

sato



**VUOSIKERTOMUS**

**2017**

# SISÄLLYS

<b>VUOSI 2017</b> .....	<b>1</b>
SATO lyhyesti .....	1
Avainluvut ja kohokohdat 2017 .....	2
Toimitusjohtajan katsaus .....	5
<b>TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA STRATEGIA</b> .....	<b>8</b>
Toimintaympäristön vaikutukset .....	8
Megatrendit .....	15
Strategiamme .....	16
Sidosryhmiemme odotukset .....	19
<b>SATON ARVONLUONTI</b> .....	<b>22</b>
Vastuullinen SATO .....	22
Arvonluontimalli .....	26
Asiakkaat .....	27
Henkilöstö .....	32
Kumppanit .....	36
Ympäristö .....	38
Talous .....	45
<b>LIIKETOIMINTAMME</b> .....	<b>50</b>
Koteja asiakaspalvelulla .....	50
Arvoa asiakkaalle .....	51
SATOkodit .....	53
Vuokraus .....	59
Asiakkaan palvelu .....	61
Asiakassuhteen syventäminen .....	63
Investoinnit .....	65
Rahoitus .....	68
Kiinteistökehitys .....	72
Uudis- ja korjausrakentaminen .....	74
Asumisen konseptien kehittäminen .....	76

## HALLINNOINTI ..... 79

Vastuulliset toimintaperiaatteet .....	79
Riskienhallinta .....	81
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmistä .....	84
Palkka- ja palkkioselvitys .....	92
Hallitus .....	95
Johtoryhmä .....	99

## TILINPÄÄTÖS ..... 103

Hallituksen toimintakertomus .....	103
Konsernin tuloslaskelma, IFRS .....	113
Konsernitase, IFRS .....	115
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS .....	117
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS .....	119
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS .....	
1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet .....	120
2. Johdon harkintaan perustuvat ratkaisut ja konsernitilinpäätöksen taustalla olevat keskeiset arviot ja oletukset .....	127
3. Segmenttiliitetiedot .....	127
4. Myyntien sijoitusasuntojen tulosvaikutus .....	128
5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut .....	128
6. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut .....	129
7. Tilintarkastajien palkkiot .....	129
8. Poistot ja arvonalentumiset .....	129
9. Tutkimus- ja kehittämismenot .....	129
10. Rahoitustuotot ja -kulut .....	129
11. Tuloverot .....	130
12. Osakekohtainen tulos .....	130
13. Sijoitusasunnot .....	131
14. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet .....	133
15. Aineettomat käyttöomaisuushyödykkeet .....	134
16. Osuudet muissa yhteisöissä .....	135
17. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain .....	135
18. Myytävissä olevat rahoitusvarat .....	137
19. Pitkäaikaiset saamiset .....	137
20. Laskennallisten verojen muutokset tilikauden aikana .....	137
21. Myyntisaamiset ja muut saamiset .....	138
22. Rahavarat .....	138
23. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot .....	139
24. Eläkeveloitteet .....	140
25. Korottomat pitkäaikaiset velat .....	141

26. Korolliset velat .....	141
27. Johdannaiset .....	142
28. Varaukset .....	142
29. Ostovelat ja muut velat .....	143
30. Rahoitusriskien hallinta .....	143
31. Muut vuokrasopimukset .....	146
32. Rahavirtalaskelman liitetiedot .....	146
33. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat .....	147
34. Lähipiiritapahtumat .....	147
35. Vieraan pääoman menot .....	149
36. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat .....	149
37. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset .....	149
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS .....	166
Emoyhtiön tase, FAS .....	167
Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS .....	168
Emoyhtiön liitetiedot, FAS .....	
1. Tuloslaskelman liitetiedot .....	170
2. Taseen liitetiedot .....	172
Tilintarkastuskertomus .....	179
Tunnusluvut .....	185
Tietoja osakkeenomistajille .....	187
<b>YRITYSVASTUUN GRI-RAPORTTI .....</b>	<b>190</b>
Vastuullisuuden vuosi 2017 .....	190
Raportointiperiaatteet .....	191
Olellaiset vastuullisuuden näkökohdat ja laskentaratat .....	193
Tavoitteiden saavuttaminen 2017 .....	196
Vastuullisuuden avainkäsitteet .....	200
GRI-indeksi .....	202
Varmennusraportti .....	208

# VUOKRAAMME KOTEJA ASIAKASPALVELULLA

*SATO tarjoaa asiakkailleen vuokratoteja asiakaspalvelulla. Palvelulupauksemme on Koti kuten haluat ja Asiakas ensin -palvelumalli ohjaa kaikkea toimintaamme.*

*"Palvelupäällikkö on tärkeä linkki asukkaiden ja SATOn välillä. Kotitaloni palvelupäällikkö hoitaa tehtävänsä erinomaisesti."  
–Asiakkaamme Pulssi-asukaspaneelissa*

Omistamme, rakennutamme, ostimme ja korjaamme kaupunkikoteja, joissa asiakkaidemme on turvallista, huoletona ja mukavaa elää ja olla. Parannamme jatkuvasti asiakaspalveluamme, tarjoamme helpompaa arkea ja kehitämme uusia asumisen konsepteja. Strategiset kehitysohjelmamme ohjaavat meitä kohti tavoitteitamme.

*Palvelulupauksemme asiakkaillemme on Koti kuten haluat.*

Isona vuokranantajana kannamme vastuuta kaupunkien kehittämisestä ja asumisen ympäristövaikutuksista. Investoimme asiakkaidemme toiveita vastaaviin vuokra-asuntoihin ja kasvamme kannattavasti.

Investoinnit SATO kohdistaa pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun, joissa koteja tarvitaan eniten ja odotettu arvonkehitys on suurinta. Toimimme myös Jyväskylässä, Oulussa ja Pietarissa.

**47 440** *asukasta SATO VuokraKodeissa*

**25 793** *SATO VuokraKotia*

**68** *SATO StudioKotia*

# ASIAKASVETOISUUS NÄKYI VUODEN KOHOKOHDISSA

*SATO uudisti strategiansa vuonna 2016. Nostimme asiakkaan entistä voimakkaammin tekemisemme lähtökohdaksi ja hänen hyvinvointinsa päämääräksemme. Kertomusvuonna vuokrausaste parani merkittävästi ja ulkoinen vaihtuvuus laski.*

Asiakas ensin -palvelumalli otettiin käyttöön kertomusvuoden keväällä ja sen positiiviset vaikutukset näkyvät vuoden kohokohdissamme.

## ASIAKASVETOISUUS VAUHDITTI VUOKRAUSASTEEN KASVUUN

- Asiakaspalveluun panostaminen näkyi vuokrausasteessa ja ulkoisessa vaihtuvuudessa.
- Taloudellinen vuokrausaste vahvistui jokaisella vuosineljänneksellä, ensimmäisen kvartaalin 96,1 prosentista viimeisen kvartaalin 97,5 prosenttiin. Koko vuoden vuokrausaste Suomessa oli 96,8 (95,6) prosenttia.
- Ulkoinen vaihtuvuus laski ja oli 28,9 (32,7) prosenttia.

## VUOKRAUSASTEEN VAHVISTUMINEN NÄKYI LIIKEVAIHDOS- JA NETTOVUOKRATUOTOSSA

- Liikevaihto kasvoi 6,6 prosentilla ja oli 280,1 (262,7) miljoonaa euroa.
- Nettovuokratuotto parani 12,7 prosentilla ja oli 188,4 (167,1) miljoonaa euroa.

## OMAVARAISUUDEN VAHVISTUMINEN JATKUI

- Sijoitettu pääoma oli 3 342,9 (3 195,6) miljoonaa euroa.
- Liikevoiminnan kannattavuutta arvioitaessa merkittävä mittari on sijoitetun pääoman tuotto, joka oli 7,1 (9,1) prosenttia.
- Keskikorko laski ja oli 2,2 (2,5) prosenttia.
- Omavaraisuusaste ylitti tavoitteen 35 prosenttia ja oli 38,2 (35,2) prosenttia.

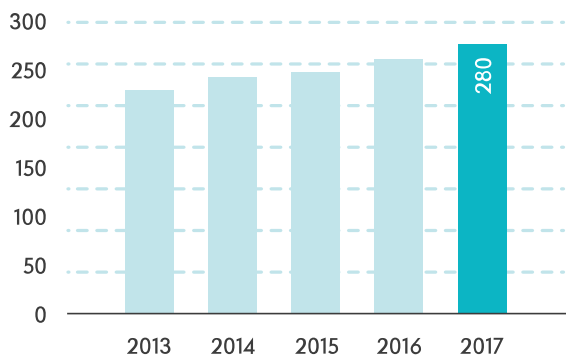
- Luototusaste oli 52,1 (54,3) prosenttia. Hallitus hyväksyi 13.12.2017 pitkän ajan luototusastetavoitteeksi enintään 50 prosenttia. Aiempi tavoite oli alle 70 prosentin luototusaste.

## REAALIVAKUUDESTA VAPAAAN RAHOITUKSEN OSUUS VAHVASSA KASVUSSA

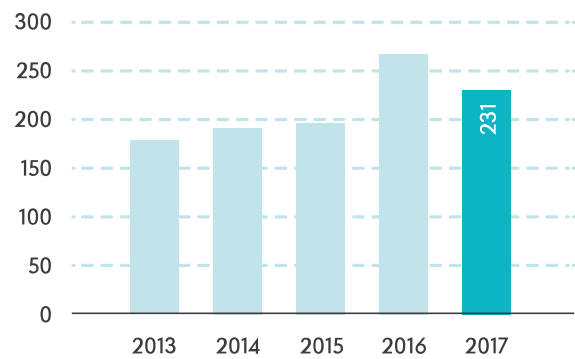
Saavutimme jo kertomusvuoden kolmannella vuosineljänneksellä strategiakaudelle 2017–2020 asettamamme tavoitteen, jonka mukaan vähintään 60 prosenttia omaisuudestamme tulee olla reaalivakuudesta vapaata.

Kertomusvuonna reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus kasvoi 66,3 prosenttiin. Tätä ovat auttaneet uudenlaiset rahoitusinstrumentit kuten vakuudettomat joukkovelkakirjalainat, mutta merkittävässä osassa on ollut uudenlainen pankkiyhteistyö monen pankin kanssa. Kertomusvuonna rahoitusrakenteen muutoksen jatkumiseen vaikuttivat Swedbankin, OP Yrityspankin, Aktian ja Euroopan investointipankin kanssa solmitut ja nostetut pitkäaikaiset reaalivakuudettomat rahoitusjärjestelyt. Samanaikaisesti rahoitusrakenteen muutoksen kanssa yhtiön luototusaste laski, ja yhdessä nämä tekijät vahvistavat mahdollisuuksiamme monipuolisten rahoitusmarkkinoiden hyödyntämiseen.

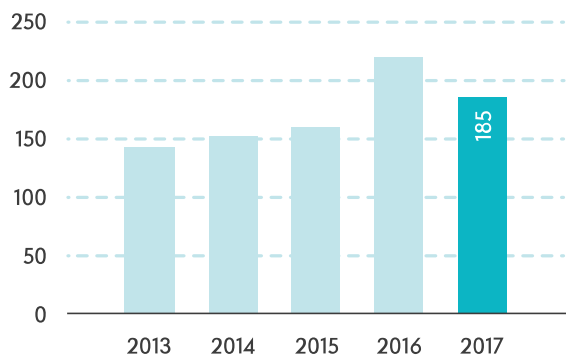
Liikevaihto, milj. €



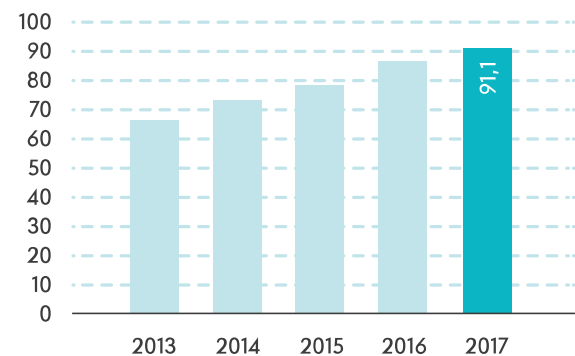
Liikevoitto, milj. €



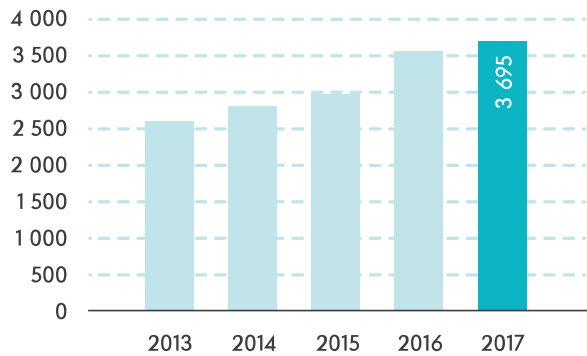
Tulos ennen veroja, milj. €



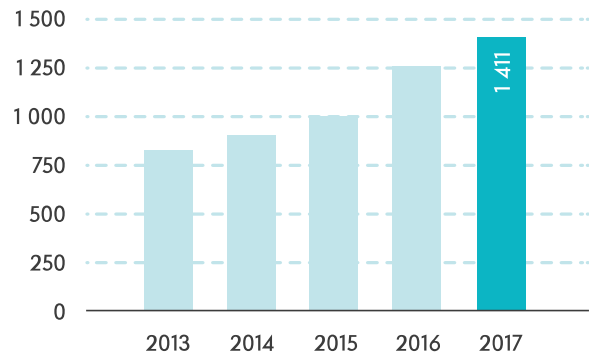
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



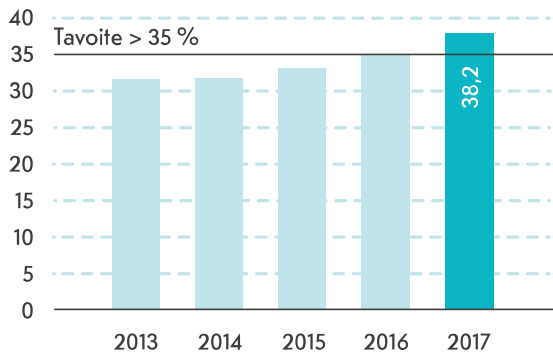
Tase, milj. €



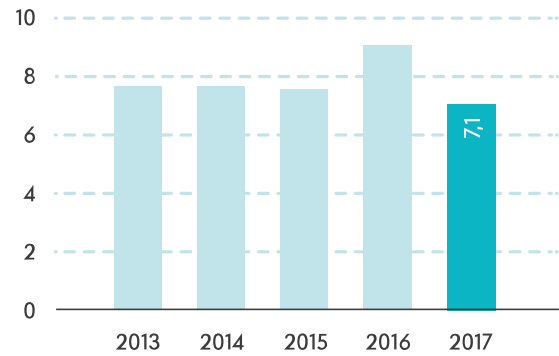
Oma pääoma, milj. €



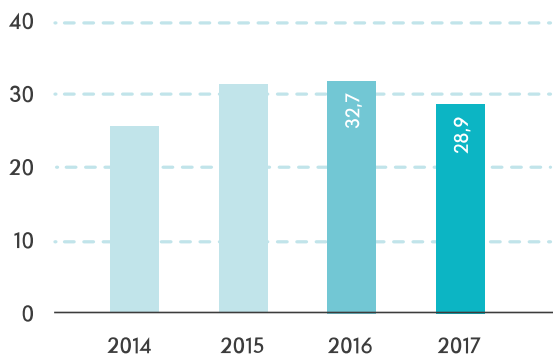
Omavaraisuusaste, %



Sijoitetun pääoman tuotto, %



Ulkoisen vaihtuvuus, %





# TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

*Vuosi 2017 oli SATOlle monella tavalla erinomainen. Panimme toimeksi strategiassa sopimamme asiakaskeskeiset ohjelmat hyvin tuloksin, mikä näkyi parantuneena asiakaspalautteena sekä vuokrausasteen, liikevaihdon ja nettovuokratuoton kasvuna. Kaupungistumisen haasteisiin vastasimme etenkin täydennysrakentamishankkeilla, joista eniten keskustelua on herättänyt StudioKoti-projektimme Vantaalla. Yhteensä investoimme 156,0 miljoonaa euroa suomalaiseen asumiseen. Alentunut luototusaste ja reaalivaluuksista vapaan omaisuuden kasvanut osuus vahvistivat investointikykyämme ja tukivat tavoitettamme vahvemmassa luottoluokituksesta. Ilahduttavaa oli myös se, että kasvaneen henkilöstömme työtyytyväisyys parani kaiken tekemistemme keskellä.*

## ASUNTOMARKKINA AKTIIVISESSA MUUTOKSESSA

Asuntorakentamisen tahti jatkui Suomessa ennätysvilkkaana, mikä on suurin edellytys asuntomarkkinoiden toimivuudelle. **Toimiva asuntomarkkina niin omistus- kuin vuokra-asumisessa on paras ja tehokkain toimenpide asumiskustannuksien nousun hillitsemisessä.** Vilkkaan asuntotuotannon tulokset näkyvät markkinoilla selvästi esimerkiksi kilpailun lisääntymisenä ja hidastuneena vuokrien nousuna. Toimivassa markkinassa kuluttajalle on tarjolla erikokoisia, -laatuisia ja -hintaisia asumisvaihtoehtoja, ja jokainen valmistuva asunto vapauttaa ketjussa yhden edullisen asunnon.

Asuntotuotannon tahti on pidettävä yllä, sillä kasvukeskusten asuntomäärän kasvattaminen on keskeisimpiä edellytyksiä edullisemmalle asumiselle ja onnistuneelle kaupungistumiskehitykselle.

Asuntopolitiikan rooli on käynnissä olevassa yhteiskunnallisessa murroksessa suurempi kuin pitkään aikaan. Suurin osa uusista yrityksistä, innovaatioista ja työpaikoista syntyy kaupunkiin, joissa asumistiheys on riittävän suuri. Koko yhteiskunnan ja Suomen kansainvälisen menestyksen näkökulmasta kaupungistumisessa onnistuminen on elintärkeää. Samalla on löydettävä toimivat ratkaisut, jotta ihmiset voivat muuttaa työn taantuvilta paikkakunnilta. Oleellista on ymmärtää, että tässä nopeassa murroksessa, jossa digitaalisuus muuttaa niin työmarkkinat kuin liikenteenkin ratkaisut, asuntopolitiikkaa ei voi tehdä kokoelmalla vanhoja malleja tai ismejä. Ratkaisut nykymaailman tarpeisiin on haettava laajassa yhteistyössä puhtaalta pöydältä. Tässä työssä on kuultava aidosti kuluttajia, sillä ratkaisujen on perustuttava heidän toiveisiinsa ja mahdollisuuksiinsa. Asuntomarkkina ei palvele kuluttajaa ylhäältä säädetyillä määräyksillä.

Kuluttajaa palvelee asuntopolitiikka, joka on pitkäjänteistä ja ennustettavaa. Siksi tuetun tuotannon ehtojen muuttaminen taannehtivasti on vahingollista ja tulee lopettaa. Näin kommentoimme marraskuussa hallituksen esitystä asuntorakentamisen korkotukijärjestelmän kehittämisestä.

## UUTTA ASUMISTA YHTEISTYÖSSÄ KAUPUNKIEN KANSSA

Investointimme kohdistuvat kertomusvuonna nopeimmin kasvaville kaupunkialueille. Asuntomäärämme kasvoi noin 450 asunnolla. Uusia asuntoja valmistui yhteensä 856. Tähän määrään mahtuu mukaan niin uusille alueille rakentamista kuin erityisesti kaupunkirakenteen tiivistämiseen tähtäävää täydennysrakentamista.

Näemme tehokkaina ja toimivina asumiskustannuksien nousua hillitsevinä keinoina kumppanikaavoituksen ja täydennysrakentamisen. Kertomusvuonna näistä molemmista oli hyvänä esimerkkinä Helsingin Oulunkylän [Viisaan liikkumisen kortteli -hanke](#), jonka kaavoituksen pohjaksi haettiin Helsingin kaupungin kanssa ratkaisua arkkitehtikilpailulla.

Martinlaaksossa laaja kaavakehitystyömme yhdessä Vantaan kaupungin kanssa johti kertomusvuonna 288 SATO VuokraKodin rakentamiseen Raiviosuonmäellä ja 110 vuokra-asunnon valmistumiseen Kukinkujalle sekä 68 StudioKodin valmistumiseen Raikukujalle.

Espoossa kehityshankkeiden kaavat etenivät vuonna 2017 Finnoossa, Soukassa ja Saunalahden Niittykalliassa. Turussa ja Tampereella neuvotellaan kaupunkien kanssa täydennyskaavoitushankkeista, joita käynnistetään kevään 2018 aikana.

Tehokkaasti kaupunkien nykyistä infrastruktuuria hyödyntävää täydennysrakentamista veimme kaavoituksessa eteenpäin yhteensä noin 1 100 uutta asuntoa varten.

Keski-Pasilan kehittämiseksi järjestetyssä Helsinki High-rise -arkkitehtuurikilpailussa SATOn, Skanskan ja ALA Arkkitehtien ehdotus selvitti kertomusvuoden syksyllä tiensä jatkoon. Kilpailun tavoitteena on löytää suunnitelma ja toteuttaja Keski-Pasilan tornitaloalueelle.

## UUDET ASUMISEN RATKAISUT SYNTYVÄT KULUTTAJIEN TARPEISTA

Ihmisten muuttuvat arvot ja asumistavoitteet sekä tarpeet edullisemmalle asumiselle siivittivät meitä kehittämään monipuolisia asunusratkaisuja. Yhtenä esimerkkinä uudenlaisista ratkaisuista kertomusvuonna valmistui yhteisöllisen asumisen pilottitalo StudioKoti. Siellä oma koti laajenee minikaksiosta yhteisiin olohuoneisiin. StudioKotiin haki yli 700 asiakasta, joista 70 muutti taloon joulukuun alussa 2017. Yhteen StudioKodin 68 asunnosta muutti myös SATOn yhteisömanageri luomaan yhdessä tekemisen mahdollisuuksia. StudioKoti-talossa asuu 19-69 -vuotiaita ihmisiä seitsemällä eri kansallisuustaustalla opiskelijoista eläkeläisiin, työntekijöihin ja johtajiin. Saamme vuoden 2018 aikana arvokasta kokemusta yhteisöllisyydestä, jota voimme viedä muidenkin kotitalojemme arkeen.

Vuoden 2017 aikana suunnittelimme myös tuotannon vakiointiin tähtäävää ToiveKoti-konseptia. Sen avulla pyritään yhteistyössä kumppanien kanssa löytämään tuotannollisia ratkaisuja, jotka mahdollistavat kohtuuhintaisempien kotien tarjonnan etenkin täydennysrakentamiseen soveltuvilla alueilla.

Kehitämme jatkuvasti uudenlaisia asumisen ratkaisuja ja kuuntelemme kuluttajia herkällä korvalla. [Asuminen muuttuu digitalisaation, globalisaation ja kestäväen kehityksen myötä, ja tässä kehityksessä haluamme olla mukana etulinjassa.](#)

## UUDENLAINEN PALVELUKULTTUURI ELÄVÄKSI

Kertomusvuonna teimme, mitä strategiassamme lupasimme, ja onnistuimme rakentamaan uudenlaista palvelukulttuuria asiakkaillemme. Tämä liittyy missiomme toteuttamiseen "Mullistamme asumisen – tarjoamme enemmän kuin seinät".

[Asiakas ensin](#)-ohjelmamme vei päivittäisen asiakaspalvelumme lähelle asiakasta. Kehitysohjelmassa luotiin uusi asiakaspalvelumalli varmistamaan asiakkaan palveluketjun katkeamattomuus yhden kontaktin periaatteella.

Talokohtaiset palvelupäällikkömme tuntevat asiakkaamme ja heidän kotitalonsa, ovat tavattavissa taloissa kuukausittain ja pystyvät tarjoamaan entistä henkilökohtaisempaa palvelua. Palvelupäälliköt ottivat hoitaakseen aiemmin ulkoistetut isännöinnin tehtävät, mutta heidän toimenkuvansa on laajempi ja palvelusuuntautuneempi. Huoltoyhtiöiden valinnassa pidimme huolta siitä, että myös huoltoyhtiömme elävät asiakas ensin -kulttuurimme ja ohjeidemme mukaisesti.

Lisäksi digitaalisten palveluidemme kehitysohjelman ensimmäinen vaihe, kodin löytämiseen keskittyvä [LöydäKoti -palvelu](#), lanseerattiin vuonna 2017. Asiakkaittemme on entistä sujuvampaa ja elämyksellisempää etsiä juuri hänelle sopivinta kotia.

Näiden strategisten ohjelmien onnistuminen näkyi jatkuvasti paranevana taloudellisena vuokrausasteena, ulkoisen vaihtuvuuden alenemisena sekä liikevaihdon ja nettovuokratuottojen kasvuna.

## PITKÄJÄNTEISTÄ TYÖTÄ RAHOITUSASEMAN VAHVISTAMISEKSI

Rahoituksen merkitys toimintaedellytyksiimme on suuri niin kustannustehokkuuden kuin kasvumahdollisuuksienkin näkökulmasta. Rahoitusrakenteemme uudistaminen ja luototusasteemme laskeminen etenivät pitkäjänteisen työn ansiosta kertomusvuonna harppauksin. Tavoitteenamme on siirtyä kohti pääosin reaalityyppisistä vapaata rahoitusrakennetta, ja reaalityyppisyydestä vapaan omaisuuden osuus olikin vuoden lopussa 66,3 prosenttia. Luototusasteemme laski 52,1 prosenttiin.

Yhtiö on asettanut strategiseksi tavoitteeksi vahvistuvan Investment grade -luottoluokituksen (nyt Moody's Baa3) rahoituksen saatavuuden ja rahoituskustannusten kilpailukykyisyyden varmistamiseksi.

## INNOSTUNUT JA ENTISTÄ TYYTYVÄISEMPI HENKILÖSTÖ

Asiakasvetoinen strategiamme on haastanut ja innostanut kasvanutta henkilöstöämme – meitä on noin 40 enemmän kuin vuotta aiemmin. Motivaatio entistä asiakasvetoisemman organisaatiokulttuurin eteenpäin viemiseen näkyi kasvaneena henkilöstötyytyväisyytenä. Olen ilahtunut huolellisesta tavasta, jolla uudet SATOlaiset tehtiinsä ja toimintakulttuuriin valmennettiin ja erityisesti siitä, kuinka uudet ajatukset omaksuttiin ja pantiin toimeksi.

Vastuullisuus huomioitiin jälleen kaikessa tekemisessämme. Olemme säännöllisesti päivittäneet ja uusineet toiminnassamme noudatettavia ohjeita ja periaatteita, kuten 1.1.2017 käyttöön otetun uuden [liiketapaohjeen](#).

## STRATEGIA ELÄVÄKSI MYÖS VUONNA 2018

Vuonna 2018 viemme uusin askelin eteenpäin Asiakas ensin -työtämme etenkin kumppaniverkostomme kanssa. Luomme uusia toimintamalleja ja kehitämme olemassa olevia. Keskitymme luomaan monipuolisia asumisratkaisuja asiakkaillemme, heitä kuullen ja heiltä oppien. Panostamme digitaaliseen palvelukehitykseen ja lanseeraamme asiakkaittemme arkea helpottavan OmaSATO-palvelun, mihin olemme saaneet hyviä ajatuksia aktiivisilta asiakkailtamme. Jatkamme rahoitusrakenteemme vahvistamista, kehitämme edelleen vuoropuheluumme ja yhteistyötämme kaupunkien ja muiden kumppaneidemme kanssa voidaksemme rakentaa suomalaisille yhä toimivampia kaupunkiympäristöjä.

Pääsimme kertomusvuonna erinomaiseen vauhtiin strategiassamme keskeiseksi nostamissamme ohjelmissa ja tavoitteissa. Kiitän onnistumisistamme suuresti asiakkaittamme, rahoittajiamme, omistajiamme sekä yhteistyökumppaneitamme ja kaikkia SATOlaisia. Tästä on hyvä jatkaa yhdessä vuonna 2018.

# KATSAUS TOIMINTAYMPÄRISTÖÖN JA ASUNTOMARKKINOIHIN

*Kaupungistuminen, pienten kotitalouksien määrän kasvu, väestön ikääntyminen ja maahanmuutto ovat lisänneet vuokra-asuntojen kysyntää kasvukeskuksissa. Erityisesti pienten asuntojen kysyntä kasvaa kaupunkiseuduilla. Vuonna 2017 Suomen talouskasvu on kiihtynyt ja asuntorakentamisen volyymi on ollut ennätyskellisen korkealla. Täydennysrakentaminen olemassa olevien palveluiden ja hyvien liikenneyhteyksien äärelle mahdollistaa kukkaroystävällisempien kotien tarjonnan.*

Kulunut vuosi jää historiaan uusien asuntoaloitusten ennätysvuotena. Kaupungistumisen ja urbaanin asumisen suosion jatkuessa asuntoja rakennetaan erityisesti SATOn päätoimialueille pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun. Vuokra-asuntotarjonnan kasvu on vähentänyt vuokrien nousupaineita, mutta niitä ovat vastaavasti nostaneet energian verotuksen, kiinteistöverotuksen sekä veden tariffin kehitys.

## YLEINEN TALOUSKEHITYS KASVU-URALLA

Suomen talous kasvaa maailmantalouden hyvässä imussa ripeästi ja lähiajan kasvuennusteita on nostettu noin kolmen prosentin tasolle. Kasvu on levinnyt kaikille talouden alueille ja sekä tavara- että palveluviennin volyymi on kasvanut selvästi.

Myös euroalueen talous on hyvällä kasvu-uralla ja kuluva vuoden kasvu on ylittämässä aiemmat ennusteet. IMF ennustaa alueen kasvun yltävän reiluun kahteen prosenttiin vuonna 2017. Ennustetta tukevat kevyet rahoitusolosuhteet ja maailmantalouden suhteellisen vakaa kasvu. Luottamus talouteen on vahvaa koko euroalueella, myös Suomessa. Suomen BKT on pitkän taantuman ja hitaan toipumisen seurauksena jäänyt merkittävästi jälkeen muista maista, joissa talouskasvu käynnistyi selvästi Suomea aikaisemmin, joten kiinniotettavaa riittää.

Maailmantalouden luottamus on vahvaa lyhyen aikavälin suurimpien riskien ollessa poliittisia. Iso-Britannian irrottautumiseen EU:sta ja Yhdysvaltojen uuden hallinnon talouspolitiikkaan liittyy paljon epävarmuutta ja useat geopolittiset konfliktit luovat epävakautta maailmantalouteen.

## VENÄJÄN TALOUDEN ARVIOIDAAN KASVAVAN MALTILLISESTI

Venäjän BKT kääntyi nousuun 2017 öljyn hinnan nousun tukemana ja maltillisen kasvun odotetaan jatkuvan myös lähivuosina. Inflaatio painui kertomusvuonna ennätysalhaiselle, 4,0 prosentin tasolle ja sen oletetaan pysyvän matalana myös vuonna 2018. Talouskasvu ja inflaation hidastuminen ovat vahvistaneet kotitalouksien luottamusta ja kotimainen yksityinen kysyntä alkoi elpyä kahden vuoden supistumisen jälkeen. Investointikysyntä pysyi alhaisena ja sitä rajoittavat edelleen korkeat rahoituskustannukset ja epävarmat talousnäköymät. Venäjän valtiontalouteen liittyy edelleen runsaasti mm. geopolitiikkaan ja raaka-aineiden hintoihin liittyviä riskejä.

## TYÖLLISYYSTILANNE PARANEE HITAASTI

Talouden voimakkaasta kasvusta huolimatta työmarkkinoiden elpyminen on ollut hidasta, mutta tasaista entistä useamman työllistyessä. Työvoimatutkimuksen mukainen työllisyys on ollut nousussa jo kahden vuoden ajan, mutta työllisten määrä on noussut ainoastaan noin 35 000 hengellä vuoden 2015 puolivälin pohjalukemista.

## KULUTTAJIEN LUOTTAMUS VAHVA

Kuluttajien luottamus sekä omaan että Suomen talouteen on pysynyt ennätyksellisen korkealla ja kuluttajien arvio työllisyyskehityksestä on optimistinen. Tämä on näkynyt yksityisen kulutuksen kasvuna. Yksityisen kulutuksen odotetaan kasvavan ansiotason nousua reippaammin, reilulla kahdella prosentilla, mistä johtuen kotitalouksien velkaantumisen kasvu jatkuu.

## INFLAATIO JATKUU HITAANA

Inflaatio on pysynyt maltillisena talouskasvusta huolimatta. Alkuvuoden kiihtymisvaiheen jälkeen nousu on asettunut. Keskuspankkien historiallisen kevyt rahapolitiikka pitää lyhyet viitekorot edelleen poikkeuksellisen matalalla tasolla. Talouden kasvu ja inflaatio-odotukset johtanevat Euroopan keskuspankin rahapolitiikan kiristymiseen lähivuosina seuraten USA:n mallia talouden lähdeyttä nousuun. Pitkien korkojen ennustetaan kääntyvän nousu-uralle ensimmäisenä.

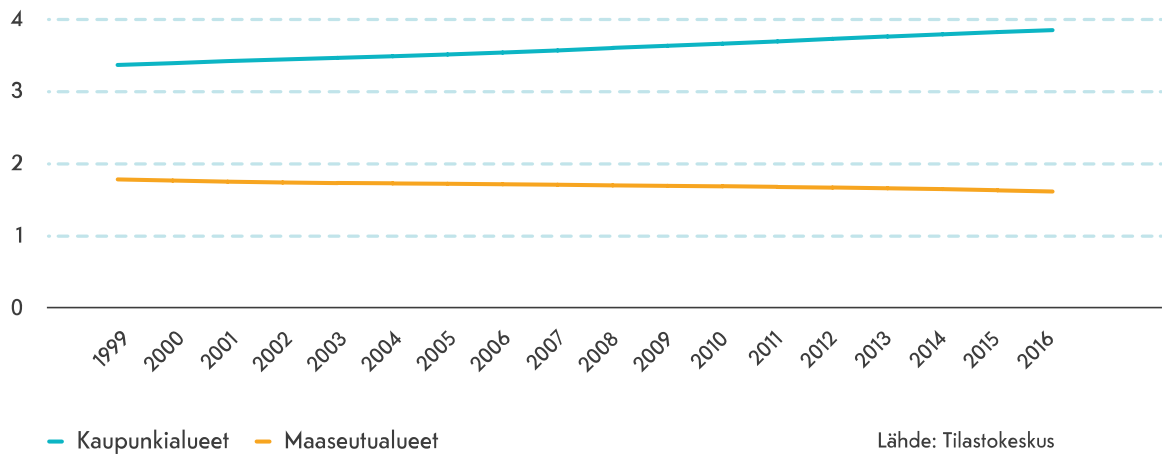
## VÄESTÖ KESKITTYY KAUPUNKEIHIN

Toimivat vuokra-asuntomarkkinat edistävät työvoiman liikkuvuutta ja myös opiskelupaikan vastaanottamista. Suomessa tehdään yli 900 000 muuttoa vuosittain, joista iso osa saman kunnan sisällä. Suurimmat kunnat houkuttavat myös maan sisäisiä muuttajia ja muuttajista suurin osa on nuorta ikäluokkaa. Koko maan kaupunkialueen väestöstä vajaa puolet asuu kuuden suurimman kunnan kaupunkialueella ja jo yli puolet suomalaisista asuu 200 kilometrin etäisyydellä Helsingistä.

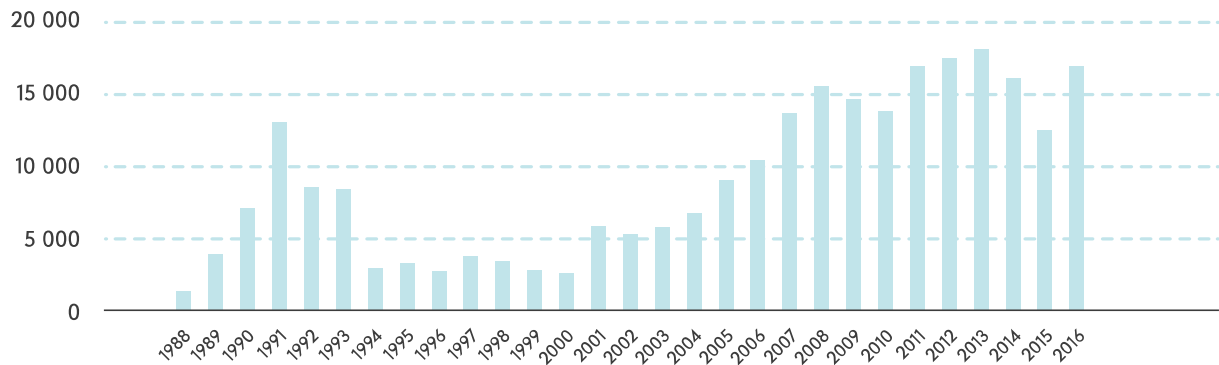
Suomen väkiluvun tasainen kasvu ja kiihtyvä kaupungistuminen haastavat asuntotuotannon ja lisäävät asuntohintojen polarisaatiota. VTT:n vuonna 2015 laatiman konservatiivisen skenaarion mukaan vuonna 2040 14 suurimman kaupunkiseudun osuus Suomen väestöstä kasvaa 486 700 henkilöllä vuosina ja kaupungistumisennusteen mukaan 642 500 henkilöllä.

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan Suomen väkiluku kasvoi vuonna 2017 noin 6 500 henkilöllä, joka on puolet edellisvuotta vähemmän. Suurin syy väestönlisäykseen oli muuttovoitto ulkomailta, kun maahanmuuttoa oli noin 8 200 enemmän kuin maastamuuttoa. ARA:n arvion mukaan maahanmuuttajista noin 90 prosenttia asuu kaupunkimaisissa kunnissa ja arviolta puolet turvapaikan saaneista päätyy muutaman vuoden sisällä pääkaupunkiseudulle. Suomalaisia syntyneitä oli 1 513 vähemmän kuin kuolleita. Yhteensä suomalaisia on n. 5,5 miljoonaa.

### Kaupungistuminen 1999–2016, milj. hlöä



### Nettomaahanmuutto 1988–2016, hlöä



## KESKUSTA-ALUEIDEN VETOVOIMA KASVAA

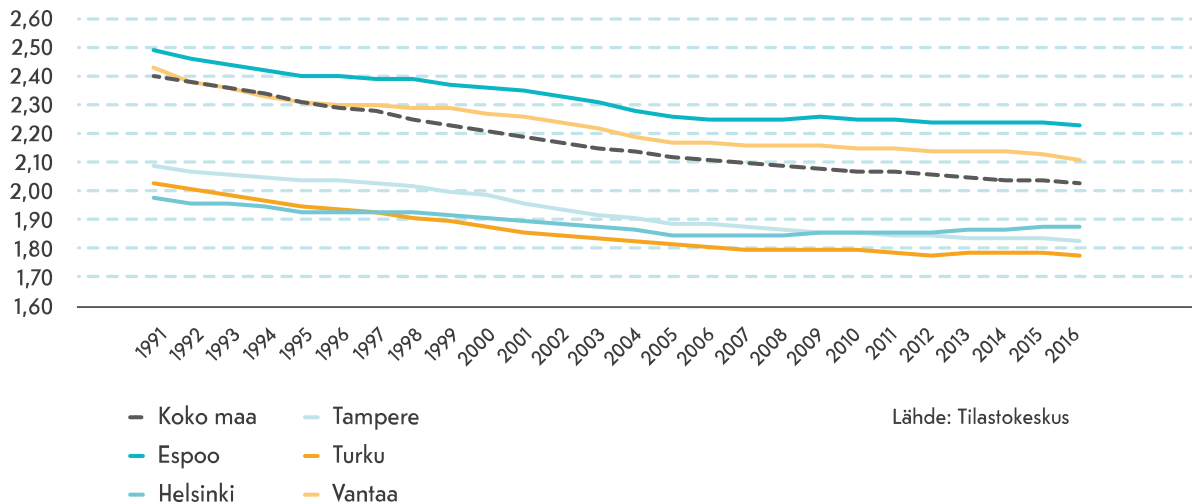
Asuntojen kysynnässä näkyy urbaanin eli keskustamaisen asumisen trendi. Taloudellisen taantuman aikana kaupunkiseutujen hajautumiskehitys ja kehyskuntien voimakas kasvu on kääntynyt taajamien sisäiseen kasvuun ja täydennysrakentamiseen. Keskusta-asumisen suosio näkyy paitsi pienten asuntojen pulana, niin myös perheasuntojen kysynnän kasvuna. [Suomalaiset haluavat asua yhä lähempänä kaupunkien keskustoja lähellä palveluja ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä.](#) Monilla on myös käytössään useita asuntoja eri paikkakunnilla, mikä lisää asumisväljyyttä.

*Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2016 yksin asuvia oli noin 1 131 000 (25 vuotta sitten 669 000) ja yksin tai kaksin asuvia 2 012 000 (25 vuotta sitten 1 280 000).*

Kun koko maassa yhden ja kahden hengen asutokuntia on yhteensä kolme neljästä asutokunnasta, on Helsingissä yksin tai kaksin asuvien osuus noin 80 prosenttia. Yksin asuvia on eniten nuorten ja ikääntyneiden ikäryhmissä. Samanaikaisesti lapsia on Helsingissä enemmän kuin kertaakaan 1970-luvun puolenvälin jälkeen.

Helsingissä asuntojen kysyntä ylittää tarjonnan erityisesti kantakaupungissa. Jos asuntoja pystytään rakentamaan sinne, missä kysyntä on suurin, se hillitsee hintapaineita laajalla alueella. Viime vuonna hyväksytyssä yleiskaavassa Helsinki varautuu siihen, että kaupunkiin tulisi jopa yli 200 000 uutta asukasta vuoteen 2050 mennessä. Uusien asuntojen tarpeesta kolmasosa täytettäisiin täydennysrakentamisella. Asuinalueiden tiivistäminen on edessä varsinkin raideliikenteen solmukohtissa.

### Asutokuntien keskipääty 1991–2016, hlöä



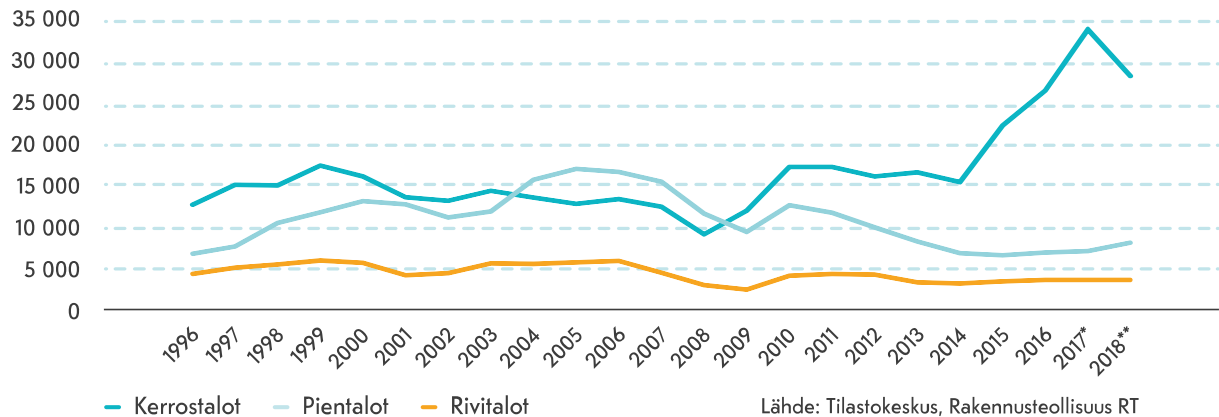
Yhteisöllisiä asumisratkaisuja kehitetään ja yhteistiloja, kuten yhteissaunoja, rakennetaan jälleen kerrostaloihin. Asuntojen muunneltavuusmahdollisuutta muuttuvien tarpeiden mukaan pidetään usein tärkeänä.

## RAKENTAMINEN JA TUOTANNOLLISET INVESTOINNIT VAUHDISSA

Vuosi 2017 jää historiaan asuntorakentamisen ennätysvuotena. Asuntoaloitusten määrä on korkein yli 20 vuoteen.

Rakennusteollisuus RT arvioi rakentamisen volyymin kasvavan kertomusvuonna noin neljällä prosentilla, asuntoaloitusten määrän ollessa 43 000. Uusia asuntoja rakennetaan erityisesti SATOn päätoimialueille suurimpiin keskuksiin. Ensi vuonna kasvun odotetaan kuitenkin taittuvan, mutta pysyvän edelleen korkealla tasolla. Ammattitaitoisen työvoiman saanti muodostaa isoimman pullonkaulan volyymin kasvattamiselle niin uudis- kuin korjausrakentamisessa. Korjausrakentamisen tahti onkin hidastunut hieman edellisvuodesta.

## Asuntoaloitukset 1996–2018, kpl



Lähde: Tilastokeskus, Rakennusteollisuus RT

\* Ennakkotieto 1–10/2017 \* Tuotanto ylittää aiemmat vuoden 2017 ennusteet \*\* RT:n ennuste

## ASUNTOSIJOITUSMARKKINOILLA MALTILLISTA KEHITYSTÄ

KTI Kiinteistötieto Oy:n selvityksen mukaan kiinteistömarkkinoiden positiivinen kehitys keskittyy suurimpiin kaupunkeihin niin sijoittamisen, rakentamisen kuin vuokramarkkinakehityksenkin näkökulmasta.

Vuokra-asuntojen määrä on kasvanut hitaasti ja koko 2,6 miljoonasta vakituisesti asutusta asunnosta niitä on noin 850 000. Noin puolet näistä on yksityishenkilöiden omistuksessa. Koko väestöstä neljäsosa asuu vuokralla, suurimpien kaupunkien väestöstä noin puolet. Helsingissä vuokratodissa asuvia on noin 45 prosenttia.

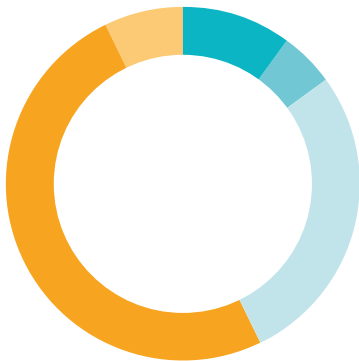
Vuoden 2016 huikeiden kaupankäyntilukemien jälkeen on asuntosijoitusmarkkinoilla kuluvana vuonna palattu maltillisempiin lukemiin. Alueelliset erot asuntojen hintakehityksessä kasvavat kuitenkin edelleen.

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vuonna 2017 vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla reilun prosentin ja olivat muualla Suomessa viime vuoteen verrattuna hieman laskussa.

Ulkomaisten sijoittajien näkökulmasta Suomen kiinnostavuutta ylläpitää piristynyt taloustilanne ja edelleen useimpia muita maita korkeampi odotettu nettotuotto (3,8 %). Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus on keskittynyt lähinnä pääkaupunkiseudulle. Merkittävien asuntoportfoliokauppojen osalta jäädään kertomusvuonna kuitenkin selvästi vuoden 2016 ennätysvolyyminä. Mahdollista sijoittajien vetäytymistä korvanee kuitenkin kotitalouksien nouseva kysyntä.



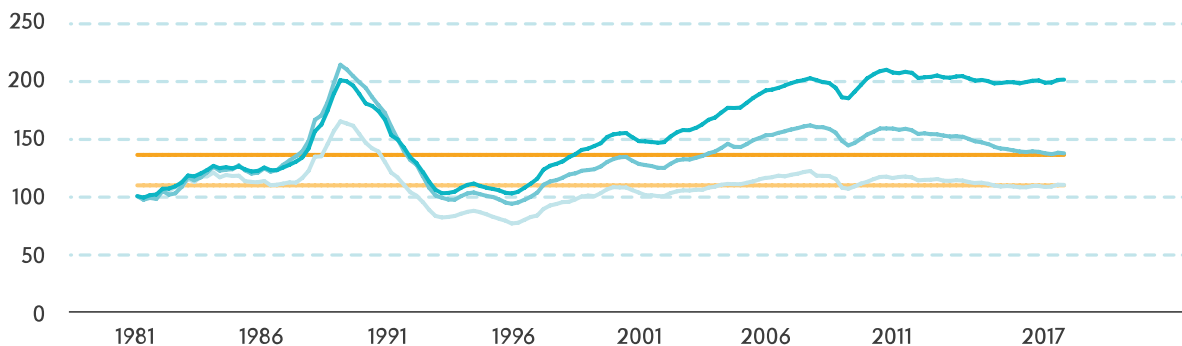
**Vuokra-asuntoja omistavat tahot, %**



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

Kokonaisvolyymi noin 900 000 vuokra-asuntoa.  
Lähde: SATOn arvio

**Asuntojen suhteelliset hinnat 1981–2017, indeksi 1981/1 = 100**



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

Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat

## VUOKRIEN KEHITYS

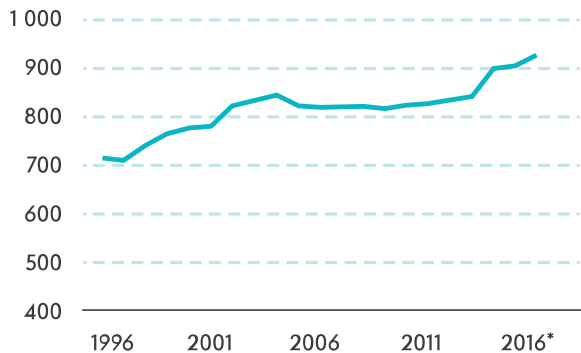
Kysyntä ylittää edelleen tarjonnan useimmissa kasvukeskuksissa ja mm. asumistukimuutokset ovat vahvistaneet etenkin pienten vuokra-asuntojen tarvetta.

Vuokra-asuntotarjonnan kasvu on joillakin alueilla vähentänyt vuokrien nousupaineita, mutta vuokria ovat vastaavasti nostaneet kiinteistöjen hoidosta ja ylläpidosta aiheutuvien kulujen kasvu. SATOn asuntoihin kohdistuvat kiinteistöveron, energian hinnan ja veden tariffin korotukset ovat kasvattaneet näitä kustannuksia viimeisen viiden vuoden aikana lähes 40 prosenttia.

Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien vuosinousu oli pääkaupunkiseudulla noin 2,3 prosenttia ja muualla Suomessa 2,4 prosenttia. ARA-asuntojen vuokrat nousivat koko maassa 2,6 prosenttia.

SATO jatkaa strategiansa mukaisesti keskittymistä kasvavien kaupunkiseutujen asuntoihin. Vuokratason kehityksen arvioidaan jatkuvan maltillisena, asuntojemme keskineliövuokrien muutos oli kertomusvuonna hieman alle prosentin.

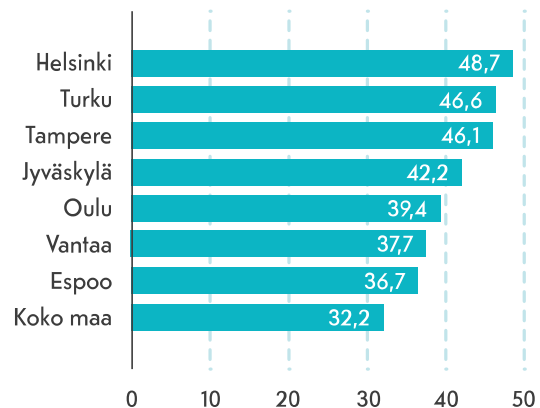
### Vuokra-asuntokanta Suomessa 1996–2016, Tuhatta asuntoa



\* Tilastokeskuksen tilastointikäytännön muutos vuodesta 2014, jossa pyritään huomioimaan tyhjillään olevat vuokra-asunnot kaikissa vuokrataloissa

Lähde: Tilastokeskus

### Vuokra-asuntojen osuus vakinaisesti asutuista asunnoista 2016, %



Lähde: Tilastokeskus

# ELÄMÄÄ KAUPUNKIKODEISSA NYT JA TULEVAISUUDESSA

*Globalisaatio, digitalisaatio ja kestävä kehitys ovat kaupungistumista kiihdyttäviä megatrendejä. Kaupungistuminen haastaa etsimään ratkaisuja yhä monipuolisempaan ja edullisempaan asumiseen. SATOn tavoitteena on kehittää kaupunkikoteja ja asumisen ratkaisuja, jotka vastaavat sekä nykyisten että tulevien asukkaiden tarpeita.*

Kaupungistumiskehityksessä onnistuminen on kulmakivi Suomen taloudelliselle menestykselle ja uusien työpaikkojen syntymiselle. Uudet innovaatiot, yritykset ja työpaikat syntyvät pääsääntöisesti kaupunkiympäristöissä, joissa ihmiset ja ideat kohtaavat.

## MEGATRENDIT 2017

TRENDIT	VAIKUTUKSET	TOIMINTA 2017
 GLOBALISAATIO	Asiakaskunta, kilpailu ja rahoitus kansainvälistyvät	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Palvelua usealla kielellä</li> <li>• Yhteistyö kansainvälisten sijoittajien kanssa</li> </ul>
 DIGITALISAATIO	Eri kanavien kautta tapahtuva sähköinen asiointi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Digitaalisten palvelujen kehitysohjelma: LöydäKoti ja OmaSATO</li> </ul>
 KESTÄVÄ KEHITYS	Energiatehokkuuden ja vastuullisten toimintatapojen merkitys kasvaa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energiatehokkuusinvestoinnit 1,5 milj. €</li> <li>• Palkittu vastuullisuusraportointi</li> <li>• Uusittu Code of Conduct</li> </ul>
 KAUPUNGISTUMINEN	Asuntojen tarve kasvaa ja kotitalouksien koko pienenee	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kasvuinvestoinnit pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun</li> <li>• Täydennysrakentaminen ja uudet asumisen konseptit</li> <li>• StudioKoti</li> </ul>

# KOTIMATKALLA ASIAKKAAN KANSSA

*Globalisaatio, digitalisaatio ja kestävä kehitys kiihdyttävät kaupungistumista. Ne muuttavat ihmisten arvoja ja toimintaa, ja avaavat SATOlle mahdollisuuden muuttaa omaa toimintaansa. Haluamme tukea ja luoda kukoistavia kaupunkeja, joiden monimuotoisissa naapurustoissa asuu hyvinvoivia, onnellisia ihmisiä.*

Vuonna 2016 uudistetun strategiamme keskipisteenä on asiakas. Haluamme kohdata asiakkaan, kulkea hänen kanssaan arjessa, ja ymmärtää hänen toiveitaan entistä paremmin.



Kertomusvuonna otimme SATOlaisten ja kumppaneiden voimin kolme isoa strategista askelta:

### Asiakas ensin

Veimme Asiakas ensin -ohjelmamme avulla päivittäisen asiakaspalvelumme lähelle asiakasta. Päivitimme perinteisen isännöinnin käsitteen ja otimme suurimman osan aiemmin ulkopuolelta hankituista isännöintipalveluista osaksi omaa tekemistämme. Kevästä 2017 lähtien jokaisella SATOn kotitalolla on ollut oma palvelupäällikkönsä, jonka vastuulla on tuntea talojensa asukkaat ja pitää huolta heidän hyvinvoinnistaan.

Samalla asiakaspalvelumme astui lähemmäs asiakasta ottamalla käyttöön yhden kontaktin periaatteen - asiakkaan asian hoitamisesta vastaa sama SATOlainen yhteydenotosta ratkaisuun saakka.

Tähän ja muuhun asiakaspalvelutyöhön palkkasimme noin 40 uutta ammattilaista. Kilpailutimme myös huollon kumppanimme Asiakas ensin -näkökulmalla ja koulutimme valitut huoltokumppanimme toimimaan palvelumallimme mukaisesti.

Lisäksi koulutimme vuoden 2017 aikana kaikki satolaiset viestimään asiakkaillemme määrittelemämme äänensävyyn mukaisesti - elämänmakuisesti ja lämpimästi.

[Lue lisää Asiakas ensin -ohjelmasta ja -palvelumallista.](#)

## OmaSATO

Helpotamme tulevien ja nykyisten asiakkaittemme arkea verkkopalveilla.

Uudesta kodista haaveilemiseen ja vuokra-asunnon etsimiseen tarkoitettu Löydä koti -sivusto avattiin uudistettuna kertomusvuoden kesällä. Löydä koti -palvelun uudistumisen myötä asuntohakemusmäärä kasvoi, millä on ollut oma positiivinen vaikutuksensa vuokrausasteen nousuun.

Parantaaksemme asiakaskokemusta edelleen olemme käynnistäneet strategisen OmaSATO-kehitysohjelman. Hiemme digitaalista OmaSATO-palvelua yhdessä asukkaista koostuvien pienryhmien kanssa ja palvelu lanseerataan vuonna 2018. OmaSATO:n tavoitteena on helpottaa asukkaidemme arkea, tarjota elämyksiä sekä mahdollisuuksia yhteisölliseen toimintaan.

[Lue lisää OmaSATO-palvelusta.](#)

## Monipuoliset asumisratkaisut

Suunnitellaamme jatkuvasti uusia, kaupungistuvassa Suomessa elävien asiakkaittemme tarpeisiin sopivia asumisen konsepteja.

Esimerkki uudenlaisesta asumisesta on Vantaan Martinlaaksoon kertomusvuonna valmistunut SATO StudioKoti, jossa on 68 kompaktia ja kohtuuhintaista asuntoa. 15,5 neliön asunnoissa on 6,3 neliön kokoinen parvi ja yhteisölliset tilat laajentavat asumispinta-alaa; talon alakerrassa on viihtyisiä, asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettu olohuone ja keittiö ja ylimmässä kerroksessa yhteiset saunatilat sekä iso kattoterassi. Yhteisömanageri luo edellytyksiä asukkaiden yhteiselle tekemiselle.

StudioKoti herätti suurta kiinnostusta ja asukkaiksi haki yli 700 henkilöä. Talon asukkaat edustavat seitsemää eri kansallisuutta ja ikähaarukka ulottuu nuoresta opiskelijasta aina eläkeläiseen asti.

[Lue lisää SATO StudioKodista.](#)

## LUOMME KASVUA MONIPUOLISEN RAHOITUKSEN AVULLA

Monipuolinen rahoitus tukee kannattavia asuntoinvestointejamme ja strategisia tavoitteitamme. Rahoituksen saatavuuden varmistamiseksi ja laajan rahoituspohjan mahdollistamiseksi tavoittelemme yhä vahvempaa julkista luottoluokitusta. Moody'sin myöntämä luottoluokituksemme on tällä hetkellä Baa3 (investment grade).

Olemme kertomusvuoden aikana lisänneet reaalivakuudettoman rahoituksen osuutta ja kasvattaneet vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrää.

Vuoden 2017 lopussa reaalivakuuksista vapaata omaisuutta oli 66,3 prosenttia. Tavoitteidemme mukaan reaalivakuuksista vapaan omaisuuden aste on 60 prosenttia tai enemmän.

Jatkoimme kertomusvuonna rahoitusrakenteen monipuolistamista ja vakuudettoman rahoituksen osuuden kasvattamista. Vuoden 2017 lopussa reaalivakuudettoman velkarahoituksen osuus koko velkasalkusta oli 53,4 prosenttia.

## TALOUDELLISET TAVOITTEEMME PÄIVITETTIIN

SATOn hallitus päivitti kertomusvuoden lopulla konsernin pitkän aikavälin taloudellisia tavoitteita.

- Konserni jatkaa taseen vahvistamista.
- Uutena tavoitteena on, että yhtiön luototusaste on enintään 50 prosenttia. Aikaisempi tavoite oli, että luototusaste ei ylitä 70 prosentin tasoa. Muut konsernin taloudelliset tavoitteet pysyvät muuttumattomina. Omavaraisuusasteen tulee tavoitteiden mukaan olla yli 35 prosenttia, korkokatteen yli 1,8-kertainen ja reaalivaluuksista vapaan omaisuuden asteen 60 prosenttia tai enemmän.

# SIDOSRYHMIEMME ODOTUKSET

*Keskeisiä sidosryhmiämme ovat asiakkaat, henkilöstö, omistajat ja rahoittajat, kumppanit ja palveluntoimittajat sekä viranomaiset ja muut yhteiskunnalliset toimijat.*

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

SATOn vastuullisuuden olennaisuusarvio ohjaa vastuullisuus- ja sidosryhmätyöskentelyä. Toimintaa kehitetään eri vastuullisuusaiheissa SATOn strategian ja keskeisten sidosryhmien odotusten mukaisesti.

Sidosryhmien tunnistaminen, sidosryhmätyön kehittäminen ja toiminnan arviointi sisältyvät strategiatyöhön, johtamiseen ja toimintasuunnitelmiin. Keskeiset sidosryhmät on tunnistettu sisäisen analyysin perusteella. Analysoinnissa otettiin huomioon yhteistyön vaikutukset strategian toteuttamiseen ja tavoitteiden saavuttamiseen sekä kykyyn tuottaa yhdessä lisäarvoa molemmille osapuolille ja muille sidosryhmille.

## LUOMME ARVOA KAIKILLE SIDOSRYHMILLEMME

Asiakkaamme löytävät meiltä uuden vuokra-asunnon elämäntilanteensa muuttuessa ja voivat asua SATOkodissa koko ikänsä. Osaava ja yhteisille tavoitteille omistautunut henkilöstö on erityisen tärkeässä roolissa tavoitteidemme saavuttamisessa. Merkityksellinen työ, avoin ja innostava yrityskulttuuri sekä työhyvinvointi heijastuvat suoraan asiakaskokemukseen ja päinvastoin.

Omistajille ja sijoittajille haluamme olla kilpailukykyinen ja vastuullisesti hoidettu sijoituskohde. Kumppaneiltamme edellytämme vastuullisia toimintatapoja ja käymme jatkuvasti dialogia toiminnan tehostamiseksi ja asiakkaan kokeman laadun parantamiseksi. Yhteiskunnallisena toimijana haluamme olla kaupungistumisen mahdollistaja, joka vaikuttaa positiivisesti yhteiskunnan ja elinkeinoelämän kehittymiseen.

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

Seuraavassa taulukossa kuvataan vuorovaikutusta keskeisten sidosryhmien kanssa:

Keskeisimmät asiat sidosryhmälle	Vaikutukset SATO:n toimintaan	Sidosryhmän osallistuminen ja vuorovaikutuskanavat	Vaikutustaso
<b>Asiakkaat</b>			
Mieleinen koti	Sijaintistrategia, kiinteistöjen ja asunnon kunnan ylläpito, jatkuva markkinabenchmark, jatkuva vuokratarkastelu, konsepti- ja palvelukehitys	Asiakaskyselyt ja -palautteet, sosiaalinen media, sato.fi, asukaskokoukset, asukasfoorumi	***
Ilahduttava palvelu ja asiakkaiden osallistaminen toiminnan kehittämiseen	Digitaalisten palvelujen kehittäminen, monipuoliset palvelukanavat, yhteistyö asukkaiden kanssa, henkilöstökoulutukset	Asiakaskyselyt- ja palautteet, sato.fi, uutiskirje, sosiaalinen media, asukaskokoukset, asukasfoorumi, asiakaspaneeli	***
Läpinäkyvät toimintatavat	Kohtaamisten lisääminen, julkaisut, asiakasviestinnän kehittäminen, kontaktoinnin keskittäminen asiakaspalveluun	Kohtaamiset, kuten talotreffit, huoltokäynnit, uutiskirje kuukausittain, sosiaalinen media, sato.fi, asukaskokoukset, asukasfoorumi	***
<b>Rahoittajat</b>			
Vastuullinen sijoituskohde	Kannattavuuden ylläpito, kasvu, vastuulliset toimintatavat, omavaraisuusaste, maksuvalmius, korkokate, luottoluokitus	Sijoittaja- rahoittaja- ja luottoluokitajatapaamiset, taloudelliset katsaukset, tiedotteet, GRI-raportointi, GRESB-vastuullisuusbenchmark	*
Läpinäkyvät toimintatavat	Hyvä ja läpinäkyvä hallintotapa ja viestintä	Tapaamiset, sato.fi, taloudelliset katsaukset, NASDAQ Helsinki julkaisujärjestelmä	*
<b>Omistajat</b>			
Vastuullinen sijoituskohde, kasvu ja kannattavuus	Kannattavuuden ylläpito, arvon kasvu, vastuulliset toimintatavat	Strategiatyö, omistajatapaamiset, yhtiökokous, hallituksen kokoukset, taloudelliset katsaukset, tiedotteet, GRI-raportointi, GRESB-vastuullisuusbenchmark	*
Läpinäkyvät toimintatavat	Hyvä ja läpinäkyvä hallintotapa ja viestintä	Tapaamiset, sato.fi, taloudelliset katsaukset	*



Hyvä johtaminen	Johtamisjärjestelmän, esimiestyön ja yrityskulttuurin kehittäminen	Hallitustyöskentely, strategiatyö, esimiestyö ja -koulutus, kehityskeskustelut, henkilöstökyselyt, henkilöstön ja työnantajan yhteistyöryhmät	*
-----------------	--	---	---

#### Henkilöstö

Työhyvinvointi, merkityksellinen työ	Laaja työterveyshuolto kaikille SATOlaisille Suomessa, varhaisen puuttumisen malli, liikunta- ja virkistystoiminnan tukeminen, työturvallisuus, selkeät toimenkuvat ja tavoitteet	Henkilöstötilaisuudet, kehityskeskustelut, esimiesvuorovaikutus, henkilöstön ja työnantajan yhteistyöryhmät, työturvallisuus, liikunta- ja virkistystoiminta, työsuojaletuimikunnan ja työsuojaletuvaltuutettujen toiminta	*
Innostava yrityskulttuuri, hyvä johtaminen ja esimiestyö	Esimieskoulutus, itsensä johtamisen- ja vuorovaikutustaitojen koulutukset	Kehityskeskustelut, henkilöstökyselyt, johtamiskäyttäytymisen mittaaminen, henkilöstön palkitseminen	*
Uudistuva osaaminen	Koulutusmahdollisuudet, coaching, työnkierto	Kehityskeskustelut, henkilöstökyselyt, SATOn työ- ja kehitysryhmät, henkilöstön osallistaminen strategiatyöhön ja toiminnansuunnitteluun, koulutustilaisuudet	*

#### Kumppanit ja palveluntoimittajat

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

#### Yhteiskunta

Vuokra-asumisen kehittäminen	Ratkaisujen tarjoaminen ajankohtaisiin tarpeisiin, laadukkaiden asuntojen ja niihin liittyvien palvelujen tarjoaminen ja kehittäminen, kaavakehitys, aktiivinen vuorovaikutus eri sidosryhmien kanssa, toiminta alan järjestöissä	Viranomaisyhteistö, kumppaniyhteistyö, asukasyhteistyö, henkilöstön osallistamien innovaatiotoimintaan ja prosessien kehittämiseen, osallistuminen kiinteistöalan yhteisiin hankkeisiin	**
Ympäristövastuu ja energiatehokkuus	Energiatehokkuus- ja päästötavoitteet ja vähentämistoimenpiteet, sitoumukset valtion ja Helsingin kaupungin kanssa	Kumppaniyhteistyö, asukasyhteistyö, osallistuminen kiinteistöalan yhteisiin hankkeisiin	**

Konsernitaso \*

Konserni- ja kiinteistötaso \*\*

Konserni-, kiinteistö- ja asuntotaso \*\*\*

# 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.*

Vastuullisuustyötämme ohjaavat SATOn strategia, vastuullisuuspolitiikka ja teemat, jotka olemme arvioineet olennaisiksi sidosryhmädialogin perusteella. Teemat ja niiden määrittelyprosessin löydät [sato.fi:stä](https://sato.fi/sta). Olemme valinneet vastuullisuuden painopisteet strategiastamme tulevien tavoitteiden mukaisesti.

## SATON VASTUULLISUUDEN PAINOPISTEET



## ENEMMÄN KUIN SEINÄT

Haluamme olla kaupungistumisen mahdollistaja, 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.

Kuuntelemme asiakkaitamme ja opimme heiltä paljon. Seuraamme asiakastytyväisyyttä asumisen eri vaiheissa, järjestämme talotreffejä ja ylläpidämme SATO Pulssi -asukaspaneelia. Asiakkaan hyvinvoinnista vastaa SATOlaisten lisäksi merkittävä määrä yhteistyökumppaneita.

[Lue lisää, miten luomme arvoa asiakkaillemme.](#)

## PITKÄJÄNTEINEN LIIKETOIMINTA

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.

[Lue lisää liiketoimintamme taloudellisista vaikutuksista.](#)

## KESTÄVÄ KAUPUNGISTUMINEN

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

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

[Lue lisää kestävästä kaupungistumisesta.](#)

## AVOIN VUOROPUHELU

SATO haluaa olla sijoittajilleen kilpailukykyinen vastuullisesti hoidettu sijoituskohde. Viestimme ja raporttoimme toiminnastamme läpinäkyvästi kansainvälisten tilinpäätösstandardien, Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin ja vastuullisuusraportoinnin GRI-viitekehyksen mukaisesti.

Edellytämme toimittajillemme vastuullisia toimintatapoja työympäristö- ja -turvallisuusasioissa sekä ympäristövastuun osalta. SATO:n hankintatiimi valitsee verkostoomme toimittajia, jotka pystyvät tuottamaan arvoa ja hyvän asiakaskokemuksen asiakkaillemme.

[Lue lisää kumppaniyhteistyösämme.](#)

Osallistumme vuokra-asumisen ja kiinteistöalan kehittämiseen alan järjestöissä ja käymme avointa vuoropuhelua elinkeinoelämän

sidosryhmien kanssa metropolialueen kestäväan kaupungistumiskehityksen edistämiseksi ja kysyntää vastaavien asuntojen rakentamisedellytysten parantamiseksi.

[Lue lisää sidosryhmiemme odotuksista.](#)

## OSAAMISEN ILO JA RENTOUS

Osaava ja yhteisille tavoitteille omistautunut henkilöstö on erityisen tärkeässä roolissa tavoitteidemme saavuttamisessa. SATOLAisten yhdessä kirjoittamat SATON arvot ohjaavat toimintatapojamme.

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

[Lue lisää SATOLAisista.](#)

## VASTUULLISUUSTAVOITTEET JA -TOIMENPITEET

Kertomusvuonna panostimme erityisesti energiatehokkuuden parantamiseen ja vedenkulutuksen pienentämiseen. Näiden investointien vaikutukset näkyvät kulutuksen vähenemisenä pitkällä aikavälillä. Jatkamme energiaseurannan kehittämistä ja investointeja myös vuonna 2018 ympäristötavoitteidemme mukaisesti. Omien ympäristötavoitteidemme lisäksi olemme sitoutuneet Helsingin kaupungin ilmastokumppanuus- ja kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen tavoitteisiin.

Vuonna 2018 tulemme panostamaan myös muun muassa asukkaan asioinnin ja digitaalisten palveluiden kehittämiseen, entistä ennakoivampaan työterveyshuoltoon, asukkaiden jätteiden lajittelun tehostamiseen, toimitusketjun laadun seurantaan sekä läpinäkyvyyden lisäämiseen viestinnän ja raportoinnin kehittämällä. Kokoamme vastuullisuustoimintamme tavoitteet ja tärkeimmät toimenpiteet SATON vastuullisuusohjelmaan.

[Vastuullisuuden tavoitteiden saavuttaminen 2017](#) -sivulla on yhteenvedo vastuullisuustavoitteistamme ja toimenpiteistämme sekä niiden yhteydestä YK:n kestäväan kehityksen tavoitteisiin (Sustainable Development Goals).

Kehittääkseen toimintaansa SATO osallistuu kansallisiin ja kansainvälisiin vastuullisuusvertailuihin. Kuluneena vuonna olimme mukana kehittämässä KTI Kiinteistötiedon ja RAKLIn kanssa suomalaisille kiinteistösjoiottajille soveltuvaa ympäristövastuuraportointisuositusta, jota pilotoitiin alan kymmenen edelläkävijäyrityksen kanssa. Osallistuimme myös KTI:n vuosittain toteuttamaan vastuullinen kiinteistöliiketoiminta -selvitykseen sekä vastuullisuusbarometriin.

Vuonna 2017 osallistuimme kolmatta kertaa kansainväliseen kiinteistöalan Global Real Estate Sustainability Benchmark - vastuullisuusvertailuun ja saavutimme kolme tähteä eli Green Star -tason. Vertailun tuloksissa kiiteltiin edellisvuosien tapaan SATON energianseurannan kattavuutta ja tavoitteiden asettamista sekä seurantaa. Vuonna 2018 panostamme erityisesti sidosryhmävuorovaikutukseen ja ympäristövastuutavoitteiden liittämiseen osaksi strategiaamme. Tavoitteenamme on palata seuraavassa vertailussa neljän tähden tasoon.

## VASTUULLISUUSRAPORTIN MÄÄRITTELY

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

Vuoden 2017 vastuullisuusraportin sisällön määrittely tehtiin olennaisuustarkastelun tulosten ja GRI Standards -raportointiohjeistuksen vaatimusten mukaan. Olennaisuusanalyysin perusteella tunnistetut 11 näkökohtaa ovat mukana tässä raportissa. Olennaisten näkökohtien vaikutukset sidosryhmiin on kuvattu kohdissa [Asiakkaat](#), [Henkilöstö](#), [Kumppanit](#), [Ympäristö](#) ja [Talous](#). Olennaiset näkökohdat ja niiden laskentarajat löytyvät GRI-osiesta kohdasta [Olennaiset vastuullisuuden näkökohtamme](#).

# ELINVOIMAA KAUPUNKEIHIN JA KAUPUNKILAISILLE

## YHTEISKUNTA

SATO haluaa olla kaupungistumisen mahdollistaja, joka vaikuttaa positiivisesti yhteiskunnan ja elinkeinoelämän kehittymiseen.

Monipuolinen ja kasvava asuntotarjontamme helpottaa työn perässä liikkumista ja täydennysrakentaminen lisää vanhojen asuinalueiden elinvoimaa. Kehitämme asumista yhteiskunnan muuttuviin tarpeisiin. Työllistämme sekä suoraan että välillisesti. Verot ja kunnallistekniikkamaksut tuottavat suoraa taloudellista arvoa yhteiskunnalle.

## IHMISET

SATO luo hyvinvointia asiakkailleen tarjoamalla moneen makuun sopivia vuokra-asuntoja sekä niihin liittyviä palveluja ja etuja. Henkilöstölle tarjoamme merkityksellistä työtä, työhyvinvointipalveluja ja kilpailukyistä palkkaa. Omistajillemme syntyy arvoa asuntojen arvonmuutoksesta ja maksetuista osingoista. Elinvoimainen kumppaniverkostomme saa meiltä toimeksiantoja ja maksamme palkkioita tehdystä työstä.

## YMPÄRISTÖ

Alennamme toiminnastamme syntyviä kasvihuonepäästöjä tehostamalla kotiemme energiatehokkuutta, kannustamalla asukkaitamme kierrättämään ja kohdistamalla uudet investoinnit hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle.

Arvonluonnin osa-alueita sidosryhmille on avattu tarkemmin osioissa [Liiketoiminta](#) ja [SATOn arvonluonti](#).

## SATON ARVONLUONTI

Hyvinvoivia ihmisiä kukoistavissa kaupungeissa

### RESURSSIT

#### TALOUDELLINEN PÄÄOMA

- Oma ja vieras pääoma
- Asunto-, tonntti- ja energia-tehokkuusinvestoinnit
- Innovatiiviset rahoitusratkaisut

#### TUOTANTOPÄÄOMA

- Omistetut asunnot
- Maa-alueet ja tontit

#### LUONNONVARAT

- Rakennusmateriaalit
- Kaukolämpö 99 % kulutuksesta
- Tuulisähköä 100 %
- Vesi

#### HENKILÖSTÖ

- Osaava ja omistautunut henkilöstö
- Panostukset henkilöstön osaamisen kehittämiseen ja hyvinvointiin

#### AINEETON PÄÄOMA

- SATO-brändi
- Tuote- ja palvelukonseptit
- Yrityskulttuuri ja hyvä johtaminen
- Muutoskyky

#### ULKOISET SUHTEET

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

### LIIKETOIMINTA

#### MULLISTAMME ASUMISEN – TARJOAMME ENEMMÄN KUIN SEINÄT



#### NÄIN LUOMME ARVOA

- Kaupungistumiskehityksen mahdollistaminen asuntotarjooman lisäämisellä ja monipuolistamisella
- Energia- ja tehokkuuden parantaminen
- Ylläpito elinkaarimallilla
- Monipuolinen kumppaniverkosto
- Aktiivinen sidosryhmä- ja läpinäkyvä viestintä
- Kannustaminen innovaatio- ja toimintaan
- Elämää helpottavia ja säästöjä tuovia palveluja
- Asiakasvetoinen palvelukulttuuri
- Uusien asumisen konseptien kehittäminen

### TUOTOKSET

#### ASUNNOT JA ASUINALUEET

- Monipuolinen asuntotarjonta
- Korjatut asunnot ja kiinteistöt
- Uudet asuinalueet ja vanhojen asuinalueiden kehitys täydennysrakentamisella

#### PALVELUT

- Monikanavainen asiakaspalvelu
- Asuntojen ylläpitopalvelu
- Uudet konseptit ja palvelut
- Asiakasedut ja -tapahtumat

#### PÄÄSTÖT

- Hiilidioksidipäästöt
- Asumisessa syntynyt jäte

#### ASIAKKAAT

- Uudet asiakkaat
- Tyytyväiset asukkaat
- Suosittelevat halukkuus
- Hyvä vuokrausaste

### VAIKUTUKSET

#### SOSIAALINEN

- Monimuotoinen asuminen
- Vanhojen asuinalueiden elinvoimaisuuden lisääminen ja asuntokannan monipuolistaminen täydennysrakentamisen keinoin
- Hyvinvoivat ihmiset viihtyisissä kodeissa
- Hyvä työympäristö, innostava yritys-kulttuuri
- Suora ja epäsuora työllistäminen
- Asuntoalan kehittyminen

#### YMPÄRISTÖ

- Kehittyvät asuinympäristöt ja kestävä kaupungistuminen
- Energian- ja vedenkulutuksen tehostuminen
- Vähentyneet hiilidioksidipäästöt
- Jättemäärien supistuminen

#### TALOUDELLINEN

- Palkat ja edut työntekijöille
- Maksut palvelutuottajille
- Maksut rahoittajille
- Valtiolle ja kunnille verotuloja
- Osingot ja arvonnousu osakkeenomistajille
- Työvoiman liikkuvuuden ja kasvun mahdollistaminen
- Harmaan talouden torjuminen

# SATOKOTI ON ENEMMÄN KUIN SEINÄT

*Turvallinen, toimiva ja toiveita vastaava vuokra-asunto helpottaa asukkaidensa arkea kuin huomaamatta. SATOn tavoitteena on tehdä asukkaansa elämästä entistä vaivattomampaa tarjoamalla SATOkoteihin enemmän kuin seinät – palveluita, vaikutusmahdollisuuksia, yhteisöllisyyttä, iloisia asiakastapahtumia ja rahanarvoisia asiakasetuja.*

Haluamme tarjota noin 48 000 asukkaallemme enemmän kuin vain vuokra-asunnon: haluamme olla mukana asukkaan arjessa ilahduttaen, auttaen ja vuokralle vastinetta tarjoten. Siksi tutkimme trendejä ja selvitämme asiakkaidemme tarpeita.

*"Uudet pinnat ja nykyaikaisuus: kiinteät led-valaisimet, nettiliitântä joka huoneessa, modernit hanat."  
–Asiakkaamme Pulssi-asukaspaneelissa*

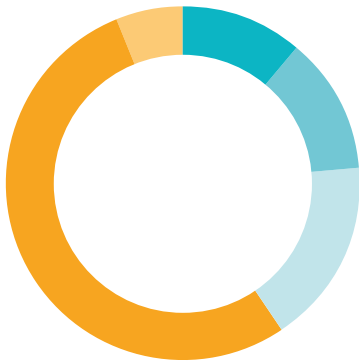
Viime vuosien aikana asumiskustannusten osuus tuloista on noussut ja pienikokoisten asuntojen kysyntä kasvanut. Ihmiset haluavat asua juuri omiin tarpeisiinsa hinta-laatusuhteeltaan sopivissa kodeissa ja siksi haluamme tarjota asiakkaillemme laadukkaita ja monipuolisia vuokra-asuntoja. Jatkuva yhteydenpito asiakkaisiin ja oma vuokraustoiminta auttaa ymmärtämään asukastarpeita ja huolehtimaan, että asuntokanta vastaa kulloisiakin tarpeita.

Kertomusvuonna otimme isoja askelia kohti yhteisöllisempää toimintaa, palkkasimme asumisneuvojan asiakkaiden pulmatilanteita ratkomaan ja perustimme [SATO Pulssi -asukaspaneelin](#).

Vuoden 2017 suurin muutos oli keväällä ensiaskeleensa ottanut [Asiakas ensin -palvelumalli](#). Uusi entistä asiakasvetoisempi lähestymistapa asiakaspalveluun ja isännöintiin on jo tuonut asukkaillemme arvoa – se näkyy selkeimmin vaihtuvuuden laskuna. Tavoitteenamme on vuonna 2018 tehdä Asiakas ensin -palvelumalli tutuksi koko palveluketjulle eli kaikille asiakkaamme palvelusta vastaaville kumppaneillemme.



SATOn asukkaiden ikäjakauma 31.12.2017



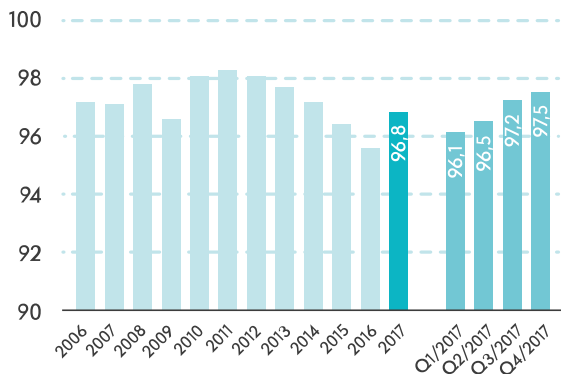
- Vauva- ja leikki-ikäiset 11,2 %
- Kouluikäiset 12,5 %
- Nuoret aikuiset 17,0 %
- Työkäiset 53,1 %
- Eläkeikäiset 6,1 %

SATOn asukasrakenne 2017

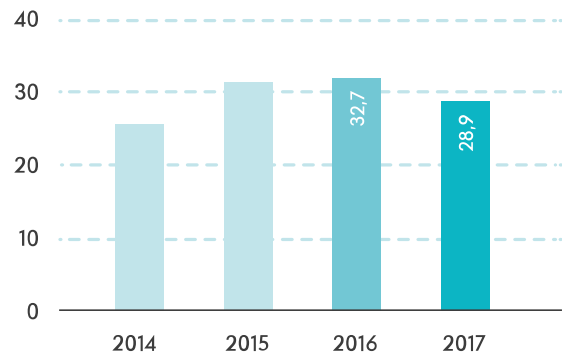


- Yksi aikuinen 18 %
  - Kaksi aikuista 23 %
  - Useampi aikuinen 12 %
  - Lapsiperhe 46 %
- Yhteensä noin 48 000 asukasta  
Lähde: Väestörekisteri 2/2017

Taloudellinen vuokrausaste, %



Ulkoinen vaihtuvuus, %



## LUOTETTAVA VUOKRANANTAJA

SATO haluaa olla asukkaidensa luottamuksen arvoinen. Vastuullisuus ja luotettavuus ovat tärkeitä toiminnan periaatteitamme, pidämme huolta asiakkaidemme tietoturvasta ja panostamme tarjoamiemme asumisratkaisujen ja palvelujen jatkuvaan kehittämiseen.

Liiketapaohjeemme (Code of Conduct) määrittelee SATOn ja SATOLAISTEN toimintatavat. Noudatamme Hyvä vuokratapa -käytäntöjä ja kunnioitamme 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.

Päivitimme tietosuojakäytäntöjen sisäisen ohjeemme syksyllä 2017 EU:n tietosuoja-asetuksen vaatimukset huomioiden. SATOlle ei tehty kertomusvuonna valituksia asiakastietojen käsittelyyn liittyen eikä asiakastietojen väärinkäyttöä ole ilmennyt.

[Lue lisää vastuullisuuden toimintaperiaatteistamme.](#)

## IDEOIMME ASUMISEN TULEVAISUUTTA YHDESSÄ ASIAKKAIDEN KANSSA

Juttelemme asiakkaidemme kanssa eri kanavissa ja foorumeissa. Kannustamme asiakkaitamme osallistumaan keskusteluihin ja viestimme avoimesti myös vaikeista asioista.

Järjestämme asukastapaamisia talokohtaisesti, alueellisesti ja valtakunnallisesti. Palkitsemme vuosittain toimeliaan ja naapurustoaan ilahduttavan asukkaan Vuoden asiakas -kunniamaininnalla. Vuoden 2017 asiakkaaksi valittiin asukastoiminnassa aktiivinen pitkäaikainen asukas Helsingistä.

SATO on lisännyt vuoropuhelua asiakkaiden kanssa. Keväällä 2017 käynnistimme mobiilisti toimivan SATO Pulssi -asukaspaneelin uusien kehitysideoiden luomiseksi ja testaamiseksi. Keräämme säännöllisesti palautetta myös asiakastytyväisyyskyselyillä, joiden tuloksia hyödynnetään toiminnan parantamiseksi. Uuden palautekäytäntömme ansiosta pääsemme tarttumaan asiakaspalautteisiin aiempaa nopeammin.

*"Paneeli on nopea ja helppo tapa vaikuttaa."  
–Asiakkaamme Pulssi-asukaspaneelissa*

Kolme kertaa vuodessa SATO tapaa asukkaita Asukasfoorumissa ja ideoi asumiseen, naapuruuteen ja SATOn palveluihin liittyviä asioita heidän kanssaan.

Asiakkaat näkyvät myös markkinoinnissamme. Kuluneena vuonna jatkoimme asukkaiden tarinoiden kertomista TV- ja verkkomainonnan keinoin.

## ASIAKAS ENSIN -ASIAKASPALVELUA YHDEN KONTAKTIN PERIAATTEELLA

SATOn asiakaspalvelu uudistui kertomusvuonna [Asiakas ensin -palvelumallin](#) myötä. Tavoitteemme on, että jokainen asiakas saa aina oikea-aikaisesti tietoa omaan asiaansa liittyen ja että asiakkaan asian hoitaa sama asiakasneuvoja yhteydenotosta ratkaisuun saakka.

Toivomme, että asiakkaan on entistä mukavampi jutella kanssamme. Otimme käyttöön palvelujärjestelmän, joka mahdollistaa vuorovaikutuksen asiakkaan ja kumppanien kanssa eri palvelukanavissa.

Asiakas ensin -palvelumalli on vahvistanut ja laajentanut asiakaspalvelutiimin osaamista, lujittanut yhteishenkeä ja kannustaa yhä parempaan asiakaspalveluun.

*SATOn asiakaspalvelu käsittelee noin 18 000 asiakaskontaktia kuukaudessa, joista 70 % ratkeaa jo ensikontaktissa.*

Helpotamme uusiin ja peruskorjauksista valmistuneisiin taloihimme muuttavien asiakkaiden arkea pystyttämällä muuttopäivänä porraskäytävään Pop-up Aspan, jossa asiakasneuvojamme vastaavat asukkaiden kysymyksiin ja ratkovat pulmatilanteita.

## KANNUSTAMME YHDESSÄ TEKEMISEEN JA OLEMISEEN

Yhteisöllisyys helpottaa sopeutumista uuteen asuinympäristöön, ehkäisee yksinäisyyttä ja lisää turvallisuuden tunnetta oman kotitalon lisäksi koko naapurustossa. Kannustamme SATOkotien asukkaita yhteisöllisyyteen edistämällä asukkaiden välistä vuorovaikutusta ja rohkaisemalla heitä vaikuttamaan ja toimimaan yhteiseksi hyväksi.

SATO pilotoi joulun alla 2017 Vantaalle valmistuneessa SATO StudioKoti -talossaan yhteisöllistä asumista. Pilotin aikana teemme tukimateriaalia yhteisöllisen asukastoiminnan ohjaamiseen, ja hyödynnämme hyviä käytäntöjä ja toimintamalleja jatkossa myös muissa SATOkodeissa.

Kertomusvuonna kaikissa SATOkodeissa otettiin käyttöön yhteiset asumisen arvot, joiden tavoitteena on kannustaa asukasta huomiomaan lähiympäristönsä ihmiset ja yhteiset tilat sekä huolehtimaan vuokranmaksusta ajallaan. Asukas sitoutuu noudattamaan yhteisiä arvoja SATOkotiin muuttaessaan, ja me puolestamme lupaamme tukea hyviä naapuruussuhteita, pidämme huolta kotitalojen yhteisistä tiloista ja tarjoamme neuvontaa vuokranmaksuun.

*"Hyvä naapuri kunnioittaa toista ja on huomaavainen ja muutenkin ihana."*

*–Asiakkaamme Pulssi-asukaspaneelissa*

### Asumisen arvot SATOkodissa

- **Hyvä naapuruus:** kunnioitan naapurieni kotirauhaa. Noudatan yhteisiä järjestyssääntöjä ja muita yhdessä sovittuja toimintatapoja.
- **Viihtyisä ympäristö:** pidän käytävät tyhjinä tavaroista ja korjaan aina jälkeni myös muista yhteisistä tiloista. Huolehdin erityisesti siitä, että jätehuone pysyy siistinä.
- **Vastuullinen vuokranmaksu:** Maksan vuokrani aina ajallaan ja vältyn ylimääräisiltä kuluilta.

## ASUMISNEUVONNASTA APUA ARJEN PULMIIN

Kaupungissa asutaan yhä tiiviimmin ja yhä monimuotoisemmissa ja monikulttuurisemmissa naapurustoissa. SATO on mukana asukkaiden arjessa niissäkin tilanteissa, joissa kaikki ei suju kitkatta. Kertomusvuonna joukkoomme liittyi asumisneuvoja, joka auttaa tilapäisissä vaikeuksissa olevia asukkaitamme.

Oli kyse sitten naapuruussuhteiden selvittämisestä, kodin siivoushaasteista tai vuokranmaksuun liittyvistä ongelmista, asumisneuvojalta saa tukea. Asumisneuvonnan avulla SATO pääsee puuttumaan ja perehtymään naapuruusriitihin ja asumisen haasteisiin nopeammin ja oppii ennaltaehkäisemään tilanteita aiempaa paremmin.

Haluamme löytää uusia malleja asumisen tukemiseen. Kertomusvuoden keväällä tarjosimme noin kahdenkymmenen kotitalomme asukkaille konkreettista asumisen ohjausta aina sähkösovituksen solmimisesta siivousopastukseen. Kokeilu kannusti meitä tekemään asumisen opastuksesta pysyvän osan SATON toimintaa, ja vuonna 2018 jatkamme asumisneuvonnan laajentamista niin, että mahdollisimman moni asukkaamme saa tarvitsemansa tuen.

## ASIAKKAAN POLKU



### KODIN LÖYTÄMINEN

- LöydäKoti-palvelu sato.fi:ssä
- tietoa SATOsta
- tietoa kodeista
- tietoa asiakaseduista



### KODIN VUOKRAAMINEN

- asuntotarpeen ratkaiseminen
- lisätietoa kodista, ympäristöstä, yhteyshenkilöistä ja asumisesta
- asuntojen esittely
- vuokrausdokumentit
- muuttoapu uusissa kohteissa
- digitaaliset asiointipalvelut
- remontti/omatoimiremonttisetti



### ASUMINEN

- asiakaspalvelu ja asumisneuvonta
- asiakastilaisuudet, yhteistoiminta
- vaikuttamismahdollisuudet (palautteet, asukaskokoukset ja -foorumi)
- talotreffit ja palvelupäällikön kohdekierrokset
- digitaaliset asiointipalvelut
- asiakasedut
- remontti/omatoimiremonttisetti
- kiinteistön ja asunnon hoito ja huolto
- vikatilanteiden hoito



### MUUTTAMINEN

- vaihtajan edut ja palvelu
- neuvontaa ja ohjeita
- asiakasedut
- palautekysely

# JOKAINEN SATOLAINEN LUO ASIAKASVETOISTA KULTTUURIA

*SATOlaisilla on ollut muutosten ja onnistumisten vuosi. Asiakas ensin -palvelumalli toi tekemiseen uudenlaista intoa ja joukkoomme monta uutta työkaveria. Henkilöstötyytyväisyys parani myös esimiestyön kehittymisen ansiosta ja saimme kertomusvuonna Suomen innostavimmat työpaikat -tunnustuksen.*

Asiakas on ollut SATOlaisten sydämissä aina, mutta uusi Asiakas ensin -palvelumalli on tuonut hänet aiempaa vahvemmin osaksi koko henkilöstömme työtä. Yhä useampi SATOlainen kohtaa asiakkaan kasvotusten tai viestii hänen kanssaan suoraan, ja kannustamme kaikkia SATOlaisia miettimään, miten juuri heidän asiantuntemuksensa ja työnsä SATOssa vaikuttaa asiakkaan kokemukseen.

## KYMMENIÄ UUSIA SATOLAISIA

Uusi asumisen ja ylläpidon palvelumalli toi keväällä 2017 SATOon olosuhdepäälliköitä, palvelujohtajia ja peräti 19 uutta palvelupäällikköä, kun otimme **isännöintipalvelut** osaksi omaa tekemistämme. Panostimme merkittävästi myös asiakaspalvelun kehittämiseen ja rekrytoimme vuoden aikana useita uusia SATOlaisia asiakaspalveluun ja vuokrauksen tueksi. SATOn henkilöstömäärä kasvoi noin 21 prosentilla.

*Jokainen palvelutilanne on tärkeä. Vaikka se olisi asiakasneuvojalle sen päivän seitsemäskymmenes, niin asiakkaalle se on aina ainutlaatuinen.*

Kaiken kaikkiaan SATOssa työnsä aloitti kertomusvuonna 70 uutta vakituista työntekijää, joiden perehdyttämisessä hyödynsimme uusia toimintamalleja.

## MUUTOSVALMENNUKSELLA STRATEGIA TUTUKSI

Asiakas ensin -palvelumalli ja SATOn tuore strategia olivat kipinäinä koko henkilöstölle suunnatussa muutosvalmennuksessa keväällä 2017. Valmennuksen avulla kehitimme uudistumisen perusvalmiuksia, itsemme johtamista ja palautteen antamisen taitoa.

Järjestimme koko henkilökunnalle kaksi koulutustilaisuutta sekä useita aamukahvitilaisuuksia, joissa kävimme läpi SATOn liiketoiminnan tilannetta, kehityshankkeita ja ajankohtaisia asioita.

*Kesäkuisilla SATO-päivillä SATOlaiset jakoivat toisilleen omia hyväksi havaittuja työtapojaan ja tutustuivat uusiin työkavereihinsa.*

Asiakasvetoisen yrityskulttuurin vahvistaminen ja toiminnan jatkuva kehittäminen ovat SATOn painopisteinä myös tulevana vuonna. Monikulttuurisuuden ymmärryksen lisääminen on myös yksi keskeisistä teemoistamme ensi vuonna.

## **PITKÄJÄNTEINEN ESIMIESVALMENNUS JA ONNISTUNUT MUUTOSVIESTINTÄ LUOVAT HYVINVOINTIA**

SATOlaiset ovat tyytyväisiä työssään. Syksyisen henkilöstötutkimuksen mukaan SATOn pitkäjänteinen esimiesten valmentaminen tuottaa nyt tulosta, sillä erityisesti esimiestyö ja palautteen saaminen saivat henkilöstöltä selvästi aiempaa paremmat arviot. SATOlaiset kiittelivät myös strategiaviestintää ja muutosjohtamista, ja SATOn työnantajakuva koettiin positiiviseksi.

SATOlaiset toivovat tutkimuksen mukaan mahdollisuuksia itsenäisempään päätöksentekoon. Myös työyhteisön tiedonkulussa ja työskentelyolosuhteissa on vielä potentiaalia parempaan.

SATO sai tutkimuksen toteuttaneelta Corporate Spirit Oy:ltä kertomusvuonna Suomen innostavimmat työpaikat -tunnustuksen, joka viestii henkilöstön korkeasta omistautuneisuudesta.

## **TYÖHYVINVOINTIA YHDESSÄ JA KUMPPANEIDEN KANSSA**

Henkilöstön ja työnantajan edustajat kokoontuvat SATOssa säännöllisesti työsuojeluun liittyvien asioiden käsittelemiseksi. Kertomusvuonna työsuojelutoimikunta kokoontui neljä kertaa. Johdon ja henkilöstön valitsemien edustajien Tarmo-ryhmä kokoontui neljä kertaa. Tarmo-ryhmässä käsitellään laajasti työhyvinvointiin liittyviä, henkilöstön esiin nostamia asioita.

*Työsuojelutoimikunnan ja Tarmo-ryhmän toimintaan osallistui seitsemän prosenttia Suomessa olevasta henkilöstöstä.*

Kaikki SATOn Suomessa työskentelevät työntekijät kuuluvat kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin.

Työterveyshuollon kumppanimme vaihtui vuoden 2016 joulukuussa. Kyselimme SATOLAISTEN MIETTEITÄ aiheesta, ja he olivat pääsääntöisesti hyvin tyytyväisiä SATOn tarjoamaan työterveyshuoltoon.

Kokosimme kokonaisvaltaiseen hyvinvointiin tähtäävän vapaaehtoisen painonhallintaryhmän loppuvuodesta 2017.

## **KANNUSTAMME OPPIMAAN UUTTA**

SATO antaa henkilöstölleen mahdollisuuden kehittyä työssään, hioa asiantuntemustaan ja oppia uutta. SATOlaiset osallistuivat keskimäärin noin 6,2 koulutuspäivään (miehet 6,7/naiset 5,8) vuonna 2017. Ulkopuoliseen koulutukseen käytettiin keskimäärin noin 3,7 työpäivää henkilöä kohden. Esimiesten koulutuspäiviä oli keskimäärin 9,4 päivää per henkilö ja toimihenkilöiden koulutuspäiviä keskimäärin 5,4 päivää per henkilö.

SATOn Verso-aloiteportaali on henkilöstön ahkerassa käytössä. Kertomusvuonna keräsimme SATOlaisilta 143 uutta ideaa liiketoiminnan kannattavuuden parantamiseksi, asiakasta unohtamatta.

### Henkilöstön sukupuolijakauma 31.12.2017



- Miehiä 35 %
- Naisia 65 %

## TIETOA HENKILÖSTÖSTÄ

### Henkilöstön kokonaismäärä vuoden 2017 lopussa (2016 määrä) (GRI 102-8)

Henkilöstömäärä	vakituiset	määräaikaiset	miehet	naiset	miehet (%)	naiset (%)
yhteensä 212 (175)	201 (160)	11 (15)	75 (54)	137 (121)	35 %	65 %
josta Venäjän henkilöstöä 10 (8)	9 (3)	1 (5)	2 (2)	8 (6)	20 %	80 %

Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 206 (170) henkilöä.

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

Uudet työsuhteet	yhteensä 86					
joista vakituisia	70					
miehiä	28					
naisia	42					
Ikäjakausma	25 tai alle	26–35	36–45	46–55	56–63	yli 63
yhteensä	5	22	23	11	9	0

miehiä	0	8	9	7	4	0
naisia	5	14	14	4	5	0
<b>Uudet määräaikaiset työsuhteet</b>	<b>yhteensä 16</b>					
miehiä	5					
naisia	11					
<b>Ikäjakautuma</b>	<b>25 tai alle</b>	<b>26–35</b>	<b>36–45</b>	<b>46–55</b>	<b>56–63</b>	<b>yli 63</b>
miehiä	3	1	0	1	0	0
naisia	5	5	1	0	0	0
<b>Kesäapulaiset</b>	<b>yhteensä 6</b>					
Ikäjakautuma	25 tai alle	26–35	36–45	46–55	56–63	yli 63
miehiä	2	0	0	0	0	0
naisia	4	0	0	0	0	0
<b>Päätyneet työsuhteet</b>	<b>yhteensä 48</b>					
joista vakituisia työsuhhteita	32					
miehiä	8					
naisia	24					
<b>Päätyneiden työsuhhteiden ikäjakautuma (vakituinen työsuhde)</b>	<b>25 tai alle</b>	<b>26–35</b>	<b>36–45</b>	<b>46–55</b>	<b>56–63</b>	<b>yli 63</b>
miehiä	0	2	3	1	2	0
naisia	1	3	7	9	2	2
<b>Työnantajan päättämät työsuhteet</b>	<b>23,8 %</b>					
<b>Kokonaisvaihtuvuus- % (ei sisällä kesätyöntekijöitä)</b>	<b>19,8 %</b>					



# VASTUULLISUUS NÄKYY KUMPPANIYHTEIS- TYÖSSÄMME

*SATO haluaa tarjota asiakkailleen muutakin kuin seinät. Monipuolisten palveluiden, laadukkaan kaupunkiasumisen ja kotien sujuvan ylläpidon toteuttamisessa arvostamme vastuullista kumppania, jolla on selkeät tavoitteet ja intoa kehittyä kanssamme.*

Kumppanit ovat meille tärkeitä. Heidän avullaan palvelemme asiakkaitamme yhä paremmin. Vuoden 2017 yhteistyökumppanimme, teknisen alan tukkukauppa Ahlsell Oy:n kanssa olemme yhdessä kehittäneet käyttämiemme urakoitsijoiden ja huoltoyhtiöiden materiaalihankintaprosesseja. Kehitystyön tuloksena olemme parantaneet asiakkaan kokemaa laatua ja tehostaneet toimintaa.

## TYÖLLISTÄMME TUHANSIA

Työllistävän vaikutuksemme arviointi kattaa kaikki investoinnit, ylläpidon ja kunnossapidon palvelut sekä muut ostopalvelut. Arvioinnissa huomioidaan välittömän työllistävän vaikutuksen lisäksi myös välillisiä työllistäviä vaikutuksia. Esimerkiksi uudistuotannossa ja peruskorjauksissa rakennustyömaan välittömien vaikutusten lisäksi otettiin huomioon välillisiä vaikutuksia esim. rakennustuoteteollisuudessa ja rakentamisen palveluissa. Lisätietoa työllistävän vaikutuksen arviointitavasta löytyy kohdasta [Vastuullisuuden avainkäsitteet](#).

*SATOn työllistävä vaikutus noin 2 800 henkilötyövuotta.*

Välitön ja välillinen työllistävä vaikutus / henkilötyövuotta	
Uudisrakentamisen ja peruskorjausten investoinnit	1 687
Yllä- ja kunnossapidon palvelut	748
Muut ostopalvelut	156
Oma henkilöstö	206
<b>Yhteensä</b>	<b>2 797</b>

## VASTUULLISET HANKINTA- JA TOIMITUSKETJUT

Arvostamme kumppaneissamme ja toimittajissamme samoja ominaisuuksia kuin omassa toiminnassamme. Valitsemme verkostoomme toimittajia, jotka haluavat ja pystyvät tuottamaan arvoa ja hyvää mieltä asiakkaillemme. Edellytämme toimittajiltamme vastuullisia toimintatapoja työympäristö- ja -turvallisuusasioissa sekä ympäristövastuun osalta.

Harmaan talouden torjumiseksi SATO hyväksyy palveluntuottajiksi vain tilaajavastuu.fi:n "Luotettava kumppani" -palveluun rekisteröidyt yritykset. Kun kilpailutamme toimittajia, arvioimme tarjouksia tavoitteidemme, halutun palvelun ja/tai tuotteen perusteella. Tutkimme myös toimittajan valvonnan, raportoinnin ja toimituksen tason.

*SATO on auditoinut yhteensä jo 100 toimittajaa.*

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

## ASIAKAS ENSIN -PALVELUMALLI KIINTEISTÖJEN YLLÄPITOON

SATOn uusi asumisen ja ylläpidon palvelumalli, *Asiakas ensin*, vaikutti kertomusvuonna eritoten isännöinnin kumppanuuksiin. Hajautimme lähes kaikkien kotiemme isännöintitehtävät osaksi uuden palveluorganisaatiomme tehtäviä ja kilpailutimme jäljelle jääneiden kotien (noin viidennes vuokra-asunnoistamme) isännöinnin. Yhteistyömme näiden asuntojen osalta jatkuu entisen isännöintikumppanimme kanssa kolmen vuoden mittaisella sopimuksella.

Kiinteistöhuollon ja siivouksen uusi kaksivuotinen sopimuskausi alkoi kertomusvuoden lopulla. Kiinteistöhuollon hajautimme usealle toimijalle ja tavoitteenamme on nostaa asiakkaamme saama palvelu uudelle tasolle. Tavoitteiden saavuttamiseksi palvelupäälliköt ohjaavat vastuullaan olevien kotitalojensa huoltoyhtiöiden toimintaa aktiivisesti ja käytännönläheisesti. Sopimuskauden aluksi perehdytimme huoltoyhtiöiden henkilökuntaa *Asiakas ensin* -hengessä.

Olemme päivittäneet kumppaniemme kanssa yhdessä kehittämämme sopimusmittariston vastaamaan uutta strategiaamme. Isännöinnin ja huoltojen sopimuksiin sisältyvällä kannustavalla mittaristolla seurataan mm. asiakaspalvelun tasoa, asiakastytyvyyttä sekä energiatehokkuuden tavoitteita.

## LAADUKKAITA KOTEJA JA TURVALLISIA TYÖMAITA

SATOn asiakkaat toivovat kodeiltaan laatua, kestävyyttä ja helppohoitoisuutta.

Kertomusvuonna lanseeratun SATOn oman Kide-kylpyhuonemalliston tuotteet on suunniteltu mahdollisimman kestäviksi designia ja käytettävyyttä unohtamatta. Vastuullisuus näkyy myös tuotteen valmistuksessa: jokainen levy tehtaalla on hyödynnetty viimeistä milliiä myöten ja ylijäämäpalat hyödynnetään.

*Kide-mallisto valmistetaan vähäpäästöisestä M1-luokan kalustemateriaalista suomalaisessa perheyrietyksessä.*

Paransimme kertomusvuonna uudisasunto- ja peruskorjaustyömaiden työturvallisuutta ja kosteudenhallintaa käynnistämällä tapaturmataajuuden mittaamisen ja nimeämällä jokaiselle työmaalle työturvallisuus- ja kosteudenhallintakoordinaattorit. Vuonna 2017 SATOn 21 työmaalla sattui yhteensä kymmenen tapaturmaa ja juokseva tapaturmataajuus on 24. Töitä työmailla tehtiin noin 420 000 tuntia ja työmaat ovat urakoitsijan vastuulla. Tavoitteenamme on aloittaa energiatehokkuuden ja jätemäärien mittaaminen 2018 rakenteille lähtevillä työmailla.

SATOn sopimusurakoitsijoiden tekemien huoneistokorjausten laatua pidämme silmällä pistokokein. Pistokokeista teemme yhteenvetoraportit puolivuositain ja niiden tulokset vaikuttavat sopimusurakoitsijoiden palkkioihin.

# KATSE KAUPUNKIEN JA KAUPUNKILAISTEN TULEVAISUUTEEN

*Kestävä kaupungistuminen on olennainen osa nimenomaan kaupunkikoteja tarjoavan SATOn vastuullisuustyötä. Uusien kotien rakennuttaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle, investoinnit vuokra-asuntojen energiatehokkuuteen sekä asukkaiden kierrätysmahdollisuuksien lisääminen ovat keinoja, joiden avulla pyrimme varmistamaan puhtaamman tulevaisuuden kaupungeille ja kaupunkilaisille.*

Asumisen aikainen energiankulutus, asuntojen rakennuttaminen ja rakennusmateriaalit aiheuttavat liiketoiminnassamme suurimman ilmastovaikutuksen ja ympäristökuorman. Vähentämällä toiminnastamme aiheutuvia päästöjä vähennämme myös ylläpitokustannuksia.

## TÄYDENNYSRAKENTAMISELLA TIIVISTÄ JA ELÄVÄÄ KAUPUNKIA

Asiakkaillemme sijainti on kodin valinnassa ykkösasia. Täydennyskaavoitus tukee paitsi yleiskaavojen tavoitteita kaupunkirakenteen tiivistämisestä, myös SATOn tavoitteita tarjota uusia vuokra-asuntoja hyvien julkisten kulkuyhteyksien ja monipuolisten palvelujen lähellä. Koska täydennysrakentaminen hyödyntää olemassa olevaa kaupunkirakennetta, se on ekologista, vähentää kuntien infrainvestointeja, ja parantaa kasvavan asukasmäärän myötä naapuruston palveluita.

SATOlla on kertomusvuoden lopussa käynnissä täydennysrakentamisen kohteita yhteensä yli 3 000 uutta kotia varten. Vuonna 2017 vauhditimme kaupungistumista Vantaan kaupungin kanssa kaavoittamillamme alueilla Martinlaaksossa ja käynnistimme Helsingin Oulunkylässä [Viisaan liikkumisen](#) korttelin kehittämisen. Oulunkylässä kaavoituksen päälähtökohdaksi valittiin julkisiin liikenneyhteyksiin ja kevyeen liikenteeseen tukeutuva korttelirakenne, joka joustaa asumisen ja liikkumisen tarpeiden muuttuessa.

Tavoitteemme uusien SATOkotien sijainnista joukkoliikenneyhteyksien varrella toteutui vuonna 2017 pääosassa investoinneistamme. Valtaosa kaavakehityshankkeistamme sijaitsee joukkoliikenteen ja palveluiden saavutettavuuden kannalta erinomaisilla alueilla, mm. Länsimetron, sen rakenteilla olevan jatkeen sekä tulevan Raidejokerin varrella.

Infrastruktuuriin panostamme esimerkiksi tonttihankinnoilla, kaavakehityksellä, kunnallistekniikan investoinneilla ja maaperän puhdistamisella. Vuonna 2017 infrainvestointimme olivat yhteensä 4,1 (22,1) miljoonaa euroa.

## SITOUMUKSIA ILMASTOYSTÄVÄLLISEMPIEN KOTITALOJEN PUOLESTA

Olemme [ympäristöohjelmassamme](#) sitoutuneet kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen mukaisiin tavoitteisiin, jotka vähentävät sähkön ja lämmön yhteenlaskettua kulutusta 10,5 prosenttia vuoden 2014 tasosta vuoteen 2025 mennessä.

### Ympäristöohjelman tavoitteet 2020

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

Asuintalojen energiatehokkuutta koskeva lainsäädäntö edellyttää uudisrakennuksilta nollaenergiatasoa, joka vastaa energiatehokkuuslukua 128. Euroopan Investointipankin kanssa tehdyssä rahoitussopimuksessa SATO on sitoutunut rakentamaan huomattavasti energiatehokkaampia taloja ja tavoitteemme uudiskohteissa on energiatehokkuusluku 116. Tältä pohjalta toteutettuja ja rakenteilla olevia kohteita on jo lähes 20, yhteiseltä investointiarvoltaan yli 200 miljoonaa euroa.

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.

Vuonna 2018 selvitämme asuinrakennuksille tarkoitettujen ympäristösertifikaattien käyttöönottoa ja aloitamme rakennusaikaisen energiatehokkuuden mittaamisen kaikilla alkavilla työmailla. Työmailla seurataan ja raportoidaan energian ja veden kulutusta sekä jätemääriä.

*Vuonna 2017 tehtiin useita jätehuoneiden kunnostusprojekteja yhdessä huollon, jäteyhtiöiden ja asukkaiden kanssa. Tähän satsataan myös vuonna 2018.*

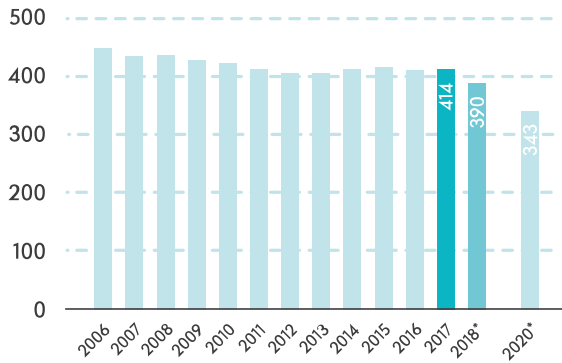
Asukkailla on iso rooli ympäristötavoitteiden saavuttamisessa. Tarjoamme asukkaille tietoa ja opastusta ympäristöystävällisestä asumisesta ja tuemme mm. jätehuoltoratkaisuilla heidän vaikutusmahdollisuuksiaan.

## KÄRSIVÄLLISTÄ TYÖTÄ ENERGIATEHOKKUUDEN ETEEN

Vuonna 2017 investoimme SATO kotien ja talojen energiatehokkuuteen. Asensimme asuntokohtaisia lämpö- ja kosteusantureita, joiden avulla saamme säädettyä koteihin ihanteellisen lämpötilan ja pääsemme käsiksi poikkeaviin kosteusarvoihin. Lisäksi asensimme yli 6 000 vuokra-asuntoon vedensäättötuotteita ja korjasimme samalla vuotavia vesikalusteita.

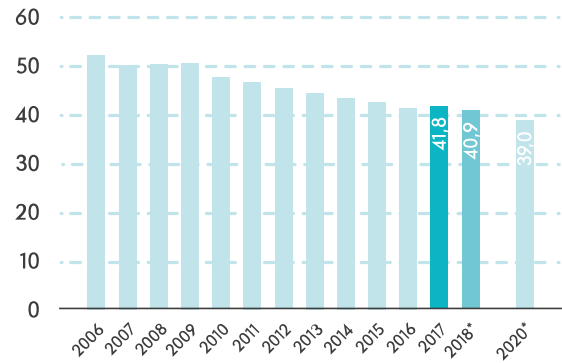
Investointien ja muiden energiatehokkuustoimenpiteiden tuoma säästö kustannuksissa on jatkossa noin 500 000 euroa vuodessa. Kertomusvuonna lämmön sääkorjattu ominaiskulutus nousi 0,7 prosenttia, sähkön ominaiskulutus 1,3 prosenttia ja veden ominaiskulutus 0,5 prosenttia vuoteen 2016 verrattuna. Ominaispäästöt laskivat 2,0 prosenttia vuoteen 2016 nähden.

### Veden ominaiskulutus, l/m<sup>3</sup>/vuosi



\* SATOn tavoite

### Lämmön normitettu ominaiskulutus, kWh/m<sup>3</sup>/vuosi

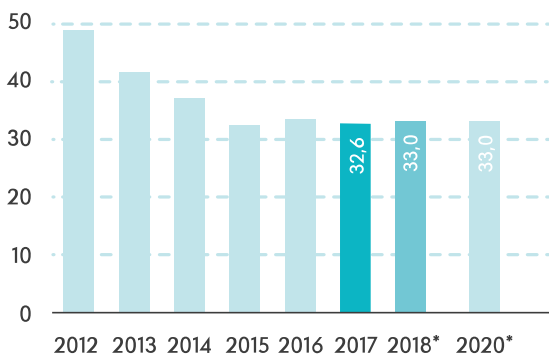


\* SATOn tavoite

Luvut ovat sääkorjattuja vertailukelpoisuuden vuoksi

Uudistetulla energianseurantajärjestelmällä havaitsemme poikkeamat entistä nopeammin ja pääsemme korjaamaan ongelmat vikkelästi. Energiankulutus raportoidaan kuukausittain SATOn johtoryhmälle. Kaikki taloissamme käytetty sähkö on uusiutuvaa tuulisähköä.

### Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti, kg CO<sub>2</sub>-e/m<sup>2</sup>/vuosi



\* SATOn tavoite

Päästöjen kulutustiedot 2015–2017 päivitetty Motivan ilmoittaman vuoden 2015 kaukolämmön päästökertoimen mukaisesti.

## Saavutimme vuoden 2020 päästöjen vähentämistavoitteen etujassa vuonna 2017.

Vuonna 2018 jatkamme energiatehokkuusinvestointeja ja pyrimme puuttumaan kulutuspoikkeamiin entistä nopeammin. Automaattiset hälytykset auttavat meitä ja kumppaneitamme seuramaan kulutusmuutoksia entistä tarkemmin.

### ENERGIA

Energian kokonaiskulutus (GRI 302-1)	2015	2016	2017	Muutos 2016–2017	Muutos % 2016–2017
Yhteensä [MWh]	238 263	283 484	264 874	-18 610	-6,6 %
Ostoenergian osuus					
Sähkö [MWh]	23 689	24 531	23 624	-907	-3,7 %
Kaukolämpö [MWh]	214 056	258 299	240 427	-17 872	-6,9 %
Oman tuotannon osuus					
Öljy [MWh]	518	654	823	169	25,8 %
Energiankulutuksen intensiteetti (CREI)	2015	2016	2017	Muutos 2016–2017	Muutos % 2016–2017
Sääkorjattu lämmönkulutus [kWh/rm <sup>3</sup> /a]	42,9	41,5	41,8	0,3	0,7 %
Sähkönkulutus [kWh/m <sup>3</sup> /a]	3,89	3,85	3,91	0,06	1,6 %
Energiankulutuksen vähentämisen toimenpiteet ja niiden vaikutukset					
Energiatehokkuustoimenpiteet milj. €					1,5
Energiankulutuksen vähentäminen energiatehokkuustoimenpiteillä MWh (GRI 302-4)					7 750
Kasvihuonepäästöjen vähentyminen energiatehokkuustoimenpiteillä tCO <sub>2</sub> -e (GRI 305-5)					1 364

## PÄÄSTÖT

Kasvihuonekaasupäästöt (GRI 305-1, 305-2, 305-3)	2015	2016	2017	Muutos 2016–2017	Muutos % 2016–2017
Suorat kasvihuonekaasupäästöt (scope 1)	135	170	214	44	25,9 %
Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt* (scope 2)					
Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (hankintaperusteinen)	37 674	45 461	42 315	-3 146	-6,9 %
Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (sijaintiperusteinen)	41 962	49 901	46 591	-3 310	-6,6 %
Muut epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (scope 3)	1 834	948	924	-24	-2,5 %
Kasvihuonekaasupäästöt yhteensä [t CO <sub>2</sub> -e]	39 643	46 579	43 454	-3 125	-6,7 %

\*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. SATOn kohteissa sähköstä ei muodostu päästöjä, koska se on 100 %:sti suomalaisella tuulivoimalla tuotettua sähköä.

Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti (CRE3)	2015	2016	2017	Muutos 2016–2017	Muutos % 2016–2017
kg CO <sub>2</sub> -e/m <sup>2</sup>	32,2	33,3	32,6	-0,7	-2,0 %
kg CO <sub>2</sub> -e/hlö	903,7	969,1	927,1	-42,0	-4,3 %

## VESI

Veden kokonaiskulutus (GRI 303-1)	2015	2016	2017	Muutos 2016–2017	Muutos % 2016–2017
Yhteensä [1 000 m <sup>3</sup> ]	2 329	2 622	2 507	-115	-4,4 %

Kaikki SATOn kiinteistöt käyttävät kunnallista vedenjakelua.

Vedenkulutuksen intensiteetti (CRE2)	2015	2016	2017	Muutos 2016–2017	Muutos % 2016–2017
dm <sup>3</sup> /m <sup>3</sup> /a	418	412	414	2	0,5 %

## JÄTTEET

Asukkaiden jätteiden kokonaismäärä (GRI 306-2 b)	2015	2016	2017	Muutos 2016–2017	Muutos % 2016–2017
tonnia	21 578	23 985	23 389	-596	-2,5 %
t CO2-e	1 834	948	924	-24	-2,5 %

Asukkaiden jätteiden jakauma käsittelytavan mukaan (GRI 306-2 b)	2017 %-osuus	2017 [t]
kierrätysmateriaaliksi	41 %	9 492
energiaksi	48 %	11 208
kaatopaikalle	11 %	2 689

## UUSIA ENERGIARATKAISUJA UUSIIN SATOKOTEIHIN

SATOn toukokuussa 2017 Helsingin Honkasuolle valmistuneessa puukerrostalossa on panostettu merkittävästi energiatehokkuuteen. Osa talon kiinteistö sähköstä tuotetaan aurinkopaneeleilla ja asunnoissa on energiatehokkuuden lisäksi myös kodin viihtyisyyttä lisäävä ilmalämmitys. Kaikkien talon kotien lämpötilat ja ilmanvaihdon toimivuus ovat jatkuvassa seurannassa.

Espon Soukanniemeen valmistui jo toinen asukkaitaan maalämmöllä hellivä asuinkerrostalomme, jossa hyödynnetään niin ikään aurinkoenergiaa.

Kertomusvuoden lopussa SATOlla oli rakenteilla taloja, joissa seuraamme uusien ratkaisujen vaikutusta energiankulutukseen ja päästöihin.

## KIERRÄTYSAPUA JA ENERGIANSÄÄSTÖVINKKEJÄ ASUKKAILLE

Kannustamme asukkaitamme ympäristöystävälliseen arkeen. Kertomusvuonna teimme töitä erityisesti jätehuollon ja kierrätyksen sujuvoittamiseksi. Lisäksi osallistuimme kansalliseen energiansäästöviikkoon, järjestimme energiavisan ja jaoimme asukkaille energiansäästövinkejä.

Lisäsimme kuluneena vuonna jätehuoneiden ja -katosten viihtyisyyttä mm. lisäämällä valaistusta ja tihentämällä huoltokäyntejä. Lisäksi autoimme asukkaita kierrättämään turhat tavaransa tuplaamalla kotiitalojen pihoille tarjottavien kierrätyskonttien määrän edellisvuodesta. Lähes 300 kierrätyskonttiin ja -häkkiin kertyi mm. sähköromua, polkupyöriä, huonekaluja, vaatteita ja pientavaraa liki 150 000 kiloa.

*Asukkaat pinosivat SATOn kierrätyskontteihin 114 autonrengasta ja 16 kodin kylmälaitetta.*

Jotta pihat pysyvät siisteinä ja naapurusto viihtyisänä, haluamme lisätä lajitellun jätteen osuutta taloissamme. Kertomusvuonna keskustelimme jätealan toimijoiden kanssa tarkempien kierrätyslukujen selvittämiseksi, sillä tällä hetkellä pystymme raportoimaan



jätejakeittain luotettavasti vain erilliskerätyt jätteet. Koska emme itse vastaa kotitalousjätteiden keräämisestä, ei jätejakeiden määristä ole toistaiseksi tarjolla luotettavia lukuja.

Vuonna 2018 jatkamme aktiivista jäteviestintää ja opastusta asukkaillemme entistä monikulttuurisemmassa ympäristössä.

## BIOJÄTTEEN LAJITTELULLA RUOKAHÄVIKKI PIENEMMÄKSI

Lajittelun helppous ja jätepisteiden siisteys vaikuttavat asukastyytyväisyyteen. Otamme lajitteluvaatimukset huomioon aina kotitalojemme suunnitteluvaiheesta huoltoon ja ylläpitoon. SATO on mukana HSY:n vetämässä Suomen hallituksen kärkihankkeisiin valitussa BIORENT-projektissa, jonka tavoitteena on tehostaa biojätteen lajittelua ja vähentää ruokahävikkiä vuokra-asuntokiinteistöissä. Haluamme tehdä jätelajittelun helpoksi asukkaille ja kehitämme uudenlaisia ratkaisuja keittiöihin ja jätetiloihin. Projekti tarjoaa meille mahdollisuuden kokeilla uusia ratkaisuja ja oppia muiden kumppaneiden tuottamien tulosten kautta.

## EDISTÄMME KIERTOTALOUTTA JA TOIMITUSKETJUN LÄPINÄKYVYYTTÄ

SATO on mukana edistämässä rakennusalan kiertotaloutta ja materiaalien tehokasta käyttöä. Kokeilimme peruskorjauskohteiden purkujätteen kierrätystä Kierrätyskeskuksen kanssa. Lahjoitimme Kierrätyskeskukselle Helsingin Pihlajamäessä remontoitavan kerrostalon käytetyt kodinkoneet ja irtaintavaraa asunnoista ja yhteistiloista. SATO:n lahjoittamien kodinkoneiden kiinteiden luonnonvarojen säästö oli Kierrätyskeskuksen arvion mukaan noin 185 tonnia.

*Lähes 100 toimivaa kodinkonetta sai uuden kodin.*

Tavoitteenamme on varmistaa, että hyvä ja käyttöön kelpaava materiaali pääsee uusiokäyttöön ja jätteeksi menevä osa lajitellaan tai jatkokäsitellään vastuullisesti. Hyvin sujunutta yhteistyötä jatketaan SATO:n peruskorjattavien tai kokonaan purettavien talojen osalta.

# PITKÄJÄNTEINEN LIIKETOIMINTA VASTUULLISUUDEN PERUSTANA

*SATO investoi koteihin omistaakseen ne pitkään, sillä rakennetun ympäristön elinkaari on Suomessa nykyisin jopa 80–100 vuotta. Huolehdimme toimintamme liiketaloudellisesta kestävydestä ja kannamme vastuuta sidosryhmiin ja yhteiskuntaan kohdistuvista taloudellisista vaikutuksista.*

Vastuullisena, hyvin hoidettuna ja kannattavana yrityksenä SATOlla on kyky toimia kestävästi ja läpinäkyvästi. Meille taloudellinen vastuu tarkoittaa hyvää taloudenhoitoa, tehokasta resurssien käyttöä ja taloudellisen hyödyn tasaista ja pitkäjänteistä tuottamista eri sidosryhmille, kuten osakkeenomistajille, henkilöstölle, tavarantoimittajille ja palveluntoimittajille ja heidän työntekijöilleen, asiakkaille, kunnille ja valtiolle.

## RAHAVIRTA 2017, MILJ. €

Asiakkaat	Rahoittajat, sijoittajat	Muut markkinatoimijat
Liikevaihto 280,1	Lainojen nostot 304,6 Oma pääoma 0,0	Sijoitusasuntojen realisoinnit 43,1 Liiketoiminnan muut tuotot 10,8



Toimittajat	Julkinen sektori	Rahoittajat, sijoittajat	Henkilöstö
Ostot 103,0 Investoinnit 156,0	Välittömät verot 35,9 Välilliset verot 38,8 Tontin vuokrat ja maankäyttömaksut 6,7	Korko- ja rahoituskulut 45,8 Lyhennykset 312,3 Osinko 0,0	Henkilöstön palkat, edut ja eläkekulut 16,1

## HUOLELLA HARKITTUJA TAVOITTEITA JA INVESTOINTEJA

Päivitimme vuoden 2017 lopussa pitkän aikavälin taloudellisia tavoitteitamme: Haluamme vahvistaa yhtiön tasetta ja alentaa luototusastetta enintään 50 prosenttiin aikaisemman 70 prosentin tason sijaan. Haluamme myös vahvistaa Investment grade -luottoluokitustamme ja pitää oman pääoman tuoton vähintään 12 prosentissa.

*Rahoituksella on keskeinen rooli SATOn kasvun rakentamisessa ja vahvalla taseella turvataan rahoituksen monipuolinen saatavuus ja edullisuus.*

Taluskasvu tarvitsee polttoaineekseen investointeja. Investoinnit tuottavat työtä, ja työstä syntyviä tuloja käytetään tavaroiden ja palvelujen ostoon tai uusiin investointeihin. Tuemme elinkeinoelämän kasvuedellytyksiä tarjoamalla vuokra-asuntoja Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa. SATOn investoinnit vuokra-asuntoihin olivat kertomusvuonna noin 156 miljoonaa euroa.

## HARMAA TALOUS KURIIN

Noudatamme toiminnassamme Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia sekä SATOn sisäisiä ohjeita, periaatteita ja politiikkoja, joihin sisältyy mm. harmaan talouden torjuntaohje.

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.

## SATON VEROJALANJÄLKI 2017

### TILIKAUDELLA MAKSETTAVAT VEROT

#### Välittömät

Tuloverot **24,4** milj. €

Työnantajamaksut **2,8** milj. €

Investointien varainsiirtoverot **1,4** milj. €

Kiinteistöverot **7,4** milj. €

**YHTEENSÄ 35,9 MILJ. €**

#### Välilliset

Energia- ja vakuutusverot **0,7** milj. €

Investointeihin sisältyvä vähentämättä jäävä ALV **20,4** milj. €

Ostoihin sisältyvä vähentämättä jäävä ALV **17,8** milj. €

**YHTEENSÄ 38,8 MILJ. €**

### TILIKAUDELLA TILITETTÄVÄT VEROT

Ennakonpidätys **4,1** milj. €

ALV myynnistä **0,4** milj. €

**YHTEENSÄ**

**4,5 MILJ. €**

**KAIKKI YHTEENSÄ**

**79,2 MILJ. €**

## PIDÄMME HUOLTA OMAISUUDESTAMME

SATOkotien arvon kehityksellä on liiketoiminnallemme keskeinen merkitys. Asunto-omaisuus on keskitetty alueille ja asuntokokoihin, joihin kohdistuva vuokra-asuntokysyntä pitkällä tähtäimellä kasvaa. Korjaamme asuntokantaamme elinkaariperiaatteen mukaisesti asuntojen käyttö- ja taloudellisen arvon säilyttämiseksi tai kasvattamiseksi.

*Asunto- ja kiinteistökorjauksiin 44,3 milj. €.*

## KANSAINVÄLISTÄ SIOITTAJADIALOGIA

SATOn sijoittajatapaamisiin osallistui liiketoiminnastamme kiinnostuneita kotimaisia ja kansainvälisiä, pääosin eurooppalaisia sijoittajia. Kiinnostusta herättivät esimerkiksi seuraavat asiat.

### Mikä on SATOn osuus Suomen vuokra-asuntomarkkinasta?

Vuokra-asuntoja on koko 2,6 miljoonasta vakituisesti asutusta asunnosta noin 850 000. Noin puolet näistä on yksityishenkilöiden omistuksessa. SATOn asunto-omaisuuden osuus koko maan vuokra-asunnoista on noin kolme prosenttia ja suurimpien kaupunkien vuokra-asunnoista noin kuusi prosenttia.

### Onko SATO harkinnut vihreän rahoituksen lisäämistä?

SATO on osaltaan mukana tukemassa kestäväää kaupunkikehitystä Suomessa, ja marraskuussa 2016 solmimme Euroopan Investointipankin kanssa pitkäaikaisen lainajärjestelyn, jolla rahoitetaan energiatehokkaita investointeja. Teemme mielellämme jatkossakin yhteistyötä ympäristöystävällisten hankkeiden parissa sekä pyrimme varmistamaan mahdollisimman monipuoliset rahoituslähteet.

## LÄPINÄKYVÄÄ JA PALKITTUA VIESTINTÄÄ

SATO kertoo sidosryhmilleen toiminnastaan ja taloudestaan läpinäkyvästi ja ajantasaisesti. Kaikki SATOa koskevat tiedotteet julkistetaan samanaikaisesti NASDAQ Helsinki Oy:n julkaisujärjestelmän kautta keskeisille tiedotusvälineille ja Irlannin pörssille sekä [verkkosivuillamme](#).

Julkaisemme vuosittain yhdistetyn vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin, jossa kerromme kattavasti liiketoiminnastamme, arvonluonnista, vastuullisuudesta ja taloudesta. Kertomusvuonna SATOn vuosikertomus palkittiin ProCom -viestinnän ammattilaiset ry:n Vuosikertomusarviossa listaamattomien yritysten parhaana.

# TARJOAMME KOTEJA JOISSA PALVELU PELAA

*SATO tarjoaa asiakkailleen heidän tarpeitansa vastaavia vuokra-asuntoja asiakaspalvelulla.*

Omistamme, suunnittelemme, rakennutamme, ostamme ja korjaamme taloja, joissa asiakkaidemme on turvallista, huoletonna ja mukavaa elää ja olla. Meille talot eivät ole vain taloja, vaan asiakkaidemme koteja.

*"25 vuotta samassa osoitteessa, Se on Koti."  
–Asiakkaamme Pulssi-asukaspaneelissa*

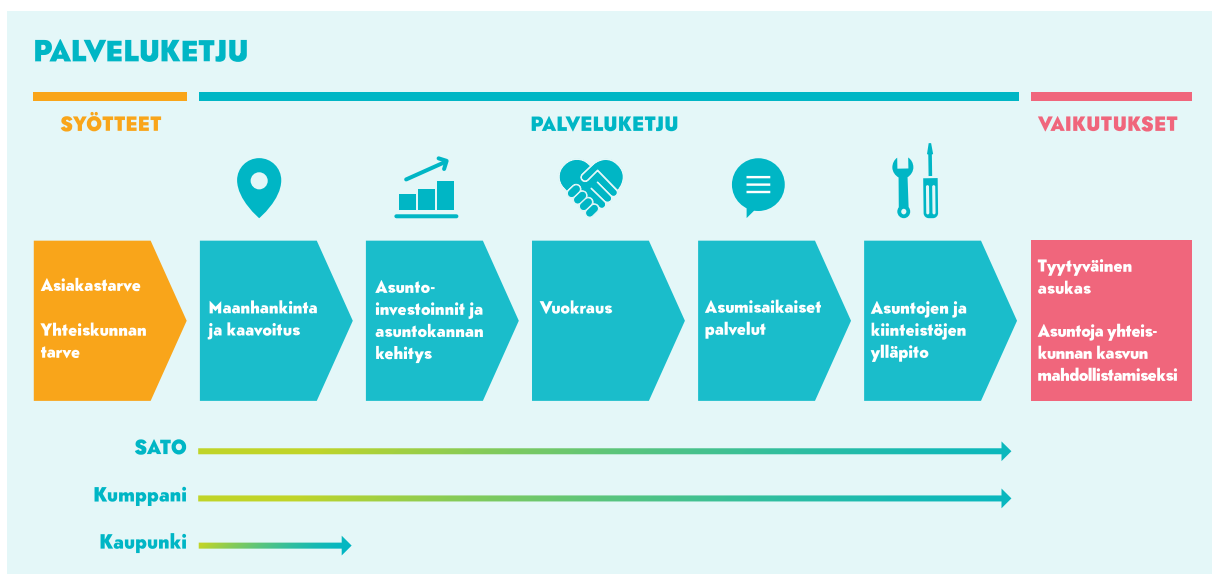
Parannamme jatkuvasti asiakaspalveluamme, tarjoamme helpompaa arkea ja kehitämme uusia asumisen konsepteja. Strategiset kehitysohjelmamme ohjaavat meitä kohti tavoitteitamme.



# TARJOAMME ASIAKKAALLE KODIN JA YHTEISKUNNALLE VUOKRA-ASUMISTA

*Ihmiset tarvitsevat kodin ja kasvava yhteiskunta vuokra-asuntoja. SATO tekee monipuolisesti yhteistyötä viranomaisten ja asiakkaidensa palveluketjuun osallistuvien kumppaneiden kanssa. Hallitsemalla palveluketjun hyvin, luomme laadukkaita koteja ja aitoa arvoa asiakkaalle.*

Tavoitteenamme on vastata sekä asiakkaiden että yhteiskunnan asumiseen liittyviin tarpeisiin ja pitää hyvää huolta asiakkaista ja heidän kodeistaan.



## LUOMME PERUSTAN ASUNTORAKENTAMISELLE

Ihmiset haluavat asua juuri omiin tarpeisiinsa sopivissa kodeissa ja siksi haluamme tarjota heille laadukkaita ja monipuolisia vuokra-asuntoja. Harkitun maanhankinnan ja kauas katsovan kaavakehityksen avulla luomme perustan kysyntää vastaavien asuntojen rakentamiselle.

Tavoitteenamme on vastata kaupunkien kasvavaan vuokra-asuntotarpeeseen. [Täydennyskaavoitus tukee](#)



kestävää kaupunkikehitystä, kun palveluita ja infrastruktuuria ei tarvitse luoda tyhjästä, ja uusille asumisvaihtoehdoille on valmiiksi kysyntää.

Kaupungit vastaavat kaavoituksesta ja SATO osallistuu kaavakehittämiseen asiantuntijana ja käyttää tarvittaessa konsultteja erikoisasiantuntijoina.

## KEHITÄMME ASUNTOTARJONTAAMME

Hankimme ja rakennutamme uusia vuokra-asuntoja, korjaamme omistamiamme koteja asiakkaidemme tarvetta vastaaviksi ja parannamme niiden energiatehokkuutta.

Uudet vuokra-asunnot kasvualueilla lisäävät työvoiman liikkumista ja edistävät kaupungistumista. Asunnot suunnittelemme arkkitehtien ja erikoissuunnittelijoiden kanssa, rakennustyön tilaamme urakoitsijoilta ja valvonnan konsulteilta. SATO ohjaa itse suunnittelua ja tarkastaa tai tarkastuttaa valmistuvat asunnot varmistaakseen niiden laadun.

Valmiita asuntoja ostamme muilta kiinteistönomistajilta.

*"Parasta nykyisessä kodissani ovat aivan uudet pinnat, ihanat maisemat sekä hyvät kulkuyhteydet."  
–Asiakkaamme Pulssi-asukaspaneelissa*

## AUTAMME ASIAKASTA LÖYTÄMÄÄN KODIN

Haluamme ymmärtää asiakkaitamme ja löytää heille juuri oikeanlaisen kodin. Asiakkaamme palvelu alkaa markkinoinnista ja LöydäKoti-verkkopalvelustamme. Vuokrauksemme asiakaspalvelijat varmistavat, että asiakas löytää oikean kodin ja pääsee muuttamaan sujuvasti. Tavoitteenamme on tyytyväinen asiakas ja nopea palvelu.

Hoidamme asuntojen vuokrauksen ja markkinoinnin pääosin itse. Jos SATOlla ei ole alueella omaa organisaatiota, vuokrauspalvelun hoitaa yhteistyökumppani.

## PIDÄMME ASIAKKAISTAMME HUOLTA

Meille on tärkeää, että kodeissamme viihdytään. Asukkaan hyvinvoinnista huolehtivat hänen kotitalonsa palvelupäällikkö sekä asiakaspalvelumme yhdessä kumppaneidemme, kuten huoltoyhtiöiden ja muiden palveluntarjoajien kanssa.

Tarjoamme asukkaillemme monipuolisia, iloa tuottavia asiakasetuja ja kehitämme kotiin ja asumiseen liittyviä asukkaan arkea helpottavia palveluita laajan kumppaniverkostomme kanssa.

## HUOLEHDIMME KOTIEN JA TALOJEN KUNNOSTA

Viihtyisä ja hyvin hoidettu talo pihoineen vaikuttavat positiivisesti asukkaan arkeen ja tyytyväisyyteen. Kiinteistöhoitopalveluilla varmistamme, että asunto pysyy kunnossa ja sen arvo säilyy.

SATO vastaa asuntojen ylläpidon johtamisesta ja suurempien korjaustöiden tilaamisesta. Huoltopalvelut ja kiinteistösiivouksen ostamme huoltoyhtiöiltä, ylläpidon laatua valvomme itse. Seuraamme asuntokantamme energian- ja vedenkulutusta ja toteutamme energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet yhteistyössä palveluntuottajiemme kanssa.

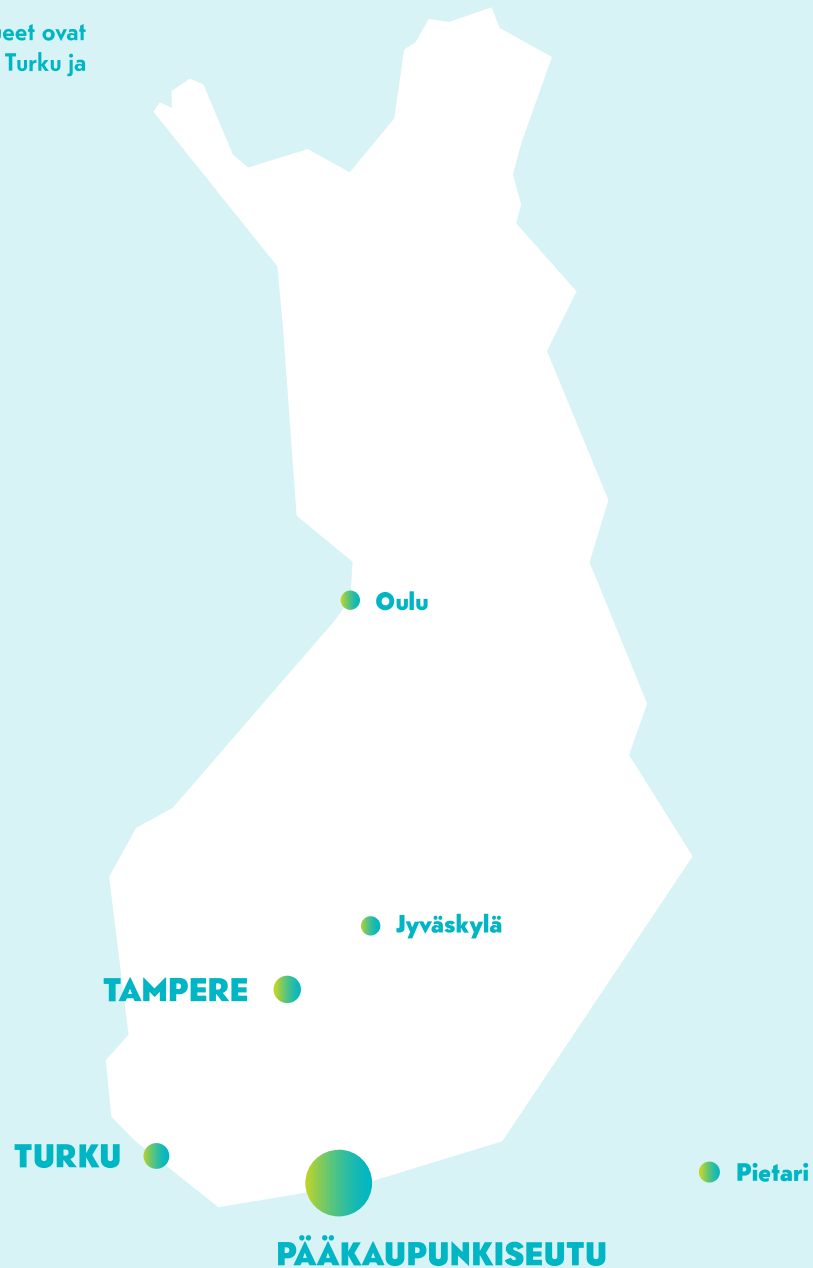
# SATOKOTEJA KAUPUNKIELÄMÄÄN

*Suomessa muutetaan ennen kaikkea pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun, ja siksi kasvatamme tarjontaa erityisesti näillä paikkakunnilla. Palvelemme asiakkaitamme myös Pietarissa. Vuoden 2017 lopussa SATOkoteja oli Suomessa yhteensä 25 259 ja Pietarissa 534.*

Kaupungistuminen lisää palveluiden kysyntää ja luo uusia työpaikkoja. Työvoiman liikkuvuuden turvaaminen, kasvava maahanmuutto ja sekä yksilöiden että yhteiskunnan hyvinvointi edellyttävät monipuolista ja monenlaisiin tarpeisiin vastaavaa, riittävää asuntotarjontaa.

## SATON TOIMINTA-ALUEET 2017

SATOn päätoimialueet ovat  
pääkaupunkiseutu, Turku ja  
Tampere



SATOn 25 793 asunnosta kaupunkilainen löytää helposti toiveitaan vastaavan kodin, ja kehitämme jatkuvasti uusia asumisen konsepteja muuttuviin tarpeisiin. SATOn päätoimialueet ovat pääkaupunkiseutu, Turku ja Tampere.

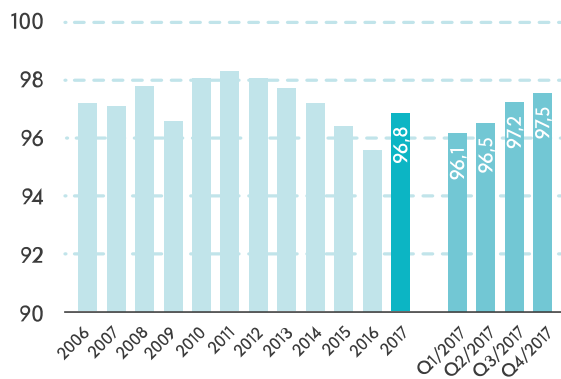
*"Koti on hyvin moderni ja hyväkuntoinen, ja pinnat ovat huolellisesti suunniteltuja. Koti ei ole perinteinen vuokrakämpä, vaan tuntuu oikeasta omalta kodilta. Pohjaratkaisu takaa neliöiden tehokkaan käytön. Kodista on myös lyhyt matka palveluihin ja julkisiin."  
–Asiakkaamme Pulssi-asukaspaneelissa*

## VUOKRA-ASUNNON VALINNAN RATKAISEE SIJAINTI

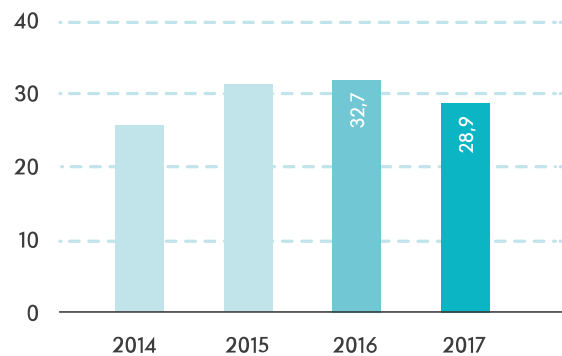
Kysyimme keväällä 2017 SATO Pulssi -asukaspaneeliltamme tärkeimpiä vuokrakodin valintaan vaikuttavia asioita ja ykköskriteeriksi nousi sijainti. Sijainnin lisäksi valintaan vaikuttivat hinta, huoneiston kunto ja pohjaratkaisu sekä joukkoliikenneyhteydet.

Sijainnilla on keskeinen merkitys myös asuntojen arvon kehitykselle. Omistamme, hankimme ja rakennutamme koteja, jotka kokonsa ja sijaintinsa ansiosta vastaavat kysyntään nyt ja tulevaisuudessa. Julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyys hillitsee osaltaan toimintamme aiheuttaman hiilijalanjäljen kasvua.

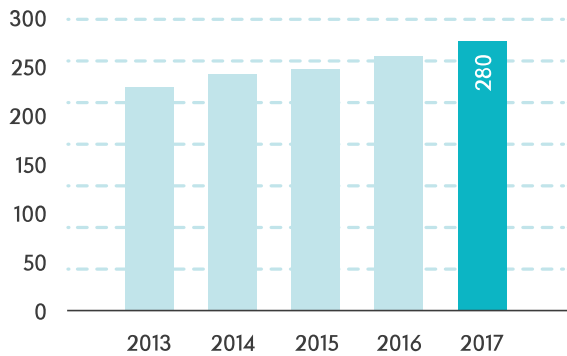
Taloudellinen vuokrausaste, %



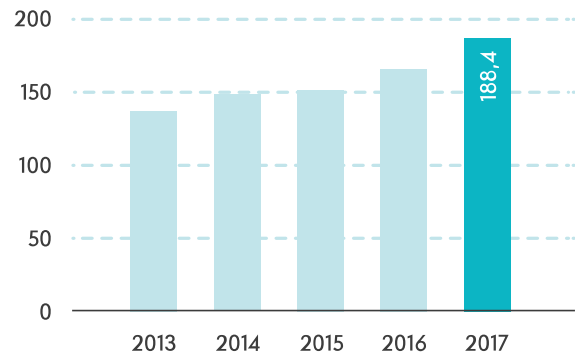
Ulkoinen vaihtuvuus, %



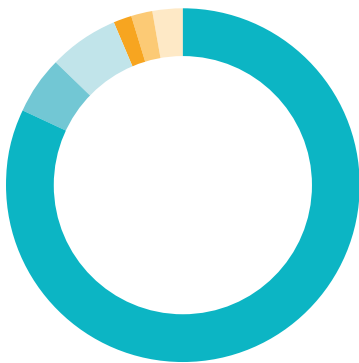
**Liikevaihto, milj. €**



**Nettovuokratuotto, milj. €**



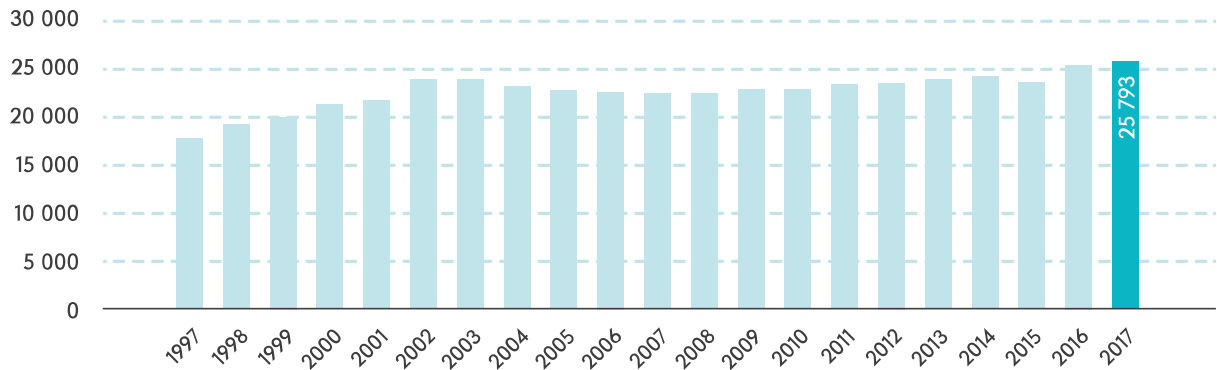
**Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.12.2017**



- Pääkaupunkiseutu 80 %
- Turun talousalue 6 %
- Tampereen talousalue 7 %
- Jyväskylän talousalue 2 %
- Oulun talousalue 2 %
- Pietari 3 %

Asunto-omaisuus yhteensä 3 565 milj. €

## Asuntokannan kehitys, kpl



## SATO VUOKRAKOTI

Kun asiakas haluaa pitkäaikaisen kodin luotettavalta vuokranantajalta, vastaus on SATO VuokraKoti. Omistimme vuoden 2017 lopussa 25 793 SATO VuokraKotia, ja niistä saatava vuokratuotto yhdessä asuntojen arvon kehityksen kanssa ovat pohjana liiketoimintamme kannattavuudelle.

Viime vuosien aikana asumiskustannusten osuus tuloista on noussut ja pienikokoisten asuntojen kysyntä kasvanut. Asumisessa arvostetaan väljyyden sijaan mm. pohjaratkaisun toimivuutta, parveketta ja pintamateriaaleja. SATO VuokraKotien keskipinta-ala 55 m<sup>2</sup> ja kodeista 70,9 prosenttia on yksiöitä ja kaksioita.

Vuokra-asuntomme on asiakkaamme koti, jossa haluamme hänen viihtyvän. Tarkastamme asunnon huoltotarpeet säännöllisillä kodin huoltokäynneillä ja pidämme huolta kotitalon ja pihapiirin kunnosta ja siisteydestä. Palvelupäällikkö koordinoi talossa tapahtuvaa korjaustoimintaa yhdessä olosuhdepäällikön ja muiden SATOlaisten kanssa.

Asukkaallamme on mahdollisuus myös itse kunnostaa kotiaan SATO:n tarjoamalla omatoimiremonttisellillä, joka sisältää pintaremontin tekoon sopivia valinnaisia materiaaleja ja työvälineitä.

Lähes kaikkien SATO VuokraKotien vuokraan sisältyy nopea laajakaistayhteys, lemmikit ovat vuokra-asuntoihimme tervetulleita ja vuoden 2008 jälkeen allekirjoitetuissa vuokrasopimuksissa on tupakoimattomuusehto. Uusissa taloissa myös parvekkeet ja pihalueet ovat savuttomia.

Uuden kodin etsiminen on helppoa LöydäKoti-palvelulla.

SATO VuokraKoti	2017	2016
Kohteiden lkm	751	742
Asuntojen lkm yhteensä	25 793	25 344
Vuokra-asunnot	25 262	24 605
Osaomistusasunnot	531	739
Asuntojen pinta-ala, m <sup>2</sup>	1 420 716	1 408 407
Asuntojen keskikoko, m <sup>2</sup>	55,1	55,6

Asuntojen käypä arvo, milj. €	3 564,8	3 383,2
Asuntojen nettovuokratuotto, milj. €	188,4	167,1
Kasvu kertomusvuonna, %	12,7	10,1
Asuntojen nettovuokratuotto, %	5,6	5,7

## SATO STUDIOKOTI

Kertomusvuoden lopulla Vantaan Martinlaaksoon valmistui SATO:n yhteisöllisen asumisen pilottitalo: 68 SATO StudioKotia, yhdessä olemiseen ja tekemiseen houkutteleva koko talon olohuone, pesula sekä yläkerroksen viihtyisiä sauna terasseineen.

[Lue lisää SATO StudioKodista.](#)

## SATO PIETARISSA

SATOLla on Pietarissa 534 asuntoa. SATO:n talot sijaitsevat Pietarin keskustan tuntumassa ja ne ovat pääosin 2010-luvulla rakennettuja. Asuntojen vuokrausaste Pietarissa parani ja oli kertomusvuonna keskimäärin 89,6 (82,2).

Noin 50 prosenttia asunnoistamme vuokrataan kalustettuna. Ruplan arvon heikentymisen johdosta euromääräiset vuokrat laskivat ja olivat vuoden lopussa 14,86 €/m<sup>2</sup> kuukaudessa.

Pietarin asuntomarkkina vastaa kooltaan Suomen asuntomarkkinaa, ja SATO on toiminut Pietarissa vuodesta 2007 alkaen. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä.

SATOLla ei ole sitovia hankintasopimuksia Pietarissa. Kertomusvuonna Pietariin ei valmistunut uusia asuntoja eikä niitä ole rakenteilla. SATO:n asunto-omaisuuden arvo Pietarissa oli kertomusvuoden lopussa noin 118,9 miljoonaa euroa. Ruplan kurssikehityksen tulosvaikutus vuoden 2017 aikana oli -9,5 M€, ja yhteensä arvonmuutoksen tulosvaikutus oli -9,8 M€.

Vuokra-asunnot Pietarissa	2017	2016
Valmiit 31.12., kpl	534	534
Valmistuneet vuoden aikana, kpl	0	74
Rakenteilla 31.12., kpl	0	0
Asunto-omaisuuden arvo, milj. €	118,9	128,6
Investoinnit, milj. €	0	2,4
Investointisitoumukset, milj. €	0	0
Keskineliövuokrat kalusteineen €/m <sup>2</sup> /kk katsauskauden lopussa	14,86	15,33
Taloudellinen vuokrausaste, %	89,6	82,2
Vuokra-asuntojen vaihtuvuus, %	53,6	39,1

## SATO HOTELLIKOTI

Katsauskauden jälkeen SATO on myynyt SATO HotelliKoti Oy:n osakekannan Majoituspalvelu Forenom Oy:lle. Kauppa toteutui 1.2.2018. Kaupan myötä SATO keskittyy kehittämään vuokra-asuntotarjontaansa sekä monipuolisia asumisratkaisuja ja uusia asumisen palveluja, jotka palvelevat kuluttajia kasvavissa kaupungeissa.

# KANNUSTAMME HAAVEILUUN JA LÖYDÄMME SOPIVAN KODIN

*Oma koti on maailman tärkein paikka. Autamme asiakasta löytämään juuri hänen toiveisiinsa sopivan kodin. Uudesta vuokra-asunnosta haaveileminen on nyt entistä mukavampaa LöydäKoti-palvelun avulla.*



SATOn asiakkaat saavat palvelua sekä verkossa että kasvotusten. Toimipisteissämme on helppo käväistä kyselemässä kodeista ja parhaassa tapauksessa käynti johtaa uuden asunnon löytymiseen.

*"Thanaa kun on vihdoon isompi parveke, jonka pystyy sisustamaan ja joka toimii kesäisin olohuoneen jatkeen."*

*–Asiakkaamme Pulssi-asukaspaneelissa*

Kertomusvuonna teimme 10 172 vuokrasopimusta. Sähköinen vuokrasopimuksen allekirjoitus kasvatti suosiotaan ja jo lähes puolet vuokrasopimuksista tehtiin sähköisesti.

Kaksiot olivat kertomusvuoden kysytyimpiä vuokra-asuntoja, yksiöt ja kolmiot seuraavaksi suosituimmat.

Saimme vuokrausasteen nousuun Asiakas ensin -asenteella: hioimme myynnin johtamista ja seuranta entistä asiakasvetoisempaan suuntaan, valmensimme SATOlaisia ja kehitimme uusia toimintatapoja asiakaskokemuksen parantamiseksi niin asunnon vuokraamisen kuin sen vaihtamisen hetkellä.

*Vuokrasopimuksista 47 % tehtiin sähköisesti.*

## VAIVATONTA ASIAKASPALVELUA JA ELÄMYKSIÄ VERKOSSA

Uudesta asunnosta haaveileminen on nyt entistä helpompaa uuden LöydäKoti-palvelun avulla. Kertomusvuonna lanseerattu LöydäKoti-palvelu tekee kodista haaveilun ja kodin löytämisen vaivattomaksi, helpoksi ja elämykselliseksi. Palvelun kehityksessä kiinnitettiin erityistä huomiota mobiiliystävällisyyteen, ja lisäksi palveluun tuotiin hakuvahti. Näin asunnon hakeminen on entistä jouhevampaa. LöydäKoti-palvelun uudistumisella on asuntohakemismäärän kasvun kautta ollut oma positiivinen vaikutuksensa vuokrausasteen nousuun.

Parantaaksemme asiakaskokemusta edelleen olemme käynnistäneet strategisen OmaSATO-kehitysohjelman. Digitaalinen OmaSATO-palvelu lanseerataan vuonna 2018 ja sen tavoitteena on helpottaa asukkaidemme arkea, tarjota elämyksiä sekä mahdollisuuksia yhteisölliseen toimintaan.

## ETUJA ASUNNONVAIHTAJILLE

Elämäntilanteet muuttuvat aika ajoin. SATOkodista toiseen vaihtoi vuoden aikana 1 912 asiakasta. Toivomme asukkaiden viihtyvän SATOn asiakkaina pitkään ja haluamme tehdä asunnonvaihtotilanteista sujuvia. Siksi paransimme kertomusvuonna [asunnonvaihtajille suunnattuja etujamme](#).

Kun asiakkaamme vaihtaa SATOkodista toiseen, jostamme irtisanomisajoissa eikä asiakas joudu maksamaan päällekkäisiä vuokria. SATOn asukkaat ovat myös etusijalla hakemaansa SATO VuokraKotiin.

Vuokraus Suomessa	2017	2016
Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat €/m <sup>2</sup> /kk katsauskauden lopussa	16,69	16,47
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,8	95,6
Vuokra-asuntojen vaihtuvuus, %	28,9	32,7

# OLEMME LÄSNÄ ASIAKKAIDEMME ARJESSA

*Kertomusvuonna toteutimme täydellä sydämellä strategiaamme ytimessä olevaa Asiakas ensin -ohjelmaa. Halusimme tarjota asiakkaillemme yhä parempaa palvelua ja keskustella heidän kanssaan aiempaa enemmän.*

Keväällä 2017 päivitimme perinteisen isännöinnin käsitteen ja otimme aiemmin ulkopuolelta hankitut isännöintipalvelut osaksi omaa tekemistämme. Tähän ja muuhun asiakaspalvelutyöhön palkkasimme noin 40 uutta ammattilaista.

*"Palvelupäällikön kanssa olen asioinut useasti ja aina homma pelittää."  
–Asiakkaamme Pulssi-asukaspaneelissa*

SATOn uudessa Asiakas ensin -organisaatiossa isännöinnin tehtävät on jaettu palvelupäälliköille ja -johtajille, huoneistotarkastajille, olosuhdepäälliköille sekä talotekniikkapäälliköille. Yhdessä asiakas-, asumis- ja vuokranmaksuneuvojien sekä myyntineuvottelijoiden kanssa he ovat lähimpänä asukkaamme arkea. Asiakas ensin -ajattelu on kuitenkin kasvanut kertomusvuonna sydämen asiaksi ihan jokaiselle SATOlaiselle.

Asiakas ensin -ohjelman vaikutukset asiakkaisiin näkyivät jo kertomusvuonna: asukkaiden vaihtuvuus laski ja vuokrausaste nousi. Myös henkilöstötyytyväisyyskyselyn tulokset paranivat.

## PALVELUPÄÄLLIKÖ TUNTEE KOTITALONSA ASUKKAAT

SATOn palvelupäällikön tehtävänä on tuntee vastuullaan olevien kotitalojensa asukkaat mahdollisimman hyvin ja pitää huolta heidän hyvinvoinnistaan.

Palvelupäälliköt vierailevat taloissa tiuhaan ja järjestävät esimerkiksi talotreffejä, joilla asukkaat voivat jutustella heidän kanssaan kaikista asumiseen liittyvistä asioista.

## ASIAKASNEUVOJA RATKOO PULMAT JA NEUVOO KOTIASIOISSA

Uuden palveluorganisaation vanavedessä uudistimme SATO:n Asiakaspalvelun toimintaa asiakasta kokonaisvaltaisemmin palvelevaksi. Asiakasneuvojamme pitävät uuden tiketöintijärjestelmän avulla tiukasti huolta, että asiakkaan ongelma tulee tietyn ajan puitteissa ratkaistuksi. Yhden kontaktin periaatteen mukaisesti yksi henkilö seuraa alusta loppuun saakka, että asiakkaan kysymykseen löydetään vastaus.

Muutimme samalla asiakasneuvojien toimenkuvia monipuolisemmiksi, siirryimme parempiin tiloihin ja rekrytoimme lisää asiakasneuvoja. Järjestimme myös avoimet ovet ja kaikki SATOlaiset pääsivät tutustumaan asiakaspalvelun arkeen.

Kertomusvuonna SATO:n Asiakaspalvelussa vastattiin 114 090 puheluun ja 39 224 sähköpostiin. Sato.fi:n chat-kontaktien määrä oli 7 156 ja Facebookissa vastasimme 5 662 viestiin.

*Asiakas ensin -ohjelman läpiviemiseksi olemme vuonna 2017 palkanneet SATOon yli 40 uutta ihmistä.*

Lisäksi koulutimme vuoden 2017 aikana kaikki satolaiset viestimään asiakkaillemme määrittelemämme äänensävyn mukaisesti - elämänmakuisesti ja lämpimästi.

## HUOLTOYHTIÖSSÄKIN ASIAKAS ETUSIJALLA

Keväisen palvelumalliuudistuksen jälkeen halusimme varmistaa, että asukkaamme on myös huoltohenkilöstön työssä etusijalla. Kilpailutimme huoltoyhtiöt ja nostimme kilpailutuksen tärkeimmäksi asiaksi sen, että huoltoyhtiö pystyy toimimaan asiakaslähtöisellä tavalla Asiakas ensin -ohjelmamme mukaisesti.

Syksyllä perehdytimme huoltojen henkilöstöä Asiakas ensin -hengessä. Koulutimme kaikkiaan noin 160 henkilöä.

## HELPOTUSTA MUUTTOPÄIVÄÄN

Muutto on iloinen, jännittävä ja usein stressaavakin asia. Muuttajan pää on täynnä kysymyksiä ja uudessa asunnossa riittää pientä puuhaa, kirjahyllyjen kokoamista, taulujen ripustamista, lampujen kiinnittämistä.

SATO on panostanut erityisen paljon uudiskohteiden sisäänmuuton sujuvuuteen:

- Helpotimme asiakkaidemme arkea neljässä vastavalmistuneessa talossa pystyttämällä muuttopäivänä taloihin Pop-up Aspan. Asiakasneuvojamme vastasivat asukkaiden kysymyksiin ja ratkoivat pulmatilanteita.
- Uuden talon palvelupäällikkö on ensimmäisten viikkojen aikana paikalla auttamassa esimerkiksi lampujen tai taulujen kiinnityksissä.

## HUOLEHDIMME KOTIEN JA TALOJEN KUNNOSTA

Viihtyisä ja hyvin hoidettu talo pihoineen vaikuttaa positiivisesti asukkaan arkeen ja tyytyväisyyteen. Kiinteistöhoitopalveluilla varmistamme, että asunto pysyy kunnossa ja sen arvo säilyy.

SATO vastaa asuntojen ylläpidon johtamisesta ja suurempien korjaustöiden tilaamisesta. Huoltopalvelut ja kiinteistösiivouksen ostamme huoltoyhtiöiltä, ylläpidon laatua valvomme itse. Seuraamme asuntokantamme energian- ja vedenkulutusta, ja toteutamme energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet yhteistyössä palveluntuottajiemme kanssa.

# TARJOAMME ENEMMÄN KUIN SEINÄT

*Haluamme olla asiakkaamme pitkäaikainen kumppani ja tarjota hänelle muutakin kuin seinät. Asiakkaan arjen helpottaminen ja hyvinvoinnin tukeminen ovat lähtökohtanamme asiakassuhteen syventämisessä.*

Kysymme asiakkailtamme palautetta toiminnastamme kumppanuutemme eri vaiheissa ja kehitämme vastausten avulla palveluitamme ja toimintatapojamme. Työ on jatkuvaa ja palkitsevaa.

*"Autan mielelläni muita asukkaita pikkujutuissa ja on kiva tietää, että voi pyytää leivinpaperia lainaan jos yllättäen tulee tarve. Yhteisöllisyys on tärkeä asia ja parantaa alueen viihtyisyyttä ja kasvattaa turvallisuuden tunnetta."*

*–Asiakkaamme Pulssi-asukaspaneelissa*

## ASIAKASEDUISTA ILOA JA SÄÄSTÖÄ

SATOn asukkaat saavat monia rahanarvoisia asiakasetuja. Vuonna 2017 tarjosimme asukkaille yhdessä yhteistyökumppaniemme kanssa etuhintaan mm. vakuutuksia, muuttoapua, musiikkitunteja, sähköä ja terveystalvuita. Lisäksi lähes kaikkien SATOkotien vuokraan sisältyi vikkela laajakaistayhteys. Tavoitteenamme on edelleen kasvattaa houkuttelevien asiakasetujen valikoimaa.

## KESKUSTELEMME, KERROMME JA KUUNTELEMME

Kuunnellaksemme asiakasta entistä herkemällä korvalla avasimme keväällä 2017 SATO Pulssin, mobiilisti toimivan asukaspaneelin. Pulssin avulla asukkaamme voivat vaikuttaa asumisratkaisuihin ja niihin liittyvien palveluiden kehittämiseen. Panelistit vastaavat innokkaasti kyselyihin ja olemme selvittäneet mielipiteitä mm. jätehuollosta, designista ja yhteisöllisyydestä.

Viestimme asukkaille kertomusvuoden aikana kuudella postiluukkuun jaetulla sekä kymmenellä sähköisellä Kotona-uutiskirjeellä ajankohtaisia asioita sekä kotiin ja asumiseen liittyvää sisältöä.

Kannustamme asiakkaita juttelemaan kanssamme sosiaalisen median kanavissa ja sato.fi:n palveluchatissa. Kertomusvuonna sato.fi-sivustoa uudistettiin ja kävijämäärä kasvoi 3,9 miljoonaan.

## ISOJA JA PIENIÄ ELÄMYKSIÄ

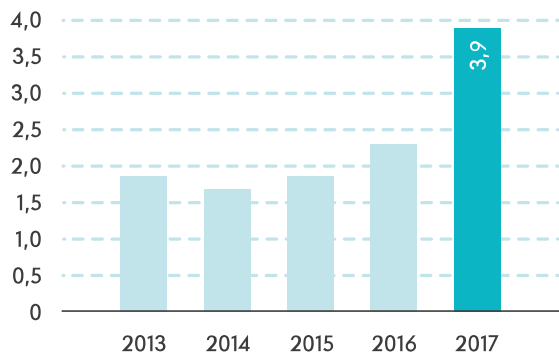
Yhteiset kokemukset vahvistavat kumppanuutta. Järjestimme viime vuonna lukuisia isoja ja pienempiä asiakastapahtumia aina palvelupäälliköiden talotreffeistä huippukokki Jyrki Sukulan [#SATOjamakuja-soppakiertueeseen](#).

Vuoden isoin asiakastapahtuma, Helsingissä, Turussa ja Tampereella järjestetty [Sirkus Finlandian näytös](#), kokosi lähes 1 200 asukastamme nauttimaan taianomaisesta tunnelmasta ja yhdessäolosta.

Syksyllä kutsuimme asiakkaitamme kutsuvierasiltoihin Tuntematon sotilas -elokuvaan. Kaikki tapahtumat täyttyivät nopeasti ja elokuvasta nautti yli 1 000 SATOn asukasta.

Pitkäaikaisia asukkaita ja asukasaktiiveja ilahduttimme SATO-talossa järjestetyllä ystävänpäivätilaisuudella sekä kukkasilla.

### Käyntien määrä sato.fi -sivustolla 2013–2017, milj. kertaa



# KEHITÄMME KAUPUNKEJA JA UUDISTAMME ASUINALUEITA

*Elinvoimainen kaupunki tarvitsee riittävästi koteja. Asuntotarjonnan määrällä ja laadulla on suuri vaikutus kaupunkien kehittymiselle ja Suomen kilpailukyvyllä. Investointeja tarvitaan niin kotien kuin infrastruktuurinkin rakentamiseen, ja SATOn tavoitteena on kehittää nykyisille ja tuleville asukkailleen yhä monipuolisempaa asumista.*

Investoimme uusiin vuokra-asuntoihin, korjaamme olemassa olevia koteja ja myymme asuntoja alueilta, joissa kysyntä ei vastaa tavoitteitamme. Huomioimme asiakkaidemme toiveet investoimalla pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun, joihin suurin osa muuttoliikkeestä suuntautuu. Teemme tiivistä yhteistyötä kaupunkien kanssa [kaavoitus-](#) ja [täydennysrakennushankkeissa](#).

*"Parasta kodissani Jätkäsaarella on sen hyvä sijainti, hyvät julkisen liikenteen yhteydet ja kantakaupungin läheisyys."  
–Asiakkaamme Pulssi-asukaspaneelissa*

## ONNISTUNEITA KAUPPOJA JA UUSIA KOTEJA

Syksyllä 2017 SATO osti [Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritakselta](#) 150 vuokra-asuntoa Espoosta, Vantaalta ja Turusta. Tapasimme uudet asukkaamme Asiakas ensin -hengessä ja esittelimme heille heidän kotitalonsa palvelupäällikön.

*Palvelupäällikkö haluaa tuntea asukkaansa ja hänen kanssaan voi jutella kaikista kotiin ja asumiseen liittyvistä asioista.*

Espoon Niittykumpuun valmistui 232 uutta SATO VuokraKotia. Liikennöintinsä loppusyksystä aloittanut länsimetro vie asukkaat minuutissa Mafinkylään ja kahdessa Tapiolan keskustaan.

Jatkamme Herttoniemenrannan viimeisen rakentamattoman talon, Laivalahdenkaari 1:n, suunnittelua vuonna 2016 järjestyn suunnittelukutsukilpailun pohjalta. Kertomusvuonna tehdyn investointipäätöksen myötä taloon valmistuu vuonna 2019 143 vuokra-asuntoa pysäköintitiloineen, päivittäistavarakauppa ja toinen pienehkö liiketila. Metroasemalle Laivalahdenkaarelta on matkaa alle puoli kilometriä.

Martinlaaksossa pitkä ja kattava [kaavakehitystyömme](#) yhdessä Vantaan kaupungin kanssa johti kertomusvuonna 288 SATO VuokraKodin rakentamiseen Raiviosuonmäellä ja 110 vuokra-asunnon valmistumiseen Kukinkujalle.

Martinlaakson 68 SATO StudioKotia saivat ensimmäiset asukkaansa marraskuussa 2017.

Täydennysrakentamisella on erittäin merkittävä rooli kohtuuhintaisempien kotien tarjonnassa. Kertomusvuonna käynnistettiin viiden uuden täydennysrakentamishankkeen kaavamuutokset Helsingin Oulunkylässä, Lauttasaarella, Meri-Rastilassa ja Pukinmäessä sekä Turun Kairialankadulla.

## KASVAMME INVESTOIMALLA

SATO on 2000-luvulla investoinut asuntoihin yhteensä noin 2,863 miljardia euroa. Hankimme ja rakennutamme omistukseemme sekä kokonaisia kerrostaloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja.

Kertomusvuonna SATO vahvisti asuntokantaansa 156 miljoonan euron investoinneilla. Investointitoiminnan huippuvuosi oli 2016, jolloin investointimme olivat lähes 600 miljoonaa euroa.

## KEHITÄMME ASUNTOKANTAA REALISOIMALLA

Myyimme ne asunnot, jotka eivät pitkällä tähtäimellä vastaa strategiaamme. Myytävät asunnot valitaan pääasiassa sijainnin, koon tai kunnon perusteella. Realisointien arvo oli kertomusvuonna noin 46,2 miljoonaa euroa.

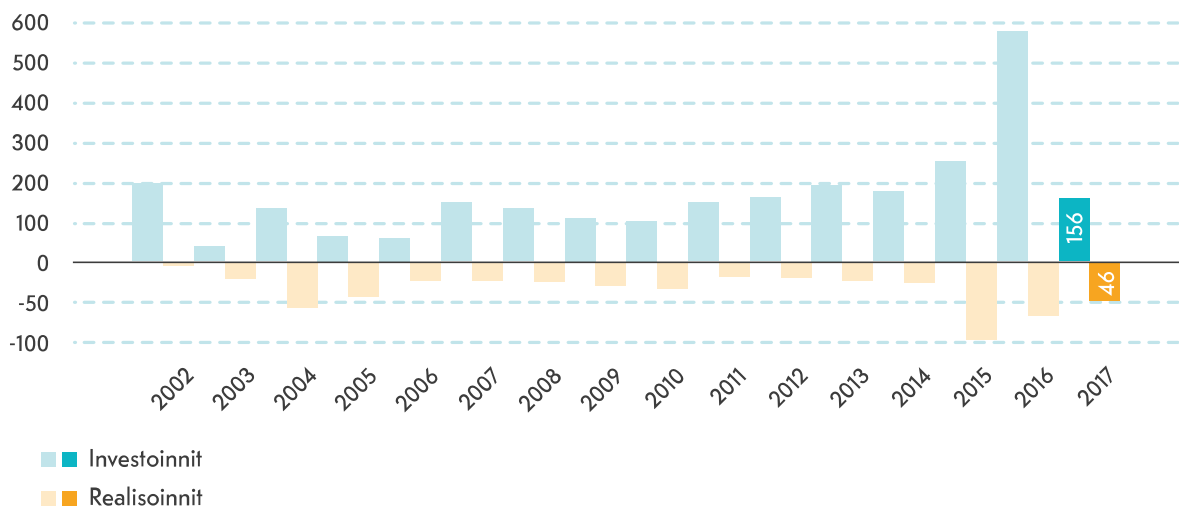
Investoinnit	2017	2016
Investoinnit asuntoihin, milj. €	156,0	572,6
Vanhan kannan hankinnat, kpl	167	2 679
Uudisasunnot, kpl	856	701
Investointisitoumuksia 31.12., milj. €	54,9	121,2
Rakenteilla vuokra-asuntoja 31.12., kpl	1 036	1 232
Realisoinnit		
Asuntorealisoinnit, kpl	294	1 267
Asuntorealisoinnit, milj. €	46,2	66,5

## ARVIOIMME YMPÄRISTÖVAIKUTUKSIA

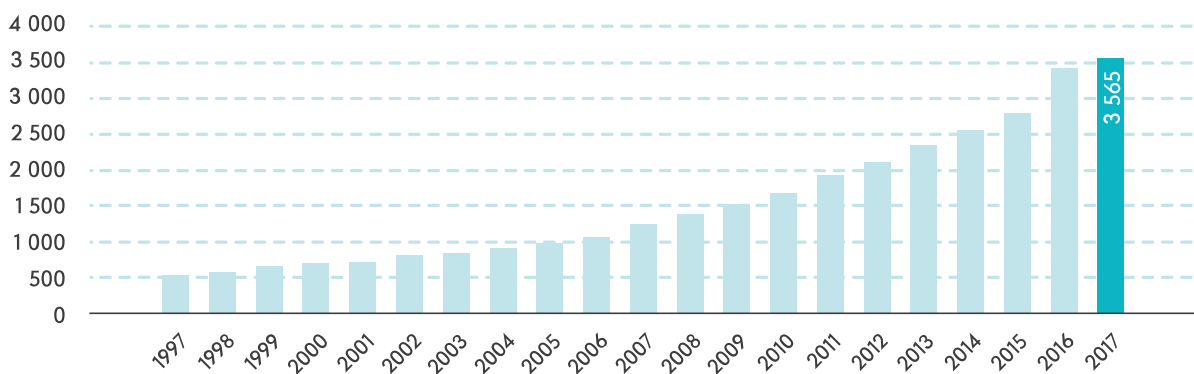
Teemme investoinneista vastuullisuusarvioinnin ennen kaupantekoa. Arvioinnissa otamme kantaa taloudellisten kriteerien täyttymisen lisäksi muun muassa investoinnin ympäristövaikutuksiin, liikenneyhteyksiin ja hankintaprosessin toteutumiseen hyvän hallintotavan mukaisesti.

Investoimalla julkisten liikenneyhteyksien varrelle vähennämme omaa ja asiakkaidemme ympäristökuormitusta.

Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



Asuntokannan arvonkehitys, milj. €





# MONIPUOLISEN RAHOITUKSEN AVULLA LUOMME KASVUA JA HALLITSEMME RISKEJÄ

*SATO jatkaa määrätietoisesti rahoitusrakenteensa laajentamista. Monipuolinen rahoitus tukee kannattavia asuntoinvestointejamme ja strategisia tavoitteitamme sekä vahvistaa riskien hallintaa.*

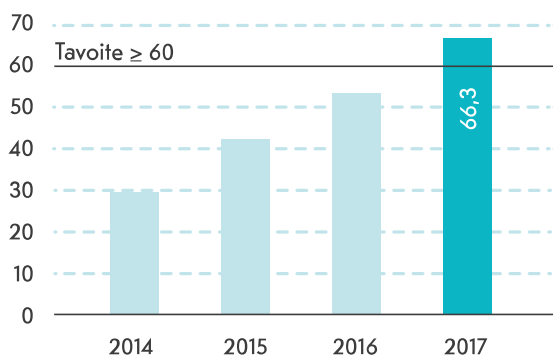
Rahoituksen saatavuuden varmistamiseksi ja laajan rahoituspohjan mahdollistamiseksi tavoittelemme yhä vahvempaa julkista luottoluokitusta. Moody'sin myöntämä luottoluokituksemme on tällä hetkellä Baa3 (investment grade).

## ENEMMÄN REAALIVAKUUKSISTA VAPAATA OMAISUUTTA

Olemme kertomusvuoden aikana lisänneet reaalivakuudetonta velkarahoitusta ja kasvattaneet reaalivakuuksista vapaan omaisuuden määrää.

Vuoden 2017 lopussa reaalivakuuksista vapaata omaisuutta oli 66,3 prosenttia. Tavoitteidemme mukaan reaalivakuuksista vapaan omaisuuden aste on 60 prosenttia tai enemmän.

### Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %

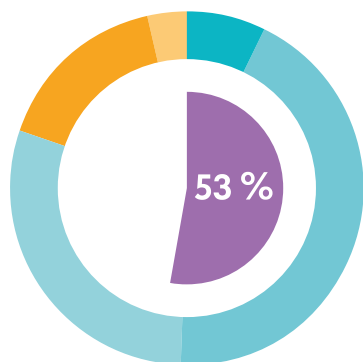


## REAALIVAKUUEDETTOMAN RAHOITUKSEN OSUUS KASVAA

Jatkoimme kertomusvuonna rahoitusrakenteen monipuolistamista ja reaalivaluudettoman rahoituksen osuuden kasvattamista. Vuoden 2017 lopussa reaalivaluudettoman velkaraoituksen osuus koko velkasalkusta oli 53,4 prosenttia.

Katsauskauden aikana solmimme kaksi merkittävää ja poikkeuksellisen pitkää reaalivaluudesta vapaata pankkilainasopimusta. Toukokuussa SATO ja OP Yrityspankki Oyj sopivat 100 miljoonan euron vakuudettomasta lainasta. Elokuussa SATO ja Swedbank AB (publ) sopivat 100 miljoonan euron vakuudettomasta lainasta. Molemmat lainat ovat seitsenvuotisia ja varoja käytetään konsernin yleisiin tarpeisiin sekä jälleerahoittamaan reaalivaluudellisia lainoja.

**Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.12.2017,  
yht. 1 948 milj. €**



- Yritystodistukset 141
- Joukkovelkakirjalainat 849
- Pankkilainat 579
- Korkotukilainat 315
- Aravalainat 65
- 53 % velkasalkusta reaalivaluudetonta

## VAHVAA JA MONIMUOTOISTA RISKIENHALLINTAA

Altistumme liiketoiminnassamme erilaisille rahoitusriskeille. Riskien hallinnan periaatteet on määritetty SATO:n hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa, jonka toteutuksesta vastaa SATO:n rahoitusosasto yhdessä muiden liiketoimintayksiköiden kanssa.

*Rahoitusriskien hallinnan tarkoituksena on vähentää rahoitusmarkkinoiden epäsuotuisten liikkeiden vaikutuksia konserniin ja sen taloudelliseen tulokseen sekä antaa liiketoiminnalle aikaa sopeutua muuttuvaan markkinaympäristöön.*

Keskeisimpiä rahoitusriskejämme ovat maksuvalmius-, jälleerahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleerahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkukamme rahoituslähteitä, maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservyjä

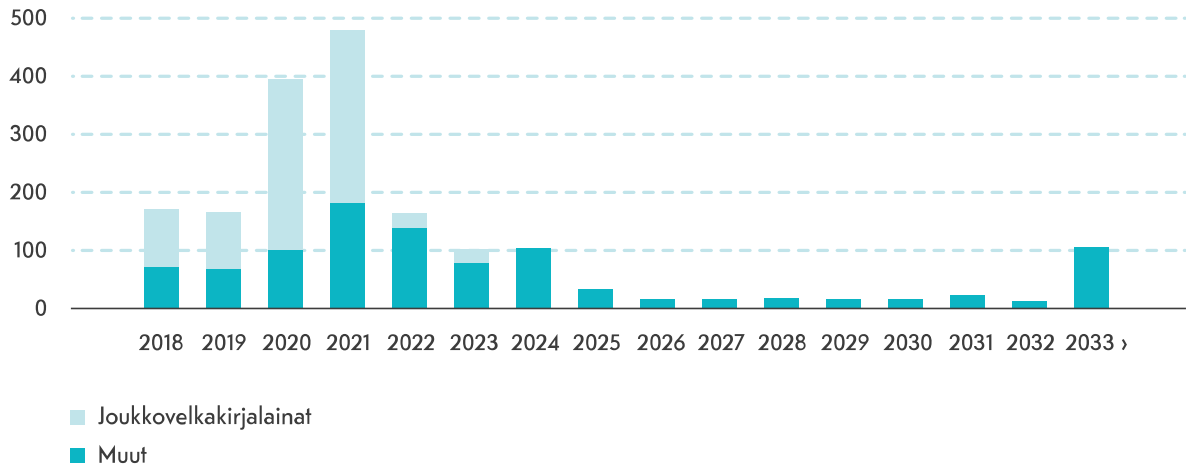
luottolimiittien ja muiden pitkäaikaisten rahoitussitoumusten muodossa.

SATOn maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään muun muassa kassavaroja, pankkitililimiittä, 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 kiinteäkorkosilla velkajärjestelyillä tai korkojohdannaisilla. Rahoituspolitiikan mukaisesti tavoitteemme on pitää velkasalkusta yli 60 prosenttia kiinteäkorkoisena mukaan lukien korkojohdannaiset.

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

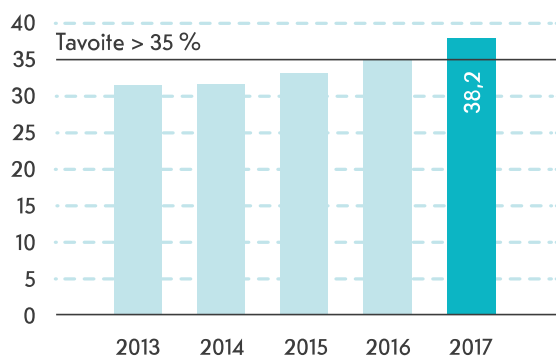
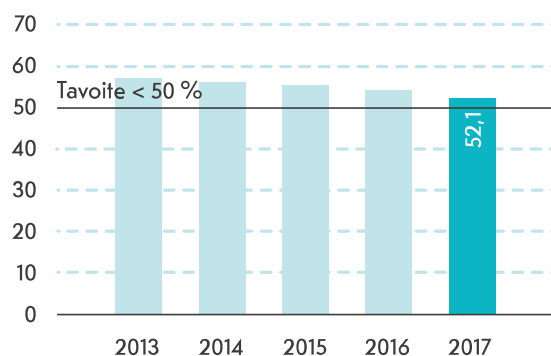
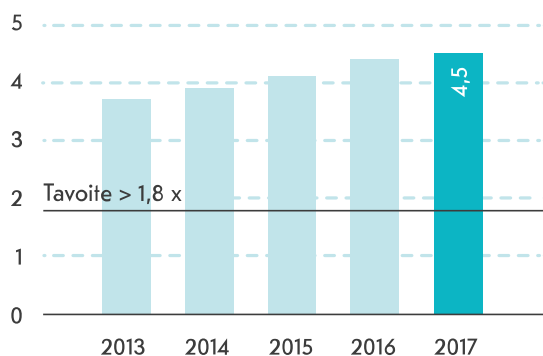
### Pitkäaikaisten lainojen erääntyminen, milj. €



## PÄÄOMANHALLINNALLA RIITTÄVÄ RAHOITUS

SATOn pääomarakenteen hallinnan tarkoituksena on tukea yhtiön tavoitteita sekä turvata konsernin toimintaedellytykset pääomamarkkinoilla. Optimaalisen pääomarakenteen avulla varmistetaan riittävä rahoitus kilpailukykyisin ehdoin sekä varmistetaan osingonmaksukyky.

SATOn pitkäaikaisena taloudellisenä tavoitteena on vähintään 35 prosentin omavaraisuusaste ja alle 50 prosentin luototusaste. Katsauskauden lopussa omavaraisuusaste oli 38,2 prosenttia ja luototusaste 52,1 prosenttia.

**Omavaraisuusaste, %**

**Luototusaste, %**

**Korkokatekerroin**


Rahoituksen tunnusluvut	Tavoite	2017	2016
Keskimääräinen laina-aika*, vuotta	2,5–6	4,8	5
Keskimääräinen korkosidonnaisuus*, vuotta	3–5	3	3,4
Keskikorko kauden lopussa, %	-	2,2	2,5
Kiinteäkorkoisen velan osuus*, %	> 60	78,2	81,7

\* ml. markkinaehtoiset ja korkotukilainat, pl. aravalainat

# TULEVAISUUS SUUNNITELLAAN TÄNÄÄN

*Kaavakehitysosaamisemme on vahvuus, josta voimme olla ylpeitä. Kehitysprojektit kokoavat yhteen viranomaiset, kehitettävän alueen asukkaat, kumppanit ja muut sidosryhmät tavoitteenaan löytää yhteinen visio alueen toteuttamisesta. Tulevaisuuden kaupunkoja suunnitellaan tänään.*

Kaupungit kasvavat ja kehittyvät, kun ihmisillä on töitä ja koti. Edullisten vuokra-asuntojen tarve kasvaa etenkin palvelualojen työpaikkojen lisääntyessä, ja ainoastaan kysynnän ja tarjonnan tasapaino voi rajoittaa asumiskustannusten nousua.

*"Asunto on uusi, priimakuntoinen. Sijainti todella hyvä, rauhallinen alue. Olen erittäin tyytyväinen. Iso asia minulle oli, että lemmikit ovat sallittuja."*

*–Asiakkaamme Pulssi-asukaspaneelissa*

SATOn oma maa-alue- ja tonttivaranto yhdessä pitkän kiinteistökehityksen kokemuksen kanssa varmistaa asuntotarjonnan jatkuvuuden. Vireillä olevissa kaavahankkeissa pääkaupunkiseudulla sekä Tampereella ja Turussa on omistamillamme ja esisopimustonteilla kehitteillä merkittävä määrä uutta rakennusoikeutta. Kohteet sijaitsevat joukkoliikenteen ja palveluiden kannalta hyvillä paikoilla mm. Länsimetron ja Raide-Jokerin asemien välittömässä läheisyydessä ja mahdollistavat yli 3 400 uuden kodin rakentamisen lähimmän viiden vuoden aikana.

Tonttivaranto	2017	2016
Tonttivaranto, milj. €	54,0	62,0
Tonttihankinnat, milj. €	0	13,5
Tonttivarannon rakennusoikeus yhteensä, krs-m <sup>2</sup>	447 100	460 472
Tuotantoon siirtyneet tai myydyt omistustontit, milj. €	9,0	22,4

## TÄYDENNYSRAKENTAMISEN MERKITYS KASVAA

Täydennyskaavoitus tukee paitsi kaupunkien yleiskaavoihin sisältyviä tavoitteita kaupunkirakenteen tiivistämisestä, myös SATOn omia tavoitteita tarjota uusia vuokra-asuntoja hyvien julkisten kulkuyhteyksien ja monipuolisten palvelujen läheisyyteen.

Täydennysrakentaminen on yksi keino edistää kohtuuhintaista asumista. Lisäksi alueella jo asuville rakentaminen antaa mahdollisuuden muuttaa upouuteen kotiin tutussa naapurustossa. Täydennysrakentaminen on ekologista, sillä olemassa oleva kaupunkirakenne vähentää kuntien infrainvestointeja ja kasvava asukasmäärä ylläpitää ja parantaa alueen palveluja.

Vuoropuhelu alueen asukkaiden kanssa on onnistuneissa täydennysrakentamishankkeissa avainasemassa. Jo ennen kaavoitushakemuksen jättämistä järjestämme tilaisuuden, jossa esittelemme suunnitelmia ja juttelemme asukkaiden kanssa hankkeen herättämistä kysymyksistä.

Helsingissä saatiin lainvoimaiseksi Kontulan täydennysrakentamiskaavoja noin 10 000 kerrosneliometriä sekä Patolassa valtuuston hyväksymiksi sama määrä rakennusoikeutta. Vantaalla Hakunilan Raudikkokujan noin 20 000 kerrosneliometrin kaavamuutoshanke eteni kaavaehdotusvaiheeseen.

Espoossa merkittävien kehityshankkeiden kaavaehdotukset etenivät lautakuntakäsittelyyn Niittykalliolla, Saunalahdessa, Finnoossa ja Soukassa. Turussa käynnistettiin yksi kaavamuutoshanke. Turussa ja Tampereella neuvotellaan kaupunkien kanssa täydennyskaavoitushankkeista, joita käynnistetään vuoden 2018 aikana.

## VIISAAN LIIKKUMISEN KORTTELI

Yksi tämän hetken merkittävimmistä täydennysrakentamisen hankkeistamme käynnistettiin kertomusvuonna Helsingin Oulunkylässä.

**Viisaan liikkumisen kortteliksi** nimetyn asuinalueen sijainti Raide-Jokerin ja pääradan risteyksessä on vertaansa vailla, ja syksyisen suunnittelukilpailun myötä aluetta lähdetään uudelleenkaavoittamaan, tiivistämään ja elävöittämään.

Kaavoituksen keskiössä on julkisiin liikenneyhteyksiin ja kevyen liikenteen mahdollisuuksiin tukeutuva korttelirakenne. Taloihin tulee yhteensä noin viisisataa vapaarahoitteista vuokra- ja omistusasuntoa sekä ARA- ja osaomistusasuntoa. Toteutettavan parkkitalon tilalle on mahdollista rakentaa myöhemmin asuntoja. Rakennustyöt alkavat asemakaavamuutoksen valmistuttua, arviolta vuonna 2019.

## ELINVOIMAISEN KAUPUNKIYMPÄRISTÖN IDEOINTIA

SATOn, Skanskan ja ALA Arkkitehtien ehdotus selvitti kertomusvuoden syksyllä tiensä jatkoon Helsinki High-rise -arkkitehtuurikilpailussa. Laatua korostavan kilpailun tavoitteena on löytää suunnitelma ja toteuttaja Keski-Pasilan tornitaloalueelle. SATOLle kilpailu on mahdollisuus ideoida elinvoimaista kaupunkiympäristöä yhdelle Helsingin kaupungin keskeisimmistä rakentamattomista alueista. Kilpailun toiseen vaiheeseen valmistautuessamme tutkimme huolellisesti muun muassa rakentamisen kustannuksia.

Täydennysrakentamisella on erittäin merkittävä rooli kohtuuhintaisempien kotien tarjonnassa. Kertomusvuonna käynnistettiin viiden uuden täydennysrakentamishankkeen kaavamuutokset Helsingin Oulunkylässä, Lauttasaarassa, Meri-Rastilassa ja Pukinmäessä sekä Turun Kairialankadulla.

# UUSIA JA UUDENVEROISIA KOTEJA KAUPUNKILAISILLE

*Kotiin kohdistuvat toiveet muuttuvat ja monipuolistuvat sitä mukaa, kun kaupunkien väkiluku kasvaa. Asiakkaan tarpeiden tunnistaminen ja toiveisiin vastaaminen on helpointa silloin, kun suunnittelemme uusia vuokra-asuntoja tai ikääntyneiden kotien korjaamista. Samalla pääsemme käsiksi talojemme ympäristövaikutuksiin.*

Rakennutamme uudet SATO VuokraKodit itse tai ostimme uusia asuntoja avaimet käteen -periaatteella urakoitsijoilta. Kun päätämme rakentaa uuden talon, arvioimme, mitkä sen huoneistoista soveltuvat SATOn vuokra-asunnoiksi ja mitkä myydään omistusasunnoiksi.

*"Mä rakastuin tähän heti kun mä näin tän. Ajattelin, että tämä oli just sopiva mulle."*

*–Asiakkaamme Pulssi-asukaspaneelissa*

Mittaamme uuteen tai korjattuun kotiin muuttavan asukkaan tyytyväisyyden ja palkitsemme talon rakentaneen urakoitsijan sen mukaisesti. Urakasta maksetaan korkeampi summa, kun asiakastyytyväisyys on sovitulla tasolla ja työmaa tapaturmaton. Otimme mallin käyttöön kaksi vuotta sitten kahdessa kohteessamme ja laajennamme mallin jatkossa kaikkiin urakkakohteisiimme.

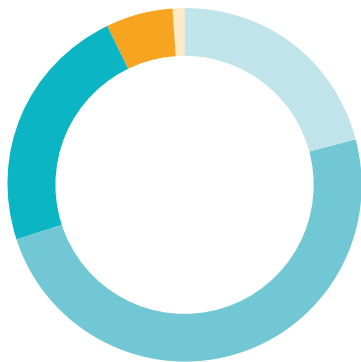
Vaikka SATOkotien työmaat ovat urakoitsijan vastuulla, haluamme heidän asiakkaanaan seurata niiden työturvallisuutta. Aloitimme kertomusvuonna työmaiden tapaturmataajuuksien seurannan ja kehitämme toimintaamme kertyneen tiedon avulla.

## RAKENNUTTAMISEN TAUSTALLA VAHVA ASIAKASTUNTEMUS

SATOn uudis- ja korjausrakentamista siivittävät vuokranantajan asiantuntemus ja vuosien rakennuttamiskokemus yhdistettynä vahvaan tahtoon ymmärtää asiakkaan tarpeita. Kuuntelemme, minkälaisessa kodissa asukkaamme haluaa asua. Tiedämme, miten asunnon arvo ja käytettävyys säilyvät ajan kuluessa.

SATOn kotikaupungeissa yksiöt ja pienet kaksiot ovat vuokra-asunnoista kysytyimpiä. Suunnittelun laatu korostuu, kun asuntojen koot pienenevät. Annamme SATOkoteja kanssamme toteuttaville kumppaneillemme selkeät tavoitteet ja suunnitteluohjeet sekä SATOn oman suunnittelu tiimin tuen.

Vuokra-asuntojen materiaaleilta vaaditaan kestävyyttä ja helppohoitoisuutta. Pelkällä käytännöllisyydellä ei houkutella asiakkaita, ja siksi kiinnitämme huomiomme myös materiaalien ajattomuuteen ja kestävyteen, pohjaratkaisun toimivuuteen, sekä kodin varustetasoon. Astianpesukone, lasitettu parveke ja jää-pakastinkaappi ovat uuden vuokrakodin perusjuttuja.

**SATOn omistetut vuokra-asunnot 31.12.2017, %**

■ 1h 21 %	■ 4h 6 %
■ 2h 49 %	■ 5h 1 %
■ 3h 23 %	

31.12.2017 SATOlla oli Suomessa rakenteilla yli 1 000 vuokra-asuntoa ja vuoden aikana konsernille valmistui Suomessa noin 850 vuokra-asuntoa.

**HUOLEHDIMME KOTITALOISTAMME**

Toivomme asukkaiden viihtyvän kaikissa kodeissamme niiden ikään katsomatta. Siksi peruskorjaamme vuokra-asuntojamme ja talojamme elinkaariperiaatteiden mukaisesti.

Käytimme kotien ja kiinteistöjen korjaamiseen ja kunnostamiseen kertomusvuonna yhteensä noin 44,3 miljoonaa euroa, josta korjausinvestointeja oli yhteensä 25,8 miljoonaa euroa.

Osa peruskorjauksista on tekniseltä toteutukseltaan niin laajoja, että asunnoissa ei voi asua korjauksen aikana. Kertomusvuonna tällaisia asuntoja oli noin 129 ja näissä oli noin 135 asukasta. Tarjosimme asukkaillemme mahdollisuuden löytää uusi koti SATOn muista vuokra-asunnoista.

**EUROOPAN INVESTOINTIPANKILTA POTKUA ENERGIATEHOKKUUTEEN**

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

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

[Lue lisää energiatehokkuustoimenpiteistämme.](#)



Uudistuotanto	2017	2016
Valmistuneet Suomessa yht. kpl	913	665
Vuokra-asunnot	856	627
Omistusasunnot	57	38
Rakenteilla 31.12. yht. kpl	1 109	1 270
Vuokra-asunnot	1 036	1 232
Omistusasunnot	73	38
Myyttäviä omistusasuntoja 31.12. kpl	1	27
Valmiit	1	27
Rakenteilla olevat	0	0
Korjaukset	2017	2016
Huoneistokorjaukset, milj. €	22,8	21,3
Korjausinvestoinnit, milj. €	25,8	24
Saadut korjausavustukset, milj. €	0	0,9

# KAUPUNGIT MUUTTUVAT, IHMISET MUUTTUVAT, ASUMISENKIN ON MUUTUTTAVA

*Kaupunkien väkiluku kasvaa ja niihin muuttaa kulttuuritaustaltaan ja arvomaailmaltaan erilaisia ihmisiä. Kun trendit muuttavat kaupunkeja ja ihmisiä, on asumisenkin muututtava. Kehitämme asumisen konsepteja, jotta pystymme tarjoamaan houkuttelevia ja kukkaroystävällisiä koteja erilaisille ihmisille nyt ja tulevaisuudessa.*

Kohtuuhintaisten kotien tarve on suuri, sillä asuminen on kuluttajan kukkarolle merkittävä menoerä. Asuntojen rakentamista ohjaavien säädösten ja kiinteistöihin kohdistuvien verojen ja kulujen takia asumiskustannusten pienentäminen on haastavaa, vaan ei mahdollontonta. Hyvä keino lisätä nopeasti kohtuuhintaisten kotien tarjontaa on [täydennysrakentaminen](#).

Kohtuuhintaisia ratkaisuja ideoidessamme emme tingi laadusta, vaan mietimme kotien ja talojen tilan käyttöä uudella tavalla. Tästä hyvänä esimerkkinä toimii kertomusvuonna päivänvalon nähnyt täysin uudenlainen kotitalo [SATO StudioKoti](#).

Vuoden 2017 aikana suunnittelimme myös tuotannon vakiointiin tähtäävää ToiveKoti-konseptia. Sen avulla pyritään yhteistyössä kumppanien kanssa löytämään tuotannollisia ratkaisuja, jotka mahdollistavat kohtuuhintaisempien kotien tarjonnan etenkin täydennysrakentamiseen soveltuvilla alueilla.

*"Meillä naapurin kanssa toimii kaikki! Eli tarvitaan mitä vaan niin apua saa ja annetaan."*

*–Asiakkaamme Pulssi-asukaspaneelissa*

## UUDENLAISTA YHTEISÖLLISYYTTÄ

Vantaan Martinlaaksoon valmistui joulukuussa 2017 suurta kiinnostusta herättänyt aivan uudenlainen SATO StudioKoti: 68 kompaktia ja kohtuuhintaista kotia, saunakerros kattoterasseineen, valoisa itsepalvelupesula ja asukkaiden yhteinen olohuone.

Kohtuuhintaisuus onnistui pienentämällä yksityisen tilan osuutta ja lisäämällä yhteisöllisiä tiloja. Viihtyisät yhteistilat toimivat arjen olohuoneena, jossa asukkaat voivat piipahtaa ja tavata toisiaan. SATO StudioKodin pohjapinta-ala on 15,5 neliötä. Lisäksi asunnossa on makuutilana toimiva 6,3 neliön lähes seisomakorkeinen parvi.

*Kaupungeissa asuu yhä enemmän liikkuvaisia sinkku- ja dinkku-talouksia, joiden asukkaiden elämä ei keskity vain oman asunnon seinien sisäpuolelle.*

Uusi asumismuoto innosti kokeilemaan, miten asukkaiden välistä yhteydenpitoa ja yhdessä tekemistä voitaisiin vahvistaa. Siksi palkkasimme SATO StudioKotiin yhteisömanagerin, jonka tehtävänä on lisätä asukkaiden välistä vuorovaikutusta. StudioKoti-pilotin yhteisöllisen asumisen oppeja on tarkoitus viedä käytäntöön muissakin SATO:n taloissa.

StudioKodin asukkaiden joukko on monimuotoinen niin iältään, kansallisuudeltaan kuin ammateiltaan: joukossa on työntekijöitä, yrittäjiä ja opiskelijoita hyvin erilaisilta aloilta.

*Yhteisöllisyys voi lisätä asumisviihtyvyyttä sekä torjua yksinäisyyttä.*

## YHTEISTYÖ INSPIROI JA AUTTAA YMMÄRTÄMÄÄN

SATO:n uusien konseptien ja palveluiden kehittämistyössä tutkimme trendejä, kuuntelemme asiakkaitamme ja kannustamme SATO:laisia ideoimaan ja suunnittelemaan.

Aikaisessa vaiheessa projektia etsimme mukaan työhön sopivat kumppanit ja haemme sidosryhmiemme, kuten asiakkaiden, yhteistyötahojen ja viranomaisten, näkemyksiä kehitystyömme tueksi. Näin saamme vahvistuksen siitä, että olemme matkalla oikeaan suuntaan – uudenlaista kotia kohti.

# ASUMISEN KEHITTÄMINEN

SATO 1940–2017

Perustettu sodan jälkeisen jälleenrakentamisen nopeuttamiseksi

 <p><b>ALUERAKENNUTTAMISEN KÄYNNISTÄJÄ</b></p> <p><b>OMISTUSASUNTOJEN TUOTTAJA</b></p>	<p><b>UUSIEN ASUMISRATKAISUJEN KEHITTÄJÄ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Asumisoikeusasunnot</li> <li>• Osaomistusasunnot</li> <li>• Senioriasunnot sisältäen kodinhoito- ja hoivapalvelua</li> <li>• SATO StudioKoti</li> <li>• SATO ToiveKoti</li> <li>• SATO HotelliKoti</li> </ul>	 <p><b>AMMATTIMAISEN ASUNTOSIJOITUSTOIMINNAN KÄYNNISTÄJÄ SUOMESSA JA PIETARISSA</b></p>
 <p><b>ASIAKKAAN VAIKUTUS-MAHDOLLISUUKSIEN KASVATTAJA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Asukasfoorumi</li> <li>• Asiakaspaneeli</li> <li>• Asiakaspalautekanavat</li> </ul>	 <p><b>HELPOSTI LÖYDETTÄVÄN TIEDON TARJOAJA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Asukkaalle</li> <li>• Asunnosta haaveilevalle</li> <li>• Asunnon etsijälle</li> <li>• Sidosryhmille</li> </ul>	 <p><b>AKTIIVINEN KUMPPANUUSVERKOSTON RAKENTAJA</b></p>

# VASTUULLISUUS NÄKYY ARKIPÄIVÄN 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.*

Tärkeimpiä SATOn ohjeita ja periaatteita ovat Liiketapaohje (Code of Conduct), SATOn arvot, Vastuullisuuspolitiikka, Ympäristöohjelma, Harmaan talouden torjuntaohje sekä hankinta-, rahoitus-, riskienhallinta- ja tiedonantopolitiikat, henkilöstöjohtamisen periaatteet ja sidosryhmäpolitiikka.

## VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN

Konsernin johtoryhmä käsittelee kaikki konsernijohtamisen kannalta keskeiset asiat, kuten strategiaan, budjetointiin, investointeihin, toiminnan suunnitteluun ja taloudelliseen raportointiin liittyvät asiat. Johtoryhmä panee myös täytäntöön hallituksen päätökset. SATOn yksiköissä on omat johtoryhmät, joissa asioiden valmistelu ja täytäntöönpano varmistetaan.

Vastuullisuusasiat ovat konsernin johtoryhmässä kehitysjohtajan vastuulla. Vastuullisuustyötä suunnitellaan ja koordinoidaan kvartaaleittain kokoontuvassa vastuullisuustyöryhmässä. Työryhmä valmistelee vastuullisuustyön päälinjat, 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.

SATOn ympäristöjohtamisen periaatteet ja vastuut on kuvattu [Ympäristöohjelmassa](#).

SATOn yritys vastuun johtamisen tärkeimmät ohjeistukset ja periaatteet on kuvattu alla olevassa taulukossa. Ohjeistukset ja periaatteet tukevat SATOn vastuullisuuden olennaisten tavoitteiden saavuttamista.

Käynnistimme vuonna 2017 vastuullisuustyön johtamisen periaatteiden kehittämisen ja kokoamisen SATOn vastuullisuuden toimintakäsikirjaksi. Jatkamme kehitystyötä vuonna 2018.

## OTIMME KÄYTTÖÖN UUDISTETUN LIIKETAPAOHJEEN

Vuoden 2017 alussa SATO otti käyttöön uuden Liiketapaohjeen ja siihen liittyvän Raportoi väärinkäytöksistä (Whistleblowing) -kanavan sidosryhmille ja henkilöstölle. Uudistus tukee pitkäjänteistä kannattavaa liiketoimintaa, joka perustuu eettiseen ja vastuulliseen toimintatapaan talouteen, ihmisiin, yhteiskuntaan ja ympäristöön liittyvissä asioissa. Suhtaudumme intohimoisesti tehtäväämme osaltamme kantaa vastuuta vuokra-asuntojen tarjoamisesta niitä tarvitseville ihmisille. Haluamme uudistaa asiakkaamme parhaaksi.

Liiketapaohje yhdessä SATO:n arvojen ja johtamiskulttuurin kanssa muodostaa kehyksen SATO:ssa noudatettaville toimintatavoille ja kannustaa vastuulliseen liiketoimintaan. Kun kohtaamme haasteita päivittäisessä työssämme, muistamme, että lakien noudattaminen sekä vastuullinen ja eettinen toimintatapa ovat liiketoimintamme ja menestyksemme kulmakiviä. SATO:n uutta ja nykyistä henkilöstöä koulutetaan säännöllisesti Liiketapaohjeen ja siihen liittyvän Compliance-ohjeistuksen mukaisiin toimintatapoihin.

## VALMISTAUDUMME EU:N TIETOSUOJA-ASETUKSEEN

EU:n tietosuoja-asetuksen (GDPR) tarkoituksena on lisätä henkilötietojen käsittelyn avoimuutta ja läpinäkyvyyttä sekä vahvistaa johkaisen oikeuksia valvoa henkilötietojensa käsittelyä muunmuassa turvaamalla henkilökohtainen tietosuoja esimerkiksi verkkopalvelussa. Asetuksen lähtökohtana on, että henkilötietojen suojele niiden käsittelyn yhteydessä on jokaiselle kuuluva perusoikeus ja tätä toimintaperiaatetta noudatamme myös SATO:ssa.

SATO:ssa GDPR:n toimintaperiaatteiden käyttöönotto alkoi syksyllä 2016 tietosuojakartoituksilla ja olemme uudistaneet dokumentaatiota ja kouluttaneet henkilöstöä uudistuneiden tietosuojakäytäntöjen noudattamiseen. Edellytämme myös yhteistyökumppaneiltamme vastuullista henkilötietojen käsittelyä. EU:n tietosuoja-asetusta aletaan soveltaa kaikkialla EU:n alueella toukokuussa 2018.

SATO:n vastuullisen johtamisen periaatteet			
Visio	Missio	Strategia	Tavoitteet
Vastuullisuuden olennaiset näkökohdat SATO:ssa	Toimintaperiaatteet/-politiikat	Johtamistavat ja -käytännöt	Strategian tavoite
Elämäsi sopiva koti	Investointikriteerit, suunnitteluohjeet, palveluperiaatteet, asiakaslupaukset	Asiakkaat, SATOkodit	Jatkuvasti paraneva asukkaiden suositteluhaluus
Ilahduttava palvelu	Asiakaslupaukset, palveluperiaatteet, kumppaniohjauksen periaatteet, hyvä vuokraustapa	Asiakkaat, Kumppanit, Asiakkaan palvelu	Jatkuvasti paraneva asukkaiden suositteluhaluus
Kasvu ja kannattavuus	Investointikriteerit, rahoituspolitiikka, riskienhallinnan periaatteet, vastuullisuuspolitiikka	Taloudellinen vastuu, Riskienhallinta	Kannattavuus
Energiätehoisuus	Ympäristöohjelma, suunnitteluohjeet, vastuullisuuspolitiikka	Ympäristö	Kannattavuus
Asuntojen keskeinen sijainti	Investointikriteerit, ympäristöohjelma	Ympäristö, Kiinteistökehitys	Kannattavuus
Asiakkaiden osallistaminen toiminnan kehittämiseen	Sidosryhmäpolitiikka, vastuullisuuspolitiikka	Asiakkaat, Asiakassuhteen syventäminen	Jatkuvasti paraneva asukkaiden suositteluhaluus

Aktiiviset sidosryhmäsuhteet	Sidosryhmäpolitiikka, henkilöstöjohtamisen periaatteet, kumppaniohjauksen periaatteet, vastuullisuuspolitiikka	Sidosryhmät, Henkilöstö, Asiakkaat, Kumppanit	Jatkuvasti paraneva asukkaiden suositteluhaluus
Läpinäkyvät toimintatavat	Liiketapaohje, tiedonantopolitiikka, hyvä hallintotapa, sisäpiiriohje, tietosuojaohjeistus, selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen torjunta	Vastuulliset toimintatavat, Riskienhallinta, Arvonluonti	Jatkuvasti paraneva asukkaiden suositteluhaluus
Vastuullinen toimitusketju	Hankintapolitiikka, liiketapaohje, harmaan talouden torjuntaohje, rahanpesun torjuntaohje, lähipiiriohje, sidosryhmäpolitiikka, yhteistyösopimukset, vastuullisuuspolitiikka	Kumppanit	Jatkuvasti paraneva asukkaiden suositteluhaluus
Innostava yrityskulttuuri	Henkilöstöjohtamisen periaatteet, liiketapaohje, vastuullisuuspolitiikka	Henkilöstö, Kumppanit, Vastuulliset toimintatavat,	Sitoutunut henkilöstö
Uudistuva osaaminen	Henkilöstöjohtamisen periaatteet	Henkilöstö	Sitoutunut henkilöstö

# RISKEJÄ ENNALTAEHKÄISTÄÄN

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

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

## TOIMINTAMALLI

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

vahvistaa laatimalla toimintamalleja erilaisten riskitilanteiden varalle.

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

## 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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jatkuva yhteydenpito viranomaisiin</li> <li>• Asuntopoliittinen vaikuttaminen</li> <li>• Lainsäädäntömuutosaloitteiden aktiivinen seuranta</li> </ul>
Pitkittyneen taantuman vaikutus hintojen kehittymiseen ja asuntokysyntään	Riski, että SATOn talustilanteen arviointiin soveltamaa perusskenaariota huonompi kehitys toteutuu. Riskinä markkinakysynnän selkeä heikentyminen ja tämän seurauksena SATOn asuntokannan arvonlasku.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riittävät rahoitusreservit ja likviditeettipuskurit</li> <li>• Asuntoportfolion kehittäminen; investoinnit (hankinnat ja korjaustoiminta) ja realisoinnit</li> <li>• Herkkyystarkastelut</li> <li>• Uusien investointien kohdentaminen/mikrosijaintistrategia</li> </ul>
Maineriski	Riski, että SATOn maine/imago markkinoilla vahingoittuu ja se vahingoittaa liiketoimintaa, tai että vastuuton toiminta kiinteistöalalla pilaa toimialan maineen. Riski, että merkittävä alan toimija/toimijat joutuvat taloudellisiin vaikeuksiin, jotka heijastuvat myös muiden toimijoiden kiinteistöomaisuuden arvoon.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kumppanien taloudellisen tilanteen syvälinen ja tiivis seuranta</li> <li>• Säännöllinen kommunikointi kumppanien johdon kanssa</li> <li>• Varasuunnitelmat kumppanien ongelmatilanteiden varalle</li> </ul>
Kumppanitoimintaan liittyvät riskit	Riski, että merkittävä kumppani joutuu taloudellisiin vaikeuksiin tai muihin ongelmiin, jolloin SATOn liiketoiminnalle aiheutuu merkittävää haittaa.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kumppanien taloudellisen tilanteen syvälinen ja tiivis seuranta</li> <li>• Säännöllinen kommunikointi kumppanien johdon kanssa</li> <li>• Varasuunnitelmat kumppanien ongelmatilanteiden varalle</li> </ul>



Kyberuhka	Riski, että SATOn tietojärjestelmiin ja/tai tietoverkkoon hyökätään ulkoiselta taholta tarkoituksena aiheuttaa häiriötä ja vaarantaa SATOn toiminnan jatkuminen. Riski, että hyökkäyksen seurauksena SATOn asiakastiedot joutuvat ulkopuolisiin käsiin ja/tai niitä käytetään väärin.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vahvojen palomuurien rakentaminen</li> <li>• Tietohallinnon jatkuvuus- ja palautussuunnitelma</li> <li>• Tietoturva-auditoinnit</li> <li>• Tietoturvakoulutus</li> </ul>
-----------	---	---

Rahoituksen saatavuus ja hinta vaikeutuu huomattavasti	Riski, että nykyiset rahoituslähteet eivät pysty vastaamaan SATOn rahoitustarpeisiin keskipitkällä aikavälillä. Keskeisinä riskeinä pankkirahoituksen saatavuuden ja hinnan heikentyminen markkinaympäristön kehityksen vuoksi sekä pohjoismaiden bondimarkkinan alentunut kysyntä.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Monipuolinen rahoitusmix</li> <li>• Riittävät rahoitusreservit</li> <li>• IG-luottoluokitus</li> </ul>
--	---	---

# SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMISTÄ 2017

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

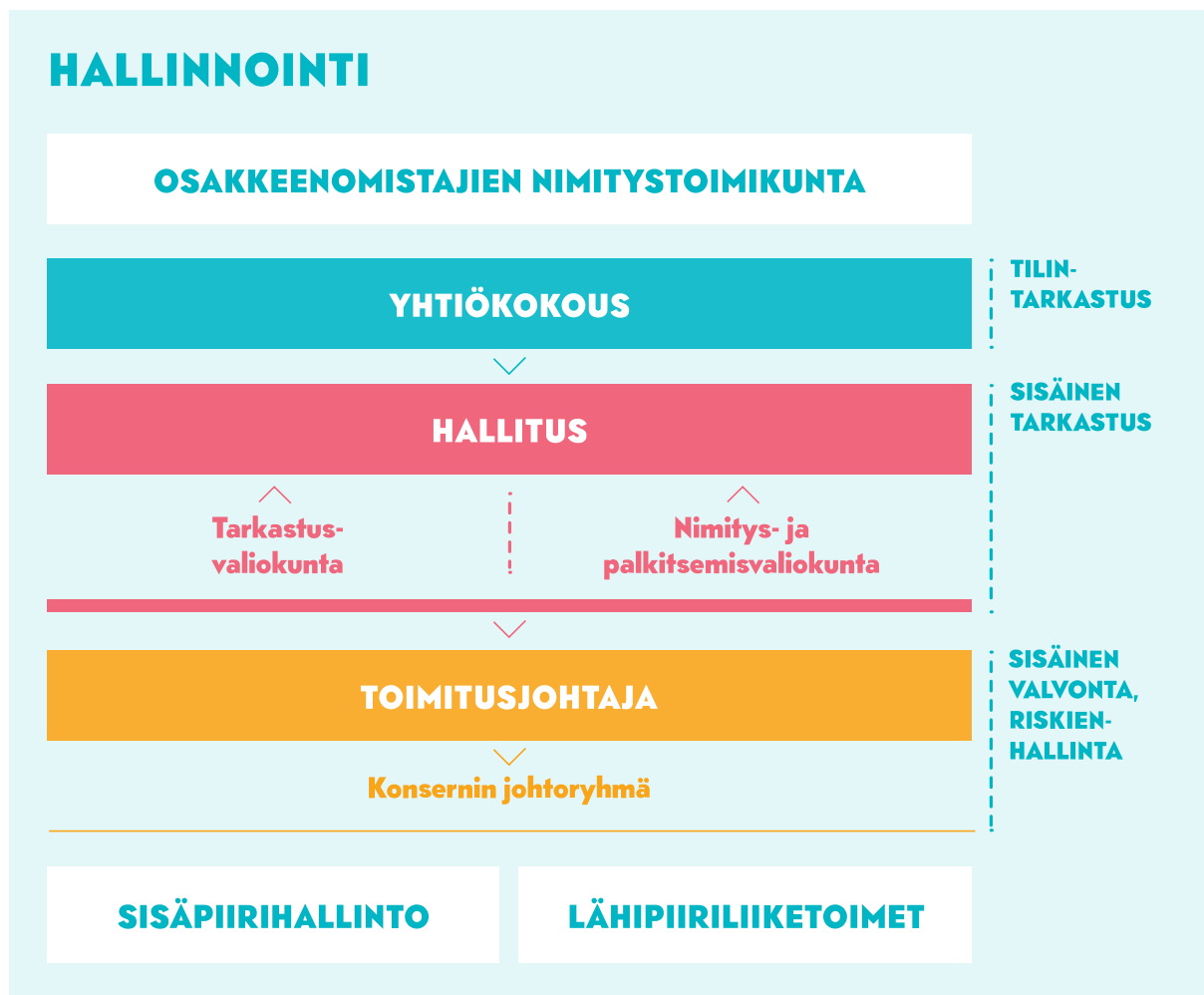
SATOn osake ei ole julkisen kaupankäynnin kohteena. SATO on laskenut liikkeeseen joukkovelkakirjalainoja, jotka on listattu Helsingin tai Irlannin pörssiissä ja Yhtiö noudattaa niiden antamia, listattuja joukkovelkakirjalainoja koskevia sääntöjä ja määräyksiä, EU:n markkinoiden väärinkäyttöasetusta, arvopaperimarkkinalainsäädäntöä sekä valvontaviranomaisten määräyksiä.

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

Tämä selvitys julkaistaan erillään hallituksen toimintakertomuksesta.

## HALLINTOELIMET

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



### Yhtiökokous

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

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

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

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

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 8.3.2017. Kokoukseen osallistui yhteensä 18 osakkeenomistajaa, jotka edustivat 96,95 % Yhtiön osakkeista ja äänistä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavissa [SATOn internetsivuilta](#).

## 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 internetsivuilta](#).

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 (Erik Selin, puheenjohtaja), Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool (Hans Spikker), Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo (Hanna Hiidenpalo) ja Rakennusliitto (Matti Harjuniemi).

## Hallitus

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

## Varsinainen yhtiökokous 8.3.2017 valitsi hallitukseen seitsemän jäsentä. Hallituksen jäseniksi valittiin

## Puheenjohtajaksi

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

## Jäseniksi valittiin uudestaan

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

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

Esa Lager oikeustieteen kandidaatti, kauppatieteiden maisteri  
s. 1959, hallitusammattilainen  
- ei osakeomistusta  
- ei osakeomistusta määräysvalta-yhteisöissä

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

Timo Stenius diplomi-insinööri  
s. 1956, johtaja, listaamattomat sijoitukset, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo  
- ei osakeomistusta  
- ei osakeomistusta määräysvalta-yhteisöissä

## sekä uutena jäsenenä

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

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 2017 hallitus kokoontui kahdeksan kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 92,6 % hallituksen jäsenistä. Hallituksen jäsenet osallistuivat kokouksiin seuraavasti: Erik Selin 7/8, Marcus Hansson 6/8, Jukka Hienonen 8/8, Esa Lager 8/8, Tarja Pääkkönen 8/8, Hans Spikker 5/6 ja Timo Stenius 8/8.

SATOn hallitus on vahvistanut työjärjestyksen, joka koskee hallituksen tehtäviä, kokouskäytäntöä ja päätöksentekomenettelyä. Työjärjestys on [SATOn internet-sivuilta](#). Päätösasioiden lisäksi hallitukselle annetaan kokouksissa ajankohtaista tietoa konsernin toiminnasta, taloudesta 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.

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

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

## Hallituksen monimuotoisuus

### Hallituksen monimuotoisuuden tarkoitus

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

### Monimuotoisuuden huomiointi hallituksen jäsenten valinnassa

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

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

### Monimuotoisuuden toteutuminen SATOssa

SATOn hallituksen kokoonpanossa on toteutettu monimuotoisuuden vaatimusta. Jokaisella SATOn hallituksen jäsenellä on joko suomalainen tai ulkomainen korkeakoulututkinto tai muualla kuin Suomessa suoritettu tutkinto liiketaloudesta. Jäsenistä kahdella on tutkinto tekniikan alalta, neljällä kauppa- tai liiketaloustieteeseen liittyvä tutkinto ja yksi jäsenistä on sekä oikeustieteiden

kandidaatti että kauppatieteiden maisteri. Hallituksen puheenjohtajana toimii Tukholman arvopaperipörssissä noteeratun, useassa maassa toimivan kiinteistösijoitusyhtiön pääomistaja ja toimitusjohtaja. Usealla hallituksen jäsenellä on kokemusta merkittävien suomalaisten yhtiöiden johtotehtävistä ja useimmilla hallituksen jäsenillä on kokemusta kansainvälisesti toimivista yrityksistä. Hallituksessa on edustettuna kumpaakin sukupuolta ja hallituksen jäsenet ovat iältään 43 – 61 vuotiaita. Hallituksen jäsenten toimikausi on kestänyt keskimäärin kolme vuotta.

## Hallituksen valiokunnat

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

Hallitus asettaa vuosittain yhtiökokouksen jälkeen pidettävässä järjestäytymiskokouksessa tarkastus- 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 internetsivuilla](#).

Tarkastusvaliokuntaan kuuluivat 8.3.2017 saakka puheenjohtajana Marcus Hansson ja jäseninä Esa Lager ja Timo Stenius. 8.3.2017 alkaen valiokunnan puheenjohtajana on toiminut 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 93,75 % valiokunnan jäsenistä. Valiokunnan jäsenet osallistuivat kokouksiin seuraavasti: Marcus Hansson 4/4, Esa Lager 4/4, Hans Spikker 2/3 ja Timo Stenius 4/4.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluivat vuonna 2017 puheenjohtajana Erik Selin ja jäseninä Jukka Hienonen ja Tarja Pääkkönen. Kaikki jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä sekä Esa Lager ja Jukka Hienonen lisäksi riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista. Valiokunnan jäsenet osallistuivat kaikkiin valiokunnan kokouksiin, yhteensä kuusi 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 (ja hänen sijaisensa) tehtävästään.

SATOn toimitusjohtaja on 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.

### Konsernin johtoryhmään ovat kuuluneet vuonna 2017

Saku Sipola	toimitusjohtaja, johtoryhmän puheenjohtaja s. 1968, diplomi-insinööri - ei osakeomistusta - ei osakeomistusta määräysvalta-yhteisössä
Antti Aarnio	liiketoimintajohtaja, investoinnit s. 1972, diplomi-insinööri - ei osakeomistusta - ei osakeomistusta määräysvalta-yhteisössä
Monica Aro	kehitysjohtaja s. 1954, ekonomi, oikeustieteen kandidaatti, MBA - osakeomistus 44 000 osaketta - ei osakeomistusta määräysvalta-yhteisössä
Antti Asteljoki	liiketoimintajohtaja, asuntoliiketoiminta s. 1974, kauppatieteiden maisteri - ei osakeomistusta - ei osakeomistusta määräysvalta-yhteisössä
Miia Eloranta	markkinointi- ja viestintäjohtaja s. 1973, valtiotieteiden maisteri - ei osakeomistusta - ei osakeomistusta määräysvalta-yhteisössä
Markku Honkasalo	talousjohtaja s. 1964, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari, Executive MBA - ei osakeomistusta - ei osakeomistusta määräysvalta-yhteisössä

Johtoryhmä kokoontuu kerran viikossa. Johtoryhmä kokoontui vuonna 2017 44 kertaa.

## KUVAUS SISÄISEN VALVONNAN MENETTELYTAVOISTA JA RISKIENHALLINNAN JÄRJESTELMIEN PÄÄPIIRTEISTÄ

### Sisäinen valvonta

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

Vastuu sisäisen valvonnan järjestämisestä kuuluu hallitukselle ja sen päätökset toimeenpanevalla toimitusjohtajalle. Kullekin hallituksen jäsenelle toimitetaan kuukausittain konsernin taloudellista tilannetta ja toimintaympäristöä käsittelevä raportti. Hallituksen tarkastusvaliokunta seuraa sisäisen valvonnan tehokkuutta ja taloudellisen raportoinnin oikeellisuutta. Vastuu sisäisen valvonnan suorittamisesta kuuluu koko konsernin toimintaorganisaatiolle siten, että kukin konsernin työntekijä vastaa aina 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 tulkinta ja soveltaminen on keskitetty konsernin taloushallintoon, joka ylläpitää taloudellista raportointia koskevia toimintaohjeita, prosessikuvauksia, laskentamanuaaleja ja kontrollimekanismikuvauksia sekä huolehtii niihin liittyvästä sisäisestä tiedottamisesta. Konsernin taloushallinto myös valvoo näiden ohjeiden ja menettelytapojen noudattamista. Budjetointi- ja raportointiprosessien valvonta perustuu konsernin raportointiperiaatteisiin, joiden määrittämisestä ja keskitetystä ylläpidosta vastaa konsernin taloushallinto. Periaatteita sovelletaan yhdenmukaisesti koko konsernissa ja käytössä on yhdenmukainen konserniraportointijärjestelmä.

## Riskienhallinta

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

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

## Sisäinen tarkastus

Sisäisellä tarkastuksella tehostetaan yhtiön hallitukselle kuuluvan valvontavelvollisuuden hoitamista.

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

Sisäisen tarkastuksen 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. Tarkastusvaliokunta käsittelee ja hallitus hyväksyy sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelman. Tarkastuskohteet valitaan konsernin strategisten tavoitteiden, arvioitujen riskien sekä painopistealueiden mukaisesti.

## Tilintarkastus

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

Tilintarkastajana tilikaudella 1.1.-31.12.2017 toimi KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajana KTM Lasse Holopainen, KHT. Tilintarkastuksessa tarkastetaan yhtiön ja konsernin kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto.

Vuonna 2017 tilintarkastajalle maksettiin tilintarkastuspalkkioita 124 808 euroa. Lisäksi tilintarkastajalle maksettiin muista palveluista 71 158 euroa (mukaan lukien kaikki samaan konserniin tai ketjuun kuuluvat yhtiöt).



## Lähipiiriliiketoimet

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

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

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

## Sisäpiirihallinto

SATO:n sisäpiiriohje perustuu EU:n Markkinoiden väärinkäyttöasetukseen (596/2014), ja arvopaperimarkkinalakiin ja se on Finanssivalvonnan määräysten sekä Helsingin ja Irlannin pörssien ohjeiden mukainen siltä osin, kun ne koskevat listatun joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskijaa. Sisäpiiriohje sisältää muun muassa kaupankäyntiä SATO:n rahoitusvälineillä koskevat ohjeet. SATO ei ylläpidä sisäpiirilueteloa. Hankekohtainen sisäpiiriluetelo perustetaan toimitusjohtajan tai hänen estyneenä ollessaan talousjohtajan päätöksellä. Sisäpiirintietoa on erityisesti kaikki sellainen tieto, joka koskee SATO Oyj:n ja SATO-konsernin kykyä vastata joukkovelkakirjalainoihin liittyvistä sitoumuksistaan.

# PALKKA- JA PALKKIOSELVITYS 2017

## YHTIÖN HALLITUKSEN JÄSENET

### Päätöksentekojärjestys

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

SATO:n varsinainen yhtiökokous 8.3.2017 päätti, että yhtiökokouksen päättyessä alkavalta ja vuoden 2018 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä päättyvältä toimikaudelta maksetaan seuraavat vuosipalkkiot:

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

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

## Vuodelta 2017 hallituksen jäsenille maksetut palkkiot

Tilikaudella 1.1.–31.12.2017 SATOn hallituksen jäsenille maksettiin seuraavat palkkiot:

Erik Selin, hallituksen puheenjohtaja	40 000 €
Jukka Hienonen, hallituksen varapuheenjohtaja	27 500 €
Marcus Hansson	22 500 €
Esa Lager	23 500 €
Tarja Pääkkönen	23 500 €
Johannus (Hans) Spikker (hallituksen jäsen 8.3.2017 alkaen)	16 000 €
Timo Stenius	23 500 €
<b>Yhteensä</b>	<b>176 500 €</b>

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

## TOIMITUSJOHTAJA JA KONSERNIN MUU JOHTO

### Päätöksentekojärjestys

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

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

### Toimitusjohtajan toimisopimus

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

Toimitusjohtajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta SATOn irtisanoessa sopimuksen. SATOn irtisanoessa sopimuksen toimitusjohtajalle maksetaan irtisanomisajan palkan lisäksi 12 kuukauden palkkaa vastaava korvaus.

## PALKITSEMISJÄRJESTELMÄT

### Palkitseminen

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

SATOssa ovat vuonna 2017 olleet voimassa seuraavat palkitsemista koskevat järjestelmät:

#### a. Vuosia 2015–2017 koskeva järjestelmä

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

#### b. Vuosia 2016–2018 koskeva järjestelmä

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

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

#### c. Vuotta 2017 koskeva järjestelmä

Konsernin johtoryhmän jäsenet sekä erikseen nimetyt konsernin avainhenkilöt ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä. Vuodelle 2017 konsernin johtoryhmälle määritellyt tavoitteet liittyivät konsernin tulokseen ja yhtiön arvon kehittymiseen. Avainhenkilöille asetetut tavoitteet ovat liittyneet heidän tehtäviensä onnistuneeseen suorittamiseen.

Hallitus hyväksyy vuosittain tulospalkkioiden perusteet, sen piirissä olevat henkilöt sekä tulospalkkion maksun.

## TOIMITUSJOHTAJALLE JA KONSERNIN JOHTORYHMÄN JÄSENILLE VUONNA 2017 MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT

Toimitusjohtaja Saku Sipolalle maksettiin vuonna 2017 palkkana 311 935 euroa, josta rahapalkan osuus oli 298 337 euroa ja luontoisetujen osuus 13 598 euroina. Toimitusjohtajalle maksettiin tulospalkkiona 53 550 euroa vuodelta 2016 sekä aikaisempien pitkän aikavälin kannustinjärjestelmien perusteella palkkiona 20 034 euroa.

Erkka Valkilalle, joka toimi SATOn toimitusjohtajana 15.11.2015 saakka, maksettiin aikaisempien pitkäaikaisten kannustinjärjestelmien perusteella palkkiona 163 869 euroa.

Muille konsernin johtoryhmän jäsenille maksettiin vuonna 2017 palkkoina ja luontoisetuina 769 693 euroa ja pitkäaikaisten kannustinjärjestelmien mukaisina palkkoina 79 523 euroa sekä tulospalkkioina vuositulospalkkiojärjestelmän perusteella 71 098 euroa. Konsernin johtoryhmään on kuulunut vuonna 2017 toimitusjohtajan lisäksi yhteensä viisi henkilöä.

# HALLITUS

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



## ERIK SELIN

s. 1967, ekonomi, toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen, Fastighets Ab Balder, hallituksessa vuodesta 2015, hallituksen puheenjohtaja 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



## JUKKA HIENONEN

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

### Keskeinen työkokemus

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

### Keskeiset luottamustehtävät

Paroc Group: hallituksen puheenjohtaja, Juuri Partners Oy: hallituksen puheenjohtaja, Stockmann Oyj Abp: hallituksen puheenjohtaja, Keskuskauppakamari: hallituksen jäsen (vuoden 2017 loppuun asti), Hartela Oy: hallituksen puheenjohtaja



## 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–

### Keskeiset luottamustehtävät

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



## 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 ulkomaantoiminnossa ja Lontoon sivukonttorissa 1984–1990

### Keskeiset luottamustehtävät

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



## TARJA PÄÄKKÖNEN

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

### Keskeinen työkokemus

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

### Keskeiset luottamustehtävät

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



## JOHANNUS (HANS) SPIKKER

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

### Keskeiset 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 5,4 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

### Keskeiset 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

*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.*



## SAKU SIPOLA

Toimitusjohtaja

s. 1968, diplomi-insinööri, SATOlainen vuodesta 2015

### Keskeinen työkokemus

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

### Keskeiset luottamustehtävät

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen, Remeo Oy: hallituksen puheenjohtaja, Llentab Group: hallituksen jäsen, Pohjolan Design-Talo Oy: hallituksen jäsen, Helsingin seudun kauppakamari: valtuuskunnan jäsen, RAKLI ry: hallituksen varajäsen





## 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

### Keskeiset luottamustehtävät

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



## MONICA ARO

Kehitysjohtaja

s. 1954, ekonomi, oikeustieteen kandidaatti, MBA, SATOlainen vuodesta 1990

### Keskeinen työkokemus

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

### Keskeiset luottamustehtävät

-



## ANTTI ASTELJOKI

Liiketoimintajohtaja/asuntoliiketoiminta

s. 1974, kauppatieteiden maisteri, SATOlainen vuodesta 2016

### Keskeinen työkokemus

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

### Keskeiset luottamustehtävät

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen



## 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 Oyj: viestintä- ja markkinointitoimiston johtaja 2008–2012; johtaja, Suuryritykset ja julkishallinto -yksikkö 2007–2008; johtava konsultti 2005–2007, viestintäkonsultti 2003–2005, Messukeskus: tiedottaja 2000–2003, Ulkoasiainministeriö: maavastuuvirkamies 1999–2000, Turun yliopisto, Journalistien Eurooppa -koulutus: suunnittelija 1998–1999

### Keskeiset luottamustehtävät

Locus-lehden toimitusneuvoston jäsen



## MARKKU HONKASALO

Talousjohtaja

s. 1964, OTK, varatuomari, eMBA, SATOlainen vuodesta 2016

### Keskeinen työkokemus

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

### Keskeiset luottamustehtävät

Usean SATO:n konserniyhtiön hallituksen jäsen

# HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1.—31.12.2017

## Toimintaympäristö

Suomen talous on kuluvana vuonna kasvanut aikaisemmin arvioitua voimakkaammin maailmantalouden kasvun vetämänä. Lähiajan kasvun ennustetaan asehtuvan hieman yli kolmen prosentin tuntumaan. Kasvu on perustunut viennin virkoamiseen, yksityiseen kulutukseen ja investointeihin. Kilpailukyky sopimuksen odotetaan parantavan hintakilpailukykyä, mutta sopimuksen vaikutukset näkyvät talouskehityksessä viiveellä. Julkisen talouden ennustetaan pysyvän alijäämäisenä.

Talouden voimakkaasta kasvusta huolimatta työmarkkinoiden elpyminen on ollut hidasta, mutta tasaista, kun entistä useampi suomalainen on työllistynyt. Parantunut työllisyystilanne, matala korkotaso ja kuluttajien vahva luottamus sekä omaan että Suomen talouteen ovat tukeneet yksityisen kulutuksen kasvua.

Korkojen nousu on alkanut Yhdysvalloissa, jossa talouskasvu on vahvistunut. Euroalueen ja Suomen korkojen ennustetaan pysyvän matalana, mikä on seurausta Euroopan keskuspankin poikkeuksellisen kevyestä rahapolitiikasta. Matala korkotaso vaikuttaa positiivisesti SATOn tulokseen, sillä se alentaa rahoituskustannuksia. Talouden kasvu sekä inflaatio-odotukset johtanevat kuitenkin Euroopan keskuspankin rahapolitiikan kiristymiseen lähivuosina, ja pitkien korkojen ennustetaan kääntyvän nousu-uralle ensimmäisenä.

Kaupungistumiskehityksen onnistuminen on Suomen kilpailukyvyyn ja kasvun kannalta hyvin olennaista. Rakentamisen vauhti olikin myös vuonna 2017 ripeää, sillä sen kasvu jatkui neljän prosentin vauhdilla. Asuntorakentaminen oli ennätysvauhdissa. Rakennusteollisuus ry:n lokakuun 2017 katsauksen mukaan katsausvuonna aloitettiin noin 43 000 asunnon rakentaminen. Rakennusteollisuus ry ennakoii, että vuonna 2018 asuntoaloituksia on noin 40 000. Rakentamisen tahdin tuleekin jatkua ripeänä, jotta kasvukeskusten asuntojen kysyntä ja tarjonta saadaan tasapainoon.

Kiinteistösiirtomarkkinoilla oli jälleen viime vuonna aktiivista, sillä korot pysyttelivät matalalla ja rahaa oli liikkeellä runsaasti. Asuntoinvestointitoiminta tasaantui viime vuonna maltillisempiin lukemiin vuoden 2016 huippulukemista. KTI Kiinteistötieto Oy:n mukaan vuokra-asuntosalkuilla käytiin katsausvuonna kauppaa yhteensä noin miljardin euron edestä, ja asuntosijoitusmarkkinoille saatiin jälleen uusia ulkomaisia sijoittajia. Asuntojen positiivinen hintakehitys SATOn toiminta-alueilla on kasvattanut asunto-omaisuutemme käypää arvoa.

Pienten kotitalouksien määrän kasvu, kaupungistuminen, väestön ikääntyminen ja maahanmuutto ovat kasvattaneet vuokra-asuntojen kysyntää voimakkaasti kasvukeskuksissa, etenkin pääkaupunkiseudulla. Erityisesti pienten asuntojen kysyntä on jatkuvassa kasvussa.

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2016 yksin asuvia oli 1 131 000 (25 vuotta aiemmin 669 000) ja yksin tai kaksin asuvia yhteensä 2 012 000 (25 vuotta aiemmin 1 280 000). Koko väestöstä neljäsosa asuu vuokralla, suurimpien kaupunkien väestöstä noin puolet. Vuokra-asunnoissa asuvista asutokunnista 86 % on yksin tai kaksin asuvia. Esimerkiksi Helsingissä ja Tampereella kaikista asutokunnista noin 80 % on yksin tai kaksin asuvia. Vuokrakodissa asuvia on Helsingissä noin 45 prosenttia.

VTT:n väkiluvun muutosennusteen 2015–2040 konservatiivisen skenaarion mukaan 14 suurimman kaupunkiseudun osuus Suomen väestöstä kasvaa 486 700 henkilöllä vuosina 2015–2040 ja kaupungistumisennusteen mukaan 642 500 henkilöllä.

Vuokra-asuntotarjonnan kasvu on vähentänyt vuokrien nousupaineita, mutta vuokria ovat vastaavasti nostaneet energian verotuksen, kiinteistöverotuksen sekä veden tariffihintojen kehitys.

Samalla, kun asuntotarjonta on lisääntynyt, kilpailu asiakkaista on voimistunut. Kasvatamme SATOn kilpailuetuja edelleen parantamalla asiakaspalveluamme, luomalla uusia, asiakkaillemme arvoa luovia palveluja sekä kehittämällä uusia asumisen konsepteja kaupunkilaisten tarpeisiin.

Vuokra-asuntojen määrä on kasvanut hitaasti ja koko 2,6 miljoonasta vakituisesti asutusta asunnosta niitä on noin 850 000. Noin puolet näistä on yksityishenkilöiden omistuksessa. SATOn asunto-omaisuuden osuus koko maan vuokra-asunnoista on noin kolme prosenttia ja suurimpien kaupunkien vuokra-asunnoista noin kuusi prosenttia.

Pitkään jatkunut taloudellinen epävarmuus ja matala korkotaso ovat lisänneet kiinteistösijoittamisen houkuttelevuutta ja kiinteistökauppojen volyyymi olikin kertomusvuonna markkinoilla ennätystasolla jo toista vuotta peräkkäin. Suomessa erityisesti asuntosijoittaminen on lisännyt suosiotaan ja markkinoille on viime vuosien aikana tullut uusia asuntosijoittamiseen erikoistuneita toimijoita. Myös suomalaiset eläkevakuutusyhtiöt ovat palanneet tekemään suoria sijoituksia vuokra-asuntoihin, kun vieraan pääoman käyttö vuokra-asuntoinvestointeihin sallittiin määräaikaisella lailla. Myös ulkomaisten sijoittajien määrä on kasvanut.

## Strategia

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

Koska ihmisten tarpeet ovat murroksessa, luomme monipuolisia asumisen konsepteja erilaisiin tarpeisiin. Kehitämme myös palveluja, joista on asiakkaillemme hyötyä arjessa, jotka tuovat arkeen elämyksiä ja joiden kautta esimerkiksi yhteisöllisyys ja sitä kautta asumisviihtyvyys kasvavat. Kasvamme pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa, joissa asuntojen kysyntä on suurinta ja arvonnousu vakaata pitkällä tähtäimellä.

Rahoituksen rooli kasvuedellytysten luomisessa korostuu edelleen. Yhtiö on asettanut strategiseksi tavoitteekseen vahvistuvan Investment grade -luottoluokituksen (nyt Moody's Baa3). Oman pääoman tuottotavoite strategijaksolla on 12 prosenttia. Lisäksi strategisena tavoitteenamme on jatkuvasti paraneva asukkaidemme nettosuositeluhaluus NPS.

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

Hallitus hyväksyi joulukuussa 2017 pitkän aikavälin luototusastetavoitteeksi enintään 50 prosenttia. Aiempi tavoite oli alle 70 prosentin luototusaste.

## Liikevaihto, tulos ja taloudellinen asema

SATOn liiketoiminta on sijoitustoimintaa, jossa tulos muodostuu vuokratuotoista, myyntituloista sekä asuntokannan käyvän arvon muutoksesta. Liiketoimintaan sijoitettu pääoma vuoden lopussa oli 3 342,9 (3 195,6) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan kannattavuutta arvioitaessa merkittävä mittari on sijoitetun pääoman tuotto, joka oli 7,1 (9,1) prosenttia.

SATO muutti vuoden 2017 alusta lähtien raportointikäytäntöään siten, että liikevaihto muodostuu ainoastaan vuokratuotoista. Konsernin liikevaihto kasvoi kertomusvuonna 6,6 prosenttia vertailuvuoteen 2016 nähden ja oli 280,1 (262,7) miljoonaa euroa. Kasvanut asuntomäärä, vuokrausasteen paraneminen ja keskittyminen kasvavien kaupunkien asuntoihin paransivat vuokratuottoja. Nettovuokratuotto oli 188,4 (167,1) miljoonaa euroa. Asuntosalkun kehittäminen, taloudellisen vuokrausasteen

parantuminen ja hoitokulujen maltillinen kehittyminen sekä vuokraustoiminnan ja asiakaspalvelun kehittäminen tukivat nettovuokratuottojen kasvua.

Liikevoitto sisältäen 70,6 (124,3) miljoonan euron käyvän arvon muutoksen pieneni 13,7 prosenttia ja oli 230,7 (267,2) miljoonaa euroa. Ero johtui vertailuvuotta pienemmästä käyvän arvon muutoksesta. Liikevoitto ilman käyvän arvon muutosta parani ja oli 160,1 (143,0) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja laski 15,7 prosentilla ja oli 184,9 (219,4) miljoonaa euroa. Ero johtui vertailuvuotta pienemmästä käyvän arvon muutoksesta.

Osakekohtainen tulos oli 2,58 (3,22) euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli 91,1 (86,2) miljoonaa euroa. Kassavirran parannukseen vaikuttivat parantunut taloudellinen vuokrausaste ja matala korkotaso. Nettorahoituskustannukset vuonna 2017 olivat 45,8 (47,8) miljoonaa euroa, joka oli 16,3 prosenttia konsernin liikevaihdosta.

Tulokseen sisältyvä asuntojen käyvän arvon muutos oli 70,6 (124,3) miljoonaa euroa. Ero vertailuvuoteen johtui pääasiassa ruplan kurssin heikkenemisestä sekä vähäisemmästä kohteiden rajoitusten päättymisestä.

Lisätietoja käyvän arvon määrittämisestä on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 13.

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2017 oli 3 694,6 (3 562,2) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 1 411,2 (1 252,6) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 24,92 (22,12) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 38,2 (35,2) prosenttia, mikä ylittää tavoitteen mukaisen 35 prosentin tason.

Vuoden 2017 oman pääoman tuotto oli 11,0 (15,6) prosenttia.

## Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitus tilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Konsernin rahavarat vuoden lopussa olivat 14,2 (18,3) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 1 931,7 (1 943,0) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 552,1 (1 446,2) miljoonaa euroa. Lainaerittely on konsernitilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 26.

Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 273,5 miljoonaa euroa. Luototusaste oli kertomusvuoden lopussa 52,1 (54,3) prosenttia. Hallitus hyväksyi joulukuussa 2017 pitkän aikavälin luototusastetavoitteeksi enintään 50 prosenttia. Aiempi tavoite oli alle 70 prosentin luototusaste.

SATOn tavoitteena on siirtyä kohti pääosin reaalivakuuksista vapaata rahoitusrakennetta ja samalla varmistaa myös mahdollisimman laaja sekä joustava rahoitus pohja sekä parantaa rahoituksen saatavuutta yhtiön kasvun tueksi. SATO lisäsi kertomusvuonna reaalivakuudettoman rahoituksen osuutta 53,4 prosenttiin kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli vuoden lopussa 66,3 prosenttia. SATO sopi katsauskauden aikana merkittävistä ja poikkeuksellisen pitkistä reaalivakuudettomista pankkilainoista. Toukokuussa SATO ja OP Yrityspankki Oyj sopivat 100 miljoonan euron reaalivakuudettomasta lainasta. Elokuussa SATO ja Swedbank AB (publ) sopivat 100 miljoonan euron reaalivakuudettomasta lainasta. Molemmat lainat ovat seitsemänvuotisia ja varoja käytetään konsernin yleisiin tarpeisiin sekä jälleenerahoittamaan vakuudellisia lainoja. Lainojen vakuutena on Sato-Asunnot Oy:n omavelkainen takaus.

Rahoituskustannusten vakauttamiseksi, rahoituksen saatavuuden parantamiseksi sekä lainojen maturiteetin pidentämiseksi SATO on asettanut strategiseksi tavoitteekseen vahvistuvan Investment grade -luottoluokituksen (nyt Moody's Baa3). Kertomusvuoden lopussa lainakannan keskikorko oli 2,2 (2,5) prosenttia. Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti kiinteäkorkoisten lainojen osuus kaikista lainoista pyritään pitämään yli 60 prosentissa. Tilinpäätöshetkellä osuus oli 78,2 (82,2) prosenttia.

Vuonna 2017 nettorahoituskulut olivat yhteensä 45,8 (47,8) miljoonaa euroa. Markkinaehtoisen lainakannan keskimaturiteetti oli 4,9 (4,8) vuotta.

Tilikaudella korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 12,5 (-3,4) miljoonaa euroa.

## Konsernirakenne

SATO Oyj on SATO-konsernin emoyhtiö. Emoyhtiöllä oli kertomusvuoden lopulla yhteensä 36 (21) liiketoimintaa harjoittavaa tytäryhtiötä.

## Asunto-omaisuus ja käypä arvo

SATOn omistuksessa oli 31.12.2017 yhteensä 25 793 (25 344) asuntoa. Asuntojen määrä lisääntyi vuoden aikana 449 asunnolla. Olemassa olevaa asuntokantaa hankittiin 167 (2 679) ja uudisasuntoja valmistui 856 (701), yhteensä 1 023 (3 380) asuntoa. Realisoituja asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 486.

Asuntojen käypä arvo oli kertomusvuoden lopussa 3 564,8 (3 383,2) miljoonaa euroa ja käyvän arvon muutos, johon sisältyy vuoden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 181,6 (630,3) miljoonaa euroa. Investointien ja realisointien lisäksi arvonmuutokseen vaikuttivat markkinahintojen ja vuokratuottojen kehitys sekä joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisen.

Asuntojen arvosta noin 80 prosenttia on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 14 prosenttia Tampereella ja Turussa sekä noin 4 prosenttia Oulussa ja Jyväskylässä. Pietarin asuntokanta edustaa noin 3 prosenttia arvosta.

## Asunto-omaisuuden kehittäminen

Kehitämme asunto-omaisuuttamme rakennuttamalla uusia ja korjaamalla olemassa olevia taloja ja asuntoja. Lisäksi ostamme olemassa olevia ja realisoimme strategiamme kannalta toissijaisia taloja ja asuntoja.

Investointitoiminnalla kasvatamme ja uudistamme asuntokantaamme. SATOn strateginen linjaus on lisätä vuokra-asuntotarjontaa pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa ja tukea sitä kautta Suomelle elintärkeää kaupungistumiskehitystä.

Kertomusvuonna asuntoinvestoinnit olivat yhteensä 156,0 (572,6) miljoonaa euroa. Uudisasuntojen osuus tästä oli 100,8 (153,5) miljoonaa euroa, mikä oli noin 64,6 prosenttia kaikista investoinneista. Tilikauden lopussa Suomessa oli sitovia hankintasopimuksia 54,9 (121,2) miljoonan euron arvosta.

Kertomusvuoden aikana Suomessa hankittujen asuntojen lukumäärä oli 1 023 (3 306), joista valmistuneita uudisasuntoja oli 856 (627). Vuoden lopussa Suomessa oli rakenteilla 1 109 (1 232) asuntoa.

Merkittävin investointi oli Eläkevakuutusyhtiö Veritakselta ostettu 150 asunnon kokonaisuus Espoosta, Vantaalta ja Turusta. Asunnot sijaitsevat kaupunkien keskeisillä alueilla.

Asuntoja realisoitiin Suomessa 294 (1 267) yhteisarvoltaan 46,2 (67,7) miljoonaa euroa.

Asuntojen laadun parantamiseen eli asuntojen korjauksiin ja kiinteistöjen peruseräparannuksiin käytettiin Suomessa 44,3 (45,2) miljoonaa euroa.

## Kiinteistökehitys

Luomme perustaa ja jatkuvuutta investoinneille kaavakehityksen avulla. Oma tonttivaranto on kilpailuetu ja sen avulla on mahdollista parhaiten vastata tulevaisuuden asuntokysyntään.

SATOn omistamien tonttien kirjanpitoarvo oli kertomusvuoden lopussa 54,0 (62,0) miljoonaa euroa. Vuoden 2017 aikana ei hankittu uusia tontteja. Vuoden aikana myydyin tai asuntotuotantoon käytetyn tonttivarannon kirjanpitoarvo oli 9,0 (22,4) miljoonaa euroa.

Käynnistimme uusia täydennyskaavoitushankkeita yhteensä lähes 70 000 kerrosneliometriä eli noin 1 100 uutta asuntoa varten. Yksi kiinnostavimmista täydennysrakentamisen kaavakehityshankkeista käynnistettiin Helsingin Oulunkylässä. Alueen kehittämiseksi järjestettiin suunnittelukilpailu ja aluetta lähdetään tiivistämään ja elävöittämään purkavan saneerauksen keinoin. Muita vireillä olevia kaavakehityshankkeita oli myös muun muassa Helsingin Patolassa ja Myllypurossa, Vantaan Hakunilassa ja Myyrmäessä sekä Espoon Niittykummussa, Finnoossa ja Soukassa. Turussa ja Tampereella neuvotellaan kaupunkien kanssa täydennyskaavoitushankkeista, joita käynnistetään vuoden 2018 aikana.

SATOn, Skanskan ja ALA Arkkitehtien ehdotus selvitti kertomusvuoden syksyllä tiensä jatkoon Helsinki High-rise -arkkitehtuurikilpailussa. Laatua korostavan kilpailun tavoitteena on löytää suunnitelma ja toteuttaja Keski-Pasilan tornitaloalueelle. SATOille kilpailu on mahdollisuus ideoida elinvoimaista kaupunkiympäristöä yhdelle Helsingin kaupungin keskeisimmistä rakentamattomista alueista.

Vireillä olevista kaavakehityshankkeista omien ja esisopimustonttien täydennysrakentamiseksi suunnitteilla on noin 200 000 kerrosneliometriä asuntorakennusoikeutta, noin 3 400 asunnon verran. Omille tonteille täydennysrakentamista varten valmistui asemakaavoja, joissa on yhteensä noin 13 000 kerrosneliometriä asuntorakennusoikeutta. Täydennysrakentamisella saadaan monipuolisesti hyötyjä alueella jo asuville sekä tuleville asukkaille, alueen palveluntarjoajille ja yhteiskunnalle. Alueen palvelujen pysyvyys vahvistuu, kunnat säästävät kunnallistekniikkainvestoinneilta ja alueen imago paranee.

Tilikauden aikana konsernille valmistui Suomessa 856 (627) vuokra- ja 57 (38) myytävää asuntoa. Vuoden lopussa uudistuotannosta oli myymättä 1 (27) valmista ja 0 (0) rakenteilla olevaa omistusasuntoa hankinta-arvoiltaan yhteensä 0,7 (16,1) miljoonaa euroa.

## Asiakkaat ja asuntoliiketoiminta

SATOlla oli kertomusvuoden lopussa 47 440 asiakasta, jotka asuivat 25 793 SATOkodissa. Asiakkaidemme asumisen tarpeet monimuotoistuvat ja odotukset asumisen ympärillä olevaa palvelua kohtaan kasvavat. Kehitämme toimintaamme ja asuntojemme tarjontaa vastaamaan asiakkaittemme toiveita ja sitä kautta asiakaskokemusta. Mittaamme asiakaskokemusta asukkaiden nettosuositeluhaluukkuudesta kertovalla NPS-arvolla, ja tavoitteenamme on jatkuvasti paraneva NPS.

Asiakkaan palveluun kodin etsimisvaiheessa panostettiin kertomusvuonna etenkin lanseeraamalla verkossa toimivan LöydäKoti-palvelun. Lisäksi vuokrauspalvelumme prosesseja tehostettiin edelleen, jotta asunnontarvitsijat saivat entistä nopeammin heille sopivan asunnon.

Asumisen aikaisia palveluja kehitettiin strategisessa Asiakas ensin -ohjelmassa. Kehitysohjelmassa luotiin uusi asiakaspalvelumalli varmistamaan asiakkaan palveluketjun katkeamattomuus yhden kontaktin periaatteella. Samalla tuotiin isännöinti SATOn omaksi toiminnaksi luomalla palvelupäällikköjen organisaatio vastaamaan nimetyistä taloista ja niiden asiakkaiden palvelusta. Loppuvuonna varmistimme osana huoltoyhtiöiden kilpailutusta, että keskeiset kumppanimme palvelevat asiakkaitamme Asiakas ensin -periaatteiden mukaisesti.

Asiakaspalvelun voimakas kehittäminen näkyi katsausvuonna SATOn taloudellisessa vuokrausasteessa, joka oli Suomessa keskimäärin 96,8 (95,6) prosenttia. Vuokrausaste vahvistui jokaisella vuosineljänneksellä, ensimmäisen kvartaalin 96,1 prosentista viimeisen kvartaalin 97,5 prosenttiin. Ulkoinen vaihtuvuus oli keskimäärin 28,9 (32,7) prosenttia. Sisäinen vaihtuvuus pysyi edellisen vuoden 7,9 prosentin tasolla. Vuokrausastetta nosti ja ulkoista vaihtuvuutta laski strategisista ohjelmistamme erityisesti Asiakas ensin -ohjelman kautta parantunut asiakaspalvelu sekä asiakkaidemme asunnonvaihtotilanteisiin liittyvän palvelun sujuvoittaminen.

SATOn asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat vuoden lopussa 16,69 (16,47) euroa/m<sup>2</sup>/kk. Asuntojen nettovuokratuotto prosentti oli vuoden 2016 tasolla, mikä vastasi ilmoittamaamme ohjeistusta, ja oli 5,6 (5,7).



## Liiketoiminta Pietarissa

Pietarin asuntomarkkina vastaa kooltaan Suomen asuntomarkkinaa, ja SATO on toiminut Pietarissa vuodesta 2007 alkaen. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

SATOn talot sijaitsevat Pietarin keskustan tuntumassa ja ne ovat 2000-luvulla rakennettuja. Kertomusvuoden lopulla Pietarin asunto-omaisuuden käypä arvo oli yhteensä 118,9 (128,6) miljoonaa euroa, mikä on 3,3 prosenttia SATOn asunto-omaisuuden arvosta. Arvonmuutos oli -9,7 (19,8) miljoonaa euroa, joka aiheutui valuuttakurssin muutoksesta. SATOlla ei ole sitovia hankintasopimuksia Pietarissa. Valmiita asuntoja Pietarissa oli yhteensä 534 (534) ja rakenteilla olevia ei vuoden lopulla ollut. SATO pidättäytyy uusista investointipäätöksistä toistaiseksi Venäjällä.

Asuntojemme vuokrausaste Pietarissa parani ja oli kertomusvuonna keskimäärin 89,6 (82,2) prosenttia. Vuokrausasteen paraneminen johtui vuokrausprosessin tehostamisesta sekä SATOn asuntokantaa ympäröivän infrastruktuurin positiivisesta kehitymisestä.

Venäjällä inflaatio oli arvion mukaan noin 4,0 (5,8) prosenttia. SATOn vuokrat muuttuivat ruplamääräisesti 1,2 (-0,7) prosenttia. Ruplan arvon heikentymisen johdosta euromääräiset vuokrat laskivat ja olivat vuoden lopussa 14,86 (15,33) €/m<sup>2</sup>/kk.

## Vastuullisuus

Näemme, että vastuullisuus on yritystoiminnan edellytys, ja olemme jatkuvasti päivittäneet ja uusineet toiminnassamme noudatettavia ohjeita ja periaatteita.

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

Kehittääkseen omaa toimintaansa SATO osallistuu kansallisiin ja kansainvälisiin vastuullisuusvertailuihin. Kuluneena vuonna olimme mukana kehittämässä KTI Kiinteistötiedon ja RAKLIn kanssa suomalaisille kiinteistösijoittajille soveltuvaa ympäristövastuuraportointisuositusta, jota pilotoitiin alan kymmenen edelläkävijäyrityksen kanssa. Osallistuimme myös KTI:n vuosittain toteuttamaan vastuullinen kiinteistöliiketoiminta -selvitykseen sekä vastuullisuusbarometriin.

Kertomusvuonna osallistuimme kolmatta kertaa kansainväliseen kiinteistöalan Global Real Estate Sustainability Benchmark - vastuullisuusvertailuun ja saavutimme kolme tähteä eli Green Star -tason. SATOn sai erityisesti kiitosta energianseurannan kattavuudesta ja tavoitteiden asettamisesta sekä seurannasta.

SATO otti 1.1.2017 käyttöön uuden liiketapaohjeen, jossa SATO päivitti linjauksensa muun muassa kohtuullisesta vieraanvaraisuudesta ja teki päätöksen ottaa käyttöön Raportoi väärinkäytöksistä -kanava sidosryhmille ja henkilöstölle.

## Ympäristövaikutukset

Hillitsemällä energiankulutusta voimme vaikuttaa merkittävästi asumisesta syntyvien ympäristövaikutusten ehkäisyyn. SATO on allekirjoittanut vuonna 2016 kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen, joka kattaa vuodet 2017–2025. SATO on ollut osapuolena myös tätä edeltävissä vuokra-asuntoyhteisöjen energiansäästösoitimuksissa, ensimmäisestä vuonna 2002 allekirjoitetusta sopimuksesta lähtien. Lisäksi SATO on sitoutunut Helsingin kaupungin ilmastokumppaniksi.

Olemme ympäristöohjelmassamme sitoutuneet kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen mukaisiin tavoitteisiin, jotka vähentävät sähkön ja lämmön yhteenlaskettua kulutusta 10,5 prosenttia vuoden 2014 tasosta vuoteen 2025 mennessä.

Kertomusvuonna sääkorjattu lämmön ominaiskulutus nousi 0,7 prosenttia ja sähkön 1,3 prosenttia vuoden 2016 tasosta. Veden ominaiskulutus nousi 0,5 prosenttia.

Asuintalojen energiatehokkuutta koskeva lainsäädäntö edellyttää uudisrakennuksilta lähes nollaenergiatasoa, joka vastaa energiatehokkuuslukua 128. Euroopan Investointipankin kanssa tehdyssä rahoitussopimuksessa SATO on sitoutunut rakentamaan huomattavasti energiatehokkaampia taloja ja tavoitteemme uudiskohteissa on energiatehokkuusluku 116. Tältä pohjalta toteutettuja ja rakenteilla olevia kohteita on jo lähes 20, yhteiseltä investointiarvoltaan yli 200 miljoonaa euroa.

Kertomusvuonna SATO:n asunnoista syntyvät ominaispäästöt laskivat 2,0 prosenttia ja olivat 32,6 (33,3) hiilidioksidiekvivalenttikilogrammaa asuntoneliometriä kohden. Päästöt lasketaan kaukolämmön absoluuttisen kulutuksen mukaan. Tavoitteena on vähentää kasvihuonepäästöjä 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä vuoden 2013 tasoon verrattuna.

Konsernin ympäristöohjelma on luettavissa kokonaisuudessaan internet-sivuilla [sato.fi/ymparisto-ohjelma](http://sato.fi/ymparisto-ohjelma).

## Kehitystoiminta

Kehitystoiminta kohdistui mm. strategiakehitykseen, asiakaspalvelun kehittämiseen, digitaalisten palvelujen ja IT-järjestelmien kehittämiseen sekä uusien konseptien suunnitteluun. Kehitystoimintaan käytettiin yhteensä 1,9 (0,9) miljoonaa euroa, mikä vastaa noin 0,7 prosenttia liikevaihdosta.

Veimme kertomusvuonna läpi kolmea strategista kehitysohjelmaa asiakastyytyvyyden ja -pysyvyyden vahvistamiseksi. Asiakas ensin -kehitysohjelmissa muutimme koko asiakaspalvelumallimme varmistamaan, että asiakkaamme palvelemaan yhden kontaktin periaatteella. Toimme isännöinnin takaisin omaksi tekemiseksemme ja loimme palvelupäällikköorganisaation, jossa palvelupäälliköt tuntevat omat kohteensa ja asiakkaansa hyvin.

Digitaalisen OmaSATO-kehitysohjelman ensimmäinen vaihe, LöydäKoti-palvelu, varmisti asiakkaan kodin etsimisen helppouden ja elämyksellisyyden. Ohjelma jatkui syksyllä asiakkaan asumisen aikaisten digitaalisten palveluiden kehittämisenä.

Kolmas ohjelmamme, monipuoliset asumisen ratkaisut, konkretisoituivat kertomusvuonna useina täydennysrakentamiskohteina, kuten StudioKoti-pilottikohteena, jossa tavoitteena on yhteisöllisen asumisen edistäminen sekä kohtuullisemmat asumiskustannukset. StudioKotiin haki yli 700 asiakasta, joista 70 muutti taloon joulukuun alussa 2017. Yhteen StudioKodin 68 asunnosta muutti myös SATO:n yhteisömanageri luomaan yhdessä tekemisen mahdollisuuksia. StudioKoti-talossa asuu 19–69 -vuotiaita ihmisiä seitsemällä eri kansallisuustaustalla opiskelijoista eläkeläisiin, työntekijöihin ja johtajiin.

Kaiken kaikkiaan strategiset kehitysohjelmamme toivat meille noin 40 uutta satolaista eri tehtäviin palvelemaan asiakkaitamme.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen SATO on myynyt SATO HotelliKoti Oy:n osakekannan Majoituspalvelu Forenom Oy:lle. Kauppa toteutui 1.2.2018. Kaupan myötä SATO keskittyy kehittämään vuokra-asuntotarjontaansa sekä monipuolisia asumisratkaisuja ja uusia asumisen palveluja, jotka palvelevat kuluttajia kasvavissa kaupungeissa.

## Riskienhallinta

SATO:n riskienhallinta perustuu strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin sisältyvään systemaattiseen riskiarviointiin. Riskien hallitsemiseksi käynnistetään tarvittaessa toimenpiteitä, joilla pyritään estämään riskien toteutumista tai pyritään tehostamaan osa-alueen seuranta. Sisäinen tarkastustoiminta kohdistetaan strategia- ja vuosisuunnitteluprosessin riskiarviointien mukaisesti.

SATO:n asuntojen arvonmuutos esitetään tuloslaskelmassa. Tämän johdosta asuntojen hintatason kehitys ja Pietarissa sijaitsevan omaisuuden osalta valuuttakurssin muutokset voivat tuoda tulokseen vaihteluja.

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

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

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

Kumppaneilta ostettavien palvelujen jatkuvuuden varmistamiseksi hankinnat on hajautettu useammalle palveluntuottajalle.

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

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

Riskienhallinnasta on lisätietoja internet-sivuilla [sato.fi/riskienhallinta](http://sato.fi/riskienhallinta).

## Vireillä olevat oikeudenkäynnit

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

## Osakkeet

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2017 oli 4 492 192,00 euroa ja osakkeiden lukumäärä 56 783 067 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

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

SATO Oyj:n hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja eivät omistaneet yhtiön osakkeita 31.12.2017.

## Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli vuoden 2017 lopussa 212 (175) henkilöä. Vakituksessa työsuhteessa oli 201 (160) ja määräaikaisessa työsuhteessa 11 (15) henkilöä. Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 206 (170) henkilöä. Henkilöstötyytyväisyys kasvoi katsausvuonna, ja PeoplePower-luokitus nousi A+-luokasta AA-luokkaan.

## 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 8.3.2017 hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin seitsemän jäsentä.

SATOn hallitukseen kuuluivat vuonna 2017 puheenjohtaja Erik Selin ja varapuheenjohtaja Jukka Hienonen sekä jäsenet Marcus Hansson, Esa Lager, Tarja Pääkkönen sekä Timo Stenius. Uudeksi jäseneksi valittiin Johannes (Hans) Spikker.

Vuonna 2017 hallitus kokoontui 8 kertaa. Hallitustyöskentelyä tukee kaksi hallituksen jäsenistä nimettyä valiokuntaa: nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä tarkastusvaliokunta.

Toimitusjohtajana on toiminut diplomi-insinööri Saku Sipola. Toimitusjohtajalla ei ole sijaista.

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

## Johtoryhmän jäsenet

Johtoryhmään kuuluivat 31.12.2017 toimitusjohtaja Saku Sipola, Antti Aarnio (liiketoimintajohtaja, investoinnit), Monica Aro (kehitysjohtaja), Antti Asteljoki (liiketoimintajohtaja, asuntosuhteet), Miia Eloranta (markkinointi- ja viestintäjohtaja) ja Markku Honkasalo (talousjohtaja).

## Näkymät

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

Suomen kansantalouden arvioidaan jatkuvan kasvu-uralla ja yleisen luottamusilmapiirin pysyvän keskimääräistä korkeammalla tasolla. Korkotason arvioidaan pysyvän vuonna 2018 matalalla tasolla, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin.

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

SATOn nettovuokratuotto-osuuden arvioidaan pysyvän vuoden 2017 tasolla. Vuokrankorotusten arvioidaan olevan maltillisia.

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

Venäjän talouden ennustetaan kehittyvän hitaasti.

## Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2017 olivat 302 355 911,14 euroa, josta tilikauden voitto oli 62 526 766,65 euroa. Yhtiön ulkona olevien osinkoon vuodelta 2017 oikeuttavien osakkeiden määrä on 56 623 067 kappaletta.

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

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan tilikaudelta 2017 0,50 euroa/osake (0,00 euroa/osake vuodelta 2016), ja että voittovaroihin siirretään 34 215 233,15 euroa.

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

## TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 7. päivänä helmikuuta 2018

Erik Selin

Jukka Hienonen

Esa Lager

Markus Hansson

Tarja Pääkkönen

Timo Stenius

Johannus Spikker

Saku Sipola  
Toimitusjohtaja

### TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 7. päivänä helmikuuta 2018

KPMG OY AB  
Lasse Holopainen, KHT

## KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Liikevaihto		280,1	262,7
Sijoitusasuntojen ylläpitokulut		-91,8	-95,7
<b>Nettotuotot</b>		<b>188,4</b>	<b>167,1</b>
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	4 13	-0,5	0,7
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	4 13	70,6	124,3
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	6 7 8 9	-35,2	-30,0
Liiketoiminnan muut tuotot	5	10,8	7,7
Liiketoiminnan muut kulut	5 8	-3,4	-2,6
<b>Liikevoitto</b>		<b>230,7</b>	<b>267,2</b>
Rahoitustuotot	10	0,7	0,6
Rahoituskulut	10	-46,5	-48,4
		-45,8	-47,8
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>184,9</b>	<b>219,4</b>
Tuloverot	11	-38,6	-44,8
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>146,3</b>	<b>174,7</b>
<b>Tilikauden voiton jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		146,3	174,8
Määräysvallattomille omistajille		-0,1	-0,2
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>146,3</b>	<b>174,7</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>	12		
Laimentamaton (euroa)		2,58	3,22
Laimennettu (euroa)		2,58	3,22
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl		56,6	54,3

## KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>		
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	0,0	-0,1
Verot eristä, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0
<b>Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</b>	<b>24</b>	<b>-0,1</b>
Rahavirran suojaus	15,6	-3,5
Muuntoerot	-0,1	0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-3,1	0,7
<b>Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi</b>	<b>12,4</b>	<b>-2,7</b>
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>	<b>12,4</b>	<b>-2,8</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>158,7</b>	<b>171,9</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>		
Emoyhtiön omistajille	158,7	172,1
Määräysvallattomille omistajille	-0,1	-0,2
	<b>158,7</b>	<b>171,9</b>

## KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	liite	31.12.2017	31.12.2016
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Sijoitusasunnot	13	3 564,8	3 383,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14	69,9	105,1
Aineettomat hyödykkeet	9 15	1,8	1,6
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	16	0,0	0,0
Myytavissä olevat rahoitusvarat	17 18	1,7	1,7
Saamiset	19 27	11,3	13,4
Laskennalliset verosaamiset	20	12,8	16,1
<b>Yhteensä</b>		<b>3 662,2</b>	<b>3 521,1</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	21	15,8	18,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		2,4	4,9
Rahavarat	17 22	14,2	18,3
<b>Yhteensä</b>		<b>32,5</b>	<b>41,2</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>3 694,6</b>	<b>3 562,2</b>

## OMA PÄÄOMA JA VELAT

<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma		4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot		-25,4	-37,9
Vararahasto		43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		114,8	114,8
Kertyneet voittovarot		1 273,7	1 127,6
<b>Yhteensä</b>	23	<b>1 411,3</b>	<b>1 252,6</b>
<b>Määräysvallattomien omistajien osuus</b>			
		-0,1	0,0
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>1 411,2</b>	<b>1 252,6</b>



## VELAT

## Pitkäaikaiset velat

Laskennalliset verovelat	20	240,0	225,9
Varaukset	28	2,7	3,0
Johdannaisvelat	17 27	39,4	54,4
Korottomat velat	24 25	0,0	0,8
Korolliset velat	17 26	1 621,8	1 794,4
<b>Yhteensä</b>		<b>1 903,9</b>	<b>2 078,5</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Ostovelat ja muut velat	29	59,4	69,9
Varaukset	28	3,4	1,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		6,8	10,8
Korolliset velat	17 26	309,9	148,5
<b>Yhteensä</b>		<b>379,6</b>	<b>231,1</b>
<b>VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>2 283,4</b>	<b>2 309,6</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>3 694,6</b>	<b>3 562,2</b>

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>146,3</b>	<b>174,7</b>
Oikaisut:			
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	32	-66,2	-122,5
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,3	-1,0
Muut oikaisut		0,3	0,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	10	46,5	48,4
Korkotuotot	10	-0,6	-0,6
Osinkotuotot		-0,1	0,0
Verot	11	38,6	44,8
<b>Rahavirta ennen käyttöomaisuuden muutosta</b>		<b>165,1</b>	<b>143,7</b>
Käyttöomaisuuden muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		2,0	-1,4
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		-13,6	12,1
Maksetut korot		-46,2	-43,0
Saadut korot		0,6	0,5
Maksetut verot		-25,8	-13,8
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>82,1</b>	<b>98,1</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Investoinnit sijoitusomaisuuteen		-156,5	-327,0
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		32,8	6,1
Lainasaamisten takaisinmaksut		2,1	0,9
Myönnettyt lainat		0,0	-1,9
Sijoitusomaisuuden realisointi		43,3	52,1
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-78,3</b>	<b>-269,8</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)		31,1	6,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot		273,5	381,6
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-312,3	-332,9
Osakeannista saadut maksut		0,0	98,7
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	23	0,0	-25,4
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>-7,8</b>	<b>128,1</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>-3,9</b>	<b>-43,6</b>

Rahavarat kauden alussa	18,3	60,7
Kurssierot	-0,2	0,4
Yritysjärjestelyiden rahavarat	0,0	0,9
Rahavarat kauden lopussa	14,2	18,3

# LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

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

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
<b>Oma pääoma 1.1.2017</b>	4,4	-37,9	43,7	114,8	1 127,6	1 252,6	0,0	1 252,6
Laaja tulos:								
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Rahavirran suojaus	-	12,5	-	-	-	12,5	-	12,5
Muuntoerot	-	-	-	-	-0,1	-0,1	-	-0,1
Tilikauden tulos	-	-	-	-	146,3	146,3	-0,1	146,2
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>12,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>146,2</b>	<b>158,7</b>	<b>-0,1</b>	<b>158,6</b>
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Muut oikaisut	0,0	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0
<b>Oman pääoman muutokset yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>12,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>146,2</b>	<b>158,7</b>	<b>-0,1</b>	<b>158,6</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2017</b>	<b>4,4</b>	<b>-25,4</b>	<b>43,7</b>	<b>114,8</b>	<b>1 273,7</b>	<b>1 411,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>1 411,2</b>

# KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

## 1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

### Yrityksen perustiedot

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

Hallitus on hyväksynyt vuoden 2017 konsernitilinpäätöksen 7.2.2018. Jäljennös yhtiön konsernitilinpäätöksestä on saatavilla edellä mainitusta osoitteesta.

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

SATOn asuntosijoitustoiminta sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntovarallisuutta. Jälkimmäisen osalta SATOn toimintaan vaikuttavat yleishyödyllisen toiminnan erityispiirteet, jotka johtuvat valtion tukeman asuntotuotannon asettamista rajoituksista yrityksen toimintaan. Niin sanotut yleishyödyllisyysrajoitukset vaikuttavat omistaviin yhteisöihin muun muassa voitonjako-, luovutus-, ja riskinotto- ja vakuudenantokiellon kautta. Lisäksi asuntoihin vaikuttavat kohdekohtaiset, määräaikaiset rajoitukset, jotka muun muassa rajoittavat asunnon käyttöä, luovutusta, asukasvalintaa ja vuokran määritystä. Yleishyödyllisen toiminnan osalta SATOa valvovia viranomaisia ovat Valtion asuntorahasto (ARA), valtiokonttori ja ympäristöministeriö sekä asukasvalinnan osalta kunnat.

Asuntojen myynnin ja vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät korkotason ja asuntokysynnän muutoksiin.

### Yleiset laatimisperiaatteet

SATO Oyj:n konsernitilinpäätös on laadittu Euroopan unionissa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien mukaisesti (International Financial Reporting Standards, IFRS) noudattaen 31. joulukuuta 2017 voimassa olevia standardeja ja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön mukaiset.

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

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta tiettyjen arvioiden ja olettamusten tekemistä, joihin sisältyy epävarmuutta, ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Liitetiedossa 2 esitetään tietoa niistä keskeisimmistä osa-alueista, joissa johdon harkinta tai epävarmuustekijät arvioissa ja oletuksissa voivat aiheuttaa merkittävimpiä vaikutuksia esitettäviin lukuihin.

### *Muutokset tilinpäätöserien esittämisessä*

SATO on muuttanut tuottojen ja kulujen raportointia vuoden 2017 ensimmäisestä neljänneksestä alkaen. Uudistetun raportointikäytännön katsotaan heijastavan paremmin SATOn nykyistä strategiaa ja sen liiketoimintojen viimeaikaista kehitystä. SATOn nykyisen strategian mukaan konserni keskittyy vuokra-asuntoliiketoimintaan.

Uudisasuntojen ja maa-alueiden myynti eivät enää kuulu konsernin ydinliiketoimintaan ja niiden osuus konsernin myyntituotoista on supistunut merkittävästi. Tästä syystä aiemmin osana liikevaihtoa esitetyt uudisasuntomyyntin tuotot ja näitä toimintoja vastaavat kuluerät esitetään voittona (tappiona) myydyistä uudisasunnoista liiketoiminnan muissa tuotoissa.

Samoin maa-alueiden myyntivoitto (tappio) ja aiemmin liikevaihtoon sisällyneet muut tuotot esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa. Vastaavasti konsernin omistama rakentamaton tonttivaranto ja sellaiset rakenteilla olevat kohteet, joita ei ole luokiteltu sijoitusasunnoiksi, esitetään konsernin taseessa aineellisten hyödykkeiden ryhmässä.

Rahavirtalaskelmassa muutokset rakentamattomassa tonttivarannossa ja sellaisissa rakenteilla olevissa kohteissa, joita ei ole luokiteltu sijoitusasunnoiksi, esitetään vuoden 2017 ensimmäisestä neljänneksestä alkaen investointien rahavirrassa, ja ne sisältyvät erään Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin.

Edellä mainitut muutokset on tehty myös vertailukaudelle.

### Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiön ja tytäryritysten tilinpäätökset. Tytäryritykset ovat yhteisöjä, jotka ovat emoyhtiön määräysvallassa. Määräysvalta katsotaan syntyneen, kun sijoittaja olemalla osallisena sijoituskohteessa altistuu sijoituskohteen muuttavalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä sijoituskohtetta koskevaa valtaansa.

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

arvoihin. Kiinteistöjen hankinnat käsitellään omaisuuserien hankintoina.

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

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

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

### Ulkomaanrahan määräiset tapahtumat

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

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

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

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

### Sijoitusasunnot

Sijoitusasunnot ovat IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin mukaisia kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua ja jotka eivät ole olennaisia osin konsernin käyttöön tai toiminnolle varattuja eivätkä ole tarkoitettu myytäväksi tavanomaisen liiketoiminnan aikana. Osaomistusasuntoja käsitellään konsernissa strukturoituna yhteisinä konsernin yhdistelyperiaatteiden mukaisesti, eikä niitä siis luokitella sijoitusasunnoiksi IAS 40 -standardin mukaisesti.

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

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

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

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

Sijoitusasuntojen käyvät arvot perustuvat:

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

Kauppaa arvo menetelmässä kauppahintojen vertailutiedot ovat arviointiajankohtaa edeltävältä 24 kuukaudelta.

### Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuun. Maa-alueista ei kirjata poistoja. Muut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin niiden arvioituna taloudellisena vaikutusaikana, jotka ovat seuraavat:

Koneet ja kalusto 5–10 vuotta

Muut aineelliset hyödykkeet 3–6 vuotta

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

### Aineettomat hyödykkeet

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

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

### Arvonalentuminen

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

Arvonalentumistappion kirjaamisen yhteydessä poistojen kohteena olevan omaisuuserän taloudellinen vaikutusaika arvioidaan uudelleen. Omaisuuserästä kirjattu arvonalentumistappio perutaan, jos omaisuuserästä kerrytettävissä olevan rahamäärän määrittämiseen käytetyissä arvioissa on tapahtunut arvoa lisäävä muutos. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää, kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista.

### Rahoitusinstrumentit

SATOn rahoitusvarat ja rahoitusvelat on luokiteltu IAS 39 *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen* -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat, myytävissä olevat rahoitusvarat, laina- ja muut saamiset, jaksotettuun hankintamenuun arvostetut rahoitusvelat sekä suojauslaskennan alaiset johdannaiset. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä ja hankinnan tarkoituksen perusteella. Muut kuin johdannaisiin liittyvät rahoitusinstrumenttien ostot ja myynnit kirjataan selvityspäivänä. Kaikki johdannaiset kirjataan taseeseen kaupantekopäivänä.

*Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat*

Tähän ryhmään on luokiteltu sellaiset johdannaisinstrumentit, jotka eivät täytä IAS 39 -standardissa määriteltyjä suojauslaskennan ehtoja ja jotka siten luokitellaan kaupankäyntitarkoituksessa pidettävien instrumenttien ryhmään. Ryhmän rahoitusvarat ja -velat on arvostettu käypään arvoon ja käyvän arvonalentumisen muutoksista johtuvat voitot ja tappiot, sekä realisoitumattomat että realisoituneet, kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

*Laina- ja muut saamiset*

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

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

*Myytävissä olevat rahoitusvarat*

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

Osakesijoitusten merkittävä ja pitkään jatkunut arvonalentuminen, jonka myötä käypä arvo alittaa hankintahinnan, on osoitus myytävissä olevan osakkeen arvonalentumisesta.

#### *Rahavarat*

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

#### *Jaksotettuun hankintamenoan arvostetut rahoitusvelat*

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

#### *Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta*

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

#### **Varaukset**

Varaus kirjataan, kun konsernilla on laillinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisempien tapahtumien perusteella, ja maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä ja veloitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti. Rakennusalan 10-vuotisvastuuvakuuden suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Lisäksi kirjataan takuuvaraus, kun projektia tuloutetaan tuloslaskelmaan. Takuuvakuuden suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta. Muita varauksia voivat olla uudelleenjärjestelyvaraukset, oikeudenkäyntikuluvakuukset tai tappiolliset sopimukset. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

#### **Tuloutusperiaatteet**

##### *Uudisasuntojen myynnin tuloutusperiaatteet*

Uudisasuntojen myynti tuloutetaan IAS 18 *Tuotot* -standardin ja siihen liittyvän IFRIC 15 *Kiinteistöjen rakentamissopimukset* -tulkinnan mukaisesti silloin, kun kohteeseen liittyvät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet ostajalle. Rakentamisen aikana myytyjen asuntojen osalta riskien ja hyötyjen katsotaan siirtyvän kohteen valmistumishetkellä ja valmiiden asuntojen osalta myyntihetkellä.

##### *Tuotot palveluista*

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

#### **Vuokrasopimukset (SATO vuokralle antajana)**

Vuokratuotot sijoitusasunnoista kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Vuokralle antajana toimiessaan SATOlla ei ole rahoitusleasingosopimuksiksi luokiteltuja sopimuksia.



### Vuokrasopimukset (SATO vuokralle ottajana)

Vuokrasopimukset, joissa SATO on vuokralle ottajana, luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi ja kirjataan varoiksi ja veloiksi, mikäli riskit ja edut ovat siirtyneet. Vuokrasopimukset luokitellaan alkamishetkellään ja kirjataan käypään arvoon tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon taseeseen aineelliseksi hyödykkeeksi ja rahoitusvelaksi. Aineellinen hyödyke poistetaan kyseessä olevan hyödykkeen taloudellisena pitoaikana tai vuokrasopimuksen kestoaikana. Maksettava vuokra jaetaan tuloslaskelmaan kirjattavaan korkoon ja rahoitusvelan lyhennykseen.

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

### Vieraan pääoman menot

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

### Julkiset avustukset

Julkiset avustukset, esimerkiksi hissiavustukset, kirjataan aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvojen vähennyksiksi. Saadut avustukset ovat siten pienentämässä hyödykkeestä niiden taloudellisena vaikutusajana tehtäviä poistoja. SATOssa keskeisin julkisen tuen muoto on valtion tukemat korkotuki- ja aravalainat, jossa valtion tukemiin kohteisiin liittyen saadaan matalakorkoista valtion tukemaa lainaa. Näiden lainojen todelliset korot ovat alhaisempia kuin markkinaehtoisten lainojen osalta korkokulut olisivat. Julkisen tuen kautta saatu korkohyöty on siten IAS 20 *Julkisten avustusten kirjanpidollinen käsittely ja julkisesta tuesta tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* -standardin mukaisesti netotettu korkokuluihin, eikä sitä esitetä erillisenä eränä korkotuloissa.

### Eläkejärjestelyt

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

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

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

Taseeseen kirjataan vakuutusmatemaattisten laskelmien perusteella eläkeveloitteiden nykyarvo, josta on vähennetty eläkejärjestelyyn kuuluvat käypään arvoon arvostetut varat. Eläkemenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi henkilöiden palvelusajalle. Uudelleenmäärittämisestä aiheutuvat erät kirjataan muun laajan tuloksen eriin sinä kautena jona ne syntyvät.

### Tuloverot

Tuloverot sisältävät tilikauden veronalaiseen voittoon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisu- ja laskennallisten verojen muutokset. Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotuksellisten arvojen ja niiden IFRS:n mukaisten kirjanpitoarvojen välisistä eroista. Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa. Suurimmat väliaikaiset erot syntyvät käypään arvoon tuloslaskelman kautta arvostetuista sijoitusasunnoista ja käypään arvoon arvostetuista rahoitusinstrumenteista. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

### Nettotuotot

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

### Liikevoitto

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

### Päättyneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit

SATO on noudattanut vuoden 2017 alusta alkaen seuraavia voimaan tulleita uusia ja muutettuja standardeja:

- Muutokset IAS 7:ään Rahavirtalaskelmat – Disclosure Initiative (sovellettava 1.1.2017 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutoksilla pyritään siihen, että tilinpäätöksen käyttäjät voisivat arvioida rahoitustoiminnasta syntyvien rahavirtavaikutteisten ja ei-rahavirtavaikutteisten velkojen muutoksia. Standardimuutos vaikuttaa SATOn konsernitilinpäätöksen liitetietoihin.
- Muutokset IAS 12:een *Tuloverot* – laskennallisten verosaamisten kirjaaminen realisoitumattomista tappioista (sovellettava 1.1.2017 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset selventävät, että vähennyskelpoisen väliaikaisen eron olemassaolo riippuu yksinomaan omaisuuserän ja sen verotusarvon vertaamisesta tilinpäätöshetkellä, eikä siihen vaikuta mahdolliset tulevat muutokset omaisuuserän kirjanpitoarvossa tai siinä tavassa, kuinka kirjanpitoarvoa vastaava määrä kertyy tulevaisuudessa. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IFRS 12:een *Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä*, vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin, muutuskokoelma 2014–2016 (sovellettava 1.1.2017 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).<sup>\*</sup> *Annual Improvements* -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

<sup>\*</sup>) Kyseistä säännöstä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2017.

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

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

- IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* ja siihen tehdyt muutokset (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 9 korvaa nykyisen IAS 39 -standardin. Uuteen standardiin sisältyy uudistettu ohjeistus rahoitusinstrumenttien kirjaamisesta ja arvostamisesta. Tämä kattaa myös uuden, odotettuja luottotappioita koskevan kirjanpitokäsittelyn mallin, jota sovelletaan rahoitusvaroista kirjattavien arvonalentumisten määrittämiseen. Standardin yleistä suojauslaskentaa koskevat säännökset on myös uudistettu. IAS 39:n säännökset rahoitusinstrumenttien taseeseen kirjaamisesta ja taseesta pois kirjaamisesta on säilytetty. IFRS 9 -standardin vaikutuksia SATOn konsernitilinpäätökseen on arvioitu johdon toimesta. Uuden standardin käyttöönotolla ei odoteta olevan vaikutuksia rahoitusinstrumenttien luokitteluun tai arvostamiseen konsernitilinpäätöksessä verrattuna nykytilanteeseen, lukuun ottamatta luottotappiovarausten kirjaamista lyhytaikaisista saamisista, joka uuden standardin perusteella tulee tehdä nykyistä aikaisemmassa vaiheessa. Muutoksella on kertaluonteinen negatiivinen vaikutus konsernin lyhytaikaisiin saamisiin ja omaan pääomaan tilikaudella 2018. Mikäli konserni olisi soveltanut uutta standardia 31.12.2017, edellä mainittu vaikutus olisi ollut noin 2 milj. euroa. Uuden standardin käyttöönotolla ei odoteta olevan vaikutuksia suojauslaskennan soveltamiseen SATOssa.
- IFRS 15 *Myyntituotot asiakassopimuksista* ja siihen tehdyt muutokset (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Uusi standardi korvaa nykyiset IAS 18- ja IAS 11- standardit ja niihin liittyvät tulkinnat. IFRS 15 sisältää viisivaiheisen ohjeistuksen myyntituottojen kirjaamisesta: mihin määrään ja milloin myyntituotot kirjataan. Myynti kirjataan määräysvallan siirtymisen perusteella joko ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana. Standardi lisää myös esitettävien liitetietojen määrää. SATO on arvioinut IFRS 15 -standardin käyttöönoton vaikutuksia konsernitilinpäätökseen konsernin keskeisten tulovirtojen kannalta. Merkittävimmät uuden standardin soveltamisalaan kuuluvat tuottoerät konsernissa ovat uudisasuntomyynnin tuotot sekä sijoitusasuntojen ja maa-alueiden myyntituotot. SATO aikoo soveltaa uutta standardia noudattaen täyttää takautuvaa soveltamista. Standardin käyttöönotolla ei konsernin arvion mukaan tule olemaan olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen mainittujen tuottoerien tulouttamisen näkökulmasta. Standardi vaikuttaa SATOn konsernitilinpäätöksen liitetietoihin.
- IFRS 16 *Vuokrasopimukset*<sup>\*</sup> (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Uusi standardi korvaa IAS 17 -standardin ja siihen liittyvät tulkinnat. IFRS 16 -standardi edellyttää vuokralle ottajilta vuokrasopimusten merkitsemistä taseeseen vuokranmaksuvelvoitteena sekä siihen liittyvänä omaisuuseränä. Taseeseen merkitseminen muistuttaa paljon IAS 17:n mukaista rahoitusleasingin kirjanpitokäsittelyä. Taseeseen merkitsemisestä on kaksi helpotusta, jotka koskevat lyhytaikaisia enintään 12 kuukautta kestäviä vuokrasopimuksia sekä arvoltaan enintään USD 5 000 olevia hyödykkeitä. Vuokralle antajien kirjanpitokäsittely tulee säilymään suurelta osin nykyisen IAS 17:n mukaisena.

SATO on arvioinut IFRS 16 -standardin käyttöönoton keskeisiä vaikutuksia konsernitilinpäätökseen. Arvion mukaan uudella standardilla tulee olemaan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen siltä osin, kuin konserni on vuokralle ottajana. Konsernilla on merkittävä

määrä tontteja ja toimitiloja koskevia vuokrasopimuksia, joissa se on vuokralle ottajana ja jotka uuden standardin perusteella tulevat merkittäviksi taseeseen. Lisätietoja konsernin vuokravastuista on konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 32. SATO aikoo soveltaa uutta standardia 1.1.2019 alkaen noudattaen siirtymäsäännöksen IFRS 16.C5(b) mukaista, osittain takautuvaa soveltamista.

- IFRS 17 *Vakuutus sopimukset\** (sovellettava 1.1.2021 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Uusi standardi koskee vakuutus sopimuksia, ja auttaa sijoittajia ja muita tahoja paremmin ymmärtämään vakuuttajien altistumista riskeille, sekä niiden kannattavuutta ja taloudellista asemaa. Tämä standardi korvaa IFRS 4 -standardin. Standardilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IFRS 2:een – *Osakeperusteisesti maksettavien liiketoimien luokittelu ja arvostaminen\** (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset selventävät tietyn tyyppisten järjestelyjen kirjanpito käsitteitä. Ne koskevat kolmea osa-aluetta: käteisvaroina maksettavien maksujen arvostaminen, osakeperusteiset maksut, joista on vähennetty ennakonpidätys, sekä osakeperusteisten maksujen muuttaminen käteisvaroina maksettavasta omana pääomana maksettavaksi. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IFRS 4:ään IFRS 9:n *Rahoitusinstrumentit soveltaminen IFRS 4:n Vakuutus sopimukset* kanssa (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutoksilla vastataan toimialan huoleen liittyen soveltamisen aloittamiseen eri ajankohtina. Standardiin tuodaan kaksi vaihtoehtoista menettelytapaa tilapäisen kirjanpidossa syntyvän yhteensopimattomuuden ja volatiliiteetin helpottamiseksi. Standardimuutoksilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- IFRIC 22 *Ulkomaanrahan määrälliset liiketoimet ja etukäteisvastike\** (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Kun ulkomaanrahan määräinen – omaisuuserään, kuluun tai tuottoon liittyvä – ennakkosuoritus maksetaan tai vastaanotetaan, IAS 21 *Valuuttakurssien muutosten vaikutukset* -standardi ei ota kantaa siihen, miten kyseisen erän muuttamisen toteutumispäivä määritetään. Tulkinta selventää, että toteutumispäivä on se päivä, jolloin yhteisö alun perin kirjaa ennakkosuorituksesta ennakkomaksun tai tuloennakon. Liiketoimen muodostuessa useista ennakkosuorituksista, toteutumispäivä määritetään erikseen kullekin yksittäiselle suoritukselle. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 40:een – *Sijoituskiinteistöjen siirrot\** (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset selventävät, että johdon aikomusten muuttuminen ei yksinään osoita sijoituskiinteistön käyttötarkoituksen muuttumista. Käyttötarkoituksen muutosta osoittavat esimerkit standardissa on myös muutettu niin, että ne viittaavat myös rakenteilla olevaan kiinteistöön samoin kuin valmiiseen kiinteistöön. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin\*, muutuskokoelma 2014–2016 (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): *Annual Improvements* -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Muutokset koskevat IFRS 1 ja IAS 28 -standardeja. Standardimuutoksilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- IFRIC 23 *Tuloverokäsittelyjä koskeva epävarmuus\** (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Tulkinta selventää kirjanpito käsitteitä tilanteessa, jossa yhteisön verotuksellinen ratkaisu odottaa vielä veroviranomaisen hyväksymistä. Olennainen kysymys on arvioida, tuleeko veroviranomainen hyväksymään yhteisön tekemän valitseman ratkaisun. Tätä harkittaessa oletetaan, että veroviranomaisella on pääsy kaikkeen asiaan kuuluvaan tietoon arvioidessaan ratkaisua. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IFRS 9:ään *Prepayment Features with Negative Compensation\** (Alustava suomenkielinen otsikko: *Ennen eräpäivää tapahtuvaa maksua koskevat ominaisuudet, joihin liittyy negatiivinen kompensatio*) (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset mahdollistavat joidenkin, ennen eräpäivää tapahtuvan maksun mahdollistavien rahoitusinstrumenttien arvostamisen jaksotettuun hankintamenuun. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 28:aan *Long-term Interests in Associates and Joint Ventures\** (alustava suomenkielinen otsikko: *Pitkäaikaiset osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä*) (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset selventävät, että sellaisiin pitkäaikaisiin osuuksiin osakkuus- ja yhteisyrityksissä, jotka muodostavat osan nettosijoituksesta osakkuus- tai yhteisyritykseen, sovelletaan IFRS 9 -standardia. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin\*, muutuskokoelma 2015–2017 (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): *Annual Improvements* -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Muutokset koskevat IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 ja IAS 23 -standardeja. Standardimuutoksilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

\*) Kyseistä säännöstä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2017.

## 2. Johdon harkintaan perustuvat ratkaisut ja konsernitilinpäätöksen taustalla olevat keskeiset arviot ja oletukset

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

### Johdon harkintaa edellyttävät ratkaisut

Konsernin tilinpäätöstä laadittaessa johto on käyttänyt harkintaa erityisesti seuraavien ratkaisujen osalta, joilla on merkittävä vaikutus raportoitujen tilinpäätöserien määriin.

- Hankintojen luokittelu. Konserni hankkii tytäryhtiöitä, jotka omistavat kiinteistöjä. Hankintahetkellä konserni harkitsee jokaisen hankinnan kohdalla, onko kyseessä liiketoiminnan vai varojen hankinta. Konserni harkitsee, edustaako hankinta IFRS 3 *Liiketoimintojen yhdistäminen* -standardin mukaista liiketoimintaa, toisin sanoen saadaanko hankinnassa kiinteistön lisäksi yhtenäinen joukko toimintoja ja prosesseja. Jos hankittu tytäryhtiö ei muodosta liiketoimintaa, käsitellään hankinta varojen ja velkojen ryhmän hankintana. Hankintameno kohdistetaan hankituille varoille ja veloille niiden suhteellisiin käypiin arvioihin perustuen, eikä liikearvoa tai laskennallisia veroja kirjata.
- Kiinteistöjen luokittelu. Konserni määrittää, luokitellaanko kiinteistö sijoitus- vai käyttöomaisuudeksi. Sijoitusasunnot muodostuvat maa-alueesta sekä rakennuksista (pääosin asuinhuoneistoista), jotka eivät olennaisilta osin ole konsernin omaan käyttöön tai toimintoihin varattuja, tai tavanomaisessa liiketoiminnassa myytäväksi tarkoitettuja, vaan ne pidetään ensisijaisesti vuokratuottojen hankkimiseksi ja sijoitetun pääoman arvon kasvattamiseksi. Kyseiset rakennukset on vuokrattu olennaisilta osin vuokralaisille. Käyttöomaisuuskiinteistöt ovat muita kiinteistöjä kuin sijoituskiinteistöjä. Nämä sisältävät pääasiassa maa-alueita, joita konserni pitää hallussaan ja kehittää tulevaa käyttöä varten ja jotka voidaan myöhemmin luokitella sijoitusomaisuudeksi.

### Keskeiset arviot ja oletukset

Tilinpäätöstä laadittaessa tehdyt arviot ja oletukset perustuvat johdon aikaisempaan kokemukseen, parhaaseen tilinpäätöshetkellä käytettävissä olevaan tietoon tapahtumista ja muista tekijöistä, kuten tulevaisuutta koskevista odotuksista, joiden katsotaan olevan olosuhteet huomioon ottaen järkeviä. Näihin liittyvästä epävarmuudesta johtuen on mahdollista, että lopulliset toteumat poikkeavat merkittävästi tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista. Arvioiden ja oletusten toteutumista sekä näiden taustalla olevien tekijöiden muutoksia seurataan konsernissa käyttämällä sekä sisäisiä että ulkoisia tietolähteitä.

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

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

- Asuntohankkeista kirjattavien varausten määrä edellyttää arvioita hankkeista aiheutuvista velvoitteista. Varausten määrä perustuu johdon arvioon jokaisen projektin ominaisista riskeistä. Johto tarkastelee arviossaan keskeisiä projekteihin liittyviä teknisiä, sopimusperusteisia ja oikeudellisia tekijöitä, sekä ottaa huomioon konsernin aiemman kokemuksen vastaavista projekteista.
- Sijoitusasuntojen käypä arvo määritetään käyttäen laajalti tunnettuja arvostusmenetelmiä sekä IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen* -standardin mukaisia periaatteita. Asuntojen markkinahinnat eivät ole tarkasteltavissa noteeratuilla markkinoilla, joten sijoitusasuntojen käyvän arvon määrittäminen suoritetaan käyttäen epäsuoria arvostusmenetelmiä, jotka edellyttävät useita konsernin johdon oletuksia. Konsernin käyttämät merkittävät menetöt ja oletukset sijoitusasuntojen käyvän arvon määrittämisessä on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa 13.

## 3. Segmenttiliitetiedot

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

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

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

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Varat alueittain</b>		
Suomi	3 567,8	3 425,4
Venäjä	126,8	136,8
<b>Yhteensä</b>	<b>3 694,6</b>	<b>3 562,2</b>

#### 4. Myytyjen sijoitusasuntojen tulosvaikutus

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

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

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

Yhteenveto merkittävimmistä investoinneista ja realisoinneista on esitetty liitetiedossa 13.

#### 5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>			
Uudisasuntojen myyntituotot		30,0	40,2
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut		-28,7	-34,3
Maa-alueiden myyntituotot		14,9	14,6
Myydyt maa-alueet		-7,0	-13,9
Muut tuotot		1,6	1,2
<b>Yhteensä</b>		<b>10,8</b>	<b>7,7</b>

SATO raportoi vuoden 2017 ensimmäisestä neljänneksestä alkaen aiemmin liikevaihdossa esitetyt uudisasuntojen ja maa-alueiden myyntituotot erässä Liiketoiminnan muut tuotot, vähennettynä kyseisten omaisuserien myynnistä aiheutuneilla kuluilla. Samoin konsernin liikevaihdossa aiemmin esitetyt muut tuotot palveluiden myynnistä, yhteismäärältään 0,4 (0,5) milj. €, esitetään vuoden 2017 ensimmäisestä neljänneksestä alkaen liiketoiminnan muissa tuotoissa.

Milj. €		1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Liiketoiminnan muut kulut</b>			
Arvon alentumiset	8	2,0	0,0
Muut kulut		1,4	2,6
<b>Yhteensä</b>		<b>3,4</b>	<b>2,6</b>

## 6. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

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

Tiedot johdon työsuhde-etuuksista ja lainoista esitetään liitetiedossa 34. Lähipiiritapahtumat. Keskimäärin konsernin henkilökunta tilikaudella on ollut 206 (170) henkilöä.

## 7. Tilintarkastajien palkkiot

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Tilintarkastajien palkkiot</b>		
Tilintarkastus	0,1	0,1
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,0	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>

Tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab.

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

## 8. Poistot ja arvonalentumiset

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Poistot ja arvonalentumiset hyödykeryhmittäin</b>			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14	2,3	0,4
Aineettomat hyödykkeet	15	0,8	0,8
<b>Yhteensä</b>		<b>3,1</b>	<b>1,1</b>

Aineellisten hyödykkeiden poistot ja arvonalentumiset tilikaudella 2017 sisältävät 2,0 milj. € arvonalentumisia maa-alueista.

## 9. Tutkimus- ja kehittämismenot

Tutkimus- ja kehittämismenoja on kirjattu tilikaudella 1,3 (0,7) milj. € tuloslaskelmaan ja kehittämismenoja on aktivoitu taseeseen 0,6 (0,2) milj. €.

## 10. Rahoitustuotot ja -kulut

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Rahoitustuotot</b>		
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,5	0,5
Osinkotuotot myytävissä olevista rahoitusvaroista	0,1	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,1	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Rahoituskulut</b>		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista rahoitusveloista	-29,0	-31,5
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-12,9	-12,5
Korkokulut, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	0,0	0,0
Muut rahoituskulut	-4,6	-4,4
<b>Yhteensä</b>	<b>-46,5</b>	<b>-48,4</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>-45,8</b>	<b>-47,8</b>

#### 11. Tuloverot

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:</b>		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	23,0	20,7
Edellisten tilikausien verot	1,4	0,7
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	14,2	23,4
<b>Yhteensä</b>	<b>38,6</b>	<b>44,8</b>

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

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>184,9</b>	<b>219,4</b>
<b>Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla</b>	<b>37,0</b>	<b>43,9</b>
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut ja verovapaat tulot	0,5	0,0
Verot aiemmilta tilikausilta	1,4	0,7
Muut erät	-0,2	0,1
<b>Oikaisut yhteensä</b>	<b>1,6</b>	<b>0,9</b>
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>38,6</b>	<b>44,8</b>
Efektiivinen verokanta, %	20,9	20,4

#### 12. Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana. SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2017 oli 56 783 067. SATO Oyj:n hallussa oli tilinpäätöshetkellä 160 000 omaa osaketta.

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Emoyhtiön omistajille jakautuva tilikauden voitto	146,3	174,8
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	56,6	54,3
<b>Osakekohtainen tulos (€)</b>		
Laimentamaton	2,58	3,22
Laimennettu	2,58	3,22

## 13. Sijoitusasunnot

Milj. €	liite	31.12.2017	31.12.2016
<b>Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden alussa</b>		3 383,2	2 752,9
Hankitut uudet sijoitusasunnot		29,1	557,7
Lisäinvestoinnit		125,0	10,5
Myydyt sijoitusasunnot	4	-46,2	-66,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot	35	1,9	1,1
Siirrot erien välillä		1,2	3,2
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta *		70,6	124,3
<b>Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden lopussa</b>		<b>3 564,8</b>	<b>3 383,2</b>

\* Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältävät valuuttakurssivoittoja ja -tappioita -9,3 (23,6) milj. €.

**Merkittävimmät investoinnit kauden aikana:**

Syyskuussa SATO osti Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritakselta asuntoportfolion, jossa on yhteensä 150 asuntoa Espoossa, Turussa ja Vantaalla.

**Merkittävimmät realisoinnit kauden aikana:**

Vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 294 (1 267) yhteisarvoltaan 46,2 (66,5) milj. €. Merkittävimmät realisoinnit olivat 95 vuokra-asunnon myynti Nordea Henkivakuutus Suomi Oy:lle helmikuussa ja 96 vuokra-asunnon myynti JHS-Kiinteistöt Oy:lle. Realisoidut asunnot sijaitsivat pääosin SATOn tavoitetoimialueen ulkopuolella.

**Sijoitusasuntojen arvostusperiaatteet**

SATOn sijoitusasunnot koostuvat pääosin vuokra-asunnoista. Vuokra-asunnot on keskitetty suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 80 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoitusasuntojen arvonkehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

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

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

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

SATOn määrittämät sijoitusasuntojen käyvät arvot perustuvat

- kauppaa-arvoon
- tuottoarvoon
- hankintamenuon



### Kauppa-arvo

Kauppa-arvoon arvostetaan kohteet, jotka ovat asunnoittain myytävissä ilman rajoituksia. Arviopäivän arvo perustuu kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Markkinadatalähteenä käytetään CGI Suomi Oy:n tarjoamaa hintaseurantapalvelua (HSP), joka sisältää kiinteistövälittäjien antamaa tietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. SATOn arvion mukaan kyseinen lähde edustaa parhaiten saatavilla olevaa markkinadataa. Kauppa-arvoon tehdään kohdekohtainen vuokratulovähennys kunnan, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella. Pietarin valmiit sijoitusasunnot arvioi ulkopuolinen arvioitsija (JLL).

### Tuottoarvo

Tuottoarvoon arvostetaan kohteet, joihin kohdistuu arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokratyövelvoitteita ja jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla nettotuottovaatimuksilla. Tuottoarvossa huomioidaan lisäksi tulevien korjausten vaikutus sekä mahdollisten korkotukien nykyarvo. Tuottoarvon laskennassa käytetyt kohdekohtaiset nettotuottovaatimukset vuonna 2017 olivat pääosin välillä 5 - 8 prosenttia.

### Hankintameno

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

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

### Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Milj. €	-10%		-5%		5%		10%	
	Muutos	Muutos %	Muutos	Muutos %	Muutos	Muutos %	Muutos	Muutos %
<b>Kauppa-arvokohteet</b>								
Kauppahintojen muutos	-240,0	-8,2%	-120,0	-4,1%	120,0	4,1%	240,0	8,2%
<b>Tuottoarvokohteet</b>								
Tuottovaatimus	50,9	10,3%	24,1	4,9%	-21,8	-4,4%	-41,7	-8,4%
Vuokratuotot	-64,4	-13,0%	-32,2	-6,5%	32,2	6,5%	64,4	13,0%
Hoitokulut	18,5	3,8%	9,3	1,9%	-9,3	-1,9%	-18,5	-3,8%
Käyttöaste	-64,4	-13,0%	-32,1	-6,5%	-	-	-	-

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

## 14. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

2017

Milj. €	liite	Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	2017 Yhteensä
<b>Hankintameno 1.1.</b>		103,0	4,6	1,4	109,0
Lisäykset		39,2	0,5	0,1	39,7
Vähennykset		-69,2	-0,4	-	-69,6
Siirrot erien välillä		-3,2	0,0	-0,1	-3,4
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		<b>69,7</b>	<b>4,7</b>	<b>1,3</b>	<b>75,7</b>
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>		-	3,6	0,3	3,9
Vähennysten kertyneet poistot		-	-0,4	-	-0,4
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	8	2,0	0,3	-	2,3
Siirrot erien välillä		-	-	0,0	0,0
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>		<b>2,0</b>	<b>3,6</b>	<b>0,3</b>	<b>5,8</b>
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>		<b>103,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,1</b>	<b>105,1</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		<b>67,7</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>69,9</b>

2016

Milj. €		Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	2016 Yhteensä
<b>Hankintameno 1.1.</b>		111,1	4,8	1,4	117,3
Lisäykset		87,6	0,4	0,0	88,0
Vähennykset		-104,1	-0,5	-	-104,7
Siirrot erien välillä		8,3	0,0	-	8,3
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		<b>103,0</b>	<b>4,6</b>	<b>1,4</b>	<b>109,0</b>
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>		-	3,6	0,3	3,9
Vähennysten kertyneet poistot		-	-0,4	-	-0,4
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	8	-	0,4	-	0,4
Siirrot erien välillä		-	-	0,0	0,0
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>		<b>0,0</b>	<b>3,6</b>	<b>0,3</b>	<b>3,9</b>
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>		<b>111,1</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>113,4</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		<b>103,0</b>	<b>1,0</b>	<b>1,1</b>	<b>105,1</b>

## 15. Aineettomat käyttöomaisuushyödykkeet

2017

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

2016

Milj. €		Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	2016 Yhteensä
<b>Hankintameno kauden alussa</b>		0,3	5,4	5,7
Lisäykset		-	0,5	0,5
Vähennykset		-	-	0,0
Siirrot erien välillä		-	0,1	0,1
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>		<b>0,3</b>	<b>6,0</b>	<b>6,3</b>
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset kauden alussa</b>		0,3	3,6	3,9
Vähennysten kertyneet poistot		-	-	0,0
Tilikauden poistot	8	-	0,8	0,8
Siirrot erien välillä		-	0,0	0,0
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset kauden lopussa</b>		<b>0,3</b>	<b>4,4</b>	<b>4,7</b>
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>		0,0	1,8	1,8
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		0,0	1,6	1,6

**16. Osuudet muissa yhteisöissä**
**Konsernin rakenne**

SATolla on 36 (21) konsernin kannalta yksittäin tarkasteltuna olennaista tytäryritystä. Tytäryritykset ovat yhteisöjä, joihin SATolla on määräysvalta, ja ne konsolidoidaan konsernitilinpäätökseen. Yhdessäkään konsernin tytäryrityksistä ei ole olennaista määräysvallattomien omistajien omistusosuutta.

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

Luettelo kaikista konsernin ja emoyrityksen omistamista yrityksistä on esitetty liitetiedossa 37.

**Voitonjakorajoitukset**

Yleishyödylliseen toimintaan liittyvillä tytäryrityksillä on voitonjakoon liittyviä rajoituksia. Lisää rajoituksista on kerrottu liitetiedossa 23: Omaa pääomaa koskevat liitetiedot.

**Strukturoidut yhteisöt**

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

Yhteisön osuuksiin konsernitilinpäätökseen sisältyvissä strukturoiduissa yhteisöissä ei katsota sisältyvän olennaista riskiä. Osaomistusasunnoista on kerrottu laadintaperiaatteissa (liitetieto 1) sekä niiden lunastusvastuista liitetiedossa 33: Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat.

**Yhteisyritykset ja osakkuusyhtiöt**

SATolla ei ole ollut olennaisia yhteisyrityksiä tai osakkuusyhtiöitä tilikausina 2017 ja 2016.

**17. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain**

31.12.2017

Käyvät arvot hierarkiatasoin

Milj. €	Käypään arvoon laajan tuloksen kauden liite	Myytäviksi olevat rahoitusvarat	Jaksotettu hankintameno	2017 Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>							
Muut osuudet	18	-	1,7	-	1,7	-	1,7
Lainasaamiset	19	-	-	10,7	10,7	-	10,7
Johdannaissaamiset	19 27	0,6	-	-	0,6	-	0,6
<b>Yhteensä</b>		<b>0,6</b>	<b>1,7</b>	<b>10,7</b>	<b>13,0</b>		
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>							
Myyntisaamiset	21	-	-	10,8	10,8	-	10,8
Rahavarat	22	-	-	14,2	14,2	-	14,2
<b>Yhteensä</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>25,1</b>	<b>25,1</b>		

Pitkäaikaiset rahoitusvelat								
Joukkovelkakirjalainat	26	-	-	745,9	745,9	760,5	24,0	-
Muut lainat	26	-	-	776,0	776,0	-	779,3	-
Johdannaisvelat	27	39,4	-	-	39,4	-	39,4	-
<b>Yhteensä</b>		<b>39,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1 521,8</b>	<b>1 561,2</b>			

Lyhytaikaiset rahoitusvelat								
Joukkovelkakirjalainat	26	-	-	100,0	100,0	100,6	-	-
Muut lainat	26	-	-	209,9	209,9	-	209,9	-
Johdannaisvelat	27	3,3	-	-	3,3	-	3,3	-
Ostovelat	29	-	-	4,5	4,5	-	4,5	-
<b>Yhteensä</b>		<b>3,3</b>	<b>0,0</b>	<b>314,4</b>	<b>317,7</b>			

31.12.2016

Käyvät arvot hierarkiatasoin

Milj. €	liite	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettu hankintameno	2016 Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>								
Muut osuudet	18	-	1,7	-	1,7	-	1,7	-
Lainasaamiset	19	-	-	12,9	12,9	-	12,9	-
Johdannaissaamiset	19 27	0,5	-	-	0,5	-	0,5	-
<b>Yhteensä</b>		<b>0,5</b>	<b>1,7</b>	<b>12,9</b>	<b>15,1</b>			

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

Pitkäaikaiset rahoitusvelat								
Joukkovelkakirjalainat	26	-	-	844,6	844,6	868,0	24,0	-
Muut lainat	26	-	-	949,8	949,8	-	952,6	-
Johdannaisvelat	27	54,4	-	-	54,4	-	54,4	-
<b>Yhteensä</b>		<b>54,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1 794,4</b>	<b>1 848,9</b>			

Lyhytaikaiset rahoitusvelat								
Joukkovelkakirjalainat	26	-	-	-	-	-	-	-
Muut lainat	26	-	-	148,5	148,5	-	148,5	-
Johdannaisvelat	27	1,1	-	-	1,1	-	1,1	-
Ostovelat	29	-	-	8,5	8,5	-	8,5	-
<b>Yhteensä</b>		<b>1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>157,0</b>	<b>158,1</b>			

Käyvän arvon hierarkiatasolle 1 määritettyjen varojen ja velkojen arvot perustuvat markkinanoteerauksiin. Hierarkiatason 2 käyvät arvot perustuvat diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

## 18. Myytävissä olevat rahoitusvarat

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Myytävissä olevat rahoitusvarat</b>		
Muut osuudet	1,7	1,7
<b>Yhteensä</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>

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

## 19. Pitkäaikaiset saamiset

Milj. €	liite	31.12.2017	31.12.2016
<b>Pitkäaikaiset saamiset</b>			
Johdannaissaamiset	17 27	0,6	0,5
Lainasaamiset	17	10,7	12,9
<b>Yhteensä</b>		<b>11,3</b>	<b>13,4</b>

Lainasaamiset ovat pääasiassa saamia osuomistusasuntoja omistavilta asunto-osaakeyhtiöiltä. Ne on arvostettu hankintamenoon tilinpäätöksessä ja niiden käyvän arvon arvioidaan vastaavan niiden kirjanpitoarvoa.

## 20. Laskennallisten verojen muutokset tilikauden aikana

Milj. €	1.1.2017	Tulosvaikut- teisesti kirjatut	Siirrot erien välillä	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	Ostetut / myytyt tytäryhtiöt	31.12.2017
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>						
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	9,5	-	-	-3,1	-	6,4
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	6,5	-0,2	-	-	-	6,4
<b>Yhteensä</b>	<b>16,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,1</b>	<b>0,0</b>	<b>12,8</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>						
Sijoitusasuntojen arvostaminen käypään arvoon	162,1	16,0	-	-	-	178,2
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	1,2	0,0	-	-	-	1,1
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	60,6	-2,6	-	-	-	58,0
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	0,0	0,7	-	-	-	0,7
Kohdistetuista hankintamenoista	2,0	-	-	-	-	2,0
<b>Yhteensä</b>	<b>225,9</b>	<b>14,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>240,0</b>

Milj. €	1.1.2016	Tulosvaikutteisesti kirjatut	Siirrot erien välillä	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	Ostetut / myydyt tytäryhtiöt	31.12.2016
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>						
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	8,9	0,0	-	0,7	-	9,5
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	6,6	-0,1	-	-	-	6,5
<b>Yhteensä</b>	<b>15,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>16,1</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>						
Sijoitusasuntojen arvostaminen käypään arvoon	138,1	24,3	-0,4	-	0,1	162,1
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,8	0,0	0,4	-	-	1,2
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	61,7	-1,1	-	-	-	60,6
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	0,0	0,0	-	0,0	-	0,0
Kohdistetuista hankintamenoista	2,0	-	-	-	0,0	2,0
<b>Yhteensä</b>	<b>202,6</b>	<b>23,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>225,9</b>

## 21. Myyntisaamiset ja muut saamiset

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

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Siirtosaamisten erittely</b>		
Vuokraustoiminta	0,7	0,4
Rakennuttamistoiminta	0,0	0,1
Ennakkomaksut	0,1	0,4
Kauppahintasaaminen	0,1	0,0
Korkosaamiset	0,1	0,1
Muut siirtosaamiset	0,2	0,9
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1</b>	<b>1,9</b>

## 22. Rahavarat

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

Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista. Tilinpäätöshetkellä yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat olivat 11,1 (2,2) milj. €.

## 23. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus ovat:</b>		
Osinko 0,00 (0,50) euroa/osake	0,0	-25,4
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-25,4</b>

SATO ei maksanut pääomanpalautusta 2017 tai 2016.

**Oman pääoman rahastojen kuvaus:****Osakkeet**

SATO Oyj:n osakkeiden lukumäärä 31.12.2017 oli 56 783 067. Yhtiön hallussa oli 31.12.2017 160 000 omaa osaketta.

Hallituksella ei raportointipäivänä 31.12.2017 ollut voimassa olevia valtuutuksia koskien uusien osakeantien järjestämistä.

Vuonna 2016 hallitus päätti, yhtiökokouksen 3.3.2016 antaman valtuutuksen nojalla, toteuttaa SVK Yhtymä Oy:n osakekannan hankkimiseksi suunnatun osakeannin, jossa SVK Yhtymä Oy:n osakkeenomistajat merkisivät yhteensä 728 763 SATO Oyj:n osaketta merkintähinnan ollessa 19,53 euroa/osake. Suunnatussa osakeannissa annetut uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin huhtikuussa 2016. Lisäksi hallitus päätti 9.5.2016, yhtiökokouksen sille antaman valtuutuksen nojalla, toteuttaa maksullisen merkintäetuoikeusannin, jossa osakkeenomistajille tarjottiin merkittäväksi enintään 5 084 184 kappaletta SATO Oyj:n uusia osakkeita merkintähintaan 19,53 euroa/osake. Annissa merkittiin yhteensä 5 052 462 osaketta. Merkintäetuoikeusannissa annetut uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin kesäkuussa 2016.

**Vararahasto**

Vararahasto sisältää ylikurssirahaston.

**Arvonmuutos ja muut rahastot**

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

**Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto**

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

**Osingot**

Tilinpäätöspäivän 31.12.2017 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,50 euroa/osake (2016: osinkoa 0,00 euroa/osake).

**Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset**

SATOn kertyneisiin voittovaroihin tilinpäätöspäivänä, yhteensä 1 273,7 (1 127,6) milj. €, sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvien voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 182,9 (206,6) milj. €. Lukuun sisältyy osuus käyvän arvon tulosvaikutteisesta muutoksesta. Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyysäännösten tuotontulouusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton.

**Pääomarakenteen hallinta**

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoite on tukea yhtiön kasvutavoitteita ja varmistaa osingonmaksukyky. Rakenteen hallinnan tavoitteena on myös turvata konsernin toimintaedellytykset pääomamarkkinoilla. SATOn omavaraisuustavoite käyvin arvoin on vähintään 35 prosenttia. Toteutunut omavaraisuusaste käyvin arvoin 31.12.2017 on 38,2 (35,2) prosenttia. Yhtiön hallitus seuraa ja arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti.

Osaan yhtiön rahoitusveloista kohdistuu pääomarakenteeseen ja kannattavuuteen liittyviä kovenanttiehtoja. Yhtiön pääomarakenne ja kannattavuus täyttivät asetetut ehdot raportointikaudella.



## 24. Eläkevelvoitteet

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Eläkevelvoitteet taseessa</b>		
Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet	0,0	0,0
Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot	0,0	0,0
<b>Etuuspohjainen nettovelka taseessa</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

SATOn on ollut aikaisemmin rahastoitu johdon lisäeläkejärjestely vakuutusyhtiössä. Järjestely on täydentänyt lakisääteistä eläkettä. Viimeinen järjestelyyn piirissä ollut henkilö on siirtynyt eläkkeelle loppuvuodesta 2016. SATOn ei ole velvoitteita tai muita vastuita järjestelystä henkilöiden siirtyä eläkkeelle. Taseessa on aikaisemmin esitetty vakuutetuille annettu lupaus ja omaisuuseränä on esitetty vakuutusyhtiön vastuulla oleva osuus tästä velvoitteesta. Järjestelyt rahoitettiin vakuutusyhtiön suorittavalla vuosittaisella vakuutusmatemaattisiin laskelmiin perustuvilla maksuilla.

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

Milj. €	2017	2016
<b>Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet 1.1.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,0	0,0
Järjestelyyn tehty muutos	0,0	0,0
Nettokorkokulu	0,0	0,0
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	0,0	1,6
Maksetut etuudet	0,0	-1,8
<b>Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset

Milj. €	2017	2016
<b>Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot 1.1.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
Korkotuotto	0,0	0,0
Järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto (pois lukien nettokorkoon sisältyvät erät)	0,0	1,5
Maksetut etuudet	0,0	-1,8
Työnantajan järjestelyyn suorittamat maksut	0,0	0,1
<b>Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Taseen etuuspohjaisen nettovelan muutokset

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

## Tuloslaskelman ja laajan tuloslaskelman etuus pohjainen eläkekulu

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

Konsernin vastuut etuus pohjaisista järjestelyistä ovat päättyneet, eikä se ole suorittanut järjestelyihin uusia maksuja 2017 tai 2016.

## Käytetyt vakuutusmatemaattiset oletukset

Diskonttauskorko	-	1,20%
Tuleva palkankorotusolettamus	-	3,30%
Etuuskohtaisen veloitteen painotettuun keskiarvoon perustuva duraatio, vuosia	-	0

## 25. Korottomat pitkäaikaiset velat

Korottomat pitkäaikaiset velat 0,0 (0,8) milj. € liittyvät kokonaisuudessaan konsernin rakennuttamistoimintaan.

## 26. Korolliset velat

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Joukkovelkakirjalainat	745,9	844,6
Pankkilainat	528,3	474,1
Korkotukilainat	290,6	408,1
Aravalainat	57,0	67,7
<b>Yhteensä</b>	<b>1 621,8</b>	<b>1 794,4</b>

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Joukkovelkakirjalainat	100,0	0,0
Yritystodistukset	140,9	109,9
Pankkilainat	37,0	17,6
Korkotukilainat	24,1	13,4
Aravalainat	7,9	7,6
<b>Yhteensä</b>	<b>309,9</b>	<b>148,5</b>

Katsauskaudella nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta yhteensä 273,5 (381,6) milj.€. Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskikorko oli 2,2 (2,5) prosenttia.

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

## 27. Johdannaiset

## Johdannaissopimusten käyvät arvot

Milj. €	31.12.2017			31.12.2016		
	Positiivinen	Negatiivinen	netto	Positiivinen	Negatiivinen	netto
<b>Pitkäaikaiset</b>						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	0,6	-25,2	-24,6	0,5	-35,9	-35,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-14,2	-14,2	-	-18,5	-18,5
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6</b>	<b>-39,4</b>	<b>-38,8</b>	<b>0,5</b>	<b>-54,4</b>	<b>-53,9</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-0,4	-0,4	-	-1,1	-1,1
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-2,9	-2,9	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,3</b>	<b>-3,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,1</b>	<b>-1,1</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6</b>	<b>-42,7</b>	<b>-42,1</b>	<b>0,5</b>	<b>-55,5</b>	<b>-55,0</b>

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

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvomuutosrahastoon 12,5 (-3,4) milj. € ja valuuttajohdannaisista 0,0 (0,6) milj. €. Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. SATO suojautuu korkoriskiltä myös koronvaihtosopimuksilla, joiden varsinainen juoksu aika alkaa vasta tulevaisuudessa (ns. forward start). Raportointihetkellä tällaisia johdannaisia oli nimellisarvoltaan 205,0 (115,0) milj. €. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamääräisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin. Valuuttatermiinisopimuksilla suojataan valuuttamääräisten sitovien hankintasopimusten valuuttakurssin muutoksista aiheutuvaa riskiä. Korkosuojaus erääntyvät 1–10 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit yhden vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimuksiin sovelletaan vastapuolittain netotussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

## 28. Varaukset

Milj. €	Oikeuden-			Yhteensä
	Reklamaatio- kuluvaraus	käynti- kuluvaraus	Muut varaukset	
<b>Varaukset kauden lopussa 31.12.2016</b>	4,2	0,2	0,5	4,9
Varausten lisäykset	0,8	-	2,4	3,2
Käytetyt varaukset	-1,0	0,0	-0,9	-1,9
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,1	-	-	-0,1
<b>Varaukset kauden lopussa 31.12.2017</b>	<b>4,0</b>	<b>0,2</b>	<b>2,0</b>	<b>6,1</b>

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

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

Oikeudenkäyntikuluvaraus liittyy SATO-Rakennuttajat Oy:n Helsingissä sijaitsevan kohteen rakentamista koskevaan vuonna 2008 alkaneeseen oikeudenkäyntiin, josta Helsingin hovioikeus antoi ratkaisun 30.1.2015. Tehdyt kuluvaraukset kirjattiin kuluksi vuonna 2015.

## 29. Ostovelat ja muut velat

Milj. €	liite	31.12.2017	31.12.2016
<b>Ostovelat ja muut velat</b>			
Saadut ennakot		9,3	16,7
Ostovelat	17	4,5	8,5
Muut velat		5,3	4,5
Siirtovelat		40,3	40,2
<b>Ostovelat ja muut velat yhteensä</b>		<b>59,4</b>	<b>69,9</b>

Milj. €		31.12.2017	31.12.2016
<b>Siirtovelkojen olennaiset erät</b>			
Palkat sosiaalikuluneen		5,0	4,1
Korot		15,3	15,1
Johdannaisvelat	27	3,3	1,1
Rakennuttamistoiminta		7,7	14,5
Vuokraustoiminta		8,0	4,9
Muut kuluvaraukset		0,4	0,3
Muut		0,5	0,2
<b>Yhteensä</b>		<b>40,3</b>	<b>40,2</b>

## 30. Rahoitusriskien hallinta

SATOn rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä rahoitusmarkkinoilla tapahtuvilta epäsuotuisilta muutoksilta. Rahoituksen ja rahoitusriskien hallinnan pääperiaatteet määritellään SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa ja SATOn konsernirahoitus huolehtii rahoitusriskien hallinnasta rahoituspolitiikan mukaisesti. Konsernirahoitus raportoi talousjohtajalle, jonka vastuulla on rahoituksen ja rahoitusriskien hallintaan liittyvien tehtävien organisointi ja johtaminen sekä sen varmistaminen, että rahoituspolitiikassa määritettyjä periaatteita noudatetaan.

### Korkoriski

SATOn rahoituksen kohdistuvista markkinariskeistä keskeisin on markkinakorkotason muutosten vaikutus tuleviin korkovirtoihin. Korkoriskiä hallitaan tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisten lainojen suhdetta siten, että riski korkokustannusten kasvusta on hyväksyttävällä tasolla ja maksuvalmius on varmistettu. Merkittävin korkoriski liittyy markkinaehtoisin lainoihin, mutta myös muiden rahoituserien korkoriskiä seurataan.

Markkinaehtoiset lainat nostetaan lähtökohtaisesti vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu näiden lainojen korkoriskiltä rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaisopimuksilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla siten, että kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään yli 60 prosentissa koko lainasalkusta. Tilinpäätöshetkellä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden on 78,2 (82,2) prosenttia. Velkasalkun keskimaturiteetti on 4,8 (5,0) vuotta.

Korkojohdannaiset käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojausena. Suojauksiin ei liity tehottomuutta, sillä koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit kuin suojauskohteilla. Markkinakorkojen muutosten vaikutusta nettorahoituskuluihin tarkastellaan taulukossa "herkkyysanalyysi, korkoriski".

Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat myös korkotukilainojen korkomenoihin. Korkotukilainoissa saadaan kuitenkin korkotukea omavastuukoron ylittävälle osalle, jolloin kustannusriski korkojen noustessa on merkittävästi vähäisempi. Omavastuukorot korkotukilainoille vaihtelevat välillä 2,75–3,50 prosenttia. Vuosina 2009–2011 nostettujen nk. välimallin korkotukilainojen perusomavastuukorko on 3,40 prosenttia. Merkittävä osa korkotukilainoista on sidottu pitkiin, 3–10 vuoden viitekorkoihin. Korkotuen ja pitkien viitekorkojen ansiosta korkotukilainoihin liittyvä korkoriski on vähäinen.

Aravarahoitetuissa kohteissa käytetään omakustannusperusteista vuokranmääritystä, jonka myötä mahdollinen korkoriski siirretään vuokriin. Aravalainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutokseen. Tilikauden korko määräytyy edeltävän tilikauden aikana, jolloin tulevan tilikauden korkokuluun ei liity epävarmuutta. Osassa aravalainoja on korkokatto, jonka taso perustuu valtion 10 vuoden obligaatiolainojen korkoon. Riskinä aravalainoissa on äkillinen suuri koronous, 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 liittyviä valuuttamääräisiä sitoumuksia. Translaatoriski muodostuu pääosin SATOn Pietarissa omistamien sijoitusasuntojen arvostamisesta käypään arvoon. Ruplamääräiset arvot yhdistellään tilinpäätökseen tilinpäätöspäivän kurssiin. Pietarissa liiketoiminta on rajattu maksimissaan 10 prosenttiin koko omaisuudesta.

Konsernin ulkomaan valuutassa nostamiin lainoihin liittyy valuuttariski, joka on kokonaisuudessaan suojattu koron- ja valuutanvaihtosopimuksin. Ulkomaan valuutan arvon muutoksen vaikutusta nettorahoituskuluihin tarkastellaan taulukossa "herkkyysanalyysi, valuuttakurssi".

#### Hintariski

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

#### Luottoriski

SATOlla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. SATOn myyntisaamiset koostuvat pääasiassa vuokrasaamisista. SATOlla on yli 25 000 vuokralaista, jolloin yksittäiseen vuokrasaatavaan sisältyvä luottoriski on merkityksetön. Vakuuksien käyttö vuokrasopimuksissa vähentää vuokrasaataviin liittyvää riskiä. Vuokrasaamisista toteutuneet luottotappiot ovat vastanneet keskimäärin 0,7 (1,0) prosenttia vuokratuotoista. Lisäksi konsernin rahoitustoimintaan, kuten rahavarojen sijoittamiseen ja johdannaisopimuksiin, liittyy vastapuoliriski, jota hallitaan huolellisella vastapuolten valinnalla sekä hajauttamalla sopimuksia useammalle vastapuolelle.

#### Maksuvalmiusriski

Liiketoiminnan rahoitustarvetta seurataan jatkuvasti, jotta varmistetaan rahoituksen 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 141,0 (110,0) milj. €. Luottolimiittejä ei ollut tilinpäätöshetkellä käytössä (2016: käytössä 0,0 milj. €). Lisäksi SATOlla oli tilinpäätöshetkellä 100 milj. € muuta pitkäaikaista sitoutunutta reaalivakuudetonta rahoitusta nostamatta. Maksuvalmiuden hallinnassa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

Moody's on myöntänyt SATOlle Baa3 -luottoluokituksen vakain näkymin. SATOn tavoitteena on luottoluokituksen avulla edelleen laajentaa sijoittajakuntaa ja siten vähentää riippuvuutta yksittäisistä rahoittajista.

SATOn rahoitussopimuksiin sisältyy kovenanttiehtoja, jotka liittyvät konsernin pääomarakenteeseen ja velanhoitokykyyn. Ehtojen mukaan SATOn vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä taseesta tulee olla vähintään 40 prosenttia vuoden 2017 loppuun mennessä ja vähintään 42,5 prosenttia vuoden 2018 loppuun mennessä ja siitä eteenpäin sekä luototustaseen tulee olla alle 70 prosenttia ja korkokatekertoimen yli 1,8. Tilinpäätöshetkellä vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä oli 66,3 (53,1) prosenttia, luototustase oli 52,1 (54,3) prosenttia, ja korkokatekerroin 4,5 (4,4).

**Herkkyysanalyysi, korkoriski**

Milj. €	2017				2016			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	+1 %	-0,1%	+1 %	-0,1%	+1 %	-0,1%	+1 %	-0,1%
Vaihtuvakorkeiset lainat	-8,2	0,6	-	-	-7,2	0,5	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	0,7	-0,1	2,6	-0,3	0,8	-0,1	3,5	-0,4
Koronvaihtosopimukset	3,6	-0,4	29,8	-3,1	3,9	-0,4	27,1	-2,8
<b>Vaikutus yhteensä</b>	<b>-3,8</b>	<b>0,1</b>	<b>32,4</b>	<b>-3,4</b>	<b>-2,4</b>	<b>0,1</b>	<b>30,6</b>	<b>-3,2</b>

**Herkkyysanalyysi, valuutariski**

Milj. €	2017				2016			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	10%	-10 %	10%	-10 %	10%	-10 %	10%	-10 %
Valuuttalainat	-9,5	9,5	-	-	-10,0	10,0	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	9,4	-9,4	-	-	9,9	-9,9	-	-
<b>Vaikutus yhteensä</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma**

31.12.2017

Milj. €	1 vuoden	2-5	6-10	11-15	15	2017
	vuoden aikana	vuoden aikana	vuoden aikana	vuoden aikana	vuoden jälkeen	
<b>Rahoitusvelat</b>						
Markkinaehtoiset lainat	-306,5	-1 085,8	-221,7	-30,8	-44,6	-1 689,2
Korkotukilainat	-27,1	-172,6	-48,4	-40,6	-59,7	-348,4
Aravalainat	-9,0	-24,5	-19,9	-8,3	-5,8	-67,6
Ostovelat	-4,5	-	-	-	-	-4,5
<b>Yhteensä</b>	<b>-347,1</b>	<b>-1 282,9</b>	<b>-290,0</b>	<b>-79,7</b>	<b>-110,0</b>	<b>-2 109,7</b>
<b>Johdannaissopimukset</b>						
Korkeojohdannaiset	-10,7	-29,2	-7,9	-	-	-47,9
<b>Yhteensä</b>	<b>-10,7</b>	<b>-29,2</b>	<b>-7,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-47,9</b>
<b>Rahoitusvelat ja johdannaiset yhteensä</b>	<b>-357,9</b>	<b>-1 312,1</b>	<b>-297,9</b>	<b>-79,7</b>	<b>-110,0</b>	<b>-2 157,6</b>

31.12.2016

Milj. €	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	2016 yhteensä
<b>Rahoitusvelat</b>						
Markkinaehtoiset lainat	-153,8	-1 103,4	-220,9	-47,7	-57,6	-1 583,5
Korkotukilainat	-19,9	-297,8	-43,4	-31,1	-69,2	-461,4
Aravalainat	-8,8	-29,2	-22,3	-13,7	-7,5	-81,5
Ostovelat	-8,5	-	-	-	-	-8,5
<b>Yhteensä</b>	<b>-190,9</b>	<b>-1 430,5</b>	<b>-286,6</b>	<b>-92,6</b>	<b>-134,3</b>	<b>-2 134,8</b>
<b>Johdannaissopimukset</b>						
Korkojohdannaiset	-12,0	-32,4	-6,6	-	-	-51,0
<b>Yhteensä</b>	<b>-12,0</b>	<b>-32,4</b>	<b>-6,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-51,0</b>
<b>Rahoitusvelat ja johdannaiset yhteensä</b>	<b>202,8</b>	<b>-1 462,9</b>	<b>-293,2</b>	<b>-92,6</b>	<b>-134,3</b>	<b>-2 185,8</b>

Taulukot edustavat sopimusperusteisia kassavirtoja, sisältäen korkomaksut.

### 31. Muut vuokrasopimukset

#### Konserni vuokralle ottajana

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat:</b>		
Yhden vuoden kuluessa	5,5	5,7
Vuotta pitemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	21,6	20,8
Yli viiden vuoden kuluttua	99,8	105,0
<b>Yhteensä</b>	<b>126,9</b>	<b>131,5</b>

Konsernin muut vuokrasopimukset muodostuvat pääosin maanvuokrasopimuksista sekä toimitilojen vuokrasopimuksista. Maanvuokrasopimukset koskevat tontteja, joita konserni on vuokrannut kaupungeilta ja kunnilta, ja niiden keskimääräinen jäljellä oleva vuokra-aika on 20,4 vuotta. Kaikki toimitiloja koskevat vuokrasopimukset erääntyvät viiden vuoden kuluessa, ja niistä maksettavat vähimmäisvuokrat ovat yhteensä 10,1 (11,3) milj. €.

Konserni on edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimistotiloja. Näistä vuokrasopimuksista vastaisuudessa saatavien vähimmäisvuokrien yhteismäärä on 0,6 milj. € (0,8 milj. € vuonna 2016). Tilikaudella tuloslaskelmaan kirjatut saadut vuokrat olivat 0,5 (0,8) milj. €.

### 32. Rahavirtalaskelman liitetiedot

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Tulovaihteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa</b>			
Poistot ja arvonalentumiset	8	3,1	1,1
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoitusasunnot	13	-70,6	-124,3
Varausten muutos	28	1,2	0,6
<b>Yhteensä</b>		<b>-66,2</b>	<b>-122,5</b>

Milj. €

**Korollisten velkojen muutokset kauden aikana**

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

**33. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat**

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Lainavakuudet</b>		
Vakuudelliset velat	894,5	1 183,1
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	1 245,4	1 669,1

**Takaussitoumukset muiden puolesta**

Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	11,4	14,9
Rs-takaukset	2,5	3,9

**Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset**

Annetut kiinteistökiinnitykset	7,4	5,8
--------------------------------	-----	-----

**Sitovat hankintasopimukset**

Sijoitusasuntojen hankinnoista	54,9	121,2
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	3,4	4,2
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,0	0,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	45,1	34,0

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

**34. Lähipiiritapahtumat**

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

SATOn omistajista vuonna 2017 lähipiiriin on luettu Balder Finska Otas AB (omistaja: Fastighets Ab Balder, 100 prosenttia), Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (omistaja: Stichting Pensioenfonds ABP, >95 prosenttia; manageri: APG Asset Management NV) sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

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



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

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Liiketoimet lähipiirin kanssa</b>		
Vuokrasopimukset	0,0	0,0
Vakuutusmaksut	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

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

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

Tuhat €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot (t€)</b>		
Saku Sipola	386	304
Erik Selin	40	40
Jukka Hienonen	28	29
Esa Lager	24	29
Tarja Pääkkönen	24	27
Timo Stenius	24	26
Marcus Hansson	23	20
Hans Spikker	16	0
Andrea Attisani	0	16
Ilkka Tomperi	0	6
<b>Yhteensä</b>	<b>562</b>	<b>496</b>

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

Kertomusvuonna hallitus teki päätöksen yhdistää aikaisemmin käytössä ollut pitkäaikainen kannustinjärjestelmä ja vuosipalkitsemisjärjestelmä uudeksi tulospalkkiojärjestelmäksi. Uusi tulospalkkiojärjestelmä perustuu konsernin tulokseen ja muiden keskeisten tavoitteiden täyttymiseen. Johtoryhmän jäsenten lisäksi tulospalkkiojärjestelmän piirissä on noin 70 yrityksen johto-, päällikkö- ja asiantuntijatehtävissä työskentelevää henkilöä. Hallitus hyväksyy tulospalkkiojärjestelmän ehdot ja niiden maksun. Palkkiojärjestelmän tavoitteena on omistajien, johdon ja avainhenkilöiden tavoitteiden yhdistäminen, avainhenkilöiden sitouttaminen, kilpailukyvyyn parantaminen ja pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen edistäminen.

## 35. Vieraan pääoman menot

		31.12.2017	31.12.2016
Kauden aikana aktivoidut vieraan pääoman menot, milj. €	13	1,9	1,1
Aktivointikorkokanta, %		2,6	1,0

## 36. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

Tilinpäätöspäivän jälkeen SATO on myynyt SATO HotelliKoti Oy:n osakekannan Majoituspalvelu Forenom Oy:lle. Kauppa toteutui 1.2.2018.

## 37. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset

Tilanne 31.12.2017	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Omistusosuudet eivät poikkea äänivallasta.		
<b>SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt</b>		
Sato-Asunnot Oy	100.0	100.0
Sato-Rakennuttajat Oy	100.0	100.0
SATOkoti Oy	100.0	100.0
SATOkoti 15 Oy	100.0	100.0
SATOkoti 16 Oy	100.0	100.0
SATOkoti 18 Oy	100.0	100.0
SATOkoti 21 Oy	100.0	100.0
SATOkoti 23 Oy	100.0	100.0
SATOkoti 24 Oy	100.0	100.0
SVK Yhtymä Oy	100.0	100.0
Suomen Satokodit 16 Oy	100.0	100.0
Suomen Satokodit 17 Oy	100.0	100.0
Suomen Satokodit 19 Oy	100.0	100.0
Suomen Satokodit 21 Oy	100.0	100.0
Suomen Satokodit 24 Oy	100.0	100.0
Sato VK 16 Oy	100.0	100.0
Sato VK 17 Oy	100.0	100.0
Sato VK 18 Oy	100.0	100.0
Sato VK 19 Oy	100.0	100.0
Sato VK 20 Oy	100.0	100.0
Sato VK 22 Oy	100.0	100.0
Vatrotalot 2 Oy	100.0	100.0
Vatrotalot 3 Oy	100.0	100.0
Vatrotalot 4 Oy	100.0	100.0
Vatrotalot 5 Oy	100.0	100.0
Sato KT-Asunnot Oy	100.0	100.0
<b>Osuudet osakkuusyhtymissä</b>		
SV-Asunnot Oy	50.0	50.0

<b>Muut osakkeet</b>		
Outakessa Koy	100.0	100.0
Espoon Aallonrivi As Oy	100.0	100.0
Jyväskylän Lyseonlinna As Oy	6.8	2.2
<b>Tytär-yhtiöiden omistamat yhtiöt</b>		
<b>Sato-Asunnot Oy</b>		
Sato-Pietari Oy	100.0	100.0
Sato-Neva Oy	100.0	100.0
OOO SATO RUS	100.0	100.0
Agricolankuja 3 As Oy	3.0	3.0
Agricolankuja 8 As Oy	80.7	80.7
Agricolankulma As Oy	0.8	0.8
Albertus As Oy	1.1	1.1
Amos As Oy	0.5	0.5
Arabian Valo, Helsinki As Oy	52.2	52.2
Asunto - Oy 4 linja 24	33.6	33.6
Asunto Oy Kalasataman Fregatti, Helsinki	25.3	25.3
Björneborgsvägen 5 Bost. Ab	0.5	0.5
Bostads Ab Munksnäs N:o 25 Asunto Oy	14.1	14.1
Erkintalo As Oy	1.1	1.1
Espoon Elosalama As Oy	73.7	73.7
Espoon Elosalama As Oy (Uudisosa)	26.3	26.3
Espoon Hassel As Oy	4.4	4.4
Espoon Heinjoenpolku As Oy	100.0	100.0
Espoon Henttaan puistokatu 6 As Oy	100.0	100.0
Espoon Henttaan puistokatu 8 As Oy	100.0	100.0
Espoon Honkavaarantie 5 As Oy	13.2	13.2
Espoon Interior As Oy	11.4	11.4
Espoon Jousenkaari 5 As Oy	100.0	100.0
Espoon Kala-Maija 4 As Oy	100.0	100.0
Espoon Kaupinkalliontie 5 As Oy (Sato-Asunnot)	48.7	48.7
Espoon Kilvoituksentie 1 Asunto Oy	100.0	100.0
Espoon Kiskottajankuja 4 As Oy	100.0	100.0
Espoon Kivenhakkaajankuja 3 As Oy	2.3	2.3
Espoon Kuunkierros 2 As Oy	22.0	22.0
Espoon Kuunsirppi As Oy	100.0	100.0
Espoon Kyyhkysmäki 16 As Oy	100.0	100.0
Espoon Lansantie 3 As Oy	100.0	100.0
Espoon Linnustajantie 17 As Oy	100.0	100.0
Espoon Lounaismeri As Oy	100.0	100.0
Espoon Magneettikatu 8 As Oy	100.0	100.0
Espoon Matinniitynkujat 8 As Oy	100.0	100.0

Espoon Merituulentie 38 As Oy	100.0	100.0
Espoon Myötätuulenmäki As Oy	8.5	8.5
Espoon Niittymaantie 1 As Oy	100.0	100.0
Espoon Niittymaantie 3 As Oy	100.0	100.0
Espoon Niittysillankulma 2 C-D As Oy	100.0	100.0
Espoon Numersinkatu 11 As Oy	18.8	18.8
Espoon Omenapuu As Oy	16.0	16.0
Espoon Paratiisiomena As Oy	18.3	18.3
Espoon Perkkankuja 3 As Oy	100.0	100.0
Espoon Porarinkatu 2 D-E As Oy	100.0	100.0
Espoon Porarinkatu 2 F As Oy	100.0	100.0
Espoon Puikkarinmäki As Oy	100.0	100.0
Espoon Puropuisto As Oy (VA)	58.4	55.8
Espoon Pyhäjärventie 1 As Oy	100.0	100.0
Espoon Rastaspuistonpolku As Oy	22.6	22.6
Espoon Rastaspuistontie 8 As Oy	7.3	7.3
Espoon Rummunlyöjäkatu 11 D - E As Oy	100.0	100.0
Espoon Ruorikuja 4 As Oy	3.8	3.8
Espoon Ruusulinna As Oy	100.0	100.0
Espoon Satokallio As Oy	11.6	11.6
Espoon Saunalyhty As Oy	6.8	6.8
Espoon Sepetlahdentie 6 As Oy	100.0	100.0
Espoon Soukanniementie 1 As Oy	100.0	100.0
Espoon Suvikäytävä As Oy	29.9	29.9
Espoon Taivalmäki 5 As Oy	100.0	100.0
Espoon Taivalpolku As Oy	3.6	3.6
Espoon Taivalrinne As Oy	100.0	100.0
Espoon Tähtimötie As Oy	100.0	100.0
Espoon Vanharaide As Oy	90.1	90.1
Espoon Vasaratörmä As Oy	5.2	5.2
Espoon Viherlaaksonranta 3-5 As Oy	100.0	100.0
Espoon Viherlaaksonranta 7 As Oy	100.0	100.0
Espoon Yläkartanonpiha As Oy	10.9	10.9
Espoon Zanseninkuja 6 As Oy	100.0	100.0
Etelä-Hämeen Talo Oy (Sato-as.)	81.3	81.3
Eura III As Oy	100.0	100.0
Fredrikinkatu 38 As Oy	2.7	2.7
Haagan Pappilantie 13 As Oy	2.6	2.6
Haagan Talontie 4 As Oy	3.1	3.1
Hakaniemenranta As Oy	2.5	2.5
Hannanpiha As Oy	19.1	19.1
Harjulehmus As Oy	19.4	19.4
Helkalax As Oy	1.3	1.3
Helsingin Akaasia As Oy	13.9	13.9
Helsingin Aleksis Kiven katu 52-54 As Oy	0.5	0.5

Helsingin Ansaritie 1 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Ansaritie 2-4 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Ansaritie 3 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Apollonkatu 19 As Oy	38.2	38.2
Helsingin Arabian Kotiranta As Oy	4.2	4.2
Helsingin Arabiankatu 3 As Oy	13.4	13.4
Helsingin Aurinkotuulenkatu 6 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Casa Canal As Oy	13.3	13.3
Helsingin Castreninkatu 3 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Cirrus As Oy	1.7	1.7
Helsingin Corona As Oy	17.0	17.0
Helsingin Eiranrannan Estella As Oy	30.8	30.8
Helsingin Eliel Saarisen tie 10 As Oy	96.1	96.1
Helsingin Gerbera As Oy	12.7	12.7
Helsingin Hakaniemenkatu 9 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Happiness As Oy	22.2	22.2
Helsingin Hildankulma As Oy	80.1	80.1
Helsingin Hämeenpenger As Oy	100.0	100.0
Helsingin Isopurje As Oy	3.2	3.2
Helsingin Juhani Ahon tie 12-14 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Junonkatu 4 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Kaarenjalka 5 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Kaivonkatsojantie 2 As Oy	16.4	16.4
Helsingin Kalevankatu 53 As Oy	30.5	30.5
Helsingin Kallioliinna As Oy	0.8	0.8
Helsingin Kanavaranta As Oy	8.8	8.8
Helsingin Kangaspellontie 1-5 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Kangaspellontie 4 As Oy	10.0	10.0
Helsingin Kaustisenpolku 1 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Kerttulinkuja 1 As Oy	7.5	7.5
Helsingin Kirjala As Oy	100.0	100.0
Helsingin Klaavuntie 8-10 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Kokkosaarenkatu 4 As Oy	20.8	20.8
Helsingin Koralli As Oy	4.1	4.1
Helsingin Koroistentie As Oy	9.4	9.4
Helsingin Korppaanmäentie 17 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Korppaanmäentie 21 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Kristianinkatu 11-13 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Kultareuna 1 As Oy	39.0	39.0
Helsingin Kutomotie 10a KOy	75.5	75.5
Helsingin Kutomotie 12a As Oy	100.0	100.0
Helsingin Kutomotie 14 A As Oy	100.0	100.0
Helsingin Kutomotie 8a As Oy	100.0	100.0
Helsingin Kuusihovi As Oy	25.4	25.4
Helsingin Kyläkirkontie 13 As Oy	68.5	68.5

Helsingin Köysikuja 2 As Oy	9.5	9.5
Helsingin Lapponia As Oy	100.0	100.0
Helsingin Lauttasaarentie 19 KOy	58.3	58.3
Helsingin Leikopiha As Oy	9.6	9.6
Helsingin Leikosaarentie 31 As Oy	18.7	18.7
Helsingin Leikovuori As Oy	9.1	9.1
Helsingin Lontoonkatu 9 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Lönnrotinkatu 32 As Oy	55.1	55.1
Helsingin Malagankatu 7 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Mariankatu 19 As Oy	1.0	1.0
Helsingin Mechelininkatu 12-14 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Merenkävijä As Oy	5.1	5.1
Helsingin Meripellonhovi KOy	98.3	98.3
Helsingin Minna Canthinkatu 24 As Oy	1.1	1.1
Helsingin Mylläri As Oy	2.3	2.3
Helsingin Nautilus As Oy	26.0	26.0
Helsingin Navigatortalo KOy	44.7	44.7
Helsingin Nils Westermarckin kuja 18 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Nukkerusunkuja 3 As Oy	15.5	15.5
Helsingin Näkinkuja 6 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Pajamäentie 7 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Pakilantie 17 As Oy	52.7	52.7
Helsingin Pakilantie 17 As Oy (uudisosa)	47.3	47.3
Helsingin Pasilantornit As Oy	54.2	54.2
Helsingin Perustie 16 As Oy	56.0	56.0
Helsingin Piispantie 3 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Piispantie 5 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Piispantie 7 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Piispantie 8 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Pirta As Oy	17.1	17.1
Helsingin Porthaninkatu 4 As Oy	0.7	0.7
Helsingin Puuskarinne 1 As Oy	98.2	98.2
Helsingin Päivöläntie 72 As Oy	11.5	11.5
Helsingin Pääskylänrinne As Oy	100.0	100.0
Helsingin Reginankuja 4 As Oy	11.8	11.8
Helsingin Rikhard Nymanin tie 3 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Riontähti As Oy	100.0	100.0
Helsingin Rosas As Oy	9.6	9.6
Helsingin Rumpupolun palvelutalo As Oy (ASSI)	1.5	1.5
Helsingin Ruusutarhantie 2-4 As Oy	30.7	30.7
Helsingin Ruusutarhantie 7 As Oy	19.7	19.7
Helsingin Satoaalto As Oy	8.6	8.6
Helsingin Satorinne As Oy	8.5	8.5
Helsingin Serica As Oy	3.8	3.8
Helsingin Siltavoudintie 20 As Oy	100.0	100.0

Helsingin Snellmaninkatu 23 As Oy (asunnot)	85.2	85.2
Helsingin Snellmaninkatu 23 As Oy (muut tilat)	14.9	14.9
Helsingin Solarus As Oy (ASSI)	5.9	5.9
Helsingin Solnantie 22 As Oy	71.0	71.0
Helsingin Solnantie 22 As Oy (LT)	27.0	27.0
Helsingin Stenbäckinkatu 5 KOy	60.0	60.0
Helsingin Ståhlbergintie 4 As Oy	93.5	93.5
Helsingin Sähköttäjänkatu 6 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Tapaninkulo As Oy	4.7	4.7
Helsingin Tila As Oy (Sato-As.)	24.5	13.1
Helsingin Tilkankatu 15 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Tilkankatu 2 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Tilkankatu 6 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Topeliuksenkatu 29 As Oy	4.6	4.6
Helsingin Tunturinlinna As Oy	9.5	9.5
Helsingin Töölön Oscar As Oy	25.3	25.3
Helsingin Vanha viertotie 16 As Oy	68.8	68.8
Helsingin Vanha viertotie 18 As Oy	42.8	42.8
Helsingin Vanha viertotie 6 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Vanha Viertotie 8 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Venemestarintie 4 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Vervi As Oy	100.0	100.0
Helsingin Vetelintie 5 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Villa Kuohu As Oy	25.6	25.6
Helsingin Viulutie 1 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Vuosaaren Helmi As Oy	100.0	100.0
Helsingin Välskärinkatu 4 KOy	85.7	85.7
Hervannan Juhani As Oy	14.9	14.9
Hiihtomäentie 34 As Oy	3.7	3.7
Humalniementie 3-5 As Oy	1.1	1.1
Hämeenlinnan Aaponkuja 3 As Oy	33.4	33.4
Iidesranta 42 Tampere As Oy	9.9	6.6
Jukolanniitty As Oy	15.3	15.3
Jukolantanner As Oy	26.7	26.7
Jussinohvi As Oy	3.5	3.5
Jyväskylän Ailakinraitti As Oy	100.0	100.0
Jyväskylän Harjukartano As Oy	23.0	23.0
Jyväskylän Harjunportti As Oy	18.7	18.7
Jyväskylän Lyseonlinna As Oy (asunnot)	4.6	4.6
Jyväskylän Taitoniekansato As Oy	17.4	17.4
Jyväskylän Tanhurinne As Oy	24.1	24.1
Jyväskylän Torihovi As Oy (asunnot)	2.7	2.7
Jyväskylän Yliopistonkatu 18 ja Keskustie 17 As Oy	100.0	100.0
Järvenpään Alhonrinne As Oy	18.4	18.4
Järvenpään Kotokartano As Oy	100.0	100.0

Kaarenkunnas As Oy	100.0	100.0
Kaarinan Auranpihat As Oy	100.0	100.0
Kaidanpääty As Oy	100.0	100.0
Kajaneborg Bost. Ab	7.3	7.3
Kangasalan Kukkapuisto As Oy	6.3	6.3
Kasarmikatu 14 As Oy	12.2	12.2
Kasarminkatu 10 As Oy	26.7	26.7
Kastevuoren Palvelutalo As Oy	100.0	100.0
Kaukotie 10-12 As Oy	3.1	3.1
Kauniaisten Ersintie 9-11 As Oy	5.5	5.5
Kauniaisten Konsuli As Oy Bost. Ab	7.4	7.4
Kauniaisten Ratapolku 6 As Oy	100.0	100.0
Keravan Papintie 1 As Oy	100.0	100.0
Ketturinne As Oy	1.3	1.3
Kevätesikko As Oy	3.4	3.4
Kilonkallionkuja 5 As Oy	100.0	100.0
Kirkkonummen Sarvikiirinne 4 As Oy	100.0	100.0
Kirkkosalmentie 3 As Oy	0.9	0.9
Kivisaarentie As Oy	2.7	2.7
Kolehmaisentori As Oy	11.6	11.6
Kotipiennar As Oy	2.8	2.8
Kristianinkatu 2 As Oy	1.7	1.7
Kuhakartano As Oy	1.3	1.3
Kukkolan Koivu As Oy	4.3	4.3
Kulmakatu 12 As Oy	2.1	2.1
Kulmavuorenpiha As Oy	100.0	100.0
Kulmavuorenrinne As Oy	1.0	1.0
Kuopion Keilankanta As Oy	48.7	48.7
Kupittaaan Kotka, Turku As Oy	10.9	10.9
Kupittaaan Kurki, Turku As Oy	6.1	6.1
Kupittaaan Kyyhky, Turku As Oy	100.0	100.0
Kupittaaan Satakieli As Oy	6.1	6.1
Kuuselanpuisto As Oy	23.0	23.0
Kuusihalme As Oy	2.3	2.3
Kuusitie 15 As Oy	1.5	1.5
Kuusitie 3 As Oy	1.8	1.8
Kuusitie 9 As Oy	2.3	2.3
Kvarnhyddan Bost. Ab	1.8	1.8
Laajalahdentie 26 As Oy	6.5	6.5
Lahden Jyrkkärinteenuisto As Oy	41.2	41.2
Lahden Nuolikatku 9 As Oy	100.0	100.0
Lahden Roopenkuja As Oy	38.1	38.1
Lapinniemen Pallopurje As Oy	1.9	1.9
Lapintalo As Oy	1.0	1.0
Lauttasaarentie 11 As Oy	1.6	1.6



Lielahdentie 10 As Oy	9.1	9.1
Linjala 14 As Oy	4.2	4.2
Läntinen Brahenkatu 8 As Oy	0.8	0.8
Lönegropen Bost. Ab, Skidbacksvägen 18	1.6	1.6
Malmeken Ömsesidiga Fastighet	12.8	12.8
Mannerheimintie 100 As Oy	0.9	0.9
Mannerheimintie 108 As Oy	3.0	3.0
Mannerheimintie 148 As Oy	2.5	2.5
Mannerheimintie 170 KOy	15.8	15.8
Mannerheimintie 170 KOy	24.2	24.2
Mannerheimintie 77 As Oy	1.2	1.2
Mannerheimintie 83-85 As Oy	0.7	0.7
Mannerheimintie 93 As Oy	0.3	0.3
Mariankatu 21 As Oy	1.3	1.3
Matinkylän Poutapilvi As Oy	100.0	100.0
Matinraitti 14 As Oy	1.0	1.0
Mellunsusi As Oy	1.5	1.5
Merimiehenkatu 41 As Oy Bost. Ab	1.6	1.6
Messeniuksenkatu 8 As Oy	2.0	2.0
Messilä As Oy	70.0	70.0
Minna Canthin katu 22 As Oy	2.4	2.4
Muotialantie 31 As Oy	7.0	7.0
Mursu As Oy	0.5	0.5
Myllysalama As Oy	61.9	61.9
Myyrinhaukka As Oy	100.0	100.0
Naantalın Kastovuorenrinne As Oy	25.6	25.6
Nekalanpuisto KOy	2.9	2.9
Nervanderinkatu 9 As Oy	2.6	2.6
Neulapadontie 4 As Oy	1.2	1.2
Niittaajankadun Klaava As Oy	100.0	100.0
Nokian Miharintie 38-40 As Oy	42.1	42.1
Nordenskiöldinkatu 8 As Oy	2.5	2.5
Näkinkuja 2 As Oy	2.5	2.5
Näsinlaine As Oy	1.0	1.0
Näyttelijäntien Pistetalot As Oy	1.4	1.4
Oskelantie 5 As Oy	4.1	4.1
Oskelantie 8 As Oy	2.1	2.1
Otavantie 3 As Oy	0.6	0.6
Otavantie 4 As Oy	1.8	1.8
Oulun Aleksinranta As Oy	100.0	100.0
Oulun Arvolankartano As Oy	2.1	2.1
Oulun Arvolanpuisto As Oy	9.0	9.0
Oulun Kalevalantie As Oy	100.0	100.0
Oulun Laamannintie 1 As Oy	12.8	12.8
Oulun Laanila I As Oy	100.0	100.0

Oulun Laanila IV As Oy	100.0	100.0
Oulun Laaniranta As Oy	6.0	6.0
Oulun Marsalkka As Oy	5.7	5.7
Oulun Notaarintie 1 As Oy	24.4	24.4
Oulun Notaarintie 3 As Oy	5.0	5.0
Oulun Paalikatku 23 As Oy	100.0	100.0
Oulun Peltolantie 18 B As Oy	100.0	100.0
Oulun Rautatienkatu 74 As Oy	100.0	100.0
Oulun Rautatienkatu 78 Asunto Oy	100.0	100.0
Oulun Tullikartano As Oy	17.0	17.0
Oulun Tulliveräjä As Oy	40.7	40.7
Peltohuhta As Oy	1.2	1.2
Pengerkatu 27 As Oy	2.6	2.6
Pihlajatie N:o 23 As Oy	3.0	3.0
Pirilänportti As Oy	7.2	7.2
Pohjankartano As Oy	22.8	22.8
Pohjanpoika As Oy	8.0	8.0
Poutuntie 2 As Oy	3.7	3.7
Puistokaari 13 As Oy	1.9	1.9
Puolukkasato As Oy	5.9	5.9
Puolukkavarikko As Oy	33.9	33.9
Raikukuja II As Oy	100.0	100.0
Raikurinne 1 As Oy	1.3	1.3
Raision Tasontorni As Oy	39.3	39.3
Rantasentteri As Oy	1.5	1.5
Risto Rytin tie 28 As Oy Bost. Ab	1.5	1.5
Ristolantie 7 As Oy	2.5	2.5
Rivihkola As Oy	16.1	16.1
Ryytikuja 5 As Oy	0.8	0.8
Saarenkeskus As Oy	0.4	0.4
Salpakolmio As Oy	31.3	31.3
Satakallio As Oy	0.2	0.2
Satokaunokki As Oy	7.5	7.5
Satosyppi As Oy	17.4	17.4
Satulaparkki KOy	53.3	53.3
Savilankatu 1 b As Oy	33.3	33.3
Solnantie 32 As Oy	0.9	0.9
Spargäddan Bost. Ab As Oy	1.3	1.3
Sulkapolku 6 As Oy	0.4	0.4
Säästökartano As Oy	0.3	0.3
Taapuri As Oy	2.5	2.5
Tallbergin puistotie 1 As Oy	2.0	2.0
Tammitie 21 As Oy	0.9	0.9
Tampereen Aitolahdentie 22 As Oy	100.0	100.0
Tampereen Alapeusonkatu 6 As Oy	100.0	100.0

Tampereen Atanväylä 4A As Oy	100.0	100.0
Tampereen Atanväylä 4B As Oy	100.0	100.0
Tampereen Charlotta As Oy (ASSI)	2.0	2.0
Tampereen Hannulanpolku 10 As Oy	100.0	100.0
Tampereen Hervannan Puistokallio As Oy	100.0	100.0
Tampereen Härmälänrannan Sisu As Oy	100.0	100.0
Tampereen Jankanpuisto As Oy	100.0	100.0
Tampereen Kanjoninkatu 15 As Oy	56.3	56.3
Tampereen Kauppa-aukio As Oy	100.0	100.0
Tampereen Kokinpellonrinne 2 As Oy	86.9	86.9
Tampereen Kristiina As Oy	19.1	19.1
Tampereen Kuikankatu 2 As Oy	9.7	9.7
Tampereen Linnanherra As Oy	100.0	100.0
Tampereen Pappilan Herra As Oy	100.0	100.0
Tampereen Puistofasaani As Oy	100.0	100.0
Tampereen Rotkonraitti 6 As Oy	48.2	48.2
Tampereen Ruovedenkatu 11 As Oy	100.0	100.0
Tampereen Siirtolapuutarhankatu 12 As Oy	5.6	5.6
Tampereen Strada As Oy	46.6	46.6
Tampereen Tarmonkatu 6 As Oy	100.0	100.0
Tampereen Tieteenkatu 14 As Oy	100.0	100.0
Tampereen Tuiskunkatu 7 As Oy	100.0	100.0
Tampereen Waltteri As Oy (ASSI)	23.9	23.9
Tapiolan Itäkartano, Espoo As Oy	53.6	53.6
Tapiolan Tuuliniitty, Espoo As Oy (ASSI)	6.8	6.8
Tarkkampusjankatu 14 As Oy	44.1	44.1
Tasatuomo As Oy	1.3	1.3
Terhokuja 3 As Oy	100.0	100.0
Terhokuja 6 As Oy	11.3	11.3
Tikkamatti As Oy	9.8	9.8
Tohlopinkontu Koy (Sato-As.)	60.0	100.0
Turun Asemanlinna As Oy	20.9	20.9
Turun Eteläranta II As Oy	3.2	3.2
Turun Eteläranta III As Oy	2.9	2.9
Turun Eteläranta IV As Oy (ASSI)	3.0	3.0
Turun Fregatiranta As Oy	4.7	4.7
Turun Fööriranta II As Oy	1.0	1.0
Turun Gränsbackankuja 3 As Oy	100.0	100.0
Turun Ipnoksenrinne As Oy (ASSI)	6.7	6.7
Turun Joutsenpuisto 7 As Oy	100.0	100.0
Turun Kaivokatu 10 As Oy	100.0	100.0
Turun Kivimaanrivi As Oy	13.1	13.1
Turun Kiviniemenpuisto As Oy	19.6	19.6
Turun Kupittaan Peippo, As Oy	34.6	34.6
Turun Linnankatu 37 a As Oy	1.7	1.7

Turun Marmoririnne 2 As Oy	100.0	100.0
Turun Metallikatu As Oy	100.0	100.0
Turun Mietoistenkuja As Oy	9.4	9.4
Turun Pernon Kartanonlaakso As Oy	42.3	42.3
Turun Pryssinkatu 13 As Oy	100.0	100.0
Turun Pulmussuonpuisto As Oy	15.1	15.1
Turun Puutarhakatu 50 As Oy	13.1	13.1
Turun Ratavahdinrinne As Oy	100.0	100.0
Turun Rauhankatu 8 As Oy	100.0	100.0
Turun Sato-Koto As Oy	100.0	100.0
Turun Sipimetsä As Oy	10.8	10.8
Turun Sukkulakoti As Oy	100.0	100.0
Turun Tallgreninkartano As Oy	37.1	37.1
Turun Uudenmaanlinna As Oy (SATOhousing)	100.0	100.0
Turun Veistämöntori As Oy	100.0	100.0
Turuntie 112 As Oy	1.4	1.4
Turuntie 63 As Oy	1.6	1.6
Tykkikuja 7 As Oy	100.0	100.0
Työväen Asunto-osakeyhtiö Rauha	10.2	10.2
Töölön Estradi, Helsinki As Oy	63.2	63.2
Töölön Gaala As Oy	50.3	50.3
Ulpukkaniemi As Oy	25.4	25.4
Ulvilantie 11 b As Oy	0.6	0.6
Urheilukatu 38 As Oy	56.0	56.0
Vaasankatu 15 As Oy	0.8	0.8
Vallikallionpolku KOy	100.0	100.0
Vallinkyyhky As Oy	6.0	6.0
Valtapolku As Oy	1.2	1.2
Vantaan Aapramintie 4 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Albert Petreliuksen katu 8 As Oy	7.7	7.7
Vantaan Havukoskenkatu 20 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Heporinne 4 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Horsmakuja 4a As Oy	100.0	100.0
Vantaan Kaarenlehmus As Oy	100.0	100.0
Vantaan Kilterinpuisto As Oy	76.7	76.7
Vantaan Kivivuorentie 8 A-B As Oy	100.0	100.0
Vantaan Kivivuorentie 8 C As Oy	100.0	100.0
Vantaan Krassipuisto As Oy	100.0	100.0
Vantaan Kukinkuja 2 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Kärjäkuja 3 As Oy	19.8	19.8
Vantaan Leksankuja 3 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Liesitorin palvelutalo As Oy (ASSI)	2.5	2.5
Vantaan Lummepiha As. Oy	100.0	100.0
Vantaan Maarinrinne As Oy	12.0	12.0
Vantaan Maarukanrinne 6 As Oy	14.6	14.6

Vantaan Martinpääsky As Oy	100.0	100.0
Vantaan Minkkikuja As Oy	49.0	49.0
Vantaan Myyrinmutka As Oy	100.0	100.0
Vantaan Oritie 1 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Orvokkikuja 1 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Pakkalanportti As Oy	100.0	100.0
Vantaan Pakkalanrinne 3 As Oy	41.8	41.8
Vantaan Pakkalanrinne 5-7 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Pakkalanruusu As Oy	3.1	3.1
Vantaan Peltolantie 14 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Pronssikuja 1 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Ravurinmäki As Oy	33.2	33.2
Vantaan Ruostekuja 3 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Solkikuja 2 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Sompakuja 2-4 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Tammiston Tringa As Oy	8.3	8.3
Vantaan Tammistonkatu 29 As Oy	29.1	29.1
Vantaan Tuurakuja 4 As Oy	34.1	34.1
Vantaan Tykkikuja 11 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Tähtiö As Oy	33.2	33.2
Vantaan Uomarinne 5 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Vihvilätie 3 As Oy	100.0	100.0
Viides linja 16 As Oy	1.1	1.1
Viikinkisankari As Oy	31.1	31.1
Vilhonvuorenkatu 8 As Oy - Bost. Ab Vilhelmsbergsgatan 8	1.1	1.1
Vuomeren-Salpa As Oy	2.7	2.7
Vuorastila As Oy	99.0	99.0
Vuoreksen Vega, Tampere As Oy	88.8	88.8
Vuosaaren Meripihka As Oy, Helsinki	42.7	42.7
Välkynkallio As Oy	0.8	0.8
Yläaitankatu 4 As Oy	1.7	1.7
Ylöjärven Soppeenkatuja As Oy	100.0	100.0
<b>Sato-Rakennuttajat Oy</b>		
Helsingin Tila As Oy (SATO-Rak.)	24.5	11.4
Helsinki, Kalasataman Huvilat As Oy	8.4	8.4
Oulun Peltokerttu As Oy	100.0	100.0
Puutorin Pysäköinti KOy	51.6	51.6
Uudenmaantulli KOy	24.3	24.3
<b>SATOkoti Oy</b>		
Ida Aalbergintie 1 KOy	100.0	100.0
Tohlopinkontu Koy (SATOkoti)	100.0	40.0
<b>SATOkoti 15 Oy</b>		

Helsingin Ida Aalbergin tie 3 A As Oy	100.0	100.0
Helsingin Näyttelijäntie 24 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Rusthollarinkuja 2 As Oy	100.0	100.0
Oulun Hoikantie 14-22 As Oy	100.0	100.0
<b>SATOkoti 16 Oy</b>		
Espoon Kyyhkysmäki 9 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Graniittitie 8 ja 13 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Kiillekuja 4 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Pajamäentie 6 As Oy	100.0	100.0
Tampereen lidesranta 18 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Solkikuja 5 As Oy	100.0	100.0
<b>SATOkoti 18 Oy</b>		
Espoon Jousenkaari 7 As Oy	100.0	100.0
Vantaan Hiekkaharjuntie 16 As Oy	100.0	100.0
<b>SATOkoti 21 Oy</b>		
Helsingin Keinulaudantie 7 As Oy	100.0	100.0
<b>SVK Yhtymä Oy</b>		
Suomen Vuokrakodit 1 Oy	100.0	100.0
Suomen Vuokrakodit 2 Oy	100.0	100.0
Suomen Vuokrakodit 3 Oy	100.0	100.0
<b>Suomen Vuokrakodit 1 Oy</b>		
Espoon Hopeavillakko As Oy	100.0	100.0
Espoon Siniheinä As Oy	100.0	100.0
Helsingin Mestari As Oy	100.0	100.0
Helsingin Sateenkaari As Oy	100.0	100.0
Kangasalan Unikkoniitty KOy	100.0	100.0
Lempäälän Moisionaukea 25 As Oy	100.0	100.0
Nokian Virran Ritari As Oy	100.0	100.0
Sammon Parkki K Oy	21.2	21.2
Tampereen Härmälänrannan Aurinkokallio KOy	100.0	100.0
Tampereen Sammon Kalervo As Oy	100.0	100.0
Vantaan Kesäniitty As Oy	100.0	100.0
Vantaan Kevätpuro As Oy	100.0	100.0
Vantaan Tempo Koy	100.0	100.0
Vantaan Teodora KOy	100.0	100.0
Ylöjärven Viljavainio As Oy	100.0	100.0
<b>Suomen Vuokrakodit 2 Oy</b>		
Espoon Likusterikatu 1 D As Oy	100.0	100.0
Helsingin Leirikuja 3 As Oy	100.0	100.0

Jyväskylän Äijälänrannan Ansaritie 4 As Oy	100.0	100.0
Kapellimestarinparkki KOy	9.1	9.1
Lahden Mesisurri As Oy	100.0	100.0
Tampereen Aitolahdentie 24 As Oy	100.0	100.0
Turun Westparkin Tuija As Oy	100.0	100.0
<b>Suomen Vuokratodit 3 Oy</b>		
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
<b>Suomen Satokodit 16 Oy</b>		
Meiramikuja As Oy	4.7	4.7
Satosorsa As Oy	19.9	19.9
<b>Suomen Satokodit 19 Oy</b>		
Pellervon Pysäköinti KOy	16.0	16.0
<b>Suomen Satokodit 21 Oy</b>		
Espoon Kaskenkaatajantie 5 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Arhotie 22 As Oy	100.0	100.0
Helsingin Myllymatkantie 1 As Oy	100.0	100.0
<b>Suomen Satokodit 22 Oy</b>		
Vantaan Kortteeri As Oy	6.4	6.4
<b>Sato VK 16 Oy</b>		
Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy	5.8	4.3
Helsingin Fenniläntalo As Oy	80.2	80.2
Lahden Kauppakatu 36 As Oy	7.9	3.6
Lappeenrannan Kanavansato 2 As Oy	30.7	25.0
Raision Toripuisto As Oy	56.9	20.8
Tampereen Kyyhky As Oy	11.1	8.1
<b>Sato VK 17 Oy</b>		
Helsingin Myllypellonpolku 4 As Oy	6.9	6.9
Helsingin Otto Brandtin polku 4 As Oy	8.9	5.9
Helsingin Tulvaniitynpolku 5 As Oy	6.6	6.6
Kaarinan Katarinrinne As Oy	18.0	12.6
Kaarinan Verkapatruuna As Oy	30.3	11.7
Oulun Aleksanteri As Oy	100.0	100.0
Turun Hehtokatu As Oy	51.2	19.1
Turun Seiskarinkulma As Oy	24.0	14.0
Turun Tervaporvari As Oy	100.0	100.0
Vantaan Orvokkitie 17 As Oy	14.3	14.3

<b>Sato VK 18 Oy</b>		
Espoon Ristinientie 22 As Oy	78.4	5.4
Helsingin Mustankivenraitti 5 As Oy	94.6	94.6
Helsingin Paciuksenkaari 19 As Oy	1.6	1.6
Helsingin Pasaunatie 8 As Oy	74.8	9.1
Helsingin Taimistontie 9 As Oy	12.3	12.3
Helsingin Tulisuoentie 20 As Oy	100.0	100.0
Kuovi As Oy	100.0	100.0
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	66.7	50.7
<b>Sato VK 19 Oy</b>		
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy	91.4	12.1
Kaarinan Katarinankallio As Oy	79.5	23.5
Kaarinan Kultarinta As Oy	83.5	26.5
Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy	88.2	41.6
Turun Merenneito As Oy	77.2	14.6
Turun Meripoika As Oy	83.7	26.0
Tuusulan Naavankierro 10 As Oy	87.8	5.3
<b>Sato VK 20 Oy</b>		
Espoon Säterinkatu 10 As Oy	76.0	6.1
Helsingin Lintulahdenpuisto As Oy	100.0	100.0
Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy	80.8	10.2
Oulun Laamannintie As Oy	95.6	43.5
<b>Sato VK 21 Oy</b>		
Espoon Zanseninkuja 4 As Oy	82.0	17.4
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy	88.0	19.8
Kaarinan Mattelpiha As Oy	94.2	36.0
Turun Unikkoniitty As Oy	88.2	13.9
Vantaan Herttuantie 3 As Oy	88.1	31.2
<b>Sato VK 22 Oy</b>		
Espoon Numersinkatu 6 As Oy	81.4	9.2
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	91.2	29.6
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	95.9	61.9
Tampereen Kyläleni As Oy	96.4	70.7
Turun Maarianportti As Oy	100.0	100.0
<b>Sato-Osaomistus Oy</b>		
Espoon Nostoväenkuja 1 As Oy (VA)	3.5	3.5
Espoon Numersinkatu 6 As Oy (OOA)	81.4	72.2
Espoon Puropuisto As Oy (VA)	58.4	2.5
Espoon Ristinientie 22 As Oy (OOA)	78.4	73.0



Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy (VA)	Err:501	1.6
Espoon Säterinkatu 10 As Oy (OOA)	76.1	70.0
Espoon Zanseninkuja 4 As Oy (OOA)	82.0	64.6
Helsingin Otto Brandtin polku 4 As Oy (OOA)	8.9	3.0
Helsingin Pasuunatie 8 As Oy (OOA)	74.8	65.8
Helsingin Taavetinaukio 4 As Oy (VA) 1	3.9	3.9
Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy (OOA)	80.8	70.6
Iidesranta 42 Tampere As Oy (VA)	9.9	3.4
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy (OOA)	91.4	79.3
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy (OOA)	88.0	68.2
Kaarinan Katariinankallio As Oy (OOA)	79.5	55.9
Kaarinan Katariinanrinne As Oy (VA)	18.0	5.3
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy (OOA)	91.2	61.6
Kaarinan Kultarinta As Oy (OOA)	83.5	57.1
Kaarinan Mattelpiha As Oy (OOA)	94.2	58.2
Kaarinan Verkapatruuna As Oy (VA)	30.3	18.6
Lahden Kauppakatu 36 As Oy (VA)	7.9	4.3
Lappeenrannan Kanavansato 2 As Oy (VA)	30.7	5.7
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy (VA)	95.9	34.0
Oulun Laamannintie As Oy (OOA)	95.6	52.1
Raision Siirinsopukka As Oy (VA)	15.3	15.3
Raision Toripuisto As Oy (VA)	56.9	36.2
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy (OOA)	66.7	16.0
Tampereen Kyläleni As Oy (OOA)	96.4	25.7
Tampereen Kyyhky As Oy (VA)	11.1	3.0
Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy (OOA)	88.2	46.6
Turun Hehtokatu As Oy (VA)	51.2	32.1
Turun Merenneito As Oy (OOA)	77.2	62.6
Turun Meripoika As Oy (OOA)	83.7	57.7
Turun Seiskarinkulma As Oy (VA)	24.0	10.0
Turun Unikkoniitty As Oy (OOA)	88.2	74.3
Tuusulan Naavankierro 10 As Oy (OOA)	87.8	82.5
Vantaan Herttuantie 3 As Oy (OOA)	88.1	56.9
<b>Vatotalot 2 Oy</b>		
Sato-Osaomistus Oy	100.0	100.0
<b>Vatotalot 3 Oy</b>		
Kirkkonummen Riihipolku As Oy	100.0	100.0
Kylänpäänpelto As Oy	43.8	43.8
Nurmijärven Kylänpäänkaari As Oy	45.0	45.0
Nurmijärven Kylänpäänniitty As Oy	35.2	35.2
<b>Vatotalot 4 Oy</b>		
Helsingin Laivalahdenportti 5 As Oy	75.5	75.5

Helsingin Toini Muonan katu 8 As Oy	13.2	13.2
Laakavuorentie 4 As Oy	39.1	39.1
Meriramsi As Oy	25.6	25.6
Meri-Rastilan tie 5 As Oy	23.5	23.5
Meri-Rastilan tie 9 As Oy	9.1	9.1
Raudikkokuja 3 KOy	100.0	100.0
Vantaan Omaksi As Oy	2.8	2.8
Vantaan Ravurinpuisto As Oy	61.1	61.1

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Milj. €	liite		1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Liikevaihto	1		7,5	7,3
Liiketoiminnan muut tuotot	2		5,2	6,0
Materiaalit ja palvelut	3		-1,9	-2,7
Henkilöstökulut	4	5 6	-3,0	-3,0
Poistot ja arvonalentumiset	7		-1,1	-1,1
Liiketoiminnan muut kulut	8		-13,0	-12,1
<b>Liikevoitto/-tappio</b>			<b>-6,4</b>	<b>-5,5</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	9		-41,1	-39,0
<b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>			<b>-47,5</b>	<b>-44,4</b>
Konserniavustukset	10		125,6	110,2
Tuloverot	11		-15,6	-13,2
<b>Tilikauden voitto</b>			<b>62,5</b>	<b>52,6</b>

## EMOYHTIÖN TASE, FAS

Milj. €	liite	31.12.2017	31.12.2016
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset</b>			
Aineettomat hyödykkeet	12	2,1	1,9
Aineelliset hyödykkeet	13	1,7	1,7
Osuudet saman konsernin yrityksissä	14	1 081,2	1 081,2
Osuudet osakkuusyrietyksissä	15	0,0	0,0
Muut osakkeet ja osuudet	16	1,0	1,0
<b>Yhteensä</b>		<b>1 086,0</b>	<b>1 085,7</b>
<b>Vaihto- ja rahoitusomaisuus</b>			
Vaihto-omaisuus	17	1,8	4,7
Pitkäaikaiset saamiset	18	395,4	8,1
Lyhytaikaiset saamiset	19	176,5	297,6
Rahat ja pankkisaamiset		0,0	12,6
<b>Yhteensä</b>		<b>573,7</b>	<b>323,0</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>1 659,7</b>	<b>1 408,7</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>Oma pääoma</b>			
Osa-omaisuus	20 21	4,4	4,4
Vararahasto		43,7	43,7
Muut rahastot		116,1	116,1
Edellisten tilikausien voitot		123,9	71,2
Tilikauden voitto		62,5	52,6
<b>Yhteensä</b>		<b>350,5</b>	<b>288,0</b>
<b>Pakolliset varaukset</b>	22	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Vieras pääoma</b>			
Pitkäaikainen	23	1 047,7	901,1
Lyhytaikainen	24	261,5	219,6
<b>Yhteensä</b>		<b>1 309,2</b>	<b>1 120,7</b>

VASTATTAVAA YHTEENSÄ

1 659,7

1 408,7

## EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>		
<b>Tilikauden voitto</b>	62,5	52,6
Oikaisut:		
Poistot	1,1	1,1
Rahoitustuotot (-) tai -kulut (+)	41,1	39,0
Tuloverot	15,6	13,2
Käyttöomaisuuden myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)	-0,2	-0,2
Konserniavustukset	-125,6	-110,2
Muut oikaisut	-0,5	0,5
<b>Rahavirta ennen käyttöomaisuuden muutosta</b>	<b>-5,9</b>	<b>-4,1</b>
Käyttöomaisuuden muutokset:		
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys (+) / lisäys (-)	1,7	0,3
Vaihto-omaisuuden vähennys (+) / lisäys (-)	2,9	1,7
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-) / lisäys (+)	-0,2	-2,4
<b>Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>-1,4</b>	<b>-4,5</b>
Maksetut korot	-48,1	-18,3
Saadut korot	3,3	1,7
Muut rahoituserät	-12,5	-11,4
Maksetut välittömät verot	-19,7	-4,6
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>-78,5</b>	<b>-37,1</b>
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,4	-0,9
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot	0,2	0,3
Muut sijoitukset tytäryhtiöihin	0,0	-250,3
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,1	0,0
Luovutustulot muista sijoituksista	0,0	0,0
Myönnettyt lainat	-395,0	0,0
Lainasaamisten takaisinmaksut	7,8	3,4
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>-388,4</b>	<b>-247,5</b>

<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>		
Lainojen nostot	281,4	428,1
Lainojen takaisinmaksut	-3,9	-103,7
Lyhytaikaisten konsernitilisaamisten ja -velkojen muutos	66,5	-163,7
Konserniavustukset (maksuperusteiset)	110,2	52,0
Maksetut osingot ja muu voitonjako	0,0	-25,4
Maksullinen oman pääoman lisäys	0,0	98,7
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>454,3</b>	<b>286,0</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>12,6</b>	<b>11,2</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>0,0</b>	<b>12,6</b>

## TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

### 1. Liikevaihto

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2,2	2,5
Muut tuotot	5,3	4,8
<b>Yhteensä</b>	<b>7,5</b>	<b>7,3</b>

### 2. Liiketoiminnan muut tuotot

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Liiketoiminnan muut tuotot	0,1	0,0
Välityspalkkiot myydyistä kohdeista	0,0	0,0
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,2	0,2
Hallintokulovelvoitukset	4,9	5,8
<b>Yhteensä</b>	<b>5,2</b>	<b>6,0</b>

### 3. Materiaalit ja palvelut

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

### 4. Henkilöstökulut

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Palkat	2,5	2,5
Eläkekulut	0,5	0,5
Muut henkilöstösivukulut	0,1	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>

### 5. Johdon palkat ja palkkiot

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	0,6	0,9

Toimitusjohtajalla on oikeus siirtyä eläkkeelle 60 vuoden ikäisenä.

### 6. Emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin

	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Henkilöitä	18	16

## 7. Poistot

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Poistot aineettomista hyödykkeistä	0,6	0,6
Poistot aineellisista hyödykkeistä	0,5	0,5
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>

## 8. Liiketoiminnan muut kulut

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Vuokrat	0,5	1,7
Kiinteistöjen hoitokulut	0,5	0,5
Muut kiinteät kulut	11,9	9,7
Liiketoiminnan muut kulut	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>13,0</b>	<b>12,1</b>

## 9. Rahoitustuotot ja -kulut

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

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

## 10. Konserniavustukset

Milj. €	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Saadut konserniavustukset	125,6	110,2
<b>Yhteensä</b>	<b>125,6</b>	<b>110,2</b>

## 11. Tuloverot

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



## TASEEN LIITETIEDOT

## 12. Aineettomat hyödykkeet

Milj. €	2017	2016
<b>Muut pitkävaikutteiset menot</b>		
Hankintameno 1.1.	5,7	5,2
Lisäykset	0,9	0,5
Hankintameno 31.12.	6,6	5,7
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	3,8	3,2
Tilikauden poistot	0,6	0,6
Kertyneet poistot 31.12.	4,5	3,8
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2,1</b>	<b>1,9</b>
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>2,1</b>	<b>1,9</b>

## 13. Aineelliset hyödykkeet

Milj. €	2017	2016
<b>Maa- ja vesialueet</b>		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Rakennukset ja rakennelmat

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

## Liittymismaksut

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

**Koneet ja kalusto**

Hankintameno 1.1.	3,5	3,7
Lisäykset	0,5	0,4
Vähennykset	-0,4	-0,5
Hankintameno 31.12.	3,5	3,5
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	2,5	2,6
Vähennysten kertyneet poistot	-0,4	-0,4
Tilikauden poisto	0,3	0,4
Kertyneet poistot 31.12.	2,5	2,5
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>

**Muut aineelliset hyödykkeet**

Hankintameno 1.1.	1,3	1,3
Lisäykset	0,1	0,0
Hankintameno 31.12.	1,4	1,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,5	0,4
Tilikauden poisto	0,1	0,1
Kertyneet poistot 31.12.	0,7	0,5
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>

**14. Osuudet saman konsernin yrityksistä**

Milj. €	2017	2016
Hankintameno 1.1.	1 081,2	816,6
Lisäykset	0,0	264,5
Hankintameno 31.12.	1 081,2	1 081,2
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 081,2</b>	<b>1 081,2</b>

**15. Osuudet osakkuusyhteisöissä**

Milj. €	2017	2016
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## 16. Muut osakkeet ja osuudet

Milj. €	2017	2016
Hankintameno 1.1.	1,0	1,0
Hankintameno 31.12.	1,0	1,0
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,0	1,0
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>1 082,2</b>	<b>1 082,1</b>

## 17. Vaihto-omaisuus

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
Valmiit asunnot ja liiketilat	0,2	0,2
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	1,2	4,0
Muu vaihto-omaisuus	0,3	0,5
<b>Kirjanpitoarvo</b>	<b>1,8</b>	<b>4,7</b>

## 18. Pitkäaikaiset saamiset

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

## 19. Lyhytaikaiset saamiset

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

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

**Siirtosaamisten olennaiset erät**

Korot	0,0	0,0
Muut	0,1	0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1</b>	<b>0,4</b>

**20. Oma pääoma**

Milj. €	2017	2016
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
Käyttörahaso 1.1.	1,1	1,1
Käyttörahaso 31.12.	1,1	1,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	114,8	1,9
Lisäys	0,0	112,9
Vähennys	0,0	0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	114,8	114,8
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	123,9	96,6
Osingonjako	0,0	-25,4
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	123,9	71,2
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>62,5</b>	<b>52,6</b>
<hr/>		
<b>Oma pääoma yhteensä 31.12.</b>	<b>350,5</b>	<b>288,0</b>

## 21. Laskelma voitonjakokelpoisista varoista

Milj. €	2017	2016
Käyttörahassto	1,1	1,1
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	114,8	114,8
Voitto edellisiltä tilikausilta	123,9	71,2
Tilikauden voitto	62,5	52,6
<b>Voitonjakokelpoiset varat 31.12.</b>	<b>302,4</b>	<b>239,8</b>

## 22. Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakkeisiin seuraavasti

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
Osakkeiden lukumäärä (kpl)	56 783 067	56 783 067

SATO Oyj:llä on vain yksi osakesarja.

Yhtiön hallussa on 160 000 omaa osaketta.

## 23. Pakolliset varaukset

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
Reklamaatiokuluvaraus	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## 24. Pitkäaikainen vieras pääoma

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

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

<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 047,7</b>	<b>901,1</b>
---	----------------	--------------

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

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

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

## 25. Lyhytaikainen vieras pääoma

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille</b>		
Ostovelat	0,4	0,4
Muut velat	0,0	68,1
Siirtovelat	0,0	16,9
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4</b>	<b>85,4</b>
<b>Velat muille</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	240,9	109,9
Saadut ennakot	0,1	0,1
Ostovelat	0,8	0,9
Muut velat	0,4	0,3
Siirtovelat	18,8	22,9
<b>Yhteensä</b>	<b>261,1</b>	<b>134,2</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>261,5</b>	<b>219,6</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		
	<b>1 309,2</b>	<b>1 120,7</b>
<b>Siirtovelkojen olennaiset erät</b>		
Palkat sosiaalikuluneen	2,1	2,0
Korot	13,8	30,0
Kunnallistekniikkavelat	0,0	0,5

Verojaksotus	2,5	6,6
Muut	0,4	0,8
<b>Yhteensä</b>	<b>18,8</b>	<b>39,8</b>

#### 26. Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Konserniyhtiön velasta</b>		
Takaukset	175,5	314,8
<b>Yhteensä</b>	<b>175,5</b>	<b>314,8</b>

Milj. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Muut vastuut</b>		
Vuokrasopimuksista maksettavat määrät, Panuntien toimitilat (sis. alv)		
Yhden vuoden kuluessa	1,7	1,7
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	5,2	7,1
Yli viiden vuoden kuluttua	0,0	1,8
<b>Yhteensä</b>	<b>6,9</b>	<b>10,6</b>

SATO Oyj on edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimistotiloja. Näistä tiloista saatavien vähimmäisvuokrien määrä on 0,6 (0,8) milj. euroa. Kaudella tuloslaskelmaan kirjatut saadut vuokrat olivat 0,5 milj. euroa (0,8 milj. euroa vuonna 2016).

# TILINTARKASTUS- KERTOMUS

SATO Oyj:n yhtiökokoukselle

## *Tilinpäätöksen tilintarkastus*

### **Lausunto**

Olemme tilintarkastaneet SATO Oyj:n (y-tunnus 0201470-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2017. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirta-laskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaateista, 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 velvollisuuksiamme 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.

### **Olennaisuus**

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Olennaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä,



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

#### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa. EU-asetuksen 537/2014 10 artiklan 2 c -kohdan mukaiset merkittävät olennaisen virheellisyyden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.

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

#### Sijoitusasuntojen arvostaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 1 ja 13)

##### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

- SATO soveltaa omistamiensa sijoitusasuntojen arvostamiseen käyvän arvon periaatetta (IAS 40). Käypään arvoon arvostettavat sijoitusasunnot (3.564,8 milj. euroa) muodostavat 96,5 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2017 ja niiden käypien arvojen muutoksella on merkittävä vaikutus konsernin tilikauden tulokseen ja omaan pääomaan.
- Sijoitusasuntojen käyvät arvot määritetään kiinteistön käyttö- ja luovutusrajoitusten mukaan joko kauppaa-arvoihin, tuottoarvoihin tai hankintamenoihin perustuen. Kauppa-arvot määritetään perustuen kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Tuottoarvot määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla netto-tuottovaatimuksilla. SATO käyttää ulkopuolista kiinteistöarvioitsijaa, joka antaa neljä kertaa vuodessa lausunnon yhtiön tekemästä sijoitusasuntojen käypien arvojen määräytyksestä.
- Arvostamisessa käytettäviin ennusteisiin liittyvästä johdon harkinnasta ja tasearvojen merkittävydestä johtuen sijoitusasuntojen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen seikka. Arvostamisessa käytettävien keskeisten oletusten määrittäminen edellyttää johdon harkintaan perustuvia päätöksiä mm. diskonttauskoron osalta.

##### Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

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

## Liikevaihto: vuokratuottojen tulouttaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 1)

### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

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

## Sijoitusasuntojen hankinnat ja realisoinnit (Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 1, 4 ja 13)

### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

- SATO hankkii ja myy sijoitusasuntoja ja asuntoportfolioita vuosittain. Konsernin sijoitusasuntojen hankinnat tilikaudella 2017 olivat 29,1 milj. euroa ja kauppahinnat myydyistä sijoitusasunnoista 45,7 milj. euroa.
- Sijoitusasuntojen hankintaan ja realisointiin liittyvät sopimukset voivat olla monimutkaisia ja sisältää mm. ehdollisia vastikkeita sekä muita sopimusperusteisia oikeuksia ja velvoitteita. Edellä mainitut seikat saattavat edellyttää johdon harkintaan perustuvia ratkaisuja arvioitaessa sopimusten asianmukaista kirjanpito-käsittelyä suhteessa soveltuvaan tilinpäätössäännöstyöhön.

### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

- Olemme arvioineet vuokratuottoihin liittyvää sisäistä valvontaa ja testanneet keskeisten vuokratuottojen laskutuksen oikeellisuutta koskevien kontrollien tehokkuutta.
- Tarkastuksen painopisteenä on ollut keskeisimpien vuokrankannon kontrollien testaa-minen konsernitilinpäätöksen liikevaihdon olemassaolon, täydellisyyden ja oikeellisuuden arvioimiseksi.

### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

- Olemme arvioineet konsernin sisäistä valvontaa ja testanneet sijoitusasuntojen hankintojen ja realisointien hyväksyntää ja valtuuksia koskevia sisäisiä kontroleja.
- Olemme perehtyneet sijoitusasuntojen hankintoja ja realisointeja koskeviin sopi-muksiin sekä muihin transaktioihin liittyviin dokumentteihin. Olemme arvioineet trans-aktioiden määrittelyä, luokittelua ja kirjaamista suhteessa sovellettaviin konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteisiin ja tilinpäätössäännöksiin.
- Lisäksi olemme arvioineet transaktioista esitettyjen konsernitilinpäätöksen liitetietojen asianmukaisuutta.

## Rahoitusjärjestelyt (Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet ja liitetiedot 17, 25, 26, 27 ja 30)

### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

- Korollisten velkojen määrä on 1 931,7 milj. euroa, joka on 52,3 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2017.
- Konsernilla on käypään arvoon arvostettavia johdannaisinstrumentteja. Johdannaisten nimellisarvo on 820,4 milj. euroa 31.12.2017. SATO käyttää sekä korko- että valuuttajohdannaisia suojautuakseen korko- ja valuutariskeiltä. Konserni soveltaa suojauslaskentaa osaan johdannaisinstrumenteista.

### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

- Olemme perehtyneet konsernin rahoituspolitiikkaan, rahoitustoimintoihin sekä lainasalkun ja rahoituskulujen kehitykseen tilikauden aikana.
- Olemme arvioineet rahoitustoimintoihin liittyvien keskeisten sisäisten kontrollien toimivuutta suhteessa emoyhtiön hallituksen hyväksymään rahoituspolitiikkaan.
- Olemme perehtyneet konsernin rahoitus-sopimuksiin ja muuhun näihin liittyvään dokumentaation. Lisäksi olemme arvioineet transaktioiden määrittelyä, luokittelua ja kirjaamista suhteessa sovellettaviin konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteisiin ja tilinpäätössäännöksiin.
- Lisäksi olemme arvioineet rahoitusjärjestelyistä ja rahoitusinstrumenteista konserni-tilinpäätöksessä esitettyjen liitetietojen asianmukaisuutta.

### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa 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 virheellisyyden

riskit, suunnitellamme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

— Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

— Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

— Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

— Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

— Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta 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 varoimista.

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 viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituvaa yleinen etu.

### ***Muut raportointivelvoitteet***

#### **Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot**

SATO Oyj on muuttunut PIE-yhteisöksi vuonna 2012 listatun velkakirjalainan liikkeeseenlaskun myötä. KPMG Oy Ab on ollut tilintarkastajana koko sen ajan, kun yhtiö on ollut PIE.

### 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 käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömmme kyseisen päivän jälkeen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai 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 käyttöömmme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

### Muut lausunnot

Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys taseen osoittaman voiton käyttämisestä (sekä muun vapaan oman pääoman jakamisesta) on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Helsingissä 7. helmikuuta 2018

KPMG OY AB

Lasse Holopainen  
KHT

## VIISIVUOTISKATSAUS

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	2017	2016	2015	2014	2013**
Liikevaihto, milj. €	280,1	262,7	249,4	243,2	229,5
Nettovuokratuotto, milj. €	188,4	167,1	151,8	146,2	131,8
Nettovuokratuotto (%)	5,6%	5,7%	6,0%	6,3%	6,2%
Liikevoitto, milj. €	230,7	267,2	196,5	191,3	178,3
Nettorahoituskulut, milj. €	-45,8	-47,8	-37,0	-39,1	-38,0
Tulos ennen veroja, milj. €	184,9	219,4	159,4	152,2	140,8
Taseen loppusumma, milj. €	3 694,6	3 562,2	2 979,6	2 801,6	2 596,0
Oma pääoma, milj. €	1 411,2	1 252,6	993,2	892,3	823,0
Vieras pääoma, milj. €	2 283,4	2 309,6	1 986,5	1 909,3	1 773,0
Korollinen vieras pääoma, milj. €	1 931,7	1 943,0	1 676,2	1 584,9	1 501,3
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	7,1%	9,1%	7,6%	7,7%	7,7%
Oman pääoman tuotto (%)	11,0%	15,6%	13,5%	14,0%	15,5%
Omavaraisuusaste (%)	38,2%	35,2%	33,3%	31,8%	31,7%
Sijoitusomaisuus, milj.€	3 564,8	3 383,2	2 752,9	2 528,0	2 316,0
Investoinnit, milj.€	156,0	572,6	250,5	174,0	191,0
prosentteina liikevaihdosta	55,7%	218,0%	100,4%	71,5%	83,2%
Henkilöstö keskimäärin***	206	170	172	165	156
Henkilöstö kauden lopussa	212	175	170	169	156
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut</b>					
Tulos / osake (€)	2,58	3,22	2,49	2,37	2,34
Oma pääoma / osake (€)****	24,92	22,12	19,53	17,55	16,16
Osakkeita, milj. kpl*	56,6	56,6	50,8	50,8	50,8
<b>EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta</b>					
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	82,9	69,5	64,5	65,1	62,7
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	1,46	1,28	1,27	1,28	1,23
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value), milj. €*****	1 680,6	1 517,5	1 227,8	1 120,3	1 006,9
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value) / osake (€)*****	29,68	26,80	24,15	22,04	19,80
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	91,1	86,2	78,1	72,9	66,1
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	1,61	1,59	1,54	1,43	1,30

\* Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta

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

\*\*\* Sisältää kesätyöntekijät

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

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

**Tunnuslukujen kaavat**

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

# TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE

## SATO Oyj:n varsinainen yhtiökokous

SATO Oyj:n osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään perjantaina 23.3.2018 klo 12.00 SATO-talon auditoriossa, Panuntie 4, 00610 Helsinki. Kokoukseen ilmoittautuneiden vastaanottaminen ja äänestyslippujen jakaminen aloitetaan klo 11.30.

## Yhtiökokousasiakirjat

Kokouskutsu asialistan mukaisine päätösehdotuksineen on saatavilla SATO Oyj:n internet-sivuilla [www.sato.fi](http://www.sato.fi) 8.2.2018 alkaen. SATO Oyj:n tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus ovat saatavilla internet-sivuilla viimeistään 13.2.2018. Päätösehdotukset ja muut edellä mainitut asiakirjat ovat myös saatavilla yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen pöytäkirja on nähtävillä edellä mainituilla internet-sivuilla viimeistään 6.4.2018.

## Ohjeita kokoukseen osallistujille

### Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka 13.3.2018 on rekisteröity Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on merkitty hänen henkilökohtaiselle suomalaiselle arvo-osuustililleen, on rekisteröity yhtiön osakasluetteloon.

Yhtiön osakasluetteloon merkityn osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittautua viimeistään tiistaina 20.3.2018 klo 16.00, johon mennessä ilmoittautumisen on oltava perillä. Yhtiökokoukseen voi ilmoittautua:

- kirjeitse osoitteella SATO Oyj, Kati Laakso, PL 401, 00601 Helsinki,
- puhelimitse numeron 0201 34 4002/Kati Laakso, ma-pe klo 9.00–16.00 tai
- sähköpostin kautta osoitteeseen [kati.laakso \(at\) sato.fi](mailto:kati.laakso(at)sato.fi)

Osakkeenomistajien SATO Oyj:lle luovuttamia henkilötietoja käytetään vain yhtiökokouksen ja siihen liittyvien tarpeellisten rekisteröintien käsittelyn yhteydessä.

Osakkeenomistajan, hänen edustajansa tai asiamiehensä tulee kokouspaikalla tarvittaessa pystyä osoittamaan henkilöllisyytensä ja/tai edustamisoikeutensa.

### Hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja

Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen niiden osakkeiden nojalla, joiden perusteella hänellä olisi oikeus olla merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon 13.3.2018. Osallistuminen edellyttää lisäksi, että osakkeenomistaja on näiden osakkeiden nojalla tilapäisesti merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon viimeistään 20.3.2018 klo 10 mennessä. Hallintarekisteriin merkittyjen osakkeiden osalta tämä katsotaan ilmoittautumiseksi yhtiökokoukseen.



Hallintarekisteröidyn osakkeen omistajaa kehoitetaan pyytämään hyvissä ajoin omaisuudenhoitajaltaan tarvittavat ohjeet koskien rekisteröitymistä tilapäiseen osakasluetteloon, valtakirjojen antamista ja ilmoittautumista yhtiökokoukseen. Omaisuudenhoitajan tilinhoitajayhteisön tulee ilmoittaa hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja, joka haluaa osallistua varsinaiseen yhtiökokoukseen, merkittäväksi tilapäisesti yhtiön osakasluetteloon viimeistään edellä mainittuun ajankohtaan mennessä.

#### **Asiamiehen käyttäminen ja valtakirjat**

Osakkeenomistaja saa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä oikeuksiaan asiamiehen välityksellä. Osakkeenomistajan asiamiehen on esitettävä päivityt valtakirja, tai hänen on muuten luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa. Mikäli osakkeenomistaja osallistuu yhtiökokoukseen usean asiamiehen välityksellä, jotka edustavat osakkeenomistajaa eri arvopaperitileillä olevilla osakkeilla, on ilmoittautumisen yhteydessä ilmoitettava osakkeet, joiden perusteella kukin asiamies edustaa osakkeenomistajaa.

Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan alkuperäisinä osoitteeseen SATO Oyj, Kati Laakso, PL 401, 00601 Helsinki ennen ilmoittautumisajan päättymistä.

#### **Muut ohjeet**

Yhtiökokouksessa läsnä olevalla osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa osakeyhtiölain 5 luvun 25 §:n mukainen kyselyoikeus kokouksessa käsiteltävistä asioista.

#### **Osingonjakoehdotus**

Hallitus ehdottaa, että [yhtiö jakaisi 31.12.2017 päättyneeltä tilikaudelta osinkona 0,50 euroa osakkeelta.

Osinko maksettaisiin osakkaalle, joka on osingonmaksun täsmäytyspäivänä 27.3.2018 merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan 5.4.2018.

#### **Taloudelliset julkaisut**

Osavuositarkastusten ja puolivuositarkastuksen julkistuspäivät:

Osavuositarkastus tammi–maaliskuulta 8.5.2018

Puolivuositarkastus tammi–kesäkuulta 18.7.2018

Osavuositarkastus tammi–syyskuulta 6.11.2018

Tilikauden vuosikertomus, osavuositarkastukset ja puolivuositarkastus julkaistaan suomeksi ja englanniksi. Ne ovat saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.sato.fi](http://www.sato.fi). Lisätietoja saa osoitteesta viestintä (at) sato.fi.

## Osakkeiden jakauma 2.1.2018

Omistaja	Omistusosuus %
Balder Finska Otas AB	53,7
Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool	22,6
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12,7
Valtion Eläkerahasto	4,9
Rakennusliitto ry	1,1
Muut osakkeenomistajat (112 kpl)	5,0

2.1.2018 SATO Oyj:llä oli 117 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus kertomusvuoden aikana on ollut 0,14 %.

## Yhtiöjärjestys ja osakkeet

SATO Oyj:n voimassa oleva yhtiöjärjestys on rekisteröity 15.3.2011. Yhtiöjärjestykseen ei sisälly osakkeiden lunastusta koskevia määräyksiä.

Yhtiön osakepääoma 31.12.2017 oli 4 442 192,00 euroa. Yhtiöllä oli 56 783 067 osaketta. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

# SATON VASTUULLISUUSTYÖN KOHOKOHDAT 2017

Entistä asiakasvetoisempi lähestymistapa asiakaspalveluun ja isännöintiin:

[Asiakas ensin](#)



Oli ongelma pieni tai suuri, me tarjoamme apua arjen haasteisiin:

[Asumisneuvonta](#)

Käytimme 1,5 miljoonaa euroa energiatehokkuusinvestointeihin:

[Ympäristövastuu](#)



Toimme 289 kierrätyskonttia kotipihoihin: [Ympäristövastuu](#)

Työturvallisuuden ja kosteudenhallinnan parempi seuranta uudisasunto- ja peruskorjaustyömailla: [Kumppanit](#)



Uusi liiketapaohje ja tietosuojakäytäntö henkilötietojen käsittelyn turvaamiseksi: [Vastuulliset toimintaperiaatteet](#)

Yhteisöllistä asumista ja uudenlaista tilasuunnittelua: [SATO StudioKoti](#)



Oma vastuullisesti valmistettu Kide-kylpyhuonemallistomme: [Kumppanit](#)

Kiinteistöalan yhteisten vastuullisuusraportoinnin ja sijoittajille soveltuvan ympäristövastuuraportointisuosituksen kehittäminen: **Vastuullinen SATO**



Green Star -taso kansainvälisessä kiinteistöalan Global Real Estate Sustainability Benchmark - vastuullisuusvertailussa: **Vastuullinen SATO**

# VASTUULLISUUS- RAPORTOINNIN PERIAATTEET

SATOn vuosikertomus on myös vastuullisuusraportti, joka on jo neljäs GRI-ohjeiston mukaan laadittu (GRI-G3 2014, GRI-G4 2015 ja 2016) ja ensimmäinen uusien GRI Standardien mukainen. Vastuullisuusraportin tavoitteena on antaa sidosryhmillemme avoimesti tietoa toiminnastamme, jolla luomme sidosryhmillemme arvoa lyhyellä, keskipitkällä ja pitkällä aikajänteellä.

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 olennaisiksi tunnistettujen näkökohtien osalta.

Muutoksena aikaisempiin vuosiin olemme lisänneet SATOn muita olennaisiin vastuullisuuden aiheisiin liittyviä tietoja GRI-standardien raportointiperiaatteiden mukaisesti. Muut mahdolliset aiemmin raportoitujen tietojen muutokset on esitetty lukujen ja asiasisältöjen yhteydessä.

## OLENNAISUUS VASTUULLISUUTEMME LÄHTÖKOHTANA

Vuonna 2015 kävimme internetin kautta laajan sidosryhmädialogin, jossa kartoitettiin kullekin sidosryhmälle olennaisimmat näkökohdat liiketoiminnassamme. Eri sidosryhmien edustajat toivat dialogissa esiin asiat, jotka liiketoiminnassamme tulisi liittää vastuullisuuteen. Dialogi toteutettiin verkkoavoriihenä, johon osallistui yli 600 henkilöä kaikista keskeisistä sidosryhmistä. SATOn johto arvioi dialogissa esiin nousseet teemat liiketoimintavaikutusten perusteella, ja tuloksena tunnistettiin 5 pääteemaa ja 11 olennaista näkökohtaa. **Syksyllä 2017 olennaisuusanalyysiä** päivitettiin terminologian osalta sekä lisättiin asuntojen sijainti olennaiseksi näkökohdaksi vuonna 2016 uudistetun strategian pohjalta.

Olennaisten näkökohtien vaikutukset sidosryhmiin on kuvattu kohdissa **Asiakkaat**, **Henkilöstö**, **Kumppanit**, **Ympäristö** ja **Talous**. Raportoinnin pohjana olevat olennaiset näkökohdat ja niiden laskentarajat löytyvät GRI-osiesta kohdasta **Olennaiset näkökohdat ja laskentarajat**. Raportin sisällön vertailu GRI-standardeihin ilmenee GRI-sisältöindeksistä. **Tavoitteiden saavuttaminen 2017** -sivulla on yhteenvedo vastuullisuustavoitteistamme ja toimenpiteistämme sekä niiden yhteydestä YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin (Sustainable Development Goals).

## KOHTI INTEGROITUA RAPORTOINTIA

Vastuulliset toimintaperiaattemme muodostavat perustan pitkän aikavälin kestäväälle ja kannattavalle liiketoiminnalle. Haluamme jatkuvasti kehittää vastuullisuusraportointiamme ja olemme siirtymässä kohti integroitua vuosiraportointia (IR). Vuoden 2017 raportissa integroitua raportointia on sovellettu SATOn arvonaluonnin, liiketoiminnan ja hallinnon vaikutusten kuvauksissa.

Raportti julkaistaan verkossa suomeksi ja englanniksi. Tunnuslukujen laskentarajana on käytetty pääosin SATO-konsernin ja sen Suomessa omistamien vuokra-asuntojen tietoja.

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

- Vuosikertomuksen SATOn arvonaluonti/ Ympäristö -osion taulukoissa esitetyt tunnusluvut:
  - Energia (GRI 302-1, 302-4, CRE1, CRE4)
  - Vesi (GRI 303-1, CRE2)
  - Päästöt (GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-5, CRE3)
  - Jätevedet ja jätteet (GRI 306-2b)
- GRI-indeksi -taulukossa esitetyt tunnusluvut:
  - Ympäristövaatimusten noudattaminen (GRI 307-1)
  - Toimittajien ympäristöarvioinnit (GRI 308-1)
  - Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet (CRE5)

# OLENNAISET NÄKÖKOHDAT JA LASKENTARAJAT

SATOn vastuullisuuden painopistealueet	GRI-näkökohdat ja SATOn omat olennaiset vastuullisuusaiheet	Laskentaraja raportoinnissa
<b>Kestävä talous</b>		
Kasvu	Taloudelliset tulokset	SATO-konserni
<b>Kannattavuus</b>		
	Taloudelliset tulokset	SATO-konserni
	Hankintakäytännöt	SATO-konserni
	Sosiaalisten ja taloudellisten vaatimusten noudattaminen, Ympäristövaatimusten noudattaminen	SATO-konserni sekä ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut
<b>Erinomainen asiakaskokemus</b>		
Elämäsi sopiva koti		
	Taloudelliset tulokset	SATO-konserni
	Hankintakäytännöt	SATO-konserni
	Sidosryhmävuorovaikutus	SATO-konserni
<b>Ilahduttava palvelu</b>		
	Sidosryhmävuorovaikutus	SATO-konserni Suomessa
	Asiakaspalvelu ja -viestintä	SATO-konserni Suomessa
	Asiakkaiden yksityisyyden suoja	SATO-konsernin asiakkaat Suomessa
<b>Merkityksellinen työ</b>		
Innostava yrityskulttuuri		

	Työllistäminen, työterveys ja - turvallisuus	SATO-konserni sekä ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut
	Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet	SATO-konserni
<b>Uudistuva osaaminen</b>		
	Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet	SATO-konserni
	Koulutus	SATO-konserni
<b>Ympäristövastuu</b>		
<b>Energiatehokkuus</b>		
	Energia	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
	Vesi	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
	Päästöt	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
	Jätevedet ja jätteet	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
<b>Asuntojen keskeinen sijainti</b>		
	Julkiset liikenneyhteydet	SATO-konsernin vuokra-asunnot
<b>Aktiiviset sidosryhmäsuhteet</b>		
<b>Asiakkaiden osallistaminen toiminnan kehittämiseen</b>		
	Energia, vesi	SATO-konsernin asukkaat Suomessa
	Jätevedet ja jätteet	SATO-konsernin asukkaat Suomessa
	Sidosryhmävuorovaikutus	SATO-konsernin asukkaat Suomessa
<b>Sidosryhmävuoropuhelu</b>		
	Energia, vesi	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
	Jätevedet ja jätteet	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
	Sidosryhmävuorovaikutus	SATO-konserni sekä ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut
	Hankintakäytännöt	SATO-konserni

Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet SATO-konserni

Työterveys ja -turvallisuus SATO-konserni

#### Läpinäkyvät toimintatavat

Hankintakäytännöt SATO-konserni

Sosiaalisten ja taloudellisten vaatimusten noudattaminen, Ympäristövaatimusten noudattaminen SATO-konserni sekä ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut

Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet SATO-konserni

Työterveys ja -turvallisuus SATO-konserni

Lahjonta ja korruption vastaisuus SATO-konserni sekä ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut

Asiakkaiden yksityisyyden suoja SATO-konserni

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

#### Vastuullinen toimitusketju

Välilliset taloudelliset vaikutukset SATO-konserni

Hankintakäytännöt SATO-konserni

Lahjonnan ja korruption vastaisuus SATO-konserni sekä ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut









Sosiaalisten ja taloudellisten vaatimusten noudattaminen, Ympäristövaatimusten noudattaminen SATO-konserni sekä ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut

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

Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa








# VASTUULLISUUSTAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 2017








Ympäristövastuu					
Tavoitteet 2017 (toteuma 2016)	Tavoitteiden toteutuminen 2017	Tärkeimmät toimenpiteet 2017	Tavoitteet 2018	Tärkeimmät toimenpiteet 2018	Yhteys YK:n kestävästi kehityksen tavoitteisiin (SDG)
Lämmön ominaiskulutus 40,3 kWh/m <sup>3</sup> (41,5)	Tavoite ei toteutunut, toteuma 41,8 kWh/m <sup>3</sup>	Lämpötilaoptimoinnin jatkaminen, vettä säästävien kalusteiden asentaminen, ilmanvaihdon optimointi, kiinteistöjen kaukovalvonnan kehittäminen	Lämmön ominaiskulutus 40,9 kWh/m <sup>3</sup>	Lämpötila-optimoinnin jatkaminen, vettä säästävien kalusteiden asentaminen, ilmanvaihdon optimointi	   
Veden ominaiskulutus 403 l/m <sup>3</sup> (412)	Tavoite ei toteutunut, toteuma 414 l/m <sup>3</sup>	Vettä säästävien kalusteiden asentaminen, kiinteistöjen kaukovalvonnan kehittäminen	Veden ominaiskulutus 390 l/m <sup>3</sup>	Vettä säästävien kalusteiden asentaminen ja vuotojen etsimisen tehostaminen	   

Sähkön ominaiskulutus 3,8 kWh/m <sup>3</sup> (3,9)	Tavoite ei toteutunut, toteuma 3,9 kWh/m <sup>3</sup>	Ilmanvaihdon optimointi, kiinteistöjen kaukovalvonnan kehittäminen	Sähkön ominaiskulutus kWh/m <sup>3</sup>	Ilmanvaihdon optimointi	   
Energiatohokkuus- toimenpiteiden vaikuttavuuden seurannan kehittäminen	Tavoite toteutui. Energiatohokkuuden seurantaa tiivistettiin uuden energiahallinnan järjestelmän käyttöön oton myötä. Lisäksi lisättiin koulutusta ja tiivistettiin seurantaa.	Toimintatapojen ja seurannan määrittely ja käyttöönotto	Huoneistokohtaisen energiaseurannan piirissä olevien kohteiden energia- tehokkuuden paraneminen	Energiaseuranta- järjestelmän uudistaminen, toimintaprosessien tehostaminen	  
Uudet investoinnit kohdennetaan joukkoliikenneyhteyksien varrelle	Uudistuotannossa tavoite toteutunut, valmiin kannan portfoliohankinnoissa tavoite toteutunut yli 90 % hankkeista	Investointien vastuullisuuden due diligence- ja EDD- tarkastelut, täydennysrakentamisen hankkeet	Uudet investoinnit kohdennetaan joukkoliikenne- yhteyksien varrelle	Investointien vastuullisuuden due diligence- ja EDD-tarkastelut, täydennys- rakentamisen hankkeet	  
Uusi tavoite vuodelle 2018	-	-	Asukkaiden jätteiden lajittelun tehostaminen	Viestinnän lisääminen, asukasneuvonta, kierrätyskontit, yhteistyöprojekti HSY:n kanssa	  

**Sosiaalinen vastuu**

Tavoitteet 2017	Tavoitteiden toteutuminen 2017	Tärkeimmät toimenpiteet 2017	Tavoitteet 2018	Tärkeimmät toimenpiteet 2018	Yhteys YK:n kestävästä kehityksen tavoitteisiin (SDG)
Asukkaiden jatkuvasti paraneva NPS (uusi mittaustapa)	Tavoite toteutui osittain. Toteuma NPS -1 eli asiakastyytyväisyys on pysynyt ennallaan	Asiakaspalvelumallin uudistaminen, asiakaspalvelukeskuksen uudistaminen, talotreffit, digitaalisten palvelujen edistäminen	Asukkaiden jatkuvasti paraneva NPS	Asiakaspalvelumallin käytäntöönviennin jatkaminen ja laajentaminen kumppanitoimintaan, asiakaspalvelukeskuksen uudistuksen jatkaminen, talotreffit, digitaalisten palvelujen kehittäminen ja julkaisu	  
Henkilöstön omistautumisindeksin paraneminen	Tavoite toteutui. Henkilöstön omistautumisindeksi parani edellisestä vuodesta 2,5 pistettä, ollen 2,2 pistettä asiantuntijanormin yläpuolella	Muutosvalmennuksen järjestäminen koko henkilöstölle, esimiesvalmennuksen järjestäminen, kattava perehdytysohjelma uusille aloittaville, osaamisen kehittäminen	Henkilöstön omistautumisindeksi (People Power Index) paranee 3 pistettä	Työkykykartoitus ja työkykyjohtamisen parantaminen, monikulttuurisuuden ymmärryksen kasvattaminen, SATOn yrityskulttuurin kehittäminen	
Uusi tavoite vuodelle 2018	-	-	Yhteisöllisyyden kehittäminen asukkaiden keskuudessa	Yhteistoimintamallin pilotointi StudioKoti-kohteessa ja laajentaminen, monikulttuurisuuden ymmärryksen kasvattaminen	

**Taloudellinen vastuu**

Tavoitteet 2017	Tavoitteiden toteutuminen 2017	Tärkeimmät toimenpiteet 2017	Tavoitteet 2018	Tärkeimmät toimenpiteet 2018	Yhteys YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin (SDG)
Ylläpitokustannusten aleneminen	Tavoite toteutui osittain, kun ylläpitokustannukset pysyivät edellisvuoden tasolla	Hankinnan kehittäminen, energiatehokkuus-toimenpiteet	Ylläpito- ja korjauskustannukset pysyvät 2017 tasolla (e/m <sup>2</sup> )	Huollon uuden kumppanuusmallin käyttöönotto, huoneistokorjausten kilpailutus, energiatehokkuus-toimenpiteet	   
50 toimittajan auditointi, rakennustyömaiden auditoinnin aloittaminen	Tavoitteet toteutuivat toimittajien auditointien osalta. Rakennustyömaiden auditointia pilotoitiin	Auditointiohjelman jatkaminen ja kehittäminen, rakennustyömaiden auditoinnin aloittaminen	Toimittaja-auditointien jatkaminen ja toimittajien määrän aleneminen 10 %	Hankintajärjestelmien ja prosessien edelleen kehittäminen, auditointiohjelman jatkaminen.	 
Uusi tavoite vuodelle 2018	-	-	Investment grade - luottoluokituksen vahvistaminen	Tärkeimpien tunnuslukujen parantaminen	

# VASTUULLISUUDEN KÄSITTEET

Käsite tai tunnusluku	Määritelmä
<b>Ympäristö</b>	
Kulutuseurannassa 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 kulutuseurannan 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 kulutuseurannan 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 m <sup>3</sup> )	Vuoden absoluuttinen vedenkulutus kaikissa koko vuoden omistetuissa kulutuseurannassa olevissa kohteissa lavennettuna kesken vuotta ostettujen ja myytyjen kohteiden sekä kulutuseurannan ulkopuolella olevien kohteiden arvioidulla kulutuksella (keskimääräinen ominaiskulutus kerrottuna vuoden aikana keskimäärin omistettujen asuntojen pinta-alalla)
Sähkön ominaiskulutus (kWh/m <sup>3</sup> /vuosi)	Sähkön kulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden
Veden ominaiskulutus (litraa/m <sup>3</sup> /vuosi)	Veden kulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden
Lämmön normitettu ominaiskulutus (kWh/m <sup>3</sup> /vuosi)	Lämmön kulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden. Luku on sääkorjattu, jotta vuosista saadaan vertailukelpoisia
Kasvihuonepäästöt (tCO <sub>2</sub> -e)	Lämmön, sähkön, veden ja asukkaiden tuottaman jätteen päästöt. Kulutuseurannassa 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 muodostu päästöjä, koska se on 100 %:sti suomalaisella tuulivoimalla tuotettua sähköä
Jätteiden kokonaismäärä (tonnia)	Asukkaiden tuottamien jätteiden kokonaismäärä on arvioitu SATOn asukasmäärän ja Tilastokeskuksen raportoiman keskimääräisen vuotuisen asukaskohtaisen jätemäärän perusteella

Henkilöstö	
Henkilöstön kokonaisvaihtuvuus (%)	Vuoden aikana lopettaneiden henkilöiden summa edellisen vuoden lopun henkilömäärään suhteutettuna, ei sisällä kesätyöntekijöitä
Uusien työsuhteiden määrä (kpl)	Vakinaiset ja määräaikaiset työsuhteet, jotka ovat alkaneet raportointivuonna, ei sisällä kesätyöntekijöitä
Päättyneiden työsuhteiden määrä (kpl)	Vakinaiset ja määräaikaiset työsuhteet, jotka ovat päättyneet 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 9 henkilöstön edustajaa ja 4 työnantajan edustajaa
Liivi	SATOn liikunta- ja virkistystoimikunta Liivi, jossa on 7 henkilöstön edustajaa ja 1 työnantajan edustaja
Asiakkuus	
NPS (Net Promoter Score)	Asiakkaiden nettosuositteluhaluus. Strateginen mittari NPS on vuodesta 2017 alkaen asumisaikainen NPS-arvosana

# SATON GRI-SISÄLTÖ

Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
<b>Yleinen perussisältö</b>		
<b>Organisaation taustakuvaus</b>		
102-1	Raportoivan organisaation nimi	Yhteystiedot
102-2	Tärkeimmät toiminnot, tavaramerkit, tuotteet ja palvelut	SATOkodit Tarinat
102-3	Yhtiön pääkonttorin sijainti	Yhteystiedot
102-4	Toimintojen sijainti	SATOkodit
102-5	Omistusrakenne ja yhtiömuoto	Tietoa osakkeenomistajille
102-6	Markkina-alueet	SATOkodit
102-7	Organisaation koko	Tilinpäätös
102-8	Tiedot henkilöstöstä ja työntekijöistä	Henkilöstö
102-9	Toimitusketju	Arvoa asiakkaalle Kumppanit Talous
102-10	Merkittävät muutokset organisaatiossa ja toimitusketjussa	Avainluvut ja kohokohdat 2017 Hallituksen toimintakertomus Tietoja osakkeenomistajille Asiakkaan palvelu Kumppanit
102-11	Varovaisuuden periaatteen soveltaminen	Riskienhallinta
102-12	Organisaation hyväksymät tai edistämät ulkopuolisten toimijoiden periaatteet ja aloitteet	Vastuullinen SATO Ympäristö Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä Tavoitteiden saavuttaminen 2017
102-13	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	Vastuullinen SATO
<b>Strategia</b>		
102-14	Toimitusjohtajan katsaus	Toimitusjohtajan katsaus
<b>Liiketoiminnan eettisyys</b>		

102-16	Arvot ja liiketoimintaperiaatteet	Strategiamme Arvoa asiakkaalle Vastuulliset toimintaperiaatteet Arvonluontimalli Henkilöstö
102-17	Toiminnan eettisyyteen liittyvä neuvonanto ja väärinkäytösten ilmoittaminen	Vastuulliset toimintaperiaatteet
<b>Hallinto</b>		
102-18	Kuvaus hallintorakenteesta sekä yritys vastuun johtamisesta	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä Vastuulliset toimintaperiaatteet
102-19	Vastuunjako yritys vastuuosioissa	Vastuulliset toimintaperiaatteet
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 yritys vastuun vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien identifioimisessa ja johtamisessa	Vastuulliset toimintaperiaatteet 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
<b>Sidosryhmävuorovaikutus</b>		
102-40	Luettelo sidosryhmistä	Sidosryhmiemme odotukset
102-41	Työehtosopimukset	Henkilöstö
102-42	Sidosryhmien tunnistaminen ja valinta	Sidosryhmiemme odotukset
102-43	Sidosryhmätoiminta	Sidosryhmiemme odotukset Asiakkaat Henkilöstö Tavoitteiden saavuttaminen 2017



102-44	Sidosryhmien esille nostamat tärkeimmät asiat ja huolenaiheet	Sidosryhmiemme odotukset Vastuullinen SATO Olenaisuusanalyysi
--------	---	---

#### Raportointikäytäntö

102-45	Konsernitilinpäätökseen sisältyvät yksiköt	Tilinpäätös
102-46	Raportin sisällön ja aiheiden laskentarojojen määrittely	Olenaiset vastuullisuuden näkökohdat ja laskentarat
102-47	Luettelo olennaisista aiheista	Vastuullinen SATO Olenaisuusanalyysi Olenaiset vastuullisuuden näkökohdat ja laskentarat
102-48	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Raportointiperiaatteet
102-49	Muutokset raportoinnissa	Raportointiperiaatteet
102-50	Raportointikausi	2017
102-51	Edellisen raportin päiväys	2016
102-52	Raportointijakso	Raportointiperiaatteet
102-53	Yhteystiedot lisätiedoille	Yhteystiedot
102-54	GRI-standardien mukaisuus	Raportointiperiaatteet
102-55	GRI-sisältövertailu	GRI-indeksi
102-56	Ulkoisen varmennus	Varmennusraportti

#### Olenaiset vastuullisuuden aiheet

Aihekohtainen sisältö raportoidaan olennaisiksi tunnistettujen näkökohtien osalta

#### Johtamistapa

103-1	Olenaiset aiheet ja niiden laskentarat	Vastuullinen SATO
103-2	Johtamistavan ja sen osa-alueiden kuvaus	Vastuullinen SATO
103-3	Johtamistavan tehokkuuden arviointi	Vastuullinen SATO

#### GRI 200 Taloudellinen vastuu

##### Taloudelliset tulokset

201-1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	Avainluvut ja kohokohdat 2017 Talous
201-4	Valtiolta saadut avustukset	Uudis- ja korjausrakentaminen SATO ei ole saanut vuonna 2017 valtion avustuksia korjauksiin tai uudistuotannon käynnistämiseen

#### Väilliset taloudelliset vaikutukset

203-1	Investoinnit paikalliseen infrastruktuuriin ja palveluihin	Ympäristö
203-2	Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset	Arvonluontimalli Henkilöstö Kumppanit Ympäristö Talous
<b>Hankintakäytännöt</b>		
204-1	Paikallisten toimittajien osuus ostoista	Kumppanit SATO:n hankinnoista yhteensä 94 % tehdään paikallisilta toimittajilta päämarkkina-alueillamme pääkaupunkiseudulla (80 %), Tampereella (8 %) ja Turussa (6 %)
<b>Lahjonnan ja korruption vastaisuus</b>		
205-3	Lahjonta- ja korruptiotapaukset ja tehdyt toimenpiteet	Vastuulliset toimintaperiaatteet Ei lahjontatapauksia vuonna 2017
<b>GRI 300 Ympäristövastuu</b>		
<b>Energia</b>		
302-1	Energian kokonaiskulutus	Ympäristö
302-4	Energiankulutuksen vähentäminen	Ympäristö
CRE1- toimialakohtainen lisäys	Energiankulutuksen intensiteetti	Ympäristö
CRE8- toimialakohtainen lisäys	Vastuullisuuteen liittyvät kiinteistöjen luokitukset	Ympäristö
<b>Vesi</b>		
303-1	Veden kokonaiskulutus	Ympäristö
CRE2- toimialakohtainen lisäys	Vedenkulutuksen intensiteetti	Ympäristö
<b>Päästöt</b>		
305-1	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 1)	Ympäristö
305-2	Epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 2)	Ympäristö Epäsuorien päästöjen laskentatapaa on täsmennetty vuonna 2017
305-3	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 3)	Ympäristö
305-5	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	Ympäristö

<b>CRE3</b> toimialakohtainen lisäys	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	<b>Ympäristö</b> Päästöintensiteetin laskentatapaa on täsmennetty vuonna 2016
<b>Jätevedet ja jätteet</b>		
<b>306-2</b>	Jätteiden kokonaismäärä / Jätteet	<b>Ympäristö</b> Jättemäärä sisältää asukkaiden tuottamat ei-vaaralliset jätteet, SATOn oman toiminnan jätteet ovat marginaalinen erä. Kompostoitavaksi päätyvän biojätteen osuutta ei ole luotettavasta lähteestä saatavilla
<b>Ympäristövaatimusten noudattaminen</b>		
<b>307-1</b>	Sakot ja muut sanktiot ympäristömääräysten rikkomisesta	<b>Vastuulliset toimintaperiaatteet</b> Ei sakkoja eikä sanktioita vuonna 2017
<b>Toimittajien ympäristöarvioinnit</b>		
<b>308-1</b>	Ympäristökriteerein arvioitujen uusien toimittajien prosenttiosuus	<b>Kumppanit</b> Numeerista tietoa ei ole saatavilla. Edellytämme uusilta toimittajiltamme auditointiprosessimme mukaisesti, että ympäristövastuun toimintatavat ovat kunnossa
<b>Toimialakohtainen näkökohta: Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet</b>		
<b>CRE5</b> toimialakohtainen lisäys	Puhdistettu tai puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä	Vuonna 2017 ei SATOn tonteilla suoritettu maaperäpuhdistuksia eikä puhdistustarpeita ole tiedossa
<b>GRI 400 Sosiaalinen vastuu</b>		
<b>Työllistäminen</b>		
<b>401-1</b>	Uuden palkatun henkilöstön kokonaismäärä ja osuus sekä henkilöstön vaihtuvuus jaoteltuna ikäryhmittäin, sukupuolen mukaan ja alueittain.	<b>Henkilöstö</b>
<b>Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet</b>		
<b>402-1</b>	Uudelleenjärjestelytilanteissa noudatettava vähimmäisilmoitusaika	Suomessa uudelleenjärjestelytilanteissa noudatetaan yt-lakia. SATO noudattaa kaikissa toimintamaissaan työolainsäädännössä määriteltyjä irtisanomisaikoja, 1-6 kk
<b>Työterveys ja -turvallisuus</b>		
<b>403-1</b>	Työterveys- ja turvallisuustoimikunnat	<b>Henkilöstö</b>
<b>CRE6</b> toimialakohtainen lisäys	Prosenttiosuus organisaatiosta, joka toimii kansainvälisesti tunnustetun terveyden ja turvallisuuden hallintajärjestelmän mukaisesti	Luku olisi olennainen toimitusketjun osalta, mutta ei tiedossa
<b>Koulutus</b>		
<b>404-1</b>	Keskimääräiset koulutuspäivät vuodessa henkilöä kohden jaoteltuna sukupuolen mukaan ja henkilöstöryhmittäin	<b>Henkilöstö</b>
<b>404-3</b>	Säännöllisten suoritusarviointien- ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus	Käsittää koko henkilöstön, Pietarin henkilöstön tiedot eivät ole järjestelmässä Venäjän tietosuojalainsäädännön takia

**Asiakkaiden yksityisyyden suoja**

418-1	Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen häviämiseen liittyvien vahvistettujen valitusten lukumäärä	Asiakkaat Vastuulliset toimintaperiaatteet
-------	--	---

**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 2017
-------	---	--

**SATOn omat olennaiset vastuullisuuden aiheet****Ilahduttava palvelu**

Asiakaspalvelu ja -viestintä	Asiakkaat Asiakkaan palvelu
------------------------------	--------------------------------

**Asuntojen keskeinen sijainti**

Julkiset liikenneyhteydet	Ympäristö Kiinteistökehitys
---------------------------	--------------------------------

# RIIPPUMATON VARMENNUSRAPORTTI

## SATO Oyj:n johdolle

Olemme SATO Oyj:n (jäljempänä SATO) johdon pyynnöstä suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan varmennustoimeksiannon, jonka kohteena ovat olleet SATO:n vuosikertomuksessa 2017 esitetyt ympäristövastuun tunnusluvut raportointikaudelta 1.1.–31.12.2017 (jäljempänä ympäristövastuutiedot).

Varmennuksen kohteena oleviin ympäristövastuutietoihin sisältyvät seuraavat tiedot:

- Vuosikertomuksen SATO:n Arvonluonti / Ympäristö -osion taulukoissa esitetyt tunnusluvut:
  - Energia (GRI 302-1, 302-4, CRE1, CRE4)
  - Vesi (GRI 303-1, CRE2)
  - Päästöt (GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-5, CRE3)
  - Jätevedet ja jätteet (GRI 306-2)
- GRI-indeksi -taulukossa esitetyt tunnusluvut:
  - Ympäristövaatimusten noudattaminen (GRI 307-1)
  - Toimittajien ympäristöarvioinnit (GRI 308-1) sekä
  - Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet (CRE5)

Varmennuksemme kriteeristönä on ollut GRI Sustainability Reporting Standards -raportointiohjeisto (jäljempänä GRI Standardit).

### *Toimeksiannon luontaiset rajoitukset*

Varmennusraporttiamme lukiessa tulee ottaa huomioon ympäristövastuutietojen luonteeseen kuuluvat, tiedon tarkkuutta ja täydellisyyttä koskevat rajoitukset. Esitetyt ympäristövastuutiedot tulee arvioida yhdessä SATO:n antamien ympäristövastuutietojen keräämiseen, laskemiseen ja arvioimiseen liittyvien selvitysten kanssa.

SATO:n johto vastaa ympäristövastuutietojen mittaamisesta, laatimisesta ja esittämisestä GRI Standardien mukaisesti.

Meidän tehtävänä on esittää riippumaton johtopäätös ympäristövastuutiedoista. Olemme suorittaneet toimeksiannon ISAE 3000:n (uudistettu) mukaisesti. Siinä määrin kuin on lain mukaan mahdollista, emme vastaa tekemästämme työstä, tästä varmennusraportista tai esittämistämme johtopäätöksistä muille osapuolille kuin SATOLle.

Olemme riippumattomia yhteisöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme toimeksiantoa ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Sovellamme kansainvälistä laadunvalvontastandardia ISQC 1 ja näin ollen ylläpidämme kattavaa laadunvalvontajärjestelmää,

johon sisältyy dokumentoituja toimintaperiaatteita ja menettelytapoja eettisten vaatimusten, ammatillisten standardien sekä sovellettaviin säädöksiin ja määräyksiin perustuvien vaatimusten noudattamista koskien.

#### *Yhteenveto tehdystä työstä*

Rajoitetun varmuuden antava toimeksianto toteutetaan pääasiassa tekemällä tiedusteluja henkilöille, joiden tehtävänä on laatia esitetyt ympäristövastuutiedot, soveltamalla analyttisiä ja muita asianmukaisia evidenssin hankkimismenetelmiä. Rajoitetun varmuuden antavassa toimeksiannossa suoritettavat toimenpiteet poikkeavat luonteeltaan ja ajoitukseltaan kohtuullisen varmuuden antavassa toimeksiannosta suoritettavista toimenpiteistä ja ovat niitä suppeampia, minkä vuoksi siinä annetaan huomattavasti alemman tason varmuus.

#### *Toimeksiannossamme olemme suorittaneet seuraavat toimenpiteet:*

Olemme haastatelleet ympäristövastuutietojen raportoinnista vastaavia henkilöitä.

Olemme arvioineet GRI Standardien raportointia koskevien periaatteiden soveltamista ympäristövastuutietojen esittämisessä.

Olemme arvioineet ympäristövastuutietojen keräämiseen ja yhdistelemiseen käytettyjä tiedonhallinnan prosesseja, tietojärjestelmiä ja käytännön menettelytapoja.

Olemme käyneet läpi esitetyt ympäristövastuutiedot ja arvioineet tietojen laatua ja laskentarajojen määrittelyä.

Olemme testanneet ympäristövastuutietojen oikeellisuutta ja täydellisyyttä alkuperäisistä dokumenteista ja järjestelmistä otospohjaisesti.

#### *Johtopäätökset*

Tekemämme varmennustyön perusteella tietoomme ei ole tullut seikkoja, jotka antaisivat aiheen olettaa, että varmennustoimeksiannon kohteena olleet tiedot eivät olisi olennaisilta osiltaan GRI Standardien mukaisesti laadittu.

Helsinki, 8. helmikuuta 2018  
KPMG Oy Ab

Lasse Holopainen  
KHT

Tomas Otterström  
Partner