

VUOSIKERTOMUS JA VASTUULLISUUSRAPORTTI 2019



39

VASTUULLISUUSOHJELMA

Julkaisimme vastuullisuusohjelmamme vuosille 2019–2022. Ohjelmassa painottuvat hiilineutraalit kaupungit sekä asukkaiden ja naapurustojen hyvinvointi.

4

TOIMITUSJOHTAJAN TERVEISET

Vuosi 2019 oli SATOille positiivisten uudistusten vuosi.



6

SATON VUOSI 2019 LYHYESTI

Taloudellinen vuokrausasteemme (98,1 %) nousi SATOn historian toiseksi korkeimmalle tasolle.



25

TALOMESTARIT LÄSNÄ ASUKKAIDEN ARJESSA

Tavoitteenamme on entistä tiiviimpi läsnäolo asukkaiden arjessa ja huoltotöiden sujuvoittaminen.



52

AVOIN, RENTO JA KEHITTYVÄ YRITYSKULTTUURI

Henkilöstömme osallistui laajasti SATOn arvojen ja kulttuurin rakentamiseen. Arvoiksemme vahvistuivat Ihminen ihmiselle, Yhdessä onnistumisen ilo ja Rima rohkeasti korkealle.

56

TUEMME HYVÄÄ NAAPURUUTTA

Naapurikummitoiminnan lisäksi edistimme yhteisöllisyyttä SATOkodeissa mm. naapuruston yhteisissä tapahtumissa.

SISÄLLYSLUETTELO

Vuosi 2019	4
Toimitusjohtajan katsaus	4
Sato lyhyesti ja avainluvut	6
Toimintaympäristö	9
Strategia ja liiketoiminta	14
Strategiset tavoitteemme	15
Arvonluonti ja sidosryhmäyhteistyö	17
SATOkodit	21
Asuntoliiketoiminta	22
Investoinnit	26
Kiinteistökehitys	29
Uudis- ja korjausrakentaminen	32
Rahoitus	34
Vastuullinen SATO	37
Vastuullisuuden kohokohdat	38
Vastuullisuuden painopisteet	39
Vastuullisuustavoitteet ja -toimenpiteet	42
Liiketoiminnan kestävyys	44
Ympäristö	47
Henkilöstö	52
Yhteiskunta	56

GRI	57
Raportointiperiaatteet	58
Johtamistapa	59
Vastuullisuuden avainkäsitteet	63
GRI-indeksi	65
Varmennusraportti	70
Hallinnointi	71
Vastuullisuuden johtaminen	72
Riskienhallinta	73
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä	75
Palkka- ja palkkioselvitys	81
Hallitus	82
Johtoryhmä	84
Tilinpäätös	86
Hallituksen toimintakertomus	87
Konsernitilinpäätös, IFRS	92
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS	135
Tilintarkastuskertomus	145
Viisivuotiskatsaus	148
Tietoja osakkeenomistajille	150

/ TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

TOIMITUSJOHTAJA SHARAM RAHI

"Toimintaympäristöämme määrittelevät vahvana jatkuva kaupungistuminen sekä vuokra-asumisen suosion kasvu. Pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa jo lähes puolet vakituisesti asutuista asunnoista on vuokra-asuntoja."





Saavutimme kertomusvuonna strategisen tavoitteemme, luottoluokituksen parantumisen, mikä lisää kasvumahdollisuuksiamme edelleen.

Vuosi 2019 oli SATOLle positiivisten uudistusten vuosi. Asiakastytytyväsyytemme kasvoi neljällä NPS-yksiköllä ja oli kuusi. Vuokrausasteemme lähenteli kaikkien aikojen parasta vuottamme päätyen 98,1 prosenttiin.

Saavutimme kertomusvuonna strategisen tavoitteemme, luottoluokituksen parantumisen (BBB vakain näkymin), mikä lisää kasvumahdollisuuksiamme edelleen.

Nostimme kertomusvuonna vastuullisuustyön keskeiseen rooliin liiketoiminnassamme, ja julkaisimme vastuullisuusohjelmamme vuosille 2019–2022. Ohjelmassa painottuvat hiilineutraalit kaupungit sekä asukkaiden ja naapurustojen hyvinvointi.

Veimme Asiakas ensin -strategiaamme eteenpäin seuraavalle tasolle pilotoimalla SATO talomestari -toimintamallin, jonka kautta pääsemme yhä lähemmäs asiakkaitamme. SATOn omat talomestarit ottavat hoitaakseen osan nykyisten huoltokumppaneiden tehtävistä, etenkin kiinteistöjen sisäpuoliset työt. Tarkoituksemme on kasvattaa omaa, asiakkaittemme lähellä päivittäin olevaa SATO talomestari -henkilöstöä tulevina vuosina noin 60:een.

Vuoden 2019 aikana jätimme kaikkiaan 36 750 kerrosneliömetrin edestä kaavoitushakemuksia, ja vahvistimme asuntokantaamme 185,9 miljoonan euron investoinneilla. Kertomusvuonna valmistui 321 uutta SATOkoa, kaikki pääkaupunkiseudulle.

Otimme kertomusvuonna suunnittelussa käyttöön periaatteen, jonka mukaan yksioitā ei enää rajata kantavilla seinillä. Näin talon huoneistojakaumaa voidaan myöhemmin helpommin muuttaa yhdistämällä yksioitā esimerkiksi kaksioihin tai kolmioihin, mikäli kysyntä siirtyy suurempiin asuntoihin.

Lanseerasimme kertomusvuonna myös JoustoKodin, joka on uudenlainen osaomistamisen malli, jossa omistusasuntoon pääsee kiinni pienellä pääomalla viidessä vuodessa.

Siirryimme vuoden lopussa sijoituskiinteistöjemme käyvän arvon määrittämisessä kauppa-arvomenetelmästä tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään. Muutoksella oli merkittävä positiivinen vaikutus sijoituskiinteistöjemme käypään arvoon ja tulokseen.

Satolaisia oli vuoden lopussa 229, ja henkilöstötyytyväisyys kehittyi entistä positiivisemmaksi. Digitaalisessa kehityksessä yhdenmukaisimme asiakkaillemme suunnatut verkkopalvelut yhä sujuvamman palvelun lisäämiseksi.

Kiitän asiakkaitamme, työtovereitani sekä kumppaneitamme menestyksekkäästä vuodesta, tavoitteenamme yhä parempi vuosi 2020. Toivotan myös tervetulleiksi kaikki asiakkaittemme, työtovereitani ja kumppaniemme ajatukset, jotka voivat auttaa meitä tekemään SATOsta yhä paremman yhtiön. On varmaa, että me voimme aina olla parempia. Voit lähettää minulle viestiä osoitteeseen sharam.rahi@sato.fi. Kiitos!

SATO LYHYESTI JA AVAINLUVUT

Koti, kortteli ja kaupunki ovat perustana hyvälle ololle, ja yhtenä maan johtavista vuokranantajista SATOn tavoitteena on luoda kukoistavia naapurustoja, joissa ihmiset voivat hyvin. Omistamme, rakennutamme, ostanne ja korjaamme kaupunkikoteja, joissa asukkaidemme on turvallista, huoletonna ja mukavaa asua. Palvelulupauksemme on: **Koti kuten haluat.**

Omistuksessaamme on noin 26 000 SATOkotia Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa. Isona vuokranantajana kannamme vastuuta kaupunkien kehittämisestä ja asumisen ympäristövaikutuksista. Investoimme asukkaidemme toiveita vastaaviin vuokra-asuntoihin hyvien liikenneyhteyksien äärelle ja kasvamme kannattavasti.



*Koti on
enemmän
kuin seinät.
Se on tunne.*



12 000

OmaSATO-käyttäjää

Vuonna 2019 jatkoimme OmaSATOn kehittämistä tiiviisti yhdessä asiakkaidemme kanssa.

229

Satolaista

Vuoden lopussa SATOssa työskenteli yhteensä 229 satolaista.

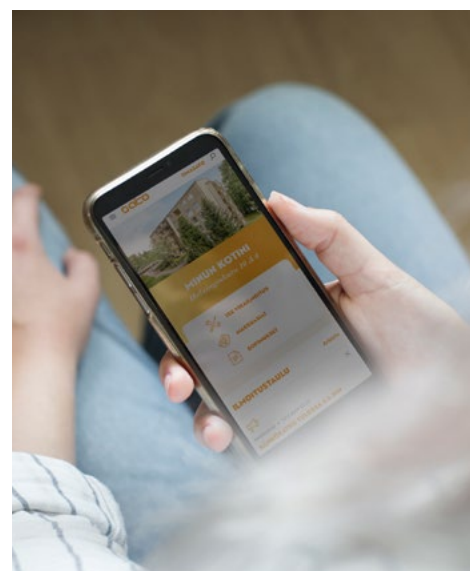
50 000

Asukasta vuoden lopussa

26 000

SATOkotia vuoden lopussa

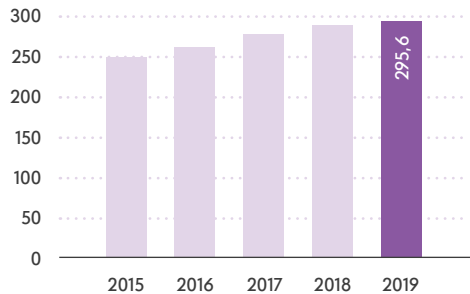
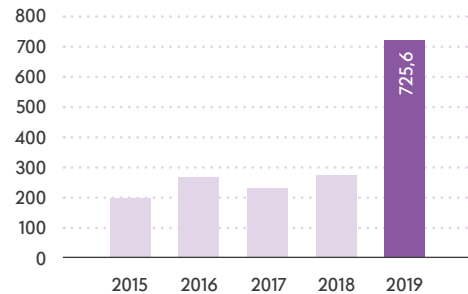
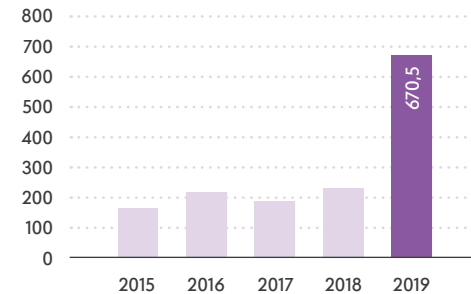
Kertomusvuonna valmistui 353 uutta SATOkotia.



G R E S B
★★★★★ 2019

Osallistuimme viidettä kertaa Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -vastuullisuusvertailuun ja säilytimme neljä tähteämme.

TALOUDELLISET AVAINLUVUT

Liikevaihto, milj. €

Liikevoitto, milj. €

Tulos ennen veroja, milj. €


43,6 %

Omaraisuusasteemme kasvoi

Konsernin omaraisuusaste oli vuoden lopussa 43,6 prosenttia.

98,1 %

Taloudellinen vuokrausasteemme vahvistui entisestään

Vuokrausaste oli vuoden lopussa SATOn historian toiseksi korkeimmalla tasolla.

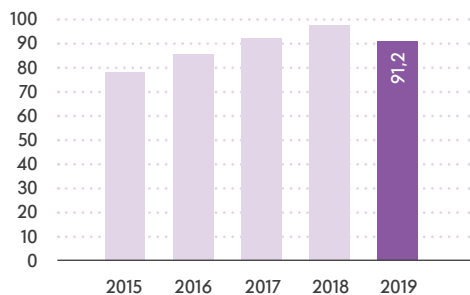
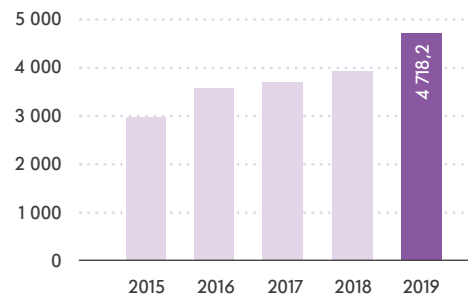
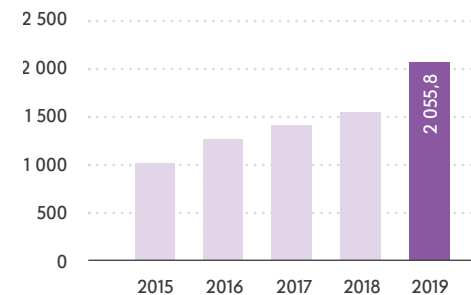
2 056 milj. €

Oma pääoma vahvistui

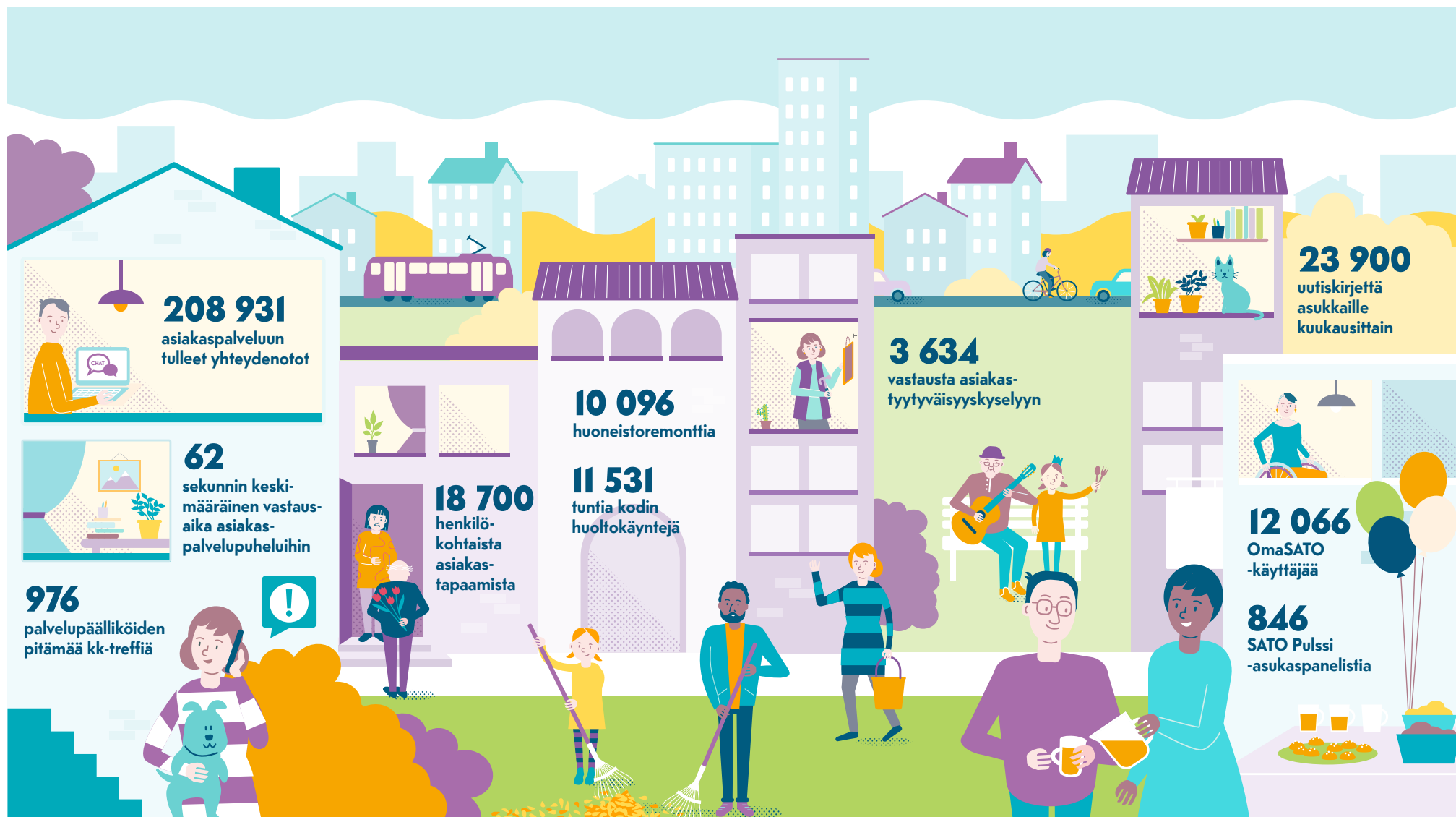
Oma pääoma nousi yli 2 miljardiin euroon.

Siirryimme käyttämään tuottoihin perustuvaa arvostusmenetelmää sijoituskiinteistöjen arvon määrittämisessä tilinpäätöksessä 31.12.2019.

Arvostusmenetelmän muutoksen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon oli noin 430 miljoonaa euroa.

Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €

Tase, milj. €

Oma pääoma, milj. €


ASIAKAS ENSIN -KOHTAAMISET 2019



KATSAUS TOIMINTAYMPÄRISTÖÖN JA ASUNTOMARKKINOIHIN

SATOn toimintaympäristöä määrittelevät vahvana jatkuva kaupungistuminen sekä vuokra-asumisen suosion kasvu. Pääkaupunki-seudulla, Tampereella ja Turussa jo lähes puolet vakituisesti asutuista asunnoista on vuokra-asuntoja. Megatrendit kertovat ihmisten arvojen ja toiminnan muutoksesta. Myös odotukset asumisen suhteen ovat muuttumassa. Väestön ikääntyessä muuttoliike suuntautuu palveluiden äärelle ja yhä harvempi nuori aikuinen haluaa omistaa kotinsa.

KANSAINVÄLISET TALOUSSUHDATEET HEIKKENEMÄSSÄ

Vuonna 2019 talousnäkymät sekä Suomessa että maailmalla heikentyivät ja kehitysnäkökuvat synken-tyivät. Maailmankauppa supistui ja teollisuustuotannon kasvu vaimentui. Euroalueella teollisuustuotanto on supistunut koko kulu- van vuoden, ja Suomelle tärkeiden vientimaiden Saksan ja Ruotsin kehitys on ollut vaatimatonta. Euroopan keskuspankki (EKP) on talouden piristämiseksi jatkanut elvyttävää rahapolitiikkaa ja pitänyt korkotason edelleen matalana.

Pääkaupunki-seudun asun- rakentaminen vetää edelleen.

Suomen talouskasvun hidastumisen merkittävin syy on juuri kansainvälisten suhdanteiden heik-keneminen. Heikkenemisen taustalla ovat erityisesti USA:n ja Kiinan välinen kauppasota, Kiinan hidas- tunut talouskasvu, Brexit sekä epävarmuutta lisää- vät poliittiset jännitteet eri puolilla maailmaa. Venäjän talouskasvu on tarkasteluvuonna ollut noin yhden prosentin luokkaa, eikä taloutta uskota saatavan kunnolla kasvuun edes julkisilla investoin-neilla. Maan talouspolitiikassa puuttuu poliittinen tahto tukea yksityisiä investointeja ja talouden ra- kenteiden uudistuksia. Kotitalouksien reaalitulojen kehitys on ollut heikkoa ja kotitalouksien käytettä- vissä olevat tulot ovat vuoden 2011 tasolla.

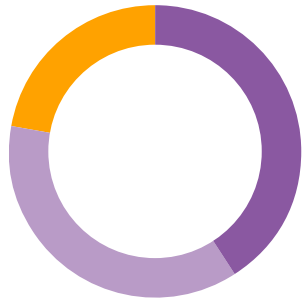
SUOMEN TALOUSKASVU HIDASTUU

Suomen edellytyksiä talouskasvulle ovat viime vuosina varjostaneet kansainvälisen talouden epävarmuudet. Kasvun ennustetaan hidastuvan selvästi, ja vuoden 2019 kasvun jäävän selvästi alle kahden prosentin.

Jo usean vuoden ajan talouskasvun veturina ja työllisyyden lisääjänä toiminut asun- torakentami- nen on nyt hiljenemässä, ja palvelusektorillakin näkymät ovat heikentyneet.



Vuokra-asuntojen omistajat Suomessa, %



- ARA-asunnot 41 % (370 000)
- Vapaaehtoiset / piensijoittajat ja yksityishenkilöt 37 % (330 000)
- Vapaaehtoiset asunnot / ammattimaiset omistajat (suursijoittajat, kunnat, muut) 22 % (200 000)

Lähde: KT:n arvio

Kuluttajien ja teollisuuden luottamus talouteen vajosi vuoden loppua kohden. Kuluttajien odotukset heikentyivät erityisesti Suomen talouskehityksen ja työllisyystilanteen osalta. Palkkatulot kasvoivat työllisyyden noustessa kulutusta nopeammin, ja kotitalouksien säästämisaste nousi. Matalana pysyvä inflaatio on tukenut kotitalouksien ostovoimaa, mutta työllisyyden heikentyneet näkymät leikkaavat toteutuessaan kotitalouksien tulojen ja kulutuksen kasvua.

TYÖLLISYYDEN KASVU PYSÄHTYY

Työllisyys kehittyi vielä tarkasteluvuonna positiivisesti, mutta työllisyysasteen nousun ennakoita jopa pysähtyvän. Vaikka avointen työpaikkojen määrä Suomessa kasvoi, työllisyyden kehitystä hidastaa se, että työpaikat ja työnhakijat eivät kohtaa työmarkkinoilla. Työttömyysasteen ennakoita laskevan 6,6 prosenttiin vuonna 2019. Ainoastaan palvelualoilla ennakoita työllisyyden kasvua, joka ei ainakaan vielä osoita heikkenemisen merkkejä.

KAUPUNGISTUMINEN KIIHTYY JA VÄESTÖ VANHENE

Tiivis kaupunkimainen asuminen hyvien joukko-liikenneyhteyksien varrella kasvattaa yhä suosiotaan Suomessa. Kaupungistumista kiihdyttää syntyvyyden voimakas lasku, maahanmuutto sekä maassamuutto haja-asutusalueilta kaupunkien ja kasvukeskuksiin. Pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku jatkavat voimakasta kasvuaan samalla, kun Tilastokeskus ennustaa väestönkehityksen koko maassa kääntyvän laskuun vuonna 2031.

Pääkaupunkiseudun ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä reilusti yli 200 000 uudella asukkaalla. Jo lähes 80 prosenttia pääkaupunkiseudun asukkaista asuu 1–2 hengen kotitalouksissa, ja talouksien koko pienenee edelleen. Maahanmuuton seurauksena ulkomaalaisten osuuden ennakoita kasvavan pääkaupunkiseudulla nykyisestä 17 prosentista 25 prosenttiin vuoteen 2030 mennessä.

Väestön ikääntyminen ja työikäisen väestön väheneminen vaikuttavat tulevaisuuden kaupunkikehitykseen ja asuntojen kysyntään. Vanheneva väestö siirtyy kasvukeskuksien palveluiden piiriin ja asumiselta odotetaan yhä enemmän palveluita. Yli 65-vuotiaiden osuus Suomen väestöstä on jo ylittänyt alle 15-vuotiaiden osuuden – vuoteen 2030 mennessä yli 65-vuotiaita odotetaan olevan jo neljännes. Muutto-alttiiden työikäisten ikäluokkien kutistuminen uhkaa pienten ja keskisuurten kaupunkien elinvoimaisuutta.

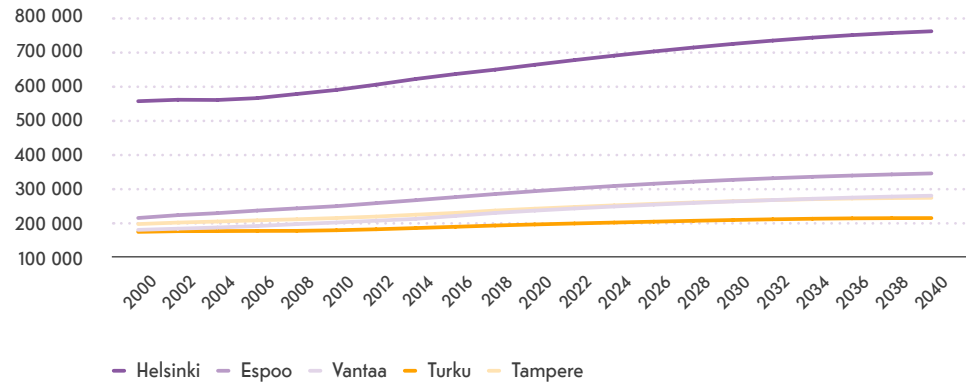
VUOKRA-ASUMISEN SUOSIO KASVAA

Väestörakenteen muutos ja omistusasuntojen hintakehitys luovat vakaan pohjan vuokra-asuntojen kysynnälle kasvukeskuksissa. Vuokra-asumisen suosio kasvaa erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa, joissa jo lähes puolet vakituisesti asutuista asunnoista on vuokratoteja.

Asuntojen reaali hinnat laskevat kasvakeskusten ulkopuolella, jolloin omistusasunnon hankinta kasvakeskuksista on entistä haasteellisempää. Työurien sirpaleisuus ja epävarmuus tulevaisuudesta sekä nuorten arvostus vapautta ja liikkuvuutta

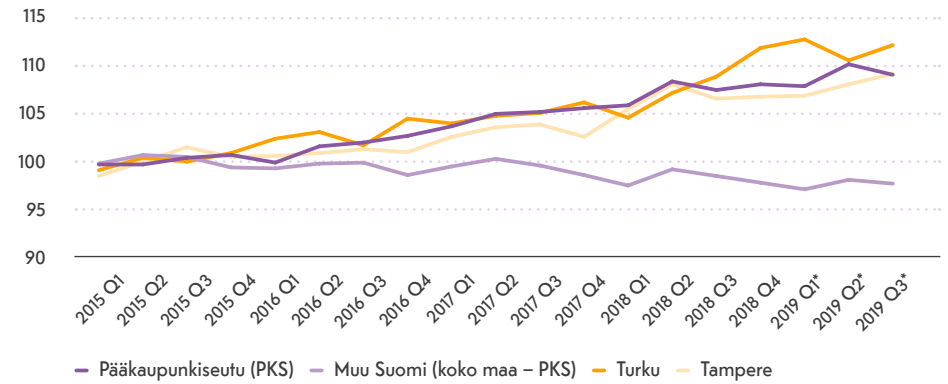
Toimivat vuokra-asuntomarkkinat edistävät työvoiman liikkuvuutta ja opiskelupaikan vastaanottamista toiselta paikakunnalta. Vuokra-asuntotuotanto hillitsee asuntojen hintojen nousupaineita.

Väestönkehitys kaupungeittain ja ennuste vuoteen 2040



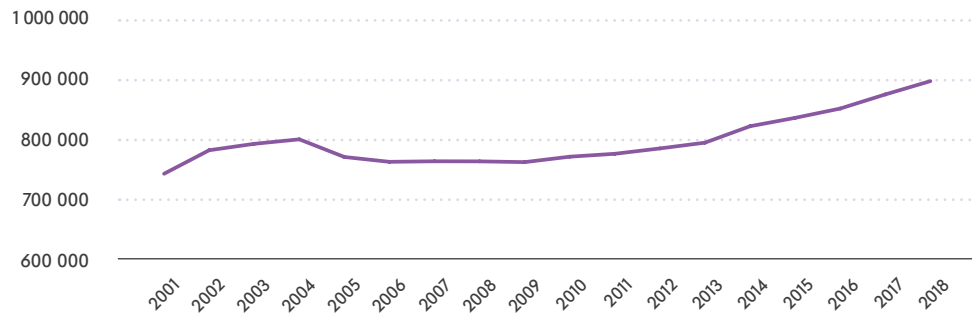
Lähde: Tilastokeskus

Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi, (2015=100) PKS ja muu Suomi 2015–2019



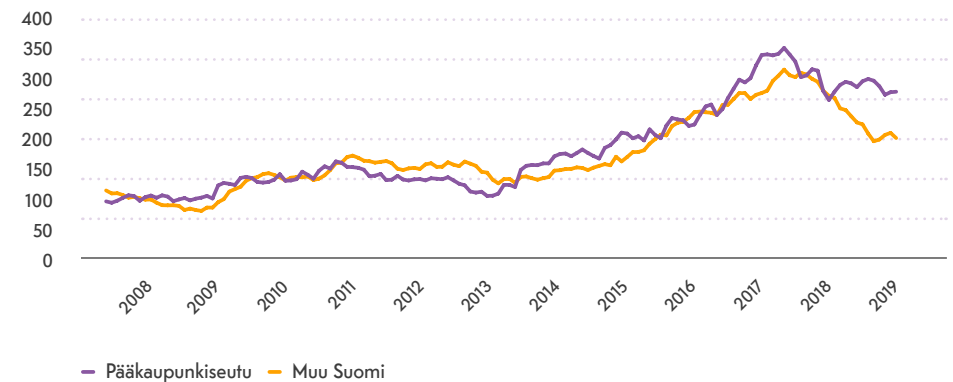
Lähde: Tilastokeskus

Vuokra-asuntokanta Suomessa 2001–2018, vakinaisesti asuttujen asuntojen lkm



Lähde: Tilastokeskus

Myönnettyt asuinrakennusluvut, kerrostalot kpl



Lähteet: Tilastokeskus ja Rakennusteollisuus

kohtaan heikentävät intoa asuntosäästämiseen ja omistusasunnon hankintaan. Nuoret aikuiset ovat usein kiinnostuneempia sijoitusasunnon hankkimisesta kuin asunnon ostamisesta omaksi kodikseen.

ILMASTONMUUTOS VAATII TOIMENPITEITÄ

Rakennussektorin päästöjen hillitsemisellä on merkittävä rooli sekä kansallisten että kansainvälisten ilmastotavoitteiden saavuttamisessa, sillä rakentaminen ja rakennukset aiheuttavat tällä hetkellä yli kolmanneksen Suomen kasvihuonepäästöistä. Käytön aikaisen energiankulutuksen lisäksi alalla on ryhdytty kiinnittämään huomiota rakennusten koko elinkaaren hiilijalanjälkeen. Suomi tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2035 mennessä.

ASUNTOMARKKINAT POLARISOITUVAT EDELLEEN

Suomen asuntomarkkina muuttuu yhä kaksijakoisemmaksi: kasvukeskusten koteihin kohdistuu suuri kysyntä, kun taas hiljenevien haja-asutusalueiden vanhoja asuntoja on vaikeaa saada kaupaksi. Hinnoissa on suuria alueellisia vaihteluita ja erot asuntomarkkinoiden kehityksessä ovat merkittäviä myös alueiden sisällä.

Vanhon kerrostaloasuntojen hintakehitys pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa on pysynyt pitkään noin 1–3 prosentin tasolla, muualla Suomessa hinnat laskevat. Hintojen nousu painottuu uusiin asuntoihin. Asuntomarkkinoita pitää aktiivisena erityisesti alhainen korkotaso, jonka ennakoidaan pysyvän alhaisena jatkossakin.

VOUKRAT KEHITTYVÄT TASAISESTI

Suomessa vuokrat ovat nousseet tasaisesti jo usean vuoden ajan. Vakaan vuokrankehityksen takana on mm. nuorentunut ja yhä enemmän hyvän arvonkehityksen alueille keskittynyt vuokra-asuntokanta. Viime vuosina vuokrien nousu on kuitenkin hidastunut.

Vapaarahoitteiset vuokrat ovat vuositasolla nousseet pääkaupunkiseudulla 1,7 prosenttia ja muualla Suomessa 1,2 prosenttia. KTI kiinteistö-tiedon uusien asuntovuokrasopimusten vuokria kuvaava indeksi nousi pääkaupunkiseudulla vuodessa 3,3 prosenttia syyskuun 2018 ja 2019 välillä. Muissa suurissa kaupungeissa uusien sopimusten vuokrat nousivat samaan aikaan keskimäärin 2,4 prosenttia.

KOTEJA RAKENNETAAN TAAS NORMAALIIN TAHTIIN

Rakennuslupien määrä kääntyi vuonna 2018 laskuun, ja eniten ovat vähentyneet kerrostaloille myönnettyt luvat. Rakennusteollisuus ennakoii rakentamisen vuosia kestäneen hyvän työllisyyskehityksen kääntyvän laskuun 2020.

Valmistuneiden asuntojen määrä kääntyi laskuun kesällä. Koko maassa vuoden 2018 ennätyslukemien (45 600) jälkeen tuotanto asettui kertomusvuonna normaalimmalle (38 000) tasolle. Asuntorakentamisen hidastumista jarruttaa vilkkaana pysyvä pääkaupunkiseudun asuntorakentaminen, matala korkotaso sekä vahva sijoitusasuntokysyntä.

ASUNTOSIJOITTAJAT EDELLEEN LIIKKEELLÄ

Alhaisesta korkotasosta johtuen asuntojen houkuttelevuus sijoituskohteena on jatkunut. Tämä kasvattaa asuntosijoitusten tuottovaatimuksia ja nostaa asuntojen hintoja. Asuntosijoittajat ovat tehneet noin puolet uusien asuntojen kaupoista ja ovat kiinnostuneita erityisesti pienistä asunnoista. Myös ulkomaisten sijoittajien kiinnostus suomalaisia vuokra-asuntoja kohtaan kasvaa. Ulkomaisessa omistuksessa on tällä hetkellä noin 15 000 asuntoa.

Vuoden 2019 lopulla isot asuntosijoittajat kasvattivat investointejaan, kun taas yksityisten sijoittajien kiinnostus laimeni. Rakentajat reagoivat kasvaneeseen kysyntään myymällä valmistuneita taloja vuokra-asuntokohteina sijoittajille. Epävarmuutta asuntosijoittamiseen lisäävät kuitenkin taloyhtiölainojen ja ulkomaisten rahastojen kiinteistö-sijoitusten verotuskohteluun kaavailut muutokset. Omistusasuntotuotanto ja ennakkomyyntin volyyymi laskivat loppuvuonna.

Vuokra-asumisen suosio kasvaa erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa, joissa jo lähes puolet vakituisesti asutuista asunnoista on vuokratoteja.

SATON TOIMINTAAN VAIKUTTAVAT MEGATRENDIT

DIGITALISAATIO	TYÖN MURROS	VÄESTÖRAKENNE	KAUPUNGISTUMINEN	GLOBALISAATIO	KESTÄVÄ KEHITYS
• Työtä tehdään tulevaisuudessa yhä enemmän etänä ja digitaalisten alustojen välityksellä		• Väestö vanhenee: syntyvyys laskee ja työikäinen väestö vähenee • Väestön ikääntyessä muuttoliike suuntautuu palveluiden äärelle kaupunkiin	• Yhä useampi valitsee kaupunkilaisen elämäntavan hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen ääreltä • Väestö keskittyy kolmen kasvukeskuksen ympärille; Suomi jakautuu alueellisesti tiheästi asuttuihin ja harvaneviin seutuihin • Asuntokoot pienenevät ja ihmiset asuvat tiiviimmin, mutta käyttävät yhteistiloja oman kodin jatkeena	• Talouden globaalit vaihtelut vaikuttavat myös Suomeen • Kiinteistömarkkinat globalisoituvat ja kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomen asunto-markkinoihin kasvaa • Monikulttuurisuus lisääntyy maahanmuuton ja työperäisen maahanmuuton myötä	• Arvopohjaiset kulutusvalinnat sekä odotukset kestävästä elämäntavasta ja asumisesta yleistyvät • Kestävät ja muunneltavat ratkaisut suunnittelussa ja rakentamisessa korostuvat • Energiatehokkailla ratkaisuilla pyritään ilmastomuutoksen hillintään ja kustannussäästöihin • Sidosryhmät edellyttävät yrityksiltä vastuullisuutta
• Kuluttajat kokevat asumisen palveluna, jota ajasta ja paikasta riippumattomat digitaaliset palvelut täydentävät • Uudet digitaaliset ratkaisut luovat mahdollisuuksia ja odotuksia asumiseen ja kiinteistöjen ylläpitoon	• Epäsäännölliset työsuhteet ja sirpaleiset työurat yleistyvät • Sitoutuminen työnantajaan ja asuinpaikkaan heikentyy • Työn perässä muutto kaupunkiin lisääntyy				





/ STRATEGIA JA LIIKETOIMINTA

ASUMINEN MUUTOKSESSA

Kaupunkien ja ihmisten muuttuessa myös asumisen on muututtava. SATO:n tavoitteena on rakentaa kukoistavia ja elinvoimaisia kaupunkeja ja naapurustoja, joissa ihmiset voivat hyvin. Tarjoamme asukkaillemme koteja kaupungissa hyvien kulkuyhteyksien varrella ja kehitämme heille asumisen arkea helpottavia palveluja.

KOTEJA KAUPUNKILAISILLE

Strategiamme keskipisteenä ovat asiakkamme, joille haluamme kehittää koteja yhä paremmalla palvelulla. Arkea helpottavien palvelujen lisäksi huolehdimme asiakkaiden hyvinvoinnista ja tuemme hyvää naapuruutta. Kiinnitämme huomiota asumisterveyteen ja energiatehokkuuteen.

Vastuullisuus ohjaa toimintaamme ja kertomusvuonna julkaisimme [vastuullisuusohjelmamme](#) vuosille 2019–2022. Ohjelmassa painottuvat hiilineutraalit kaupungit sekä asukkaiden ja naapurustojen hyvinvointi. SATO edistää toiminnallaan kestävää kehitystä. Vastaamme ilmastomuutokseen vähentämällä toiminnastamme aiheutuvia päästöjä ja pienentämällä kiinteistöjen koko elinkaaren hiilijalanjälkeä. Tarjoamme asukkaillamme mahdollisuuksia ympäristöystävällisiin arjen asumisratkaisuihin.

Toimimme pitkäjänteisesti ja kannattavasti. Kasvatamme asunto-omaisuuden arvoa investoimalla koteihin hyvillä sijainneilla ja sujuvien kulkuyhteyksien varrella, sekä systemaattisella korjaustoiminnalla. SATO keskittyy strategiassaan kasvattamaan asunto-omaisuuttaan pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa, joissa asuntojen kysyntä on suurinta ja arvonnousu vakaata pitkällä tähtäimellä.

SATOn toimintaa ohjaavat strategiset kehitysohjelmat: Asiakas ensin, digitaalinen kehitys ja monipuoliset asumisratkaisut, joiden eteen työskentelimme kertomusvuonna onnistuneesti.

ASUMISEN MUUTOSTRENDIT SATON STRATEGIAN YTIMESSÄ

Asuminen muuttuu ja megatrendit ennustavat muutosten ja ilmiöiden suunnan. Yhä useampi valitsee kaupunkimaisen elämäntavan ja haluaa asua hyvien kulkuyhteyksien ja palvelujen lähellä. Asukkaat odottavat asumiselta helppoutta ja vastaamme tarpeeseen tarjoamalla heille arkea sujuvoittavia palveluja. Yhä useampi kaupunkilainen haluaa vähentää kulutusta, lajitella jätteet ja osallistua kierrättämiseen. SATO tarjoaa asukkaalleen kierrätysmahdollisuuksia ja opastaa asukkaita vaivattomampaan [kierrättämiseen](#) ja jätteiden lajittelemiseen.

LÄHEMMÄKSI ASIAKASTA

Asiakas ensin -kehitysohjelmassa olemme keskittyneet erityisesti asiakastytyväisyyden kehittämiseen sekä muokanneet organisaatiotamme ja palveluprosessejamme vastaamaan paremmin asiakkaiden tarpeisiin. Tavoitteenamme on entistä tiiviimpi läsnäolo asukkaiden arjessa sekä hyvän naapuruuden tukeminen, jolla on iso merkitys asukkaidemme asumisviihtyvyyteen ja hyvinvointiin.

Kertomusvuonna aloitimme uuden toimintamallin, jossa [SATO talomestari](#) ottavat tulevaisuudessa hoitaakseen osan huoltoyhtiöiden tehtävistä. Laajennamme toimintamallia vähitellen SATOn kaikkiin taloihin. Vuonna 2019 SATOssa aloitti uudessa roolissa yhteisömanageri, joka toimii aktiivisesti yhdessä asukkaiden kanssa kehittämällä mm. koordinoiden naapuriyhteistoimintaa ja koordinoimalla asukkaiden tapahtumia. Aloitimme myös [naapurikummitoiminnan](#), jonka tavoitteena on saada asukkaat viihtymään kodeissaan ja

ymmärtämään omia naapureitaan paremmin. Lisäksi järjestimme asukkaillemme useita yhteisöllisyyttä ja hyvää naapuruutta tukevia tapahtumia.

DIGIKEHITYS APUNA ASIAKKAAN JA SATOLAISEN ARJESSA

Digitaalinen kehitys ja digipalvelut ovat olennainen osa sekä SATOn asiakkaiden että satolaisten arjen sujuvuutta. Vuonna 2019 jatkoimme sekä ulkoisten että sisäisten digitaalisten palvelujen kehittämistä tiiviisti yhdessä asiakkaiden ja satolaisten kanssa.

Julkaisimme vuoden aikana uusitun verkkopalvelun, jossa panostettiin asiakaskokemuksen yhtenäisyyteen ja asiakaspalveluun verkossa. Asukkaiden [OmaSATO-palvelun kehittämiseen](#) osallistui yli 65 asiakastamme työpajoissa, haastatteluissa ja testaamalla palvelujemme käytettävyyttä yli kymmenessä eri tilaisuudessa. SATOn sisäisiä digipalveluita kehittäessämme konsultoimme ja kutsumme työryhmiin satolaisia organisaation eri osista.

ENEMMÄN VAIHTOEHTOJA ASUMISEEN

Missiomme mukaisesti haluamme mullistaa asumisen ja monipuolistaa asuntotarjontaa tuomalla tarjolle uusia asumisen malleja ja ratkaisuja yhteisöllisyyteen, asuntojen muokattavuuteen ja rahoitusmalleihin, mikä tuo kotia etsiville enemmän vaihtoehtoja.

Suunnittelemme uusia, kaupungistuvassa Suomessa elävien asiakkaittemme tarpeisiin sopivia asumisen konsepteja. Vuonna 2018 lanseerattiin StudioKoti, joka on kompakti ja kohtuuhintainen

*Visio:
Hyvinvoivia
ihmisiä
kukoistavissa
kaupungeissa*

*Missio:
Mullistamme
asumisen –
se on enemmän
kuin seinät.*

Tavoitteemme on mullistaa asuminen ja tarjota asiakkaillemme muutakin kuin pelkät seinät.

Strategiset tavoitteemme	Toteutuminen vuonna 2019
Jatkuvasti paraneva asumisaikainen NPS	Toteutui
Tavoittelemme jatkuvasti paranevaa asukkaiden suosittelemuutta (NPS). Asiakas ensin -kehitysohjelma, ihmisystävällinen ja ammattimainen palvelu sekä yhä aktiivisempi läsnäolo SATOn taloilla asukkaita palvelemaan auttavat meitä pääsemään tavoitteeseen.	
Luottoluokituksen vahvistuminen	Toteutui
SATOn tavoitteellinen rahoitusohjelma, jolla pyritään parempaan omavaraisuuteen ja lisäämään reaaliavaruudettoman rahoituksen osuutta. Tarkasteluvuonna saavutimme strategisen tavoitteen luottoluokituksen osalta, joka on nyt BBB vakain näkymin. Parempi luottoluokitus auttaa meitä laajentamaan edelleen rahoitus pohjaa ja alentamaan rahoituskuluja.	
Oma pääoman tuottotavoite	Toteutui
Kolmas strateginen tavoitteemme on oman pääoman tuottotavoite, joka oli 12 prosenttia strategiajaksolla	

yhteisöllisen kaupunkiasumisen muoto. Studio-Kodin yhteisöllisestä asumisesta on haettu mallia myös muissa SATOn vuokra-asuntokohteissa.

Tarkasteluvuoden joulukuussa lanseerasimme uuden **JoustoKodin**.^{*} Joustokoti on nimensä mukaisesti konsepti, joka on kehitetty joustamaan elämäntilanteiden muuttuessa. Kotiin pääsee kiinni pienellä pääomalla, jonka jälkeen asukkaat maksavat asumisestaan markkina-hintaa alhaisempaa vuokraa, mikä mahdollistaa

mahdollisen lainan samanaikaisen lyhentämisen. Vuokra-asumisaika on viisi vuotta, jonka jälkeen asukas voi päättää, lunastaako asunnon itselleen. Vaihtoehtoisesti hän voi myydä asunnon takaisin SATOLle ja jäädä silti asumaan asuntoonsa vuokralle. Ensimmäinen Joustokoti valmistuu Helsingin Taliin vuonna 2020.

Myös uudisasuntotuotannossa SATO on hakenut aktiivisesti uudenlaisia ja edullisempia asumisen ratkaisuja. ToiveKoti-konseptissa kustannussäästöjä

haetaan kompakteilla pohjaratkaisuilla sekä osin vakioituilla tuotantomoduuleilla.

Vuonna 2019 SATOn sovittiin linjauksesta, jonka mukaan vuokra-asuntojen uudistuotannossa **yksiöitä ei enää rajata kantavilla seinillä**, jolloin asuntojen pohjia voidaan joustavasti muunnella tarvittaessa myöhemmin esim. asukkaan elämäntilanteen muuttuessa.

^{*} Joustokoti on asumisen konsepti, joka tarjoaa matalan kynnyksen omistusasumiseen. Osaomistajaksi pääsee pienellä pääomalla, ja viiden vuoden osaomistuskautensa asumiskustannukset jäävät hyvin kohtuullisiksi. Lisäksi asiakas pystyy säästämään osaomistuskautella oman lainan lyhennyksiä sekä hyötymään mahdollisen asunnon arvonnousun.

NÄIN LUOMME ARVOA

RESURSSIT

Taloudellinen pääoma

- Oma pääoma **2 055,8 milj. €**
- Vieras pääoma **2 662,4 milj. €**
- Sijoitusomaisuuden käypä arvo **4 657,9 milj. €**
- Asunto-, tontti- ja energia-tehokkuusinvestoinnit

Tuotantopääoma

- Omistettut asunnot **26 074 kpl**
- Maa-alueet ja tontit arvo **63,1 milj. €**

Luonnonvarat

- Rakennusmateriaalit
- Kaukolämpö **90,3 %** kulutuksesta
- Uusiutuvaa sähköä **100 %**
- Veden kulutus

Henkilöstö

- Osaava ja omistautunut henkilöstö **229**
- Henkilöstön osaamisen kehittäminen ja hyvinvointi **5,0** koulutuspäivää/henkilö

Aineeton pääoma

- SATO-brändi
- Tuote- ja palvelukonseptit
- Asiakas- ja kiinteistötieto

Ulkoiset suhteet

- Asiakassuhteet ja asukasyhteistyö
- Sidosryhmä-, vaikuttaja- ja viranomaisyhteistyö
- Tiivis yhteistyö kumppaniverkoston kanssa

LIIKETOIMINTA

Asuntoliiketoiminta

- Tehokkaalla vuokraustoiminnalla ja sähköisillä palveluilla varmistamme asunnontarvitsijoille nopean asunnon hankinnan ja konsernille vakaasti kehittyvän kassavirran
- Laadukkaalla ylläpitotoiminnalla varmistamme asumisviihtyvyyden, asuntojen kunnan ja arvon säilymisen sekä energiatehokkuuden
- Palvelemme asiakasta asumisen arjessa asiakaslähtöisellä palveluorganisaatiolla

Sijoituskiinteistöt

- Vuokra-asuntojemme arvon kehityksellä on meille keskeinen merkitys
- Hallinnoimme asuntosalkkua investoinnein ja divestoinnein, ja luomme edellytykset salkun arvon kasvulle
- Kiinteistökehityksellä luomme edellytykset uusien vuokra-asuntojen investoinneille Suomessa
- Peruskorjaustoiminnalla kehitämme vuokra-asuntojemme vuokrattavuutta ja arvoa sekä parannamme kiinteistöjemme energiatehokkuutta

TUOTOKSET

Asunnot ja asuinalueet

- Monipuolinen asuntotarjonta: uudet ja rakenteilla olevat kodit **1 221 kpl**
- Korjatut asunnot ja kiinteistöt **73,9 milj. €**
- Uudet asuinalueet

Palvelut

- Monikanavainen asiakaspalvelu
- Asuntojen ja talojen huolto ja ylläpito
- Uudet konseptit ja palvelut: **12 000** OmaSATO-käyttäjää
- Asiakasedut ja -tapahtumat

Päästöt

- Hiilidioksidipäästöt **38 222** tonnia
- Asumisessa syntynyt jäte

Asiakkaat

- Yhteiskehittämisessä mukana olleet asukkaat: Noin **850** SATO Pulssi -panelistia

VAIKUTUKSET

Sosiaalinen

- Hyvinvoivat ihmiset viihtyisissä kodeissa
- Arkea helpottavat palvelut ja edut
- Asuinalueiden uudistaminen ja kaupunkien kehittäminen
- Asuntotoimialan ja monipuolisten asumisratkaisujen kehittäminen
- Innostava yrityskulttuuri
- Työllistävä vaikutus **3 040** henkilötyövuotta

VISIONimme

Hyvinvoivia ihmisiä kukoistavissa kaupungeissa

Ympäristö

- Kehittyvät asuinympäristöt ja kestävä kaupungistuminen
- Asuntojen sijainti hyvien liikenneyhteyksien äärellä
- Kiinteistöjen elinkaaren mukainen ylläpito
- Energian- ja vedenkulutuksen tehostuminen: energian kokonaiskulutus väheni **2,6 %** edelliseen vuoteen verrattuna
- Vähentyneet hiilidioksidipäästöt: **-15,2 %** vuodesta 2018
- Jätelajittelun edistäminen: muovipakkausten keräysastiat **10 000** kotitalouden ulottuville

Taloudellinen

- Palkat ja edut työntekijöille **15,8 milj. €**
- Maksut palveluntuottajille: ostot **101,8 milj. €**
- Maksut rahoittajille **639,0 milj. €**
- Valtiolle ja kunnille verotuloja **88,1 milj. €**
- Osingot ja arvonnousu osakkeenomistajille
- Harmaan talouden torjuminen
- Työvoiman liikkuvuuden ja kasvun mahdollistaminen

MISSIONME

Mullistamme asumisen – se on enemmän kuin seinät

ASIAKAS ENSIN

ohjaa toimintaamme



VASTAAMME SIDOSRYHMIEN ODOTUKSIIN

SATO luo arvoa sidosryhmilleen monin eri tavoin. Avoin vuorovaikutus sidosryhmien kanssa edistää liiketoiminnan ja yritysvastuun kannalta olennaisten asioiden tunnistamista, tavoitteiden määrittämistä sekä niiden toteutumista. Kehitämme toimintaamme SATO:n strategian ja keskeisten sidosryhmiemme odotusten mukaisesti.

SATO:n sidosryhmiä ovat tahot, joihin toiminnallamme on vaikutuksia, ja tahot, jotka omalla

toiminnallaan vaikuttavat suoraan tai epäsuorasti meihin. Sidosryhmiimme kuuluvat mm. asiakkaat, henkilöstö, omistajat ja rahoittajat, kumppanit ja palveluntoimittajat sekä viranomaiset ja muut yhteiskunnalliset toimijat.

LUOMME ARVOA SIDOSRYHMILLEMME

Luomme arvoa asiakkaillemme tarjoamalla sopivan kodin eri elämäntilanteissa ja palvelemalla asiakasta asumisen arjessa. Varmistamme asumisviihtyvyyden pitämällä huolta taloista ja niiden

ympäristöistä. Osaava ja yhteisiin tavoitteisiin sitoutunut henkilöstö on asiakasarvon tuottamisessa erityisen tärkeässä roolissa.

Merkityksellinen työ, reilu ja innostava yrityskulttuuri sekä työhyvinvointi heijastuvat suoraan asiakaskokemukseen. Edellytämme kumppaneitamme vastuullisia toimintatapoja ja käymme jatkuvasti dialogia toiminnan tehostamiseksi ja asiakkaan kokeman laadun parantamiseksi. Omistajille ja sijoittajille haluamme olla kannattava

ja vastuullisesti hoidettu sijoituskohde. Yhteiskunnallisena toimijana haluamme olla asumisen uudistaja ja kaupungistumisen mahdollistaja, joka vaikuttaa positiivisesti yhteiskunnan ja elinkeinoelämän kehittymiseen.

Osallistumme asumisen ja kiinteistöalan kehittämiseen alan järjestöissä ja Helsingin seudun kaupakamarissa. RAKLI ry:ssä SATOlla on edustus hallituksessa, asuntotoimialan johtoryhmässä ja useassa toimikunnassa. Toimimme myös Suomen Asuntoliitto ry:n ja Asuntoreformiyhdistys ry:n hallituksissa sekä olemme mukana yritysvastuuverkosto FIBSissä.

Teemme yhteistyötä asunnottomuutta ja työttömyyttä vähentävien sekä maahanmuuttajien kotoutumista edistävien toimijoiden kanssa erilaisissa yhteistyöprojekteissa, joita ovat esimerkiksi #kämppäjaduuni sekä Asumisen taidot.

VIESTIMME AVOIMESTI

SATO:n viestintä on luotettavaa, läpinäkyvää ja oikea-aikaista; ja hyvä viestintä on olennainen osa asiakaspalveluamme. SATO kertoo sidosryhmilleen toiminnastaan ja taloudestaan läpinäkyvästi ja ajantasaisesti. Kaikki SATOa koskevat tiedotteet julkistetaan samanaikaisesti NASDAQ Helsinki Oy:n julkaisujärjestelmässä keskeisille tiedotusvälineille ja Irlannin pörssille sekä verkkosivuillemme. Julkaisemme vuosittain yhdistetyn vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin, jossa kerromme kattavasti liiketoiminnastamme, arvonluonnista, vastuullisuudesta ja taloudesta.



SATON SIDOSRYHMÄT

Sidosryhmä	Odotukset SATOa kohtaan	Vuorovaikutuskanavat	SATOn toimenpiteitä 2019
Asiakkaat			
SATOkotien asukkaat n. 50 000	• Terveelliset ja turvalliset kodit • Luotettava vuokranantaja • Sujuva asiakaspalvelu • Avoin viestintä	• Asiakaspalvelu ja -viestintä eri kanavissa: puhelinpalvelu, chat, sosiaalinen media, sato.fi, OmaSATO, uutiskirjeet, ilmoitustaulut • Asiakaskyselyt ja -palautteet, Pulssi-asukaspaneeli • Kohtaamiset, kuten talotreffit, huoltokäynnit, asukaskokoukset, asukasfoorumi, asiakas-työpajat, asiakastilaisuudet	• Asiakaspalvelun ja -viestinnän kehittäminen • Kiinteistöjen ja asunnon kunnon ylläpito • Konsepti- ja palvelukehitys • Digitaalisten palvelujen kehittäminen • Toiminnan ja palvelujen kehitys yhdessä asiakkaiden kanssa • Asiakaskyselyt ja asiakaskokemuksen mittaaminen • Hyvän naapurisuuden edistäminen
Henkilöstö			
229 työntekijää	• Avoin ja innostava työpaikka • Hyvä johtaminen ja esimiestyö • Haastavat tehtävät ja oman osaamisen kehittäminen • Turvalliset ja viihtyisät työskentely-olosuhteet	• Säännölliset henkilöstötilaisuudet ja avoin sisäinen viestintä • Henkilöstön työtyytyväisyystutkimukset • Esimiesvuorovaikutus ja henkilökohtaiset kehityskeskustelut • Henkilöstön ja työnantajan yhteistyöryhmä Tarmo • Liikunta- ja virkistystoiminta • Työsuojelutoimikunnan ja työsuojelu-valtuutettujen toiminta	• Työhyvinvoinnista huolehtiminen: laaja työterveyshuolto ja tiivis yhteistyö työterveyden kanssa • Sisäisen työnkierron lisääminen • Kattavat perehdytykset • Teams -ryhmätyöalustan käyttöönotto • LiVi-toiminnan tukeminen • Henkilöstön osallistuminen SATOn arvojen ja kulttuurin rakentamiseen • Koko henkilöstön yhteiset SATO-päivät • Työn ja perheen yhteensovittaminen: Lasten kesäleiri 1–4. luokkalaisten satolaisten lapsille koulun kesäloma-aikana • Vastuullisuuskoulutukset
Kumppanit ja palveluntoimittajat			
Noin 1 400 palvelujen ja materiaalien toimittajaa	• Pitkäaikaiset kumppanuudet • Sopimusten noudattaminen • Avoimuus ja tasapuolisuus	• Kilpailutukset • Toimittajauditoinnit • Neuvottelut • Sopimukset ja ohjeet • Kumppaniyhteistyön ohjausryhmät • Kiinteistöalan yhteiset kehityshankkeet	• Pitkäaikaiset kumppanuus- ja palvelusopimukset • Hankintojen keskittäminen • Vastuulliset hankintaohjeet ja -kriteerit • Auditoinnit ja laadunvalvonta • Harmaan talouden torjunta

Sidosryhmä	Odotukset SATOa kohtaan	Vuorovaikutuskanavat	SATOn toimenpiteitä 2019
Omistajat ja rahoittajat			
	- Vastuullinen sijoituskohde - Kannattavuuden ylläpito ja arvon kasvu - Läpinäkyvät toimintatavat - Avoin viestintä - Hyvä johtaminen	- Omistajatapaamiset - Sijoittaja- ja rahoittajatapaamiset - Yhtiökokous - Hallituksen kokoukset - Taloudelliset katsaukset ja tiedotteet - GRI-raportointi	- Strategiatyö - Hallitustyöskentely - Sidosryhmätalaisuudet - Liiketoiminnan läpinäkyvä ja kattava raportointi - Vastuullisuusohjelma 2019–2022 - GRESB-vastuullisuusbenchmark - Hyvä ja läpinäkyvä hallintotapa ja viestintä
Yhteiskunta			
Viranomaiset, järjestöt, media, maanomistajat ja naapurit	- Lainmukainen, vastuullinen toiminta ja harmaan talouden torjuminen - Vuokra-asumisen kehittäminen - Työllistäminen - Verotulot - Ilmastonmuutokseen vastaaminen - Segregaation ehkäisy - Luotettava ja ajankohtainen viestintä	- Viranomais-, kumppani- ja asukasyhteistyö - Toiminta alan järjestöissä - Avoin ja luotettava viestintä eri kanavissa	- Laadukkaiden asuntojen ja niihin liittyvien palvelujen tarjoaminen ja kehittäminen - Osallistuminen kaupunkien kehittämiseen - Kannanotto Maankäyttö- ja rakennuslain uudistamiseen - Aktiivinen vuorovaikutus eri sidosryhmien kanssa ja sidosryhmätalaisuus - Oman alan kehittäminen yhteistyössä alan järjestöjen kanssa - Henkilöstön osallistuminen yhteiskunnallisiin hankkeisiin - Energiatehokkuus- ja päästötavoitteet ja vähentämistoimenpiteet - Energiatehokkuussitoumukset valtion ja Helsingin kaupungin kanssa - Vastuullisuusohjelma 2019–2022 ja GRESB-vastuullisuusbenchmark #kämpäjaduuni -hanke (yhteistyössä VVA ry ja Kuntoutusssäätiö) - Maine-tutkimus

26 000 SATOKOTIA

SATOn päätoimialueet ovat pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku. Meillä on vuokra-asuntoja myös mm. Jyväskylässä, Oulussa ja Pietarissa.

Omistimme vuoden 2019 lopussa 26 074 SATOkotia, ja niistä saatava vuokratuotto yhdessä asuntojen arvon kehityksen kanssa ovat pohjana liiketoimintamme kannattavuudelle. SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskauden lopussa 17,25 €/m²/kk.

SATOKODIT SUOMESSA

Vuokrausasteemme oli koko vuoden erinomaisella tasolla, vuoden lopussa 98,1 %. Ulkoinen vaihtuvuus oli vuoden lopussa 29,6 %.

SATOKODIT PIETARISSA

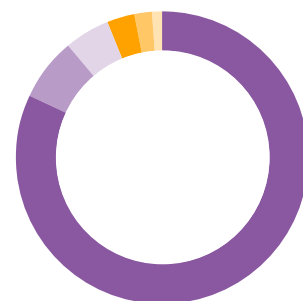
SATolla on Pietarissa 534 vuokra-asuntoa, joista noin puolet vuokrataan kalustettuna. Vuokrausaste Pietarissa parani ja oli kertomusvuonna keskimäärin 92,8. Ruplan arvon heikentymisen myötä euromääräiset vuokrat laskivat ja olivat vuoden lopussa 15,06 €/m² kuukaudessa.

Venäjän osuus SATOn asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin, emmekä toistaiseksi tee maahan uusia investointeja. SATolla ei ole sitovia hankintasopimuksia tai rakenteilla olevia asuntoja Pietarissa, eikä kertomusvuonna valmistunut uusia asuntoja.

SATOn sijoituskiinteistöjen arvo Pietarissa oli kertomusvuoden lopussa noin 124 miljoonaa euroa. Ruplan kurssikehityksen tulosvaikutus vuoden 2019 aikana oli 14,8 milj. €, ja yhteensä arvonmuutoksen tulosvaikutus oli 19,3 milj. €.

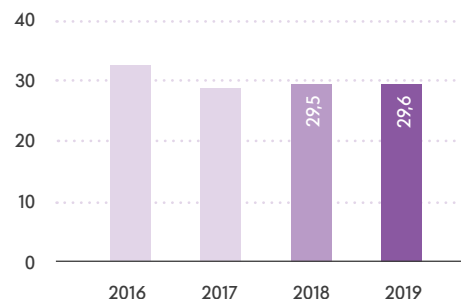
Vuoden 2019 lopussa omistimme noin 26 000 SATOkotia.

Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.12.2019

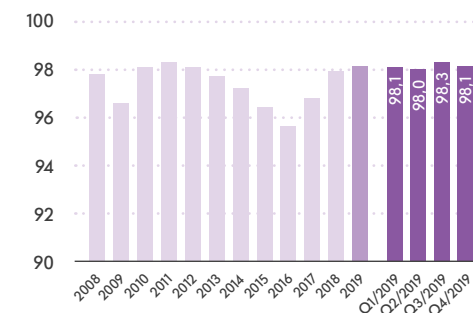


- Pääkaupunkiseutu 82 %
 - Tampereen talousalue 7 %
 - Turun talousalue 5 %
 - Pietari 3 %
 - Oulun talousalue 2 %
 - Jyväskylän talousalue 1 %
- Asunto-omaisuus yhteensä 4 517 milj. €

Ulkoinen vaihtuvuus, %



Taloudellinen vuokrausaste, %



SATOkodit Suomessa	2019	2018
Kohteiden lkm	751	747
Asuntojen lkm yhteensä	26 074	25 893
Asuntojen keskikoko, m ²	54,6	54,8
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. €	4 657,9	3 770,3
Nettovuokratuotto, milj. €	207,1	198,5

SATOkodit Pietarissa	2019	2018
Kohteiden lkm	14	14
Asuntojen lkm yhteensä	534	534
Asuntojen keskikoko, m ²	70,2	70,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. €	124,0	104,8
Nettovuokratuotto, milj. €	3,0	3,6

VUOKRAKOTEJA ASIAKASPALVELULLA

Vuokra-asuntomme on asiakkaan koti, jossa toivomme hänen viihtyvän. Tavoitteemme on jatkuvasti parantaa asiakkaidemme palvelukokemusta ja työtämme ohjaa Asiakas ensin -ajattelu. Kertomusvuonna panostimme erityisesti läsnäoloon asukkaiden arjessa.

Kertomusvuonna jatkoimme tuloksettaasi Asiakas ensin -työtä keskittyen erityisesti asiakastytytyvyyden kehittämiseen. Muokkasimme organisaatiotamme ja palveluprosessejamme vastaamaan entistä paremmin asiakkaiden tarpeisiin. Haluamme olla tiiviimmin läsnä asukkaan arjessa ja tukea hyvää naapuruutta, jolla on iso merkitys asukkaidemme hyvinvointiin ja kotitalojen viihtyisyyteen.

ENTISTÄ PAREMPI ASIAKASKOKEMUS

Tavoitteemme on palvella asiakastamme yhä paremmin. Mittaamme onnistumistamme eri asiakaskohtaamisissa asiakkaiden suositteluhalukkuutta kuvaavalla nettosuosittelemisindeksillä (NPS). Asiakas ensin -työmme tuloksista kertoo erityisesti asumisaikainen NPS, jota onnistuimme kertomusvuonna parantamaan. Asiantuntijoidemme ystävällinen ja ammattimainen palvelu sekä yhä aktiivisempi läsnäolo SATOn taloilla asukkaita palvelemissa auttoivat meitä pääsemään tavoitteeseen.

Asiakasviestinnällä on tunnistettu positiivinen vaikutus SATOn asiakkaan palvelukokemukseen. Kertomusvuoden aikana kerroimme asukkaillemme ajankohtaisista asumisen asioista lähes joka kuukausi postiluukkuun jaetulla tai sähköisellä uutiskirjeellä. Lisäksi lähetimme noin 200 kotitaloon talon oman uutiskirjeen ja kävimme

keskustelua asiakkaidemme kanssa SATOn sosiaalisen median kanavissa. Loppuvuonna toteutetun asiakasviestinnän kyselyn mukaan tyytyväisyys asiakasviestintäämme kasvoi ja vastanneista lähes 70 % oli tyytyväisiä (arvosanan 4 tai 5 antaneiden osuus, asteikolla 1–5) tiedonsaantiin SATOn palveluista ja asumiseen liittyvistä asioista.

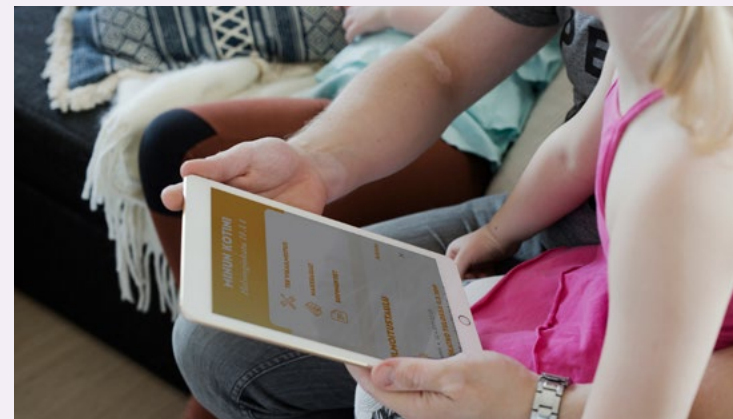
AMMATTITAITOISET ASIAKASPALVELUJAMME ASIAKKAAN APUNA

Palvelemme asiakkaitamme monessa eri kanavassa: puhelimessa, sato.fi:n palveluchatissa, OmaSATOssa, sähköpostitse sekä sosiaalisessa mediassa. Kertomusvuonna asiakaspalvelumme palveluasiantuntijat vastasivat 208 931 yhteydenottoon. Keskimääräinen jonotusaika puhelimessa oli 62 sekuntia ja asiakaspalvelun NPS 67,3. Sato.fi:n palveluchatissa otimme kuluneena vuonna käyttöön asiakkaiden tunnistautumisen, jonka ansiosta voimme palvella asiakkaita chatissa aiempaa monipuolisemmin. Aloitimme kertomusvuonna myös poistuman ennustamiseen liittyvät soittot asukkaille.

Vuonna 2018 käyttöön otetussa OmaSATO-palvelussa asiakkaat näkevät nopeasti ja helposti mm. omat vuokranmaksutietonsa, mikä näkyi asiakaspalvelussa vuokranmaksuasioita koskevien puheluiden määrän vähenemisenä.

Monikulttuurisuus on SATOn asiakaspalvelun arkipäivää. Pystymme palvelemaan asiakkaita vuonna 2018 käyttöön otetun Tülka-palvelun kautta noin 20 eri kielellä, ja kertomusvuonna saimme tiimimme vahvistukseksi myös somalinkielisen palveluasiantuntijan.

/ CASE



MITÄ KUULUU OMASATO-PALVELULLE?

OMASATO ON ollut asukkaidemme käytössä kesästä 2018. Kuluneen vuoden **uusina ominaisuuksina** palveluun on lisätty talokohtaiset digi-ilmoitustaulut ja SATOn monipuoliset asiakasedut.

Kaikki asumisen palvelut kätevästi taskussa – se oli tavoitteenamme, kun aloimme rakentaa palvelua. Asukkaat ovat alusta asti olleet kehitystyössä mukana. OmaSATO:n kautta asukkaat voivat esimerkiksi tarkistaa sopimus- ja maksutietonsa, lukea talonsa tiedotteet, tehdä vikailmoituksen ja viestitellä asiakaspalvelun kanssa.

OmaSATOsta löytyy oman asunnon lämpötilatiedot: 17 000 kodissa on lämpötila-anturit, joiden ansiosta sisälämpötila on helpompi optimoida ja poikkeavuudet voidaan havaita nopeasti. Lisäksi kaikille taloille on luotu oma sähköinen ilmoitustaulu, josta löytyvät ajankohtaiset tiedotteet ja asukkaiden omat ilmoitukset. Niillä voi ilmoittaa talkoista, tupa-reista tai yhteisistä pihajuhlilla. **OmaSATO-palvelusta** löytyvät myös SATOn asukkailleen neuvottelemat asiakasedut.

SATOKODIN VUOKRAAMINEN ON YHÄ SUJUVAMPAA

Palvelemme asiakkaitamme sekä verkossa että kasvotusten, ja autamme heitä löytämään toiveisiinsa ja elämäntilanteisiinsa sopivan kodin.

Uutta kotia etsivä saa meiltä palvelua itselleen sopivalla tavalla joustavasti, monikanavaisesti ja/tai henkilökohtaisesti. Vapaita ja vapautuvia vuokra-asuntoja voi selailla verkkosivujemme [LöydäKoti-palvelussa](#). Asiantuntijamme palvelevat lisäksi kasvotusten asiakkaitamme asiakaspalvelussamme

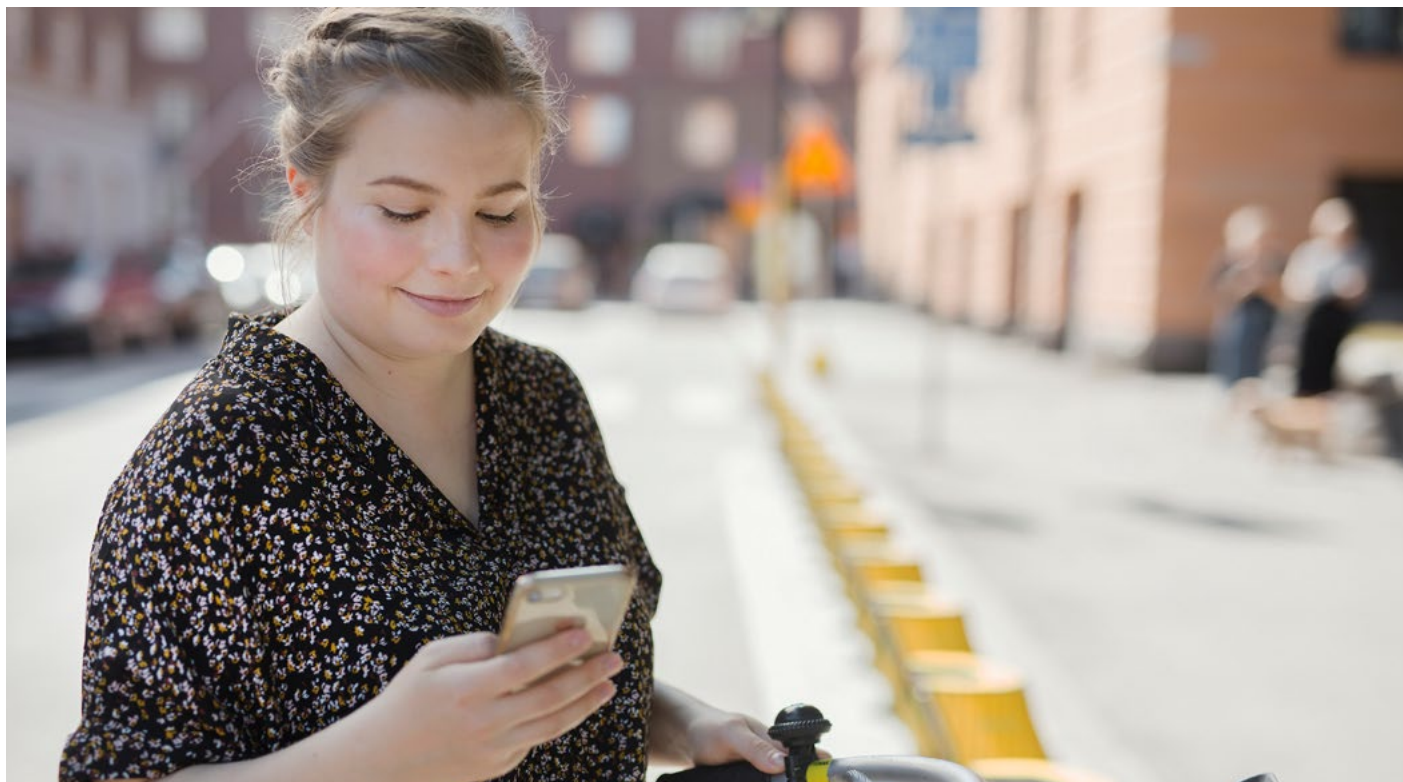
sekä toimipisteissämme pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

SATOn vuokra-asunnosta toiseen vaihtaminen onnistuu helposti. Joustamme vaihtajien irtisanomisajoissa, asukkaamme ovat etusijalla hakemaansa kotiin ja vaihtajan edut koskevat myös samassa SATOkodissa asuvia perheenjäseniä. SATOkodista toiseen vaihtavia asukkaita palvelemme myös [OmaSATO-palvelussa](#) tai muissa palvelukanavissamme.

Haluamme olla asiakkaidemme tavoitettavissa silloin, kun he haluavat ja tarvitsevat palvelua. Siksi jatkoimme kertomusvuonna vuokrauksen resursoinnin kehittämisen lisäksi pääkaupunkiseudulla vuokrauksessa laajennettuja aukioloaikoja iltaisin ja viikonloppuisin.

Vuonna 2019 teimme 9 487 vuokrasopimista, joista 66 % solmittiin sähköisesti. SATOkodista toiseen vaihtoi vuoden aikana 1 766 asukasta.

Kertomusvuonna sato.fi -sivuston kävijämäärä oli 1,7 miljoonaa kävijää.



9 487

Tehtyjä vuokrasopimuksia 2019

66 %

Sähköisesti solmittuja vuokrasopimuksia

1 766

SATOkodista toiseen vaihtaneet asukkaat vuoden aikana

KEHITÄMME ASIAKASKOKEMUSTA TIEDON AVULLA

Tiedolla johtaminen ja sitä tukevien järjestelmien sekä osaamisen kehittäminen ovat merkittävässä roolissa SATOn vuokrauksen päivittäisessä toiminnassa. Tiedon hyödyntämisellä löydämme asiakkaalle hänen toiveitaan vastaavan kodin nopeasti.

Kertomusvuonna otimme käyttöön tekoälymallin asiakaspoistuman ennustamiseen. Toimintaamme tehostavan mallin ennusteiden avulla tunnistamme asiakaskokemukseen mahdollisesti vaikuttavia riskitekijöitä. Näin voimme olla yhteydessä asiakkaaseen selvittääksemme muuttuneeseen elämäntilanteeseen tai kodin viihtyisyyteen liittyvät tarpeet ja toiveet oikealla hetkellä, ja palvellaksemme asiakasta entistä paremmin. Jatkoimme kertomusvuonna tekoälyavusteista ohjelmallista mainonnan ostamista, jonka avulla asiakkaidemme oli entistä helpompi löytää itselleen sopiva SATOkoti.

LÄHEMMÄS ASIAKKAIEN ARKEA

Loppuvuonna 2019 yhdistimme vuokrauksen ja asiakaspalvelun tiivistääksemme yhteistyötä ja pystyäksemme palvelemaan asiakkaitamme saumattomammin. Syvensimme myös asiakasymmärrystä ja kehitimme sisäistä yhteistyötä nimeämällä asiakaspalvelussa jokaiselle palveluasiantuntijalle oman palvelupäällikköparin. Parit tekevät yhteistyötä mm. asiakaspalautteiden käsittelyssä ja palveluasiantuntijat vierailevat SATOn taloissa säännöllisesti palvelupäälliköiden kanssa.

SATOn palvelupäälliköt tuntevat vastuualueidensa kotitalot, tapaavat asukkaita taloilla ja tapahtumissa, sekä vastaavat yhdessä muiden satolaisten kanssa talojen asumisviihtyvyydestä, kunnossapidosta ja korjaustoiminnasta.

Vuonna 2019 laajensimme SATOn yhteisömanagerin toimenkuvaa. Hän mm. kehittää naapuriyhteis-

toimintaa yhdessä asukkaiden kanssa ja koordinoi innostavia asiakastapahtumia.

Kertomusvuonna aloitimme uuden toimintamallin, jossa SATO talomestarit ottavat hoitaakseen osan huoltoyhtiöiden tehtävistä. Talomestari-malli on jatkumo vuonna 2017 toteutetulle muutokselle, jossa otimme ulkoistetut isännöintipalvelut omalle vastuullemme. Ensimmäiset viisi talomestaria aloittivat tehtävässään joulukuussa 2019 ja rekrytoimme tulevina vuosina jopa 60 uutta talomestaria. Toimintamalli laajenee vähitellen SATOn kaikkiin taloihin.

SATOn Pulssi asukaspanelistien mukaan vuokra-asunnon valinnan ykköskriteeri on sijainti. Sen lisäksi valintaan vaikuttavat hinta, huoneiston kunto ja pohjaratkaisu sekä joukko-liikenneyhteydet.

Vuokraus Suomessa	2019	2018
Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat, €/m ² /kk katsauskauden lopussa	17,25	16,86
Taloudellinen vuokrausaste, %	98,1	97,9
Vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus, %	29,6	29,5

/ CASE



*Mitä paremmin
tunnumme
asukkaamme,
sitä paremmin
voimme häntä
palvella.*

"TALKKAREIDEN" PALUU – TALOMESTARI ON LÄSNÄ ARJESSA

ANSSI MUHONEN on yksi SATOn kotitalojen uusista talomestareista, jotka näkyvät päivittäin asukkaiden arjessa. Helposti lähestyttävä oman talon luottohenkilö auttaa ratkomaan asumisen haasteita ja viihtymään kotikulmilla entistäkin paremmin.

SATOn tuore talomestari Anssi Muhonen on aito, pitkän linjan "talkkari". Vuoden 2019 syksyllä

Muhonen aloitti yhtenä SATOn viidestä talomestarista. Hänen vastuualueelleen kuuluu noin 300 asuntoa Ruoholahden ja Jätkäsaaren alueilla.

"Kun kiinteistöllä pyörii sama tuttu henkilö, joka on helposti lähestyttävissä ja ottamassa heti vastaan asukkaiden huomioita, opimme tuntemaan toisemme hyvin," Muhonen kertoo.

SATO talomestareiden työhön kuuluvat SATOn kotien ja kiinteistöjen vikailmoitusten hoitaminen, asuntojen pienkorjaukset, lämpö-, vesi- ja ilmastointilaitteiden pienkorjaustyöt sekä vapautuvien asuntojen tarkastaminen ja esittely potentiaalisille asiakkaille. Talomestarit tekevät tiivistä yhteistyötä kiinteistöhuoltoyhtiöiden kanssa sekä ohjaavat ja valvovat näiden toimintaa. Huoltoyhtiöiden tehtäviin

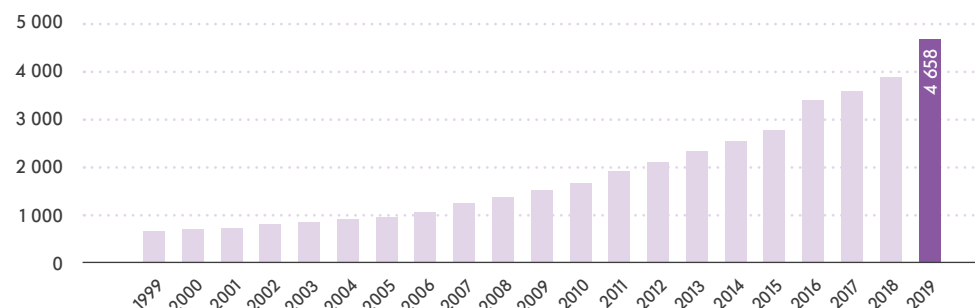
kuuluvat esimerkiksi edelleen viikonloppu- ja iltapäivystykset, koneelliset pihatyöt ja porrashuoneiden siivous. SATOn talomestareita rekrytoitaessa painotimme erityisesti palveluasennetta, kommunikointikykyä, ammattitilpeyttä ja teknisiä taitoja. Tavoitteenamme on lisätä ja parantaa satolaisten läsnäoloa ja tavoitettavuutta kotitaloissamme. Lopputuloksena on entistä parempi asumiskokemus SATOn asiakkaana.

KEHITÄMME KAUPUNKEJA JA ASUINALUEITA VUOSIKYMMENIKSI ETEENPÄIN

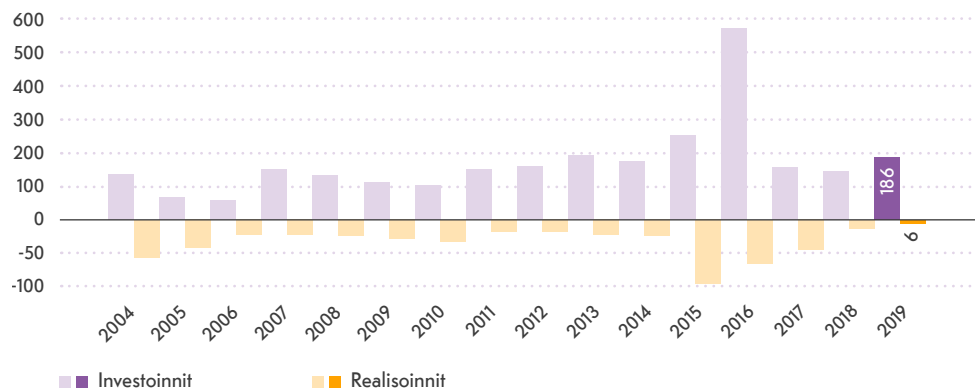
Noin 80 prosenttia SATO-kodeista sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Muita meille strategisesti tärkeitä alueita ovat Tampere ja Turku yhteensä 13 prosentin osuudella. Näissä kaupungeissa väestö kasvaa ja asunnoille on kova kysyntä.

Pidämme huolta kotitaloistamme ja kasvattamme asunto-omaisuuttamme harkiten. Hankimme valmiita vuokra-asuntoja ja taloja, rakennutamme uusia koteja ja olemme mukana kehittämässä kokonaisiasuinalueita.

Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



/ CASE

YKSIÖT ILMAN KANTAVIA SEINIÄ TUOVAT JOUSTOA TULEVAISUUTEEN

PIENTEN ASUNTOJEN, erityisesti yksiöiden, rakentaminen on lisääntynyt 2010-luvulla suurissa kaupungeissa. Buumiin on monia syitä: perheiden koko on pienentynyt, asuminen on kallista ja pieni asunto maksaa vähemmän. Taloudelliset syyt korostuvat, kun muutetaan halvemmalla alueelta kalliimpaan kasvukeskukseen.

Kasvat kaupungit tavoittelevat kaupunkisuunnittelun ja kaavoituksen keinoin mahdollisimman monipuolista asutuskantaa: niin pieniä asuntoja kuin perheasuntoja, vuokra- ja omistusasuntoja sekä välimuodon asuntotuotantoa.

SATO on kehittänyt muuttuvan kysynnän tarpeeseen oman ratkaisunsa: kertomusvuonna aloimme suunnitella kaikki uudet yksiömme niin, että käytämme huoneistojen

välissä myös kevytrakenteisia seiniä. Tämä tarkoittaa, että parin vuoden päästä yksiöt kaikissa valmistuvissa taloissa ovat muuntojoustavia ja yhdistettävissä naapuriasuntoihin, sillä kevytrakenteisiin seiniin voi tehdä oven tai ne voi poistaa kokonaan. Jos tulevaisuudessa esimerkiksi peruskorjauksen aikaan onkin yksiöiden sijaan kysyntää kolmioille, sellainen tehdään yksiöstä ja viereisestä kaksioista.

Kun seinän rakenneratkaisut otetaan huomioon jo suunnitteluvaiheessa, muutostyöt onnistuvat helpommin eivätkä aiheuta ylimääräistä vaivaa tai kustannuksia. Kantavien seinien rajatun yksiön yhdistäminen viereiseen asuntoon on huomattavasti vaikeampaa.

Muuntojoustavia taloja tulee kaikkiin kasvakeskuksiin, joissa SATO toimii.

Investoinnit	2019	2018
Investoinnit asuntoihin, milj. €	185,9	143,5
Vanhan kannan hankinnat, kpl	0	0
Uudisasunnot, kpl	321	403
Investointisitoumuksia 31.12., milj €	48,1	107,9
Rakenteilla vuokra-asuntoja 31.12., kpl	769	985

Realisoinnit	2019	2018
Asuntorealisoinnit, kpl	29	98
Asuntorealisoinnit, milj €	5,9	12,7

Teemme yhteistyötä kaupunkien kanssa, kun alueita kehitetään ja niihin suunnitellaan uutta asumista. Intressit ovat yhteiset: pitkäaikaisena vuokranantajana SATO haluaa rakentaa viihtyisiä koteja ja kaupunginosia vuosikymmeniksi eteenpäin.

Kertomusvuonna keskityimme uusien kotien suunnitteluun ja rakennuttamiseen sekä olemassa olevien asuntojen peruskorjaamiseen.

INVESTOIMME VASTUULLISESTI

SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa vuokra-asuntoja. Keskitämme asunto-omaisuutemme Suomen suurimpiin kaupunkeihin hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden lähelle. Teemme investoinneista vastuullisuusarvioinnin ennen kaupantekoa. Arvioinnissa otamme kantaa taloudellisten kriteerien täyttymisen lisäksi mm. investoinnin ympäristövaikutuksiin, liikenneyhteyksiin ja hankintaprosessin toteutumiseen hyvän hallintotavan mukaisesti.

Kertomusvuonna SATO vahvisti asuntokantaansa 185,9 miljoonan euron investoinneilla.

*Meille ei riitä,
että uudet asunnot
menevät vuokralle
kerran, vaan
niiden tulee olla
houkuttelevia myös
tulevaisuudessa.*

JoustoKoti on osaomistusasunto, jonka saa lunastaa itselleen viiden vuoden asumisen jälkeen.

/ CASE



JOUSTOKOTI MADALTA AUMISTUSASUMISEN KYNNYSTÄ

SEKÄ KAUPUNGIT että asukkaat kaipaavat lisää vaihtoehtoja vuokraamisen ja oman asunnon väliin. Kertomusvuonna toimme markkinoille ratkaisun, jossa omistusasumiseen pääsee kiinni pienellä pääomalla viidessä vuodessa. Ensimmäinen JoustoKoti-pilotti valmistuu Helsingin Taliin kesäkuussa 2020.

Kuluttajien tarve matalan kynnyksen omistusasumiselle on kasvussa. Kaupungistumisen, päätötyön kasvun ja asuntolainojen kriteerien tiukentumisen myötä omistusasuminen on yhä harvemmille

mahdollista toiveesta huolimatta. Toinen merkittävä tarve lisätä uusia asumismuotoja tulee kaupunkikehittämisen tarpeesta monimuotoiseen ympäristöön.

JoustoKoti on nimensä mukaisesti konsepti, joka on kehitetty joustamaan elämäntilanteiden muuttuessa. Kotiin pääsee kiinni pienellä pääomalla, jonka jälkeen asukkaat maksavat asumisestaan markkinahintaa alhaisempaa osaomistusvuokraa, mikä mahdollistaa mahdollisen lainan samanaikaisen lyhentämisen. Vuokra-asumisaika on perinteisiä osaomistus-

malleja lyhyempi, viisi vuotta. Sen jälkeen asukas voi päättää, lunastaako asunnon itselleen. Vaihtoehtoisesti asukas voi myydä asunnon takaisin SATOLle ja jäädä silti asumaan asuntoonsa vuokralle.

Tämäntyyppinen omistusmalli antaa mahdollisuuden myös alueiden monipuoliseen kehittämiseen. Helsingin Tali on tästä hyvä esimerkki, sillä siellä on entuudestaan vuokra-asumista ja omistusasumista, ja nyt sinne tuodaan lisäksi mahdollisuus osaomistusasumiseen. Lue lisää www.sato.fi/joustokoti

ELINVOIMAA TÄYDENNYSRAKENTAMISELLA

Kiinteistökehityksessä keskityimme vuonna 2019 täydennysrakentamiseen ja uusien asuinalueiden suunnitteluun yhdessä kaupunkien ja kumppanien kanssa. Vuoden lopussa täydennyskaavoituskohteita oli käynnissä yhteensä yli 3 700 uutta kotia varten.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja tiivistäminen on yleistynyt trendi kaupunkirakentamisessa. Täydennysrakentaminen

on taloudellisesti tehokas keino tuoda kaupunkiin lisäasuntoja jo olemassa olevan kunnallistekniikan ja palvelujen piiriin, sillä koteja rakennetaan esimerkiksi pysäköintialueille, sisäpihoille tai lisäkerroksiksi talojen päälle. Täydentäminen auttaa kaupunkia saavuttamaan hiilineutraalisuustavoitteita, kun esimerkiksi lyhyet etäisyydet hillitsevät liikenteen päästöjä. Taantuvista kaupunginosista voidaan muokata täydentämällä viihtyisiä ja toimivia, jolloin koko alueesta tulee vetovoimaisempi.

KAAYAHANKKEITA KUMPPANEIDEN KANSSA

Isompiin kaavoitusprojekteihin osallistumme usein yhden tai useamman kumppanin kanssa. Kumppanuussopimusten etuina ovat mm. asiantuntemuksen ja vastuiden jakaminen sekä suunnitteilla olevan alueen monipuolinen asuntotarjonta.

Kertomusvuoden lopussa valmistui vuonna 2017 käynnistetty Helsingin Oulunkylän ”Viisaan

liikkumisen korttelin” kaavamuuos, ja sovimme alueen kiinteistökaupasta VR Groupin kanssa. Tonttikauppa on yksi SATOn historian suurimmista. Oulunkylän aseman ja tulevan Raide-Jokerin solmukohtaan rakennetaan 5–8 vuoden aikana yhteensä noin 500 asuntoa: vapaarahoitteisia vuokra- ja omistusasuntoja, valtion tukemia vuokra-asuntoja sekä välimuodon asuntotuotantoa. Alueen toteutussuunnittelu on aloitettu yhdessä yhdelle tontille valtion tukemia vuokra-asuntoja toteuttavan Y-Säätiön kanssa ja rakentaminen käynnistyy vuonna 2020. Erinomaisten liikenneyhteyksien varrella sijaitsevan korttelin toteuttaminen vastaa voimakkaaseen kaupungistumiskehitykseen.

Kertomusvuonna Helsingin kaupunki vahvisti SATOn ja YIT:n suunnitteluvarauksen Punos-hybridikorttelista, joka koostuu Itäkeskuksen metroaseman alueelle tulevasta asemakeskuksesta, vapaarahoitteisista vuokra- ja omistusasunnoista ja liiketiloista. Hankkeen taustalla on Helsingin kaupungin keväällä 2018 järjestämä Itäkeskuksen Jokerikorttelin kehittämiskilpailu, johon YIT ja SATO tekivät yhteisesityksen. Tavoitteena on rakentaa nykyisen metroaseman päälle kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan tasokas, toiminnallinen ja viihtyisä kaupunkikeskus, Punos. Korttelin kaavamuuos vahvistunee vuoden 2020 loppupuolella ja rakentaminen pääsee alkamaan vuonna 2021.



Paola Delfinin muraali SATOn Saarenvainionkadun pihapiirissä Tampereella. Malleina talon asukkaita. Kuva: Sami Kallioniemi / Upeart

Vuonna 2019 saimme täydennyskaavoitushankkeiden kaavamuutoksia vahvistetuiksi myös Espoossa Finnoon metroaseman vieressä yhteensä noin 200 kodin toteuttamista varten sekä Helsingin Myllypurossa noin 250 asunnon toteuttamiseksi.

TÄYDENNYSRAKENTAMISELLA UUTTA HENKEÄ ESIKAUPUNKEIHIN

Kertomusvuonna jatkoimme Vantaan **Hakunilan alueen** kehittämisen suunnittelua yhdessä YIT:n, Y-Säätiön ja Vantaan kaupungin kanssa. Vantaan kaupunki tavoittelee Hakunilaan merkittävää täydennysrakentamista ja keskustan kehittämistä. Alueen täydennyskaavojen mahdollistamista noin 600 uudesta kodista ensimmäisiä päästäneen rakentamaan 2020–2021.

SATO on ollut rakennuttamassa Hakunilaa 1970-luvusta alkaen ja nykyään meillä on alueella paljon vuokra-asuntoja. Panostamme Hakunilan

kehittämiseen monella tavalla: jatkamme kotitalojemme peruskorjauksia ja täydennysrakennamme uusia asuntoja tuttuihin kortteleihin. Paranevat liikenne yhteydet ja palvelut luovat hyvän perustan kehittää naapurustoa, joissa ihmiset viihtyvät ja arki sujuu.

Kertomusvuonna saimme päätökseen vuonna 2018 Vantaan Myyrmäen asemanseudulla käynnistetyn ”Myyr York Downtown” -alueen suunnittelukilpailun, jonka voittajaksi valittiin Arkkitehtuuri-toimisto B & M:n ehdotus ”Muree Myrksi”. Jatkoimme alueen suunnittelua yhdessä voittaneen ehdotuksen tehneen toimiston ja alueen kehittäjäkumppaneiden Cityconin, SRV:n, Taitokaaren sekä Vantaan kaupungin kanssa. Alueelle toteutetaan seuraavan kymmenen vuoden kuluessa neljä tehokasta ja viihtyisää kaupunkikorttelia, jossa on noin 1 000 asunnon lisäksi liike- ja toimitilaa. Rakentaminen käynnistyy 2022–2023.

UUSIA TONTTEJA TAMPEREELTA, HELSINGISTÄ JA VANTAALTA

Osallistuimme kesällä 2019 Tampereen kaupungin järjestämään tonttihakuun ja voitimme 10 000 kerrosneliön asuinkerrostalotontin uudelta Hervantajärven alueelta, rakenteilla olevan raitiotien pääte pysäkin läheisyydestä. Tontille valmistuu seuraavan neljän vuoden aikana yhteensä 200 SATOn vuokra- ja osaomistusasuntoa.

Kertomusvuonna ostimme Helsingin kaupungilta Sompasaaresta ja Haagasta tontit, joissa on rakennusoikeutta yhteensä 8 400 kerrosneliömetriä. Teimme myös esisopimukseen ja täydennyskaavoitukseen perustuvan noin 5 000 kerrosneliömetrin tonttihankinnan Myyrmäen Huollolta Vantaan Myyrmäestä.

Täydennysrakentaminen on taloudellisesti tehokas keino tuoda kaupunkiin lisää asuntoja.

Tonttivaranto	2019	2018
Tonttivaranto, milj. €	63,1	40,9
Tonttihankinnat, milj. €	37	19,9
Tonttivarannon rakennusoikeus yhteensä, krs-m ²	141 900	485 046
Tuotantoon siirtyneet tai myydyt omistustontit, milj. €	12,2	33,7

/ CASE



*Ihmisten
toiveet asumiselle
vaihtelevat eri
elämänvaiheissa
ja siksi on tärkeää,
että tarjolla on
monimuotoista
asumista.*

MITEN JA MISSÄ KAUPUNKILAISET HALUAVAT ASUA?

PELLERVON TALOUSTUTKIMUS

PTT selvitti kaupunkilaisten asumis-toiveita valintakoemenetelmän avulla ja tutkimuksessa tunnistettiin **neljä erilaista asukasprofiilia**. Tieto ihmisten asumis-mieltymyksistä on tärkeää, jotta voidaan rakentaa asukkaille heidän toiveidensa ja tarpeidensa mukaisia asuntoja. Tätä tietoa tarvitsevat kaupunkisuunnittelijat ja päättäjät sekä kiinteistö- ja rakentamisan toimijat, kun tulevaisuuden kaupunkia suunnitellaan ja rakennetaan.

Tutkimus osoittaa sen, että ihmisten tarpeet ja toiveet asumiselle vaihtelevat

eri elämänvaiheissa ja ikäryhmittäin hyvinkin paljon, ja jatkossa palvelut ovat entistä keskeisemmässä roolissa. Siksi on tärkeää, että markkinoilla on tarjolla kysyntää vastaavaa monimuotoista asumista.

Alle 40-vuotiaiden asumisvalinnoissa painottuivat liikenneyhteydet. Heille työ- ja koulumatkojen sujuvuus oli tärkeämpää kuin muut tekijät. 40–60-vuotiaiden asumisvalinnoissa painottui liikenne-yhteyksien lisäksi asuinalueen vehreys. Yli 60-vuotiaiden asumisvalinnoissa taas korostui keskeisten palveluiden saavu-

tettavuus. Kaupunkien asukkaista suurin osa haluaa asuinympäristöltään vehreyttä tai omaa ulkotilaa. Asuinympäristöistä kaupunkikeskustan lähialue koetaan keskimäärin parhaimmaksi, uusi asuinalue toiseksi parhaimmaksi ja lähiö vähiten kiinnostavaksi. Erityisesti nuoret suhtautuivat lähiöihin negatiivisesti. Lähiöihin olisi hyvä pyrkiä lisäämään sellaisia viihty-
vyystekijöitä – esimerkiksi monipuolisia palveluja ja hyviä liikenneyhteyksiä – joita muillakin asuinalueilla arvostetaan.

Lähde: PTT, Kaupunkiseutujen asukkaiden asumispreferenssit – Miten ja missä kaupunkilaiset haluavat asua?

RAKENNUTAMME JA KUNNOSTAMME KOTEJA

Rakennutamme vuokra-asuntoja uusille asuinalueille ja täydentämään vanhoja kortteileita. Korjaamme koteja ja kokonaisia taloja: kertomusvuonna suunnittelupöydälämme oli useita peruskorjaushankkeita. Huomioimme uudis- ja korjausrakentamisessa erityisesti energiatehokkuuden ja elinkaariajattelun.

Kertomusvuonna SATOn uudet vuokra-asunnot valmistuivat pääkaupunkiseudulle. Mukana olivat

täydennysrakentamiskohteet Vantaan Martinlaaksossa sekä Helsingin Herttoniemessä ja Jätkäsaarella sekä uudiskohde Vantaan Keimolanmäessä. Peruskorjauksista valmistui asuntoja Helsingin Pikku Huopalahteen, Vantaan Hakuniin ja Tampereen Kalevaan.

Kiinnitimme huomiota uudis- ja korjausrakentamisen ympäristövaikutuksiin ja tutkimme maa-lämmön tarjoamia mahdollisuuksia sekä uudis-asuntojen muunneltavuutta. Kuuntelimme

asukkaiden mielipiteitä ja toiveita mm. SATO Pulssin kyselyiden avulla. Paneelille tehdyillä kyselyillä selvitimme kertomusvuonna mm. asukkaidemme asumiseen ja palveluihin liittyviä tarpeita. Uudisasuntojen sekä peruskorjauskoh-teiden ensimmäisiltä asukkailta kysymme muuton jälkeen mm. asunnon suunnittelun onnistumisesta, muuton aikaisesta palvelustamme ja rakennustyön virheettömyydestä.

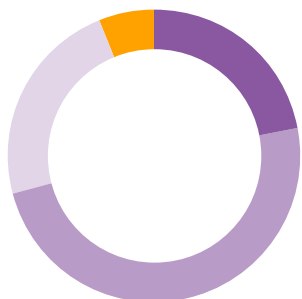
UUSIA VUOKRA-ASUNTOJA PÄÄKAUPUNKISEUDULLE

Kertomusvuonna valmistui 353 uutta SATOkoa, jotka sijaitsivat pääkaupunkiseudulla. Vantaan Martinlaaksoon Raiviosuonmäki 7 tontille valmistui 132 asuntoa syyskuussa 2019 täydennyskaavoi-tuksen kautta. Vantaan Keimolaan Varikkokaarre 2 kohteen 46 uutta kotia sai uudet asukkaat lokakuussa 2019.



Rakennutamme vuokra-asuntoja uusille asuinalueille ja täydentämään vanhoja kortteileita.

SATOn omistettut vuokra-asunnot 31.12.2019, %



1h 22 %
2h 49 %
3h 23 %
4h 6 %
5h 0 %

31.12.2019 SATOlla oli Suomessa rakenteilla 769 vuokra-asuntoa ja vuoden aikana konsernille valmistui Suomessa 321 vuokra-asuntoa.

Helsingissä Herttoniemeen Laivalahdenkaari 1 valmistui 143 uutta kotia ja uudet asukkaat muuttivat marraskuussa 2019. Helsingin Jätkäsaareen Atlantinkadulle valmistui marraskuussa 2019 yhteensä 32 uutta Hitas-asuntoa.

Uudisasuntotuotantoa käynnistimme Helsingissä Pohjois-Haagassa ja Kontulassa.

KÄYNNISSÄ USEITA PERUSKORJAUSHANKKEITA

Peruskorjaamme vuokra-asuntojamme ja talojamme elinkaariperiaatteiden mukaisesti. Käytimme kotien ja kiinteistöjen korjaamiseen ja kunnostamiseen kertomusvuonna yhteensä noin 73,9 miljoonaa euroa, josta korjausinvestointeja oli yhteensä 54,6 miljoonaa euroa.

Peruskorjauksista valmistui kertomusvuonna yhteensä 302 kotia. Helsingin Pikku Huopalahteen valmistui 66 kotia tammikuussa 2019. Vantaan Hakunilassa Raudikkokujalle valmistui kahdessa vaiheessa yhteensä 144 peruskorjauskotia, touku-kuussa valmistui 72 kotia ja syyskuussa 72 kotia. Marraskuussa 2019 valmistui Tampereen Väinämöisenkadulle 92 peruskorjauskotia.

Vuoden aikana käynnistimme peruskorjauksia Vantaan Martinlaaksossa, Helsingin Eirassa, Kontulassa ja Espoon Matinkylässä.

Uudistuotanto	2019	2018
Valmistuneet Suomessa yht., kpl	353	403
Vuokra-asunnot	321	403
Omistusasunnot	32	0
Rakenteilla 31.12. yht., kpl	868	1 116
Vuokra-asunnot	769	985
Omistusasunnot	99	131
Myydäviä omistusasuntoja 31.12., kpl	36	2
Valmiit	0	0
Rakenteilla olevat	36	2

Korjaukset	2019	2018
Asuntojen ja kiinteistöjen korjaukset, milj. €	73,9	53,6
Korjausinvestoinnit, milj. €	54,6	31,3
Saadut korjausavustukset, milj. €	0	0

RAHOITUSASEMAN VAHVISTAMINEN TUKEE KANNATTAVAA KASVUA

Kehitämme SATOn rahoitusrakennetta pitkäjänteisesti. Kertomusvuonna SATOn luottoluokitus parani ja rahoitusaseman vahvistamiseksi kasvatimme edelleen reaali- ja vakuudettoman rahoituksen osuutta. SATOn luottoluokitus parantui syksyllä 2019.

Syyskuussa 2019 SATO sai luottoluokittaja Standard & Poor'silta luottoluokituksen BBB vakain näkymin. Samalla päätimme yhteistyön luottoluokittaja Moody'sin kanssa.

REAALIVAKUUKSISTA VAPAAN OMAISUUDEN OSUUS KASVAA

Lisäsimme kertomusvuonna merkittävästi SATOn reaali- ja vakuudettoman rahoituksen osuutta ja kasvatimme reaali- ja vakuudettoman rahoituksen osuutta koko velkasalkusta oli 77,3 prosenttia ja reaali- ja vakuudettoman rahoituksen osuus koko velkasalkusta oli 80,8 prosenttia.

Katsauskauden aikana solmimme tärkeitä reaali- ja vakuudettoman rahoituksen vapaita pankkilainasopimuksia. Toukokuussa SATO ja OP Yrityspankki Oyj solmivat reaali- ja vakuudettoman seitsemän vuoden 150 miljoonan euron lainasopimuksen. Laina käytettiin erääntyvien velkojen jälleentoimitukseen sekä konsernin yleisiin tarpeisiin.

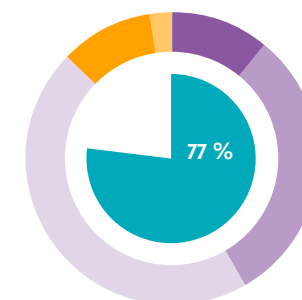
Toukokuussa SATO perusti 1 500 000 000 euron EMTN (Euro Medium Term Note) -joukkovelkakirjalainaohjelman.

*Parantunut
luottoluokitus alentaa
rahoituskuluja.*

Reaali- ja vakuudettoman rahoituksen
omaisuus

80,8 %

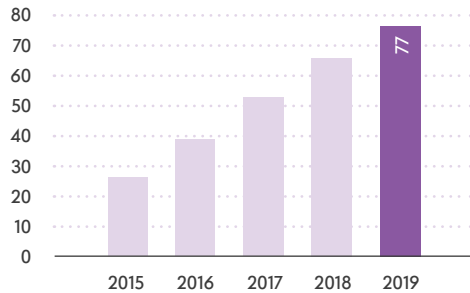
Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.12.2019,
yht. 2 115 milj. €



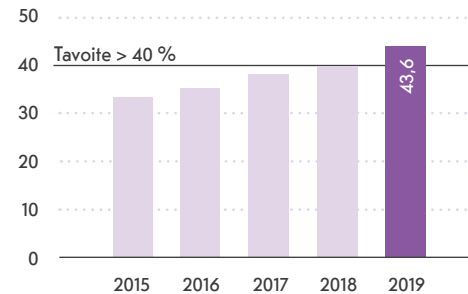
■ Yritystodistukset 233	■ 77 % velkasalkusta reaali- ja vakuudettoman rahoituksen
■ Joukkovelkakirjalainat 649	
■ Pankkilainat 965	
■ Korkotukilainat 218	
■ Aravalainat 50	



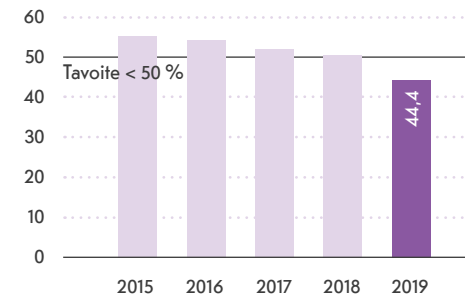
Reaalivakuudettoman velan osuus
korollisesta velasta, %



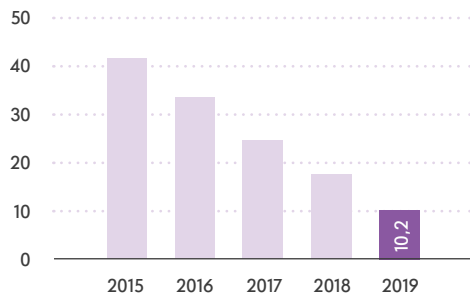
Omavaraisuusaste, %



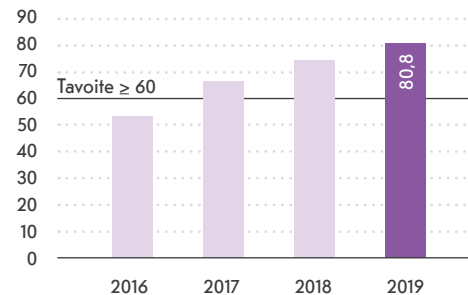
Luototusaste, %



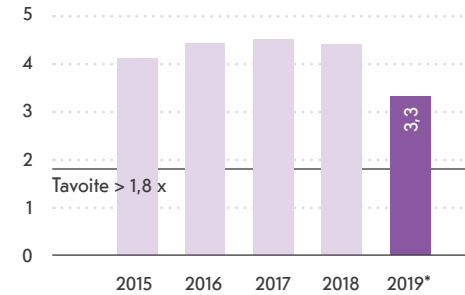
Vakuudellisen velan osuus koko faseesta, %



Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



Korkokatekerroin



* Joukkovelkakirjalainojen takaisinosto kasvatti rahoitus-
kuluja kertaluonteisesti 11,8 milj. euroa. Korkokatekerroin
ilman takaisinoston vaikutusta on 4,2.

**Konsernin
omavaraisuus-
aste nousi 43,6
prosenttiin.
Omavaraisuus-
asteen vahvistu-
minen johtuu
sijoituskiinteistöjen
arvon noususta ja
pitkään jatkuneesta
hyvästä tulos-
kehityksestä.**

Toukokuun lopussa SATO laski liikkeelle 350 miljoonan euron vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainasta saadut varat käytettiin erääntyvien velkojen jälleenahtoitukseen, mukaan lukien takaisinostot vuosina 2016 ja 2015 liikkeelle lasketuista 300 miljoonan euron joukkovelkakirjalainoista, sekä konsernin yleisiin tarpeisiin. Näin SATO pienensi jälleenahtoitusriskiä (kts. graafi pitkäaikaisten lainojen erääntyminen) ja alensi konsernin rahoituskulua.

SATOn reaaliavakuudettomiin lainoihin on asetettu tavanomaisia pääomarakennetta ja suorituskykyä koskevia kovenantteja koskien luototusastetta (< 65 %), vakuudellinen luototusastetta (< 45 %), (korkokatekerrointa (> 1,8) ja reaaliavakuuksista vapaata omaisuutta (> 42,5 %). SATO on täyttänyt kovenanttiehtot jokaisella tarkistuskaudella.

TALOUDELLISET TAVOITTEET

Konsernin taloudelliset tavoitteet säilyivät entisellään. Omavaraisuusasteen tulee olla yli 40 prosenttia, korkokatteen tulee tavoitteiden mukaan olla vähintään 1,8-kertainen ja reaaliavakuuksista vapaan omaisuuden asteen vähintään 60 prosenttia. Pitkän tähtäimen tavoitteenamme on, että luototusaste ei ylitä 50 prosenttia.

Pääomarakenteen hallinnalla SATO tukee yhtiön strategisten tavoitteiden toteutumista ja turvaa konsernin toimintaedellytykset pääomamarkkinoilla. Optimaalisen pääomarakenteen avulla varmistetaan riittävä rahoitus kilpailukykyisin ehdoin sekä varmistetaan osingonmaksukyky.

VAHVAA RISKIENHALLINTAA

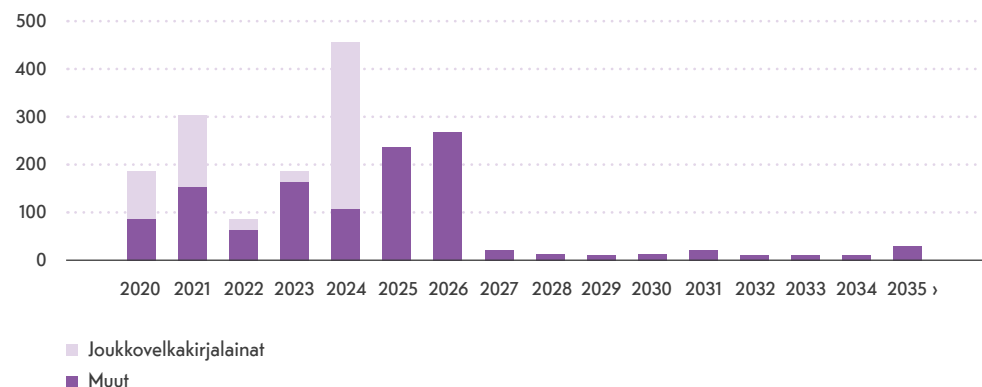
Riskienhallinnan periaatteemme on määritetty SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Keskeisimpiä rahoitusriskejä ovat maksuvalmius-, jälleenahtoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleenahtoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkun rahoituslähteitä, maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservejä luottolimiittien ja muiden pitkäaikaisten rahoitussitoumusten muodossa.

SATOn maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään muun muassa kassavaroja, pankkitililiittimiä, 400 miljoonan euron sitovia luottolimiittejä sekä 400 miljoonan euron yritystodistusohjelmaa. Maksuvalmiusreservien määrää kasvatamme rahoitustarpeiden kasvaessa. Tavoitteenamme on pitää aina tulevan 12 kuukauden rahoitusvaade katettuna sitovin sopimuksin.

Vaihtuvakorkoiset lainat muodostavat korkoriskin, jota hallitsemme tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisen velan suhdetta joko kiinteäkorkoisilla velkajärjestelyillä tai korkojohdannaisilla. Rahoituspolitiikan mukaisesti tavoitteenamme on pitää velkasalkusta yli 60 prosenttia kiinteäkorkoisena, mukaan lukien korkojohdannaiset.

Pietarin liiketoiminnassa on liiketoimintaympäristöön liittyviä riskejä, mm. valuuttariski. Vähentääksemme riskiä SATO suojaa valuuttamääräiset, sitovat kassavirrat kokonaisuudessaan termiinisopimuksin. Vieraassa valuutassa arvostettujen omaisuuserien konsolidoinnista konsernitalinpäätökseen syntyy myös translaatoriskiä, jonka suojausmahdollisuutta tarkastelemme rahoituspolitiikan mukaisesti.

Pitkäaikaisten lainojen erääntyminen, milj. €



Rahoituksen tunnusluvut	Tavoite	2019	2018
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,5–6	4,0	4,4
Keskimääräinen korkosidonnaisuus, vuotta	3–5	2,4	2,6
Keskikorko kauden lopussa, %	–	1,7	2,1
Kiinteäkorkoisen velan osuus, %	> 60	62,0	68,9



/ VASTUULLINEN SATO

VASTUULLISTA VUOKRA- ASUMISTA

Kannamme vastuuta kodista, yhdestä ihmisen perustarpeesta. Kehitämme kaupunkeja ja asuinalueita vuosikymmeniksi eteenpäin yhteiskuntaa ja elinkeinoelämää tukien. Pidämme huolta omaisuudestamme ja osaavasta henkilöstöstämme. SATOn uudessa vastuullisuusohjelmassa painottuvat hiilineutraalit kaupungit sekä asukkaiden ja naapurustojen hyvinvointi.

VASTUULLISUUDEN KOHOKOHDAT 2019

NAAPURIKUMMIT ASUKKAIDEN TUkena

Aloitimme kertomusvuonna naapurikummitoiminnan. SATOn naapurikummit auttavat asukkaita tutustumaan toisiinsa ja viihtymään kodeissaan. Kertomusvuoden lopussa naapurikummeja oli yhteensä 18 pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.



UUSIA ENERGIA- TEHOKKAAMPIA RATKAISUJA

Tekoälyllä tehostettu lämpötila- ja kosteusmittaus parantaa SATOn vuokra-asuntojen asumisviihtyvyyttä ja säästää energiaa. Kertomusvuonna asennettiin 6 000 mittausanturia. Kun tietoa on lisää, voidaan vikoja korjata ennalta ja talojen tehokuormaa tasata.



UUSI VASTUULLISUUS- OHJELMA

Kertomusvuonna julkaisimme vastuullisuusohjelmamme vuosille 2019–2022. Ohjelmassa painottuvat hiilineutraalit kaupungit sekä asukkaiden ja naapurustojen hyvinvointi.



TUNNUSTUS VASTUULLISUUSTYÖSTÄ

SATO osallistui viidettä kertaa Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -vastuullisuusvertailuun, joka tarjoaa kansainvälisesti vertailukelpoisen tuloksen. SATO säilytti GRESB-vertailussa neljä tähteä, asteikolla yhdestä viiteen mitattuna. Omassa vertailuryhmässään SATOn tulos muihin pohjoiseurooppalaisiin asuntosijoittajiin verrattuna nousee yli keskiarvon.

2,2 %

pienempi lämmön
ominaiskulutus

0,5 %

pienempi veden
ominaiskulutus

15,2 %

pienemmät kasvihuone-
kaasupäästöt



KIERRÄTYSTAPAHTUMASTA EVÄÄT HELPOMPAAN KIERRÄTTÄMISEEN

SATO auttoi kertomusvuonna asukkaita vaivattomampaan kierrättämiseen järjestämällä 11 kierrätys- ja lajittelutapahtumaa ja lisäämällä muovinkierrätystä 10 000 kotitalouteen Oulussa, pääkaupunkiseudulla ja Tampereella.

HYVINVOIVIA IHMISIÄ KUKOISTAVISSA KAUPUNGEISSA

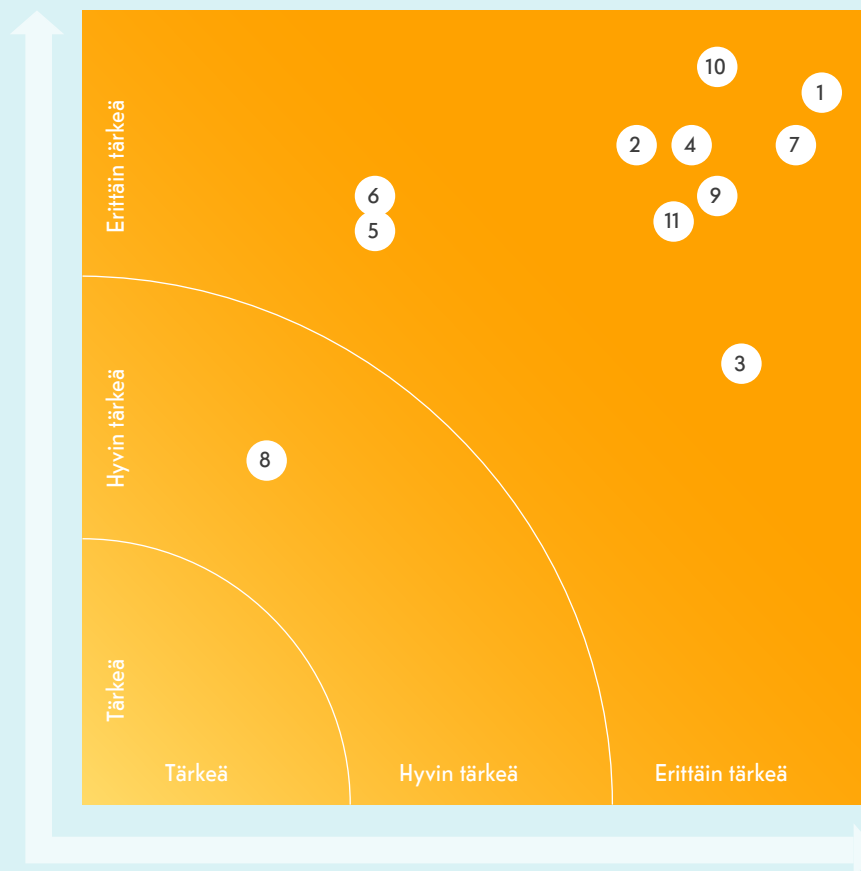
SATO toimii vastuullisesti Asiakas ensin -asenteella. Vuokra-asunnot ja uudet kasvukeskuksiin keskittyvät investointimme mahdollistavat kestävän kaupungistumisen ja elinkeinoelämän kasvun. Olemme mukana vastuullisuutta edistävissä kiinteistöalan järjestöissä ja kehityshankkeissa, ja tarjoamme asiantuntemustamme yhteiskunnan päättäjien käyttöön.

Vastuullisuusyhtymämme ohjaavat SATOn strategia ja uusi vastuullisuusohjelma, jotka olemme arvioineet olennaisiksi sidosryhmien kanssa käydyn dialogin perusteella. Kasvukeskusten vuokra-asuntojen tarve kasvaa. Haluamme olla kaupungistumisen mahdollistaja, joka vaikuttaa positiivisesti yhteiskunnan ja elinkeinoelämän kehittymiseen. Tuemme asiakkaidemme hyvinvointia tarjoamalla turvallista asumista. SATOkodeissa asuu noin 50 000 henkilöä. Kodeista ja asukkaista huolehtii oman henkilöstömme lisäksi merkittävä määrä yhteistyökumppaneita.

SATON VASTUULLISUUSOHJELMA

Julkaisimme syyskuussa 2019 SATOn vastuullisuusohjelman vuosille 2019–2022. Samalla päivitimme vastuullisuustavoitteitamme vuonna 2018 tehdyn olennaisuusanalyysin pohjalta.

SATON OLENNAISUUSMATRIISI 2019



Vastuullisuus ohjaa toimintaamme

1. Läpinäkyvät toimintatavat
2. Ei harmaalle taloudelle
3. Vastuullinen palvelu- ja hankintaketju

Pidämme huolta henkilöstöstämme

4. Uudistuva osaaminen
5. Reilu ja innostava työpaikka
6. Turvallisesti töissä

Luomme hyvinvointia asukkaillemme

7. Huolehdimme asumisterveydestä
8. Edistämme hyvää naapuruutta

Vastaamme ilmastomuutokseen

9. Energiatehokkaat talot ja hiilineutraaliuden tavoittelu
10. Kestävä kiinteistöjen elinkaari
11. Ympäristövastuu asumisen arjessa

Keväällä 2019 järjestimme satolaisille työpajoja, jossa työstimme vastuullisuustavoitteita. Vastuullisuustyöryhmä viimeisteli tavoitteet, ja hallitus hyväksyi ne. Vastuullisuusohjelmallamme tähtäämme kohti hiilineutraaleja kaupunkeja ja panostamme hyvinvointiin asukkaisiin ja naapurustoihin. Ohjelman painopisteinä ovat vastuullinen liiketoiminta, ilmastomuutoksen torjunta, henkilöstöstä huolehtiminen sekä asukkaiden ja yhteiskunnan hyvinvoinnin edistäminen.

VASTUULLISUUS OHJAA TOIMINTAAMME

Huolehdimme toiminnan liiketaloudellisesta kestävydestä ja kannamme vastuuta sidosryhmiin ja yhteiskuntaan kohdistuvista taloudellisista vaikutuksista. Investoinnit tuottavat työtä, ja työstä syntyviä tuloja käytetään tavaroiden ja palvelujen ostoon tai uusiin investointeihin.

SATO haluaa olla sijoittajilleen kilpailukykyinen, vastuullisesti hoidettu sijoituskohte. Viestimme ja raporttoimme toiminnastamme läpinäkyvästi kansainvälisten tilinpäätösstandardien, Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin ja vastuullisuusraportoinnin GRI-viitekehyksen mukaisesti. Kehittääkseen toimintaansa SATO osallistuu kansallisiin ja kansainvälisiin vastuullisuusvertailuihin.

Edellytämme toimittajiltamme vastuullisia toimintatapoja työympäristö- ja -turvallisuusasioissa sekä ympäristövastuun osalta. SATOn hankintatiimi valitsee verkostoomme toimittajia, jotka pystyvät tuottamaan arvoa ja hyvän asiakaskokemuksen asiakkaillemme.

[Lue lisää, kuinka vastuullisuus ohjaa toimintaamme.](#)

VASTAAMME ILMASTONMUUTOKSEEN

SATO suunnittelee ja kehittää uusia elinvoimaisia asuinalueita yhdessä kaupunkien, kumppaneiden, asukkaiden ja muiden sidosryhmien kanssa. Rakennutamme uusia vuokra-asuntoja valmiiseen kaupunkirakenteeseen hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden tuntumaan. Tämä pienentää sekä käytön että rakentamisen aikaista ympäristökuormitusta.

Tavoittelemme hiilineutraaliutta uusia taloja rakentaessamme ja panostamme kiinteistöjen pitkiin elinkaariin niin rakentamisessa, korjauksessa kuin ylläpidossa. Huollamme ja korjaamme asuntokantaamme säännöllisesti ja kestävästi ympäristöä kunnioittaen.

Valvomme jatkuvasti kiinteistöjemme asumisaikaista energian ja veden käyttöä kulutusta pienentääksemme. Kannustamme asukkaita kierrättämään jätteitä opastamalla ja tarjoamalla parempia lajittelumahdollisuuksia.

[Lue lisää toimistamme ilmastomuutoksen hillitsemiseksi.](#)

PIDÄMME HUOLTA HENKILÖSTÖSTÄMME

SATOn henkilöstöllä on kyky uudistua ja satolaiset tunnistavat sen yhteiseksi vahvuudekseen. Satolaiset haluavat kehittyä, hioa asiantuntemustaan ja oppia uutta kannustaen työkavereitaan samaan. Satolaiset ovat luoneet SATOn arvot, ja niitä päivitetään kertomusvuonna heidän kanssaan.

Teemme töitä tutkitusti hyvällä fiiliksellä ja osaavien esimiesten kannustamana. Pidämme asiakaspalvelun ja asiakkaan hyvinvoinnista huolehtimisen kirkkaana mielessämme. Satolaisten työtyytyväisyys ja innostuneisuus ovat korkealla tasolla.

Panostamme satolaisten ja kumppaniemme työturvallisuuteen ja vahvistamme turvallisuuskulttuuriamme kehittämällä ja valvomalla työturvallisuuskäytäntöjä.

[Lue lisää, miten huolehdimme henkilökunnastamme.](#)

LUOMME HYVINVOINTIA ASUKKAILLEMME JA YHTEISKUNNALLE

Haluamme olla kaupungistumisen mahdollista, joka vaikuttaa positiivisesti yhteiskunnan ja elinkeinoelämän kehittymiseen. SATO on pitkäjänteinen, ammattimaisesti toimiva ja luotettava vuokranantaja. Asiakkaamme löytää meiltä uuden vuokra-asunnon elämäntilanteensa muuttuessa ja voi asua SATOkodissa koko ikänsä.

Edistämme hyvää naapuruutta kuuntelemalla asukkaitamme. Naapurikummitoiminta tukee naapureita asumiseen liittyvissä asioissa. Kesän 2019 pihakesteillä naapurit pääsivät tutustumaan toisiinsa hyvän ruoan ja iloisen yhdessäolon merkeissä.

[Lue lisää, miten luomme hyvinvointia asukaillemme ja yhteiskunnalle.](#)

SATOn vastuullisuusohjelma on syntynyt kuunnellen sidosryhmien, kuten asukkaiden ja eri yhteistyökumppaneiden näkemyksiä.

SATOn vastuullisuus-ohjelmassa painottuvat hiili-neutraalit kaupungit sekä asukkaiden ja naapurustojen hyvinvointi.

SATON VASTUULLISUUDEN PAINOPISTEET



SATOSSA VASTUULLISUUS ON KÄYTÄNNÖN TEKOJA

Vuonna 2019 julkaisimme uuden vastuullisuusohjelman, säästimme energiaa, helpotimme ja opastimme jätteiden käsittelyä taloissamme.

Kertomusvuonna päivitimme vastuullisuustavoitteet yhä vahvemmin osaksi strategiaa ja arjen tekoja. Vuonna 2020 jatkamme energian- ja vedensäästötoimenpiteitä, pyrimme vähentämään sekajätettä ja panostamme hyvään naapuruuteen.

Vastuullisuustavoitteiden lisäksi olemme liittyneet Helsingin kaupungin ilmastoasioiden yhteistyöverkostoon, Ilmastokumppaneihin, sekä sitoutuneet kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen tavoitteisiin.

Ohessa on yhteenveto SATOn vastuullisuustavoitteista ja toimenpiteistä sekä niiden yhteydestä YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin (Sustainable Development Goals).

VASTUULLISUUS OHJAA TOIMINTAAMME

Tavoitteet 2019	Tavoitteiden toteutuminen ja tärkeimmät toimenpiteet 2019	Tavoitteet 2020	Tärkeimmät toimenpiteet 2020	Yhteys YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin (SDG)
Asiakas ensin palvelumallin jalkauttaminen kumppanitoimittajille ja toimittaja-auditointien jatkaminen	Tavoite toteutui. Vuoden aikana järjestimme lukuisia toimittajatapaamisia ja -koulutuksia, joilla jalkautimme palvelumallia. Jatkoimme auditointoja.	Huolehdimme vastuullisesta palvelu- ja hankintaketjusta terävoittamalla palvelumallia jaksottaisilla toimittajatapaamisilla ja kehittämällä yhteistyötä.	Laajennamme kausittaisia tapaamisia mahdollisimman monen avaintoimittajista kanssa.	 

VASTAAMME ILMASTONMUUTOKSEEN

Tavoitteet 2019 (toteuma 2018)	Tavoitteiden toteutuminen ja tärkeimmät toimenpiteet 2019	Tavoitteet 2020	Tärkeimmät toimenpiteet 2020	Yhteys YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin (SDG)
Lämmön ominaiskulutus 39,8 kWh/m ³ (40,7)	Tavoite toteutui, toteuma 39,8 kWh/m ³ . Asensimme lämpötila-antureita 6 000 kotiin, toimme lämpötilatiedon OmaSATOon ja otimme huipputehon rajoitus-toiminnan käyttöön kaikissa anturoiduissa kohteissa.	Lämmön ominaiskulutus 39,6 kWh/m ³	Tarkastelemme maalämmön kannattavuutta, jatkamme lämpötilaoptimointia, kehitämme ja laajennamme huipputehon rajoitustoimintaa sekä optimoimme ilmanvaihtoa.	   
Veden ominaiskulutus 387 l/m ³ (411)	Tavoite ei toteutunut, toteuma 409 l/m ³ . Kannustimme asukkaita ilmoittamaan vuotavista hanoista ja pöntöistä. Korjasimme vuotoja ja asensimme 4 000 vettä säästävää kalustetta sekä asuntokohtaisen vesimittarin 500 kotiin.	Veden ominaiskulutus 403 l/m ³	Asennamme vettä säästäviä kalusteita ja asunto-kohtaisia vesimittareita, korjaamme vuotoja ja pilotoimme kulutusperusteista veden laskutusta noin 500 asunnossa.	   
Toiminnastamme aiheutuvat päästöt 33 kg CO ₂ -e/m ² (33,2)	Tavoite alittui, toteuma 28,1 kg CO ₂ -e/m ² . Lämmön ominaiskulutuksen laskeminen ja puhtaampi kaukolämpö. Käytimme myös päästötöntä tuulivoimalla tuotettua sähköä.	Rakennusten kasvihuonekaasujen päästötintensiteetti 27,8 kg CO ₂ -e/m ² /vuosi	Toteutamme toimenpiteitä lämmön ominaiskulutuksen laskemiseen ja sekajätteen vähenemiseen. Tutkimme mahdollisuuksia puhtaampaan kaukolämpöön.	    
Uudet investoinnit kohdennetaan joukkoliikenne-yhteyksien varrelle	Tavoite toteutui. Teimme investointien vastuullisuuden due diligence- ja EDD-tarkasteluja. Täydennysrakentamisen hankkeet olivat tavoitteidemme mukaisia.	Uudet investoinnit kohdistetaan joukkoliikennedyhteyksien ja yhdyskuntarakenteen näkökulmasta alueille, jotka mahdollistavat autottoman elämäntavan edistämisen.	Laadimme kriteeristön uudiskohteiden suunnitteluun ja vanhan kannan hankintoihin, jossa huomioimme nykyiset ja tulevat liikennedytydet sekä alueen yhdyskuntarakenteen/palveluverkon. Laadimme SATOn asukkaita koskevan liikkumistutkimuksen. Käynnistämme yhteiskäyttöautoilun SATOn kohteissa.	  

Asukkaiden jätteiden lajittelun tehostaminen ja sekajätteen vähentäminen

Tavoite toteutui osittain. Emme pysty mittaamaan luotettavasti sekajätteen määrää, mutta tilastollisesti sekajätteen määrä kasvoi. Toteutimme suunnitellut toimenpiteet sekajätteen määrän vähentämiseksi ja kierrätysasteen parantamiseksi. Lisäsimme asukasviestintää ja neuvontaa jäteasioista, järjestimme 11 kierrätystapahtumaa sekä toimimme muovinkeräyspisteen 10 000 kotitalouden ulottuville sekä 360 kierrätyskonttia asukkaiden käyttöön.

Asukkaiden jätteiden lajittelun tehostaminen ja sekajätteen vähentäminen 10 %

Parannamme seuranta- ja raportointia jätteistä. Järjestämme kierrätystapahtumia, tehostamme jäteopastusta ja viestintää, mahdollistamme muovinkierrätyksen kaikissa SATOn kohteissa.



HUOLEHDIMME HENKILÖSTÖSTÄ

Tavoitteet 2019	Tavoitteiden toteutuminen ja tärkeimmät toimenpiteet 2019	Tavoitteet 2020	Tärkeimmät toimenpiteet 2020	Yhteys YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin (SDG)
SATOn henkilöstötyytyväisyyskyselyn tulokset kaikissa avainkategorioissa samalla tasolla tai korkeammat kuin vuonna 2018	Tavoite toteutui. Loimme SATOlle uudet arvot yhdessä henkilöstön kanssa. Koulutimme esimiehiä ja työntekijöitä aktiivisesti. Panostimme työnantajamielikuvaa.	SATOn henkilöstötyytyväisyyskyselyn tulokset kaikissa avainkategorioissa samalla tasolla tai korkeammat kuin vuonna 2019	Vahvistamme yhteistä kulttuuria ja työnantajamielikuvaa sekä esimiestyötä ja johtamista.	8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH

LUOMME HYVINVOINTIA ASUKKAILLEMME JA YHTEISKUNNALLE

Tavoitteet 2019	Tavoitteiden toteutuminen ja tärkeimmät toimenpiteet 2019	Tavoitteet 2020	Tärkeimmät toimenpiteet 2020	Yhteys YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin (SDG)
Hyvän naapuruuden kehittäminen asukkaiden keskuudessa	Tavoite toteutui. Pilotoimme naapurikummitoimintaa ja kertomusvuoden lopussa naapurikummeja oli yhteensä 18. Muokkasimme yhteisömanagerin roolia monipuolisemmaksi. Järjestimme asukkaille säännöllisesti talotreffejä, asumisneuvontaa ja asukastapahtumia. Kehitimme OmaSATO-palveluamme ja viestimme asukkaillemme aktiivisesti.	Hyvän naapuruuden jatkuva kehittäminen asukkaiden keskuudessa	Laajennamme naapurikummitoimintaa ja lanseeraamme "moikataan naapuria" -konseptin. Järjestämme asukastapahtumia yhdessä asukkaiden kanssa. Teemme aktiivista yhteistyötä viranomaisten ja järjestöjen kanssa. Hyödynnämme digitaalisia palveluja.	11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES
Yhden kontaktin periaate – kehittyvä reagointinopeus ja tehokas palvelutapahtuman läpivienti	Tavoite toteutui. Kehitimme asiakaspalveluhenkilöstön osaamista, laajensimme digitaalisten palveluidemme käyttöä ja otimme SATO talomestarit osaksi palveluorganisaatiotamme.	Parempi asiakaspalveluhenkilökunnan tavoitettavuus	Laajennamme talomestari-toimintamallia ja lisäämme asiakaspalveluhenkilöstön läsnäoloa SATOn kotitaloilla. Hyödynnämme monipuolisemmin digitaalisia palveluita.	12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION, 11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES, 9 INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE
Asumisterveyden toimintamallin vakiinnuttaminen	Tavoite toteutui. Reagoimme nopeasti asumisterveyteen liittyviin vikailmoituksiin. Kehitimme henkilöstön osaamista ja raportointia sekä tuotetun tiedon hyödyntämistä.	Asumisterveystoimintamallin tuottaman tiedon hyödyntäminen ennakoivassa toiminnassa	Kohdennamme korjaus- ja ylläpitotoimintaa tunnistettuihin kohteisiin. Tarjoamme asumisneuvontaa. Kehitämme henkilöstömme osaamista asumisterveysasioissa.	3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING

VASTUULLISUUS OHJAA TOIMINTAAMME

SATO huolehtii toimintansa liiketaloudellisesta kestävydestä pitkäjänteisesti. Vastuullisena, hyvin hoidettuna ja kannattavana yrityksenä SATO toimii kestävästi ja läpinäkyvästi. Pidämme huolta kotiemme arvosta ja maksamme verot Suomeen. Edellytämme myös kumppaneiltamme vastuullisuutta heidän toiminnassaan.

PITKÄJÄNTEISTÄ JA LÄPINÄKYVÄÄ LIIKETOIMINTAA

SATOLle taloudellinen vastuu tarkoittaa hyvää taloudenhoitoa, voimavarojen tehokasta käyttöä sekä taloudellisen hyödyn tasaista ja pitkäjänteistä tuottamista eri sidosryhmille. Vuonna 2019 jatkoimme taseen vahvistamista ja konsernin omavaraisuusaste nousi yli 40 prosentin. Korkokatteen tulee tavoitteiden mukaan olla vähintään

1,8-kertainen ja reaalivakuuksista vapaan omaisuuden asteen vähintään 60 prosenttia. Pitkän tähtäimen tavoitteenamme on, että luototusaste ei ylitä 50 prosenttia.

AVOIN VIESTINTÄ JA RAPORTOINTI

SATOn vastuullisuuden johtaminen ja keskeiset ohjeet ja politiikat on kuvattu vuosikertomuksen [Hallinnointi-osiossa](#).

Viestimme ja raportoimme toiminnastamme läpinäkyvästi kansainvälisten tilinpäätösstandardien, Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin ja vastuullisuusraportoinnin [GRI-viitekehyksen](#) mukaisesti.

Kehittääkseen toimintaansa SATO osallistuu kansallisiin ja kansainvälisiin vastuullisuusvertailuihin. Kertomusvuonna osallistuimme viidettä kertaa kansainväliseen kiinteistöalan Global Real Estate Sustainability Benchmark -vastuullisuusvertailuun, jossa [säilytimme neljä tähteä](#) eli Green Star -tason ja paransimme kokonaispistemäärää kolmella pisteellä. SATOn pitkäjänteinen työ vastuullisuuden eteen näkyi arvioissa – tulokset paranivat lähes kaikilla vertailuilla osa-alueilla. Panostuksemme vastuullisuusstrategian kehittämiseen nousi vahvuudeksi SATOn pohjoismaisessa vertailuryhmässä. Myös energiatehokkuuden toimenpiteet ja seurannan kattavuus sekä läpinäkyvyys toimintaperiaatteissa ja raportoinnissa olivat SATOn vahvuuksia.

SATOn kehityskohteeksi vertailussa nousi kiinteistöjen ympäristösertifikaattien puute. Sertifikaatteja on toistaiseksi hyödynnetty lähinnä uusien toimitilojen ja kauppakeskusten rakentamisessa, eikä niiden käyttö suomalaisissa asuintaloissa ole yleistä.

RAHAVIRTA 2019, MILJ. €

ASIAKKAAT

- Liikevaihto **295,6**

RAHOITTAJAT, SIOITTAJAT

- Lainojen nostot **707,3**
- Omaa pääomaa **0**

MUUT MARKKINATOIMIJAT

- Sijoitusasuntojen realisoinnit **5,9**
- Liiketoiminnan muut tuotot **1,9**



TOIMITTAJAT

- Ostot **101,8**
- Investoinnit **209,2**

JULKINEN SEKTORI

- Välittömät verot **37,6**
- Välilliset verot **48,1**
- Tontin vuokrat ja maankäyttömaksut **8**

RAHOITTAJAT, SIOITTAJAT

- Korko- ja rahoituskulut **52,2**
- Lainanlyhennykset **583,9**
- Osinko **28,3**

HENKILÖSTÖ

- Henkilöstön palkat, edut ja eläkekulut **15,8**

KANNAMME VASTUUTA SIDOSRYHMIIN JA YHTEISKUNTAAN KOHDISTUVISTA TALOUDELLISISTA VAIKUTUKSISTA

Tuotamme taloudellista hyötyä sidosryhmillemme, kuten osakkeenomistajille, henkilöstölle, tavaran ja palveluntoimittajille ja heidän työntekijöilleen sekä asiakkaille, kunnille ja valtiolle. Tuemme elinkeinoelämän kasvuedellytyksiä tarjoamalla vuokra-asuntoja Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa. SATOn investoinnit vuokra-asuntoihin olivat kertomusvuonna noin 186 miljoonaa euroa. Asunto-omaisuutemme keskittyy alueille ja asunto-kokoihin, joihin kohdistuva kysyntä ja arvon kehitys kasvavat. Kertomusvuonna korjasimme koteja ja kiinteistöjä elinkaariperiaatteen mukaisesti asuntojen käyttöarvon ja taloudellisen arvon säilyttämiseksi tai kasvattamiseksi. Käytimme tähän 73,9 miljoonaa euroa.

MAKSAMME VEROT SUOMEEN

SATOn vuoden 2019 liikevaihto oli 295,6 miljoonaa euroa. Kaikkien maksettujen verojen ja veroluonteisten maksujen ja tilitysten määrä oli 90,9 miljoonaa. Tuottamamme taloudellinen lisäarvo yhteiskunnalle – yhtiön toiminnan verojalanjälki – muodostuu välittömistä ja välillisistä veroista. SATO-konsernin efektiivinen tuloverokanta Suomessa vuonna 2019 oli 20,2 prosenttia.

SATON VEROJALANJÄLKI 2019

TILIKAUDELLA MAKSETTAVAT VEROT

Välittömät

- Tuloverot 25,6 milj. €
- Työnantajamaksut 2,5 milj. €
- Investointien varainsiirtoverot 0,5 milj. €
- Kiinteistöverot 8,9 milj. €



Välilliset

- Energia- ja vakuutusverot 0,8 milj. €
- Investointeihin sisältyvä vähentämättä jäävä ALV 31 milj. €
- Ostoihin sisältyvä vähentämättä jäävä ALV 16,4 milj. €



TILIKAUDELLA TILITETTÄVÄT VEROT

- Ennakonpidätys 4,5 milj. €
- ALV myynnistä 0,7 milj. €



KAIKKI VEROT YHTEENSÄ 90,9 MILJ. €

Maksamme 88,1 milj. euroa veroja Suomeen.

Arvostamme vastuullisia kumppaneita, jotka tukevat strategiaamme monipuolisten palveluiden, laadukkaan kaupunkiasumisen ja kotien sujuvan ylläpidon toteuttamisessa.

Maksamme tulo- ja kiinteistöveroja Suomen lisäksi Venäjälle Pietarin liiketoiminnastamme. Henkilöstön palkat, edut ja eläkekulut sisältävät myös Pietarin toimistomme henkilöstökustannukset.

EI HARMAALLE TALOUDELLE

Noudatamme toiminnassamme Suomen lista-yhtiöiden hallinnointikoodia sekä SATOn sisäisiä ohjeita, periaatteita ja politiikkoja, joihin sisältyy mm. harmaan talouden torjuntaohje. SATOn liiketapaohje ja siihen liittyvä raportointikanava väärinkäytöksistä sidosryhmille ja henkilöstölle tukevat pitkäjänteistä ja kannattavaa liiketoimintaa, joka perustuu eettiseen ja vastuulliseen toimintatapaan talouteen, ihmisiin, yhteiskuntaan ja ympäristöön liittyvissä asioissa.

Harmaan talouden torjumiseksi SATO hyväksyy palveluntuottajiksi vain tilaajavastuu.fi:n "Luotettava kumppani" -palveluun rekisteröidyt yritykset. SATOn kaikilla työmailla työskentelevillä on oltava työturvallisuuslain edellyttämä kuvallinen ja veronumerolla varustettu henkilökortti.

KANSAINVÄLISTÄ SIIJOITAJADIALOGIA

Järjestimme vuoden 2019 aikana useita sijoittajapaamisia, joihin osallistui liiketoiminnastamme kiinnostuneita kotimaisia ja kansainvälisiä, pääosin eurooppalaisia sijoittajia.

VASTUULLISET HANKINTA- JA TOIMITUSKETJUT

Valitsemme verkostoomme toimittajia, jotka tuottavat arvoa ja hyvää mieltä asiakkaillemme. Edellytämme vastuullisia toimintatapoja työympäristö- ja -turvallisuusasioissa sekä ympäristö- vastuun osalta. Uusien kumppaneiden valintaan kuuluu toimittaja-arvointi, jossa käydään läpi yrityksen talous ja referenssit sekä resurssit ja kalusto. Meille on tärkeää, että kumppaneillamme on halu kehittää toimintaansa.

Kun kilpailutamme toimittajia, arvioimme tarjouksia tavoitteidemme, halutun palvelun ja/tai tuotteen perusteella. Tutkimme myös toimittajan valvonnan, raportoinnin ja toimituksen tason.

Kertomusvuonna jatkoimme sopimustoimittajiemme auditointia, jossa arvioidaan kokonaisvaltaisesti toimittajan prosessit ja toiminnan nykytila. Teemme kullekin toimittajalle auditoinnin perusteella tulokortin, joka sisältää toiminnan nykytilan kuvauksen ja parannusehdotukset.

Arvostamme vastuullisia kumppaneita, jotka tukevat strategiaamme monipuolisten palveluiden, laadukkaan kaupunkiasumisen ja kotien sujuvan ylläpidon toteuttamisessa. Hyvällä kumppanilla on selkeät tavoitteet ja intoa kehittyä kanssamme – yhdessä palvelemme asiakkaitamme yhä paremmin.

/ CASE



VUODEN YHTEISTYÖ-KUMPPANI

VUODEN 2019 yhteistyökumppaniksi valittiin kalustevalmistaja Kankarin kaluste Oy. SATOn ja Kankarin yhteistyönä ovat syntyneet SATOkotien KIDE-kalustomallisto, jätevaunut ja ODI-naulakot ja -kourut, sekä kerhohuoneiden pöydät. Kankarille vastuullisuus on tekoja. Yritys haluaa kehittää kestävä kalustetuotantoa ja painottaa toiminnassaan ilmastonmuutoksen torjuntaa.

Orient Occident vastaa uusien kerhohuoneiden kierrätysmateriaalista valmistetuista matoista, tyynynpäällisistä ja verhoista.

VASTAAMME ILMASTONMUUTOKSEEN

SATOn suurimmat ilmastovaikutukset aiheutuvat asumisen aikaisesta energiankulutuksesta, asuntojen rakennuttamisesta ja rakennusmateriaaleista. Siksi panostamme asukkaiden opastamiseen, vastuulliseen rakennuttamiseen sekä kotien ja kiinteistöjen elinkaarihallintaan.

Ilmastomuutokseen vastaaminen ja kestävien elintapojen mahdollistaminen ovat tärkeä osa SATOn vastuullisuustyötä. Edistämme ympäristö-vastuuta asumisen arjessa mm. kierrättämiseen kannustamalla. Vähennämme ympäristökuormitusta seuraamalla, huoltamalla ja korjaamalla koteja ja kiinteistöjä säännöllisesti elinkaariperiaatteen mukaan sekä rakennuttamalla asuntoja valmiiseen kaupunkiympäristöön ja hyvien kulkuyhteyksien varrelle. Valitessamme sisätilojen rakennusmateriaaleja pyrimme minimoimaan niiden ympäristövaikutukset ja edistämään kiertotaloutta.

ASUKKAIDEN KANNUSTAMINEN JA OPASTAMINEN JATKUU

Kertomusvuoden aikana toimimme muovinkeräysastiat noin 10 000 kotitalouden ulottuville pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Oulussa. Muovinkierrätysastioita on tällä hetkellä 69 % SATotaloista.

Järjestimme 11 kierrätystapahtumaa yhdessä HSYn, Pääkaupunkiseudun Kierrätyskeskuksen sekä Miniroskistöpajan kanssa. Lisäksi autoimme asukkaita kierrättämään turhat tavaran tuomalla kierrätyskontteja ja -häkkeitä kotitalojen pihoille. 360 kierrätyskonttiin ja -häkkiin kertyi mm. sähköromua, polkupyöriä, huonekaluja, vaatteita ja pientavaraa 195 000 kiloa. Mukana olivat pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku sekä Lahti.

Haluamme lisätä lajitellun jätteen osuutta taloisamme. Uusien ja peruskorjattujen SATOkotien keittiöihin asennetaan itse suunnittelemamme jätevaunut, joissa on vähintään neljä eri väristä jätteastiaa. Samat värikoodit löytyvät jätekeräyspisteiden astioista. Näin myös lasten on helppo muistaa roskia viedessään, minkä värisen astiaan ne kuuluvat.

Kannustimme ja opastimme asukkaitamme aktiivisesti kierrättämään jätteet, sillä heidän toimintansa vaikuttaa suoraan SATOn yhteenlaskettuun päästöjen vähenemiseen. Energiansäästöviikolla kerroimme asukkaille vedensäästön hyödyistä ja loppusyksystä ryhdyimme palkitsemaan vesikalusteiden vuotamisesta huoltoon ilmoittaneita asukkaita leffalipuilla.

SITOUMUKSIA ILMASTOYSTÄVÄLLISEMPIEN KOTITALOJEN PUOLESTA

Päivitimme SATOn vastuullisuusohjelman ja asetimme uudet tavoitteet vuodelle 2022 asti. Lisäksi sitoudumme olemaan hiilineutraali käytönaikaisten päästöjen suhteen vuoteen 2030 mennessä.

Olemme sitoutuneet kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen mukaisiin tavoitteisiin, jotka vähentävät sähkön ja lämmön yhteenlaskettua kulutusta 10,5 prosenttia vuoden 2015 tasosta vuoteen 2025 mennessä. Tehokas ja järkevä energiankäyttö säästää kustannuksia ja lisää liiketoiminnan kannattavuutta. Se on yksi tärkeimmistä keinoista torjua ilmastomuutosta ja vähentää kasvihuonekaasupäästöjä. Energiatehokkuussopimukset ovat tärkeä osa Suomen energia- ja ilmastostrategiaa.

/ CASE



YHTEISIÄ TILOJA ASUKKAITTEN KÄYTTÖÖN

MARRASKUUSSA HERTTONIEMENRANTAAN valmistui ensimmäinen talo, jonka kerhohuoneessa on kierrätysmateriaaleista valmistetut tynnyrit ja matto. Kertomusvuonna kartoitimme kerhohuoneita ja muita tiloja ja panostimme niiden viihtyisyyteen,

jotta asukkaamme hyödyntäisivät niitä. Kerhohuoneissa voidaan järjestää esimerkiksi harrastustoimintaa, omia juhlia tai asukas-toimikunnan tilaisuuksia.

[Lue lisää kerhohuoneen käyttöönotosta](#)

ENERGIA TEHOKKUUTTA INVESTOINNEILLA JA ENNAKOINNILLA

Vuonna 2019 SATOn talojen lämmön normitettu ominaiskulutus laski 2,2 prosenttia, veden ominaiskulutus 0,5 prosenttia ja kasvihuonekaasujen ominaispäästöt 15,4 prosenttia vuoteen 2018 nähden. Kiinteistösähkön ominaiskulutus laski 0,8 prosenttia uudiskohteiden suhteellisen määrän lisäntyessä.

Seuraamme ja säädämme erilaisten esineiden internet (IoT) -palveluiden kautta yli 17 000 SATOkodin lämmitystä. Mittausantureista 6 000 asennettiin kertomusvuonna. Tekoäly ohjaa talon lämmitysjärjestelmää ja asukas voi seurata kotinsa lämpötilaa OmaSATO-palvelun kautta. Saamme järjestelmistä lähes kaksi miljardia mitaustietoa vuodessa ja niiden ansiosta onnistuva ongelmien ennakoiminen ja tarveperusteinen korjaaminen tekevät liiketoiminnastamme entistä vastuullisempaa.

Kertomusvuonna asensimme yli 4 000 asuntoon vettä säästäviä poresuuttimia sekä suihkukahvoja.

Lämpötila-anturit laskevat noin 7 % energiankulutusta ja vähentävät huipputehon tarvetta noin 20 % sekä vedensäästökierros laskee noin 10 % energiankulutusta.

Asuintalojen energiatehokkuutta koskeva lainsäädäntö edellyttää uudisrakennuksilta energiatehokkuuslukua 90. SATO on sitoutunut rakentamaan huomattavasti energiatehokkaampia taloja: uudiskohteissa tavoittelemme energiatehokkuuslukua, joka on alle 81. Mittaamme energian- ja vedenkulutuksen sekä jätemäärät kaikissa vuonna

2018 ja sen jälkeen rakenteille lähteneillä uudiskohde- ja peruskorjaustyömaillamme. Kertomusvuonna käynnissä olevia työmaita oli 18. Mittaamme myös purettavien kohteiden jätteet. Purettavia kohteita oli kertomusvuonna yksi. Lisäksi jatkamme selvitystä maalämmön hyödyntämisestä uudiskohteissa.

SATOn kaikista kohteista on laadittu lain vaatimat energiatodistukset. Olemme myös kehittäneet asuintaloillemme oman energiatehokkuusluokituksen, jossa otetaan huomioon kohteen energiatehokkuus ja kustannukset. Pisteytyksen avulla saamme kullekin kohteelle energialuvun, joka toimii pohjana toimenpiteiden suunnittelussa. Energiankulutus raportoidaan kuukausittain SATOn johtoryhmälle. Sähköstä ei muodotunut päästöjä, koska se oli 100 %:sti tuulivoimalla tuotettua sähköä.

KOTEJA VALMIISEEN KAUPUNKIYMPÄRISTÖÖN

Täydennyskaavoitus, jossa uutta rakennetaan vanhan rinnalle tai tilalle, tukee paitsi yleiskaavojen tavoitteita kaupunkirakenteen tiivistämisestä, myös SATOn tavoitteita tarjota uusia vuokra-asuntoja niillä paikoilla, joilla kodeista on kysyntää. Täydennysrakentaminen luo SATOLle hyvät edellytykset vähentää päästöjä ja tavoitella hiilineutraaliutta.

Valtaosa kaavakehityshankkeistamme sijaitsee joukkoliikenteen ja palveluiden saavutettavuuden kannalta erinomaisilla alueilla, mm. Länsimetron ja Raide-Jokerin reittien varrella. Tehokkaat pysäköintiratkaisut yhdistettynä pyöräilyn ja kevyen liikenteen mahdollistamiseen ovat uusien alueiden suunnittelun pohjana.

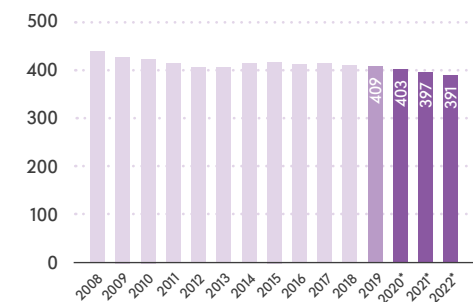
Panostamme kaupunkirakenteeseen mm. tontti-hankinnoilla, kaavakehityksellä, kunnallistekniikan investoinneilla ja maaperän puhdistamisella. Vuonna 2019 infrainvestointimme olivat yhteensä 40,4 (22,1) miljoonaa euroa. Tasapainoisten, sosiaalisesti kestävien asuinalueiden syntymisen edellytyksenä on, että alueille rakennetaan omistus- ja hallintamuodoiltaan erilaisia koteja. Kertomusvuoden aikana SATOn kehittämiltä täydennyskaavoitusalueilta myytiin rakennusliike- ja muille kumppaneille tontteja, jotka mahdollistavat yhteensä noin 250 omistusasunnon ja noin 200 valtion tukeman vuokra-asunnon rakentamisen ja edistävät näin monipuolista asuinalue- ja yhdyskuntarakennetta.

ELINKAARIAJATTELUA JA KESTÄVIÄ MATERIAALEJA

Vähennämme SATOn ympäristökuormitusta huoltamalla ja korjaamalla koteja ja kiinteistöjä säännöllisesti elinkaariperiaatteen mukaan. Kertomusvuonna laskimme kahden uudiskohteen koko elinkaaren hiilijalanjäljen ja kokemus kannustaa meitä toimimaan näin myös jatkossa.

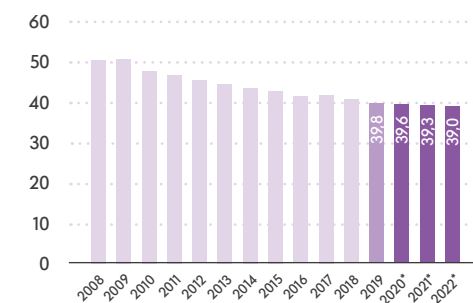
Kun valitsemme sisätilojen rakennusmateriaaleja, pyrimme minimoimaan niiden ympäristövaikutukset ja edistämään kiertotaloutta. Samalla alennamme kotitalojemme ja kiinteistöjen elinkaari- ja ylläpitokustannuksia panostamalla tuotteiden ja materiaalien laatuun. Järkevästi asennetut ja kestävät materiaalit säästävät luonnonvaroja, ja ne pystytään useimmiten kierrättämään tai hävittämään käytön jälkeen.

Vedenkulutuksen intensiteetti, dm³/m³/a



* SATOn tavoite

Lämmön normitettu ominaiskulutus, kWh/m³/vuosi



* SATOn tavoite

Itse suunnittelemamme tuotteet, esimerkiksi Kide-kylpyhuonemallisto, valmistetaan niin, että hävikkiä syntyy mahdollisimman vähän. Käytämme kierrätysmateriaaleja ja jäännöspaloja/-materiaaleja aina kun se on mahdollista.

Itse suunnittelemiemme jätewaunujen astiat tehdään jatkossa kierrätysmuovista. Vaunu asennetaan kaikkiin SATOn uusiin ja peruskorjattuihin taloihin samalla lailla kuin oma suihkuverhokiskomme kertomusvuonna suunniteltuine verhoineen. Marraskuussa Herttoniemenrantaan valmistui ensimmäinen talo, jonka kerhohuoneessa on kierrätysmateriaaleista valmistetut tyynyt, matot ja verhot. Hankimme tulevaisuudessa kierrätysmateriaaleista valmistettuja sisustuselementtejä ja -materiaaleja uusien ja peruskorjattujen talojemme muihinkin yleisiin tiloihin.

TYÖMAIDEN ENERGIAN- JA VEDENKULUTUS SEKÄ JÄTEMÄÄRÄT 2019*

Asuntomäärä, kpl	1 646
Bruttoala, brm ²	117 750
Huoneistoala, m ²	82 622
Tilavuus, m ³	384 888
Rakentamiskausia, kpl	194
Veden kulutus, m ³	5 435
Veden kulutus, ltr/brm ² /kk	4,52
Sähkönkulutus, MWh	3 449
Sähkön kulutus, kWh/brm ² /kk	2,15
Kaukolämmön kulutus, MWh	5 958
Kaukolämmön kulutus, kWh/brm ² /kk	4,41
Kokonaisjättemäärä, tn	5 808
Sekajäte, tn	1 078
Puu, tn	1 369
Kivi, tn	1 897
Betonijäte, tn	429
Kipsi, tn	178
Energia, tn	183
Metalli, tn	165
Muujäte, tn	264
Asbesti, tn	81
Maa-aines, tn	157
Muut haitta-aineet, tn	7

* Koskee vain 2018 ja sen jälkeen aloitettuja uudiskohde- ja peruskorjaustyömaita.

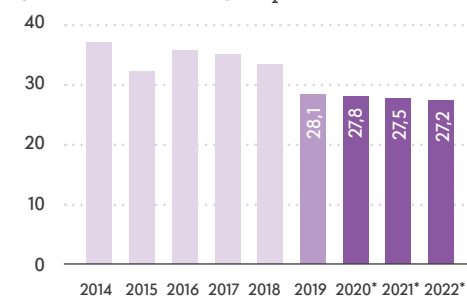
PURETTUJEN RAKENNUSTEN JÄTEMÄÄRÄT

Kokonaisjättemäärä, tn	8 681
Sekajäte, tn	270
Puujäte, tn	7
Betonijäte, tn	7 682
Metalli, tn	402
Muu jäte, tn	320

YMPÄRISTÖOHJELMAN TAVOITTEET 2022

Ominaiskulutus	Tavoite	Vertailuvuosi
Päästöt	-18,5 %	2018
Vesi	-6 %	2018
Energia	-9 %	2015

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



* SATOn tavoite

Taulukossa esitetyt ympäristövastuun tunnusluvut on varmennettu SATOsta riippumattoman varmentajan toimesta.

ENERGIA

Energian kokonaiskulutus (GRI 302-1)	2016	2017	2018	2019	Muutos, 2018–2019	Muutos, % 2018–2019
Yhteensä, MWh	283 484	264 874	263 465	256 624	-6 841	-2,6 %
Ostoenergian osuus:						
Sähkö, MWh	24 531	23 624	24 285	24 243	-41	-0,2 %
Kaukolämpö, MWh	258 299	240 427	238 493	231 701	-6 793	-2,8 %
Oman tuotannon osuus:						
Öljy, MWh	654	823	687	680	-7	-1,0 %
Energiankulutuksen intensiteetti (CRE1)	2016	2017	2018	2019	Muutos, 2018–2019	Muutos, % 2018–2019
Sääkorjattu lämmönkulutus, kWh/rm ³ /a	41,5	41,8	40,7	39,8	-0,9	-2,2 %
Sähkönkulutus, kWh/m ³ /a	3,85	3,91	3,93	3,90	0,0	-0,8 %

PÄÄSTÖT

Kasvihuonekaasupäästöt (GRI 305-1, 305-2, 305-3)	2016	2017	2018	2019	Muutos, 2018–2019	Muutos, % 2018–2019
GRI 305-1 Suorat kasvihuonekaasupäästöt, t CO₂-e (scope 1)	170	214	179	177	-2	-1,2 %
GRI 305-2 Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt,* t CO₂-e (scope 2)						
Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, t CO ₂ -e (hankintaperusteinen)	48 560	45 200	44 837	37 999	-6 838	-15,3 %
Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, t CO ₂ -e (sijaintiperusteinen)	52 583	49 074	48 819	41 829	-6 990	-14,3 %
GRI-305-3 Muut epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, t CO₂-e (scope 3)	948	240	49	46	-3	-5,2 %
Kasvihuonekaasupäästöt yhteensä, t CO ₂ -e	49 768	46 339	45 064	38 222	-6 842	-15,2 %

* GHG Protocol -standardin mukaisesti sähkönkulutukselle on raportoitu sijaintiperusteinen päästöluku. Yhteenlasketuissa päästöluvuissa käytetään hankintaperusteista lukua. Sijaintiperusteisella luvulla tarkoitetaan maakohtaisilla päästökertoimilla laskettua lukua ja hankintaperusteisella sähköntoimittajakohtaisilla päästökertoimilla laskettua lukua. Sähköstä ei muodostunut päästöjä, koska se on 100 %:sti tuulivoimalla tuotettua sähköä.

Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti (CRE3)	2016	2017	2018	2019	Muutos, 2018–2019	Muutos, % 2018–2019
kg CO ₂ -e/m ²	35,5	34,8	33,2	28,1	-5,1	-15,4 %
kg CO ₂ -e/hlö	1 033,6	988,7	952,6	772,5	-180,1	-18,9 %

VESI

Veden kokonaiskulutus (GRI 303-1)	2016	2017	2018	2019	Muutos, 2018–2019	Muutos, % 2018–2019
Yhteensä, 1 000 m ³	2 622	2 507	2 537	2 578	41	1,6 %

Kaikki SATOn kiinteistöt käyttävät kunnallista vedenjakelua.

Vedenkulutuksen intensiteetti (CRE2)	2016	2017	2018	2019	Muutos, 2018–2019	Muutos, % 2018–2019
dm ³ /rm ³ /a	412	414	411	409	-2	-0,5 %

JÄTTEET

Asukkaiden jätteiden kokonaismäärä (GRI 306-2 b)	2016	2017	2018	2019	Muutos, 2018–2019	Muutos, % 2018–2019
tonnia	23 985	23 573	24 124	27 269	3 145	13,0 %
t CO ₂ -e	948	240	49	46	-3	-5,2 %

Asukkaiden jätteiden jakauma käsittelytavan mukaan (GRI 306-2 b)	2019, %-osuus			2019 (t)		
Kierrätysmateriaaliksi	29,1 %			7 944		
Energiaksi	57,0 %			15 535		
Kaatopaikalle	0,7 %			197		
Kompostointi	13,1 %			3 584		
Hävityspoltto	0 %			9		

Energiankulutuksen vähentämisen toimenpiteet ja niiden vaikutukset	2017	2018	2019
Energiatehokkuustoimenpiteet, milj. €	1,5	1,5	1,5
GRI 302-4 Energiankulutuksen (sis. lämmön) vähentäminen energiatehokkuustoimenpiteillä, MWh	7 750	7 200	820
GRI 305-5 Kasvihuonepäästöjen vähentyminen energiatehokkuustoimenpiteillä, tCO ₂ -e	1 364	1 359	134

Puhdistettu tai puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä (CRE 5)	m ²
Puhdistettu maaperä	0
Tiedossa oleva puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä	2 500

PIDÄMME HUOLTA HENKILÖSTÖSTÄ

Satolaiset tekevät työtään ammattitaidolla asiakasta aina ensin ajatellen. Avoimuus, yhdessä tekeminen sekä ilo omasta ja kollegoiden onnistumisesta vievät meitä kohti yhteisiä päämääriä. Aito vuorovaikutus, ihminen ihmiselle, on kulttuurimme sydän.

Kertomusvuonna kymmeniä satolaisia osallistui työpajoihin, joissa rakensimme tulevaisuuden SATOa arvoista ja yrityskulttuurista keskustellen. Ihmisläheisessä kulttuurissamme on paljon elementtejä, jotka satolaiset kokivat säilyttämisen arvoiseksi. Lisäksi pääitimme vahvistaa satolaisten rohkeutta, omistajuutta sekä yhdessä tekemisen iloa. Arvoiksemme vahvistuivat "Ihminen ihmiselle", "Yhdessä onnistumisen ilo" ja "Rima rohkeasti korkealle".

Yhteinen yrityskulttuuri ja yhdessä onnistuminen olivat vahvasti läsnä perinteisillä Sadonkorjuupäivillä, joilla satolaiset pääsivät vahvistamaan yhteenkuuluvuuttaan ja visioimaan kotien ja kaupunkien tulevaisuutta.

VAHYA SUOSITUS SATOSTA TYÖNANTAJANA

Accountor HR4 Oy:n toteuttamassa henkilöstötutkimuksessa satolaiset kuvasivat SATOa avoimeksi, rennoksi ja kehittyväksi. Tutkimuksen mukaan sisäinen työnantajakuvaamme on vahva. Suurin osa satolaisista suosittelee SATOa joko erittäin paljon tai paljon myös muille 4,36/5. Kokonaisuutena tutkimuksen arvosanat nousivat edellisvuoteen verrattuna, ja esimerkiksi keskimääräinen arvio SATOsta työnantajana oli 4,24/5 (4,04/5). Tiimin ja työyhteisön välistä yhteistyötä pidettiin myös vahvuutenamme 4,17/5 (3,98/5).

Kehityskohteiksi satolaiset nostivat työn sisällön ja haasteellisuuden.

Kertomusvuonna vahvistimme ulkoista työnantajamielikuvaa lisäämällä näkyvyyttä etenkin LinkedInissä. Kokosimme satolaisia LinkedIn-koulutukseen ja kannustimme heitä näkymään sosiaalisessa mediassa myös työn puolesta.

UUSIA SATOLAISIA JA TYÖNKIERTOMAHDOULLISUUS

SATOssa aloitti vuoden 2019 aikana 53 uutta työntekijää, joista vakituisia oli 26. Sharam Rahi aloitti uutena toimitusjohtajana syyskuussa. Vauhdittaaksemme digitaalisten palveluiden kehittämistä rekrytoimme joukkoomme uuden asiakasetupäällikön. Asuntoliiketoimintayksikössä aloitimme uuden entistä asiakaskeisemmän toimintamallin ja rekrytoimme viisi talomestaria vastaamaan huoltotehtävistä.

Panostimme entistä enemmän satolaisten työkierto- ja kehittymismahdollisuuksiin yrityksemme sisällä. Kertomusvuonna 17 satolaista saikin uuden tehtävän SATOn sisäältä.

TUEMME TYÖN JA PERHEEN YHTEENSOVITTAMISTA

Järjestimme yhdessä Stellan lastenhoitopalvelun kanssa kolmen päivän kesäleirin satolaisten lapsille elokuussa. SATOtalossa mm. askarrettiin unelmakoteja, pelailtiin ja tutustuttiin yhteistyökumppanimme Kierrätysringin toimintaan. Leiri sai paljon kiitosta niin 1.-4.-luokkalaisten osallistujiltaan kuin vanhemmiltakin. SATO tukee työn ja perheen yhteensovittamista mm. tarjoamalla työsuhte-etuna alle 10-vuotiaan sairaan lapsen hoitopalvelun.

/ CASE



ARVOT NÄKYVÄT TOIMINNASSA

SATOLAISET maanrakennuspäällikkö Antti Laine ja palvelupäällikkö Riikka Korhonen tunnistavat, että SATOlla on poikkeuksellisen **avoim** keskustelukulttuuri. "Täällä on helppo puhua kenen tahansa kanssa organisaation eri tasoilla", Laine kertoo. Avoin keskusteluyhteys oman esimiehen kanssa on Korhosen mukaan avain työssä viihtymiseen.

Korhosen ja Laineen mielestä SATOn hyvää yhteishenkeä ja Ihminen ihmiselle -toimintatapaa kuvastavat hyvin yhtiön järjestämät tapahtumat ja aktiivinen jalkautuminen asiakkaiden pariin. Näistä yksi esimerkki kertomusvuonna oli Kotitalot kuntoon -siivouspäivä, jossa satolaiset jakautuivat kotitaloille eri puolilla pääkaupunkiseutua, Tampereella ja Turussa laittamaan kotitaloja ja pihapiirejä kuntoon.

KOULUTUKSET 2019

5,0

Koulutuspäivää per satolainen,
keskiarvo (miehet 4,6/naiset 5,2)

1,4

Ulkopuoliseen koulutukseen käytetyt
työpäivät henkilöä kohden

5,6

Esimiesten koulutuspäivät,
per henkilö

3,6

Toimihenkilöiden koulutuspäivät,
per henkilö

KOULUTIMME, KUUNTELIMME
JA VIRKISTIMME

Satolaisilla on hyvät mahdollisuudet kehittyä työssään, hioa asiantuntemustaan ja oppia uutta. Vuoden aikana järjestimme satolaisille mm. vastuullisuuspäivän, kuukausittaisen Digivartin, esiintymisvalmennusta sekä koulutus- ja aamukahvitilaisuuksia, joissa kerrottiin SATOn liiketoiminnasta, kehityshankkeista ja ajankoh- taisista asioista.

Vastuullisuuspäivän aikana tutustuttiin mm. rakentamisen vastuullisuustrendeihin ja kierrätyk- seen, ja satolaisilla oli mahdollisuus mitata oma hiilijalanjälkensä. Digivarttiin kutsuimme kumppa- neita ja asiantuntijoita kertomaan digitalisaation mahdollisuuksista

Satolaiset osallistuivat 5,0 koulutuspäivään (miehet 4,6/naiset 5,2) vuonna 2019. Ulkopuoli- seen koulutukseen käytettiin noin 1,4 yöpäivää henkilöä kohden. Esimiesten koulutuspäiviä oli 5,6 päivää per henkilö ja toimihenkilöiden koulutuspäiviä 3,6 päivää per henkilö.

Johdon ja henkilöstön jäsenistä koostuva Tarmo- ryhmä kokoontui kertomusvuonna neljä kertaa. Ryhmässä käsitellään työhyvinvointiin liittyviä, henkilöstön esiin nostamia asioita. SATOn liikunta- ja virkistystoimikunta Liivi puolestaan järjestää toimintaa, joka ylläpitää ja parantaa työkykyä sekä kannustaa satolaisia viihtymään yhdessä työn ulkopuolellakin. Liivin johdolla lähes 40 satolaista otti osaa Yritysmaratonviestille ja kannusti toisia hienoihin suorituksiin.

KOTITALOT KUNTOON

Marraskuussa kaikki satolaiset osallistuivat Kotitalot kuntoon -päivään, jossa palvelupäälliköidemme johdolla siivosimme kohteidemme pihoja, kellari- varastoja ja jätekatoksia. Päivä tarjosi oivan tilai- suuden kohdata ja jututtaa asukkaita ja mukavasti vaihtelua toimistotyölle.

TURVALLISIA TYÖMAITA

Rakennutamme ja korjaamme talojamme vuosittain noin 170 miljoonalla eurolla. Työmailla työskentelevien työturvallisuus ja terveellisten ja laadukkaiden kotien rakentaminen on meille äärimmäisen tärkeää. Työturvallisuus SATOn tilaa- mien talojen ja peruskorjauskohteiden työmailla on ensikädessä urakoitsijoiden vastuulla, jota kehitämme kuitenkin yhteistyössä urakoitsijoiden kanssa. Valvomme työturvallisuuskäytäntöjen noudattamista ja seuraamme tapaturmataajuutta. Tavoitteena on, ettei tapaturmia tapahtuisi. Vuonna 2019 SATOn 20 (20) työmaalla sattui yhteensä 18 (7) tapaturmaa ja juokseva tapaturmataajuus oli 25,5 (18). Töitä työmailla tehtiin noin 705 749 tuntia.

Vuonna 2019 käynnistimme työmailla sattuneiden tapaturmien säännöllisen analysoinnin ja rapor- toinnin. Jatkoimme uudisasunto- ja peruskorjaus- työmaiden työturvallisuuden ja kosteudenhallin- nan kehittämistä nimeämällä jokaiselle työmaalle työturvallisuus- ja kosteudenhallintakoordinaa- torit. SATOn sopimusurakoitsijoiden tekemien huoneistokorjausten laatua valvomme pistokokein. Teemme niistä yhteenvedoraportit puolivuosit- tain ja tulokset vaikuttavat urakoitsijoiden palkkioihin.

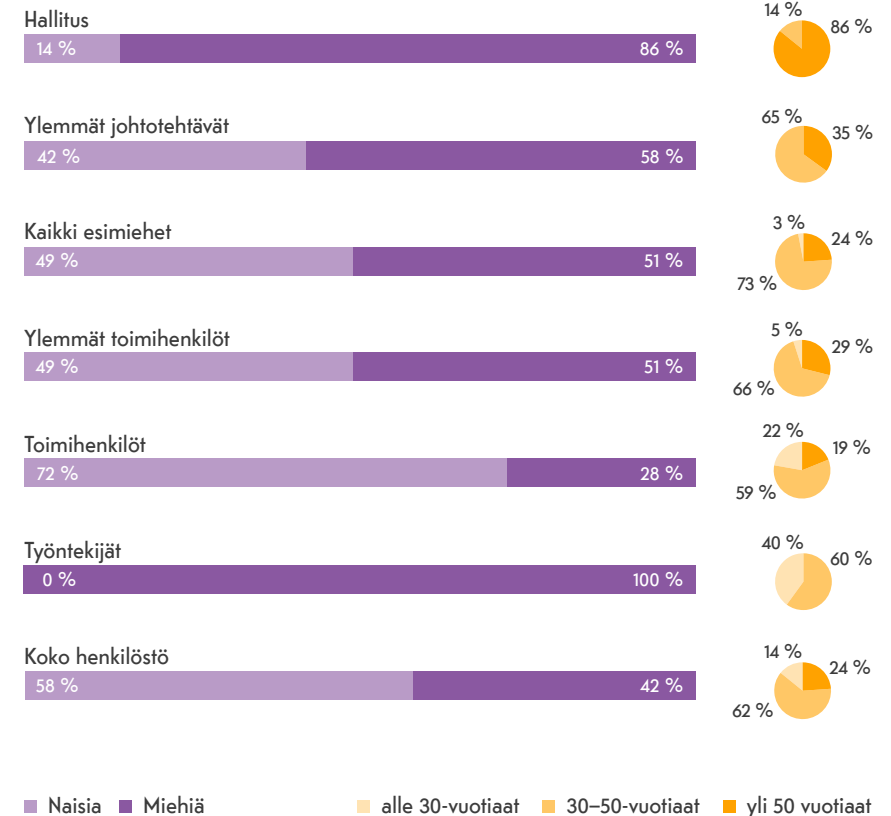
*Vuonna 2019
käynnistimme
työmailla
sattuneiden
tapaturmien
säännöllisen
analysoinnin ja
raportoinnin.*

SATON TYÖLLISTÄVÄ VAIKUTUS 2019

Välitön ja välillinen työllistävä vaikutus	Henkilötyövuotta
Uudisrakentamisen ja peruskorjausten investoinnit	2 028
Yllä- ja kunnossapidon palvelut	652
Muut ostopalvelut	146
Oma henkilöstö	214
Yhteensä	3 040

Yhtiön arvot – Rima rohkeasti korkealle, Ihminen ihmiselle, Yhdessä onnistumisen ilo – ohjaavat aidosti kaikkea toimintaamme.

Henkilöstöryhmien sekä hallituksen sukupuolijakauma 31.12.2019



SATOn koko henkilöstöstä alle 30-vuotiaita oli vuonna 2019 14 %, 30–50 vuotiaita 62 % ja yli 50-vuotiaita 24 %. Henkilöstöryhmittäin alle 30-vuotiaita oli eniten toimihenkilöissä (22 %) ja ylemmissä toimihenkilöissä (5 %).

30–50 vuotiaita on ylemmissä johtotehtävissä työskentelevistä 65 %, esimiehistä 73 %, ylemmistä toimihenkilöistä 66 %, toimihenkilöistä 59 %.

Yli 50-vuotiaita työskentelee eniten ylemmissä johtotehtävissä (35 %) sekä ylemmissä toimihenkilöissä (29 %). Kaikista esimiehistä neljännes ja toimihenkilöistä 19 % on yli 50-vuotiaita.

TIETOA HENKILÖSTÖSTÄ

GRI 102-8

Henkilöstön kokonaismäärä vuoden 2019 lopussa (2018 määrä)

Henkilöstömäärä	vakituiset	määräaikaiset	miehet	naiset	miehet, %	naiset, %
yhteensä 229 (218)	212 (203)	17 (15)	96 (76)	133 (142)	42 %	58 %
josta Venäjän henkilöstömäärä 12 (11)	10 (10)	2 (1)	3 (2)	9 (9)	25 %	75 %

Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 223 (215) henkilöä.

Uuden palkatun henkilöstön kokonaismäärä ja osuus sekä henkilöstön vaihtuvuus jaoteltuna ikäryhmittäin, sukupuolen mukaan ja alueittain (GRI-401-1)

Uudet työsuhteet	yhteensä 53	alle 30	30–50	yli 50
uudet vakituiset työsuhteet	26	9	16	1
miehiä	17	5	11	1
naisia	9	4	5	0
Uudet määräaikaiset työsuhteet	12	alle 30	30–50	yli 50
miehiä	6	4	2	0
naisia	6	3	2	1

Kesätyöntekijät	yhteensä 15	alle 30	30–50	yli 50
miehiä	10	9	1	0
naisia	5	5	0	0
Päättyneet työsuhteet	yhteensä 30	alle 30	30–50	yli 50
vakituiset työsuhteet	24	5	14	5
miehiä	4	0	2	2
naisia	20	5	12	3
Työnantajan päättämät työsuhteet	3			
Kokonaisvaihtuvuus-% (ei sisällä kesätyöntekijöitä)	13,8			
Työtapaturmat, ammattitaudit, sairauspoissaolot ja kuolemantapaukset koko henkilöstö (GRI 403-2)				
Poissaoloaste	2,4%			
Menetetyt päivät	0,21%			

Lisätietoa tunnuslukujen laskentavasta [Vastuullisuuden avainkäsitteet](#) osiosta.

LUOMME HYVINVOINTIA ASUKKAILLEMME JA YHTEISKUNNALLE

Isona vuokranantajana SATOlla on mahdollisuus vaikuttaa monen ihmisen hyvinvointiin. Hyvä naapuruus on meille tärkeää, samoin SATOn palveluiden kehittäminen yhdessä asiakkaidemme kanssa. Osallistumme kotiin ja asumiseen liittyviin hankkeisiin ja pyrimme ehkäisemään asuinalueiden eriarvoistumista.

Kertomusvuonna panostimme erityisesti hyvän naapurisuuden edistämiseen. Monipuolistimme yhteisömanagerimme toimenkuvaa, järjestimme asukkaiden kanssa yhdessä pihakestit ja käynnistimme vuonna 2018 pilotoidun **naapurikummitoiminnan**.

LUOTETTAVA JA PALVELEVA VUOKRANANTAJA

SATO haluaa olla asiakkaidensa luottamuksen arvoinen ja toimia vastuullisesti. **Liiketapaohjeemme** (Code of Conduct) määrittelee SATOn ja satolaisien toimintatavat.

Noudatamme Hyvää vuokratapa -käytäntöä ja kunnoitamme asiakkaidemme yksityiselämän suojaa. Olemme erityisen tarkkoja yksityisyyden suojan piiriin kuuluvia henkilö- ja maksukäyttötymiseen liittyviä tietoja käsitellessämme. Nimetyt henkilöt käsittelevät asiakkaiden henkilötietoja ennalta ilmoitetun käyttötarkoituksen mukaisesti. SATOille ei tehty kertomusvuonna valituksia asiakastietojen käsittelyyn liittyen eikä asiakastietojen väärinkäyttöä ole ilmennyt.

EDISTÄMME HYVÄÄ NAAPURUUTTA

Kertomusvuonna laajensimme yhteisömanagerimme toimenkuvaa. Hänen vastuullaan on hyvän naapurisuuden edistäminen kotitaloisamme, hän koordinoi naapurikummitoimintaa ja osallistuu erilaisten tapahtumien järjestämiseen. SATOn talojen palvelupäälliköt ovat yhteisömanagerin aisapareina naapurisuuden kehittämisessä.

Käynnistimme vuonna 2018 pilotoidun naapurikummitoiminnan alkuvuodesta 2019. Naapurikummit auttavat asukkaita arkeen liittyvissä asioissa, ja vaikka SATO koordinoi toimintaa, toimii kukin kummi itsenäisesti omassa kotitalossaan tai sen lähialueella. Naapurikummiensa kanssa järjestetään koulutuksia sekä tapaamisia, joissa kummit pääsevät vaihtamaan kokemuksiaan keskenään. Joulukuussa 2019 naapurikummeja oli pääkaupunkiseudulla kolmesta, Turussa kaksi ja Tampereellä kolme, ja toimintaa on tarkoitus laajentaa 2020.

Kaupungissa asutaan yhä tiiviimmin ja yhä monimuotoisemmissa ja monikulttuurisemmissa naapurustoissa. Asuinalueiden eriarvoistuminen eli **segregaatio** voi vaikuttaa esimerkiksi yleiseen hyvinvointiin naapurustoissa. Arjen asumisen haasteisiin SATO tarjoaa asumisneuvontaa eri kielillä.

VUODEN ASUKAS 2019

Vuoden 2019 asukas on Pekka Engblom Espoon Soukasta. Pekka oli viime kesänä aktiivisesti Soukassa järjestämässä SATOja makuja -tapahtumaa, johon osallistui ennätysmäärä asukkaita. Pekka on ollut myös järjestämässä lennokkikerhoa SATOn

kerhohuoneella ja toimii vaimonsa kanssa SATOn naapurikummina.

IDEOINTIA JA KEHITYSTYÖTÄ YHDESSÄ ASIAKKAIDEN KANSSA

Keskustelemme asiakkaidemme kanssa eri kanavissa ja foorumeissa. Saamme säännöllisesti palautetta asiakastytytyväisyyskyselyillä, ja tuloksia hyödynnämme toiminnan kehittämisessä. Palautekäyttöömme ansiosta pääsemme tarttumaan mahdollisiin epäkohtiin nopeasti. Keräämme ja testaamme uusia kehitysideoita mobiilisti toimivalla SATO Pulssi -asukaspaneelilla ja vuonna 2019 jatkoimme digitaalisten palvelujen: sato.fi:n ja OmaSATOn kehittämistä tiiviisti yhdessä asiakkaidemme kanssa. Työpajoissa, haastatteluissa ja palvelujen käytettyä testaamassa oli mukana n. 65 asiakasta.

OSALLISTUMME YHTEISKUNNALLISIIN HANKKEISIIN

Jatkoimme kertomusvuonna #kämppäjaduuni-hanketta yhteistyössä Vailla vakinaista ry:n ja lisisti töihin -hankkeen kanssa. #kämppäjaduuni-hankkeen tavoitteena on löytää osallistujille kaksi elämän tärkeää kivijalkaa, koti ja työ. Hankkeen 20 osallistujasta 11 on edelleen mukana.

Olemme kumppaniyrityksenä THL:n ja Kuntoutussäätiön lisisti töihin -hankkeessa.

Osallistuimme myös Biorent -hankkeeseen, joka tavoitteena oli lisätä biojätteen kierrätystä ja vähentää ruokahävikkiä. Hanke päättyi vuonna 2019.

/ CASE



SATOJA MAKUJA

JÄRJESTIMME KESÄKUUSSA

yhdessä asukkaiden kanssa **SATOja makuja** -pihakestit, joilla asukkaat pääsivät viettämään aurinkoista päivää hyvän ruuan parissa. SATO järjesti tapahtumalle puitteet ja asukkaat valmistivat herkulliset ruoat. SATOja makuja -pihakestit järjestettiin yhteensä 14 pihapiirissä muun muassa Helsingin Pikku Huopalahdessa ja Tapulikaupungissa, Espoon Soukassa, Vantaan Hakunilassa, Turun Martissa ja Tampereen Härmälässä. Tapahtumaan osallistui yli 500 asukastamme.



/ GRI

LÄPINÄKYVÄÄ RAPORTOINTIA VASTUULLISUU- DESTAMME

SATOn vuosikertomus on myös yritysvastuun raportti, joka on kuudes peräkkäinen GRI-ohjeiston mukaan laadittu raportti. Vastuullisuusraportin tavoitteena on antaa sidosryhmillemme avoimesti tietoa toiminnastamme, jolla luomme sidosryhmillemme arvoa lyhyellä, keskipitkällä ja pitkällä aikajänteellä.

VASTUULLISUUSRAPORTOINNIN PERIAATTEET

Vastuullisuus on vahvasti osana SATOn liiketoimintaa ja olemme yhdistäneet perinteisen vuosikertomussisällön ja yritys-vastuutiedot samaan integroituun raporttiin. Vastuullisuusraportin tavoitteena on antaa sidosryhmillemme avoimesti tietoa toiminnastamme ja arvонуonnistamme.

SATOn vuosittain laadittava vastuullisuusraportti, on kuudes peräkkäinen GRI-ohjeiston mukaan laadittu raportti: GRI-G3 2014, GRI-G4 2015

ja 2016, GRI Standards 2017-2018. Raportti on laadittu soveltaen kansainvälistä Global Reporting Initiative -ohjeistusta sen peruslaajuudessa (Core). Lisäksi on noudatettu rakennus- ja kiinteistöalan toimialakohtaista ohjeistusta (CRESS).

Raportissa esitetään GRI Standards -ohjeiston yleinen perussisältö (Universal Standards) ja olennaiset vastuullisuuden aiheet (Topic-specific Standards), jotka muodostuvat johtamiskäytäntöjen kuvauksista ja tunnusluvuista SATOLle olen-

naisiksi tunnistettujen näkökohtien osalta. Lisäksi olemme raportoineet SATOn omiin vastuullisuuden aiheisiin liittyviä tietoja GRI-standardien mukaisesti.

Tunnuslukujen laskentaratjana on käytetty pääosin SATO-konsernin ja sen Suomessa omistamien vuokra-asuntojen tietoja. Johtamiskäytäntöjen kuvaukset, raportoinnin tunnusluvut ja laskentaratjat ja on kuvattu johtamistapataulukossa. Raportti julkaistaan sähköisesti suomeksi ja englanniksi.

OLENNAISUUS VASTUULLISUUTEMME LÄHTÖKOHTANA

Vastuulliset toimintaperiaattemme muodostavat perustan pitkän aikavälin kestäväälle ja kannattavalle liiketoiminnalle. Vastuullisuusraportoinnin lähtökohtana ovat yhdessä sidosryhmiemme kanssa tunnistetut ja SATOn johtoryhmässä työtetyt vastuullisuuden olennaisimmat näkökohdat liiketoiminnassamme. Olennaisten näkökohtien vaikutukset sidosryhmiin on kuvattu kohdissa Vastuullinen liiketoiminta, Ympäristö, Henkilöstö ja Asiakkaat. Raportin sisällön vertailu GRI-standardihin ilmenee GRI-sisältöindeksistä.

LÄPINÄKYVÄÄ JA VARMENNETTUA TIETOA

Raportin ympäristövastuutiedot on varmennettu ulkoisesti riippumattoman kolmannen osapuolen toimesta. KPMG Oy Ab varmennukseen sisältyvät seuraavat tiedot:

Vuosikertomuksen Vastuullinen SATO / Ympäristö-osion taulukoissa esitetyt tunnusluvut:

- Energia (GRI 302-1, 302-4, CRE1)
- Vesi (GRI 303-1, CRE2)
- Päästöt (GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-5, CRE3)
- Jätevedet ja jätteet (GRI 306-2)
- Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet (CRE5)

GRI-indeksi-taulukossa esitetyt tunnusluvut:

- Ympäristövaatimusten noudattaminen (GRI 307-1)
- Toimittajien ympäristöarvioinnit (GRI 308-1)



JOHTAMISTAPA

Vastuullinen toiminta – läpinäkyvät toimintatavat, vastuullinen hankinta- ja palveluketju ja harmaan talouden torjunta

Lähestymistapa

Vastuullisena, hyvin hoidettuna ja kannattavana yrityksenä SATOlla on kyky toimia kestävästi ja läpinäkyvästi niin talouden, ympäristön, yhteiskunnan ja merkittävimpien sidosryhmienkin hyväksi. Pitkäaikaiset kumppanuudet tuottavat hyötyä molemmille osapuolille. Harmaan talouden torjunta rakennusalaalla on avainroolissa hankintatoimissamme. Edellytämme palveluntoimittajien kuulumista tilaajavastuu.fi ohjelmaan. Raportoimme veropolitiikastamme ja verojalanjäljestämme ja maksamme verot Suomeen.

Tärkeimmät raportoitavat näkökohdat ja tunnusluvut

- Liiketoiminnan eettisyys (GRI 102-16, 102-17)
- Taloudelliset tulokset (GRI 201-1, 201-4)
- Hankintakäytännöt (GRI 204-1)
- Väilliset taloudelliset vaikutukset (GRI 203-1, 203-2)
- Lahjonnan ja korruption vastaisuus (GRI 205-3)
- Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet (GRI 402-1)
- Asiakkaiden yksityisyyden suoja (GRI 418-1)
- Ympäristövaatimusten noudattaminen (GRI-307-1)
- Toimittajien ympäristöarvioinnit (GRI 308-1)
- Sosiaalisten ja taloudellisten vaatimusten noudattaminen (GRI-419-1)
- Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet (CRE-5)

Tavoitteet

- Läpinäkyvä ja ajantasainen viestintä ja raportointi
- Harmaan talouden torjunta
- Vastuullinen palvelu- ja hankintaketju

Toimintaperiaatteet, ohjeet ja politiikat

SATO noudattaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia sekä SATOn sisäisiä ohjeita, periaatteita ja politiikkoja. Näistä tärkeimmät ovat vastuullisuusohjelma, liiketapaohje, henkilötietojen käsittelyä koskevat ohjeet ja tietosuojaohjeistus, harmaan talouden torjuntaohje, hankinta-, rahoitus-, riskienhallinta- ja tiedonantopolitiikat, viestintä- ja sponsorointipolitiikat ja henkilöstöjohtamisen periaatteet sekä tasa-arvosuunnitelma.

Hankintatoiminnan periaatteet on kirjattu liiketapaohjeeseen, hankintapolitiikkaan ja harmaan talouden torjuntaohjeeseen. Rahanpesun torjuntaohje, lähipiiriohje, sidosryhmäpolitiikka ja yhteistyösopimukset täydentävät periaatteita.

Johtamistavan tehokkuuden arviointi

Johtamistapaa arvioidaan jatkuvasti osana toimintaa ja kumppanuuksien johtamisjärjestelmää. Toimintaympäristössä ja SATOssa tapahtuviin muutoksiin reagoidaan sopeuttamalla toimintaperiaatteita, seurantajärjestelmiä ja resursseja. Konsernitasolla tilanteiden muutoksia ja hallinnan riittävyyttä arvioidaan vuosineljänneksittäin ja kunkin riskialueen vastuuhenkilön toimesta jatkuvasti.

Laskentarajat

SATO-konserni ja ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut

Hyvinvoivat asiakkaat – huolehdimme asumisterveydestä ja edistämme hyvää naapuruutta

Lähestymistapa

Tarjoamme asiakkaillemme turvallisen vuokrasuhteen ja erinomaisen asiakaskokemuksen. Varmistamme terveelliset ja turvalliset olosuhteet asumisessa, panostamme nopeaan reagointiin ja asiakasviestintään sekä kehitämme sisäistä analysointia ja raportointia. Edistämme asukkaiden välistä vuorovaikutusta ja tuemme yhteisöllisyyttä. Lisäämme tietoa eri kulttuureista henkilöstöllemme, asukkaillemme ja kumppaneillemme.

Tärkeimmät raportoitavat näkökohdat ja tunnusluvut

- Sidosryhmävuorovaikutus (GRI 102-43, 102-44)
- Väilliset taloudelliset vaikutukset (GRI 203-1, 203-2)
- Asiakkaiden terveys ja turvallisuus (GRI 416-1, 416-2)
- Asiakaspalvelu ja viihtyvyys

Tavoitteet

- SATOn kodeissa ihmisillä on turvallista ja terveellistä asua.
- SATOn taloissa naapurit arvostavat toisiaan.
- Yhteistyö kaupunkien kanssa alueiden segregaatian ehkäisemiseksi.
- Osallistuminen yhteiskunnallisiin hankkeisiin

Toimintaperiaatteet, ohjeet ja politiikat

Asumisterveyden toimintamalli, asiakaslupaukset, palveluperiaatteet, kumppaniohjauksen periaatteet, hyvä vuokraustapa

Johtamistavan tehokkuuden arviointi

Johtamistapaa arvioidaan jatkuvasti osana toimintaa. Toimintaympäristössä ja SATOssa tapahtuviin muutoksiin reagoidaan sopeuttamalla toimintaperiaatteita, seurantajärjestelmiä ja resursseja.

Laskentarajat

SATO-konsernin asiakkaat

Henkilöstöstä huolehtiminen – reilu ja innostava työpaikka, uudistuva osaaminen ja työturvallisuus

Lähestymistapa

SATOn organisaatiota kehitetään varmistaen, että työntekijöidemme osaaminen vastaa liiketoiminnan tarpeita nyt ja tulevaisuudessa. Panostamme henkilöstön kokonaisvaltaiseen työhyvinvointiin hyvän esimiestyön ja innostavan työilmapiirin kautta. Työssä jaksamisesta ja työturvallisuudesta pidetään hyvää huolta. Tarjoamme työntekijöille hyvinvointia edistäviä palveluja ja edistämme käytäntöjä, jotka mahdollistavat työn ja vapaa-ajan tasapainon. Sitoudumme korkeaan työturvallisuuteen omassa toiminnassamme ja alihankintaketjussamme sekä valvomme työturvallisuuskäytäntöjä ja niihin liittyviä tunnuslukuja.

Tärkeimmät raportoitavat näkökohdat ja tunnusluvut

- Työllistäminen (GRI 401-1)
- Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet (GRI 402-1)
- Työterveys ja -turvallisuus (GRI 403-1, 403-2, CRE-6)
- Koulutus (GRI-404-1, 404-3)
- Monimuotoisuus (GRI 405-1, 405-2)
- Välilliset taloudelliset vaikutukset (GRI-203-2)

Tavoitteet

- Hyvä työntekijäkokemus koko organisaatiossa.
- SATO koetaan innostavana ja vastuullisena työpaikkana.
- Jokainen satolainen tuntee olevansa turvassa töissä.

Toimintaperiaatteet, ohjeet ja politiikat

Henkilöstöjohtaminen perustuu yrityksen arvoihin ja vastuullisiin toimintatapoihin. Henkilöstöjohtamisella halutaan varmistaa SATOn kyvykkyys saavuttaa yrityksen strategiset tavoitteet. Toimintaperiaatteissa määritellään henkilöstöjohtamisen päämäärät, tavoitteet ja toimenpiteet. Tasa-arvon, yhdenvertaisuuden ja syrjimättömän toiminnan perusteet on ilmaistu SATOn liiketapaohjeessa sekä henkilöstöjohtamisen periaatteissa ja tasa-arvosuunnitelmassa. Työturvallisuudesta huolehtimiseksi on laadittu pelastussuunnitelma, kattava turvallisuusmanuaali, toimintakohtaiset ohjeet sekä kriisiviestintäohje erilaisten uhkatilanteiden ja onnettomuuksien varalle.

Johtamistavan tehokkuuden arviointi

Johtamistapaa arvioidaan jatkuvasti osana toimintaa. Toimintaympäristössä ja SATOssa tapahtuviin muutoksiin reagoidaan sopeuttamalla toimintaperiaatteita, seurantarjestelmiä ja resursseja.

Laskentarajat

SATO-konsernin henkilöstö

Ilmastonmuutokseen vastaaminen – Energiatehokkaat talot ja hiilineutraaliuden tavoittelu, kestävä kiinteistöjen elinkaari ja ympäristövastuu asumisen arjessa

Lähestymistapa

Toimimme yhdessä sidosryhmiemme kanssa asumisesta aiheutuvan ympäristökuormituksen vähentämiseksi ja ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi. SATOn ympäristövastuun suurin vaikutus syntyy energiatehokkuuden parantamisesta ja päästöjen vähentämisestä. SATO ohjeistaa asukkaita ja lisää kierrätysmahdollisuuksia jätemäärän vähentämiseksi. Maanhankinnassa ja kaavoituksessa arvioimme mahdolliset maaperän epäpuhtaudet, minkä perusteella toteutamme korjaavat toimenpiteet. Uusia investointeja tehdessämme pyrimme sijoittamaan rakentamamme kohteet hyvien kulkuyhteyksien päähän ja joukkoliikenteen läheisyyteen sekä kannustamme asukkaita joukkoliikenteen käyttöön.

Tärkeimmät raportoitavat näkökohdat ja tunnusluvut

- Energia (GRI 302-1, 302-4, CRE1, CRE8)
- Vesi (GRI 303-1, CRE2)
- Päästöt (GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-5, CRE3)
- Jätevedet ja jätteet (306-2)
- Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet (CRE5)
- Välilliset taloudelliset vaikutukset (GRI 203-1)
- Investointien sijainti
- Ylläpito- ja korjaustoiminta

Tavoitteet

- Toiminnasta aiheutuvien kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen ja tähtääminen hiilineutraaliksi vuoteen 2030 mennessä kiinteistöjen energiankäyttöä koskevien hiilidioksidipäästöjen osalta.
- Kannattava kiinteistöjen rakennuttaminen ja korjaaminen koko elinkaaren ympäristö- ja terveysvaikutukset huomioiden.
- Asukkaittemme tukeminen ympäristön kannalta kestävien valintojen tekemiseen asumisen arjessa

Toimintaperiaatteet, ohjeet ja politiikat

SATOn investointikriteerit ja suunnitteluohjeet määrittävät tonttihankinnan, täydennysrakentamisen hankkeiden ja uusien investointien sijoittumista. Kumppaniohjauksen periaatteet ja SATOn vastuullisuusohjelma ohjaavat kiinteistöjen huoltoa ja ylläpitoa. Vastuullisuusohjelma päivitettiin vuonna 2019.

Johtamistavan tehokkuuden arviointi

Johtamistapaa arvioidaan jatkuvasti osana toimintaa ja kumppanuuden johtamisjärjestelmää. Kiinteistöissä tehdään energiaselvityksiä säännöllisesti. Toimintaympäristössä ja SATOssa tapahtuviin muutoksiin reagoidaan sopeuttamalla toimintaperiaatteita, seurantajärjestelmiä ja resursseja.

Laskentarajat

SATO-konserni ja ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut

VASTUULLISUUDEN AVAINKÄSITTEET

YMPÄRISTÖ

Käsite tai tunnusluku	Määritelmä
Energiankulutuksen vähentämisen toimenpiteet ja vaikutukset	Energiatehokkuushankkeet sisältävät kaikki sähkön, lämmön ja veden säästöön tehdyt toimenpiteet. Energiankulutuksen väheneminen energiatehokkuustoimenpiteillä on laskettu lämmitysenergian vähenemisestä edelliseen vuoteen verrattuna. SATOn toiminnasta riippumattomasta syystä 2018 toukokuun lukemia ei normeerattu. Tämä väärentää osittain vuonna 2019 saavutettua energiansäästöä.
Kulutusseurannassa mukana olevat kohteet	SATOn yli 50 prosenttisesti omistamat kohteet, SATOn omassa käytössä olevien tilojen kulutus ei ole mukana kulutuksessa.
Lämmön kokonaiskulutus, MWh	Vuoden absoluuttinen lämmönkulutus kaikissa koko vuoden omistetuissa kulutuseurannassa olevissa kohteissa lavennettuna kesken vuotta ostettujen ja myytyjen kohteiden sekä kulutusseurannan ulkopuolella olevien kohteiden arvioidulla kulutuksella (keskimääräinen ominaiskulutus kerrottuna vuoden aikana keskimäärin omistettujen asuntojen pinta-alalla).
Sähkön kokonaiskulutus, MWh	Vuoden absoluuttinen sähkönkulutus kaikissa koko vuoden omistetuissa kulutuseurannassa olevissa kohteissa lavennettuna kesken vuotta ostettujen ja myytyjen kohteiden sekä kulutusseurannan ulkopuolella olevien kohteiden arvioidulla kulutuksella (keskimääräinen ominaiskulutus kerrottuna vuoden aikana keskimäärin omistettujen asuntojen pinta-alalla).
Energian kokonaiskulutus, MWh	Vuoden lämmön ja sähkön kokonaiskulutus.
Veden kokonaiskulutus, 1 000 m³	Vuoden absoluuttinen vedenkulutus kaikissa koko vuoden omistetuissa kulutuseurannassa olevissa kohteissa lavennettuna kesken vuotta ostettujen ja myytyjen kohteiden sekä kulutusseurannan ulkopuolella olevien kohteiden arvioidulla kulutuksella (keskimääräinen ominaiskulutus kerrottuna vuoden aikana keskimäärin omistettujen asuntojen pinta-alalla).
Sähkön ominaiskulutus, kWh/m³/vuosi	Sähkön kulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden.
Veden ominaiskulutus, litraa/m³/vuosi	Veden kulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden.
Lämmön normitettu ominaiskulutus, kWh/m³/vuosi	Lämmön kulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden. Luku on sääkorjattu, jotta vuosista saadaan vertailukelpoisia.
Kasvihuonepäästöt, tCO₂-e	Lämmön, sähkön, veden ja asukkaiden tuottamien jätteiden päästöt. Kulutusseurannassa olevien kohteiden päästöt on lavennettu koskemaan vuoden aikana keskimäärin omistettua kantaa vastaavalla tavalla kuin lämmön-, sähkön- ja veden kokonaiskulutuksessa. Kaukolämmön päästökerroin on Motiva Oy:n määrittelemä. Sähköstä ei muodostunut päästöjä, koska se on 100 %:sti tuulivoimalla tuotettua sähköä.
Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti, kg CO₂-e/m²	Kasvihuonepäästöt neliötä kohden. Kulutusseurannassa olevien kohteiden päästöt on lavennettu koskemaan vuoden aikana keskimäärin omistettua kantaa.
Jätteiden kokonaismäärä, tonnia	Asukkaiden tuottamien jätteiden kokonaismäärä on arvioitu SATOn asukasmäärän ja Tilastokeskuksen raportoiman keskimääräisen vuotuisen asukaskohtaisen jättemäärän perusteella.

HENKILÖSTÖ

Käsite tai tunnusluku	Määritelmä
Henkilöstön kokonaisvaihtuvuus, %	Vuoden aikana lopettaneiden henkilöiden summa edellisen vuoden lopun henkilömäärään suhteutettuna, ei sisällä kesätyöntekijöitä.
Poissaoloaste, %	Sairauspoissaolotuntien prosentuaalinen määrä suhteessa laskennalliseen työaikaan.
Tapaturma-aste, %	Työmatkatapaturmien ja ammattitautien määrä suhteessa työntekijöiden määrään.
Menetettyt päivät, %	Työtapaturmien ja ammattitautien prosentuaalinen määrä suhteessa laskennalliseen työaikaan.
Uusien työsuhteiden määrä, kpl	Vakinaiset ja määräaikaiset työsuhteet, jotka ovat alkaneet raportointivuonna, ei sisällä kesätyöntekijöitä.
Päättynyneiden työsuhteiden määrä, kpl	Vakinaiset ja määräaikaiset työsuhteet, jotka ovat päättäneet raportointivuonna, ei sisällä kesätyöntekijöitä.
Koulutuspäivät, päiviä	Yksi koulutuspäivä muodostuu kuuden tunnin koulutuksesta.
Henkilötyövuosi	SATOn välittömän ja välillisen työllistävän vaikutuksen arvioinnissa on sovellettu VATT:n Senaatti-kiinteistöille tekemää laskelmaa yllä- ja kunnossapitopalvelujen sekä muiden ostopalveluiden työllisyysjalanjäljestä ja Rakennusteollisuus ry:n ja VTT:n arviota rakennusinvestointien työllisyysvaikutuksista. Em. lähteistä saadut työllisyyskertoimet on yhdistetty SATOn vuoden 2016 kustannusrakenteeseen.
TARMO	TARMO on SATOn johdon ja henkilöstön yhteinen keskustelufoorumi, jossa on 8 henkilöstön edustajaa ja 4 työnantajan edustajaa sekä työsuojeluvaltuutettu.
LiiVi	SATOn liikunta- ja virkistystoimikunta LiiVi, jossa on 11 henkilöstön edustajaa ja 1 työnantajan edustaja.

ASIAKKUUS

Käsite tai tunnusluku	Määritelmä
NPS (Net Promoter Score)	Asiakkaiden nettosuositteluhaluus.
Yhden kontaktin periaate	Asiakkaan asian hoitamisesta vastaa sama satolainen ensimmäisestä yhteydenotosta ratkaisuun saakka.

SATON GRI-SISÄLTÖ

Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
Organisaation taustakuvaus		
102-1	Raportoivan organisaation nimi	Yhteystiedot
102-2	Tärkeimmät toiminnot, tavaramerkit, tuotteet ja palvelut	SATO-kodit, Tarinat ja teot
102-3	Yhtiön pääkonttorin sijainti	Yhteystiedot
102-4	Toimintojen sijainti	SATO-kodit
102-5	Omistusrakenne ja yhtiömuoto	Tietoa osakkeenomistajille
102-6	Markkina-alueet	SATO-kodit
102-7	Organisaation koko	Tilinpäätös
102-8	Tiedot henkilöstöstä ja työntekijöistä	Henkilöstö
102-9	Toimitusketju	Kumppanit, Talous
102-10	Merkittävät muutokset organisaatiossa ja toimitusketjussa	Avainluvut ja kohokohdat 2019, Hallituksen toimintakertomus, Tietoja osakkeenomistajille, Kumppanit
102-11	Varovaisuuden periaatteen soveltaminen	Riskienhallinta
102-12	Organisaation hyväksymät tai edistämät ulkopuolisten toimijoiden periaatteet ja aloitteet	Vastuullisuuden painopisteet, Ympäristö, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä
102-13	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	Sidosryhmäyhteistyö
Strategia		
102-14	Toimitusjohtajan katsaus	Toimitusjohtajan katsaus
102-15	Keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet	Toimintaympäristön vaikutukset, Sidosryhmäyhteistyö, Riskienhallinta
Liiketoiminnan eettisyys		
102-16	Arvot ja liiketoimintaperiaatteet	Arvonluonti ja strategiamme, Asuminen ja asiakaspalvelu, Vastuullisuuden painopisteet
102-17	Toiminnan eettisyyteen liittyvä neuvonanto ja väärinkäytösten ilmoittaminen	Vastuullisuuden johtaminen
Hallinto		
102-18	Kuvaus hallintorakenteesta sekä yritys vastuun johtamisesta	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Vastuullisuuden johtaminen
102-19	Vastuunjako yritys vastuuasioissa	Vastuullisuuden johtaminen
102-20	Yritys vastuun vastuuhenkilöt ja raportointisuhteet	Vastuullisuuden johtaminen

102-22	Hallituksen ja johtoryhmän kokoonpano	Hallitus, Johtoryhmä
102-23	Hallituksen puheenjohtajan muut johtovastuut	Hallituksen puheenjohtaja ei ole toimitusjohtaja, eikä toimitusjohtaja ole hallituksen jäsen
102-24	Hallituksen ja johtoryhmän jäsenten valintaprosessi	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä
102-26	Hallituksen ja johtoryhmän rooli yrityksen tarkoituksen, arvojen, strategian sekä yritys vastuun tavoitteiden määrittelyssä ja seuraamisessa	Vastuulliset toimintaperiaatteet, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Hallituksen työjärjestys
102-28	Hallituksen suorituksen arviointi	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Hallituksen työjärjestys
102-29	Hallituksen ja johtoryhmän rooli yritysvastuun vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien identifioimisessa ja johtamisessa	Vastuullisuuden johtaminen, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Tarkastusvaliokunnan työjärjestys
102-30	Hallituksen rooli riskienhallinnan tunnistamisessa ja hallinnassa	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Tarkastusvaliokunnan työjärjestys
102-31	Yritys vastuun vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien arviointitiheys	Riskienhallinta
102-35	Ylimmän johdon (hallitus ja johtoryhmä) palkitseminen	Palkka- ja palkkioselvitys
Sidosryhmävuorovaikutus		
102-40	Luettelo sidosryhmistä	Sidosryhmäyhteistyö
102-41	Työehtosopimukset	Henkilöstö
102-42	Sidosryhmien tunnistaminen ja valinta	Sidosryhmäyhteistyö
102-43	Sidosryhmätoiminta	Sidosryhmäyhteistyö, Vastuullisuuden painopisteet, Asiakkaat, Henkilöstö, Kumppanit
102-44	Sidosryhmien esille nostamat tärkeimmät asiat ja huolenaiheet	Sidosryhmäyhteistyö, Vastuullisuuden painopisteet
Raportointikäytäntö		
102-45	Konsernitilinpäätökseen sisältyvät yksiköt	Tilinpäätös
102-46	Raportin sisällön ja aiheiden laskentarakojen määrittely	Vastuullisuuden painopisteet, Johtamistapa
102-47	Luettelo olennaisista aiheista	Vastuullisuuden painopisteet, Johtamistapa
102-48	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Raportointiperiaatteet
102-49	Muutokset raportoinnissa	Raportointiperiaatteet, Johtamistapa
102-50	Raportointikausi	2019
102-51	Edellisen raportin päiväys	15.2.2019
102-52	Raportointijakso	Raportointiperiaatteet
102-53	Yhteystiedot lisätiedoille	Yhteystiedot
102-54	GRI-standardien mukaisuus	Raportointiperiaatteet
102-55	GRI-sisältövertailu	GRI-indeksi

102-56	Ulkoinen varmennus	Varmennusraportti
Olenneiset vastuullisuuden aiheet		
Aihekohtainen sisältö raportoidaan olennaisiksi tunnistettujen näkökohtien osalta		
Johtamistapa		
103-1	Olenneiset aiheet ja niiden laskentaratat	Vastuullisuuden painopisteet, Johtamistapa
103-2	Johtamistavan ja sen osa-alueiden kuvaus	Johtamistapa
103-3	Johtamistavan tehokkuuden arviointi	Johtamistapa
GRI 200 Taloudellinen vastuu		
Taloudelliset tulokset		
201-1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	Avainluvut ja kohokohdat 2019, Talous
201-4	Valtiolta saadut avustukset	Uudis- ja korjausrakentaminen, Talous SATO ei ole saanut vuonna 2019 valtion avustuksia korjauksiin tai uudistuotannon käynnistämiseen.
Välilliset taloudelliset vaikutukset		
203-1	Investoinnit paikalliseen infrastruktuuriin ja palveluihin	Ympäristö
203-2	Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset	Arvonluonti ja strategiamme, Henkilöstö, Kumppanit, Ympäristö, Talous
Hankintakäytännöt		
204-1	Paikallisten toimittajien osuus ostoista	Kumppanit SATO:n hankinnoista yhteensä 95,5 % tehdään paikallisilta toimittajilta. Ulkomaisten toimittajien osuus hankinnoista on 4,5 %.
Lahjonnan ja korruption vastaisuus		
205-3	Lahjonta- ja korruptiotapaukset ja tehdyt toimenpiteet	Vastuullisuuden johtaminen Ei lahjontatapauksia vuonna 2019
GRI 300 Ympäristövastuu		
Energia		
302-1	Energian kokonaiskulutus	Ympäristö
302-4	Energiankulutuksen vähentäminen	Ympäristö
CRE1- toimialakohtainen lisäys	Energiankulutuksen intensiteetti	Ympäristö SATO raportoi intensiteetit asunotilavuuksiin suhteutettuna.
CRE8- toimialakohtainen lisäys	Vastuullisuuteen liittyvät kiinteistöjen luokitukset	Vastuullisuuden painopisteet, Ympäristö

Vesi		
303-1	Veden kokonaiskulutus	Ympäristö
CRE2-toimialakohtainen lisäys	Vedenkulutuksen intensiteetti	Ympäristö SATO raportoi intensiteetit asuntotilavuuksiin suhteutettuna.
Päästöt		
305-1	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 1)	Ympäristö
305-2	Epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 2)	Ympäristö
305-3	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 3)	Ympäristö
305-5	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	Ympäristö
CRE3- toimialakohtainen lisäys	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	Ympäristö
Jätevedet ja jätteet		
306-2	Jätteiden kokonaismäärä/jätteet	Ympäristö Jättemäärä sisältää asukkaiden tuottamat ei-vaaralliset jätteet, SATOn oman toiminnan jätteet ovat marginaalinen erä.
SATO	Asukkaiden jätteiden lajittelun tehostaminen	Ympäristö
SATO	Ympäristöviestintä ja avoin tieto	Ympäristö
Ympäristövaatimusten noudattaminen		
307-1	Sakot ja muut sanktiot ympäristömääräysten rikkomisesta	Vastuullisuuden johtaminen Ei sakkoja eikä sanktioita vuonna 2019
Toimittajien ympäristöarvioinnit		
308-1	Ympäristökriteerein arvioitujen uusien toimittajien prosenttiosuus	Kumppanit Edellytämme uusilta toimittajiltamme auditointiprosessimme mukaisesti, että ympäristövastuun toimintatavat ovat kunnossa. SATOn toimittajista 4 % on auditoitu.
Toimialakohtainen näkökohta: Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet		
CRE5- toimialakohtainen lisäys	Puhdistettu tai puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä	Ympäristö Puhdistetun maaperän pilaantuminen on seurausta kolmannen osapuolen toimista.
SATOn oma olennainen näkökohta: Investointien sijainti		
SATO	Julkiset liikenneyhteydet	Ympäristö, Kiinteistökehitys
SATOn oma olennainen näkökohta: Kiinteistöjen ylläpito		
SATO	Ylläpito- ja korjaustoiminta	Ympäristö, Uudis- ja korjausrakentaminen

GRI 400 Sosiaalinen vastuu		
Työllistäminen		
401-1	Uuden palkatun henkilöstön kokonaismäärä ja osuus sekä henkilöstön vaihtuvuus jaoteltuna ikäryhmittäin, sukupuolen mukaan ja alueittain.	Henkilöstö
Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet		
402-1	Uudelleenjärjestelytilanteissa noudatettava vähimmäisilmoitus aika	Suomessa uudelleenjärjestelytilanteissa noudatetaan yt-lakia. SATO noudattaa kaikissa toimintamaissaan työlaissa säännöissä määritellyjä irtisanomisaikoja, 1–6 kk
Työterveys ja -turvallisuus		
403-1	Työterveys- ja turvallisuustoimikunnat	Henkilöstö
403-2	Työtapa- ja tapaturmat, ammattitaudit, sairauspoissaolot ja kuolemantapaukset	Henkilöstö, Kumppanit Tapaturma-astetta ei voida raportoida, koska työmatkatapaturmat suhteessa muihin tapaturmiin eivät ole tiedossa.
CRE6- toimialakohtainen lisäys	Prosenttiosuus organisaatiosta, joka toimii kansainvälisesti tunnustetun terveyden ja turvallisuuden hallintajärjestelmän mukaisesti	Luku olisi olennainen toimitusketjun osalta, mutta ei tiedossa
Koulutus		
404-1	Keskimääräiset koulutuspäivät vuodessa henkilöä kohden jaoteltuna sukupuolen mukaan ja henkilöstöryhmittäin	Henkilöstö
404-3	Säännöllisten suoritusarviointien- ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus	Käsittää koko henkilöstön, Pietarin henkilöstön tiedot eivät ole järjestelmässä Venäjän tietosuojalainsäädännön takia
Monimuotoisuus- ja tasa-arvo		
405-1	Hallintoelinten ja henkilöstöryhmien monimuotoisuus	Henkilöstö
405-2	Naisten ja miesten tasa-arvoinen palkitseminen	Henkilöstö
Asiakkaiden terveys ja turvallisuus		
416-1	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutusten arviointi	Asiakkaat
416-2	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutuksiin liittyvät rikkomukset	Asiakkaat
Asiakkaiden yksityisyyden suoja		
418-1	Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen häviämiseen liittyvien vahvistettujen valitusten lukumäärä	Asiakkaat
Sosiaalisten ja taloudellisten vaatimusten noudattaminen		
419-1	Sakot ja muut sanktiot sosiaalisten ja taloudellisten määräysten rikkomisesta	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä Ei sakkoja eikä sanktioita vuonna 2019
SATOn oma olennainen näkökohta: Asiakaspalvelu ja viihtyvyys		
	Monikielinen asiakaspalvelu ja -viestintä	Asiakkaat, Asuminen ja asiakaspalvelu
	Yhteisöllisyyden tukeminen	Asiakkaat

RIIPPUMATON VARMENNUSRAPORTTI

SATO OYJ:N JOHDOLLE

Olemme SATO Oyj:n (jäljempänä "SATO") johdon pyynnöstä suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena ovat olleet SATO:n Vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2019:ssä esitetyt ympäristövastuun tunnusluvut (jäljempänä "ympäristövastuutiedot") 31.12.2019 päättyneeltä vuodelta.

Varmennuksen kohteena oleviin ympäristövastuutietoihin sisältyvät seuraavat tiedot;

- Vuosikertomuksen "Vastuullinen SATO/Ympäristö"-osion taulukoissa esitetyt tunnusluvut: Energia (GRI 302-1, 302-4, CRE1), Vesi (GRI 303-1, CRE2), Päästöt (GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-5, CRE3), Jätteet (GRI 306-2) sekä Puhdistettu tai puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä (CRE5).
- Vuosikertomuksen "GRI-indeksi" -osion taulukossa esitetyt tunnusluvut: Ympäristövaatimusten noudattaminen (GRI 307-1) sekä Toimittajien ympäristöarvioinnit (GRI 308-1).

Johdon vastuu

SATO:n johto vastaa ympäristövastuutietojen sekä niissä esitettyjen väittämien laatimisesta ja esittämisestä raportointikriteeristön eli *GRI Sustainability Reporting Standards* -raportointiohjeiston mukaisesti käsittäen SATO:n tavoitteiden määrittämisen kestäväan kehitykseen liittyvän suoriutumisen ja raportoinnin osalta, mukaan lukien sidosryhmien ja olennaisten näkökulmien tunnistaminen, sekä niiden toiminnan johtamisen ja sisäisen valvonnan järjestelmien perustamisen ja ylläpitämisen, joista raportoitu toimintaan liittyvä tieto on saatu.

Meidän velvollisuutemme

Meidän velvollisuutemme on suorittaa rajoitetun varmuuden antava toimeksianto ja esittää toimeksiannon perusteella riippumaton johtopäätös. Olemme suorittaneet varmennustoimeksiannon ympäristövastuutiedoille International Auditing and Assurance Standard Board IAASB:n julkaiseman kansainvälisen varmennustoimeksiannon standardin International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (uudistettu), *Muut varmennustoimeksiannot kuin menneitä aikaa koskevan taloudellisen informaation tilintarkastus tai yleisluonteinen tarkastus*, mukaisesti. Kyseinen standardi edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme toimeksiannon hankkiaksemme rajoitetun varmuuden siitä, onko ympäristövastuutiedoissa olennaisia virheellisyyttä.

KPMG Oy Ab soveltaa kansainvälistä laadunvalvontastandardia International Standard on Quality Control ISQC 1 ja sen mukaisesti ylläpitää kattavaa laadunvalvontajärjestelmää, johon sisältyvät dokumentoidut toimintaperiaatteet ja menettelytavat eettisten vaatimusten, ammatillisten standardien sekä sovellettaviin säädöksiin ja määräyksiin perustuvien vaatimusten noudattamista koskien.

Olemme noudattaneet International Ethics Standards Board for Accountants IESBA:n eettisten sääntöjen riippumattomuusvaatimuksia ja muita eettisiä vaatimuksia, jotka perustuvat rehellisyyden, objektiivisuuden, ammatillisen pätevyyden ja huolellisuuden, salassapitovelvollisuuden ja ammatillisen käyttäytymisen periaatteille.

Tehdyt toimenpiteet

Rajoitetun varmuuden antava toimeksianto toteutetaan tekemällä tiedusteluja pääasiassa henkilöille, joiden tehtävänä on laatia esitetyt ympäristövastuutiedot, sekä soveltamalla analyttisiä ja muita asianmukaisia evidenssin hankkimismenetelmiä. Toimeksiannossa olemme suorittaneet muun muassa seuraavat toimenpiteet:

- Olemme haastatelleet asiaankuuluvia, ympäristövastuutietojen antamisesta vastaavia henkilöstön jäseniä;
- Olemme arvioineet ympäristövastuutietojen yhdenmukaisuutta *GRI Sustainability Reporting Standards* -raportointiohjeiston raportoinnin sisällönmäärittelyä ja laatua koskevien periaatteiden kanssa;
- Olemme arvioineet ympäristövastuutietojen keräämiseen ja yhdistelemiseen käytettäviä tiedonhallinnan prosesseja, tietojärjestelmiä sekä käytännön menettelytapoja ja tutkineet niihin liittyviä sisäisiä dokumentteja;
- Olemme testanneet ympäristövastuutietojen oikeellisuutta ja täydellisyyttä otospohjaisesti tietojärjestelmistä ja alkuperäisistä numeerisista tiedoista.

Rajoitetun varmuuden antavassa toimeksiannossa suoritettavat toimenpiteet poikkeavat luonteeltaan ja ajoitukseltaan kohtuullisen varmuuden antavassa toimeksiannossa suoritettavista toimenpiteistä ja ovat niitä suppeampia. Tämän vuoksi rajoitetun varmuuden antavassa toimeksiannossa saatava varmuuden taso on huomattavasti alempi kuin varmuus, joka olisi saatu suorittamalla kohtuullisen varmuuden antava toimeksianto.

Toimeksiannon luontaiset rajoitukset

Kaikkiin varmennustoimeksiantoihin liittyy luontaisia rajoituksia tarkastellun tiedon valikoivasta testauksesta johtuen. Siten havaitsematta jääneitä väärinkäytöksiä, virheellisyyksiä tai säädöstenvastaisuuksia saattaa esiintyä. Lisäksi ei-taloudelliseen tietoon saattaa liittyä merkittävämpiä luontaisia rajoituksia kuin taloudelliseen tietoon ottaen huomioon sekä sen luonteen että menetelmät, joita käytetään tällaisten tietojen keräämiseen, laskemiseen ja arvioimiseen.

Johtopäätökset

Suorittamiemme toimenpiteiden ja hankkimamme evidenssin perusteella tietoomme ei ole tullut seikkoja, jotka antaisivat aiheen olettaa, että varmennustoimeksiannon kohteena olleet tiedot eivät olisi olennaisilta osiltaan laadittu *GRI Sustainability Reporting Standards* -raportointiohjeiston mukaisesti.

Helsinki, 4. maaliskuuta 2020
KPMG Oy Ab

Tomas Otterström
Partner, Advisory



HALLINNOINTI

Vastuullisuuden johtaminen	72
Riskienhallinta	73
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä	75
Palkka- ja palkkioselvitys	81
Hallitus	82
Johtoryhmä	84

VASTUULLISUUS NÄKY Y ARJEN TYÖSSÄMME

Vastuullisuus näkyy satolaisten työpäivissä monella tavalla. Toimintamme perustuu lainsäädäntöön, arvoihimme ja ohjeisiimme. Raportoinnissa noudatamme hyväksytyjä kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja, Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia, vastuullisuusraportoinnissa GRI-viitekehystä sekä SATOn laatimia ohjeita ja periaatteita.

SATOn tärkeimpiä ohjeita ja periaatteita ovat Liiketapaohje (Code of Conduct), SATOn arvot,

Vastuullisuusohjelma, Harmaan talouden torjunta-ohje sekä hankinta-, rahoitus-, riskienhallinta- ja tiedonantopolitiikat ja henkilöstöjohtamisen periaatteet. SATOn toimintaperiaatteet, ohjeet ja politiikat on kuvattu [johtamistapataulukossa](#).

VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN

Konsernin johtoryhmä käsittelee kaikki konserni-johtamisen kannalta keskeiset asiat, kuten strategiaan, budjetointiin, investointeihin, toiminnan suunnitteluun ja taloudelliseen raportointiin liit-

tävät asiat. Lisäksi johtoryhmä toteuttaa hallituksen päätökset. SATOn organisaatiossakin on omat johtoryhmänsä, joissa asioiden valmistelu ja toteuttaminen varmistetaan.

Vastuullisuusasiat ovat konsernin johtoryhmässä markkinointi- ja viestintäjohtajan vastuulla. Työtä suunnitellaan ja koordinoidaan 4–6 kertaa vuodessa kokoontuvassa vastuullisuusasiantuntijan koordinoimassa vastuullisuustyöryhmässä.

Työryhmä valmistelee vastuullisuustyön päällinjat,

tavoitetason ja ehdotuksen toimintaohjelmaksi. Ryhmä vastaa myös SATOn sisäisestä vastuullisuusviestinnästä yhdessä SATOn viestinnän kanssa, ja valmistelee vastuullisuusasioita koskevat esitykset konsernin johtoryhmän päätettäväksi. Vastuullisuuteen liittyvät käytännön toimenpiteet ja kehitystavoitteet ovat mukana SATOn eri yksiköiden toimintasuunnitelmissa, ja vastuullisuustyöryhmä seuraa niiden edistymistä.



Toimintamme perustuu lainsäädäntöön, arvoihimme ja ohjeisiimme.

ENNALTAEHKÄISEMME RISKEJÄ

Riskienhallinnan tarkoituksena on edistää SATOn strategisten ja liiketoiminnallisten tavoitteiden toteutumista. Arvioimme toiminnassamme esiintyviä mahdollisuuksia ja uhkia suhteessa asetettuihin tavoitteisiin. Lisäksi varmistamme toiminnan jatkuvuuden, tuotamme tietoa liiketoiminnan päätöksen tueksi ja pidämme yllä organisaation ymmärrystä toimintaympäristön mahdollisuuksista ja epävarmuuksista.

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

TOIMINTAMALLIMME

Tunnistettujen riskien toteutumisen arviointi ja seuranta on vastuutettu. Tarvittaessa käynnisi-

Riskienhallinnan tarkoituksena on edistää SATOn strategisten ja liiketoiminnallisten tavoitteiden toteutumista.

tämme riskien hallitsemiseksi toimenpiteitä, joilla pyrimme estämään riskien toteutumista tai tehostamaan osa-alueen seurantaa. Hallintaa voidaan vahvistaa myös laatimalla toimintamalleja erilaisten riskitilanteiden varalle.

Arvioimme tilanteiden muutoksia ja hallinnan riittävyyttä jatkuvasti sekä konsernitasolla että kunkin riskialueen vastuuhenkilön toimesta.

RISKIENHALLINTAJÄRJESTELMÄ

Riskiärvioinnit ja riskienhallinta

Keskeiset ohjeistukset

- Päätöksentekomalli ja toimintavaltuudet
- Rahoituspolitiikka
- Hankintatoimen ohjausmalli (toimittajayhteistyö, toimittajavalinnat, toimittajakriteeristö, kumppanivalinnat)
- Vakuutusten hallintajärjestelmä, arviointi ja vastuutus
- Sisäisten kontrollien järjestelmä

Prosessijohtamismalli

- Avainprosessien omistajuus, seuranta- ja kehitysmalli ja mittaristot

Taloudellinen ja operatiivinen raportointi

- Ennakoivien ja seuraavien mittareiden tasapaino



AVAINRISKIEN HALLINTA

Riski	Riskin kuvaus	Hallintatoimenpiteet
Regulaatoririski	Riski, että viranomaisten toiminta, poliittiset linjaukset tai lakimuutokset heikentävät kaupunkien kehittymistä ja SATOn toimintaedellytyksiä.	- Jatkuva yhteydenpito viranomaisiin - Asuntopoliittinen vaikuttaminen - Lainsäädäntömuutosaloitteiden aktiivinen seuranta
Taloudellisen kehityksen vaikutus hintojen kehittymiseen ja asuntokysyntään	Riski, että Suomen talouden kehitys vaikuttaa asuntojen hintojen kehitykseen. Riskinä markkinakysynnän selkeä heikentyminen ja tämän seurauksena SATOn asuntokannan arvon lasku.	- Riittävät rahoitusreservit ja likviditeettipuskurit - Asuntoportfolion kehittäminen; investoinnit (hankinnat ja korjaustoiminta) ja realisoinnit - Herkkyystarkastelut - Uusien investointien kohdentaminen/mikrosijaintistrategia
Maineriski	Riski, että SATOn maine markkinoilla vahingoittuu esimerkiksi siksi, että henkilötietosuojamääräyksiä ei noudateta, SATOn kumppanit eivät toimi SATOn edellyttämällä tavalla tai korjaustoiminnan laiminlyönti aiheuttaa terveysongelmia asiakkaille. Riski, että SATO ei toimi vastuullisesti tai että vastuuton toiminta kiinteistöalalla pilaa toimialan maineen. Riski, että merkittävä alan toimija/toimijat joutuvat taloudellisiin vaikeuksiin, jotka heijastuvat myös muiden toimijoiden kiinteistöomaisuuden arvoon.	- Tietosuojapolitiikan noudattaminen yhtiön ja kumppanien liiketoimissa - Asiakas ensin -toimintamallin laajentaminen kumppanien toimintaan - Pitkän tähtäimen korjaussuunnitelman säännöllinen päivitys ja sen noudattaminen - Toimiminen SATOn vastuullisuuspolitiikan mukaisesti ja panostukset teemoihin, jotka on arvioitu olennaisiksi sidosryhmädialogin perusteella - Kumppanien taloudellisen tilanteen syvälinen ja tiivis seuranta - Säännöllinen kommunikointi kumppanien johdon kanssa - Varasuunnitelmat kumppanien ongelmatilanteiden varalle
Kumppanitoimintaan liittyvät riskit	Riski, että merkittävä kumppani joutuu taloudellisiin vaikeuksiin tai muihin ongelmiin, jolloin SATOn liiketoiminnalle aiheutuu merkittävää haittaa.	- Kumppanien taloudellisen tilanteen syvälinen ja tiivis seuranta - Säännöllinen kommunikointi kumppanien johdon kanssa - Varasuunnitelmat kumppanien ongelmatilanteiden varalle
Tietojärjestelmiin liittyvät riskit tai kyberuhka	Riski, että SATOn tietojärjestelmät eivät kykene tarjoamaan liiketoiminnan edellyttämää käytettävyyttä, toiminnallisuuksia tai palveluita. Riski, että SATOn tietojärjestelmiin ja/tai tietoverkkoon hyökätään ulkoiselta taholta tarkoituksena aiheuttaa häiriötä ja vaarantaa SATOn toiminnan jatkuminen. Riski, että hyökkäyksen seurauksena SATOn asiakastiedot joutuvat ulkopuolisiin käsiin ja/tai niitä käytetään väärin.	- Kokonaisarkkitehtuurin aktiivinen päivitys - Tietojärjestelmien uudistaminen siten että ne vastaavat liiketoiminnan tarpeita - Vahvojen palomuurien rakentaminen - Tietohallinnon jatkuvuus- ja palautussuunnitelma - Tietoturva-auditoinnit - Tietoturvakoulutus
Rahoituksen saatavuus ja hinta vaikeutuu huomattavasti	Riski, että nykyiset rahoituslähteet eivät pysty vastaamaan SATOn rahoitustarpeisiin keskipitkällä aikavälillä. Keskeisinä riskeinä pankkirahoituksen saatavuuden ja hinnan heikentyminen markkinaympäristön kehityksen vuoksi sekä kotimaisen ja kansainvälisen joukkovelkakirjamarkkinan alentunut kysyntä.	- Monipuolinen rahoitusmix - Riittävät rahoitusreservit - IG-luottoluokitus

SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ

SATO Oyj:n (myöh. "SATO" tai "Yhtiö") hallinto perustuu Suomessa noudatettavaan lainsäädäntöön ja SATOn yhtiöjärjestykseen. Lisäksi Yhtiö noudattaa 1.10.2020 alkaen Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n Hallinnointikoodiin 2020 sisältyviä suosituksia (lukuun ottamatta suosituksessa 22 mainittua, toimitusjohtajan palkitsemista koskevaa menettelyä) ja Yhtiön sisäisiä ohjeita. Tämä selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä koskee vuotta 2019, jolloin Hallinnointikoodi 2015 oli voimassa. Hallinnointikoodi on saatavissa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n internetsivuilla www.cgfinland.fi.

Koska SATOn osake ei ole julkisen kaupankäynnin kohteena, lainsäädäntö ei edellytä, että SATOlla olisi Hallinnointikoodin 2020 tarkoittamaa palkitsemispolitiikkaa tai palkitsemisraporttia. SATO ei laadi mainittuja asiakirjoja mutta se laatii palkka- ja palkkioselvityksen Hallinnointikoodiin 2015 mukaisesti. SATOn emoyhtiö Fastighets AB Balder on listattu Tukholman pörssissä ja se laatii Ruotsin lainsäädännön ja hallinnointikoodin kulloinkin vaatimat, johdon palkitsemista koskevat ohjeet, politiikat ja raportit, joihin saattaa sisältyä myös SATOn johdon palkitsemista koskevia tietoja.

SATO on laskenut liikkeeseen joukkovelkakirjalainoja, jotka on listattu Helsingin tai Irlannin pörseissä ja Yhtiö noudattaa niiden antamia, listattuja joukkovelkakirjalainoja koskevia sääntöjä ja määräyksiä, EU:n markkinoiden väärinkäyttö-

asetusta, arvopaperimarkkinalainsäädäntöä sekä valvontaviranomaisten määräyksiä. SATO laatii konsernitilinpäätöksen sekä osavuosi- ja puolivuosiselvitykset kansainvälisten EU:n hyväksymien IFRS-raportointistandardien mukaisesti. Hallituksen toimintakertomus ja emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön mukaisesti. Ulkopuolinen, riippumaton arvioitsija antaa lausunnon SATOn asunto-omaisuuden arvonnäytymismenetelmien asianmukaisuudesta ja arvoista.

Tämä selvitys julkaistaan erillään hallituksen toimintakertomuksesta. Yhtiön hallituksen tarkastusvaliokunta on käsitellyt selvityksen kokouksessaan.

HALLINNOINTIA KOSKEVAT KUVAUKSET

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

Yhtiökokous

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



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

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

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

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 3.4.2019. Kokoukseen osallistui yhteensä 16 osakkeenomistajaa, jotka edustivat 91,3 % Yhtiön osakkeista ja äänistä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavissa SATOn internet-sivuilla <https://www.sato.fi/fi/sato-yritys/yhtiokokous>.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Varsinainen yhtiökokous päätti 3.3.2015 perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ja hyväksyi sille työjärjestyksen. Toimikunnan tehtävänä on valmistella hallituksen kokoonpanoa ja hallituksen jäsenten palkitsemista koskevat ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle. Toimikunnan työjärjestys on SATOn internet-sivuilla <https://www.sato.fi/fi/sato-yritys/tyojarjestykset>.

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

Osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan kuuluvat SATOn neljän suurimman, arvo-osuusjärjestelmään lokakuun 1. päivänä rekisteröitynä olleen osakkeenomistajan edustajat, jotka hyväksyvät tehtävän. Jos osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan, nimeämisoikeus siirtyy seuraavaksi suurimmalle omistajalle. Yhtiön neljänneksi suurin osakkeenomistaja, Valtion Eläkerahasto, ei ole käyttänyt nimeämisoikeuttaan, joten nimeämisoikeus on siirtynyt viidenneksi suurimmalle osakkeenomistajalle eli Rakennusliitolle.

Yhtiön hallituksen puheenjohtaja toimii toimikunnan asiantuntijajäsenenä. Toimikunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan.

Toimikuntaan ovat kuuluneet seuraavien osakkeenomistajien nimittämät edustajat:

Balder Finska Otas AB:
(30 992 806 osaketta, 54,6 %)

Erik Selin, puheenjohtaja.

Tarkemmat tiedot jäsenestä alla osiossa "Hallitus"

Stichting Depositary APG Strategic Real Estate
Pool: (12 811 647 osaketta, 22,6 %)

Hans Spikker.

Tarkemmat tiedot jäsenestä alla osiossa "Hallitus"

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo:
(7 233 081 osaketta, 12,8 %)

Hanna Hiidenpalo, kauppatieteiden maisteri, s. 1966, Johtaja, sijoitukset, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo

- Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä.

Rakennusliitto (619 300 osaketta, 1,1 %)

Matti Harjuniemi, filosofian kandidaatti, s. 1958
Puheenjohtaja, Rakennusliitto

- Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Hallitus

Yhtiökokous valitsee yhtiön hallitukseen viidestä yhdeksään jäsentä ja yhden hallituksen jäsenistä hallituksen puheenjohtajaksi. Hallitus valitsee keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajan. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia Yhtiöstä. Vähintään kahden Yhtiöstä riippumattoman hallituksen jäsenen on oltava riippumattomia myös Yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Hallitus arvioi jäsentensä

riippumattomuuden ja ilmoittaa, ketkä hallituksen jäsenistä on katsottu riippumattomiksi yhtiöstä ja ketkä riippumattomiksi merkittävistä osakkeenomistajista.

Varsinainen yhtiökokous 3.4.2019 valitsi hallitukseen seitsemän jäsentä. Kaikki valitut jäsenet ovat toimineet Yhtiön hallituksen jäseninä myös ennen yhtiökokousta. Hallituksen jäsenten osakeomistus on esitetty tilanteen 31.12.2019 mukaisena.

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Erik Selin, tutkinto liiketaloudesta, s. 1967, toimitusjohtaja, Fastighets AB Balder Ruotsin kansalainen

- Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- Omissa määräysvalta-yhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- Erik Selinin 100 %-sti omistama Erik Selin Fastighets AB omistaa 57 210 900 Fastighets AB Balderin B-osaketta ja 8 309 328 A-osaketta, mikä vastaa 36,4 % osakepääomasta ja 49,9 % äänistä. Erik Selin on Fastighets AB Balderin hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja. Fastighets AB Balder on SATO Oyj:n emoyhtiö.

Hallituksen jäseniksi valittiin Marcus Hansson, M.Sc. (Econ.) s. 1974, talousjohtaja, Fastighets AB Balder Ruotsin kansalainen

- Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- Omissa määräysvalta-yhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- Marcus Hansson omistaa 156 500 Fastighets AB Balderin B-osaketta.

Jukka Hienonen, kauppatieteiden maisteri
s. 1961, hallitusammattilainen
Suomen kansalainen

- Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- Omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Esa Lager, oikeustieteen kandidaatti, kauppatieteiden maisteri, s. 1959, hallitusammattilainen
Suomen kansalainen

- Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- Omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Tarja Pääkkönen, tekniikan tohtori (yritysstrategiat), diplomi-insinööri (rakennustekniikka), s. 1962, hallitusammattilainen
Suomen kansalainen

- Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- Omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Johannus (Hans) Spikker, Economic Geography, University of Amsterdam, s. 1959, Senior Portfolio Manager Real Estate Europe, APG Asset Management, The Netherlands

Alankomaiden kansalainen

- Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- Omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Timo Stenius, diplomi-insinööri, s. 1956, johtaja, listaamattomat sijoitukset, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo
Suomen kansalainen

- Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- Omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Jukka Hienosen.

Kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja lisäksi Jukka Hienonen, Esa Lager ja Tarja Pääkkönen ovat riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista.

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

Vuonna 2019 hallitus kokoontui kymmenen kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 92,9 % hallituksen jäsenistä. Hallituksen jäsenet osallistuvat kokouksiin seuraavasti: Erik Selin 10/10, Marcus Hansson 10/10, Jukka Hienonen 10/10, Esa Lager 10/10, Tarja Pääkkönen 9/10, Hans Spikker 8/10 ja Timo Stenius 8/10.

SATOn hallitus on vahvistanut työjärjestyksen, joka koskee hallituksen tehtäviä, kokouskäytäntöä ja päätöksentekomenettelyä. Työjärjestys on SATOn internet-sivuilla <https://www.sato.fi/fi/sato-yritys/tyojarjestykset>. Päätösasioiden lisäksi hallitukselle annetaan kokouksissa ajankohtaista

tietoa konsernin toiminnasta, taloudellisesta asemasta ja riskeistä.

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

- konsernin toimintastrategian vahvistaminen ja toteutuksen seuranta
- vuosibudjetin ja toimintasuunnitelman vahvistaminen ja seuranta
- tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sekä osavuosi- ja puolivuosisikatsausten käsitteleminen
- yhtiön osinkopolitiikan vahvistaminen
- riskienhallinnan, sisäisen valvonnan ja sisäisen tarkastuksen järjestäminen ja valvonta
- konsernirahoitusta koskevat päätökset
- merkittävistä investoinneista ja divestoinneista päättäminen.

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

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

Hallituksen monimuotoisuus

Hallituksen monimuotoisuus tukee Yhtiön liiketoimintaa, sen kehittämistä ja siten Yhtiön menestystä. Monimuotoisuus vahvistaa hallituksen toimintaa

tuomalla esiin eri-ikäisten, eri koulutustaustaisten ja kokemuksen omaavien henkilöiden näkemyksiä Yhtiön kehittämisestä ja liiketoiminnan ohjaamisesta. Monimuotoisuus lisää avointa keskustelua ja vahvistaa hallituksen jäsenten päätöksentekoa.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan valmistellessa yhtiökokoukselle hallituksen jäsenmäärää sekä puheenjohtajaa ja jäseniä koskevaa ehdotusta, sen on huomioitava monimuotoisuuden vaatimus. Valmistelussa on arvioitava Yhtiön kulloisenkin tilanteen hallituksen jäsenten lukumäärälle ja kelpoisuudelle asettamat vaatimukset sekä mm. hallituksen jäsenten kokemusta, SATOn liiketoiminnan tuntemusta, jäsenten koulutusta sekä ikä- ja sukupuolijakaumaa. Hallituksen jäsenellä tulee olla mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa hallitus-työskentelyyn. Hallituksen jäsenmäärän tulee olla riittävä. Hallituksen jäsenillä tulee olla erilaisia osaamisia, jotka tukevat Yhtiön kulloisenkin strategisten tavoitteiden toteutumista. Hallituksen tehtävänä on myös tukea yhtiön johtoa ja keskustella sen kanssa monelta eri näkökannalta.

SATOn hallituksen kokoonpanossa on toteutettu monimuotoisuuden vaatimuksia. Hallituksen jäsenillä on toisiaan täydentävää ja tukevaa kokemusta ja koulutusta. Hallituksen jäsenillä on tutkinto tekniikan alalta, kauppa- tai liiketaloustieteestä tai oikeustieteestä. Hallituksen jäsenillä on kokemusta merkittävien yhtiöiden johtotehtävistä ja hallituksen jäsenen tehtävistä myös kansainvälisesti toimivissa yrityksissä. Hallituksessa onkin edustettuna laaja asutussijoituksen, rahoituksen ja kuluttaja-liiketoiminnan asiantuntemus. Hallituksessa on edustettuna kumpaakin sukupuolta (yksi nainen

ja kuusi miestä) ja hallituksen jäsenet ovat iältään 45–63 vuotiaita. Hallituksen jäsenten toimikausi on kestänyt keskimäärin viisi vuotta.

Hallituksen valiokunnat

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

Hallitus on vahvistanut valiokuntien työjärjestykset. Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa. Niiden tehtävänä on valmistella asioita hallituksen ja yhtiökokouksen päätettäväksi ja ne raportoivat toimistaan jatkuvasti hallitukselle. Työjärjestykset ovat nähtävillä SATOn internet-sivuilla <https://www.sato.fi/fi/sato-yritys/tyojarjestykset>.

Tarkastusvaliokuntaan kuuluivat vuonna 2019 puheenjohtajana Marcus Hansson ja jäseninä Esa Lager, Hans Spikker ja Timo Stenius. Kaikki jäsenet ovat olleet riippumattomia yhtiöstä. Esa Lager on lisäksi riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Valiokunnan kokouksissa oli läsnä keskimäärin 75 % valiokunnan jäsenistä. Valiokunnan jäsenet osallistuvat kokouksiin seuraavasti: Marcus Hansson 3/3, Esa Lager 3/3, Hans Spikker 2/3 ja Timo Stenius 1/3.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluivat vuonna 2019 puheenjohtajana Erik Selin ja jäseninä Jukka Hienonen ja Tarja Pääkkönen. Kaikki jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä sekä Tarja Pääkkönen ja Jukka Hienonen lisäksi riippumat-

tomia merkittävistä osakkeenomistajista. Valiokunnan jäsenet osallistuivat kaikkiin valiokunnan kokouksiin, yhteensä kolme kokousta.

Toimitusjohtaja

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

Hallitus nimittää ja vapauttaa yhtiön toimitusjohtajan tehtävästään.

Toimitusjohtajana on toiminut 1.9.2019 alkaen Sharam Rahi, joka toimii myös Fastighets AB Balderin varatoimitusjohtajana. SATOn toimitusjohtajana toimi 31.8.2019 asti diplomi-insinööri Saku Sipola (s. 1968).

Konsernin johtoryhmä

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

Johtoryhmän jäsenten osakeomistus on esitetty tilanteen 31.12.2019 mukaisena.

Konsernin johtoryhmään kuuluivat 31.12.2019

Sharam Rahi, toimitusjohtaja, johtoryhmän puheenjohtaja (1.9.2019 alkaen)
s. 1973, (Ruotsin kansalainen)

- Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- Omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- Sharam Rahi omistaa 737 822 Fastighets AB Balderin B-osaketta. Hänen määräysvaltayhteisönsä omistaa 788 879 Fastighets AB Balderin B-osaketta.

Antti Aarnio, liiketoimintajohtaja, investoinnit
s. 1972, diplomi-insinööri

- Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- Omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Antti Asteljoki, liiketoimintajohtaja, asuntoliiketoiminta
s. 1974, kauppatieteiden maisteri

- Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- Omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Miia Eloranta, markkinointi- ja viestintäjohtaja
s. 1973, valtiotieteen maisteri

- Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

- Omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Markku Honkasalo, talousjohtaja, s. 1964, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari, eMBA

- Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- Omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Johtoryhmä kokoontuu kahden viikon välein. Lisäksi kokoontuu laaja johtoryhmä, johon kuuluvat johtoryhmän jäsenten lisäksi lakiasiaintohtaja, henkilöstöjohtaja ja digitaalisista palveluista vastaava johtaja (CDO). Johtoryhmän painopistealueina olivat vuonna 2019 asukastytytyvyyden parantaminen, asumisterveellisuus ja -turvallisuus sekä digitaalisen toimintaympäristön kehittäminen. Johtoryhmät kokoontuivat vuonna 2019 29 kertaa. Lisäksi liiketoiminnan eri osa-alueilla sekä taloudessa toimivat johtoryhmät, joiden vastuulla on oman toimialueen seuranta, kehittäminen ja valvonta.

KUVAUKSET SISÄISEN VALVONNAN MENETTELYTAVOISTA JA RISKIEN-HALLINNAN JÄRJESTELMIEN PÄÄPIIRTEISTÄ

Riskienhallinnan yleiskuvaus

SATOn riskienhallinta perustuu strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin sisältyvään riskiarviointiin, joka kattaa myös taloudellisen raportointiprosessin riskit. Riskiarviointiin sisältyy toimenpiteet riskien minimoimiseksi. Liiketoimintariskejä ovat strategiset ja operatiiviset riskit sekä rahoitus- ja markkinariskit.

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

Sisäinen valvonta

Sisäisen valvonnan tavoitteena on osaltaan varmistaa, että konsernin toiminta on tehokasta, tuloksellista ja luotettavaa ja että lainsäädäntöä ja muita säännöksiä noudatetaan. Niiden lisäksi toimintaa ohjaavat SATOn sisäiset ohjeet, kuten [Code of Conduct -ohje](#). SATO pyrkii varmistamaan, että jokainen satolainen on perehtynyt omaan työhönsä liittyviin määräyksiin ja periaatteisiin ja noudattaa niitä. SATOn järjestää sisäistä ohjeistoa koskevaa koulutusta säännöllisesti ja se sisältyy olennaisena osana perehdytykseen.

Konsernin sisäisen valvonnan järjestelmät toimivat mm. sen todentamiseksi, että Yhtiön julkistamat taloudelliset raportit antavat olennaisesti oikeat tiedot konsernin taloudellisesta tilasta. Konserni on määritellyt sen toiminnan keskeisille alueille konserninlaajuisesti noudatettavat periaatteet, jotka muodostavat perustan sisäiselle valvonnalle. Jokaisella yksiköllä on oma controller-toimintonsa, joka varmistaa, että taloudellinen raportointi vastaa konsernin ohjeita.

Vastuu sisäisen valvonnan järjestämisestä kuuluu hallitukselle ja sen päätökset toimeenpanevalle toimitusjohtajalle. Hallituksen jäsenille toimitetaan säännöllisesti konsernin taloudellista tilannetta ja

toimintaympäristöä käsittelevä raportti. Hallituksen tarkastusvaliokunta seuraa sisäisen valvonnan tehokkuutta ja taloudellisen raportoinnin oikeellisuutta. Vastuu sisäisen valvonnan suorittamisesta kuuluu koko konsernin toimintaorganisaatiolle siten, että kukin konsernin työntekijä vastaa aina vastualueensa valvonnasta esimiehelleen.

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

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

MUUT CG-SELVITYKSESSÄ ANNETTAVAT TIEDOT

Sisäinen tarkastus

Sisäisellä tarkastuksella tehostetaan hallitukselle kuuluvan valvontavelvollisuuden hoitamista. Sisäinen tarkastus toimii hallituksen tarkastusvaliokunnan hyväksymän vuosisuunnitelman mukaisesti. Tarkastuskohteet valitaan konsernin strategisten tavoitteiden, arvioitujen riskien sekä painopistee-lueiden mukaisesti. Vuonna 2019 sisäinen tarkastus suoritti neljä laajaa tarkastusta.

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

Sisäisen tarkastuksen tavoitteena on antaa kohtuullinen varmuus taloudellisen ja toiminnallisen raportoinnin oikeellisuudesta, Yhtiön omaisuuden asianmukaisesta hoidosta sekä toiminnan lainmukaisuudesta. Lisäksi sisäinen tarkastus pyrkii toiminnallaan edistämään riskienhallinnan kehittymistä. Sisäisestä tarkastuksesta vastaava raportoi hallinnollisesti talousjohtajalle ja sisäisen tarkastuksen havainnoista toimitusjohtajalle sekä hallituksen tarkastusvaliokunnalle.

Lähipiiriliiketoimet

Yhtiön lähipiiriohjeessa tarkemmin määritellyt henkilöt ovat velvollisia kirjallisesti ilmoittamaan lähipiiriliiketoimet Yhtiölle.

Ilmoitus on toimitettava hyväksyttäväksi ennen lähipiiriliiketoimeen ryhtymistä. Ilmoitetun lähipiiritoimen hyväksymisestä päättää hallitus, mikäli kyseessä on merkittävä lähipiiritoimi. SATOn säännölliseen liiketoimintaan kuuluvien tai merkitykseltään pienten, arvoltaan alle 10 000 euron arvoisten lähipiiritoimien hyväksymisestä päättää hallituksen puheenjohtaja, toimitusjohtaja tai talousjohtaja. Päätöksenteossa noudatetaan esteellisyysäännöksiä. Lupaa ei kuitenkaan tarvita tavanomaisten, asunnon vuokrausta koskevien sopimusten tekemiseen.

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

Sisäpiirihallinto

SATOn sisäpiiriohje perustuu EU:n Markkinoiden väärinkäyttöasetukseen (596/2014, "MAR"), ja arvopaperimarkkinalakiin ja se on Finanssivalvonnan määräysten sekä Helsingin ja Irlannin pörssien ohjeiden mukainen siltä osin, kun ne koskevat listatun joukkovelkakirjalainan liikkeeselaskijaa.

Sisäpiiriohje sisältää muun muassa kaupankäyntiä SATOn rahoitusvälineillä koskevat ohjeet. SATOssa ei ole pysyviä sisäpiiriläisiä eikä SATO ylläpidä pysyviä sisäpiiriläisiä koskevaa sisäpiirilueteloa. Hankekohtainen sisäpiiriluetelo perustetaan toimitusjohtajan tai hänen estyneenä ollessaan talousjohtajan päätöksellä. Sisäpiiritietoa on

erityisesti kaikki sellainen tieto, joka koskee SATO Oyj:n ja SATO-konsernin kykyä vastata joukkovelkakirjalainoihin liittyvistä sitoumuksistaan.

Markkinoiden väärinkäyttöasetuksen mukaisia johtotehtävissä toimivia henkilöitä ovat SATOssa SATO:n hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja. SATO ylläpitää luetteloa heistä ja heidän MAR:n mukaiseen lähipiiriinsä kuuluvista. SATO:n johtohenkilöt eivät saa käydä kauppaa SATO:n rahoitusvälineillä suljetun ajanjakson aikana, joka alkaa 30 päivää ennen SATO:n tilinpäätöksen tai osavuositarkastuksen julkistamista ja päättyy julkistamispäivän päätyessä. Suljetun ajanjakson aikana myöskään henkilöt, jotka osallistuvat tilinpäätöksen tai osavuositarkastuksen ja sen julkistamisen valmisteluun, eivät saa käydä kauppaa SATO:n rahoitusvälineillä. Näistä henkilöistä ylläpidetään erillistä rekisteriä. Johtotehtävissä toimivien ja heidän MAR:n mukaiseen lähipiiriin kuuluvien on ilmoitettava SATO:lle ja Finanssivalvonnalle SATO:n rahoitusvälineillä tekemistään liiketoimista kolmen työpäivän kuluessa liiketoimesta.

Tilintarkastus

Varsinainen yhtiökokous valitsee yhtiölle yhden tilintarkastajan, jonka on oltava Patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastusvalvonnan hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi on tilikausi ja hänen tehtävänsä päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päätyessä.

Tilintarkastajana tilikaudella 1.1.–31.12.2019 toimi Deloitte Oy päävastuullisena tilintarkastajana KTM Eero Lumme, KHT. Tilintarkastuksessa tarkastetaan Yhtiön ja konsernin kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto.

Vuonna 2019 tilintarkastajalle Deloitte Oy:lle maksettiin tilintarkastuspalkkiona 199 000 euroa, muina tilintarkastukseen liittyvinä toimeksiantoina 82 000 euroa sekä muina neuvontapalveluina 9 000 euroa. (mukaan lukien kaikki samaan konserniin tai ketjuun kuuluvat yhtiöt).

PALKKA- JA PALKKIOSELVITYS

SATON HALLITUKSEN JÄSENET

Päätöksentekojärjestys

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

SATOn varsinainen yhtiökokous 3.4.2019 päätti, että yhtiökokouksen päättyessä alkavalta ja vuoden 2020 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä päättyvältä toimikaudelta maksetaan seuraavat vuosipalkkiot:

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

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

Vuonna 2019 hallituksen jäsenille maksetut palkkiot

Tilikaudella 1.1.–31.12.2019 SATOn hallituksen jäsenille maksettiin seuraavat palkkiot:

Erik Selin, hallituksen puheenjohtaja	42 500 €
Jukka Hienonen, hallituksen varapuheenjohtaja	28 500 €
Marcus Hansson	24 500 €
Esa Lager	24 500 €
Tarja Pääkkönen	24 000 €
Johannus (Hans) Spikker	22 500 €
Timo Stenius	22 500 €

Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot vuonna 2019 olivat yhteensä 189 000 euroa. Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu palkkioina osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

TOIMITUSJOHTAJA JA KONSERNIN MUU JOHTO

Päätöksentekojärjestys

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

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

Toimitusjohtajan toimisopimus

SATOn ja toimitusjohtaja Sharam Rahin välillä on solmittu kirjallinen toimisopimus, jonka mukaan

toimitusjohtajalla on kuukausipalkka, joka jakautuu rahapalkkaan sekä tavanomaisiin luontoisetuihin. Toimitusjohtaja on SATOn vuositulospalkkiojärjestelmän ja pitkäjänteisen kannustinjärjestelmän piirissä, mikäli hallitus niin päättää.

Toimitusjohtajan irtisanoessa sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Koska sopimus on tehty pysyvän toimitusjohtajan rekrytoinnin ajaksi, SATOn irtisanoessa sopimuksen ei erityistä irtisanomisaikaa ole noudatettava eikä toimitusjohtajalle makseta erokorvausta.

PALKITSEMISJÄRJESTELMÄT

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

SATOssa on vuonna 2019 ollut voimassa seuraava, vuotta 2019 koskeva palkitsemisjärjestelmä:

Konsernin johtoryhmän jäsenet sekä erikseen nimetyt konsernin avainhenkilöt ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä. Vuodelle 2019 määritelty yhteiset tavoitteet liittyivät konsernin tulokseen ja yhtiön arvon kehittymiseen. Lisäksi järjestelmän piirissä oleville henkilöille on asetettu henkilökohtaiset tavoitteet, jotka ovat liittyneet heidän tehtäviensä onnistuneeseen suorittamiseen.

Hallitus hyväksyy vuositulospalkkioiden perusteet, niiden piirissä olevat henkilöt sekä tulospalkkion maksun. Vuositulospalkkiot maksetaan kahdessa

osassa: ensimmäinen osa ansaintajaksoa seuraavan vuoden aikana ja toinen osa kaksi vuotta ansaintajakson jälkeen niille henkilöille, jotka ovat SATOn palveluksessa maksuhetkellä.

TOIMITUSJOHTAJALLE JA KONSERNIN JOHTORYHMÄN JÄSENILLE VUONNA 2019 MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT

Toimitusjohtaja Sharam Rahille maksettiin palkkana 1.9.2019 alkaneelta toimikaudelta 103 000 euroa, josta rahapalkan osuus oli 102 920 euroa ja luontoisetujen osuus 80 euroa. Toimitusjohtaja Saku Sipolalle maksettiin palkkana 31.8.2019 päättyneeltä toimikaudelta 221 434 euroa, josta rahapalkan osuus oli 210 119 euroa ja luontoisetujen osuus 11 315 euroa. Saku Sipolalle maksettiin tulospalkkiona vuodelta 2018 258 855 euroa sekä aikaisempien pitkäjänteisten kannustinjärjestelmien perusteella palkkiona 49 394 euroa. Koska toimitusjohtaja Saku Sipolan toimisuuhde päättyi hänen aloitteestaan, hänelle ei maksettu erorahaa.

Muille konsernin johtoryhmän jäsenille maksettiin vuonna 2019 palkkiona ja luontoisetuina 644 496 euroa, pitkäjänteisten kannustinjärjestelmien mukaisina palkkiona 27 914 euroa sekä tulospalkkiona vuositulospalkkiojärjestelmän perusteella 522 305 euroa. Konsernin johtoryhmään on kuulunut vuonna 2019 neljä henkilöä.

HALLITUS

**ERIK SELIN**

s. 1967, ekonomi, toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen, Fastighets Ab Balder, hallituksessa vuodesta 2015, hallituksen puheenjohtaja 3/2016 alkaen, riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus

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

Keskeisimmät luottamustehtävät

Skandrenting AB: hallituksen puheenjohtaja, Collector AB: hallituksen jäsen, Collector Bank AB: hallituksen jäsen, Västsvenska Handelskammaren: hallituksen jäsen, Hexatronic Scandinavia AB: hallituksen jäsen, Hedin Bil: hallituksen jäsen, Ernström & Co: hallituksen jäsen

**MARCUS HANSSON**

s. 1974, ekonomi, talousjohtaja, Fastighets Ab Balder, hallituksessa 3/2016 alkaen, riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus

Fastighets Ab Balder: talousjohtaja 2007–

Keskeisimmät luottamustehtävät

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

**JUKKA HIENONEN**

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

Keskeinen työkokemus

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

Keskeisimmät luottamustehtävät

Paroc Group: hallituksen puheenjohtaja, Juuri Partners Oy: hallituksen puheenjohtaja, Stockmann Oy Ab: hallituksen puheenjohtaja, Hartela Oy: hallituksen puheenjohtaja, Silmäasema Oy: hallituksen puheenjohtaja

**ESA LAGER**

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

Keskeinen työkokemus

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

Keskeisimmät luottamustehtävät

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

HALLITUS



TARJA PÄÄKKÖNEN

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

Keskeinen työkokemus

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

Keskeisimmät luottamustehtävät

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



JOHANNUS (HANS) SPIJKER

s. 1959, Economic Geography, University of Amsterdam, Senior Portfolio Manager Real Estate Europe, APG Asset Management, Amsterdam, The Netherlands, hallituksessa vuodesta 2017, riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus

Senior Portfolio Manager Real Estate, Structured Investments, Pensionfund PGGM, 1997–2007, Asset manager German real estate, SPP Investment Management, 1994–1997, Property manager commercial real estate Germany, Shell Pensionfund 1991–1994, Market researcher MAB Groep BV, a Dutch property development company, 1986–1991

Keskeisimmät luottamustehtävät

–



TIMO STENIUS

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

Keskeinen työkokemus

Nykyisessä tehtävässä vastuu Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon 5,7 miljardin euron listaamattomista sijoituksista (kiinteistö-, pääoma- ja infrastruktuurisijoitukset sekä yritysrahoitus). Toiminut vuodesta 1990 kiinteistösijoittamisen ja -kehittämisen tehtävissä ensin pörssiyrityksessä ja sittemmin vuodesta 2001 eläkeyhtiön kiinteistösijoituksista, yritysrahoituksesta ja omanpääomanehtoisista sijoituksista vastaavana sijoitusjohtajana. Vuosina 1982–1988 lisäksi toiminut Neuvostoliittoon suuntautuvissa projektivientitehtävissä Finn-Stroi Oy:ssä

Keskeisimmät luottamustehtävät

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

JOHTORYHMÄ

**SHARAM RAHI**

s. 1973, toimitusjohtaja
Satolainen vuodesta 2019

Keskeinen työkokemus

Fastighets AB Balder, varatoimitusjohtaja vuodesta 2005

Keskeisimmät luottamustehtävät

Hallituksen jäsen: useat Balder-yhtiöt, Serena Properties AB, AMA Group I Borås AB, SHG Courthotel Lindhagensplan AB, Viared Stormen 1 AB, Guldfiber AB, Skaven Förvaltning AB, Bronsporten Invest AB

Saku Sipola toimi SATO Oyj:n toimitusjohtajana 31.8.2019 asti.

**ANTTI ASTELJOKI**

Liiketoimintajohtaja/asuntoliiketoiminta

s. 1974, kauppatieteiden maisteri
Satolainen vuodesta 2016–4.2.2020

Keskeinen työkokemus

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

Keskeisimmät luottamustehtävät

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen

**ANTTI AARNIO**

Liiketoimintajohtaja/investoinnit

s. 1972, diplomi-insinööri
Satolainen vuodesta 2000

Keskeinen työkokemus

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

Keskeisimmät luottamustehtävät

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen, Helsingin seudun kauppakamari: Alue- ja asuntoasiain valiokunnan jäsen, Rakli ry: Asunnot-johtoryhmän jäsen

JOHTORYHMÄ

**MIIA ELORANTA**

Markkinointi- ja viestintäjohtaja

s. 1973, valtiotieteiden maisteri
Satolainen vuodesta 2016**Keskeinen työkokemus**

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

Keskeisimmät luottamustehtävät

Locus-lehden toimitusneuvoston jäsen

**MARKKU HONKASALO**

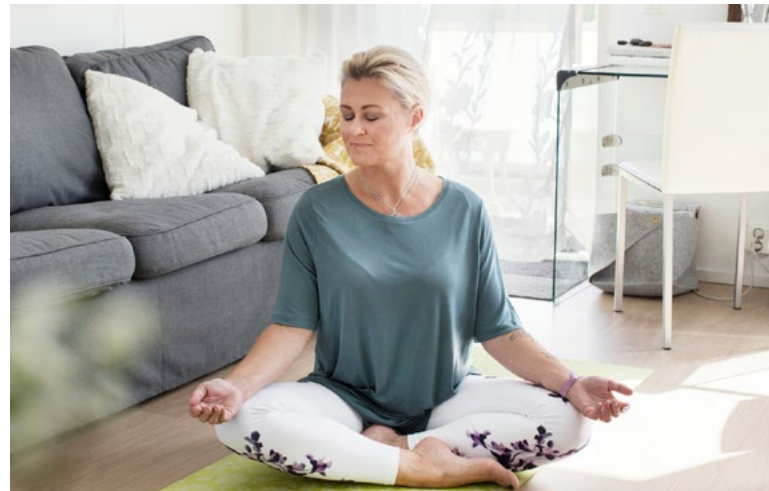
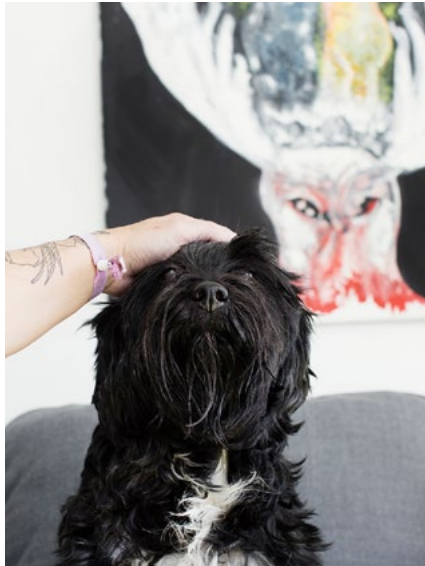
Talousjohtaja

s. 1964, OTK, varatuomari, eMBA
Satolainen vuodesta 2016**Keskeinen työkokemus**

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

Keskeisimmät luottamustehtävät

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen



TILINPÄÄTÖS

Hallituksen toimintakertomus	87
Konsernin tuloslaskelma, IFRS	92
Konsernitase, IFRS	93
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	94
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	95
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS	96
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	135
Emoyhtiön tase, FAS	135
Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS.....	136
Emoyhtiön liitetiedot, FAS	137
Hallituksen voitonjakoehdotus	144
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	144
Tilintarkastuskertomus	145
Viisivuotiskatsaus	148
Tietoja osakkeenomistajille	150

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1.–31.12.2019

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

SATOn toimintaympäristöä määrittelevät vahvana jatkuva kaupungistuminen sekä vuokra-asumisen suosion kasvu. Pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa jo lähes puolet vakituisesti asutuista asunnoista on vuokra-asuntoja.

Suomen talouskasvun ennustetaan hidastuvan selvästi, ja vuoden 2019 kasvun jäävän selvästi alle kahden prosentin. Kuluttajien odotukset heikentyivät erityisesti Suomen talouskehityksen ja työllisyysilanteen osalta.

Tiivis kaupunkimainen asuminen hyvien joukko-liikenneyhteyksien varrella kasvattaa yhä suosiotaan Suomessa. Pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku jatkavat voimakasta kasvuaan samalla, kun Tilastokeskus ennustaa väestönkehityksen koko maassa kääntyvän laskuun vuonna 2031. Pääkaupunkiseudun ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä reilusti yli 200 000 uudella asukkaalla. Jo lähes 80 prosenttia pääkaupunkiseudun asukkaista asuu 1–2 hengen kotitalouksissa, ja pienten kotitalouksien määrä kasvaa edelleen. Maahanmuuton seurauksena ulkomaalaisten osuuden ennakoidaan kasvavan pääkaupunkiseudulla nykyisestä 17 prosentista 25 prosenttiin vuoteen 2030 mennessä. Vanheneva väestö siirtyy kasvukeskusten palveluiden piiriin ja asumiselta odotetaan yhä enemmän palveluita.

Väestörakenteen muutos ja omistusasuntojen hintakehitys luovat vakaan pohjan vuokra-asuntojen kysynnälle erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Asuntojen reaali hinnat laskevat kasvakeskusten ulkopuolella, jolloin näiltä alueilta tuleville omistusasunnon hankinta kasvukeskuksista on entistä haasteellisempaa.

Vapaaarahoitteisten asuntojen vuokrat ovat viime vuosina nousseet pääkaupunkiseudulla 1,7 prosenttia ja muualla Suomessa 1,2 prosenttia vuosittain. KTI Kiinteistötieto Oy:n uusien asunto-vuokrasopimuksien vuokria kuvaava indeksi nousi pääkaupunkiseudulla vuodessa 3,3 prosenttia syyskuun 2018 ja 2019 välillä. Muissa suurissa kaupungeissa uusien sopimusten vuokrat nousivat samaan aikaan keskimäärin 2,4 prosenttia.

Rakennuslupien määrä kääntyi vuonna 2019 laskuun, ja eniten ovat vähentyneet kerrostaloille myönnettyt luvat. Valmistuneiden asuntojen määrä kääntyi laskuun kesällä. Koko maassa vuoden 2018 ennätyslukemien (45 600 asuntoa) jälkeen tuotanto asetui kertomusvuonna normaalimmalle (38 000 asuntoa) tasolle.

Alhaisesta korkotasosta johtuen asuntojen houkuttelevuus sijoituskohteena on jatkunut. Asuntosijoittajat ovat tehneet noin puolet uusien asuntojen kaupoista ja ovat kiinnostuneita erityisesti pienistä asunnoista. Myös ulkomaisten sijoittajien kiinnostus suomalaisia vuokra-asuntoja kohtaan on kasvanut.

Vuoden 2019 lopulla isot asuntosijoittajat kasvattivat investointejaan, kun taas yksityisten sijoittajien kiinnostus laimeni. Rakentajat reagoivat kasvaneeseen sijoittajakysyntään myymällä kokonaisia taloja vuokra-asuntokohteina sijoittajille. Epävarmuutta eräiden tahojen asuntosijoittamiseen lisäävät kuitenkin ns. taloyhtiölainojen ja ulkomaisten rahastojen kiinteistösijoitusten verotuskohteluun kaavailut muutokset. Omistusasuntotuotanto ja ennakkomyyntin volyyymi laskivat loppuvuonna.

Rakennussektorin päästöjen hillitsemisellä on merkittävä rooli sekä kansallisten että kansainvälisten ilmastotavoitteiden saavuttamisessa, sillä rakentaminen ja rakennusten käyttö aiheuttavat tällä hetkellä yli kolmanneksen Suomen kasvihuonepäästöistä. Käytön aikaisen energiankulutuksen lisäksi alalla on ryhdytty kiinnittämään huomiota rakennusten koko elinkaaren hiilijalanjälkeen. Suomi tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2035 mennessä.

STRATEGIA

Kaupunkien ja ihmisten muuttuessa myös asumisen on muututtava. SATOn tavoitteena on rakentaa kukoistavia ja elinvoimaisia kaupunkia ja naapurustoja, joissa ihmiset voivat hyvin. Tarjoamme asukkaillemme koteja kaupungissa hyvien kulkuyhteyksien varrella ja kehitämme heille asumisen arkea helpottavia palveluja.

Strategiamme keskipisteenä ovat asiakkaamme, joille haluamme kehittää koteja yhä paremmilla palveluilla. Arkea helpottavien palvelujen lisäksi huolehdimme asiakkaiden hyvinvoinnista ja tuemme hyvää naapuruutta. Kiinnitämme huomiota asumisterveyteen ja energiatehokkuuteen.

Vastuullisuus ohjaa toimintaamme ja kertomusvuonna julkaisimme vastuullisuusohjelmamme vuosille 2019–2022. Ohjelmassa painottuvat hiilineutraalit kaupungit sekä asukkaiden ja naapurustojen hyvinvointi.

Toimimme pitkäjänteisesti ja kannattavasti. Kasvatamme asunto-omaisuuden arvoa investoimalla koteihin hyvillä sijainneilla ja sujuvien kulkuyhteyksien varrella, sekä systemaattisella

korjaustoiminnalla. SATO keskittyy strategiassaan kasvattamaan asunto-omaisuuttaan pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa, joissa asuntojen kysyntä on suurinta ja arvonnousu vakaata pitkällä tähtäimellä.

SATOn toimintaa ohjaavat strategiset kehitysohjelmat: **Asiakas ensin, digitaalinen kehitys ja monipuoliset asumisratkaisut.**

Yhtiö on asettanut strategiseksi tavoitteekseen vahvistuvan Investment grade -luottoluokituksen, joka toteutui vuonna 2019. Oman pääoman tuottotavoite on 12 prosenttia. Lisäksi strategisena tavoitteenamme on jatkuvasti paraneva asukkaidemme nettosuosittehalukkuus NPS.

SATOn osinkopolitiikan mukaan vuosittain maksettavat osingot ovat markkinatilanteesta, investointitasosta, omavaraisuusasteen kehityksestä ja luototusasteesta riippuen korkeintaan 40 prosenttia operatiivisesta kassavirrasta.

LIKEVAIHTO JA TULOS

Vuonna 2019 konsernin liikevaihto oli 295,6 (290,4) miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 725,6 (273,3) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 173,3 (171,4) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutos oli 552,2 (102,0) miljoonaa euroa. SATO siirtyi käyttämään tuottoihin perustuvaa arvostusmenetelmää sijoituskiinteistöjensä arvon määrittämisessä tilinpäätöksessä 31.12.2019. Arvostusmenetelmän muutoksen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon oli noin 430 miljoonaa euroa. (IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin

käyttöönotto paransi vuoden 2019 liikevoittoa 3,0 miljoonaa euroa. Konserni on ottanut IFRS 16:n käyttöön osittain takautuvaa menetelmää soveltaen, jolloin vertailukausia ei ole oikaistu.)

Rahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä -55,1 (-42,5) miljoonaa euroa. IFRS 16 -standardin käyttöönotto lisäsi vuoden 2019 rahoituskuluja 3,1 miljoonaa euroa. Rahoituskuluihin sisältyi kertaluonteinen 11,8 miljoonan euron kulu, joka liittyi vuosina 2020 ja 2021 erääntyvien joukkovelkakirjalainojen takaisinostoon toukokuussa 2019.

Tulos ennen veroja oli 670,5 (230,8) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli 91,2 (97,9) miljoonaa euroa.

Osakekohtainen tulos oli 9,45 (3,26) euroa.

TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli joulukuun lopussa yhteensä 4 718,2 (3 922,4) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 2 055,8 (1 554,5) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 36,31 (27,46) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli vuoden lopussa 43,6 (39,6) prosenttia. IFRS 16 -standardin käyttöönotto alensi omavaraisuusastetta 0,5 prosenttiyksikköä. Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 657,2 miljoonaa euroa ja luototusaste oli joulukuun lopussa 44,4 (50,5) prosenttia. Omavaraisuusastetta ja luototusastetta kuvaavien tunnuslukujen vahvistuminen johtuu sijoituskiinteistöjen arvon noususta ja pitkään jatkuneesta hyvästä tuloskehityksestä.

Konsernin oman pääoman tuotto oli 29,6 (12,4) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 18,9 (7,9) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma oli joulukuun lopussa 2 098,4 (1 982,2) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 830,1 (1 650,1) miljoonaa euroa. Lainaerittely on tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 26. Kertomusvuoden lopussa lainakannan keskikorko oli 1,7 (2,1) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä -55,1 (-42,5) miljoonaa euroa, josta IFRS 16 -standardin vaikutus oli -3,1 miljoonaa euroa. Lainakannan keskimaturiteetti oli 4,0 (4,4) vuotta.

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -5,3 (1,0) miljoonaa euroa.

SATO lisäsi kertomusvuonna reaalivaluudetto- man rahoituksen osuutta 77,3 prosenttiin kaikista lainoista. Reaalivaluudesta vapaan omaisuuden osuus oli vuoden lopussa 80,8 prosenttia koko taseesta.

KONSERNIRAKENNE

SATO Oyj on SATO-konsernin emoyhtiö. Emoyhtiöllä oli kertomusvuoden lopulla yhteensä 25 (26) liiketoimintaa harjoittavaa tytäryhtiötä. Vuoden aikana toteutettiin sulautumisia konserni- rakenteen selkeyttämiseksi.

SATO Oyj:n enemmistöomistaja on Balder Finska Ofas AB, jonka emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.

ASUNTOLIIKETOIMINTA

Asuntoliiketoimintaamme kuuluu vuokraus, asiakas- palvelu, elinkaarihallinta ja ylläpito. Tehokkaalla vuokraustoiminnalla ja digitaalisilla palveluilla varmistetaan asunnontarvitsijoille nopea asunnon hankinta ja konsernille vakaasti kehittyvä kassavirta. Laadukkaalla ylläpitotoiminnalla varmistamme asumisviihtyvyyden, asuntojen kunnon ja arvon säilymisen. Palvelemme asiakasta asumisen arjessa asiakaslähtöisellä palvelu- organisaatiolla.

SATolla oli kertomusvuoden lopussa noin 50 000 asiakasta. Asiakastytyvääsiä mittaava NPS parani kertomusvuonna neljällä yksiköllä ja oli kuusi.

Parantuneesta taloudellisesta vuokrausasteesta johtuen vuokratuotot nousivat 1,8 prosenttia ja olivat 295,6 (290,4) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 98,1 (97,9) prosenttia ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 29,6 (29,5) prosenttia. Vuokrausasteen nousuun vaikuttivat erityisesti Asiakas ensin -strategiaohjelman mukaiset toimenpiteet.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsausvuoden lopussa 17,25 (16,86) euroa/m²/kk.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 207,1 (198,5) miljoonaa euroa.

SIOJITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 31.12.2019 yhteensä 26 074 (25 893) asuntoa. Vuokra-asuntoja hankittiin

ja valmistui 321 asuntoa. Realisoituja vuokra- asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistus- asuntoja oli 140.

Käypä arvo

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli joulukuun lopussa yhteensä 4 657,9 (3 875,1) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy tilikauden investoinnit ja realisoinnit, oli 782,7 (242,6) miljoonaa euroa.

SATO siirtyi käyttämään tuottoihin perustuvaa arvostusmenetelmää sijoituskiinteistöjensä arvon määrittämisessä tilinpäätöksessä 31.12.2019. Omistus- asuntojen ja sijoitusasuntojen myyntihinnat ovat nousseet viime vuosien aikana merkittävästi, kun markkinakorot ovat painuneet ennätyksellisen alhaisiksi. Matalat korot ovat myös alentaneet asutussijoittajien tuottovaateita siten, että sijoitus- asunnoista maksetaan monin paikoin enemmän kuin omistusasunnoista. Tätä kehitystä on seurattu SATOssa jo pitkään, ja nyt vaihdomme arvostus- menetelmää läpinäkyvyyden ja vertailukelpoisuuden takaamiseksi. Arvostusmenetelmän muutos toi viime vuodelle noin 10 prosentin kertakorjauksen asuntojen keskimääräiseen neliöhintaan.

Arvostusmenetelmän muutoksen vaikutus sijoitus- kiinteistöjen käypään arvoon oli noin 430 miljoonaa

euroa. Ulkopuolinen asiantuntija (JLL) antaa kvartaaleittain lausunnon SATOn Suomen sijoitus-kiinteistöjen arvonmäärittämisessä soveltamista arviointimeteodeista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Viimeisin JLL:n antama lausunto on annettu 31.12.2019 tehdystä arvonmäärittämisestä. Käyvän arvon määrittäksen perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Arvonmuutokseen vaikuttivat lisäksi investoinnit, realisoinnit, IFRS 16 -standardin käyttöönotto sekä markkinahintojen ja ruplan arvon muutokset.

Vuoden lopussa asuntojen arvosta noin 82 prosenttia oli pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 12 prosenttia Tampereella ja Turussa, 3 prosenttia Jyväskylässä ja Oulussa sekä noin 3 prosenttia Pietarissa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

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

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 185,9 (143,5) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 93 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 72 prosenttia. Suomessa oli 31.12.2019 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 40,9 (107,9) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 29 (98). Yhteisarvoltaan nämä olivat 5,9 (12,7) miljoonaa euroa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli joulukuun lopussa 63,1 (40,9) miljoonaa euroa. Joulukuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 37,0 (19,0) miljoonaa euroa.

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 2 800 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Suomessa valmistui 321 (403) vuokra- ja 32 (0) omistusasuntoa. Rakenteilla oli 31.12.2019 yhteensä 769 (985) vuokra- ja 99 (131) omistusasuntoa. Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 73,9 (53,6) miljoonaa euroa.

Pietarissa SATOlla oli vuoden lopussa yhteensä 534 (534) asuntoa. Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 92,8 (93,1) prosenttia. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjälle. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

VASTUULLISUUS

Kertomusvuonna julkaisimme vastuullisuusohjelmamme vuosille 2019–2022. Ohjelmassa painottuvat hiilineutraalit kaupungit sekä asukkaiden ja naapurustojen hyvinvointi.

Paransimme asumisviihtyvyyttä ja vähensimme energiankulutusta edelleen tekoälyn avulla. Asensimme kertomusvuonna yli 6 000 mittausanturia mittaamaan asuntojen lämpötilaa ja kosteutta. Kiinteistösähkömme oli kertomusvuonna tuulivoimalla tuotettua ja päästövapaata.

Paransimme edelleen asukkaittemme mahdollisuuksia kierrättämiseen lisäämällä muovinkierrätystä noin 10 000 SATO-kodin ulottuville. Muovinkierrätyksen piirissä on jo 69 prosenttia talojemme kotitalouksista. Teimme kertomusvuonna myös päätöksen, että SATO-talojen yhteisten tilojen matot, tyynynpäälliset ja verhot valmistetaan jatkossa kierrätysmateriaalista. Aloitimme myös naapurikummitoiminnan, jonka tarkoituksena on auttaa asukkaita tutustumaan toisiinsa. Kertomusvuoden lopussa naapurikummeina toimi jo 18 SATOn asukasta.

Jatkoimme kertomusvuonna asumisterveys- ja turvallisuusasioihin liittyvän toimintamallin kehittämistä. Toimintamallissa painotettiin erityisesti nopeaa reagoitua, asiakkaiden informointia sekä tiedon kulkua.

Kertomusvuonna teimme yhteistyötä Vailla vakinaista asuntoa ry:n ja Kuntoutussäätiön kanssa Kämpä ja duuni -hankkeessa, jonka tavoitteena on löytää osallistujille kaksi elämän tärkeää kivilakaa, koti ja työ. SATOn asunnoissa asui vuoden lopussa 11 hankkeeseen osallistunutta henkilöä.

Menestyimme jälleen kiinteistöalan kansainvälisessä vastuullisuusarvioinnissa GRESBissä (Global Real Estate Sustainability Benchmark), ja säilytimme 4/5 tähteämme.

SATO raportoi vastuullisuudestaan vuosittain Global Reporting Initiative (GRI) raportointiohjeistuksen mukaisesti ja raportissa esitetyt ympäristövastuun tunnusluvut on varmentanut riippumaton kolmas osapuoli, KPMG Oy Ab.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmistä julkaistaan erillään hallituksen toimintakertomuksesta. Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, SATOn liiketapaohje ja vastuullisuusohjelma ovat luettavissa internet-sivuilla sato.fi.

YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Vähennämme ympäristökuormitusta huoltamalla ja korjaamalla koteja ja kiinteistöjä säännöllisesti elinkaariperiaatteen mukaan sekä rakennuttamalla asuntoja valmiiseen kaupunkiympäristöön ja hyvien kulkuyhteyksien varrelle.

Asuintalojen energiatehokkuutta koskeva lainsäädäntö edellyttää uudisrakennuksilta energiatehokkuuslukua 90. SATO on sitoutunut rakentamaan huomattavasti energiatehokkaampia taloja ja tavoitteemme uudiskohteissa on energiatehokkuusluku, joka on alle 81.

Olemme sitoutuneet kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen mukaisiin tavoitteisiin, jotka vähentävät sähkön ja lämmön yhteenlaskettua kulutusta 10,5 prosenttia vuoden 2015 tasosta vuoteen 2025 mennessä.

Kertomusvuonna jatkoimme merkittäviä investointeja SATOkotien energiatehokkuuteen ja veden säästöön sekä kannustimme asukkaitamme säästämään energiaa ja vettä.

Kertomusvuonna lämmön normitettu ominaiskulutus laski 2,2 prosenttia, sähkön ominaiskulutus 0,8 ja veden ominaiskulutus 0,5 prosenttia vuoteen 2018 verrattuna. SATOn asunnoista syntyvät ominaispäästöt laskivat 15,4 prosenttia vuoteen 2018 nähden ja olivat 28,1 (33,2) hiilidioksidiekvivalenttikilogrammaa asuntoneliometriä kohden. Päästöt lasketaan kaukolämmön absoluuttisen kulutuksen mukaan. Sähkö oli tuulivoimalla tuotettua, ja siitä ei muodostunut päästöjä.

Konsernin ympäristöohjelma on sisällytetty vastuullisuusohjelmaan, joka on luettavissa kokonaisuudessaan internet-sivuilla sato.fi.

KEHITYSTOIMINTA

SATOn kehitystoiminta keskittyi kertomusvuonna asiakasprosessien edelleen parantamiseen. Kertomusvuonna aloitimme uuden toimintamallin, jossa SATO talomestarit ottavat hoitaakseen osan huoltoyhtiöiden tehtävistä. Ensimmäiset viisi SATO talomestaria aloittivat joulukuussa 2019.

Kehitimme voimakkaasti myös uusia asumisen konsepteja. Lanseerasimme uudenlaisen osamistamisen muodon, JoustoKodin, jossa omaan asuntoon pääsee kiinni pienellä pääomalla viidessä vuodessa. Ensimmäinen JoustoKoti-kohde valmistuu Helsingin Taliin kesällä 2020.

Otimme kertomusvuonna suunnittelussa käyttöön periaatteen, jonka mukaan yksioitua ei enää rajata kantavilla seinillä. Näin talon huoneistojakaumaa voidaan myöhemmin helpommin muuttaa yhdistämällä yksioitua esimerkiksi kaksioihin tai kolmioihin, mikäli kysyntä siirtyy suurempiin asuntoihin.

Yhdenmukaistimme digitaalisessa kehityksessä asiakkaillemme suunnatut verkkopalvelut yhä sujuvamman palvelun lisäämiseksi. Syksystä 2018 käytössä olleeseen asukkaiden OmaSATO-palveluun lisättiin kertomusvuonna talokohtaiset digi-ilmoitustaulut, SATOn asiakasedut sekä asuntojen lämpötilatietoja.

Lisäksi kehitystoiminta kohdistui mm. strategia-kehitykseen ja IT-järjestelmien kehittämiseen.

Kehitystoimintaan käytettiin yhteensä 1,2 (1,7) miljoonaa euroa, mikä vastaa noin 0,4 prosenttia liikevaihdosta.

KATS AUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

SATO Oyj:n asuntoliiketoiminnan johtaja Antti Asteljoki jätti tehtävänsä 4.2.2020. Yhtiön asuntoliiketoiminnan johtajaksi nimitettiin myös investointiliiketoiminnasta vastaava johtaja Antti Aarnio 5.2.2020 alkaen.

RISKIENHALLINTA

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

SATOn liiketoiminnan merkittävimpiä riskejä ovat liiketoimintaympäristöön liittyvät riskit sekä rahoitusriskit.

Asuntojen vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdannevaihteluihin ja kysynnän muutoksiin. Asuntomarkkinan heikentyminen voi vaikuttaa negatiivisesti SATOn asuntokannan

markkina-arvoon. SATO on strategiansa mukaisesti keskittynyt sijoituksissaan kasvukeskuksiin ja siten varmistamaan asuntojen vuokrattavuuden ja arvon kehityksen.

Viranomaissääntelyn ja lainsäädännön muutoksilla ja niihin liittyvällä epävarmuudella voi olla olennainen vaikutus investointiympäristön luotettavuuteen ja siten SATOn liiketoimintaan. SATO seuraa ja ennakoii näitä sekä tuo esiin haitalliseksi katsomansa sääntelyn vaikutuksia.

Rahoitusriskien hallintaa ohjaa konsernin rahoituspolitiikka. Rahoitukseen liittyvän riskienhallinnan periaatteemme on määritetty SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Keskeisimpiä rahoitusriskejämme ovat maksuvalmius-, jälleenrahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä, maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreserviejä luottolimiittien ja muiden pitkäaikaisten rahoitussitoumusten muodossa. Yhtiö on vuonna 2019 perustanut 1,5 miljardin euron EMTN (Euro Medium Term Notes) -ohjelman.

SATOn maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään muun muassa kassavaroja, pankkitili- ja luottolimiittejä, 400 miljoonan euron sitovia luottolimiittejä sekä 400 miljoonan euron yritystodistusohjelmaa. Maksuvalmiusreservien määrää kasvatetaan rahoitustarpeiden kasvaessa. Tavoitteenamme on pitää aina tulevan 12 kuukauden rahoitusvaade katettuna sitovien sopimuksin.

Vaihtuvakorkoiset lainat muodostavat korkoriskin, jota hallitsemme tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisen velan suhdetta joko kiinteäkorkoisilla velkajärjestelyillä tai korkojohdannaisilla. Rahoituspolitiikan mukaisesti tavoitteemme on pitää velkasalkusta yli 60 prosenttia kiinteäkorkoisena mukaan lukien korkojohdannaiset.

Pietarin liiketoiminnassa on liiketoimintaympäristöön liittyviä riskejä, mukaan lukien valuuttariski. Vieraassa valuutassa arvostettujen omaisuuserien konsolidoinnista konsernitilinpäätökseen syntyy myös translaatoriskiä, jonka suojausmahdollisuutta tarkastelemme rahoituspolitiikan mukaisesti. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investoinneista Venäjällä.

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

VIREILLÄ OLEVAT OIKEUDENKÄYNNIT

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

OSAKKEET

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2019 oli 4 442 192,00 euroa ja osakkeiden lukumäärä 56 783 067 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

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

Hallituksella ei ole 31.12.2019 ollut valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseen tai liikkeelle laskemiseen.

SATO Oyj:n hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja eivät omistaneet yhtiön osakkeita 31.12.2019.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli joulukuun lopussa 229 (218) henkilöä, joista vakituksessa työsuhteessa oli 212 (203). Kertomusvuonna henkilöstömäärä oli keskimäärin 223 (215) henkilöä. Konsernin palkat ja palkkiot olivat vuonna 2019 yhteensä 15,8 (17,2) miljoonaa euroa.

OSAKKEENOMISTAJIEN NIMITYSTOIMIKUNTA

Osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan kuuluvat SATOn neljän suurimman, arvo-osuusjärjestelmään lokakuun 1. päivänä rekisteröitynä olleen osakkeenomistajan edustajat, jotka hyväksyvät tehtävän. Jos osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan, nimeämisoikeus siirtyy seuraavaksi suurimmalle omistajalle. Yhtiön neljänneksi suurin osakkeenomistaja, Valtion Eläkerahasto, ei ole käyttänyt nimeämisoikeuttaan, joten nimeämisoikeus on siirtynyt viidenneksi suurimmalle osakkeenomistajalle eli Rakennusliitolle. Toimikuntaan ovat kuuluneet seuraavien osakkeenomistajien edustajat: Balder Finska Otas AB (Erik Selin), Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (Hans Spikker), Keskinäinen

Työeläkevakuutusyhtiö Elo (Hanna Hiidenpalo) ja Rakennusliitto (Matti Harjuniemi).

HALLITUS, TOIMITUSJOHTAJA JA TILINTARKASTAJAT

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 3.4.2019 hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin seitsemän jäsentä.

SATOn hallitukseen kuuluivat vuonna 2019 puheenjohtaja Erik Selin ja varapuheenjohtaja Jukka Hienonen sekä jäsenet Marcus Hansson, Esa Lager, Tarja Pääkkönen, Johannes (Hans) Spikker ja Timo Stenius.

Vuonna 2019 hallitus kokoontui 10 kertaa. Hallitustyöskentelyä tukee kaksi hallituksen valiokuntaa: nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä tarkastusvaliokunta.

SATO Oyj:n toimitusjohtajana toimi 31.8.2019 asti Saku Sipola. 1.9.2019 alkaen SATOn toimitusjohtajana toimi Sharam Rahi. Rahi hoitaa tehtävää toistaiseksi, kunnes vakinainen toimitusjohtaja nimitetään. Rahi on SATOn pääomistajan, Fastighets AB Balderin, varatoimitusjohtaja.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut Eero Lumme, KHT. Tilintarkastajan toimikausi on tilikausi ja tilintarkastajan tehtävä päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

JOHTORYHMÄN JÄSENET

Johtoryhmään kuuluivat tilikaudella 2019 toimitusjohtaja Saku Sipola (31.8.2019 saakka), toimitusjohtaja Sharam Rahi (1.9.2019 alkaen), Antti Aarnio

(liiketoimintajohtaja, investoinnit), Antti Asteljoki (liiketoimintajohtaja, asuntoliiketoiminta), Miia Eloranta (markkinointi- ja viestintäjohtaja) ja Markku Honkasalo (talousjohtaja).

NÄKYMÄT

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

Suomen kansantalouden arvioidaan jatkuvan kasvu-uralla, mutta kasvun oletetaan hidastuvan. Korkotason arvioidaan pysyvän vuonna 2020 matalalla tasolla, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin.

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

Pellervon taloustutkimuksen (PTT) ennusteen mukaan hintojen ja vuokrien nousu jatkuu.

Ennätysvilkas asuntorakentaminen vähenee tulevina vuosina.

Suomen Pankin ennusteen mukaan talouden kasvu hidastuu vuonna 2020. Suomen tärkeimpien kauppakumppanimaiden talouskasvu on jo hidastunut mikä heijastuu Suomen talouskasvuun.

Kotimaassa sekä yritysten että kotitalouksien luottamus on jo pitkään heikentynyt mikä näkyy maltillisena kulutuksen kasvuna eikä työllisyyden odoteta juurikaan paranevan. Yhdenmukaistaakseen toimintamalliaan enemmistöomistajansa kanssa, SATO Oyj ei julkista ohjeistusta vuoden 2020 tuloksesta. Balder Finska Otas AB:n emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2019 olivat 312 114 835,06 euroa, josta tilikauden voitto oli 37 539 322,79 euroa. Yhtiön ulkona olevien osinkoon vuodelta 2019 oikeuttavien osakkeiden määrä on 56 623 067 kappaletta.

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

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan tilikaudelta 2019 0,50 euroa/osake (0,50 euroa/osake vuodelta 2018), ja että voittovaroihin siirretään 9 227 789,29 euroa.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä eikä ehdotettu voitonjako hallituksen näkemyksen mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.

KONSERNITILINPÄÄTÖS, IFRS

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Liikevaihto	3	295,6	290,4
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut		-88,5	-91,9
Nettotuotot		207,1	198,5
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	4, 13	1,0	3,8
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	13	552,2	102,0
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	6, 7, 8, 9	-32,6	-33,4
Liiketoiminnan muut tuotot	5	1,9	3,8
Liiketoiminnan muut kulut	5	-4,3	-1,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta		0,2	0,0
Liikevoitto		725,6	273,3
Rahoitustuotot	10	0,9	0,9
Rahoituskulut	10	-56,0	-43,5
		-55,1	-42,5
Voitto ennen veroja		670,5	230,8
Tuloverot	11	-135,5	-46,5
Tilikauden voitto		534,9	184,3
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		535,0	184,3
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0
Tilikauden voitto		534,9	184,3
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos	12		
Laimentamaton (euroa)		9,45	3,26
Laimennettu (euroa)		9,45	3,26
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl		56,6	56,6

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Muut laajan tuloksen erät		
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	0,0	0,0
Verot eristä, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0
Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0
Rahavirran suojaus	27-6,7	1,2
Muuntoerot	0,1	-0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	1,3	-0,2
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-5,2	0,9
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-5,2	0,9
Tilikauden laaja tulos yhteensä	529,7	185,2
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	529,7	185,2
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0
	529,7	185,2

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	liite	31.12.2019	31.12.2018
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	13	4 657,9	3 875,1
Aineelliset hyödykkeet	14	3,2	2,4
Aineettomat hyödykkeet	9, 15	3,7	2,6
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	17	0,2	0,0
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	18, 19	1,1	1,9
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	16	7,7	0,0
Saamiset	20, 27	6,3	8,5
Laskennalliset verosaamiset	21	14,2	12,9
Yhteensä		4 694,4	3 903,4
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	22	10,9	11,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		7,9	1,7
Rahavarat	18, 23	5,0	5,4
Yhteensä		23,8	19,0
VARAT YHTEENSÄ		4 718,2	3 922,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot		-29,8	-24,4
Vararahasto		43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		114,8	114,8
Kertyneet voittovarot		1 922,8	1 416,1
Yhteensä	24	2 055,9	1 554,6
Määräysvallattomien omistajien osuus		-0,2	-0,1
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		2 055,8	1 554,5

Milj. €	liite	31.12.2019	31.12.2018
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	21	387,4	273,2
Varaukset	28	1,6	2,0
Vuokrasopimusvelat	16	53,0	0,0
Johdannaisvelat	18, 27	46,7	39,7
Korottomat velat	25	0,0	1,3
Korolliset velat	18, 26	1 673,8	1 635,0
Yhteensä		2 162,4	1 951,3
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	29	65,3	64,4
Varaukset	28	2,8	2,7
Vuokrasopimusvelat	16	4,7	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		2,6	2,3
Korolliset velat	18, 26	424,6	347,2
Yhteensä		500,0	416,6
VELAT YHTEENSÄ		2 662,4	2 367,9
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		4 718,2	3 922,4

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		534,9	184,3
Oikaisut:			
Tulosvaikuttiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	31	-549,3	-102,1
Sijoituskiinteistöjen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		-1,1	-3,9
Muut oikaisut		0,4	0,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	10	56,0	43,5
Korkotuotot	10	-0,8	-0,9
Osinkotuotot		0,0	0,0
Verot	11	135,5	46,5
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		175,6	167,4
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		2,3	0,9
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		0,2	5,7
Maksetut korot		-58,8	-45,2
Saadut korot		0,7	1,0
Maksetut verot		-27,3	-29,2
Liiketoiminnan nettorahavirta		92,8	100,6
Investointien rahavirrat			
Tytäryhtiön myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla		0,0	1,6
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-211,3	-153,2
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-3,4	-2,4
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,8	2,3
Myönnettyt lainat		0,0	0,0
Sijoituskiinteistöjen realisointi		28,1	20,5
Investointien nettorahavirta		-185,9	-131,2

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)		50,1	42,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot		657,2	257,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-583,9	-249,0
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-2,5	0,0
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	24	-28,3	-28,3
Rahoituksen nettorahavirta		92,6	21,9
Rahavarojen muutos		-0,5	-8,8
Rahavarat kauden alussa		5,4	14,2
Kurssierot		0,1	0,0
Yritysjärjestelyiden rahavarat		0,0	0,0
Rahavarat kauden lopussa		5,0	5,4

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvonmuutos ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2018	4,4	-25,4	43,7	114,8	1 260,2	1 397,7	-0,1	1 397,6
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	1,0	-	-	-	1,0	-	1,0
Muuntoerot	-	-	-	-	-0,1	-0,1	-	-0,1
Tilikauden tulos	-	-	-	-	184,3	184,3	0,0	184,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	1,0	0,0	0,0	184,2	185,2	0,0	185,2
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,3	-28,3	0,0	-28,3
Muut oikaisut	0,0	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	1,0	0,0	0,0	155,9	156,9	0,0	156,8
Oma pääoma 31.12.2018	4,4	-24,4	43,7	114,8	1 416,1	1 554,6	-0,1	1 554,5

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvonmuutos ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2019	4,4	-24,4	43,7	114,8	1 416,1	1 554,6	-0,1	1 554,5
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	-5,3	-	-	-	-5,3	-	-5,3
Muuntoerot	-	-	-	-	0,1	0,1	-	0,1
Tilikauden tulos	-	-	-	-	535,0	535,0	0,0	534,9
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	-5,3	0,0	0,0	535,1	529,7	0,0	529,7
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,3	-28,3	0,0	-28,3
Muut oikaisut	-	0,0	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	-5,3	0,0	0,0	506,7	501,4	0,0	501,4
Oma pääoma 31.12.2019	4,4	-29,8	43,7	114,8	1 922,8	2 055,9	-0,2	2 055,8

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

I. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Yrityksen perustiedot

SATO Oyj on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00600 Helsinki. SATO Oyj yhdessä tytäryhtiöidensä kanssa muodostaa SATO-konsernin ("SATO" tai "konserni").

Hallitus on hyväksynyt vuoden 2019 konsernitilinpäätöksen 26.2.2020. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavilla edellä mainitusta osoitteesta sekä internet-osoitteesta www.sato.fi.

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

SATOn asutussijoitukset sisältävät sekä vapaa-rahaoitteista että valtion tukemaa asutovarallisuutta. Jälkimmäisen osalta SATOn toimintaan vaikuttavat yleishyödyllisen toiminnan erityispiirteet, jotka johtuvat valtion tukeman asutotuotannon asettamista rajoituksista yrityksen toimintaan. Niin sanotut yleishyödyllisyysrajoitukset vaikuttavat omistaviin yhteisöihin muun muassa voitonjako-, luovutus-, ja riskinotto- ja lainan- ja vakuudenantokiellon kautta. Lisäksi asutuihin vaikuttavat kohdekohtaiset, määräaikaiset rajoitukset, jotka muun muassa rajoittavat asunnon käyttöä, luovutusta, asukasvalintaa ja vuokran määrittystä. Yleishyödyllisen toiminnan osalta SATOa valvovia

viranomaisia ovat Valtion asuntorahasto (ARA), valtiokonttori ja ympäristöministeriö sekä asukasvalinnan osalta kunnat.

Yleiset laatimisperiaatteet

SATO Oyj:n konsernitilinpäätös on laadittu Euroopan unionissa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien mukaisesti (International Financial Reporting Standards, IFRS) noudattaen 31. joulukuuta 2019 voimassa olevia standardeja ja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön mukaiset.

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

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta tiettyjen arvioiden ja oletuksien tekemistä, joihin sisältyy epävarmuutta, ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa.

Liitetiedossa 2 esitetään tietoa niistä keskeisimmistä osa-alueista, joissa johdon harkinta tai epävarmuustekijät arvioissa ja oletuksissa voivat aiheuttaa merkittävimpiä vaikutuksia esitettäviin lukuihin.

Uudet laskentastandardit ja muutokset laadintaperiaateissa

Konserni on ottanut tilikauden 2019 alusta käyttöön tiettyjä uusia tai uudistettuja IFRS-standardeja ja IFRIC-tulkintoja kappaleessa "Päättyneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit" kuvatulla tavalla.

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiön ja tytäryritysten tilinpäätökset. Tytäryritykset ovat yhteisöjä, jotka ovat emoyhtiön määräysvallassa. Määräysvalta katsotaan syntyneen, kun sijoittaja olemalla osallisena sijoituskohteessa altistuu sijoituskohteen muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä 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 rakennusten käypiin arvoihin, kun kyse on kiinteistöomaisuuden hankinnasta.

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, joissa osakeomistus oikeuttaa määrätyn tilan hallintaan, käsitellään konsernitilinpäätöksessä yhteisinä toimintoina. Yhteisessä toiminnossa SATOlla on järjestelyn varoja koskevia oikeuksia ja sen velkoja koskevia velvoitteita. SATO käsittelee yhteiset toiminnot konsernitilinpäätöksessä IFRS 11 *Yhteisjärjestelyt* -standardin edellyttämällä tavalla, kirjaamalla järjestelyyn liittyvät varansa ja velkansa, mukaan lukien omistussuutensa mukaisen osuuden yhteisistä varoista ja veloista, sekä järjestelyyn liittyvät tuotonsa ja kulunsa, mukaan lukien omistus-

osuutensa mukaisen osuuden yhteisistä tuotoista ja kuluista. Yhteisyritykset, joissa konsernilla on järjestelyssä toisen osapuolen kanssa yhteinen määräysvalta ja jotka antavat konsernille oikeuksia järjestelyn nettovarallisuuteen, yhdistellään SATOn konsernitilinpäätökseen IFRS 11 -standardin mukaisesti eli pääomaosuusmenetelmällä.

SATOn konsernitilinpäätöksessä asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituina yhteisinä. Niitä ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen siltä osin, kun yhtiöiden katsotaan olevan SATOn toiminnan ulkopuolisia järjestelyitä, joiden tarkoituksena on toimia osaomistusasuntoihin sijoittaneiden lukuun. Omistusjärjestelyissä mukana olevilla on oikeus lunastaa asunto itselleen sovitun periodin jälkeen ja saada näin hyödykseen asunnon mahdollinen arvonnousu. SATO hoitaa osaomistuskohdeiden hallinnointia ja isännöintiä.

Ulkomaanrahan määräiset tapahtumat

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

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat kirjaataan toimintavaluutan määräisenä siten, että erä muutetaan käyttäen tapahtumapäivän valuuttakursia. Tilikauden päättyessä ulkomaanrahan määräiset avoimena olevat varat ja velat muunnetaan euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kursseja. Varsinaiseen liiketoimintaan liittyvät kurssivoitot ja -tappiot käsitellään tuottojen ja kulujen oikaisuerinä. Investointeihin liittyvien maksujen kurssivoitot ja -tappiot käsitellään investointien oikaisuerinä. Rahoituksen

kurssivoitot ja -tappiot kirjataan rahoitustuottoihin ja -kuluihin. Muiden tase-erien muuntamisesta syntyneet kurssivoitot ja -tappiot kirjataan tuloslaskelmaan. Rahavirran suojauksiin liittyvät kurssivoitot ja -tappiot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

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

Euroalueen ulkopuolisiin tytäryhtiöihin tehtyjen sijoitusten hankintamenon eliminoinnista sekä näiden tytäryhtiöiden hankinnan jälkeen kerryttämistä voitoista ja tappioista aiheutuvat muuntoerot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan. Euroalueen ulkopuolisiin tytäryhtiöihin liittyvät kumulatiiviset muuntoerot kirjataan muun laajan tuloksen eristä tuloslaskelmaan kyseisistä tytäryhtiöistä luovuttaessa.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin mukaisia kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua ja jotka eivät ole konsernin käyttöön tai toiminnoille varattuja eivätkä ole tarkoitettu myytäväksi tavanomaisen liiketoiminnan aikana. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät 1.1.2019 alkaen myös sellaiset IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin perusteella taseeseen kirjattavat käyttöoikeusomaisuuserät, kuten maanvuokraoikeudet, jotka käyttötarkoituksensa perusteella luokitellaan sijoituskiinteistöiksi (käyttöoikeuskiinteistö). Osaomistusasuntoja käsitellään konsernissa strukturoituina yhteisinä konsernin yhdistelyperiaatteiden mukaisesti, eikä niitä siis luokitella sijoituskiinteistöiksi IAS 40 -standardin mukaisesti.

Hankintahetkellä omistetut sijoituskiinteistöt kirjataan alkuperäiseen hankintamenuon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen* -standardin mukaisesti. Voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti kaudelle, jona ne syntyvät. Sijoituskiinteistön käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin kiinteistön myynnistä arvostuspäivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti.

Osaan SATOn omistamia 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. Kohde- rajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

Arava- tai korkotukilainoilla rahoitetut kohteet kirjataan alkuperäiseen transaktiomenot sisältävään hankintamenuon, johon on lisätty kertyneet investoinnit ja josta on vähennetty kertyneet poistot ja mahdolliset arvonalentumiset. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintamenuon tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jollei niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä.

Käyttöoikeuskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenuon ja sen jälkeen käypään arvoon IFRS 16- ja IAS 40 -stan-

dardien edellyttämällä tavalla. Arvostus perustuu vastaisuudessa maksettavien sopimusvuokrien diskontattuun nykyarvoon, jonka katsotaan vastaavan sopimusten käypää arvoa.

Omistettujen sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat:

- tuottoarvoon Suomessa sijaitsevilla vuokralle annetuilla sijoituskiinteistöissä, jotka ovat vapaasti myytävissä, tai myytävissä taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle;
- kauppa-arvoon Pietarissa sijaitsevilla sijoituskiinteistöissä (arvonmääritys suoritetaan ulkopuolisen arvioitsijan toimesta); ja
- kirjanpidossa jäljellä olevaan hankintamenuon arava- ja korkotukilainoilla rahoitetuissa kohteissa sekä rakentamattomissa tonteissa ja kehityshankkeissa, joiden toteutuminen on epävarmaa.

SATO käytti 31.12.2018 päättyneellä ja sitä aiemmilla tilikausilla sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä ensisijaisesti kauppa-arvomenetelmää sellaisissa Suomessa sijaitsevilla kohteissa, jotka ovat vapaasti myytävissä. 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella SATO siirtyi käyttämään näiden kohteiden käyvän arvon määrittämisessä tuottoarvomenetelmää. Koska kyseessä on kirjanpidollisen arvion muutos, ei arvostusmenetelmän muutosta sovelleta takautuvasti. Katso lisätietoja liitetiedoista 2 ja 13.

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

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuon. Muut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin niiden arvioituna taloudellisenä 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. Aineellisten 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 hyödyke on yksilöitävissä, sen hankintamenu on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu konsernin hyväksi.

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

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle ottajana)

Tilikauden 2019 alusta sovellettavat laadintaperiaatteet (IFRS 16)

SATO soveltaa vuokrasopimusten käsittelyyn 1.1.2019 alkaen IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardia. Konserni arvioi, milloin kyseessä on standardin soveltamisalaan kuuluva vuokrasopimus, ja kirjaa sopimuksen alkamishetkellä käyttöoikeusomaisuuserän ja vuokrasopimusvelan taseeseen (pois lukien lyhytaikaiset ja vähäarvoisia hyödykkeitä koskevat vuokrasopimukset).

Käyttöoikeusomaisuuserät kirjataan käyttötarkoituksensa perusteella joko sijoituskiinteistöihin, siltä osin kuin ne luokitellaan sijoituskiinteistöiksi, ja muilta osin tase-erään "Muut käyttöoikeusomaisuuserät".

Muut kuin sijoituskiinteistöiksi luokitellut käyttöoikeusomaisuuserät kirjataan taseeseen vuokrasopimusvelan määräisenä, lisättynä mahdollisilla alkuvaiheen välittömällä kustannuksilla ja ennallistamiskustannuksilla ja vähennettynä mahdollisilla saaduilla kannustimilla, ja ne poistetaan tasapoistoin niiden arvioituna taloudellisena vaikutusaikana. Taloudellinen vaikutusaika arvioidaan hyödykekohtaisesti, perustuen kyseessä olevan vuokrasopimuksen pituuteen sekä muihin keskeisiin sopimusehtoihin, kuten mahdollisiin jatko- ja lunastusoptioihin. Sijoituskiinteistöiksi luokitellut käyttöoikeusomaisuuserät arvostetaan myöhemmin käypään arvoon (katso yllä kappale "Sijoituskiinteistöt"). Vuokrasopimusvelka kirjataan taseeseen alussa määrään, joka vastaa tulevien vuokramaksujen diskontattua nykyarvoa.

Mikäli sopimukseen sisältyy jatko- tai lunastusoptioita, konserni arvioi, onko option käyttäminen kohtuullisen varmaa, ja huomioi option vaikutuk-

sen hyödykkeen taloudelliseen vaikutusaikaan ja hankintameno.

Konserni soveltaa IFRS 16:n sallimia käytännön helpotuksia, joiden perusteella lyhytaikaisia vuokrasopimuksia tai sellaisia vuokrasopimuksia, joiden kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen, ei kirjata taseeseen. Lyhytaikaiset vuokrasopimukset ovat sopimuksia, joiden vuokra-aika on enintään 12 kuukautta. Vuokramaksut tällaisista sopimuksista kirjataan vuokrakauden aikana tuloslaskelmaan kuluksi.

Lisätietoja IFRS 16:n käyttöönotosta on alla kappaleessa "Päättäneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit".

Ennen tilikautta 2019 sovelletut laadintaperiaatteet (IAS 17)

Vuokrasopimukset, joissa SATO on vuokralle ottajana, luokiteltiin 31.12.2018 saakka IAS 17 *Vuokrasopimukset* -standardin mukaisesti alkamishetkellään joko rahoitusleasingopimuksiksi tai muiksi vuokrasopimuksiksi.

IAS 17 -standardin mukaan vuokrasopimus luokiteltiin rahoitusleasing-sopimukseksi, mikäli omistamiseen liittyvät riskit ja edut olivat olennaisilta osin siirtyneet SATOLle, jolloin se kirjattiin vuokrakauden alkaessa taseeseen varoiksi ja veloiksi hyödykkeen käypään arvoon tai sitä alemmaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon. Vuokrattu hyödyke poistettiin kyseessä olevan hyödykkeen taloudellisena pitoaikana tai vuokrasopimuksen kestoajana. Maksettava vuokra jaettiin tuloslaskelmaan kirjattavaan korkoon ja rahoitusvelan lyhennykseen.

Vuokrasopimus luokiteltiin muuksi vuokrasopimukseksi, mikäli omistamiselle ominaiset riskit ja edut

eivät olleet olennaisilta osin siirtyneet. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat jaksotettiin kuluksi tuloslaskelmaan vuokra-ajan kuluessa.

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle antajana)

Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä kirjataan tuloslaskelmaan vuokra-ajan kuluessa ja esitetään tuloslaskelmassa liikevaihtona. Vuokralle antajana toimiessaan SATOlla ei ole rahoitusleasingopimuksiksi luokiteltuja sopimuksia.

Arvon alentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko viitteitä arvonalentumisesta. Mikäli arvonalentumisesta on viitteitä, omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan.

Arvon alentumistappion 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. Arvon alentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää, kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista.

Rahoitusinstrumentit

SATOn rahoitusvarat luokitellaan IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat (FVTPL) rahoitusvarat, käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattavat (FVTOCI)

rahoitusvarat sekä jaksotettuun hankintamenoan arvostetut rahoitusvarat. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä ja perustuu instrumentin sopimuksellisiin ehtoihin sekä konsernin liiketoimintamalliin kyseisen tyyppisille rahoitusinstrumenteille.

Rahoitusvelat luokitellaan IFRS 9:n mukaan jaksotettuun hankintamenoan arvostettuihin rahoitusvelkoihin sekä käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin (FVTPL) rahoitusvelkoihin. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä tarkoituksensa 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 IFRS 9 -standardissa määriteltäviä suojauslaskennan ehtoja. Ryhmän rahoitusvarat ja -velat on arvostettu käypään arvoon ja käyvän arvonalentumisen muutoksista johtuvat voitot ja tappiot, sekä realisoitumattomat että realisoituneet, kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattavat rahoitusvarat

Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattavat rahoitusvarat ovat pääasiassa osakkeita ja osuuksia, ja ne esitetään taseessa muissa pitkäaikaisissa sijoituksissa. Noteerattuihin arvopapereihin tehdyt sijoitukset arvostetaan tilinpäätöksessä toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten perusteella tilinpäätöspäivän kurssiin. Sellaiset noteeraamattomat osakkeet,

joiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää, arvostetaan hankintamenoon. Realisoitumattomat arvomuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvomuutosrahastossa verovai-
kutuksella huomioituna. Kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan pois arvomuutosrahastosta tulosvaikutteisesti vasta, kun sijoitus myydään.

Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat rahoitusvarat

Jaksotettuun hankintameno-
arvostettavat rahoitus-
varat sisältävät pääosin lainasaamis-
mia, myyntisaa-
misia sekä rahavaroja, joista saatavat rahavirrat
muodostuvat pääomasta ja mahdollisesta korosta ja
joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa. Ne sisäl-
tyvät taseeseen luonteensa mukaisesti pitkäaikaisiin
saamisiin, myyntisaamisiin ja muihin saamisiin tai
rahoihin ja pankkisaamisiin.

Lainasaamiset arvostetaan alun perin käypään
arvoon transaktiokuluilla lisätyn ja tämän jälkeen
jaksotettuun hankintameno-
arvostettavat rahoitus-
varat sisältävät pääosin lainasaamis-
mia, myyntisaa-
misia sekä rahavaroja, joista saatavat rahavirrat
muodostuvat pääomasta ja mahdollisesta korosta ja
joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa. Ne sisäl-
tyvät taseeseen luonteensa mukaisesti pitkäaikaisiin
saamisiin, myyntisaamisiin ja muihin saamisiin tai
rahoihin ja pankkisaamisiin.

Rahavarat sisältävät käteisvarat, pankkitilit sekä
likvidit sijoitukset, joiden juoksuaika hankintahetkellä
on kolme kuukautta tai sitä lyhyempi. Luottolisten
pankkitilien saldot sisältyvät lyhytaikaisiin velkoihin,
mikäli luottoa on käytössä. Yleishyödyllisten yhtiöi-
den rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä
vapaiden yhtiöiden rahavaroista.

Jaksotettuun hankintameno- arvostetut rahoitusvelat

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

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

Kaikki johdannaiset merkitään kirjanpitoon alun
perin käypään arvoon sinä päivänä, jona konserni-
ta tulee sopimusosapuoli. Jatkossa ne arvostetaan
edelleen käypään arvoon. Voittojen ja tappioiden
kirjanpitokäsittely riippuu johdannaissopimuksen
käyttötarkoituksesta. Konserni dokumentoi suoja-
sinstrumenttien ja suojattujen kohteiden välisen suh-
teen sekä arvionsa siitä, ovatko suojauslaskennan
käytetyt johdannaiset erittäin tehokkaita kumoamaan
suojauslaskennan kohteiden rahavirtojen muutokset.
Tehokkuutta tarkastellaan sekä suojausta aloitettaes-
sa että jokaisena raportointiajankohtana. Koronvaiht-
tosopimusten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla
niihin liittyvät tulevat rahavirrat. Korko-optioiden
käypä arvo lasketaan käyttämällä tilinpäätöshetken
markkinahintoja ja option arvostusmalleja. Konserni
käsittelee johdannaissopimukset joko vaihtuvakor-
koisten lainojen rahavirran suojauslaskennan kriteerejä.
Suojauslaskennan
piirissä olevien johdannaissopimusten käypä arvo
arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen
eriin ja esitetään arvomuutosrahastossa. Omaan
pääomaan merkityt voitot ja tappiot siirretään tu-
loslaskelmaan korkokuluihin suojauslaskennan kriteerejä.

korkokuluja vastaavasti, samanaikaisesti suojatun
erän kanssa. Suojauslaskennan mahdollinen tehon
osuus kirjataan välittömästi rahoituslaskelmaan. Arvon-
muutokset johdannaisista, jotka eivät ole suojaus-
laskennan piirissä, kirjataan tulosvaikutteisesti sillä
kaudella, jolla ne syntyvät.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on oikeudellinen
tai tosiasiallinen velvoite aikaisempien tapahtumien
perusteella, ja on todennäköistä, että velvoitteen
täyttäminen edellyttää taloudellista suoritusta tai
aiheuttaa taloudellisen menetyksen, ja velvoitteen
määrä voidaan arvioida luotettavasti.

Konserni kirjaa ulkopuolisille myydyistä uudis-
asunnoista rakennusalan 10-vuotisvastuuvaramenon.
10-vuotisvarauksen suuruus perustuu kokemus-
peräiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta.
Lisäksi kirjataan takuuvaramenon, kun projektia tulou-
tetaan tuloslaskelmaan. Takuuvaramenon suuruus
perustuu kokemusperäiseen tietoon takuumenon
toteutumisesta sekä projektikohtaisiin riskeihin.

Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun vel-
voitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät
menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

Tuloutusperiaatteet

SATO käsittelee sellaiset tuottoerät, jotka eivät kuulu
jonkin muun standardin soveltamisalaan, IFRS 15
Myyntituotot asiakassopimuksista -standardin tuloutus-
periaatteiden mukaisesti. Sijoituskiinteistöjen myyn-
tiin sovelletaan lisäksi IAS 40 -standardin luovutusta
koskevia säännöksiä. IFRS 15 sisältää viisivaiheisen
ohjeistuksen myyntituottojen kirjaamisesta: mihin
määrään ja milloin myyntituotot kirjataan. SATO
arvioi myyntisopimukseen sisältyvät suoritevelvoit-

teet, minkä jälkeen myynti kirjataan määräysvallan
siirtymisen perusteella joko ajan kuluessa tai yhtenä
ajankohtana.

Tuotot sijoituskiinteistöjen myynnistä

Konsernin sijoituskiinteistöjen myynti muodostuu
tavallisesti yhdestä suoritevelvoitteesta, jonka tuotto
tuloutetaan yhtenä ajankohtana kohteen määräysval-
lan siirtyessä ostajalle. SATO arvioi tapauskohtaisesti,
sisältyykö sopimukseen muita suoritevelvoitteita, ku-
ten olennaista rahoituskomponenttia, sekä määrittää
niistä odotettavissa olevan tuoton. Tuotot mahdollis-
ta muista suoritevelvoitteista tuloutetaan ajan kuluessa
tai yhtenä ajankohtana, niiden luonteesta riippuen.

Uudisasuntojen myynnin tuloutusperiaatteet

Uudisasuntojen myynti tuloutetaan yhtenä ajanhetkenä
silloin, kun määräysvalta myydyin kohteeseen siirtyy
ostajalle. Myytävän asunnon katsotaan muodosta-
van tällöin yhden suoritevelvoitteen. Rakentamisen
aikana myytävien asuntojen osalta määräysvallan
katsotaan siirtyvän kohteen valmistumishetkellä ja
valmiiden asuntojen osalta myyntihetkellä.

Tuotot palveluista

Tuotot palveluista, kuten isännöintipalvelusta,
tuloutetaan, kun palvelu on suoritettu.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi hyödyk-
keen hankintamenoa silloin, kun ne välittömästi
johtuvat ehdot täyttävän omaisuusarvon hankkimisesta,
rakentamisesta tai valmistamisesta. Ehdot täyttävä
omaisuuserä on sellainen omaisuusarvo, jonka saattami-
nen valmiiksi sille aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä
varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Muut
vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella,
jonka aikana ne ovat syntyneet. Lainojen hankinnasta

välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenoa ja jaksotetaan korkokulukuksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Julkiset avustukset

SATOssa keskeisin julkisen tuen muoto on valtion tukemat korkotuki- ja aravalainat, jossa valtion tukemiin kohteisiin liittyen saadaan matalakorkoista valtion tukemaa lainaa. Näiden lainojen todelliset korot ovat alhaisempia kuin markkinaehtoisten lainojen osalta korkokulut olisivat. Julkisen tuen kautta saatu korkohyöty on siten IAS 20 *Julkisten avustusten kirjanpidollinen käsittely ja julkisesta tuesta tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* -standardin mukaisesti netotettu korkokuluihin, eikä sitä esitetä erillisenä eränä korkotuotoissa.

Muut suorat julkiset avustukset, esimerkiksi investointiavustukset, kirjataan avustuksen kohteena olevien hyödykkeiden kirjanpitoarvojen vähennyksiksi. Saadut avustukset ovat siten pienentämässä hyödykkeen alkuperäistä hankintamenoa.

Eläkejärjestelyt

SATOn voimassa olevat eläkejärjestelyt on luokiteltu maksupohjaisiksi eläkejärjestelyiksi. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin suoritettavat maksut kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan sillä kaudella, johon maksusuoritus liittyy. Konsernilla ei ole oikeudellista eikä tosiasiallista velvoitetta lisämaksujen suorittamiseen, mikäli maksujen saajataho ei pysty suoriutumaan kyseisten eläke-etuuksien maksamisesta.

Tuloverot

Tuloverot sisältävät tilikauden veronalaiseen voittoon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisut sekä laskennallisten verojen muutokset.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotuksellisten arvojen ja niiden IFRS:n mukaisten kirjanpitoarvojen välisistä eroista. Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa. Suurimmat väliaikaiset erot SATOssa syntyvät käypään arvoon tuloslaskelman kautta arvostetuista sijoituskiinteistöistä ja käypään arvoon laajan tuloksen erien 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 sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut.

Liikevoitto

Liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu, kun nettotuottoihin lisätään sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot, osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista sekä liiketoiminnan muut tuotot, ja kun siitä vähennetään myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut, sijoituskiinteistöjen luovutustappiot sekä liiketoiminnan muut kulut. Lisäksi siihen lisätään tai siitä vähennetään sijoituskiinteistöjen realisoitumaton käyvän arvon muutos. Kurssierot sisältävät liikevoittoon, mikäli ne syntyvät tavanomaiseen liiketoimintaan liittyvistä eristä. Rahoitukseen liittyvät kurssierot kirjataan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Päättäneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit

SATO on noudattanut vuoden 2019 alusta alkaen seuraavia voimaan tulleita uusia ja muutettuja standardeja:

IFRS 16 Vuokrasopimukset

IFRS 16 sisältää kattavan mallin vuokrajärjestelyiden tunnistamiseen ja tilinpäätöskäsittelyyn sekä vuokralle ottajille, että vuokralle antajille. Uusi standardi korvasi vanhan IAS 17 *Vuokrasopimukset* -standardin ja siihen liittyvät tulokset tilikaudesta 2019 alkaen.

(a) Standardin käyttöönoton vaikutus yleisesti

Uuden standardin seurauksena suurin osa vuokralle ottajien vuokrasopimuksista merkitään taseeseen sekä vuokrasopimusten luokittelu rahoitusleasingsopimuksiin ja muihin vuokrasopimukseen poistui. IFRS 16 -standardin mukaan taseeseen kirjataan vuokrattu hyödyke (käyttöoikeusomaisuuserä), joka koskee oikeutta käyttää vuokralle otettua omaisuus-erää, sekä vuokrasopimusvelka, joka koskee velvoitetta maksaa tulevia vuokramaksuja. Uusi standardi sisältää valinnaisia helpotuksia koskien lyhytaikaisia vuokrasopimuksia sekä sopimuksia, joissa omaisuus-erä on arvoltaan vähäinen.

Vuokralle antajien kirjanpitoikäntö pysyi melko samankaltaisena verrattuna edeltävän IAS 17 -standardin mukaisiin käytäntöihin. IFRS 16:n mukaan vuokralle antaja jatkaa vuokrasopimusten luokittelua joko rahoitusleasingsopimuksiksi tai operatiivisiksi vuokrasopimuksiksi ja käsittelee näitä kahta vuokrasopimustyyppiä kirjanpidossa eri tavoin. IFRS 16:n mukaan edelleen vuokraaja käsittelee päävuokrasopimusta ja edelleen vuokraussopimusta kahtena erillisenä sopimuksena. Edelleen vuokraajan tulee luokitella edelleen vuokraussopimus joko rahoitusleasingsopimukseksi tai operatiiviseksi vuokrasopimukseksi perustuen arviointiin suhteessa päävuokrasopimuksesta kirjattuun käyttöoikeusomaisuuserään (eikä suhteessa vuokrasopimusten kohdeomaisuuserään, kuten IAS 17:n alla).

(b) Siirtymisperiaatteet

Konserni on ottanut IFRS 16:n käyttöön osittain takautuvaa menetelmää soveltaen, jolloin vertailukausia ei ole oikaistu. Standardin soveltamisen aloittamisajan kohtana eli 1.1.2019 vuokrasopimusvelka ja käyttöoikeusomaisuuserä on kirjattu aiempaa standardia sovellettaessa muiksi vuokrasopimuksiksi luokitelluista vuokrasopimuksista. Käyttöoikeusomaisuuserät näistä sopimuksista on arvostettu siirtymishetkellä samaan määrään kuin vastaava vuokrasopimusvelka.

Lyhytaikaisten vuokrasopimusten tai sellaisten vuokrasopimusten, joiden kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen, käsittelyä ei ole muutettu eikä näitä sopimuksia ole kirjattu taseeseen. Lyhytaikaiset vuokrasopimukset ovat sopimuksia, joiden vuokra-aika on enintään 12 kuukautta.

Konserni on käyttänyt IFRS 16:n käyttöönotossa seuraavia käytännön apukeinoja niiden vuokrasopimusten käsittelyssä, jotka IAS 17:n mukaan luokiteltiin muiksi vuokrasopimuksiksi:

- Konserni on päättänyt olla arvioimatta uudelleen, onko sopimus vuokrasopimus tai sisältyykö siihen vuokrasopimus. Tämän seurauksena IAS 17:n ja IFRIC 4:n mukainen vuokrasopimuksen määritelmä on edelleen voimassa ennen 1.1.2019 tehtyjen tai muutettujen vuokrasopimusten osalta.
- Konserni on soveltanut yhtä diskonttaus korkoa ominaispiirteiltään jokseenkin samankaltaisista vuokrasopimuksista koostuvaan vuokrasalkkuun.
- Konserni on jättänyt alkuvaiheen välittömät menot huomioimatta arvostaessa käyttöoikeusomaisuuserää soveltamisen aloittamisajankohtana.

SATOlla ei IFRS 16:n soveltamisen aloittamisajan kohtana ollut IAS 17:n mukaan rahoitusleasingsopimuksiksi luokiteltuja vuokrasopimuksia.

(c) Vaikutukset konsernitilinpäätökseen

SATO on kirjannut standardin soveltamisalaan kuuluvista vuokrasopimuksista käyttöoikeusomaisuuseriä tase-erään "Sijoituskiinteistöt" sekä uuteen tase-erään "Muut käyttöoikeusomaisuuserät". Sijoituskiinteistöihin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät koostuvat kokonaisuudessaan maanvuokrasopimuksista, joita konsernilla on osassa asuinkohteista. Muut käyttöoikeusomaisuuserät sisältävät SATOn omassa käytössä olevien tilojen vuokrasopimuksia ja ne esitetään taseella erässä "Muut käyttöoikeusomaisuuserät". Vuokrasopimuksista IFRS 16 -standardin mukaan kirjattavat velat esitetään taseella lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa erässä "Vuokrasopimusvelat". Kyseiset velat on arvostettu diskonttaamalla taseeseen kirjatusta vuokrasopimuksista tulevina vuosina maksettavat vuokrat nykyarvoonsa, käyttäen diskonttokorkona johdon näkemystä konsernin lisäluoton korosta siirtymähetkellä.

Sijoituskiinteistöihin kirjattujen käyttöoikeusomaisuuserien käyvän arvon muutos esitetään tuloslaskelmassa erässä "Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat". Muista käyttöoikeusomaisuuseristä kirjattavat poistot sisältyvät myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kuluihin. Vuokrasopimusvelan diskonttauksesta syntyvä vuokramaksujen rahoituskomponentti sisältyy rahoituskuluihin.

Vuokrasopimusvelan arvostamisessa on soveltamisen aloittamishetkellä käytetty diskonttokorkona 6,27 % maanvuokrasopimusten osalta ja 2,05 % muiden vuokrasopimusten osalta. Diskonttokorot perustuvat SATOn tekemään arvioon lisäluoton koroista. Siirtymishetkellä 1.1.2019 konsernin maanvuokrasopimusten keskimaturiteetti oli 19,0 vuotta ja muiden taseeseen kirjattujen vuokrasopimusten keskimaturiteetti noin neljä vuotta.

Standardin käyttöönoton vaikutukset SATOn taloudelliseen tulokseen kaudella 1.1.–31.12.2019 ja taseeseen 1.1.2019 olivat seuraavat:

KONSERNIN TULOSLASKELMA

Milj. €	1.1.–31.12.2019
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	3,6
Nettotuotot	3,6
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	-0,7
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	0,1
Liikevoitto	3,0
Rahoituskulut	-3,1
Voitto ennen veroja	-0,1
Laskennallisten verojen muutos	0,0
Tilikauden voitto	0,0

KONSERNIN TASE

Milj. €	1.1.2019
Sijoituskiinteistöt	47,3
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	7,6
Pitkäaikaiset varat	54,9
Varat yhteensä	54,9
Vuokrasopimusvelat	49,6
Pitkäaikaiset velat	49,6
Vuokrasopimusvelat	5,3
Lyhytaikaiset velat	5,3
Velat yhteensä	54,9

IFRS 16 -standardin käyttöönoton vaikutus konsernin liiketoiminnan nettorahavirtaan oli 2,5 milj. € ja

rahoituksen nettorahavirtaan -2,5 milj. € kaudella 1.1.–31.12.2019.

Lisätietoja IFRS 16 -standardin vaikutuksista konsernitilinpäätökseen on liitetiedossa 16.

IFRIC 23 Tuloverokäsittelyjä koskeva epävarmuus

Tulkinta selventää kirjanpitokäsittelyä tilanteessa, jossa yhteisön verotuksellinen ratkaisu odottaa vielä veroviranomaisen hyväksymistä. IFRIC 23 edellyttää yhteisöä

- määrittämään milloin epävarmat veropositiot arvioidaan erikseen ja milloin kokonaisuutena; ja
- arvioimaan, onko todennäköistä, että veroviranomainen hyväksymään yhteisön valitseman käsittelyn. Tätä harkittaessa oletetaan, että veroviranomaisella on pääsy kaikkeen asiaan kuuluvaan tietoon arvioidessaan ratkaisua.

Tulkinnalla ei ole olennaista vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Muutokset IFRS 9 -standardiin:

Ennen eräpäivää tapahtuvaa maksua koskevat ominaisuudet, joihin liittyy negatiivinen korvaus

Muutokset mahdollistavat joidenkin, ennen eräpäivää tapahtuvan maksun mahdollistavien rahoitusinstrumenttien arvostamisen jaksotettuun hankintameno. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Muutokset IAS 19-standardiin: Järjestelyn muuttaminen, järjestelyn supistaminen tai veloitteen täyttäminen

Muutokset selventävät työsuorituksen perustuvien menojen laskentaa sekä etuuspohjaisen velan (tai omaisuuserän) arvostamista etuuspohjaisissa

järjestelyissä. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Muutokset IAS 28 -standardiin: Pitkäaikaiset osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä

Muutokset selventävät, että sellaisiin pitkäaikaisiin osuuksiin osakkuus- ja yhteisyrityksissä, jotka muodostavat osan nettosijoituksesta osakkuus- tai yhteisyritykseen, sovelletaan IFRS 9 -standardia. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin, muutuskokoelma 2015–2017

Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Vuosittaiset parannukset sisältävät muutoksia neljään standardiin: IFRS 3 *Liiketoimintojen yhdistäminen*, IFRS 11 *Yhteisjärjestelyt*, IAS 12 *Tuloverot* ja IAS 23 *Vieraan pääoman menot*. Muutoksilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit sekä tulkinnat

SATO ei ole vielä soveltanut seuraavia, IASB:n jo julkistamia uusia tai uudistettuja standardeja ja tulkintoja. Konserni ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien.

Muutokset IFRS 9-, IAS 39- ja IFRS 7 -standardeihin: Viitekorouudistus (sovellettava 1.1.2020 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutosten tarkoituksena on vastata IBOR-viitekorokojen uudistuksen aiheuttamiin vaikutuksiin

yritysten taloudellisessa raportoinnissa. Ne koskevat yrityksiä, jotka soveltavat IFRS 9:n tai IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa suojautuessaan sel-laiselta korkoriskiltä, johon viitekorkouudistuksella on välitön vaikutus. Standardimuutoksilla muutetaan tiettyjä suojauslaskennan vaatimuksia niin, että yr-tyt soveltavat niitä viitekorkouudistuksen jälkeenkin ikään kuin viitekorko ei olisi uudistuksen myötä muuttunut. Muutettujen standardien noudattaminen on pakollista kaikissa korkoriskin suojaussuhteissa, joihin viitekorkouudistuksella on vaikutusta. Muu-toksilla ei ole tarkoitus tuoda helpotusta muiden uudistuksen vaikutusten käsittelyyn. Jos suojaus-suhde ei enää täytä suojauslaskennan edellytyksiä seurauksena sellaisesta muutoksesta, jota ei käsitellä muutoksissa, on suojauslaskenta edelleenkin lope-tettava. Muutoksia sovelletaan takautuvasti niihin suojaussuhteisiin, jotka olivat olemassa käyttöö-nottotilikauden alussa tai jotka määritettiin suojaus-suhteiksi tämän jälkeen sekä laajan tuloksen eriin kyseisen tilikauden alussa sisältyneisiin voittoihin tai tappioihin. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

IFRS 17 Vakuutus sopimukset* (sovellettava 1.1.2021 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Uusi standardi koskee vakuutus sopimuksia, ja auttaa sijoittajia ja muita tahoja paremmin ymmärtämään vakuuttajien altistumista riskeille, sekä niiden kannatta-vuutta ja taloudellista asemaa. Tämä standardi korvaa IFRS 4 -standardin. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

IFRS 10 Konsernitilinpäätös -standardin ja IAS 28:n muutokset: Omaisuuserien myynti tai siirto sijoittajayrityksen ja sen osakkuus- tai yhteisyrityksen välillä

IFRS 10 ja IAS 28 -standardien muutokset koskevat tilanteita, joissa sijoittajayrityksen ja sen osakkuus-

tai yhteisyrityksen välillä tapahtuu omaisuuserien myynti tai siirto. Erityisesti muutoksilla todetaan, että voitoista ja tappioista, jotka syntyvät määräys-vallan menettämisestä sellaisessa tytäryhtiössä, jossa ei ole liiketoimintaa, liiketoimella pääoma-osuusmenetelmällä käsiteltävän osakkuus- tai yhteisyrityksen kanssa, kirjataan emoyhtiön tulos-laskelmaan vain se osa, joka liittyy ulkopuolisten sijoittajien osuuteen kyseisestä osakkuus- tai yhteisyrityksestä. Samoin voitoista ja tappioista, jotka syntyvät entisessä tytäryhtiössä (joka on muuttunut pääomaosuusmenetelmällä käsiteltä-väksi osakkuus- tai yhteisyritykseksi) jäljellä olevan osuuden uudelleen arvostuksesta käypään arvoon kirjataan entisen emoyhtiön tuloslaskelmaan vain sen osa, joka liittyy ulkopuolisten sijoittajien osuu-teen uudessa osakkuus- tai yhteisyrityksessä.

IASB ei ole vielä päättänyt muutosten voimaantulo-päivää; ennenaikainen soveltaminen on kuitenkin sallittua. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Muutokset IFRS 3 -standardiin: Liiketoiminnan määritelmä

Liiketoiminnan määritelmän (IFRS 3:n muutokset) julkaisun mukanaan tuomat muutokset tuovat selvennyksiä IFRS 3 -standardin liitteeseen A Mää-ritelmät, sekä lisäyksiä soveltamisohjeistukseen ja havainnollistaviin esimerkkeihin. Muutokset tulevat voimaan koskien liiketoimintojen yhdistämisä, joissa hankintahetki on 1. tammikuuta 2020 tai sen jälkeen alkavan tilikauden alussa tai myöhemmin. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Muutokset IAS 1- ja IAS 8 -standardeihin: Olennaisuuden määritelmä (sovellettava 1.1.2020 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

IAS 1 ja IAS 8 -standardien muutokset selkeyttävät olennaisuuden määritelmää ja yhdenmukaistavat käsitteellisessä viitekehyksessä ja standardeissa käy-tetyt määritelmät. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

* Kyseistä säännöstä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2019.

Muutokset laadintaperiaatteissa

SATO muutti tilikauden 2019 alusta laadintaperiaatet-taan koskien kiinteistöverojen kirjaamista. Uudistetun laadintaperiaatteen mukaan kiinteistövero kirjataan IFRIC 21 *Julkiset maksut* -tulkinnan perusteella koko-naisuudessaan kuluksi sen määrittymisajankohtana. Muutoksella ei ollut vaikutusta konsernitilinpäätök-seen 31.12.2019 tai 31.12.2018.

2. JOHDON HARKINTAAN PERUSTUVAT RATKAISUT JA KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN TAUSTALLA OLEVAT KESKEISET ARVIOT JA OLETUKSET

Tilinpäätöstä laadittaessa edellytetään tietyiltä osin harkintaa laadintaperiaatteiden soveltamisessa sekä arvioiden ja oletusten tekemistä, jotka vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja ehdollisten velkojen määrään sekä tuloslaskelman tuottojen ja kulujen määrään. Seuraavassa on esitetty tilinpäätök-sen alueet, joissa tehty arviot, oletukset ja harkinta on merkittävin vaikutus tilinpäätöksen laatimiseen.

Johdon harkintaa edellyttävät ratkaisut

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa johto on käyttä-nyt harkintaa erityisesti seuraavien ratkaisujen osalta, joilla on merkittävä vaikutus raportoitujen tilinpäätöserien määriin.

- Hankintojen luokittelu. Konserni hankkii tytäryhtiöitä, jotka omistavat kiinteistöjä.

Hankintahetkellä konserni harkitsee jokaisen hankinnan kohdalla, onko kyseessä liiketoimin-nan vai varojen hankinta. Konserni harkitsee, edustaako hankinta IFRS 3 *Liiketoimintojen yhdistäminen* -standardin mukaista liiketoimintaa, toisin sanoen saadaanko hankinnassa kiinteistön lisäksi yhtenäinen joukko toimintoja ja prosesse-ja. Jos hankittu tytäryhtiö ei muodosta liiketoi-mintaa, käsitellään hankinta varojen ja velkojen ryhmän hankintana. Hankintameno kohdistetaan hankituille varoille ja veloille niiden suhteellisiin käypiin arvioihin perustuen, eikä liikearvoa tai laskennallisia veroja kirjata.

- Kiinteistöjen luokittelu. Konserni mää-rittää, luokitellaanko kiinteistö sijoituskiinteis-töksi vai käyttöomaisuudeksi. Sijoituskiinteistöt muodostuvat maa-alueista sekä rakennuksista (mukaan lukien niihin kohdistuvat investoin-nit), jotka eivät ole konsernin omaan käyttöön tai toimintoihin varattuja, tai tavanomaisessa liiketoiminnassa myytäväksi tarkoitettuja, vaan niitä pidetään ensisijaisesti vuokratuottojen hankkimiseksi ja sijoitetun pääoman arvon kas-vattamiseksi. Kyseisissä kiinteistöissä sijaitsevat tilat on vuokrattu olennaisilta osin vuokralaisille. Käyttö-omaisuuskiinteistöt ovat muita kiinteistöjä kuin sijoituskiinteistöjä, ja ne ovat konsernin omaan käyttöön tai toimintoihin varattuja.

Keskeiset arviot ja oletukset

Tilinpäätöstä laadittaessa tehty arviot ja oletukset perustuvat johdon aikaisempaan kokemukseen, parhaaseen tilinpäätöshetkellä käytettävissä olevaan tietoon tapahtumista ja muista tekijöistä, kuten tulevaisuutta koskevista odotuksista, joiden katsotaan olevan olosuhteet huomioon ottaen järkeviä. Näihin liittyvästä epävarmuudesta johtuen on mahdollista, että lopulliset toteumat poikkeavat merkittävästi tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista.

Arvioiden ja oletusten toteutumista sekä näiden taustalla olevien tekijöiden muutoksia seurataan konsernissa käyttämällä sekä sisäisiä että ulkoisia tietolähteitä.

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

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

- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään käyttäen tunnettuja arvostusmenetelmiä sekä IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen* -standardin mukaisia periaatteita. Kiinteistöjen markkinahinnat eivät ole tarkasteltavissa noteeratuilla markkinoilla, joten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen suoritetaan käyttäen epäsuoria arvostusmenetelmiä, jotka edellyttävät useita konsernin johdon oletuksia. Pääosalle konsernin sijoituskiinteistöistä käyvän arvon määrittäminen tapahtuu tuottoarvomenetelmää käyttäen, jolloin tärkeimmät arviot ja oletukset koskevat kohteiden ennustettuja vastaisia nettovuokratuottoja sekä pääomituksessa käytettyjä nettotuottovaateita (yield).

SATO käytti 31.12.2018 päättyneellä ja sitä aiemmilla tilikausilla sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä ensisijaisesti kauppaa-arvomenetelmää sellaisissa Suomessa sijaitsevista kohteista, jotka ovat vapaasti myytävissä. 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella SATO siirtyi käyttämään näiden kohteiden käyvän arvon määrittämisessä tuottoarvomenetelmää. Tuottoarvomenetelmä on kiinteistötoimialalla yleisesti hyväksytty ja muiden markkinatoimijoiden laajalti käyttämä arvostusmenetelmä. Sen käyttäminen mahdollistaa SATOn näkemyksen mukaan kauppaa-arvomenetelmää paremman arvostustulosten vertailtavuuden toimialan sisällä.

Konsernin käyttämät merkittävät metodit ja oletukset sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä on esitetty liitetiedossa 13.

- Asuntohankkeista kirjattavien varausten määrä edellyttää arvioita hankkeista aiheutuvista velvoitteista. Varausten määrä perustuu johdon arvioon jokaisen projektin ominaisista riskeistä. Johto tarkastelee arviossaan keskeisiä projekteihin liittyviä teknisiä, sopimuserusteisia ja oikeudellisia tekijöitä, sekä ottaa huomioon konsernin aiemman kokemuksen vastaavista projekteista.

3. SEGMENTTILIITETIEDOT

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

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

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

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Liikevaihto alueittain		
Suomi	289,3	284,4
Venäjä	6,2	6,0
Yhteensä	295,6	290,4

	31.12.2019			31.12.2018		
Milj. €	Suomi	Venäjä	Yhteensä	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Pitkäaikaiset varat alueittain						
Sijoituskiinteistöt*	4 533,8	124,0	4 657,9	3 770,3	104,8	3 875,1
Aineelliset hyödykkeet	3,2	0,1	3,2	2,3	0,0	2,4
Aineettomat hyödykkeet	3,7	0,0	3,7	2,6	0,0	2,6
Muut käyttöoikeusomaisuuserät*	7,7	-	7,7	-	-	-
Osuudet yhteis- ja osakkuus-yrityksissä	0,2	-	0,2	0,0	-	0,0
Yhteensä	4 548,6	124,1	4 672,8	3 775,3	104,8	3 880,1

* SATO on kirjannut 1.1.2019 alkaen taseeseen käyttöoikeusomaisuuseriä IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin perusteella. Koska konserni on ottanut IFRS 16 -standardin käyttöön osittain takautuvaa menetelmää soveltaen, vertailukausia ei ole oikaistu. Katso lisätietoja liitetiedoista 1 ja 16.

4. MYYTYJEN SIOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot / -tappiot		
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	1,6	4,3
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-0,7	-0,4
Yhteensä	1,0	3,8

Tuotto sijoituskiinteistöjen luovutuksista muodostuu myytyjen sijoituskiinteistöjen kauppahinnasta vähennettynä myytyjen sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla. Myytyjen sijoituskiinteistöjen kauppahinnasta on vähennetty kaupankäynnistä aiheutuneet kustannukset. Myytyjen sijoituskiinteistöjen käypä

arvo tarkoittaa edellisessä julkaistussa taseessa esitettyä käypää arvoa johon on lisätty mahdolliset kaudella aktivoidut lisäinvestoinnit.

Yhteenveto merkittävimmistä investoinneista ja realisoinneista on esitetty liitetiedossa 13.

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Tuotot sijoitusasuntojen luovutuksista		
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	9,0	15,4
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-9,1	-14,9
Yhteensä	0,0	0,4

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Tuotot maa-alueiden myynnistä		
Maa-alueiden myyntituotot	12,1	10,0
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-11,1	-6,7
Yhteensä	1,0	3,4

5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Liiketoiminnan muut tuotot		
Uudisasuntojen myyntituotot	13,3	1,0
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-11,8	-0,1
Tuotot tytäryhtiöiden myynnistä	0,0	1,7
Myytyjen tytäryhtiöiden kirjanpitoarvo	0,0	-0,2
Muut tuotot	0,4	1,5
Yhteensä	1,9	3,8

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

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Liiketoiminnan muut kulut		
Luottotappiot, kaudella kuluksi kirjattu määrä	-3,6	-2,4
Jälkipierintätuotot	1,3	1,3
Muut kulut	-1,9	-0,2
Yhteensä	-4,3	-1,3

6. TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Henkilöstökulut		
Palkat	13,3	14,3
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt	2,2	2,5
Muut henkilösivukulut	0,3	0,4
Yhteensä	15,8	17,2

Tiedot johdon työsuhde-etuuksista ja lainoista esitetään liitetiedossa 33. Lähipiiritapahtumat.

Keskimäärin konsernin henkilökunta tilikaudella on ollut 223 (215) henkilöä.

7. TILINTARKASTAJIEN PALKKIOT

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Tilintarkastajien palkkiot		
Tilintarkastus	0,2	0,1
Muut tilintarkastukseen liittyvät toimeksiannot	0,1	0,0
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,0	0,0
Yhteensä	0,3	0,1

Tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy.

Tilintarkastukseen katsotaan kuuluvat palkkiot, jotka koskevat konsernitilinpäätöksen tilintarkastusta

sekä SATOn ja sen tytäryritysten tilintarkastusta. Muihin tilintarkastukseen liittyviin toimeksiantoihin luetaan tilintarkastukseen liittyvät varmennus- ja muut palvelut.

8. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Poistot ja arvonalentumiset hyödykeryhmittäin			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14	0,7	0,5
Aineettomat hyödykkeet	15	0,9	0,8
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	16	1,8	0,0
Yhteensä		3,4	1,3

Poistot muista käyttöoikeusomaisuuseristä liittyvät 1.1.2019 alkaen IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin mukaan taseeseen kirjattuihin käyttöoikeusomaisu-

seriin. Koska konserni on ottanut IFRS 16 -standardin käyttöön osittain takautuvaa menetelmää soveltaen, vertailukausia ei ole oikaistu.

9. TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISMENOT

Tutkimus- ja kehittämismenoja on kirjattu tilikaudella 0,2 (0,2) milj. € tuloslaskelmaan ja kehittämismenoja on aktivoitu taseeseen 1,0 (1,5) milj. €.

10. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Rahoitustuotot		
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,7	1,0
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0,0	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,1	-0,1
Yhteensä	0,9	0,9

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Rahoituskulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenuun kirjatusta rahoitusveloista	-23,9	-27,3
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-11,7	-11,6
Korkokulut, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	0,0	0,0
Korkokulut vuokrasopimusveloista*	-3,1	0,0
Käyvän arvon muutos, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	0,0	0,0
Muut rahoituskulut**	-17,3	-4,6
Yhteensä	-56,0	-43,5
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-55,1	-42,5

* Sisältää rahoituskulukomponentin IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin mukaisesti kirjattavista vuokrasopimuksista. Katso lisätietoja liitetiedoista 1 ja 16.

** Sisältää kertaluonteisen 11,8 miljoonan euron kulun, joka liittyi vuosina 2020 ja 2021 erääntyvien joukkovelkakirjalainojen takaisinostoon.

II. TULOVEROT

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:			
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		20,6	24,4
Edellisten tilikausien verot		0,7	0,9
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	21	114,2	21,2
Yhteensä		135,5	46,5

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

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Tulos ennen veroja	670,5	230,8
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	134,1	46,2
Verotuksessa vähennyskeltottomat kulut ja verovapaat tulot	0,1	-0,4
Ulkomaan liiketoimintojen poikkeavien verokantojen vaikutus	0,9	0,7
Verot aiemmilta tilikausilta	-0,2	-0,1
Muut erät	0,6	0,2
Oikaisut yhteensä	1,4	0,4
Verot tuloslaskelmassa	135,5	46,5
Efektiivinen verokanta, %	20,2	20,2

12. OSAKEKOHTAINEN TULOS

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla

tilikauden aikana. SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2019 oli 56 783 067. SATO Oyj:n hallussa oli tilinpäätöshetkellä 160 000 omaa osaketta.

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Emoyhtiön omistajille jakautuva tilikauden voitto	535,0	184,3
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, milj. kpl	56,6	56,6
Osakekohtainen tulos, €		
Laimentamaton	9,45	3,26
Laimennettu	9,45	3,26

13. SIOITUSKIINTEISTÖT

Milj. €	liite	2019	2018
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. (ilman käyttöoikeuskiinteistöjä)		3 875,1	3 632,5
IFRS 16 -standardin käyttöönoton vaikutus*	16	47,3	0,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. (sis. käyttöoikeuskiinteistöt)		3 922,4	3 632,5
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt		31,1	5,6
Lisäinvestoinnit		180,0	155,0
Myydyt sijoituskiinteistöt		-32,2	-21,7
Aktivoidut vieraan pääoman menot	34	2,6	1,7
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä		0,8	0,1
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta**		552,2	102,0
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	16	0,9	0,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.		4 657,9	3 875,1

* Sisältää IFRS 16 -standardin mukaan käyttöoikeusomaisuuserinä käsiteltävät maanvuokrasopimukset, jotka 1.1.2019 alkaen kirjataan osaksi sijoituskiinteistöjä ja arvostetaan IAS 40 -standardin mukaisesti käypään arvoon. Koska konserni on ottanut IFRS 16:n käyttöön osittain takautuvaa menetelmää soveltaen, vertailukausia ei ole oikaistu.

** Voittot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältävät valuuttakurssivoittoja ja -tappioita 14,8 (-15,3) milj. €, sekä vuoden 2019 osalta arvostusmenetelmän muutoksen vaikutuksen, n. 430 milj. €.

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat kauden aikana:

SATO ei tehnyt raportointikaudella merkittäviä valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintoja. Merkittävien kaudella tehdyistä muista hankinnoista oli Helsingin Oulunkylässä sijaitsevan kehityskohteen hankinta VR Groupilta, joka toteutui joulukuussa 2019.

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen realisoinnit kauden aikana:

Vuokra-asuntoja ja liiketiloja realisoitiin Suomessa 31 (98) yhteisarvoltaan 9,1 (12,7) miljoonaa euroa. Muista realisoinneista merkittävimmät olivat valmisteiden HITAS-omistusasuntojen myynti Helsingin Jätkäsaarella sekä tonttien myynnit Kirkkonummella (ostajina Avain Yhtiöt ja T2H) ja Kangasalla (ostajana Pohjola Rakennus).

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

SATOn sijoituskiinteistöt koostuvat pääosin vuokra-asunnoista. Lisäksi sijoituskiinteistöihin sisältyy liiketiloja, autopaikkoja, rakentamattomia tontteja ja kehityshankkeita sekä käyttöoikeuskiinteistöjä.

Vuokra-asunnot on keskitetty suurimpiin kasvu-keskuksiin ja noin 80,0 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoituskiinteistöjen arvonnekehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä, sekä arvostusmenetelmän muutoksesta (katso alla kohta "Tuottoarvomenetelmä").

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.

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

Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenoon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Ne arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka konsernin arvion

mukaan saataisiin kiinteistön myynnistä arvostuspäivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoiminnassa, ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. Rakentamatomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintamenoa tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jolle niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä. SATOn käyttämät arvostusmenetelmät omistetuille sijoituskiinteistöille ovat tuottoarvo, kauppa-arvo ja hankintameno eli tasearvo.

SATOn käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät asuinkohteille vuokrattuja maa-alueita. Maanvuokrasopimukset, jotka aiemmin käsiteltiin muina vuokrasopimuksina, käsitellään 1.1.2019 alkaen sijoituskiinteistöiksi luokiteltavina ja käypään arvoon arvostettavina käyttöoikeusomaisuuserinä IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin ja IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin mukaisesti. Ne arvostetaan vastaisuudessa maksettavien sopimusvuokrien diskontattuun nykyarvoon, jonka katsotaan vastaavan sopimusten käypää arvoa. Liitetiedossa 16 on esitetty lisätietoja konsernin vuokrasopimuskannasta.

Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvomenetelmällä arvostetaan pääosa konsernin vuokralle annetuista sijoituskiinteistöistä. SATO on siirtynyt 31.12.2019 alkaen sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä kauppa-arvomenetelmästä tuottoarvomenetelmään sellaisissa Suomessa sijaitseissa kohteissa, jotka ovat vapaasti myytävissä, tai myytävissä taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Arvostusmenetelmän muutoksen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon oli noin 430 miljoonaa euroa. Koska kyseessä on kirjanpidollisen arvion muutos, ei muutosta sovelleta takautuvasti. Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla ennustetut nettovuokratuotot nettotuotto-

vaatimuksilla. Nettotuottovaatimukset on määritetty perustuen kohteiden sijaintiin, ikään ja tekniseen kuntoon. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen edellyttää arvioiden ja oletusten tekemistä tuottovaatimusten, hoitokulujen, vajaakäytön sekä vuokratason tulevan kehityksen suhteen.

SATOn painotetut nettotuottovaatimukset 31.12.2019 alueittain olivat seuraavat: pääkaupunkiseutu 4,35 %, muu Suomi 4,98 % ja koko konsernin painotettu keskiarvo 4,46 %. Ulkopuolinen asiantuntija (JLL) on antanut SATOn 31.12.2019 arvonmäärityksestä lausunnon, ja arvioinnin piirissä olleiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo konsernitilinpäätöksessä vastaa tätä lausuntoa.

Milj. €	liite	31.12.2019	31.12.2018
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Tuottoarvo		4 226,6	516,2
Kauppa-arvo		124,0	3 138,0
Tasearvo		257,5	220,8
Omistettujen sijoituskiinteistöjen yhteensä		4 608,1	3 875,1
Käyttöoikeuskiinteistöt	16	49,7	0,0
Sijoituskiinteistöt yhteensä		4 657,9	3 875,1

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Milj. €	-10 %		-5 %		5 %		10 %	
	Muutos	Muutos, %	Muutos	Muutos, %	Muutos	Muutos, %	Muutos	Muutos, %
Tuottoarvokohteet								
Tuottovaatimus	469,6	11,1 %	222,5	5,3 %	-201,3	-4,8 %	-384,2	-9,1 %
Nettovuokratuotot	-422,7	-10,0 %	-211,3	-5,0 %	211,3	5,0 %	422,7	10,0 %

Kaikki SATOn sijoituskiinteistöt luokitellaan IFRS 13 mukaan käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasolle 3 sisällytetään erät joiden käyvän arvon

Kauppa-arvomenetelmä

SATOn Pietarissa sijaitsevat sijoituskiinteistöt arvioi ulkopuolinen arvioitsija (JLL) kauppa-arvomenetelmällä.

Hankintameno

Arava- ja korkotukilainalla rahoitetut kohteet arvostetaan hankintamenoa mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä, minkä arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintamenoa tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jolle niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä.

määrittämisessä on käytetty omaisuuserää tai velkaa koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

14. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

2019

Milj. €	liite	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	2019 Yhteensä
Hankintameno 1.1.		4,9	1,4	6,4
Lisäykset		1,5	0,2	1,6
Vähennykset		-0,3	0,0	-0,3
Siirrot erien välillä		0,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.		6,1	1,6	7,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		3,4	0,6	4,0
Vähennysten kertyneet poistot		-0,2	0,0	-0,2
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	8	0,6	0,1	0,7
Siirrot erien välillä		0,0	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		3,8	0,7	4,5
Kirjanpitoarvo 1.1.		1,5	0,8	2,4
Kirjanpitoarvo 31.12.		2,3	0,9	3,2

2018

Milj. €	liite	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	2018 Yhteensä
Hankintameno 1.1.		4,7	1,3	6,0
Lisäykset		0,7	0,0	0,8
Vähennykset		-0,4	0,0	-0,4
Siirrot erien välillä		-0,1	0,1	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.		4,9	1,4	6,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		3,6	0,3	3,8
Vähennysten kertyneet poistot		-0,4	0,0	-0,4
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	8	0,3	0,1	0,5
Siirrot erien välillä		-0,2	0,2	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		3,4	0,6	4,0
Kirjanpitoarvo 1.1.		1,1	1,1	2,2
Kirjanpitoarvo 31.12.		1,5	0,8	2,4

15. AINEETTOMAT KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

2019

Milj. €	liite	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	2019 Yhteensä
Hankintameno 1.1.		0,0	8,2	8,2
Lisäykset		0,0	2,0	2,0
Vähennykset		0,0	0,0	0,0
Siirrot erien välillä		0,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.		0,0	10,2	10,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		0,0	5,6	5,6
Vähennysten kertyneet poistot		0,0	0,0	0,0
Tilikauden poistot	8	0,0	0,9	0,9
Siirrot erien välillä		0,0	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		0,0	6,5	6,5
Kirjanpitoarvo 1.1.		0,0	2,6	2,6
Kirjanpitoarvo 31.12.		0,0	3,7	3,7

2018

Milj. €	liite	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	2018 Yhteensä
Hankintameno 1.1.		0,3	6,9	7,2
Lisäykset		0,0	1,7	1,7
Vähennykset		-0,3	-0,4	-0,7
Siirrot erien välillä		0,0	-0,1	-0,1
Kirjanpitoarvo kauden 31.12.		0,0	8,2	8,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		0,3	5,1	5,4
Vähennysten kertyneet poistot		-0,3	0,0	-0,3
Tilikauden poistot	8	0,0	0,8	0,8
Siirrot erien välillä		0,0	-0,4	-0,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		0,0	5,6	5,6
Kirjanpitoarvo 1.1.		0,0	1,8	1,8
Kirjanpitoarvo 31.12.		0,0	2,6	2,6

16. VUOKRASOPIMUKSET

Käyttöoikeusomaisuuserät				
Milj. €	liite	Käyttöoikeus- kiinteistöt*	Muut käyttöoikeus- omaisuuserät	2019 Yhteensä
Kirjanpitoarvo 1.1.		47,3	7,6	54,9
Lisäykset		2,1	0,2	2,3
Sopimuskannan uudelleenarvostus		0,9	1,8	2,8
Tulosvaikuttainen käyvän arvon muutos	13	-0,7	-	-0,7
Tilikauden poistot	8	-	-1,8	-1,8
Kirjanpitoarvo 31.12.		49,7	7,7	57,5

* Käyttöoikeuskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon ja esitetään taseessa osana sijoituskiinteistöjä. Katso lisätietoja liitetiedosta 13.

SATO otti IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin käyttöön 1.1.2019. SATO on kirjannut standardin soveltamisalaan kuuluvista vuokrasopimuksista käyttöoikeusomaisuuseriä sijoituskiinteistöihin, siltä osin kuin ne luokitellaan sijoituskiinteistöiksi (käyttöoikeuskiinteistöt, katso liitetieto 13), ja muilta osin uuteen tase-erään "Muut käyttöoikeusomaisuuserät". Koska konserni on ottanut IFRS 16 -standardin käyttöön osittain takautuvaa menetelmää soveltaen, vertailukausia ei ole oikaistu.

Käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät maanvuokrasopimuksia, jotka liittyvät asuinkohteille vuokrattuihin maa-alueisiin. Konsernin maanvuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva vuokra-aika kauden lopussa oli 19,6 (19,0) vuotta. Niistä maksettavat vuokrat ovat indeksidonnaisia. Muut käyttöoikeusomaisuuserät sisältävät SATOn omassa käytössä

olevien tilojen vuokrasopimuksia. Kaikki SATOn toimitiloja koskevat vuokrasopimukset erääntyvät alle kymmenen vuoden kuluessa ja niistä maksettavat vuokrat ovat indeksidonnaisia.

Konserni on tilikausilla 2019 ja 2018 edelleen vuokrannut Helsingin Panuntien toimistotiloja. Näistä vuokrasopimuksista tuloslaskelmaan kirjatut vuokratuotot olivat 0,4 (0,4) milj. €.

Konserni on kirjannut tilikaudella myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kuluihin 0,2 milj. € lyhytaikaisista vuokrasopimuksista johtuvia vuokrakuluja. Konsernin kassaperusteisesti maksamat vuokrat olivat kauden aikana yhteensä 5,7 milj. €.

Katso lisätietoja standardin käyttöönoton vaikutuksista liitetiedosta 1.

Vuokrasopimusvelat	
Milj. €	31.12.2019
Pitkäaikaiset	
Maanvuokrasopimuksista	46,4
Muista vuokrasopimuksista	6,6
Yhteensä	53,0
Milj. €	31.12.2019
Lyhytaikaiset	
Maanvuokrasopimuksista	3,5
Muista vuokrasopimuksista	1,2
Yhteensä	4,7
Yhteensä	57,7

SATO kirjasi 1.1.2019 vuokrasopimusvelat IFRS 16 -standardin perusteella taseeseen tuoduista vuokrasopimuksista. Koska konserni on ottanut standardin käyttöön osittain takautuvaa menetelmää soveltaen, vertailukausia ei ole oikaistu.

Seuraavassa taulukossa on esitetty täsmäytyslaskelma IAS 17 -standardin mukaisesti tilinpäätöksessä 31.12.2018 esitettyjen vuokrasopimusvastuiden ja IFRS 16 -standardin mukaisesti 1.1.2019 kirjattujen vuokrasopimusvelkojen välisistä muutoksista.

Milj. €	
Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat 31.12.2018	125,3
Lyhytaikaisia vuokrasopimuksia koskeva valinnainen helpotus	-0,1
Muut oikaisut	0,2
Vuokrasopimusvelat, nimellisarvo 1.1.2019	125,5
Diskonttaus	-70,6
Vuokrasopimusvelat, taseeseen kirjattu määrä 1.1.2019	54,9

Vuokravastuut muista vuokrasopimuksista (IAS 17)

Milj. €	31.12.2018
Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat:	
Yhden vuoden kuluessa	5,6
Vuotta pitemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	20,0
Yli viiden vuoden kuluttua	99,8
Yhteensä	125,3

17. OSUUDET MUISSA YHTEISÖISSÄ

Konsernin rakenne

SATOlla on 25 (26) konsernin kannalta yksittäin tarkasteltuna olennaista tytäryritystä. Tytäryritykset ovat yhteisöjä, joihin SATOlla on määräysvalta, ja ne konsolidoidaan konsernitilinpäätökseen. Yhdesäkään konsernin tytäryrityksistä ei ole olennaista määräysvallattomien omistajien omistusosuutta.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt, joissa osakeomistus oikeuttaa määrätyn tilan hallintaan, käsitellään konsernitilinpäätöksessä yhteisinä toimintoina. Mikään näistä yhteisöistä ei ole yksinään olennainen konsernin kannalta. SATO käsittelee yhteiset toiminnot konsernitilinpäätöksessä IFRS 11 *Yhteisjärjestelyt* -standardin edellyttämällä tavalla, kirjaamalla järjestelyyn liittyvät varansa ja velkansa, mukaan lukien omistusosuutensa mukaisen osuuden yhteisistä varoista ja veloista, sekä järjestelyyn liittyvät tuotonsa ja kulunsa, mukaan lukien omistusosuutensa mukaisen osuuden yhteisistä tuotoista ja kuluista.

Luettelo kaikista konsernin ja emoyrityksen omistamista yrityksistä on esitetty liitetiedossa 36.

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 yhteisinä. Niitä ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen siltä osin kuin yhtiöiden katsotaan olevan SATOn toiminnan ulkopuolisia järjestelyitä, joiden tarkoituksena on toimia osaomistusasuntoihin sijoittaneiden lukuun.

Konsernin osuuksiin konsernitilinpäätökseen yhdistelemättömissä strukturoiduissa yhteisöissä ei katsota sisältyvän olennaisia riskejä konsernille. Osaomistusyhteisöissä on lisätietoja laadintaperiaatteissa (liitetieto 1). Tietoja konsernin lainasaamisista näiltä yhteisöiltä on esitetty liitetiedossa 20, sekä tietoja osaomistusasuntojen lunastusvastuista liitetiedossa 32. Strukturoiduilla yhteisöillä ei ole olennaista vaikutusta muihin eriin konsernitilinpäätöksessä.

Yhteisyritykset ja osakkuusyhtiöt

SATOlla ei ole ollut konsernin kannalta olennaisia yhteisyrityksiä tai osakkuusyhtiöitä tilikausina 2019 tai 2018.

18. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN ARVOT LUOKITTAIN

31.12.2019

Käyvät arvot hierarkiatasoin

Milj. €	liite	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	Jaksotettu hankinta-meno	2019 Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	19	1,1	-	1,1	-	1,1	-
Lainasaamiset	20	-	6,3	6,3	-	6,3	-
Johdannaissaamiset	20, 27	0,0	-	0,0	-	0,0	-
Yhteensä		1,1	6,3	7,4			
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset	22	-	6,0	6,0	-	6,0	-
Rahavarat	23	-	5,0	5,0	-	5,0	-
Yhteensä		0,0	11,0	11,0			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Joukkovelkakirjalainat	26	-	546,5	546,5	537,0	24,0	-
Muut lainat	26	-	1 127,3	1 127,3	-	1 127,3	-
Johdannaisvelat	27	46,7	-	46,7	-	46,7	-
Yhteensä		46,7	1 673,8	1 720,5			
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Joukkovelkakirjalainat	26	-	100,0	100,0	101,0	-	-
Muut lainat	26	-	324,6	324,6	-	324,6	-
Johdannaisvelat	27	1,9	-	1,9	-	1,9	-
Ostovelat	29	-	6,0	6,0	-	6,0	-
Yhteensä		1,9	430,6	432,5			

Rahavirran suojauslaskennan piirissä olevat johdannaiset on arvostettu käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta.

Käyvän arvon hierarkiatasolle 1 määritettyjen varojen ja velkojen arvot perustuvat markkinanoteerauksiin. Hierarkiatason 2 käyvät arvot

31.12.2018

Käyvät arvot hierarkiatasoin

Milj. €	liite	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	Jaksotettu hankinta-meno	2018 Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	19	1,9	-	1,9	-	1,9	-
Lainasaamiset	20	-	8,4	8,4	-	8,4	-
Johdannaissaamiset	20, 27	0,0	-	0,0	-	0,0	-
Yhteensä		1,9	8,4	10,3			
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset	22	-	7,0	7,0	-	7,0	-
Rahavarat	23	-	5,4	5,4	-	5,4	-
Yhteensä		0,0	12,4	12,4			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Joukkovelkakirjalainat	26	-	647,0	647,0	643,4	24,0	-
Muut lainat	26	-	987,9	987,9	-	991,8	-
Johdannaisvelat	27	39,7	-	39,7	-	39,7	-
Yhteensä		39,7	1 635,0	1 674,7			
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Joukkovelkakirjalainat	26	-	100,0	100,0	100,9	-	-
Muut lainat	26	-	247,2	247,2	-	247,2	-
Johdannaisvelat	27	1,1	-	1,1	-	1,1	-
Ostovelat	29	-	4,9	4,9	-	4,9	-
Yhteensä		1,1	352,2	353,2			

perustuvat diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

19. MUUT PITKÄAIKAISET SIIJOITUKSET

Milj. €	31.12.2019	31.12.2018
Muut pitkäaikaiset sijoitukset		
Muut osuudet	1,1	1,9
Yhteensä	1,1	1,9

SATO esittää muut pitkäaikaiset sijoitukset jaettuna noteerattuihin osakkeisiin ja muihin osuuksiin. Näiden 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 hankintameno, mikäli niiden käyvät arvot eivät ole luotettavasti määriteltävissä.

20. PITKÄAIKAISET SAAMISET

Milj. €	liite	31.12.2019	31.12.2018
Pitkäaikaiset saamiset			
Johdannaissaamiset	18, 27	0,0	0,0
Lainasaamiset	18	6,3	8,4
Yhteensä		6,3	8,5

Lainasaamiset ovat pääasiassa saamia osaomistus-asuntoja omistavilta asunto-osakeyhtiöiltä. Ne on arvostettu jaksotettuun hankintameno konserni-

tilinpäätöksessä eikä niihin konsernin arvion mukaan sisälly olennaista luottoriskiä.

21. LASKENNALLISTEN VEROJEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA

Milj. €	1.1.2019	Tulos- vaikutteisesti kirjatut	Siirrot erien välillä	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	31.12.2019
Laskennalliset verosaamiset					
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	6,6	0,0	-	1,3	7,9
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	6,3	0,0	-	-	6,3
Yhteensä	12,9	0,0	0,0	1,3	14,2
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	215,2	118,4	-	-	333,6
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	1,0	0,2	-	0,0	1,2
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	55,4	-4,4	-	-	51,0
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	0,0	-	-	-	0,0
Kohdistetuista hankintamenoista	1,6	-	-	-	1,6
Yhteensä	273,2	114,2	0,0	0,0	387,4

SATO muutti 31.12.2018 laadintaperiaatettaan laskennallisen veron kirjaamisesta sijoituskiinteistöistä. Muutoksen vaikutus konsernin laskennallisiin

verovelkoihin tilikauden 2018 alussa oli 12,1 milj. € aiempaan raportointikäytäntöön verrattuna.

Milj. €	1.1.2018	Tulos- vaikutteisesti kirjatut	Siirrot erien välillä	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	31.12.2018
Laskennalliset verosaamiset					
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	6,8	0,1	-	-0,2	6,6
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	6,4	-0,1	-	-	6,3
Yhteensä	13,2	0,0	0,0	-0,2	12,9
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	191,4	23,8	-	-	215,2
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	1,1	-0,1	-	-	1,0
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	58,0	-2,6	-	-	55,4
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	0,0	-	-	-	0,0
Kohdistetuista hankintamenoista	1,6	-	-	-	1,6
Yhteensä	252,1	21,2	0,0	0,0	273,2

22. MYyntISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Milj. €	liite	31.12.2019	31.12.2018
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset	18	6,0	7,0
Siirtosaamiset		2,2	0,9
Muut saamiset		2,7	4,0
Yhteensä		10,9	11,9

Milj. €	31.12.2019			31.12.2018		
	Bruttomäärä	Odotetut luottotappiot	Kirjan-pitoarvo	Bruttomäärä	Odotetut luottotappiot	Kirjan-pitoarvo
Myyntisaamisten ikäjakautuma						
Ei-erääntyneet ja alle yhden kuukauden erääntyneet	3,7	-0,3	3,4	3,8	-0,2	3,6
1–6 kuukautta erääntyneet	2,0	-0,6	1,4	2,0	-0,4	1,6
Yli 6 kuukautta erääntyneet	2,6	-1,4	1,2	3,5	-1,6	1,9
Yhteensä	8,2	-2,2	6,0	9,2	-2,2	7,0

SATO kirjaa luottotappiovarauksen lyhytaikaisista myyntisaamisista IFRS 9 -standardin mukaisesti. Konserni soveltaa myyntisaamisten arvonalentumiseen standardin sallimaa yksinkertaistettua menettelyä, jossa se arvioi kullakin raportointi-

hetkellä myyntisaamisten koko voimassaoloajalta odotettavissa olevien luottotappioiden määrän, ja kirjaa tämän arvion perusteella arvonalentumisen tulosvaikutteisesti. Kirjatun luottotappiovarauksen määrä kauden lopussa oli 2,2 (2,2) milj. €.

Milj. €	31.12.2019	31.12.2018
Siirtosaamisten erittely		
Vuokraustoiminta	0,2	0,0
Rakennuttamistoiminta	0,1	0,1
Ennakomaksut	0,2	0,1
Kauppahintasaaminen	1,1	0,1
Korkosaamiset	0,2	0,2
Muut siirtosaamiset	0,5	0,3
Yhteensä	2,2	0,9

23. RAHAVARAT

Milj. €	liite	31.12.2019	31.12.2018
Käteinen raha ja pankkitilit	18	5,0	5,4
Yhteensä		5,0	5,4

Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden

rahavaroista. Tilinpäätöshetkellä yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat olivat 1,2 (1,0) milj. €.

24. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Milj. €	31.12.2019	31.12.2018
Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus ovat:		
Osinko 0,50 (0,50) euroa/osake	-28,3	-28,3
Yhteensä	-28,3	-28,3

SATO ei maksanut pääomanpalautusta 2019 tai 2018.

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

Osakkeet

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2019 oli 4 442 192 euroa, joka oli täysin maksettu, jakautuen 56 783 067 osakkeeseen. Yhtiön hallussa oli raportointihetkellä 160 000 omaa osaketta. SATOlla on yksi osakesarja, jonka kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Kauden aikana yhtiön osakemäärässä tai omien osakkeiden lukumäärässä ei tapahtunut muutoksia. Hallituksella ei raportointipäivänä 31.12.2019 ollut voimassa olevia valtuutuksia koskien uusien osakeantien järjestämistä.

Vararahasto

Vararahasto sisältää ylikurssirahaston.

Arvonmuutos ja muut rahastot

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

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

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

Osingot

Tilinpäätöspäivän 31.12.2019 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,50 euroa/osake (2018: osinkoa 0,50 euroa/osake).

Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

SATOn kertyneisiin voittovaroihin tilinpäätöspäivänä, yhteensä 1 922,8 (1 416,1) milj. €, sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvien voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 292,7 (185,2) milj. €. Lukuun sisältyy osuus käyvän arvon tulosvaikutteisesta muutoksesta. Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyysäönnösten tuotontuloutusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton.

25. KOROTTOMAT PITKÄAIKAISET VELAT

Korottomat pitkäaikaiset velat 0,0 (1,3) milj. € liittyvät kokonaisuudessaan konsernin kiinteistökehityshankkeisiin.

26. KOROLLISET VELAT

Milj. €	31.12.2019	31.12.2018
Pitkäaikaiset		
Joukkovelkakirjalainat	546,5	647,0
Pankkilainat	917,2	693,9
Korkotukilainat	166,9	243,9
Aravalainat	43,2	50,2
Yhteensä	1 673,8	1 635,0

Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoite on tukea yhtiön kasvutavoitteita ja varmistaa osingonmaksukyky. Rakenteen hallinnan tavoitteena on myös turvata konsernin toimintaedellytykset pääomamarkkinoilla. SATOn omavaraisuustavoite käyvin arvoin on vähintään 40 prosenttia. Toteutunut omavaraisuusaste käyvin arvoin oli kauden lopussa 43,6 (39,6) prosenttia. Yhtiön hallitus seuraa ja arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti.

Osaan yhtiön rahoitusveloista kohdistuu pääomarakenteeseen ja kannattavuuteen liittyviä kovenantteja (katso liitetieto 30). Yhtiön pääomarakenne ja kannattavuus täyttivät asetetut ehdot raportointikaudella.

Milj. €

	31.12.2019	31.12.2018
Lyhytaikaiset		
Joukkovelkakirjalainat	100,0	100,0
Yritystodistukset	233,0	182,9
Pankkilainat	33,4	26,3
Korkotukilainat	51,4	31,5
Aravalainat	6,8	6,5
Yhteensä	424,6	347,2

Tilikaudella nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta yhteensä 657,2 (257,1) milj.€. Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskikorko oli 1,7 (2,1) prosenttia.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400 (400) milj.€, sitovia luottolimiittejä 400 (400) milj.€, joista oli raportointihetkellä käyttämättä 400 (400) milj.€, sekä ei-sitova luottolimiitti 5 (5) milj.€, josta raportointihetkellä oli käyttämättä 1,5 (5) milj. €.

SATO Oyj perusti toukokuussa 2019 1 500 miljoonan euron EMTN (Euro Medium Term Notes) -joukkovelkakirjalainaojelman, jonka puitteissa 31.5.2019 SATO Oyj laski liikkeelle 350 miljoonan euron vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainasta saadut varat käytettiin vuosina 2016 ja 2015 liikkeeseen laskettujen 300 miljoonan euron joukkovelkakirjalainojen takaisinostoon. Takaisinostotarjouksen kautta ostettavaksi hyväksyttyjen vuonna 2016 liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirjojen määrä asetettiin yhteensä 150 miljoonaan euroon ja vuonna 2015 liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirjojen määrä yhteensä 200 miljoonaan euroon.

Joukkovelkakirjalainoihin sisältyvät SATO Oyj:n seuraavat liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat: 350 miljoonan euron reaaliavuuden joukkovelkakirjalaina, jonka kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 1,375 % ja erääntymispäivä 31.5.2024, 100 miljoonan euron reaaliavuuden joukkovelkakirjalaina, jonka kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 2,25 % ja erääntymispäivä 10.9.2020 sekä 150 miljoonan euron reaaliavuuden joukkovelkakirjalaina, jonka kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 2,375 % ja erääntymispäivä 24.3.2021. Lainat ovat listattu Irlannin pörssiin ja niillä on julkinen Standard & Poor'sin BBB -luottoluokitus. Vuosina 2020 ja 2021 erääntyvillä lainoilla on tytäryhtiön takaus. Joukkovelkakirjalainoihin sisältyvät myös SATO Oyj:n vuonna 2013 liikkeeseen laskemat reaaliavuudelliset joukkovelkakirjalainat. 24 miljoonan euron ja 25 miljoonan euron reaaliavuudelliset lainat erääntyvät kesäkuussa 2023 ja joulukuussa 2022, ja lainoille maksetaan marginaalin lisäksi vaihtuvaa Euribor -korkoa. Reaaliavuudelliset joukkovelkakirjalainat ovat listattu Nasdaq Helsinkiin ja niillä ei ole luottoluokitusta.

27. JOHDANNAISET

Johdannaisopimusten käyvät arvot

Milj. €	Positiivinen	Negatiivinen	31.12.2019 netto	Positiivinen	Negatiivinen	31.12.2018 netto
Pitkäaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-32,7	-32,7	-	-25,7	-25,7
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-14,0	-14,0	-	-14,0	-14,0
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	-	0,0	-	-	-
Yhteensä	0,0	-46,7	-46,7	0,0	-39,7	-39,7
Lyhytaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-1,9	-1,9	0,0	-1,1	-1,1
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-	0,0	-	-	0,0
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	0,0	-	0,0	-	-	-
Yhteensä	0,0	-1,9	-1,9	0,0	-1,1	-1,1
Yhteensä	0,0	-48,6	-48,6	0,0	-40,8	-40,8

Milj. €	31.12.2019	31.12.2018
Johdannaisopimusten nimellisarvot		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	658,4	775,5
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	73,4	73,4
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	0,6	-
Yhteensä	732,4	848,9

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvomuutosrahastoon -5,3 (1,0) milj. € ja valuuttajohdannaisista 0,0 (0,0) milj. €. Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. SATO suojautuu korkoriskiltä myös koronvai-

tosopimuksilla, joiden varsinainen juoksuaika alkaa vasta tulevaisuudessa (ns. forward start). Raportointi-hetkellä tällaisia johdannaisia oli nimellisarvoltaan 115,0 (275,0) milj. €. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamääräisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen

koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin. Valuuttatermiinisopimuksilla suojataan valuuttamääräisten sitovien hankintasopimusten valuuttakurssin muutoksista aiheutuvaa riskiä. Korkosuojaukset erääntyvät 1–10 vuoden kuluessa ja

valuuttatermiinit yhden vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaisopimuksiin sovelletaan vastapuolittain netotussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä tilikaudella tai vertailukaudella.

28. VARAUKSET

Milj. €	Reklamaatio- kuluvaraus	Muut varaukset	Yhteensä
Varaukset yhteensä 1.1.2019	2,9	1,8	4,7
Varausten lisäykset	0,7	-	0,7
Käytetyt varaukset	-0,4	0,0	-0,4
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,6	-	-0,6
Varaukset yhteensä 31.12.2019	2,6	1,8	4,4

Milj. €	31.12.2019	31.12.2018
Pitkäaikaiset varaukset	1,6	2,0
Lyhytaikaiset varaukset	2,8	2,7
Yhteensä	4,4	4,7

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennuttamistointaan liittyvät takuu- ja reklamaatiovaraukset sekä takuuajan jälkeisen ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin

korvausvaatimuksiin ja kokemusperäisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa raportointipäivästä.

29. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Milj. €	liite	31.12.2019	31.12.2018
Ostovelat ja muut velat			
Saadut ennakot		19,5	17,6
Ostovelat	18	6,0	4,9
Muut velat		2,9	3,2
Siirtovelat		36,9	38,6
Ostovelat ja muut velat yhteensä		65,3	64,4

Milj. €	liite	31.12.2019	31.12.2018
Siirtovelkojen olennaiset erät			
Palkat sosiaalikuluihin		5,5	6,2
Korot		10,3	13,2
Johdannaisvelat	27	1,9	1,1
Rakennuttamistoiminta		6,6	8,2
Vuokraustoiminta		8,7	9,6
Muut kuluvaraukset		3,4	0,3
Muut		0,4	0,0
Yhteensä		36,9	38,6

30. RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

SATOn rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä rahoitusmarkkinoilla tapahtuvilta epäsuotuisilta muutoksilta. Rahoituksen ja rahoitusriskien hallinnan pääperiaatteet määrittellään SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa ja SATOn konsernirahoitus huolehtii rahoitusriskien hallinnasta rahoituspolitiikan mukaisesti. Konsernirahoitus raportoi talousjohtajalle, jonka vastuulla on rahoituksen ja rahoitusriskien hallintaan liittyvien tehtävien organisointi ja johtaminen sekä sen varmistaminen, että rahoituspolitiikassa määritettyjä periaatteita noudatetaan.

Korkoriski

SATOn rahoitukseen kohdistuvista markkinaris-keistä 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 markkinaehtoisiiin lainoihin, mutta myös muiden rahoituse-rien korkoriskiä seurataan.

Markkinaehtoiset lainat nostetaan lähtökohtaisesti vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu näiden lainojen korkoriskiltä rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaissovimuksilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla siten, että kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään yli 60 prosentissa koko lainasalkusta. Tilinpäätöshetkellä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden on 62,0 (68,9) prosenttia. Velkasalkun keskimaturiteetti on 4,0 (4,4) 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 2,75–3,50

prosenttia. Vuosina 2009–2011 nostettujen nk. välimallin korkotukilainojen perusomavastuukorko on 3,40 prosenttia. Merkittävä osa korkotukilainoista on sidottu pitkiin, 3–10 vuoden viitekorkoihin. Korkotuen ja pitkien viitekorkojen ansiosta korkotukilainoihin liittyvä korkoriski on vähäinen.

Aravarahoitetuissa kohteissa käytetään omakustannusperusteista vuokranmääritystä, jonka myötä mahdollinen korkoriski siirretään vuokriin. Aravalainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutokseen. Tilikauden korko määräytyy edeltävän tilikauden aikana, jolloin tulevan tilikauden korkokuuluun ei liity epävarmuutta. Osassa aravalainoja on korkokatto, jonka taso perustuu valtion 10 vuoden obligaatiolainojen korkoon. Riskinä aravalainoissa on äkillinen suuri koronnousu, jota olisi vaikea siirtää viiveettä kokonaisuudessaan vuokriin.

Valuuttariski

SATOn Pietarin liiketoimintaan liittyy sekä transaktio- että translaatoriskiä. Transaktioriski muodostuu olennaisilta osin investointeihin liittyvistä valuuttamääräisistä sitoumuksista. Sitovien hankintasopimusten valuuttariski suojataan kokonaisuudessaan valuuttatermiinisopimuksilla, jotka käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Tilinpäätöshetkellä SATOlla ei ollut investointeihin liittyen valuuttamääräisiä sitoumuksia. Translaatoriski muodostuu pääosin SATOn Pietarissa omistamien sijoitusasuntojen arvostamisesta käypään arvoon. Ruplamääräiset arvot yhdistellään tilinpäätökseen tilinpäätöspäivän kurssiin. Pietarissa liiketoiminta on rajattu maksimissaan 10 prosenttiin koko omaisuudesta.

Konsernin ulkomaan valuutassa nostamiin lainoihin liittyy valuuttariski, joka on kokonaisuudessaan suojattu koron- ja valuuttavaihtosopimuksin. Ulkomaan valuutan arvon muutoksen vaikutusta nettorahoitus-

kuluihin tarkastellaan taulukossa "herkkyysanalyysi, valuuttakurssi".

Hintariski

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

Luottoriski

SATOlla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. SATO:n myyntisaamiset koostuvat pääasiassa vuokrasaamisista. SATOlla on yli 26 000 vuokraista, jolloin yksittäiseen vuokrasaatavaan sisältyvä luottoriski on merkitykseltään vähäinen. Vakuuksien käyttö vuokrasopimuksissa vähentää vuokrasaataviin liittyvää riskiä. Vuokrasaamisista toteutuneet luottotappiot ovat vastanneet keskimäärin 1,2 (0,7) prosenttia vuokratuotoista. Lisäksi konsernin rahoitustoimintaan, kuten rahavarojen sijoittamiseen ja johdannaissopimuksiin, liittyy vastapuoliriski, jota hallitaan huolellisella vastapuolten valinnalla sekä hajauttamalla sopimuksia useammalle vastapuolelle.

Maksuvalmiusriski

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

Maksuvalmiutta hallitaan konsernin käytössä olevalla yritystodistusohjelmalla, 400 (400) milj. euroa, sitovilla luottolimiiteillä, 400 (400) milj. €, sekä ei-sitovalla luottolimiitillä, 5 (5) milj. €. Tilinpäätöshetkellä yritystodistuksia oli laskettuna liikkeelle nimellisarvoltaan 233,0 (183,0) milj. €. Luottolimiittejä oli tilinpäätöshetkellä käytössä 3,5 milj. € (2018: käytössä 0,0 milj. €). Maksuvalmiuden hallinnassa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

Standard & Poor's on myöntänyt SATOille BBB -luottoluokituksen vakain näkymin. SATOn tavoitteena on luottoluokituksen avulla edelleen laajentaa sijoittajakuntaa ja siten vähentää riippuvuutta yksittäisistä rahoittajista.

SATOn rahoitussopimuksiin sisältyy kovenanttiehtoja, jotka liittyvät konsernin pääomarakenteeseen ja velanhoitokykyyn. Ehtojen mukaan SATOn vakuus- sitoumuksista vapaan omaisuuden määrä taseesta tulee olla vähintään 42,5 prosenttia sekä luototus-

asteen tulee olla alle 65 prosenttia, vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta alle 45 prosenttia ja korkokatekertoimen yli 1,8. Tilinpäätöshetkellä vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä oli 80,8 (74,1) prosenttia, luototusaste oli 44,4 (50,5)

prosenttia, vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta 10,2 (17,5) prosenttia ja korkokatekerroin 3,3 (4,4).

Herkkyysanalyysi, korkoriski

Milj. €	2019				2018			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-0,5	0,5	-	-	-0,7	0,7	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	0,1	-0,1	0,1	-0,1	0,1	-0,1	0,2	-0,2
Koronvaihtosopimukset	0,5	-0,5	3,2	-3,2	0,4	-0,4	3,4	-3,4
Vaikutus yhteensä	0,0	0,0	3,3	-3,3	-0,2	0,2	3,6	-3,6

Herkkyysanalyysi, valuuttariski

Milj. €	2019				2018			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	10 %	-10 %	10 %	-10 %	10 %	-10 %	10 %	-10 %
Valuuttalainat	5,7	-7,0	-	-	5,8	-7,1	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	-5,7	7,0	-	-	-5,8	7,1	-	-
Valuuttatermiinit	-	-	0,0	-0,1	-	-	-	-
Vaikutus yhteensä	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma
31.12.2019

Milj. €	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	2019 yhteensä
Rahoitusvelat						
Markkinaehtoiset lainat	-384,4	-1 003,4	-515,6	-20,7	-18,6	-1 942,7
Korkotukilainat	-52,7	-81,3	-38,4	-44,6	-11,9	-228,9
Aravalainat	-7,1	-20,9	-17,4	-2,9	-0,2	-48,5
Ostovelat	-6,0	-	-	-	-	-6,0
Rahoitusvelat yhteensä	-450,2	-1 105,6	-571,5	-68,2	-30,7	-2 226,2
Johdannaissopimukset						
Korkojohdannaiset	-11,4	-24,7	-4,6	-	-	-40,7
Johdannaissopimukset yhteensä	-11,4	-24,7	-4,6	0,0	0,0	-40,7
Vuokrasopimusvelat						
Maanvuokrasopimuksista	-3,6	-14,4	-17,8	-17,7	-70,8	-124,2
Muista vuokrasopimuksista	-1,3	-4,3	-2,9	0,0	0,0	-8,4
Vuokrasopimusvelat yhteensä	-4,9	-18,6	-20,6	-17,7	-70,8	-132,7
Yhteensä	-466,5	-1 149,0	-596,7	-85,8	-101,5	-2 399,6

31.12.2018

Milj. €	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	2018 yhteensä
Rahoitusvelat						
Markkinaehtoiset lainat	-329,5	-1 034,4	-348,4	-29,5	-36,9	-1 778,6
Korkotukilainat	-40,6	-142,5	-38,5	-42,9	-34,8	-299,2
Aravalainat	-7,1	-23,8	-20,4	-4,2	-3,6	-59,2
Ostovelat	-4,9	-	-	-	-	-4,9
Rahoitusvelat yhteensä	-382,1	-1 200,7	-407,3	-76,6	-75,2	-2 141,9
Johdannaissopimukset						
Korkojohdannaiset	-10,7	-27,9	-6,9	-	-	-45,5
Johdannaissopimukset yhteensä	-10,7	-27,9	-6,9	0,0	0,0	-45,5
Yhteensä	-392,8	-1 228,6	-414,2	-76,6	-75,2	-2 187,4

Taulukot edustavat sopimusperusteisia kassavirtoja, sisältäen korkomaksut.

31. RAHAVIRTUALASKELMAN LIITETIEDOT

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa			
Poistot ja arvonalentumiset	8	3,4	1,3
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	13	-552,2	-102,0
Varausten muutos	28	-0,3	-1,4
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksista		-0,2	0,0
Yhteensä		-549,3	-102,1
Milj. €		2019	2018
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana			
Korolliset velat 1.1.		1 982,2	1 931,7
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä		123,4	50,2
Ei-rahamääräiset muutokset:			
Valuuttakurssien muutos		-1,2	0,1
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä		1,3	0,7
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut		-7,3	-0,5
Korolliset velat 31.12.		2 098,4	1 982,2

32. VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

Milj. €	31.12.2019	31.12.2018
Lainavakuudet		
Vakuudelliset velat	466,2	671,2
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	905,9	1 015,4
Takaussitoumukset muiden puolesta		
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	5,9	7,8
Rs-takaukset	3,7	4,2
Muut vakuudet		
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	6,9	6,9
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	18,2	9,1
Sitovat hankintasopimukset		
Sijoitusasuntojen hankinnoista	40,9	107,9
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	4,3	0,8
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,0	0,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	9,2	39,3

SATOn asunto-osaakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoiduina yhteisinä, joita ei yhdistellä konserniti-

linpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osaakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä tilinpäätöshetkellä oli 13,5 (21,8) milj.€.

33. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat SATO Oyj sekä sen emo-, sisar-, tytär- ja yhteis- ja osakkuusyritykset. Lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on raporttoivassa yhteisössä välitön tai välillinen määräysvalta tai yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta ja henkilö, joka on SATO-konsernin tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö tai avainhenkilön läheinen perheenjäsen. Omistajat, joiden omistusosuus SATOssa on 20 prosenttia tai enemmän katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 prosenttia luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta.

SATOn omistajista vuonna 2019 lähipiiriin on luettu Balder Finska Otas AB, Erik Selin Fastigheter AB sekä Balder-konsernin yhtiöt (emoyhtiö: Fastighets Ab Balder, 100 prosenttia), Stichting Depositary

APG Strategic Real Estate Pool emoyhtiöineen (omistaja: Stichting Pensioenfonds ABP, >95 prosenttia; manageri: APG Asset Management NV) sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

SATOn lähipiiriin luetaan myös hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja laajennetun johtoryhmän jäsenet ja heidän läheiset perheenjäsenensä sekä yhteisöt, jotka ovat edellä mainittujen henkilöiden määräysvallassa tai yhteisessä määräysvallassa sekä yhteisyritys SV-Asunnot Oy. Laajennettuun johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, liiketoimintajohtajat, markkinointi- ja viestintäjohtaja, talousjohtaja, digihallintojohtaja, henkilöstöjohtaja ja lakiasiaintohtaja.

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

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Liiketoimet lähipiirin kanssa		
Vuokrasopimukset	0,0	0,0
Vakuutusmaksut	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Johdon työsuhte-etuudet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	1,2	1,9
Muut pitkäaikaiset työsuhte-etuudet	0,1	0,1
Yhteensä	1,3	2,1

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Johdolle maksetut palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,6	0,5
Hallituksen jäsenet	0,2	0,2
Yhteensä	0,8	0,7

Tuhat €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot		
Saku Sipola (31.8.2019 asti)	530	531
Sharam Rahi (1.9.2019 alkaen)	103	0
Erik Selin	43	42
Jukka Hienonen	29	28
Esa Lager	25	24
Tarja Pääkkönen	24	24
Timo Stenius	23	25
Marcus Hansson	25	25
Hans Spikker	23	24
Yhteensä	822	722

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

Johtoryhmän jäsenten lisäksi tulospalkkiojärjestelmän piirissä on noin 80 yrityksen johto-, päällikkö-

ja asiantuntijatehtävissä työskentelevää henkilöä. Hallitus hyväksyy tulospalkkiojärjestelmän ehdot ja niiden maksun. Palkkiojärjestelmän tavoitteena on omistajien, johdon ja avainhenkilöiden tavoitteiden yhdistäminen, avainhenkilöiden sitouttaminen, kilpailukyyn parantaminen ja pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen edistäminen.

34. VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

	liite	31.12.2019	31.12.2018
Kauden aikana aktivoidut vieraan pääoman menot, milj. €	13	2,6	1,7
Aktivointikorkokanta, %		2,1	2,4

35. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

SATOn asuntoliiketoiminnan johtaja Antti Asteljoki jätti tehtävänsä 4.2.2020. Yhtiön asuntoliiketoiminnan johtajaksi nimitettiin myös investointiliiketoiminnasta vastaava johtaja Antti Aarnio 5.2.2020 alkaen.

36. KONSERNIN JA EMOYHTIÖN OMISTAMAT TYTÄRYRITYKSET

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Omistusosuudet eivät poikkea äänivallasta.		
SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt		
Sato-Asunnot Oy	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0
SATOkoti Oy	100,0	100,0
SATOkoti 18 Oy	100,0	100,0
SATOkoti 21 Oy	100,0	100,0
SATOkoti 23 Oy	100,0	100,0
SATOkoti 24 Oy	100,0	100,0
Suomen Vuokratodit 3 Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 19 Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 21 Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 22 Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 24 Oy	100,0	100,0
Sato VK 18 Oy	100,0	100,0
Sato VK 19 Oy	100,0	100,0
Sato VK 20 Oy	100,0	100,0
Sato VK 21 Oy	100,0	100,0
Sato VK 22 Oy	100,0	100,0
Vatrotalot 2 Oy	100,0	100,0
Vatrotalot 3 Oy	100,0	100,0
Vatrotalot 5 Oy	100,0	100,0
Sato KT-Asunnot Oy	100,0	100,0
Uusi Sarfvik Oy	60,0	18,3
Sarfvikin Vesialue Oy	60,0	18,3

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Vantaan Sato-Kartano KOy	100,0	100,0
Osuudet osakkuusyrityksissä		
SV-Asunnot Oy	50,0	50,0
Muut osakkeet		
Outakessa Koy	100,0	100,0
Espoon Aallonrivi As Oy	100,0	100,0
Jyväskylän Lyseonlinna As Oy	6,8	2,2
Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt		
Sato-Asunnot Oy		
Sato-Pietari Oy	100,0	100,0
Sato-Neva Oy	100,0	100,0
OOO SATO RUS	100,0	100,0
Agricolankuja 3 As Oy	3,0	3,0
Agricolankuja 8 As Oy	80,7	80,7
Agricolankulma As Oy	0,8	0,8
Albertus As Oy	1,1	1,1
Amos As Oy	0,5	0,5
Arabian Valo, Helsinki As Oy	52,2	52,2
Asunto Oy 4 linja 24	33,6	33,6
Asunto Oy Kalasataman Fregatti, Helsinki	25,3	25,3
Björneborgsvägen 5 Bost. Ab	0,5	0,5
Bostads Ab Munksnäs N:o 25 Asunto Oy	14,1	14,1

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistussuus %	Emoyhtiön omistussuus %
Erkintalo As Oy	1,1	1,1
Espoon Elosalama As Oy	73,7	73,7
Espoon Elosalama As Oy (Uudisosa)	26,3	26,3
Espoon Hassel As Oy	4,4	4,4
Espoon Heinjoenpolku As Oy	100,0	100,0
Espoon Henttaan puistokatu 6 As Oy	100,0	100,0
Espoon Henttaan puistokatu 8 As Oy	100,0	100,0
Espoon Honkavaarantie 5 As Oy	10,3	10,3
Espoon Hopeavillakko As Oy	100,0	100,0
Espoon Interior As Oy	11,4	11,4
Espoon Jousenkaari 5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kala-Maija 4 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kaupinkalliontie 5 As Oy (Sato-Asunnot)	48,7	48,7
Espoon Kilvoituksentie 1 Asunto Oy	100,0	100,0
Espoon Kiskottajankuja 4 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kivenhakkaajankuja 3 As Oy	2,3	2,3
Espoon Kuunkierros 2 As Oy	13,5	13,5
Espoon Kuunsirppi As Oy	100,0	100,0
Espoon Kyyhkysmäki 16 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kyyhkysmäki 9 As Oy	100,0	100,0
Espoon Lansantie 3 As Oy	100,0	100,0
Espoon Likusterikatu 1 D As Oy	100,0	100,0
Espoon Linnustajantie 17 As Oy	100,0	100,0
Espoon Lounaismeri As Oy	100,0	100,0
Espoon Magneettikatu 8 As Oy	100,0	100,0
Espoon Matinniitynkuja 8 As Oy	100,0	100,0
Espoon Merituulentie 38 As Oy	100,0	100,0
Espoon Myötätuulenmäki As Oy	8,5	8,5
Espoon Niittyhuippu As Oy	28,1	28,1
Espoon Niittymaantie 1 As Oy	100,0	100,0
Espoon Niittymaantie 3 As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistussuus %	Emoyhtiön omistussuus %
Espoon Niittysillankulma 2 C-D As Oy	100,0	100,0
Espoon Numersinkatu 11 As Oy	18,8	18,8
Espoon Omenapuu As Oy	16,0	16,0
Espoon Paratiisiomena As Oy	18,3	18,3
Espoon Perkkäankuja 3 As Oy	100,0	100,0
Espoon Porarinkatu 2 D-E As Oy	100,0	100,0
Espoon Porarinkatu 2 F As Oy	100,0	100,0
Espoon Puikkarinmäki As Oy	100,0	100,0
Espoon Puropuisto As Oy (VA)	58,4	55,8
Espoon Pyhäjärventie 1 As Oy	100,0	100,0
Espoon Rastaspuistonpolku As Oy	22,6	22,6
Espoon Rastaspuistontie 8 As Oy	7,3	7,3
Espoon Rummunlyöjäkatu 11 D - E As Oy	100,0	100,0
Espoon Runoratsunkatu 5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Ruorikuja 4 As Oy	3,8	3,8
Espoon Ruusulinna As Oy	100,0	100,0
Espoon Satokallio As Oy	11,6	11,6
Espoon Saunalyhty As Oy	6,8	6,8
Espoon Sepetlahdentie 6 As Oy	100,0	100,0
Espoon Siniheinä As Oy	100,0	100,0
Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy	5,8	4,3
Espoon Soukanniementie 1 As Oy	100,0	100,0
Espoon Suvikäytävä As Oy	29,9	29,9
Espoon Taivalmäki 5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Taivalrinne As Oy	100,0	100,0
Espoon Tähtimötie As Oy	100,0	100,0
Espoon Vanharaide As Oy	90,1	90,1
Espoon Vasaratörmä As Oy	5,2	5,2
Espoon Viherlaaksonranta 3-5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Viherlaaksonranta 7 As Oy	100,0	100,0
Espoon Yläkartanonpiha As Oy	10,9	10,9

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Espoon Zanseninkuja 6 As Oy	100,0	100,0
Etelä-Hämeen Talo Oy (Sato-as.)	81,3	81,3
Eura III As Oy	100,0	100,0
Fredrikinkatu 38 As Oy	2,7	2,7
Haagan Pappilantie 13 As Oy	2,6	2,6
Haagan Talontie 4 As Oy	3,1	3,1
Hakaniemenranta As Oy	2,5	2,5
Hannanpiha As Oy	19,1	19,1
Harjulehmus As Oy	14,1	14,1
Helkalax As Oy	1,3	1,3
Helsingin Akaasia As Oy	13,9	13,9
Helsingin Aleksis Kiven katu 52-54 As Oy	0,5	0,5
Helsingin Ansaritie 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ansaritie 2-4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ansaritie 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Apollonkatu 19 As Oy	38,2	38,2
Helsingin Arabian Kotiranta As Oy	4,2	4,2
Helsingin Arabiinkatu 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 Finniläntalo As Oy	80,2	80,2
Helsingin Gadolininkatu 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Gerbera As Oy	12,7	12,7
Helsingin Graniittitie 8 ja 13 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Hakaniemenkatu 9 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Happiness As Oy	22,2	22,2

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Helsingin Heikkiläntie 10 K Oy	100,0	100,0
Helsingin Hildankulma As Oy	80,1	80,1
Helsingin Hämeenpenger As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ida Aalbergin tie 3 A As Oy	100,0	100,0
Helsingin Isopurje As Oy	3,2	3,2
Helsingin Juhani Ahon tie 12-14 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Junonkatu 4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kaarenjalka 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kaivonkatsojantie 2 As Oy	16,4	16,4
Helsingin Kalevankatu 53 As Oy	30,5	30,5
Helsingin Kallioliina As Oy	0,8	0,8
Helsingin Kanavaranta As Oy	8,8	8,8
Helsingin Kangaspellontie 1-5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kangaspellontie 4 As Oy	10,0	10,0
Helsingin Kaustisenpolku 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kerttulinkuja 1 As Oy	7,5	7,5
Helsingin Kiillekuja 4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kirjala As Oy	100,0	100,0
Helsingin Klaavuntie 8-10 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kokkosaarenkatu 4 As Oy	20,8	20,8
Helsingin Koralli As Oy	4,1	4,1
Helsingin Koroistentie As Oy	9,4	9,4
Helsingin Korppaanmäentie 17 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Korppaanmäentie 21 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kristianinkatu 11-13 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kultareuna 1 As Oy	39,0	39,0
Helsingin Kutomotie 10a KOy	75,5	75,5
Helsingin Kutomotie 12a As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kutomotie 14 A As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kutomotie 8a As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kuusihovi As Oy	25,4	25,4

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Helsingin Kyläkirkontie 13 As Oy	68,5	68,5
Helsingin Köysikuja 2 As Oy	9,5	9,5
Helsingin Lapponia As Oy	100,0	100,0
Helsingin Lauttasaarentie 19 KOy	58,3	58,3
Helsingin Leikopiha As Oy	9,6	9,6
Helsingin Leikosaarentie 31 As Oy	18,7	18,7
Helsingin Leikovuori As Oy	9,1	9,1
Helsingin Leirikuja 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Lontoonkatu 9 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Lönnrotinkatu 32 As Oy	55,1	55,1
Helsingin Malagankatu 7 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Mariankatu 19 As Oy	1,0	1,0
Helsingin Mechelininkatu 12-14 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Merenkävijä As Oy	5,1	5,1
Helsingin Meripellonhovi KOy	98,3	98,3
Helsingin Mestari As Oy	100,0	100,0
Helsingin Minna Canthinkatu 24 As Oy	1,1	1,1
Helsingin Myllypellonpolku 4 As Oy	5,1	5,1
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 Näyttelijäntie 24 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Otto Brandt'in polku 4 As Oy	4,4	4,4
Helsingin Näkinkuja 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pajamäentie 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pajamäentie 7 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pakilantie 17 As Oy	52,7	52,7
Helsingin Pakilantie 17 As Oy (uudisosa)	47,3	47,3
Helsingin Pasilantornit As Oy	53,4	53,4

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
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	7,7	7,7
Helsingin Pääskylänrinne As Oy	100,0	100,0
Helsingin Reginankuja 4 As Oy	11,8	11,8
Helsingin Rikhard Nymanin tie 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Riontähti As Oy	100,0	100,0
Helsingin Rosas As Oy	9,6	9,6
Helsingin Rusthollarinkuja 2 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ruusutarhantie 2-4 As Oy	30,7	30,7
Helsingin Ruusutarhantie 7 As Oy	19,7	19,7
Helsingin Sateenkaari As Oy	100,0	100,0
Helsingin Satoaalto As Oy	8,6	8,6
Helsingin Satorinne As Oy	8,5	8,5
Helsingin Serica As Oy	3,8	3,8
Helsingin Siltavoudintie 20 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Snellmaninkatu 23 As Oy (asunnot)	85,2	85,2
Helsingin Snellmaninkatu 23 As Oy (muut tilat)	14,9	14,9
Helsingin Solarus As Oy (ASSI)	5,9	5,9
Helsingin Solnantie 22 As Oy	71,0	71,0
Helsingin Solnantie 22 As Oy (LT)	27,0	27,0
Helsingin Stenbäckinkatu 5 KOy	60,0	60,0
Helsingin Ståhlbergintie 4 As Oy	93,5	93,5
Helsingin Sähköttäjänkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tapaninkulo As Oy	4,7	4,7

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Helsingin Tila As Oy (Sato-As.)	24,5	13,1
Helsingin Tilkankatu 15 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tilkankatu 2 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tilkankatu 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Topeliuksenkatu 29 As Oy	4,6	4,6
Helsingin Tulvaniitynpolku 5 As Oy	4,1	4,1
Helsingin Tunturinlinna As Oy	9,5	9,5
Helsingin Töölön Oscar As Oy	25,3	25,3
Helsingin Vanha viertotie 16 As Oy	68,8	68,8
Helsingin Vanha viertotie 18 As Oy	42,8	42,8
Helsingin Vanha viertotie 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vanha Viertotie 8 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Venemestarin tie 4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vervi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vetelintie 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Villa Kuohu As Oy	25,6	25,6
Helsingin Viulutie 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vuosaaren Helmi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Välskärinkatu 4 KOy	100,0	100,0
Hervannan Juhani As Oy	14,9	14,9
Hiihtomäentie 34 As Oy	3,7	3,7
Humalniementie 3–5 As Oy	1,1	1,1
Hämeenlinnan Aaponkuja 3 As Oy	33,4	33,4
Iidesranta 42 Tampere As Oy	9,9	6,6
Jukolanniitty As Oy	7,7	7,7
Jukolantanner As Oy	7,8	7,8
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 (asunnot)	6,8	4,6

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Jyväskylän Taitoniekansato As Oy	17,4	17,4
Jyväskylän Tanhurinne As Oy	24,1	24,1
Jyväskylän Torihovi As Oy (asunnot)	2,7	2,7
Jyväskylän Yliopistonkatu 18 ja Keskustie 17 As Oy	100,0	100,0
Jyväskylän Äijälänrannan Ansaritie 4 As Oy	100,0	100,0
Järvenpään Alhonorinne As Oy	18,4	18,4
Järvenpään Kotokartano As Oy	100,0	100,0
Kaarenkunnas As Oy	100,0	100,0
Kaarinan Auranpihat As Oy	100,0	100,0
Kaarinan Katariinanrinne As Oy	12,2	6,9
Kaarinan Verkapatruuna As Oy	17,4	5,2
Kaidanpääty As Oy	100,0	100,0
Kajaneborg Bost. Ab	7,3	7,3
Kangasalan Kukkapuisto As Oy	6,3	6,3
Kasarmikatu 14 As Oy	12,2	12,2
Kangasalan Unikkoniitty KOy	100,0	100,0
Kapellimestarinparkki KOy	9,1	9,1
Kasarminkatu 10 As Oy	26,7	26,7
Kastevuoren Palvelutalo As Oy	100,0	100,0
Kaukotie 10–12 As Oy	3,1	3,1
Kauniaisten Ersintie 9–11 As Oy	5,5	5,5
Kauniaisten Konsuli As Oy Bost. Ab	7,4	7,4
Kauniaisten Ratapolku 6 As Oy	100,0	100,0
Keravan Papintie 1 As Oy	100,0	100,0
Ketturinne As Oy	1,3	1,3
Kilonkallionkuja 5 As Oy	100,0	100,0
Kirkkonummen Sarvikinrinne 4 As Oy	100,0	100,0
Kirkkosalmentie 3 As Oy	0,9	0,9
Kivisaarentie As Oy	2,7	2,7
Kolehmaisentori As Oy	11,6	11,6
Kotipiennar As Oy	2,8	2,8

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Kristianinkatu 2 As Oy	1,7	1,7
Kuhakartano As Oy	1,3	1,3
Kukkolan Koivu As Oy	4,3	4,3
Kulmakatu 12 As Oy	2,1	2,1
Kulmavuorenpaha As Oy	100,0	100,0
Kulmavuorenrinne As Oy	1,0	1,0
Kupittaa Kotka, Turku As Oy	10,9	10,9
Kupittaa Kurki, Turku As Oy	6,1	6,1
Kupittaa Kyyhky, Turku As Oy	100,0	100,0
Kupittaa Satakia As Oy	6,1	6,1
Kuuselanpuisto As Oy	23,0	23,0
Kuusihalme As Oy	2,3	2,3
Kuusitie 15 As Oy	1,5	1,5
Kuusitie 3 As Oy	1,8	1,8
Kuusitie 9 As Oy	2,3	2,3
Kvarnhyddan Bost. Ab	1,8	1,8
Laajalahdentie 26 As Oy	6,5	6,5
Lahden Jyrkkärinteenuisto As Oy	41,2	41,2
Lahden Kauppakatu 36 As Oy	7,9	3,6
Lahden Mesisurri As Oy	100,0	100,0
Lahden Nuolikat 9 As Oy	100,0	100,0
Lahden Roopenkua As Oy	25,6	25,6
Lapinniemen Pallopurje As Oy	1,9	1,9
Lapintalo As Oy	1,0	1,0
Lappeenrannan Kanavansato 2 As Oy	12,5	12,5
Lauttasaarentie 11 As Oy	1,6	1,6
Lempäälän Moisionaukea 25 As Oy	100,0	100,0
Lielahdentie 10 As Oy	9,1	9,1
Linjala 14 As Oy	4,2	4,2
Läntinen Brahenkat 8 As Oy	0,8	0,8
Lönegropen Bost. Ab, Skidbacksvägen 18	1,6	1,6

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Malmeken Ömsesidiga Fastighet	12,8	12,8
Mannerheimintie 100 As Oy	0,9	0,9
Mannerheimintie 108 As Oy	3,0	3,0
Mannerheimintie 148 As Oy	2,5	2,5
Mannerheimintie 170 KOy	63,3	16,1
Mannerheimintie 170 KOy	63,3	47,2
Mannerheimintie 77 As Oy	1,2	1,2
Mannerheimintie 83–85 As Oy	0,7	0,7
Mannerheimintie 93 As Oy	0,3	0,3
Mariankatu 21 As Oy	1,3	1,3
Matinkylän Poutapilvi As Oy	100,0	100,0
Matinraitti 14 As Oy	1,0	1,0
Meiramikuja As Oy	0,0	0,0
Mellunsusi As Oy	1,5	1,5
Merimiehenkat 41 As Oy Bost. Ab	1,6	1,6
Messeniuksenkat 8 As Oy	2,0	2,0
Messilä As Oy	70,0	70,0
Minna Canthin kat 22 As Oy	2,4	2,4
Muotialantie 31 As Oy	7,0	7,0
Mursu As Oy	0,5	0,5
Myllysalama As Oy	59,8	59,8
Myyrinhaukka As Oy	100,0	100,0
Naantalin Kastovuorenrinne As Oy	16,7	16,7
Nekalanpuisto KOy	2,9	2,9
Nervanderinkatu 9 As Oy	2,6	2,6
Neulapadontie 4 As Oy	1,2	1,2
Niittaajankadun Klaava As Oy	100,0	100,0
Niittyhovi K Oy	100,0	100,0
Niittykummun Huippuparkki K Oy	36,5	36,5
Nokian Miharintie 38–40 As Oy	32,4	32,4
Nokian Virran Ritari As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %	Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Nordenskiöldinkatu 8 As Oy	2,5	2,5	Pohjankartano As Oy	0,0	0,0
Näkinkuja 2 As Oy	2,5	2,5	Pohjanpoika As Oy	8,0	8,0
Näsinlaine As Oy	1,0	1,0	Poutuntie 2 As Oy	3,7	3,7
Näyttelijäntien Pistetalot As Oy	1,4	1,4	Puistokaari 13 As Oy	1,9	1,9
Oskelantie 5 As Oy	4,1	4,1	Puolukkasato As Oy	5,9	5,9
Oskelantie 8 As Oy	2,1	2,1	Puolukkavarikko As Oy	33,9	33,9
Otavantie 3 As Oy	0,6	0,6	Raikukuja II As Oy	100,0	100,0
Otavantie 4 As Oy	1,8	1,8	Raikurinne 1 As Oy	1,3	1,3
Oulun Aleksanteri As Oy	100,0	100,0	Raisio Tasonorni As Oy	39,3	39,3
Oulun Aleksinranta As Oy	100,0	100,0	Raisio Toripuisto As Oy	56,9	20,8
Oulun Arvolankartano As Oy	2,1	2,1	Rantasentteri As Oy	1,5	1,5
Oulun Arvolanpiha As Oy	0,0	0,0	Risto Rytin tie 28 As Oy Bost. Ab	1,5	1,5
Oulun Arvolanpuisto As Oy	9,0	9,0	Ristolantie 7 As Oy	2,5	2,5
Oulun Hoikantie 14-22 As Oy	100,0	100,0	Rivihkola As Oy	4,4	4,4
Oulun Kalevalantie As Oy	100,0	100,0	Ryytikuja 5 As Oy	0,8	0,8
Oulun Laamannintie 1 As Oy	12,8	12,8	Saarenkeskus As Oy	0,4	0,4
Oulun Laanila I As Oy	100,0	100,0	Salpakolmio As Oy	31,3	31,3
Oulun Laanila IV As Oy	100,0	100,0	Sammon Parkki K Oy	21,2	21,2
Oulun Laaniranta As Oy	6,0	6,0	Satakallio As Oy	0,2	0,2
Oulun Marsalkka As Oy	5,7	5,7	Satokaunokki As Oy	7,5	7,5
Oulun Notaarintie 1 As Oy	24,4	24,4	Satosorsa As Oy	19,9	19,9
Oulun Notaarintie 3 As Oy	5,0	5,0	Satosyppi As Oy	12,1	12,1
Oulun Paalikatu 23 As Oy	100,0	100,0	Satulaparkki KOy	53,3	53,3
Oulun Peltolantie 18 B As Oy	100,0	100,0	Savilankatu 1 b As Oy	33,3	33,3
Oulun Rautatienkatu 74 As Oy	100,0	100,0	Solnantie 32 As Oy	0,9	0,9
Oulun Rautatienkatu 78 Asunto Oy	100,0	100,0	Spargäddan Bost. Ab As Oy	1,3	1,3
Oulun Tullikartano As Oy	17,0	17,0	Sulkaolku 6 As Oy	0,4	0,4
Oulun Tulliveräjä As Oy	40,7	40,7	Säästökartano As Oy	0,3	0,3
Peltohuhta As Oy	1,2	1,2	Taapuri As Oy	2,5	2,5
Pengerkatu 27 As Oy	2,6	2,6	Tallbergin puistotie 1 As Oy	2,0	2,0
Pihlajatie N:o 23 As Oy	3,0	3,0	Tammitie 21 As Oy	0,9	0,9

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Tampereen Aitolahdentie 22 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Aitolahdentie 24 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Alapeusontkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Atanväylä 4A As Oy	100,0	100,0
Tampereen Atanväylä 4B As Oy	100,0	100,0
Tampereen Charlotta As Oy (ASSI)	2,0	2,0
Tampereen Hannulanpolku 10 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Hervannan Puistokallio As Oy	100,0	100,0
Tampereen Härmälänrannan Aurinkokallio KOy	100,0	100,0
Tampereen Härmälänrannan Sisu As Oy	100,0	100,0
Tampereen lidesranta 18 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Jankanpuisto As Oy	100,0	100,0
Tampereen Kanjoninkatu 15 As Oy	56,3	56,3
Tampereen Kauppa-aukio As Oy	100,0	100,0
Tampereen Kokinpellonrinne 2 As Oy	86,9	86,9
Tampereen Kristiina As Oy	19,1	19,1
Tampereen Kuikankatu 2 As Oy	9,7	9,7
Tampereen Kyyhky As Oy	11,1	8,1
Tampereen Linnanhera As Oy	100,0	100,0
Tampereen Pappilan Herra As Oy	100,0	100,0
Tampereen Puistofasaani As Oy	100,0	100,0
Tampereen Rotkonraitti 6 As Oy	48,2	48,2
Tampereen Ruovedenkatu 11 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Sammon Kalervo As Oy	100,0	100,0
Tampereen Siirtolapuutarhankatu 12 As Oy	5,6	5,6
Tampereen Strada As Oy	46,6	46,6
Tampereen Tarmonkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Tieteenkatu 14 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Tuiskunkatu 7 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Waltteri As Oy (ASSI)	23,9	23,9
Tapiolan Itäkartano, Espoo As Oy	53,6	53,6

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Tapiolan Tuuliniitty, Espoo As Oy (ASSI)	6,8	6,8
Tarkkampusjankatu 14 As Oy	44,1	44,1
Tasatuomo As Oy	1,3	1,3
Terhokuja 3 As Oy	100,0	100,0
Terhokuja 6 As Oy	11,3	11,3
Tikkamatti As Oy	9,8	9,8
Tohlopinkontu Koy (Sato-As.)	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 (ASSI)	3,0	3,0
Turun Fregatinranta As Oy	4,7	4,7
Turun Föörinranta II As Oy	1,0	1,0
Turun Gränsbackankuja 3 As Oy	100,0	100,0
Turun Hehtokatu As Oy	39,4	19,1
Turun Ipnoksenrinne As Oy (ASSI)	6,7	6,7
Turun Joutsenpuisto 7 As Oy	100,0	100,0
Turun Kaivokatu 10 As Oy	100,0	100,0
Turun Kivimaanrivi As Oy	6,5	6,5
Turun Kiviniemenpuisto As Oy	1,1	1,1
Turun Kupittaan Peippo, As Oy	34,6	34,6
Turun Linnanhuippu As Oy	1,1	1,1
Turun Linnankatu 37 a As Oy	1,7	1,7
Turun Linnanpuisto As Oy	8,8	8,8
Turun Marmoririnne 2 As Oy	100,0	100,0
Turun Metallikatu As Oy	100,0	100,0
Turun Mietoistenkuja As Oy	9,4	9,4
Turun Pernon Kartanonlaakso As Oy	42,3	42,3
Turun Pryssinkatu 13 As Oy	100,0	100,0
Turun Pulmussuonpuisto As Oy	7,6	7,6
Turun Puutarhakatu 50 As Oy	13,1	13,1

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Turun Ratavahdinrinne As Oy	100,0	100,0
Turun Rauhankatu 8 As Oy	100,0	100,0
Turun Sato-Koto As Oy	100,0	100,0
Turun Seiskarinkulma As Oy	24,0	14,0
Turun Sipimetsä As Oy	8,5	8,5
Turun Sukkulakoti As Oy	100,0	100,0
Turun Tallgreninkartano As Oy	37,1	37,1
Turun Tervaporvari As Oy	100,0	100,0
Turun Uudenmaanlinna As Oy (SATOhousing)	100,0	100,0
Turun Veistämöntori As Oy	100,0	100,0
Turun Westparkin Tuija 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	63,0	63,0
Töölön Gaala As Oy	50,3	50,3
Ulpukkaniemi As Oy	25,4	25,4
Ulvilantie 11 b As Oy	0,6	0,6
Urheilukatu 38 As Oy	56,0	56,0
Vaasankatu 15 As Oy	0,8	0,8
Vallikallionpolku KOy	100,0	100,0
Vallinkyyhky As Oy	6,0	6,0
Valtapolku As Oy	1,2	1,2
Vantaan Aapramintie 4 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Albert Petreliuksen katu 8 As Oy	7,7	7,7
Vantaan Havukoskenkatu 20 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Heporinne 4 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Horsmakuja 4a As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kaarenlehmus As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kesäniitty As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Vantaan Kevätpuro As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kilterinpuisto As Oy	56,2	56,2
Vantaan Kivivuorentie 8 A-B As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kivivuorentie 8 C As Oy	100,0	100,0
Vantaan Krassipuisto As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kukinkuja 2 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Käräjäkuja 3 As Oy	19,8	19,8
Vantaan Leksankuja 3 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Liesitorin palvelutalo As Oy (ASSI)	2,5	2,5
Vantaan Lummepiha As. Oy	100,0	100,0
Vantaan Maarinrinne As Oy	12,0	12,0
Vantaan Maarukanrinne 6 As Oy	14,6	14,6
Vantaan Martinpääsky As Oy	100,0	100,0
Vantaan Minkkikuja As Oy	49,0	49,0
Vantaan Myyrinmutka As Oy	100,0	100,0
Vantaan Oritie 1 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Orvokkikuja 1a As Oy	100,0	100,0
Vantaan Orvokkikuja 1b As Oy	100,0	100,0
Vantaan Orvokkitie 17 As Oy	14,3	14,3
Vantaan Pakkalanportti As Oy	100,0	100,0
Vantaan Pakkalanrinne 3 As Oy	41,8	41,8
Vantaan Pakkalanrinne 5-7 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Pakkalanruusu As Oy	3,1	3,1
Vantaan Peltolantie 14 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Pronssikuja 1 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Raikukuja 4B As Oy	100,0	100,0
Vantaan Ravurinmäki As Oy	33,2	33,2
Vantaan Ruostekuja 3 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Solkikuja 2 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Solkikuja 5 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Sompakuja 2-4 As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Vantaan Talvikkitie 38 As Oy	96,1	96,1
Vantaan Tammiston Tringa As Oy	8,3	8,3
Vantaan Tammistonkatu 29 As Oy	29,1	29,1
Vantaan Tempo Koy	100,0	100,0
Vantaan Teodora KOy	100,0	100,0
Vantaan Tuurakuja 4 As Oy	34,1	34,1
Vantaan Tykkikuja 11 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Tähtiö As Oy	33,2	33,2
Vantaan Uomarinne 5 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Vihvilätie 3 As Oy	100,0	100,0
Viides linja 16 As Oy	1,1	1,1
Viikinkisankari As Oy	31,1	31,1
Vilhonvuorenkatu 8 As Oy – Bost. Ab		
Vilhelmsbergsgatan 8	1,1	1,1
Vuomeren-Salpa As Oy	2,7	2,7
Vuorastila As Oy	99,0	99,0
Vuoreksen Vega, Tampere As Oy	88,8	88,8
Vuosaaren Meripihka As Oy, Helsinki	42,7	42,7
Välkynkallio As Oy	0,8	0,8
Yläaitankatu 4 As Oy	0,0	0,0
Ylöjärven Soppeenkatja As Oy	100,0	100,0
Ylöjärven Viljavainio As Oy	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy		
Helsingin Tila As Oy (SATO-Rak.)	24,5	11,4
Helsinki, Kalasataman Huilat As Oy	0,0	0,0
Oulun Peltopyy As Oy	100,0	100,0
Oulun Peltokerttu As Oy	100,0	100,0
Puutorin Pysäköinti KOy	51,6	51,6
Uudenmaantulli KOy	24,3	24,3
Uusi Sarfvik Oy	60,0	41,7

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Sarfvikin Vesialue Oy	60,0	41,7
SATOkoti Oy		
Ida Aalbergintie 1 KOy	100,0	100,0
Tohlopinkontu Koy (SATOkoti)	100,0	40,0
SATOkoti 18 Oy		
Espoon Jousenkaari 7 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Hiekkaharjuntie 16 As Oy	100,0	100,0
SATOkoti 21 Oy		
Helsingin Keinulaudantie 7 As Oy	100,0	100,0
Suomen Vuokrakodit 3 Oy		
Turun Westparkin Eeben As Oy	100,0	100,0
Vantaan Piparminttu As Oy	100,0	100,0
Vantaan Rubiinikehä 1B As Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 19 Oy		
Pellervon Pysäköinti KOy	16,0	16,0
Suomen Satokodit 21 Oy		
Espoon Kaskenkaatajantie 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Arhotie 22 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Myllymatkantie 1 As Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 22 Oy		
Vantaan Kortteeri As Oy	6,4	6,4
Sato VK 18 Oy		
Espoon Ristiniementie 22 As Oy	8,2	5,4

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistussuus %	Emoyhtiön omistussuus %
Helsingin Mustankivenraitti 5 As Oy	94,6	94,6
Helsingin Pasuunatie 8 As Oy	9,4	5,8
Helsingin Taimistontie 9 As Oy	2,8	2,8
Helsingin Tulisuoventie 20 As Oy	100,0	100,0
Kuovi As Oy	100,0	100,0
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	66,7	50,7

Sato VK 19 Oy

Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy	61,6	12,1
Kaarinan Katariinankallio As Oy	35,8	23,5
Kaarinan Kultarinta As Oy	39,8	26,5
Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy	44,7	41,6
Turun Merenneito As Oy	24,7	14,6
Turun Meripoika As Oy	40,8	26,0
Tuusulan Naavankierro 10 As Oy	29,2	5,3

Sato VK 20 Oy

Espoon Säterinkatu 10 As Oy	75,4	6,1
Helsingin Lintulahdenpuisto As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy	14,0	10,2
Oulun Laamannintie As Oy	96,4	43,5

Sato VK 21 Oy

Espoon Zanseninkuja 4 As Oy	77,7	17,4
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy	85,9	19,8
Kaarinan Mattelipiha As Oy	93,0	36,0
Turun Unikkoniitty As Oy	82,4	13,9
Vantaan Herttuantie 3 As Oy	82,5	31,2

Sato VK 22 Oy

Espoon Numersinkatu 6 As Oy	80,6	9,2
-----------------------------	------	-----

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistussuus %	Emoyhtiön omistussuus %
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	86,3	29,6
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	96,2	61,9
Tampereen Kyläleni As Oy	96,3	70,7
Turun Maarianportti As Oy	100,0	100,0

Sato-Osaomistus Oy

Espoon Nostoväenkuja 1 As Oy (VA)	3,8	3,8
Espoon Numersinkatu 6 As Oy (OOA)	80,6	71,4
Espoon Puropuisto As Oy (VA)	58,4	2,5
Espoon Ristinientie 22 As Oy (VA)	8,2	2,8
Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy (VA)	5,8	1,6
Espoon Säterinkatu 10 As Oy (OOA)	75,4	69,3
Espoon Zanseninkuja 4 As Oy (OOA)	77,7	60,3
Helsingin Pasuunatie 8 As Oy (OOA)	9,4	3,6
Helsingin Taavetinaukio 4 As Oy (VA) 1	3,9	3,9
Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy (OOA)	14,0	3,8
lidesranta 42 Tampere As Oy (VA)	9,9	3,4
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy (OOA)	61,6	49,5
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy (OOA)	85,9	66,0
Kaarinan Katariinankallio As Oy (OOA)	35,8	12,3
Kaarinan Katariinanrinne As Oy (VA)	12,2	5,3
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy (OOA)	86,3	56,7
Kaarinan Kultarinta As Oy (OOA)	39,8	13,4
Kaarinan Mattelipiha As Oy (OOA)	93,0	56,9
Kaarinan Verkapatuuna As Oy (VA)	17,4	12,2
Lahden Kauppakatu 36 As Oy (VA)	7,9	4,3
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy (VA)	96,2	34,3
Oulun Laamannintie As Oy (OOA)	96,4	52,9
Raisio Siirinsopukka As Oy (VA)	15,3	15,3
Raisio Toripuisto As Oy (VA)	56,9	36,2
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy (OOA)	66,7	16,0

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Tampereen Kyläleni As Oy (OOA)	95,3	24,6
Tampereen Kyyhky As Oy (VA)	11,1	3,0
Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy (OOA)	44,7	3,0
Turun Hehtokatu As Oy (VA)	51,2	32,1
Turun Merenneito As Oy (OOA)	24,7	10,1
Turun Meripoika As Oy (OOA)	40,8	14,8
Turun Pakanpoika As Oy	50,0	50,0
Turun Seiskarinkulma As Oy (VA)	24,0	10,0
Turun Unikkoniitty As Oy (OOA)	82,4	68,5
Tuusulan Naavankierto 10 As Oy (OOA)	29,2	23,9
Vantaan Herttuantie 3 As Oy (OOA)	82,5	51,3
Vatrotalot 2 Oy		
Sato-Osaomistus Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Vatrotalot 3 Oy		
Kirkkonummen Riihipolku As Oy	100,0	100,0
Kylänpäänpelto As Oy	43,8	43,8
Nurmijärven Kylänpäänniitty As Oy	35,2	35,2
Nurmijärven Kylänpääankaari As Oy	45,0	45,0
Vatrotalot 5 Oy		
Helsingin Laivalahdenportti 5 As Oy	75,5	75,5
Helsingin Toini Muonan katu 8 As Oy	10,6	10,6
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 Ravurinpuisto As Oy	61,1	61,1

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Liikevaihto	2	9,9	11,0
Liiketoiminnan muut tuotot	3	0,1	0,2
Materiaalit ja palvelut	4	-0,1	0,6
Henkilöstökulut	5, 6, 7	-2,3	-3,6
Poistot ja arvonalentumiset	8	-1,6	-1,3
Liiketoiminnan muut kulut	9	-14,1	-26,4
Liikevoitto/-tappio		-8,1	-19,5
Rahoitustuotot ja -kulut	10	-48,0	-41,0
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-56,2	-60,5
Konserniavustukset	11	105,0	127,2
Tuloverot	12	-11,3	-17,0
Tilikauden voitto		37,5	49,7

EMOYHTIÖN TASE, FAS

Milj. €	liite	31.12.2019	31.12.2018
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	13	4,1	3,0
Aineelliset hyödykkeet	14	2,6	1,9
Osuudet saman konsernin yrityksissä	15	1 066,9	1 066,9
Osuudet osakkuusyrityksissä	16	0,0	0,0
Muut osakkeet ja osuudet	17	1,1	1,0
Yhteensä		1 074,7	1 072,9

Milj. €	liite	31.12.2019	31.12.2018
Vaihtuvat vastaavat			
Vaihto-omaisuus	18	1,4	1,4
Pitkäaikaiset saamiset, konserniyhtiöt	19	793,6	599,5
Pitkäaikaiset saamiset, ulkopuoliset	19	0,2	0,3
Lyhytaikaiset saamiset, konserniyhtiöt	20	358,0	260,4
Lyhytaikaiset saamiset, ulkopuoliset	20	6,0	0,7
Rahat ja pankkisaamiset		0,6	2,0
Yhteensä		1 159,7	864,3
VASTAAVAA YHTEENSÄ		2 234,4	1 937,2

VASTATTAVAA

Oma pääoma	21, 22		
Osakepääoma	23	4,4	4,4
Vararahasto		43,7	43,7
Muut rahastot		116,0	116,0
Edellisten tilikausien voitot		158,6	137,2
Tilikauden voitto		37,5	49,7
Yhteensä		360,2	351,0
Vieras pääoma			
Pitkäaikaiset velat, ulkopuoliset	24	1 358,3	1 195,4
Lyhytaikaiset velat, konserniyhtiöt	25	138,7	81,2
Lyhytaikaiset velat, ulkopuoliset	25	377,2	309,5
Yhteensä		1 874,2	1 586,2
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		2 234,4	1 937,2

EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA, FAS

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Tilikauden voitto	37,5	49,7
Oikaisut:		
Poistot	1,6	1,3
Rahoitustuotot (–) ja -kulut (+)	48,0	41,0
Tuloverot	11,3	17,0
Pysyvien vastaavien myyntivoitot (–) ja -tappiot (+)	-0,1	-1,8
Konserniavustukset	-105,0	-127,2
Muut oikaisut	0,0	15,7
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-6,6	-4,4
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys (+) / lisäys (–)	0,2	1,5
Vaihto-omaisuuden vähennys (+) / lisäys (–)	0,0	0,1
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (–) / lisäys (+)	20,1	-0,5
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	13,7	-3,3
Maksetut korot	-33,6	-35,1
Saadut korot	10,9	6,5
Muut rahoituserät	-19,4	-9,5
Maksetut välittömät verot	-18,3	-18,0
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-46,8	-59,4

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-3,4	-2,5
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot	0,2	0,1
Muut sijoitukset tytäryhtiöihin	0,0	0,0
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,1	0,0
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	0,0	1,7
Luovutustulot muista sijoituksista	0,0	0,1
Myönnetyt lainat	-257,0	-204,5
Lainasaamisten takaisinmaksut	63,0	0,0
Investointien rahavirta (B)	-197,3	-205,2
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lainojen nostot	1 443,3	272,0
Lainojen takaisinmaksut	-1 218,1	-100,0
Lyhytaikaisten konsernitilisaamisten ja -velkojen muutos	-81,4	-2,8
Konserniavustukset (maksuperusteiset)	127,2	125,6
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-28,3	-28,3
Rahoituksen rahavirta (C)	242,6	266,5
Laskelman mukainen rahavarojen muutos	-1,4	1,9
Rahavarat tilikauden alussa	2,0	0,0
Rahavarat tilikauden lopussa	0,6	2,0

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

I. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Perustiedot

SATO Oyj:n kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00610 Helsinki.

SATO Oyj kuuluu Balder Fastighets Ab-konserniin. SATO Oyj:n suurin osakkeenomistaja on Balder Finska Ots Ab 54,6 %:n omistusosuudella. Balder Finska Ots Ab on Balder Fastighets Ab:n tytäryhtiö.

Yleiset laatimisperiaatteet

SATO Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolain ja -asetusten sekä osakeyhtiölain mukaisesti.

Vuokraustoimintaan ja hallintokuluveloituksiin liittyvät tuotot

Vuokraustoiminta- ja hallintokuluveloitustuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti.

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenoa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja mahdollisilla arvonalennuksilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisten pitoaikojen perusteella.

Poistoajat ovat:

Muut pitkävaikutteiset menot	10 vuotta
Rakennukset	67 vuotta
Rakennelmat	15 vuotta
Koneet ja kalusto	5–10 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	3–6 vuotta
Väestönsuojat	40 vuotta
Autot	4 vuotta

Osuudet saman konsernin yrityksissä on merkitty taseeseen hankintamenoa vähennettynä mahdollisilla arvonalennuksilla.

Eläkemenojen jaksotus

Eläketurva on kaikilta osilta hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä. Eläkemenot on kirjattu suoriteperusteisesti kuluksi tuloslaskelmaan.

Kehitysmenot

Kehitysmenot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Vaihto-omaisuuden arvostus

Vaihto-omaisuus on arvostettu välittömään hankintamenoa tai sitä alemman todennäköisen myyntihinnan määräisenä.

Johdannaissopimukset

Koronvaihtosopimuksilla suojaudutaan vaihtuvakorkoisten lainojen korkoriskiltä. Johdannaisten korkotuotot ja -kulut jaksotetaan sopimusajalle.

Negatiivisen käyvän arvon omaavien johdannaisten osalta yhtiö kirjaa koko käyvän arvon velan taseen pitkä- ja lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan. Velasta ei kirjata laskennallista verosaamista.

Positiivisen käyvän arvon omaavien johdannaisten käyppiä arvoja ei arvosteta kirjanpidossa ja positiiviset käyvät arvot esitetään ainoastaan liitetiedoissa.

Johdannaisten käyvänarvon määrittelyissä käytetyistä menetelmistä on kerrottu konsernin liitetiedossa 27.

Oikaisut edelliseltä tilikaudelta esitettäviin tietoihin

Edellisen tilikauden taseen ryhmittelyä on muutettu vastaamaan kuluneen tilikauden ryhmittelyä koskien yhtiön omistaman konsernipankkitilin esittämistä. Ryhmittelymuutoksen seurauksena vertailutaseen lyhytaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä kasvoivat 78,8 miljoonalla eurolla, rahat ja pankkisaamiset 1,9 miljoonalla eurolla ja lyhytaikaiset velat saman konsernin yrityksille 80,7 miljoonalla eurolla. Vastaavat muutokset on huomioitu myös vertailukauden rahoituslaskelmassa.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

2. LIIKEVAIHTO

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2,5	2,5
Muut tuotot	0,6	2,0
Hallintokuluveloitukset	6,8	6,5
Yhteensä	9,9	11,0

3. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0
Välityspalkkiot myydyistä kohteista	0,0	0,1
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,1	0,1
Yhteensä	0,1	0,2

4. MATERIAALIT JA PALVELUT

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Aineet ja tarvikkeet		
Ostot tilikauden aikana (=hankinnat)	0,0	0,0
Varastojen muutos	0,1	-0,6
Yhteensä	0,1	-0,6

5. HENKILÖSTÖKULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Palkat	1,9	3,0
Eläkekulut	0,4	0,5
Muut henkilöstösivukulut	0,0	0,1
Yhteensä	2,3	3,6

6. JOHDON PALKAT JA PALKKIOT

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	0,8	0,7

7. EMOYHTIÖN PALVELUKSESSA OLI TILIKAUDEN AIKANA KESKIMÄÄRIN

	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Henkilöitä	16	16

8. POISTOT

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Poistot aineettomista hyödykkeistä	0,9	0,8
Poistot aineellisista hyödykkeistä	0,7	0,5
Yhteensä	1,6	1,3

9. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Vuokrat	0,5	0,5
Kiinteistöjen hoitokulut	1,0	0,6
Muut kiinteät kulut*	11,2	11,3
Liiketoiminnan muut kulut	1,5	0,0
Fuusiotappio, SVK Yhtymä Oy	0,0	14,0
Yhteensä	14,1	26,4

* Tilintarkastuspalkkiot olivat 0,1 (0,0) miljoonaa euroa ja muut tilintarkastukseen liittyvät toimeksiannot olivat 0,1 (0,0) miljoonaa euroa vuosina 2019 ja 2018. Tilintarkastusyhteisöltä hankitut veroneuvontapalvelut olivat 0,0 miljoonaa euroa vuonna 2019 ja 0,0 miljoonaa euroa vuonna 2018.

TASEEN LIITETIEDOT

10. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Korkotuotot ja muut tuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	10,9	6,5
Sijoitusomaisuuden myyntivoitot, tytäryhtiö SATO HotelliKoti Oy	0,0	1,7
Muilta	0,0	0,0
Yhteensä	10,9	8,2
Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	0,0	-5,6
Muille:		
Korkokulut	-32,8	-33,2
Muut rahoituskulut	-18,4	-4,3
Johdannaisten käyvän arvon muutos	-7,8	-6,0
Yhteensä	-59,0	-49,2
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-48,0	-41,0

11. KONSERNIAVUSTUKSET

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Saadut konserniavustukset	105,0	127,2
Yhteensä	105,0	127,2

12. TULOVEROT

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	11,3	17,0
Yhteensä	11,3	17,0

13. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Milj. €	2019	2018
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	8,3	6,6
Lisäykset	2,0	1,7
Vähennykset	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	10,3	8,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	5,3	4,5
Vähennysten kertyneet poistot	0,0	0,0
Tilikauden poistot	0,9	0,8
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	6,2	5,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	4,1	3,0
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	4,1	3,0

14. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Milj. €	2019	2018
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0

Milj. €	2019	2018
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	4,1	3,5
Lisäykset	1,2	0,7
Vähennykset	-0,3	-0,2
Hankintameno 31.12.	5,0	4,1
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	2,7	2,5
Vähennysten kertyneet poistot	-0,2	-0,1
Tilikauden poistot	0,5	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	3,1	2,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,9	1,3
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	1,4	1,4
Lisäykset	0,2	0,0
Hankintameno 31.12.	1,6	1,4
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,8	0,7
Tilikauden poistot	0,1	0,1
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	0,9	0,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,6	0,6
Keskeneräiset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Lisäykset	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2,6	1,9

15. OSUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ

Milj. €	2019	2018
Hankintameno 1.1.	1 066,9	1 081,2
Järjestelyt ja siirrot erien välillä	0,0	0,2
Vähennykset	0,0	-14,5
Hankintameno 31.12.	1 066,9	1 066,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 066,9	1 066,9

16. OSUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

Milj. €	2019	2018
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0

17. MUUT OSAKKEET JA OSUDET

Milj. €	2019	2018
Hankintameno 1.1.	1,1	1,0
Lisäykset	0,0	0,0
Vähennykset	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	1,1	1,1
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,1	1,0
Sijoitukset yhteensä	1 068,0	1 067,9

18. VAIHTO-OMAISUUS

Milj. €	2019	2018
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	1,2	1,1
Muu vaihto-omaisuus	0,2	0,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,4	1,4

19. PITKÄAIKAISET SAAMISET

Milj. €	2019	2018
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset	793,6	599,5
Yhteensä	793,6	599,5
Milj. €		
Saamiset muilta		
Lainasaamiset	0,2	0,3
Yhteensä	0,2	0,3
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	793,8	599,8

20. LYHYTAIKAISET SAAMISET

Milj. €	2019	2018
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Muut saamiset	357,8	260,4
Siirtosaamiset	0,1	0,0
Yhteensä	358,0	260,4
Saamiset muilta		
Myyntisaamiset	0,2	0,5
Siirtosaamiset	5,8	0,2
Yhteensä	6,0	0,7
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	364,0	261,1
Saamiset yhteensä	1 157,8	860,9

Milj. €	2019	2018
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Korot	0,0	0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	5,6	0,0
Muut	0,2	0,1
Yhteensä	5,8	0,2

21. OMA PÄÄOMA

Milj. €	2019	2018
Osakepääoma 1.1.	4,4	4,4
Osakepääoma 31.12.	4,4	4,4
Vararahasto 1.1.	43,7	43,7
Vararahasto 31.12.	43,7	43,7
Käyttörahasito 1.1.	1,1	1,1
Käyttörahasito 31.12.	1,1	1,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	114,8	114,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	114,8	114,8
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	186,9	165,6
Osingonjako	-28,3	-28,3
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	158,6	137,2
Tilikauden voitto	37,5	49,7
Oma pääoma yhteensä 31.12.	360,2	351,0

22. LASKELMA VOITONJAKOKELPOISISTA VAROISTA

Milj. €	2019	2018
Käyttörahassto	1,1	1,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,8	114,8
Voitto edellisiltä tilikausilta	158,6	137,2
Tilikauden voitto	37,5	49,7
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	312,1	302,9

23. OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

	2019	2018
Osakkeiden lukumäärä, kpl	56 783 067	56 783 067

SATO Oyj:llä on yksi osakesarja, jonka kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiön osakepääoma oli tilinpäätöshetkellä 4 442 192,00 euroa, joka oli täysin maksettu. Yhtiön hallussa oli tilinpäätöshetkellä 160 000 omaa osaketta.

24. PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

Milj. €	2019	2018
Lainat rahoituslaitoksilta		
Joukkovelkakirjalainat*	549,0	648,1
Muut lainat rahoituslaitoksilta	776,7	521,7
Johdannaisvelat	32,7	25,7
Yhteensä	1 358,3	1 195,4
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 358,3	1 195,4

* Lisätietoja konsernitalinpäätöksen liitteessä 26.

Herkkyyksianalyysi, korkoriski	2019			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma	
Milj. €	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %
Koronvaihtosopimukset	3,2	-3,2	3,2	-3,2
Vaikutus yhteensä	3,2	-3,2	3,2	-3,2

	2018			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma	
Milj. €	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %
Koronvaihtosopimukset	3,4	-3,4	3,4	-3,4
Vaikutus yhteensä	3,4	-3,4	3,4	-3,4

Suojauslaskentaa ei sovelleta SATO Oyj-tasolla, jolloin herkkyyksianalyysin vaikutus tuloslaskelmaan ja omaan pääomaan on sama.

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	481,7	304,2
--	--------------	--------------

Johdannaiset		
Milj. €	2019	2018
Johdannaissopimusten nimellisarvot		
Koronvaihtosopimukset, velat	658,4	755,4
Netto	658,4	755,4

Milj. €	2019	2018
Johdannaissopimusten käyvät arvot		
Koronvaihtosopimukset		
Positiivinen	0,0	0,0
Negatiivinen	-34,6	-26,8
Netto	-34,6	-26,8

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

Johdannaisveloista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista. Kyseinen laskennallinen verosaaminen olisi ollut 6,9 miljoonaa euroa 31.12.2019 ja 5,4 miljoonaa euroa 31.12.2018.

25. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

Milj. €	2019	2018
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Ostovelat	0,4	0,4
Muut velat	138,2	80,8
Siirtovelat 100 % omistetuille asunto-osakeyhtiöille	0,0	0,0
Yhteensä	138,7	81,2
Milj. €	2019	2018
Velat muille*		
Lainat rahoituslaitoksilta	261,5	191,3
Joukkovelkakirjalainat	100,0	100,0
Saadut ennakot	0,2	0,2
Ostovelat	1,4	0,6
Muut velat	1,7	0,9
Siirtovelat	12,4	16,6
Yhteensä	377,2	309,5
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	515,9	390,7
Vieras pääoma yhteensä	1 874,2	1 586,2

* Lyhytaikaiset velat sisältävät johdannaisvelkoja 1,9 miljoonaa euroa (v. 2018: 1,1 miljoonaa euroa).

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400 (400) milj. €, sitovia luottolimiittejä 400 (400) milj. €, joista oli raportointihetkellä käyttämättä 400 (400) milj. €, sekä ei-sitova luottolimiitti 5 (5) milj. €, josta raportointihetkellä oli käyttämättä 1,5 (5) milj. €.

Milj. €	2019	2018
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluneen	1,5	2,6
Korot	9,7	12,5
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,0	1,4
Muut	1,3	0,2
Yhteensä	12,4	16,6

26. ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUTUMUKSET JA MUUT VASTUUT

Milj. €	2019	2018
Takaukset		
Takaukset konserniyhtiöiden velasta ja johdannaisista	134,9	169,6
Pankkitakaukset konserniyhtiöiden puolesta	12,6	6,5
Yhteensä	147,5	176,1
Milj. €	2019	2018
Muut vastuut		
Vuokrasopimukset, toimistotilat (sis. alv)		
Yhden vuoden kuluessa	1,3	1,8
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	4,4	5,3
Yli viiden vuoden kuluttua	2,8	0,0
Kunnallistekniikka- ja muut vastuut	0,5	0,3
Yhteensä	9,0	7,3

SATO Oyj on tilikausilla 2019 ja 2018 edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimistotiloja. Kaudella tuloslaskelmaan kirjatut saadut vuokrat olivat 0,4 (0,4) milj. euroa.

SATO Oyj on antanut pankkitakauslimiittiin sisältyvän yhteisötakauksen Sato-Asunnot Oy:n, SATOkoti Oy:n ja Sato-Rakennuttajat Oy:n puolesta.

SATOn rahoitus sopimuksiin sisältyy kovenanttiehtoja, jotka liittyvät konsernin pääomarakenteeseen ja velanhoidokykyyn. Ehtojen mukaan SATOn vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä taseesta tulee olla vähintään 42,5 prosenttia sekä luototusasteen tulee olla alle 65 prosenttia, vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta alle 45 prosenttia ja korkokatekertoimen yli 1,8. Tilinpäätöshetkellä vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä oli 80,8 (74,1) prosenttia, luototusaste oli 44,4 (50,5) prosenttia, vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta 10,2 (17,5) prosenttia ja korkokatekerroin 3,3 (4,4).

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2019 olivat 312 114 835,06 euroa, josta tilikauden voitto oli 37 539 322,79 euroa. Yhtiön ulkona olevien osinkoon vuodelta 2019 oikeuttavien osakkeiden määrä on 56 623 067 kappaletta.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkona jaetaan 0,50 (osinko 0,50 vuonna 2018) euroa osakkeelta, yhteensä 28 311 533,50 euroa, ja että voittovaroihin siirretään 9 227 789,29 euroa.

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

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, 26. päivänä helmikuuta 2020

Erik Selin

Jukka Hienonen

Marcus Hansson

Esa Lager

Tarja Pääkkönen

Timo Stenius

Hans Spikker

Sharam Rahi
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, 26. päivänä helmikuuta 2020

Deloitte Oy
Tilintarkastusyhteisö

Eero Lumme, KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SATO Oyj:n yhtiökokoukselle

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet SATO Oyj:n (y-tunnus 0201470-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2019. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausuntonamme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

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

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

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 -kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 7.

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

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

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

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Katso liitetieto 13 konsernitilinpäätöksessä.

Konsernitilinpäätökseen 31.12.2019 kirjattu sijoituskiinteistöjen arvo on 4 657,9 miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöt ovat IAS 40 -standardin mukaisia kiinteistöjä, jotka arvostetaan IFRS 13 -standardin tarkoittamaan käypään arvoon.

Kiinteistöjen markkinahinnat eivät ole tarkasteltavissa noteeratuilla markkinoilla, joten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen edellyttää johdon tekemää harkintaa ja olettamia. Konserni käytti 31.12.2018 päättyneellä ja sitä aiemmilla tilikausilla sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä ensisijaisesti kauppa-arvo-menetelmää sellaisissa Suomessa sijaitsevilla kohteissa, jotka ovat vapaasti myytävissä. Tilinpäätöksessä 31.12.2019 konserni siirtyi käyttämään näiden kohteiden käyvän arvon määrittämisessä tuottoarvomenetelmää. Arvostusmenetelmän muutoksen vaikutus tulosvaikutteeseen käyvän arvon muutukseen oli noin 430 miljoonaa euroa.

Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.

Miten seikka on huomioitu tilintarkastuksessa

Olemme arvioineet ja haastaneet käypien arvojen määrittämiseen sovellettuja periaatteita ja menetelmiä. Olemme suorittaneet muun muassa seuraavia tarkastustoimenpiteitä:

- arvonmääritysmenetelmien asianmukaisuuden ja johdon käyttämien oletusten kohtuullisuuden arviointi
- yhtiön käyttämän arvostusmallin matemaattisen oikeellisuuden testaaminen
- sijoituskiinteistöjen arvostuksen vertaaminen alueittain ulkopuolisiin markkina-informaatio-lähteisiin
- arvonmäärittämisprosessin laskentaparametrien asianmukaisuuden arviointi
- johdon käyttämän ulkopuolisen arvioitsijan kompetenssin ja objektiivisuuden varmistaminen
- keskeisten kontrollien toiminnallisen tehokkuuden testaaminen.

Olemme arvioineet esittämistavan asianmukaisuutta konsernitilinpäätöksessä.

Johdannaisinstrumenttien käyvän arvon määrittäminen ja suojauslaskennan soveltaminen**Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka**

Katso konsernitilinpäätöksen liitetieto 27 ja emoyhtiön tilinpäätöksen liitetieto 24.

31.12.2019 taseeseen kirjatut johdannaisvelat ovat konsernitilinpäätöksessä 48,6 miljoonaa euroa ja emoyhtiön tilinpäätöksessä 34,6 miljoonaa euroa.

Johdannaisten käyvän arvon määrittämisessä ja suojauslaskennan soveltamisessa käytetään arvioita, jotka sisältävät johdon tekemiä oletuksia.

Miten seikka on huomioitu tilintarkastuksessa

Tilintarkastustoimenpiteisiimme on sisällynyt johdon valvontaympäristön sekä prosessien arviointia liittyen suojauslaskentadokumentaatioon, tehokkuustestaukseen ja käypien arvojen määrittämiseen.

Lisäksi olemme arvioineet käytäntöjä ja oletuksia, joita johto on käyttänyt käypiä arvoja määrittäessään.

- Olemme arvioineet käytettyjen arvostusmallien ja kirjauskäytäntöjen asianmukaisuutta suhteessa IFRS 9 ja IFRS 13 -standardien vaatimuksiin konsernitilinpäätöksen osalta ja kirjanpitolaisten vaatimuksiin emoyhtiön tilinpäätöksen osalta.
- Olemme verranneet johdon käyvän arvon määrittämisen yhteydessä käyttämiä oletuksia ulkopuoliseen markkinainformaatioon.
- Olemme suorittaneet tarkastustoimenpiteitä avointen johdannaispöytäkirjojen olemassaoloon ja täydellisyyteen pyytämällä vahvistuksia vastapuolilta.
- Olemme arvioineet suojauslaskennan soveltamisen asianmukaisuutta konsernitilinpäätöksessä suhteessa IFRS 9 -standardin vaatimuksiin.

Olemme arvioineet johdannaisten esittämistavan asianmukaisuutta ja niistä annettuja liitetietoja konsernitilinpäätöksessä ja emoyhtiön tilinpäätöksessä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatimaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua

väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomukssamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoidimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestittä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET **Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot**

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 23.3.2018 alkaen yhtäjaksoisesti kaksi vuotta.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömme kyseisen päivän jälkeen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttöömme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiassa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 26. helmikuuta 2020

Deloitte Oy
Tilintarkastusyhteisö

Eero Lumme
KHT

VIISIVUOTISKATSAUS

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	2019	2018*	2017*	2016**	2015**
Liikevaihto, milj. €	295,6	290,4	280,1	262,7	249,4
Nettovuokratuotto, milj. €	207,1	198,5	188,4	167,1	151,8
Liikevoitto, milj. €	725,6	273,3	230,1	267,2	196,5
Nettorahoituskulut, milj. €	-55,1	-42,5	-45,8	-47,8	-37,0
Tulos ennen veroja, milj. €	670,5	230,8	184,4	219,4	159,4
Taseen loppusumma, milj. €	4 718,2	3 922,4	3 693,1	3 562,2	2 979,6
Oma pääoma, milj. €	2 055,8	1 554,5	1 397,6	1 252,6	993,2
Korollinen vieras pääoma, milj. €	2 098,4	1 982,2	1 931,7	1 943,0	1 676,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	18,9 %	7,9 %	7,1 %	9,1 %	7,6 %
Oman pääoman tuotto, %	29,6 %	12,4 %	11,0 %	15,6 %	13,5 %
Omavaraisuusaste, %	43,6 %	39,6 %	37,8 %	35,2 %	33,3 %
Henkilöstö keskimäärin**	223	215	206	170	172
Henkilöstö kauden lopussa	229	218	212	175	170
Osakekohtaiset tunnusluvut					
Tulos/osake, €	9,45	3,26	2,55	3,22	2,49
Oma pääoma/osake, €***	36,31	27,46	24,68	22,12	19,53
Osakkeita, milj., kpl****	56,6	56,6	56,6	56,6	50,8
Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus					
Operatiivinen tulos, milj. €	91,4	98,7	82,8	69,5	64,5
Operatiivinen tulos/osake, €	1,61	1,74	1,46	1,28	1,27
Nettovarallisuus, milj. €	2 477,7	1 855,7	1 678,7	1 517,5	1 227,8
Nettovarallisuus/osake, €	43,76	32,77	29,65	26,80	24,15
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	91,2	97,9	92,4	86,2	78,1
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	1,61	1,73	1,63	1,59	1,54

† IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* -standardin käyttöönoton vaikutus on huomioitu tunnusluvuissa vuodesta 2017 alkaen. Tätä aiempien vuosien tunnuslukuja ei ole oikaistu.

* IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin käyttöönoton vaikutus on huomioitu vuoden 2019 tunnusluvuissa. Tätä aiempien vuosien tunnuslukuja ei ole oikaistu.

** Sisältää kesätyöntekijät.

*** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta.

**** Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta.

TUNNUSLUKUIJEN KAAVAT

Nettovuokratuotto, €	Vuokratuotot – Ylläpito- ja korjauskulut – Tontinvuokrat		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$\frac{\text{(Voitto tai tappio ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut)}}{\text{Taseen loppusumma (keskimäärin tilikauden aikana) – korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	x 100
Oman pääoman tuotto, %	=	$\frac{\text{(Voitto tai tappio verojen jälkeen)}}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	x 100
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma}}$	x 100
Tulos/osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	
Oma pääoma/osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$	
Operatiivinen tulos	Tilikauden tulos IFRS –/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos – Sijoitusasuntojen luovutusvoitot + Sijoitusasuntojen luovutustappiot –/+ Uudisasuntomyyntien myyntikate huomioiden myyntien ja markkinoinnin kulut –/+ Tonttirealisointien myyntikate –/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos –/+ Edellisten erien laskennalliset verot – Määräysvallattomien osuus		
Nettovarallisuus	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma –/+ 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 – Kassavirtavaikuttiset rahoitustuotot ja -kulut – Kassavirtavaikuttiset verot +/– Muut erät		

TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE

SATO OYJ:N VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

SATO Oyj:n osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään keskiviikkona 1.4.2020 klo 13.00 SATO-talon auditoriossa, Panuntie 4, 00610 Helsinki. Kokoukseen ilmoittautuneiden vastaanottaminen ja äänestyslippujen jakaminen aloitetaan klo 12.30.

Yhtiökokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 5 §:n mukaiset asiat.

YHTIÖKOKOUSASIAKIRJAT

Kokouskutsu asialistan mukaisine päätösehdotuksineen on saatavilla SATO Oyj:n internet-sivuilla www.sato.fi 27.2.2020 alkaen. SATO Oyj:n tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus ovat saatavilla internet-sivuilla www.sato.fi viimeistään 5.3.2020. Päätösehdotukset ja muut edellä mainitut asiakirjat ovat myös saatavilla yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen pöytäkirja on nähtävillä edellä mainituilla internet-sivuilla viimeistään 15.4.2020.

OHJEITA KOKOUKSEEN OSALLISTUJILLE

Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka 20.3.2020 on rekisteröity Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on merkitty hänen henkilökohtaiselle suomalaiselle arvo-osuustililleen, on rekisteröity yhtiön osakasluetteloon.

Yhtiön osakasluetteloon merkityn osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittautua viimeistään perjantaina 27.3.2020 klo 16.00, johon mennessä ilmoittautumisen on oltava perillä. Yhtiökokoukseen voi ilmoittautua:

- kirjeitse osoitteella SATO Oyj, Kati Laakso, PL 401, 00601 Helsinki,
- puhelimitse numeroon 0201 34 4002
- Kati Laakso, ma–pe klo 8.00–16.00 tai
- sähköpostin kautta osoitteeseen yhtiokokous@sato.fi

Osakkeenomistajien SATO Oyj:lle luovuttamia henkilötietoja käytetään vain yhtiökokouksen ja siihen liittyvien tarpeellisten rekisteröintien käsittelyn yhteydessä.

Osakkeenomistajan, hänen edustajansa tai asiamiehensä tulee kokouspaikalla tarvittaessa pystyä osoittamaan henkilöllisyytensä ja/tai edustamisoikeutensa.

Hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja

Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen niiden osakkeiden nojalla, joiden perusteella hänellä olisi oikeus olla merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon 20.3.2020. Osallistuminen edellyttää lisäksi, että osakkeenomistaja on näiden osakkeiden nojalla tilapäisesti merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon viimeistään perjantaina 27.3.2020 klo 10 mennessä. Hallintarekisteriin merkittyjen osakkeiden osalta tämä katsotaan ilmoittautumiseksi yhtiökokoukseen.

Hallintarekisteröidyn osakkeen omistajaa kehoitetaan pyytämään hyvissä ajoin omaisuudenhoitajaltaan tarvittavat ohjeet koskien rekisteröitymistä tilapäiseen osakasluetteloon, valtakirjojen antamista ja ilmoittautumista yhtiökokoukseen. Omaisuudenhoitajan tilinhoitajayhteisön tulee ilmoittaa hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja, joka haluaa osallistua varsinaiseen yhtiökokoukseen, merkittäväksi tilapäisesti yhtiön osakasluetteloon viimeistään edellä mainittuun ajankohtaan mennessä.

Asiamiehen käyttäminen ja valtakirjat

Osakkeenomistaja saa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä oikeuksiaan asiamiehen välityksellä. Osakkeenomistajan asiamiehen on esitettävä päivityt valtakirja, tai hänen on muuten luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa. Mikäli osakkeenomistaja osallistuu yhtiökokoukseen usean asiamiehen välityksellä, jotka edustavat osakkeenomistajaa eri arvopaperitileillä olevilla osakkeilla, on ilmoittautumisen yhteydessä ilmoitettava osakkeet, joiden perusteella kukin asiamies edustaa osakkeenomistajaa.

Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan alkuperäisinä osoitteeseen SATO Oyj, Kati Laakso, PL 401, 00601 Helsinki ennen ilmoittautumisan päättymistä.

Muut ohjeet ja tiedot

Yhtiökokouksessa läsnä olevalla osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa osakeyhtiölain 5 luvun 25 §:n mukainen kyselyoikeus kokouksessa käsiteltävistä asioista.

TALOUDELLISET JULKAISUT

Osavuosikatsausten ja puolivuositietojen julkistus:

- tammi–maaliskuulta 8.5.2020
- tammi–kesäkuulta 16.7.2020
- tammi–syyskuulta 5.11.2020

Tilikauden vuosikertomus, osavuosikatsaukset ja puolivuositietojen julkaisu julkaistaan suomeksi ja englanniksi. Ne ovat saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.sato.fi. Lisätietoja saa osoitteesta viestinta@sato.fi.

YHTIÖJÄRJESTYS JA OSAKKEET

SATO Oyj:n voimassa oleva yhtiöjärjestys on rekisteröity 19.4.2018. Yhtiöjärjestykseen ei sisälly osakkeiden lunastusta koskevia määräyksiä.

Yhtiön osakepääoma 31.12.2019 oli 4 442 192,00 euroa. Yhtiöllä oli 56 783 067 osaketta. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

OSAKKEIDEN JAKAUMA 31.12.2019

Omistaja	Osakkeet, kpl	Omistusosuus, %
Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder, 100 %)	30 992 806	54,6
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	12 811 647	22,6
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	7 233 081	12,7
Valtion Eläkerahasto	2 796 200	4,9
Rakennusliitto ry	619 300	1,19
Erkka Valkila	390 000	0,7
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	227 000	0,4
Tuula Entelä	179 000	0,3
SATO Oyj	160 000	0,3
Erkki Heinonen	156 684	0,3
Muut osakkeenomistajat (109 kpl)	1 211 349	2,1

31.12.2019 SATO Oyj:llä oli 119 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa.
SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus on ollut kertomusvuoden aikana 0,23 %.

sato

asiakaspalvelu@sato.fi

p. 020 334 443

sato.fi

kotona.fi

