

matka jatkuu

sato

SATO Oyj, Panuntie 4,
PL 401, 00601 Helsinki
Puh. 0201 34 4000
www.sato.fi

SATOn vuosikertomus ja vastuullisuusraportti 2015

arjen hetkiä
kaupungissa

#tästälähtee #aamusarastaa #kaupunkiherää #minunkaupunkini

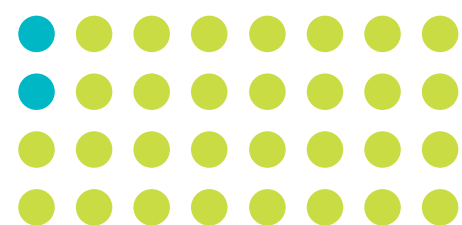
SATOn kertomus 2015

sato

Aamu sarastaa kaupungissa.
Kaduilla on vielä hiljaista, kun tuhansissa
SATO-kodeissa herätään uuteen päivään.

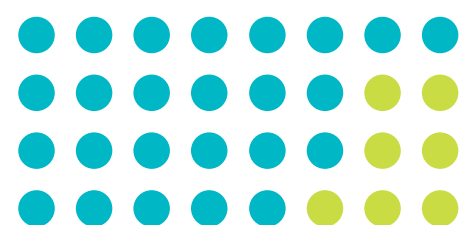
Ja me SATOssa teemme kaikkemme,
että asukkaamme viihtyisivät kodeissaan
yhä paremmin. Samalla luomme ajan
hengessä uudenlaista asumista, kuten
yhteisöllisen StudioKodin vuonna 2015.

Tervetuloa mukaan matkaamme!



6%

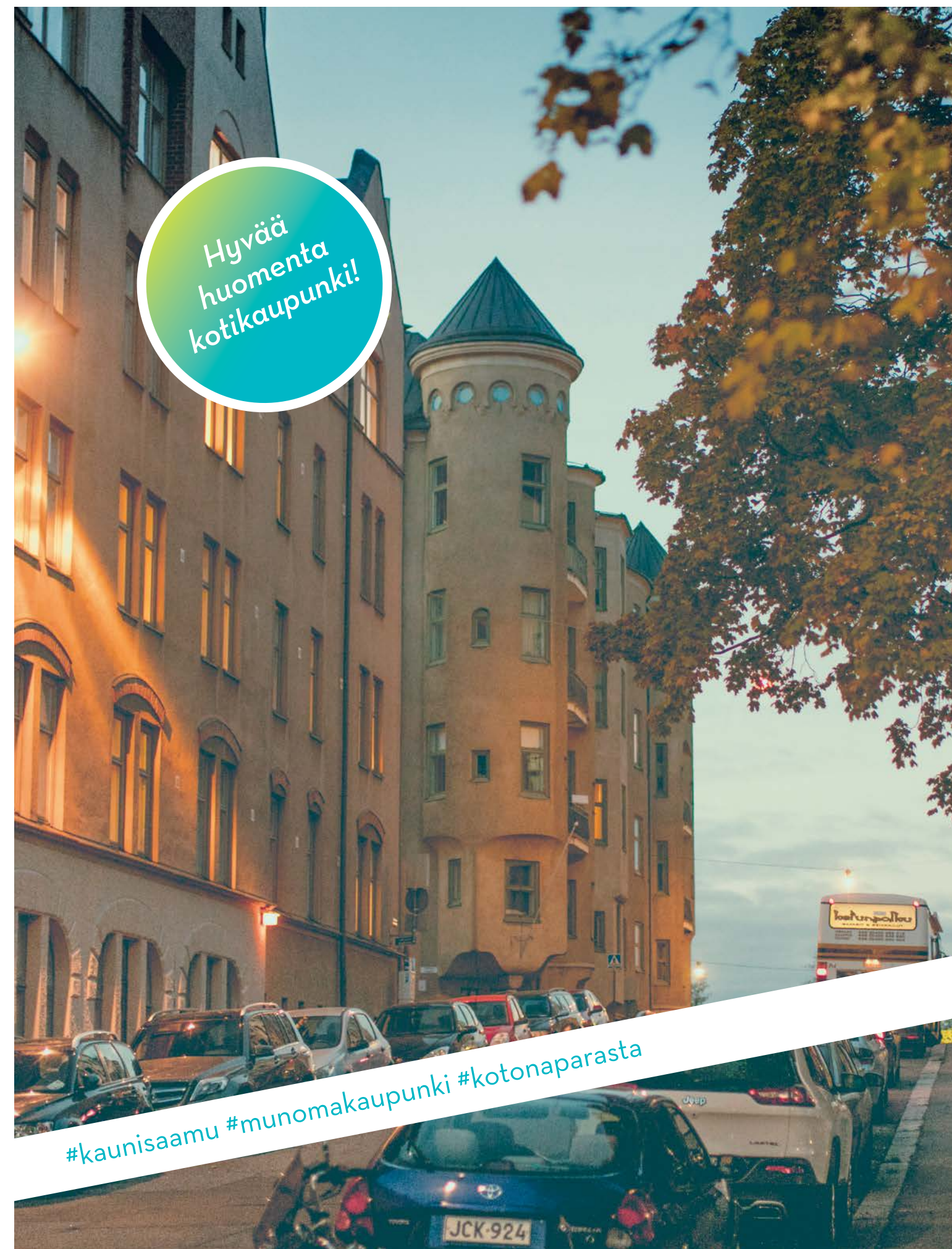
SATO VuokraKotien osuus
suurimpien kaupunkien
vuokra-asunnoista



77%

Investointien osuus
liikevaihdosta

Hyvää
huomenta
kotikaupunki!



#kaunisaamu #munomakaupunki #kotonaparasta



päivä alkaa
ihan parhaiten
aamukahvilla
kivassa kodissa

#aamukahvit #kellokohtaseitsemän #parastaa #kohtaduuniin

sisältöä

- 06 Yhdessä kohti uutta
- 18 Markkinoilla mahdollisuuksia
- 26 Vaikutamme vastuullisesti
- 35 SATO VuokraKoteja moneen makuun
- 38 Kasvamme investoimalla
- 43 Laajensimme rahoituspohjaa
- 50 Kumppanuuksilla kestävää laatua
- 52 Kohti parempaa palvelua
- 56 Kaikki lähtee ihmisestä
- 59 Ilmastonmuutosta vastaan

GRI / HALLINNOINTI / TILINPÄÄTÖS

Vastuullisuuden GRI-taulukot	64	Hallituksen toimintakertomus	90
Riippumaton varmennusraportti	78	Tilinpäätös liitetietoineen	96
Hallinto- ja ohjausjärjestelmä	81	Tilintarkastuskertomus	142
Palkka- ja palkkioselvitys	85	Tunnusluvut	143
Hallitus	86	Tietoja osakkeenomistajille	145
Johtoryhmä	88		

75-VUOTIAS NUORI

SATO on luotettava vuokranantaja, joka toimii asiakkaistaan huolehtien ja pitkäjänteisesti. Olemme yksi aktiivisimmista asuntosijoittajista Suomessa. Hankimme uusia ja vanhoja vuokra-asuntoja sekä ylläpidämme ja kehitämme niitä. Olemme toimineet asuntomarkkinoilla jo 75 vuoden ajan, mikä on kerryttänyt tietotaitoa asiakastarpeiden muutoksista ja markkinadynamiikasta. Noin 170 satolaista työskentelee päivittäin yhdessä yhteistyöverkostomme kanssa paremman asumisen hyväksi. Suhtaudumme työhömmme intohimolla ja olemme ylpeitä SATOsta.

#kotikutenhaluat #kakkitoimii #paraskoti #mahtavatpalvelut

FAKTOJA MEISTÄ

SATO VuokraKoti

SATO VuokraKodit tarjoavat turvallista vuokra-asumista. Meillä on laaja valikoima asuntoja, josta autamme asiakasta löytämään itselleen sopivan. Asunnon vuokraan sisältyy internetyhteys sekä vaihtuvia muita asiakasetuja. Senioriasunnoissa asumista helpottavat oikeanlaiset varusteet ja talojen keskeinen sijainti. Peruskorjattavissa ja uudisasunnoissa erottaudumme hyvillä suunnitteluratkaisuilla ja materiaalivalinnoilla.

SATO HotelliKoti

Kansainvälistyvä liike-elämä on lisännyt tilapäisasumisen tarvetta. SATO HotelliKoti tarjoaa asumista tyylikkäästi kalustetussa asunnossa kodinomaisempana vaihtoehtona hotelliasumiselle. Palvelumme sisältää myös liinavaatteet ja viikkosiivouksen.

Visiomme

paras kotiosoite – 50 000 onnellista asukasta

SATO-koteja

23 600

Henkilöstöä

170

Investoinnit/
vuosi, milj.€

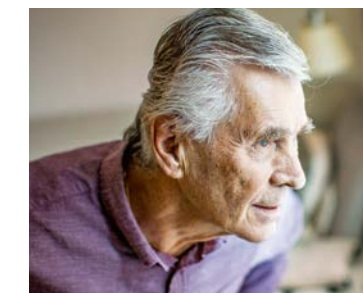
150-200

Sijoitusomaisuuden
käypä arvo

2,8 MRD€

Toiminta-alueet

Pääkaupunkiseutu, Tampere,
Turku, Jyväskylä, Oulu ja Pietari



koti kuten haluat

YHDESSÄ KOHTI UUTTA

Hyvä lukija,

Ensimmäiset kuukaudet SATOssa ovat olleet minulle arvokasta oppimisen aikaa. Työyhteisöön on ollut helppo tulla ja osaavat kollegat ovat ottaneet minut lämpimästi vastaan tukien vahvasti perehtymistäni. Satolaisilla on voimakas halu kehittää yhtiötä, sen toimintatapoja ja palveluja. Meillä on myös ammattitaitoiset, kehitysmuotoiset yhteistyökumppanit. Tällä tekijäjoukolla on ilo lähteä luotsaamaan yhä paremmin palvelevaa SATOa.

Vuokra-asuntomarkkinoilla tapahtuu

Hyvin toimiva joukkue on erityisen tärkeä juuri nyt, sillä liike-toimintaympäristömme on selkeässä muutoksessa. Suomessa asumiskulttuuri on omistusasuntovaltainen. Maan 2,6 miljoonasta asunnosta vain kolmasosa on vuokra-asuntoja ja näistä noin puolet yksityishenkilöiden omistuksessa. Vuokra-asumisen suosio isoissa kaupunkikeskuksissa kasvaa kuitenkin vauhdilla. Kehitystä nopeuttavat monet trendit, kuten kaupungistuminen ja ruokakuntien pieneneminen. Myös pitkään jatkunut talouden alakulo ja lisääntynyt maahanmuutto luovat kasvavaa kysyntää.

Kysynnän kasvun myötä vuokra-asuntojen tarjoajiksi on tullut uusia toimijoita, kuten kotimaisia ja ulkomaisia asuntorahastoja. Työeläkeyhtiöiden aktiivisuus on lisääntynyt väliaikaisen velkavipumahdollisuuden myötä.

Asiakkaiden ostovoiman kehitys on pitkään jatkunut vaimeana. Huolenamme on, että asuntorakentamista koskevat kustannuksia nostavat määräykset ja niiden tulkinnat johtavat tässä tilanteessa vuokra-asunnontarvitsijoiden kannalta liian kalliisiin vuokriin. Tämä jarruttaa myös työvoiman liikkuvuutta.

SATO StudioKoti -konseptilla halusimme tuoda vaihtoehtomme kohtuuhintaiseen asumiseen. Konseptin mukaiset asunnot ovat kuukausivuokraltaan edullisia ja toiminnallisuudeltaan noin 16 neliömetrin kokoaan selvästi suurempia ja ilmastavampia. Ensimmäisen kohteen suunnittelu on pitkällä ja toivomme saavamme sen rakenteille vuoden 2016 aikana.

SATO-kauteni alkuun osuu merkittävä muutos omistaja-rakenteessa. Suurimmat työeläkevakuutusyhtiöt, Varma ja Ilmarinen, ovat luopuneet SATO-omistuksistaan ja ruotsalaisesta kiinteistösijoitusyhtiöstä Fastighets Ab Balderista on

tullut pääomistaja. Yhteistyö uuden pääomistajan kanssa on alkanut hyvin ja uskon Balderin tuovan vahvan tuen SATOn kehittämiselle.

Rima korkealla

Jatkamme SATOn 75 vuotta sitten alkanutta tarinaa samalla kunnianhimoilla kuin tähänkin asti. SATOn strategiset teemat, kasvu, kannattavuus, erinomainen asiakkuuskokemus ja innostava yrityskulttuuri, luovat hyvän suunnan tekemisellemme. Ne ovat myös yritysvastuun perusta.

Menestyäksemme painopistealueillamme muuttuvassa ympäristössä meidän on uusiuduttava ja löydettävä yhä parempia ratkaisuja. Tärkein kehittämisen alue, jossa haluamme nostaa rimaa merkittävästi, on asiakkaidemme palvelukokemus kaikissa kohtaamisissa. Tämä edellyttää koko toimitusketjun hyvää hallintaa ja yhteistyökumppaneiden sitoutumista tavoitteisiimme. Edistämme tiiviillä yhteistyöllä vastuullisia toimintatapoja.

Satolaisten yhdessä vuonna 2014 luomat arvot, Rima korkealla, Ihminen ihmiselle ja Osaamisen ilo ja rentous, antavat tavoitteelliselle kehitystyöllemme hyvän pohjan.

Ihminen ihmiselle

Kodilla on valtava merkitys ihmisten elämässä ja siksi haluamme toiminnassamme korostaa ihmiskeskeisyyttä.

Tavoitteemme on tarjota helppoa ja mutkatonta palvelua, joka luo positiivista vuorovaikutusta ja rakentaa pitkäaikaista asiakassuhdetta. Tähän tavoitteeseen on vielä matkaa, mutta olemme lähteneet innolla ja uteliaana ottamaan ensiaskeleita. Ilahduttavan tunnustuksen saimme, kun SATOn asiakaspalvelu palkittiin vuoden kehittyjänä Asiakkaan ääni -kilpailussa.

Toivon, että saamme asiakasforumimme kautta asiakkaamme mukaan luomaan toimialan parasta palvelua.

Osaamisen ilo ja rentous

Satolaisten kesken panostamme avoimen ja luottamuksellisen ilmapiirin vahvistamiseen. Yhdessä tekemällä opimme toisiltamme ja yllämme parhaimpiin suorituksiin. Tahtotilamme

meillä on
kunnianhimoiset
tavoitteet ja
tekemisen meininki

#uusiduuni #huippukollegat #valiokumppanit #täysillääteenpäin

on rakentaa vahvaa palvelukulttuuria ja yltää jatkuvaan korkeatasoiseen ja tehokkaaseen suoritukseen kaikilla merkittäville tekemisemme osa-alueilla. Rohkeus etsiä uusia ratkaisuja ja oivalluksia yhdessä kollegoiden kanssa edustaa kaipaamaani asennetta.

Muutosvoimaa, onnistumisia ja myös haasteita

SATOLla on vahvaa näyttöä muutosvoimasta 75 toimintavuotensa ajalta. Alkuvaiheen omistusasuntorakennuttaminen on yhteiskunnan tarpeiden muuttuessa vaihtunut asutussijoittamiseen ja vuokra-asuntojen tarjoamiseen kasvukeskuksissa. Uusiutuminen ja jatkuva kehittyminen näkyvät myös vuoden 2015 onnistumisissa.

Suurena asutussijoittajana tunnemme vastuuta paitsi taloudellisesta kestävydestä myös ympäristöstä, asiakkaistamme, henkilöstöstä ja kumppaneista. Vastuullisuusohjelmamme sijoittui GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) arviossa parhaaseen, Green Star -luokkaan.

Toimenpiteemme ilmastomuutoksen torjumiseksi kohdistuvat etenkin talojemme energiatehokkuuden parantamiseen. Teemme jokapäiväisiä toimia energiankulutuksen pienentämiseksi ja myös mittavampia kehityshankkeita uusien ratkaisujen kehittämiseksi. Esimerkkinä viimeksi mainitusta on matalaenergiatalomme Espoon Soukassa, joka sai kunniamaininnan Green Building Council Finlandin järjestämässä kilpailussa. Vastuullisen asumisen, rakentamisen ja kiinteistön ylläpidon kehittämiseksi haimme ideoita 75-juhlavuotemme kunniaksi järjestämällemme kansainvälisellä arkkitehtikilpailulla.

SATO on historiansa aikana kehittänyt useita uudenlaisia asumisen konsepteja. Viimeisimpänä keväällä esitelty SATO StudioKoti. Konseptin malliasuntoon tutustui kesän Asuntomessuilla yli 13 000 vierailijaa ja palautetta antaneista 96 prosenttia koki asumisratkaisun olevan juuri sitä, mitä pääkaupunkiseudulla tarvitaan.

Monien onnistumisten lisäksi vuoteen mahtui myös haasteita. Vuokra-asuntojemme taloudellinen vuokrausaste ei yltänyt edellisvuoden tasolle useista vuokrausta parantavista toimenpiteistämme huolimatta. Käsitksemme mukaan ilmiö oli samankaltainen useilla alan toimijoilla markkinatilanteen muututtua tietyillä alueilla. Käännämme kehitystä lukuisin toimenpitein alkavana vuonna.

Toiminnan jatkuvuudesta huolehditaan

Vuokra-asuntoja tarvitaan jatkossakin lisää. Pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa on juuri nyt useita uusia asuinalueita rakenteilla, mikä luo alueellisesti jopa väliaikaisia ylitarjontatilanteita. Kaupungistumisen jatkuminen johtaa kuitenkin siihen, että pitkällä tähtäimellä vuokra-asuntojen määrä ei riitä vastaamaan tarvetta. Tarvitsemme välttämättä investointeja niin asuntojen kuin muunkin infrastruktuurin rakentamiseen, jotta yhteiskunnan sujuva toimivuus varmistetaan.

SATO jatkoi vahvasti vuokra-asuntoinvestointejaan. Investointien arvo, 250 miljoonaa euroa, ylitti edellisvuoden tason. Tämä on linjassa kasvutavoitteemme kanssa. Saavutimme myös kannattavuustavoitteemme, mikä on tulevan kasvun kannalta välttämätöntä. Huolehtimalla kannattavuudestamme pystymme jatkamaan vuokra-asuntoinvestointeja kohdealueillemme, joilla asumisen ratkaisut ovat oleellinen osa työvoiman liikkuvuutta ja siten talouden dynamiikkaa. Asuntotarjonnan kasvattamiseen käytämme sekä voittovaroja että lainarahaa; jokaista kahta lainaeuroa kohden tarvitsemme yhden oman euron.

Työni on lähtenyt vauhdikkaasti liikkeelle ja haluan kiittää kaikkia satolaisia heidän tuestaan. Kiitän myös edeltäjäni, Erkka Valkilaa, joka on yhdessä osaavan henkilöstön kanssa rakentanut menestyvää ja kehittyvää yhtiötä. Omistajille ja hallituksen jäsenille osoitan kiitokset luottamuksesta. Kiitän tässä yhteydessä myös kumppaneitamme ja yhteistyötahojamme avoimesta yhteistyöstä.

Kohti paremmin palvelevaa SATOa!



Saku Sipola

isot kiitokset
näistä vuosista

Erkka Valkila, toimitusjohtaja 15.11.2015 asti



Hyvä yhteistyökumppani,

Lähes kolmentoista vuoden työrupeamani SATOssa on päättynyt ja on aika kiittää hyvistä, työntäyteisistä hetkistä, joita olemme yhdessä saaneet kokea. Tehtävä SATO:n toimitusjohtajana on ollut mielenkiintoinen kiinteistöalan näköalapaikka. Yhtiöstä on yhteistyökumppaneiden ja kaikkien satolaisten tuella kasvanut toimikaudellani yksi Suomen merkittävimmistä asutussijoitusyhtiöistä, joka on hyvässä kunnossa siirtyessään seuraajani johdettavaksi.

Jatkan työskentelyä usean kiinteistö- ja rakennusalan yhtiöiden hallituksissa ja niissä merkeissä tulen toivottavasti tapamaan monia teistä jatkossakin. Kiitokset tähänastisesta ja toivotan jatkuvaa menestystä SATOLle.

Erkka Valkila

Vahdin-
vaihto
Käpylässä

UUSIA INVESTOINTEJA

Investoinneissa suuri kasvu

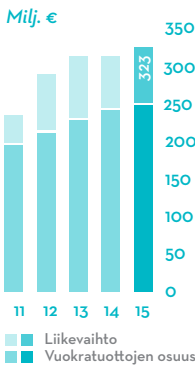
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 250,5 (174,1) milj. €.
- Vuokratuotot nousivat 2,5 (6,0) % ja olivat 249,4 (243,2) milj. €.
- Vuokrausaste Suomessa oli 96,4 (97,2) %.

Tulos mahdollistaa investoinnit

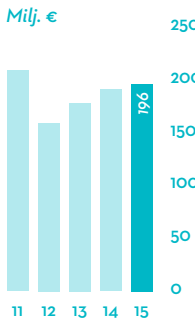
- Tulos ennen veroja parani edellisvuodesta 4,7 (8,1) % ja oli 159,4 (152,2) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos oli 62,4 (63,8) milj. €.
- Oma pääoma oli 993,1 (892,2) milj. €, 19,53 (17,55) €/osake.
- Oman pääoman tuotto oli 13,5 (14,0) %.
- Hallituksen osinkoehdotus on 0,50 €/osake.



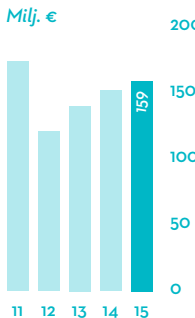
Liikevaihto



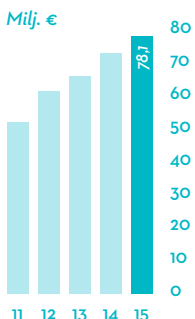
Liikevoitto



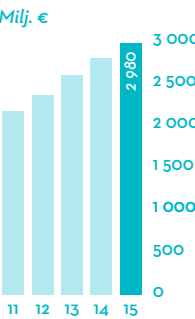
Tulos ennen veroja



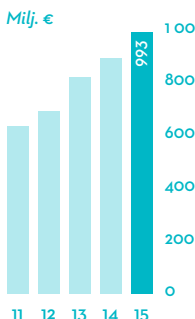
Operatiivinen kassavirta (CE)



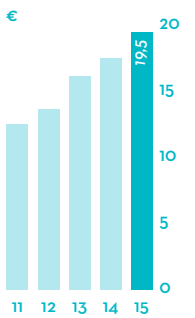
Tase



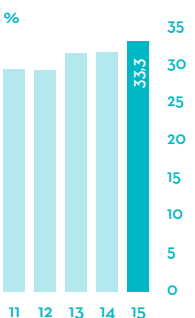
Oma pääoma



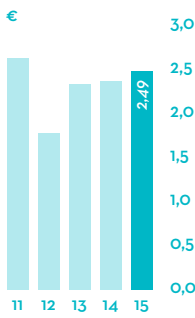
Oma pääoma/osake



Omavaraisuusaste



Tulos/osake



STRATEGISET PAINOPISTEET

Pitkät asiakassuhteet

Tavoitteemme on tarjota helppoa ja mutkatonta palvelua, joka luo positiivista vuorovaikutusta ja rakentaa pitkäaikaista asiakassuhdetta. Kehitämme SATOn vahvuusiksi asiointin helppouden, nopeuden ja toimivan asiakasdialogin.

Palvelukulttuuri

Tahtotilanimme on rakentaa vahvaa palvelukulttuuria. Kannustamme aloitteellisuuteen ja rohkeuteen etsiä uusia ratkaisuja yhdessä työkavereiden ja yhteistyökumppaneiden kanssa. Luomme innostavan ilmapiirin avoimella ja arvostavalla yhteistyöllä.

Kilpailukykyinen hinta-laatusuhde

Kehitämme toimintamallejamme yltääksemme jatkuvaan korkeatasoiseen ja tehokkaaseen suoritukseen kaikilla merkittävillä tekemisemme osa-alueilla. Jatkuvan kehittämisen rinnalla pyrimme tuomaan markkinoille uusia innovatiivisia asumisen ratkaisuja.

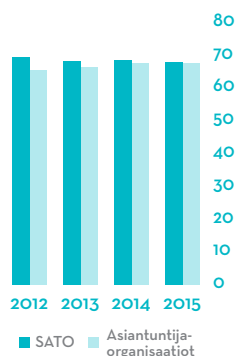
Energiatehokkuus

Etsimme uusia tapoja parantaa energiatehokkuutta kiinteistönhoidossa, kiinteistökorjauksissa ja uudistuotannossa. Keinoja haetaan mm. taloautomaation avulla, liittämällä energiasäästötavoitteet osaksi kumppaniohjausta ja pilotoimalla uusia teknologioita. Oleellista on saada asukkaat osallistumaan kulutuksen hillitsemiseen.

Kasvu

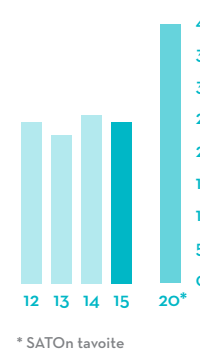
Jatkamme vuokra-asuntoinvestointeja kasvukeskuksiin. Oman kiinteistökehityksen lisäksi etsimme ostettavaksi asuinkiinteistöjä ja mahdollisia käyttötarkoituksen muutoskohteita. Tulevaisuuden investointien edellytysten luomiseksi kehitämme maa-alueita ja muita kiinteistöjä yksin ja yhteistyössä alan toimijoiden kanssa. Luovumme omistusasuntotuotannosta, mikä avaa uusia mahdollisuuksia monipuolisten asuinalueiden kehittämiseen yhdessä esimerkiksi rakennusliikkeiden kanssa.

Henkilöstötyytyväisyys, indeksi



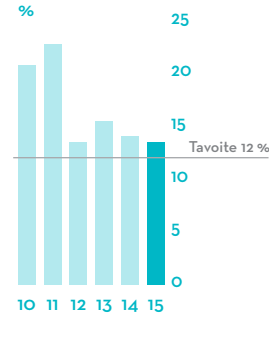
SATOn tavoite: indeksi vähintään 10 % yli vertailuindeksiin

Nettosuositteluhalkuus NPS



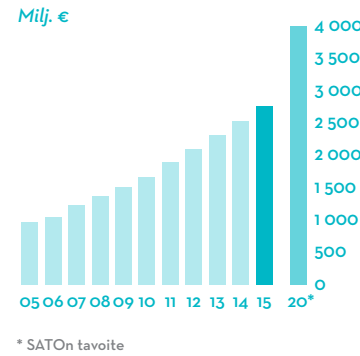
* SATOn tavoite

Oman pääoman tuotto



Tavoite 12 %

Asunto-omaisuuden arvo



* SATOn tavoite

hyvän asumisen toteuttaja

ARVOT

- Rima korkealla
- Ihminen ihmiselle
- Osaamisen ilo ja rentous



TARJOAMME ASIAKKAALLE

- Monipuoliset vuokra-asunnot suurimmissa kasvukeskuksissa
- Hyvät asiakasedut
- Helpot digitaaliset asiointipalvelut
- Monikielinen asiakaspalvelu
- Vaivaton asuntojen ylläpitopalvelu

STRATEGISET PAINOPISTEET

- Pitkät asiakassuhteet
- Palvelukulttuuri
- Kilpailukykyinen hinta-laatusuhde
- Energiatohokkuus
- Kasvu

MEGATRENDIT



KOTEJA TARVITAAN KAIKKINA AIKONA

*tänään rakenteilla
1280 uutta
vuokratotia*

tiesitkö että...

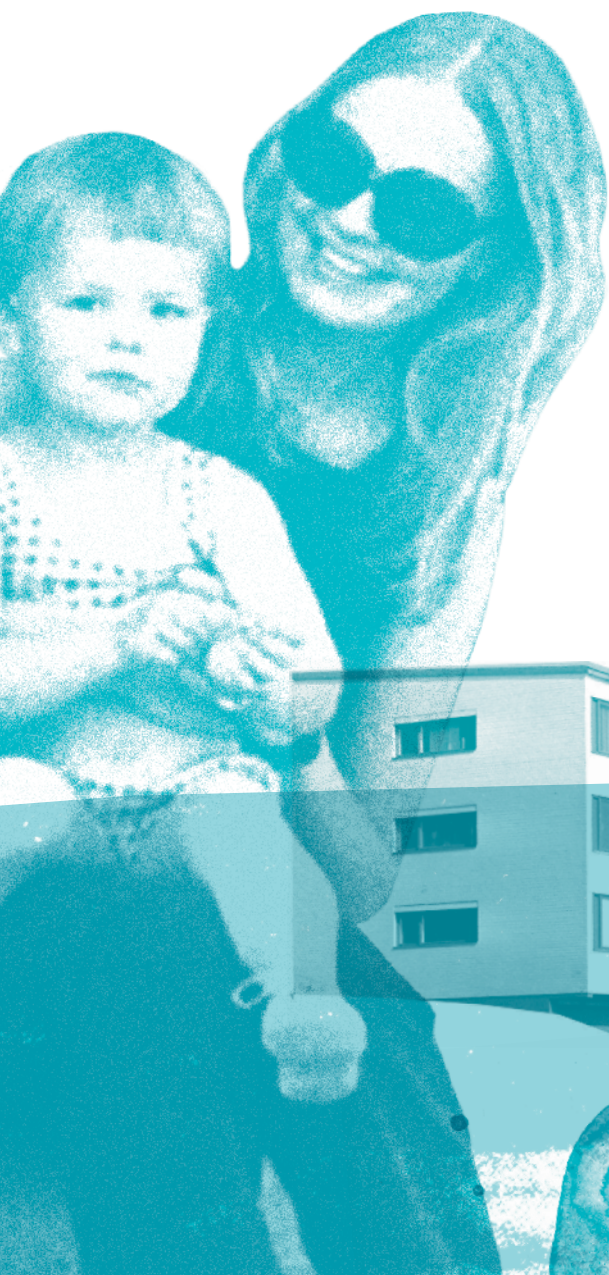
SATOn tarina alkoi dramaattisissa tunnelmissa vuonna 1940. Yhtiö perustettiin rakentamaan Suomeen koteja sodassa tuhoutuneiden tilalle.

SATOn ensimmäiset 50 vuotta kuluivat pääasiassa rakennuttamalla omistusasuntoja usealle paikkakunnalle. Paikallisten alueyhtiöiden omistajat olivat yksityisiä yrityksiä ja kuntia.

1990-luvulla laman alkuvuosina vuokra-asuntojen kysyntä kasvoi ja yhtiön liiketoimintaa laajennettiin vuokra-asuntojen omistamiseen. Vuokra-asuntoja hankittiin liike- ja teollisuusyrityksiltä, jotka vaihtoivat suoran asunto-omistuksensa SATOn osakkeisiin.

2000-luvun taitteesta lähtien suomalaiset työeläke- ja vakuutusyhtiöt vähensivät asuntojen omistamista suoraan ja hankkivat osuuksia asuntosijoitusyhtiöistä. Tämä näkyi myös SATOn omistajakunnassa, jossa suurimmiksi omistajiksi nousivat em. vakuutusyhtiöt.

Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomeen alkoi kasvaa joitakin vuosia sitten ja viimeisen kahden vuoden aikana SATOnkin omistajakunta on kansainvälistynyt. Pääomistajana on kertomusvuoden lopusta alkaen ollut ruotsalainen kiinteistösijoitusyhtiö Fastighets AB Balder.

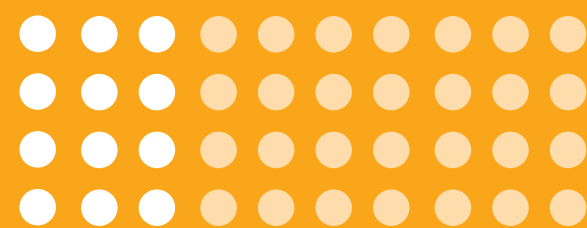


KYSYNTÄ KASVAA

Kaupungistuminen ja lisääntyvä pienten kotitalouksien määrä luovat edellytyksiä vuokra-asuntokysynnän ja SATOn toiminnan kasvulle. Investoimme voimakkaasti asuntotarjontamme lisäämiseksi. Haluamme kehittää aktiivisesti uudenlaista kaupunkiasumista. Erityisesti pääkaupunkiseudulla tarvitaan uutta näkemystä asuntopolitiikkaan ja vaihtoehtoisia asumisen malleja.

30%

Suomen asunnoista
vuokra-asuntoja



*mulle sopii
kompakti koti,
pääsen helposti
eri mestoihin*

#superfilis #munstudiokotirules #kaverituleemunkotalonkahvilaan

MARKKINOILLA MAHDOLLISUUKSIA

Vuokra-asuminen on suosittua suurimmissa kaupungeissa. Strategiamme mukaisesti keskitämme uudet investointimme pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun.

Vuokra-asuntokysyntää ohjaavat kaupungistuminen, väestön kasvu, perheiden pieneneminen sekä yleinen talouskehitys. Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus, ostovoima, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, korkotaso sekä asuntosijoitusmarkkinoiden kilpailutilanne.

Suomen taloustilanne on vaikea

Suomen talous on ollut pitkään taantumassa ja kasvu on jäänyt selvästi euroalueesta jälkeen. Kasvu on kotimaisen kysynnän varassa. Julkisen talouden tila ei ole korjaantunut merkittävästi.

Inflaatio on ollut matalalla tasolla

Kuluttajahinnat kääntyivät kertomusvuonna laskuun johtuen mm. asuntolainojen keskikorkojen ja polttonesteiden kuluttajahintojen halpenemisesta vuoden takaiseen verrattuna. Kotitalouksien tulot ovat kehittyneet taantumavuosina suhteellisen vakaasti. Yhtenä syynä on eläketulojen osuuden kasvu kaikista tuloista. Suhdanteilla on vain vähän vaikutuksia eläkkeiden suuruuteen.

Ainoastaan palveluiden kallistuminen on vuonna 2015 nostanut kuluttajahintoja. Palveluihin lukeutuvat vuokrat ja muut asumiseen liittyvät palvelut. Vuokrat ovat vuosina 2007–2015 nousseet Suomessa keskimäärin 3,2 prosenttia vuodessa, ja niiden osuus palveluista on noin kolmannes. Palveluidenkin hintojen nousuvauhti hidastui laaja-alaisesti kertomusvuonna pitkittyneestä heikosta taloustilanteesta ja maltillisesta palkkakehityksestä johtuen.



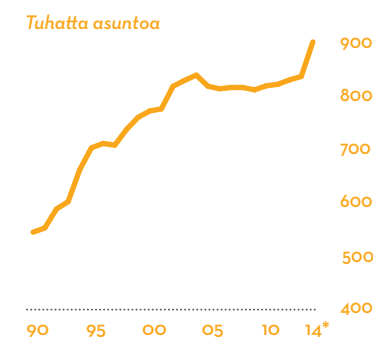
Kertomusvuoden matalasta inflaatiosta huolimatta kotimaiset kuluttajahinnat ovat kuitenkin finanssikriisin jälkeen nousseet euroaluetta nopeammin ja Suomi on Suomen Pankin mukaan euroalueen kallein maa. Hintojen nousu on heikentänyt kuluttajien ostovoimaa.

suhde heikkenee, mutta lisääntynyt maahanmuutto voi tuoda helpotusta työikäisen väestön osuuteen. Talouden kannalta keskeistä on maahanmuuttajien työllistyminen.

Kuluttajien luottamus koetuksella

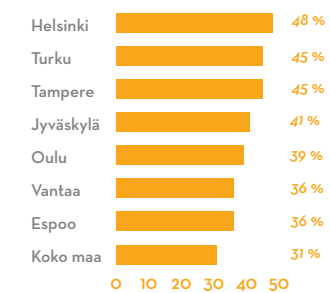
Toukokuusta 2015 lähtien kuluttajien luottamus on heikentynyt lähes yhtäjaksoisesti. Luottamusindikaattori oli joulukuussa 2,4, pitkän ajan keskiarvo on 11,7.

Vuokra-asuntokanta Suomessa 1990–2014



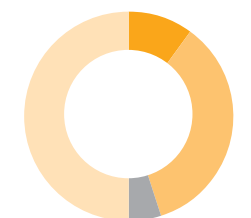
Lähde: Tilastokeskus

Vuokra-asuntojen osuus vakinaisesti asutuista asunnoista 2014



Lähde: Tilastokeskus

Vuokra-asuntoja omistavat tahot 2015



Kokonaisvolyyymi noin 820 000 vuokra-asuntoa

Lähde: SATO

Kaupungistuminen lisää vuokra-asuntokysyntää

Suomi on kaupungistunut vauhdilla, kaupunkialueiden väestö kasvoi noin 640 000 henkilöllä vuosien 1990–2014 välisenä aikana. Kymmenen vuoden sisällä Helsingin, Espoon ja Vantaan väkimäärän ennustetaan kasvavan yli 120 000 henkilöllä ja viidentoista vuoden sisällä yli 170 000 henkilöllä. Jos turvapaikanhakijoiden määrä pysyy korkeana, nämä arviot voivat ylittyä.

Helsingissä vuokra-asuntoja on noin puolet kaikista asunnoista. Vuokra-asuminen onkin suurissa kaupungeissa suosittu asumismuoto. Kaupungistumiskehityksen ja voimistuneen maahanmuuton seurauksena vuokra-asuntokysyntä näissä lisääntyy edelleen. SATO painottaa investointejaan pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun.

Vuokralla asuminen sidottu tarjonnan määrään

Vuokra-asuntojen määrä on kasvanut hitaasti ja koko 2,6 miljoonan vakituisesti asutuista asutokunnista niitä on noin

820 000. Noin puolet näistä on yksityissijoittajien omistuksessa. SATOn asunto-omaisuuden osuus koko maan vuokra-asunnoista on noin kolme prosenttia ja suurimpien kaupunkien vuokra-asunnoista noin kuusi prosenttia.

Kevennykset asuntolainsäädäntöön ja rakentamista koskeviin määräyksiin sekä riittävä tonttitarjonta ovat välttämättömiä asuntotuotannon kiihdyttämiseksi. SATO kehittää omalta osaltaan aktiivisesti tonttivarantoaan sekä kartoittaa olemassa olevan asuntokantansa lisärakentamisen mahdollisuuksia. Kertomusvuonna SATO:lle valmistui omasta tuotannosta yhteensä 545 uutta vuokra-asuntoa ja vuoden lopulla niitä oli rakenteilla yli 1 200.

Pieniä asuntoja tarvitaan

Asuntojen hinnat ja vuokrat ovat jatkaneet nousuaan. Kysyntä kohdistuu pääosin pieniin, edullisiin asuntoihin johtuen yhden ja kahden hengen kotitalouksien suuresta osuudesta kaupunkilaisväestössä. Pienten kotitalouksien määrän kasvu ja seniori-

väestön määrän nousu vahvistavat pienten asuntojen kysyntää. Jatkuva pula pienistä vuokra-asunnoista etenkin pääkaupunkiseudulla edellyttää nopeita toimia tarjonnan lisäämiseksi.

SATOn vuokra-asuntojen keskipinta-ala on 56,2 m² ja uusien investointien painopiste on pienissä asunnoissa.

Asuntosijoittaminen kiinnostaa haastavassakin taloustilanteessa

Pitkään jatkunut taloudellinen epävarmuus on vähentänyt vakaita, tuottavia sijoituskohteita. Matala korkotaso lisää kiinteistösijoittamisen houkuttelevuutta ja kiinteistökauppojen volyyymi oli kertomusvuonna ennätystasolla.

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 määräaikaaisella lailla. Vuokra-asuntotarjonnan lisääntyminen kohdistuu uusiin asuntoihin, joissa vuokrataso on vanhaa asuntokantaa korkeampi. Edullisten asuntojen tarjonta ei edelleenkään pysty vastaamaan siihen kohdistuvaan kysyntään.

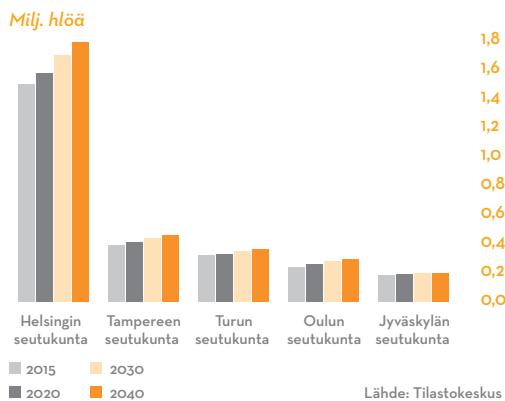
SATO on yksi aktiivisimmista vuokra-asuntoja hankkivista tahoista, investoimme vuokra-asuntoihin vuosittain 150–200 miljoonaa euroa. SATO on myös kehittänyt yhden vaihtoehdon edulliseen asumiseen, SATO StudioKodin (kts. s. 23).

Venäjän talous

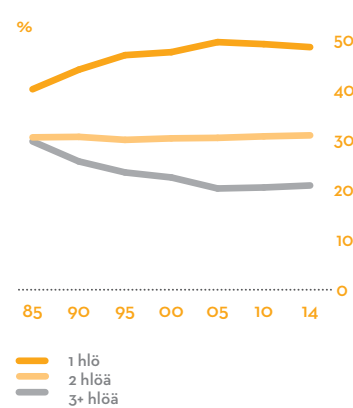
Vuoden 2015 aikana kuluttajahinnat Venäjällä olivat keskimäärin noin 13 prosenttia korkeammalla kuin vuonna 2014. Ruplan kurssi heikentyi vuoden aikana huomattavasti, kun öljyn hinta on pudonnut alimmilleen yli vuosikymmeneen. Keskeisissä ennusteissa kansantalouden odotetaan vuonna 2016 pienenevän noin 0,5–1 prosenttia. Yksityisen kulutuksen ennustetaan vähentyvän.

SATO-kodin
keskikoko
on 56 m²

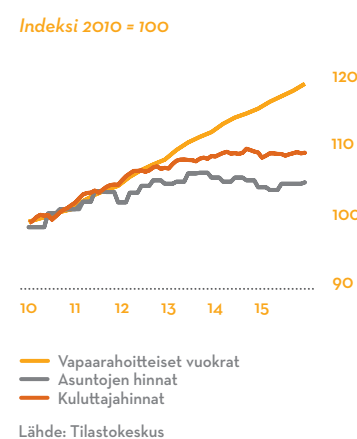
Väestöennuste alueittain 2015–2040



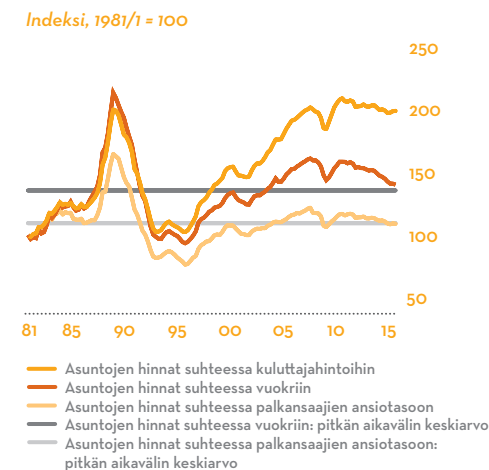
Asutokuntien kokojakauma Helsingissä 1985–2014



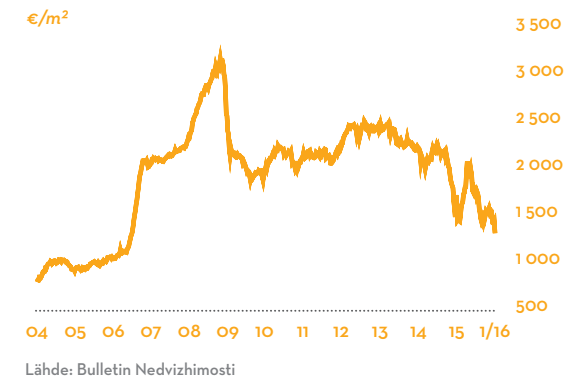
Asuntojen hintataso ja vuokrataso 2010–2015



Asuntojen suhteelliset hinnat 1980–2015



Asuntojen hinnat Pietarissa 2004–1/2016





SATO LUO HYVINVOINTIA

Toiminta tukee yhteiskunnan kehittymistä

SATOn toiminta vaikuttaa laajasti suomalaisen asumiseen ja sen kautta koko yhteiskunnan kehittymiseen. Asuntosijoittamisessa tehtävät ratkaisut ja toimenpiteet vaikuttavat pitkällä aikajänteellä yhteiskunnan hyvinvointiin, asumispalvelujen paranemiseen, työvoiman liikkuvuuteen, ympäristön kehittymiseen ja kansantalouteen.

Pääkaupunkiseutu on kasvun veturi ja muuttoliike painottuu sinne. Niin myös SATOn vuokra-asuntoinvestoinnit: noin 80 prosenttia kertosuovuoden noin 250 miljoonan euron investoinneista kohdistettiin pääkaupunkiseudulle.

Tavoitteenamme on, että asuntomme ovat terveellisiä ja turvallisia sekä vastuullisesti hoidettuja koko hankintaketjussa.

Kehitämme elinvoimaisia asuinalueita ja asumisen palveluita yhdessä kaupunkien, kumppaneidemme ja muiden sidosryhmiemme kanssa. Esimerkkejä yhteistyöstä ovat mm. alueiden kaavakehitys ja asumiseen liittyvät palvelut, Helsingin kaupungin ilmastokumppanuus ja vuokra-asuntoyhteisöjen energiatehokkuussopimus VAETS.

Vastuullinen sijoituskohte

Asuntojen omistaminen sitoo paljon pääomaa vuosikymmeniksi. Toimintaamme sijoittavat odottavat saavansa sijoitukselleen kilpailukykyisen korvauksen, korkoina, osinkoina sekä arvonnousuna, vaihtoehtoihin sijoituskohteisiin verrattuna. Viestimme säännöllisesti ja läpinäkyvästi tarjotaksemme mahdollisuuden seurata liiketoiminnan kehittymistä.

Vastuulliset toimintaperiaatteemme perustuvat lainsäädäntöön ja omiin ohjeisiimme. Raportoinnissa noudatamme hyväksytyjä kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja, Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia, vastuullisuusraportoinnissa GRI-viitekehystä sekä SATOn laatimia ohjeita ja periaatteita. Näistä tärkeimmät ovat vastuullisuuspolitiikka, ympäristöohjelma, eettiset toimin-

elämää Saton kodeissa

Kun kaupunkiasumisen tarpeet monipuolistuvat, tarvitaan ennakoluulottomia ratkaisuja. Kertosuovuonna esittelimme kompaktin SATO Studio-Kodin, joka tarjoaa yhteisöllisen ympäristön edulliseen asumiseen.



Uusia koteja
uudenlaisiin
tarpeisiin



taperiaatteen (Code of Conduct), harmaan talouden torjuntaohje, hankinta-, rahoitus-, riskienhallinta- ja viestintäpolitiikat, henkilöstöjohtamisen periaatteet, sidosryhmäpolitiikka sekä tasa-arvosuunnitelma.

Enemmän kuin seinät

SATOn asunnoissa asuu noin 45 500 asukasta. Haluamme tarjota heille hyvän asumisvaihtoehdon kaikissa elämään liittyvissä käänteissä. Pyrimme ennakoimaan asumistarpeiden muuttumista sekä kehittämään asuntojamme myös tuleville sukupolville sopiviksi. Haluamme olla asiakkaillemme ymmärtävä ja luotettava kumppani.

Asumisella on suuri merkitys ihmisten hyvinvointiin ja seuraamme asiakaskoke- musta eri palvelutilanteissa ja asumisen elinkaaren vaiheissa. Keräämme palau- tetta ja kannustamme asiakkaitamme yhteistyöhön asukasviihtyvyyden edistämi- seksi ja toimintamme kehittämiseen. Yhteistyömuotoina ovat talokohtaiset asukas- kokoukset, SATOn asukasfoorumien kokoukset ja yhteiset asukastapahtumat.

Vuokrasuhteissa noudatamme 'Hyvä vuokratapa' -ohjetta, jonka Vuokralaiset VKL ry, Suomen Vuokranantajat SVA, Suomen Kiinteistöliitto ja RAKLI ry ovat yhteistyössä laatineet.

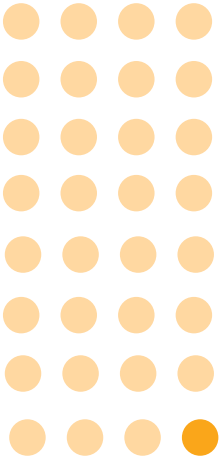
Innostava yrityskulttuuri vaikuttaa työhyvinvointiin

SATOn oman henkilöstön työhyvinvointi ja osaaminen vaikuttavat työn tekemisen laatuun sekä SATOn sisällä, että toiminnassamme asiakkaiden ja yhteistyökump- paneiden kanssa. Uskomme, että tarjoamalla merkitykselliseltä tuntuvaa työtä, arvostavan ilmapiirin ja työyhteisön tuen saavutamme yhdessä parempia tuloksia. Tämä näkyy asiakkaille parempana palveluna ja aitona paneutumisena heidän tilanteisiinsa. Yrityskulttuuria rakennetaan vuonna 2014 koko henkilöstön voimin määritettyjen arvojen pohjalta.

SATO työllistää laajasti

Suurena toimijana SATOlla on suuri vaikutus kiinteistöalan palvelutarjonnan kehi- tykseen. SATO työllistää oman henkilöstönsä lisäksi merkittävän määrän palvelun- tuottajia ja kumppaneita. SATOn työllistämisvaikutukset vuonna 2015 olivat 170 satolaisen työn lisäksi noin 1 300 yhteistyökumppaneiden henkilöstön henkilötyö- vuotta. Yhdessä kumppaneidemme kanssa parannamme jatkuvasti toimintatapo- jamme, myös ympäristö- ja muilla vastuullisuuden osa-alueilla.

LÄMMÖN OMINAISKULUTUS laski SATO-kodeissa



1,6%



Ympäristökuormituksen vähentäminen tuo säästöjä

Pyrimme vähentämään asumisesta johtuvaa ympäristökuor- mitusta parantamalla olemassa olevan asutokannan energia- tehokkuutta sekä panostamalla ympäristöä säästävään tekno- logiaan uusissa hankinnoissa ja korjauksissa. Uusien asuin- alueiden kehittämisessä sijaintivalinnoilla vaikutetaan ilmas- tonmuutoksen hillitsemiseen. Saavutimme kertomusvuonna energiatehokkuustoimenpiteillämme säästöt, jotka vastaavat noin 230 omakotitalon lämmityskustannuksia.

Asiantuntemuksella vaikutetaan toimintaedellytyksiin

SATO vaikuttaa vuokra-asuntojen tuottamisen ja omistamisen edellytysten parantamiseen tarjoamalla asiantuntemustaan yhteiskunnan päättäjien, lainsäätäjien ja järjestöjen käyttöön. Kertomusvuonna SATO oli aktiivisesti esittämässä ratkaisuja mm. vuokra-asuntotuotannon uuteen korkotukimalliin.

SATO on mukana asumisen ja kiinteistöalan kehittämi- sessä myös eri järjestöjen kautta. RAKLI ry:ssä SATOlla on edustajat hallituksessa ja toimikunnissa. SATOlla on edustus myös Suomen Asuntoliitto ry:n, Asuntoreformiyhdistys ry:n ja SFHP Suomi-Finland Housing and Planning ry:n hallituksissa. Helsingin seudun kauppakamarin jäsenenä ja edustettuna sen monissa hallintoelimissä SATO kartoittaa Helsingin metro-

polialueen elinkei- noelämän tarpeita asumiselle ja on mukana vaikuttamassa uusien vuokra-asuntojen rakentamis edellytyksien parantamiseksi.

Heikoimmassa asemassa olevia tuetaan

SATO tukee hyväntekeväisyystyötä rahalahjoituksin. Vuonna 2015 tuimme SPR:n toimintaa pakolaisten hyväksi ja tuotimme jouluiloa yhdessä henkilöstön kanssa vähävaraisille lapsille Hope ry:n kautta. Lisäksi lahjoitimme sosiaalisen median kampanjassamme vähävaraisille perheille yli 130 lahjapakettia.

Vastuullisuustyöstä tunnustus

Kertomusvuonna osallistuimme ensimmäistä kertaa kiinteis- töalan toiminnan vastuullisuutta arvioivaan kansainväliseen vertailuun Global Real Estate Sustainability Benchmarkiin (GRESB), jossa saavutimme parhaan luokituksen eli Green Star -tason. Vertailuryhmässämme (eurooppalaiset asunto- sijoittajat) olimme 3. sijalla.

RAHAVIRTA 2015, M€

Asiakkaat Liikevaihto Realisoinnit	382,5 323,4 59,1	▶ SATO ▶	Toimittajat Ostot Investoinnit	375,2 124,7 250,5	Henkilöstö Palkat Eläkekulut	13,1 10,8 2,3
Rahoittajat Lainakannan nettolisäys	129,3 129,3		Sijoittajat Osingot ja pääomanpalautus Korko- ja rahoituskulut	71,5 31,5 40,0	Julkinen sektori Tuloverot Kiinteistöverot	23,7 21,0 2,7

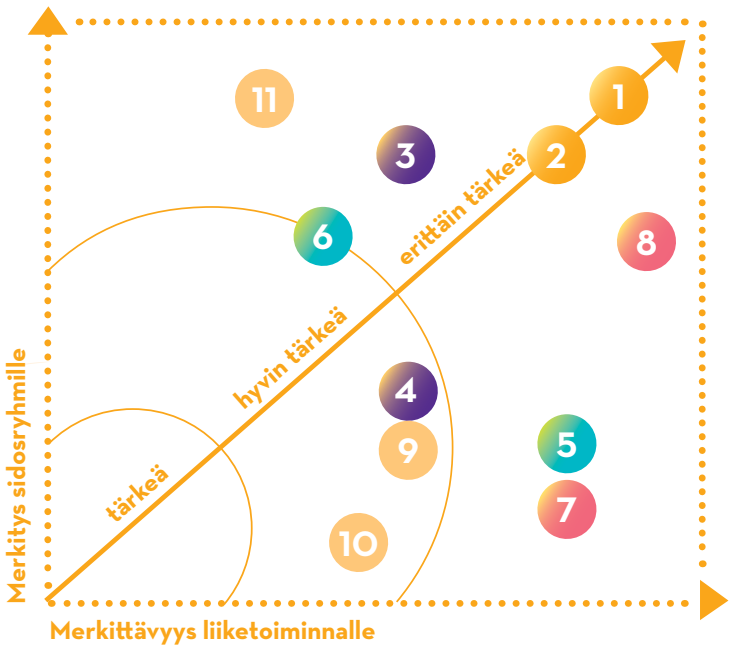
VAIKUTAMME VASTUULLISESTI

Keskeiset sidosryhmät

SATOn sidosryhmiä ovat tahot, joihin toiminnallamme on vaikutuksia ja tahot, jotka omalla toiminnallaan vaikuttavat suoraan tai epäsuorasti yritykseen. Vuorovaikutus sidosryhmien kanssa edistää liiketoiminnan ja yritys vastuun kannalta olennaisten asioiden tunnistamista, tavoitteiden määrittämistä sekä niiden toteutumista. Strategiset tavoitteemme kasvusta, kannattavuudesta, erinomaisesta asiakkuuskoke-

muksesta ja innostavasta yrityskulttuurista tukevat sidosryhmiemme hyvinvointia ja tavoitteita. 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.

SATON OLENNAISUUSMATRIISI 2015



Olennaiset näkökohdat /raportin määrittely
Vuoden 2015 vastuullisuusraportin sisällön määrittely tehtiin olenaisuustarkastelun tulosten ja GRI G4-raportointiohjeistuksen vaatimusten mukaan. Olenaisuusanalyysin perusteella tunnistettiin 11 teemaa, jotka ovat mukana tässä raportissa. Olennaisten näkökohtien vaikutukset on kuvattu kunkin näkökohdan johtamistavan kuvauksessa. Olennaiset näkökohdat ja niiden laskentarajat on kuvattu sivulla 65.

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

Olenaisuustarkastelu

Vuoden 2015 tavoitteena ollut olenaisuusmatriisiin päivitys toteutettiin meille uudella menetelmällä. Pyysimme laajalla kyselyllä sidosryhmiä kertomaan näkemyksensä, mitä asioita liiketoiminnassamme tulisi liittää vastuullisuuteen ja mikä tärkeys näillä asioilla on. Dialogi toteutettiin verkkoavoriihenä ja osallistujia oli yhteensä 630 henkilöä kaikista keskeisistä sidosryhmistä. Sidosryhmädialogissa esiin nousseet teemat arvioitiin johdon toimesta liiketoimintavaikutusten perusteella, minkä jälkeen laadittiin uusi vastuullisuuden olenaisuusmatriisi. Päivitetyssä olenaisuusmatriisissa korostuvat sidosryhmädialogiin osallistujien perusteella aikaisempaa enemmän asiakkaiden, kumppaneiden ja henkilöstön näkemykset (mm. sujuvat palvelut, hinta-laatusuhde, osaamisen kehittäminen).

Sidosryhmäpolitiikka

Tavoitteenamme on toiminnan kehittäminen vastuullisuuden eri osa-alueilla keskeisten sidosryhmien odotusten mukaisesti. Sidosryhmäyhteistyön tavoitteet, toimintatavat ja niiden seuranta kirjattiin kertomusvuonna sidosryhmäpolitiikkaan.

Vastuullisuustoimenpiteitä arvioitiin

Osallistuimme ensimmäistä kertaa kansainväliseen vastuullisuusarviointiin, GRESB-benchmarkiin (Global Real Estate Sustainability Benchmark), jossa SATO saavutti parhaan

Green Star -luokan. Benchmarkin tarkoitus on antaa sidosryhmille vertailukelpoista tietoa liiketoiminnan vastuullisuuden tasosta muihin kiinteistösijoittajiin verrattuna.

Lisäksi vastuullisuustyön laatua ja toimenpiteitä arvioitiin SATOn sisäisessä tarkastuksessa, jonka suoritti Ernst & Young Oy. Tarkastuksessa keskityttiin erityisesti elinkaarihallintaan ja toimitusketjun johtamiseen. Tarkastusraportin perusteella SATOn vastuullisuustyö on kehittyvällä tasolla sisältäen useita hyviä toimintatapoja ja käynnissä olevia kehitystoimenpiteitä. Tarkastuksessa havaitut kehittämisaalueet on otettu mukaan vuoden 2016 toimintasuunnitelmiin.

Tavoitteet vuodelle 2016

Tavoitteenamme on hillitä ilmastonmuutosta ja tuottaa lisäarvoa sidosryhmillemme. Energiansäästötoimenpiteillä on suurin merkitys ilmastomuutoksen hillitsemisessä ja siksi jatkamme toimenpiteitä energian ja erityisesti vedenkulutuksen vähentämiseksi. Asukkaiden motivoimiseksi vedensäästöön tulemme 1.1.2016 erottamaan vesimaksun uusissa vuokrasopimuksissa. Kulutusta seurataan kohdekohtaisesti, ja kulutuslukemat otetaan huomioon vesimaksun vuosittaisissa tarkistuksissa. Yhteistyössä asukkaiden kanssa lisäämme toimenpiteitä asiakkuuskokemuksen parantamiseksi ja asiakkuuksien keston kasvattamiseksi. Lisäämme myös dialogia eri sidosryhmiemme kanssa ja tuomme SATOa esiin entistä monipuolisemmin eri kanavissa. Jatkamme lisäksi vastuullisuustyön kehittämistä yhdessä toimitusketjumme kanssa. Tavoitteena on tämentää toimittajavalintojen vastuullisuuskriteereitä sekä aloittaa suurimpien toimittajien ja rakennusyritysten auditointit.

SATON VEROJALANJÄLKI 2015



VUOROVAIKUTUS SIDOSRYHMITTÄIN

Keskeisimmät asiat sidosryhmälle	Vaikutukset SATOn toimintaan	Sidosryhmän osallistuminen ja vuorovaikutuskanavat	Vaikutus- taso
Asiakkaat			
Asunnon oikea hinta- laatusuhde	Asuntokohtainen hinnoittelu, kiinteistöjen ja asunnon kunnon ylläpito, jatkuva markkinabenchmark, palvelukehitys	Asiakaskyselyt ja -palautteet, sosiaalinen media, sato.fi, asukakaskokoukset, asukasfoorumi	...
Asiakkaalle sujuvat palvelut	Digitaaliset palvelut, monipuoliset palvelukanavat	Asiakaskyselyt, sato.fi, sosiaalinen media, asukasfoorumi	...
Rahoittajat			
Vastuullinen sijoituskohde	Kannattavuuden ylläpito, kasvu, vastuulliset toimintatavat, omavaraisuusaste, maksuvalmius, korkokate	Sijoittaja- ja rahoittajatapaamiset, taloudelliset katsaukset, tiedotteet, GRI-raportointi, GRESB- vastuullisuusbenchmark	.
Toiminnan läpinäkyvyys	Hyvä ja läpinäkyvä hallintotapa ja viestintä	Tapaamiset, nettisivut, katsaukset	.
Omistajat			
Vastuullinen sijoituskohde	Kannattavuuden ylläpito, arvon kasvu, vastuulliset toimintatavat	Strategiatyö, omistajatapaamiset, yhtiökokous, hallituksen kokoukset, taloudelliset katsaukset, tiedotteet, GRI- raportointi, GRESB-vastuullisuusbenchmark	.
Toiminnan läpinäkyvyys	Hyvä ja läpinäkyvä hallintotapa ja viestintä	Tapaamiset, nettisivut, katsaukset	.
Hyvä johtaminen	Johtamisjärjestelmän, esimiestyön ja yrityskulttuurin kehittäminen	Hallitustyöskentely, strategiatyö, esimiestyö, kehityskeskustelut, henkilöstökyselyt, henkilöstön ja työnantajan yhteistyöryhmät	.

Keskeisimmät asiat sidosryhmälle	Vaikutukset SATOn toimintaan	Sidosryhmän osallistuminen ja vuorovaikutuskanavat	Vaikutus- taso
Henkilöstö			
Työhyvinvointi	Laaja työterveyshuolto kaikille satolaisille Suomessa, varhaisen puuttumisen malli, liikunta- ja virkistystoiminnan tukeminen, työturvallisuus	Henkilöstötilaisuudet, kehityskeskustelut, esimiesvuorovaikutus, henkilöstön ja työnantajan yhteistyöryhmät, liikunta- ja vapaa-ajantoimintaan osallistuminen, työsuojelutoimikunnan ja työsuojeluvaltuutettujen toiminta	.
Johtaminen ja esimiestyö	Esimieskoulutus, itsensä johtamisen ja vuorovaikutustaitojen koulutukset	Kehityskeskustelut, henkilöstökyselyt, johtamiskäyttäytymisen mittaaminen, henkilöstön palkitseminen	.
Osaamisen kehittäminen	Koulutusmahdollisuudet, coaching, mentorointi, työnkierto	Kehityskeskustelut, henkilöstökyselyt, SATOn työ- ja kehitysryhmät, henkilöstön osallistaminen strategiatyöhön ja toiminnansuunnitteluun, koulutustilaisuudet	.
Kumppanit ja palveluntoimittajat			
Vastuulliset hankintaperiaatteet	Hankintojen keskittäminen, pitkäaikaiset kumppanuus- ja palvelusopimukset, hankintaohjeet- ja kriteerit sekä laadunvalvonta, harmaan talouden torjuntaohje	Kilpailutukset, neuvottelut, sopimukset ja ohjeet, kumppaniyhteistyön ohjaus- ja työryhmät, kiinteistöalan yhteiset kehityshankkeet, toimittajien auditointi	.
Yhteiskunta			
Vuokra-asumisen kehittäminen	Laadukkaiden asuntojen ja niihin liittyvien palvelujen tarjoaminen ja kehittäminen, kaavakehitys, aktiivinen vuorovaikutus eri sidosryhmien kanssa, toiminta alan järjestöissä	Viranomaisyhteistö, kumppaniyhteistyö, asukasyhteistyö, henkilöstön osallistaminen innovaatiotoimintaan ja prosessien kehittämiseen, osallistuminen kiinteistöalan yhteisiin hankkeisiin	..
Ilmastonmuutoksen haitallisten vaikutusten pienentäminen	Energiatehokkuustavoitteet ja -toimenpiteet, sitoumukset valtion ja Helsingin kaupungin kanssa	Kumppaniyhteistyö, asukasyhteistyö, osallistuminen kiinteistöalan yhteisiin hankkeisiin	..

• Konsernitaso .. Konserni ja kiinteistötaso ... Konserni-, kiinteistö- ja asuntotaso

TOIMITUSKETJUMME LUO ARVOA



Maanhankinta ja kaavoitus

Panostamme maanhankintaan ja kaavakehitykseen erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa asuntojen tarve on suurin. Kartoitamme lisäksi täydennysrakentamisen mahdollisuuksia omassa kiinteistökannassamme. Kaupungit vastaavat kaavoituksesta, ja SATO osallistuu kaavakehittämiseen asiantuntijana sekä käyttää tarvittaessa konsulttia kaavasuunnittelussa. Kaavakehityksen tavoitteena on varmistaa edellytykset pitkäaikaista tarvetta vastaavien asuntojen toteuttamiselle.



Vuokra-asuntoinvestoinnit

SATO kasvattaa asuntotarjontaansa rakennuttamalla uusia ja hankkimalla valmiita asuntoja. Asuntojen suunnittelussa työskentelemme arkkitehtien ja erikoissuunnittelijoiden kanssa ja rakennustyön tilaamme urakoitsijoilta. Valmiita asuntoja ostanne rakennusliikkeiltä ja muilta kiinteistönomistajilta. Toteutamme itse investoinnit ja niiden yhteydessä analysoimme SATO:n strategisten ja taloudellisten tavoitteiden täyttymisen sekä mm. investointien ympäristötehokkuuden ja investointiprosessin hyvän hallintotavan mukaisuuden.



markkinointi ja vuokraus



asukasyhteistyö



manageeraus



ylläpito



korjaustoiminta



tavara- ja palvelutoimitukset



Asuminen

Tavoitteenamme on tarjota asukkaiden tarpeita vastaavia asuntoja, viihtyisiä ja turvallisia asuinympäristöjä sekä asumiseen liittyviä palveluita. Asuntojen vuokraus ja markkinointi hoidetaan pääosin itse. SATO-kodeissa asuu yhteensä noin 45 500 asukasta, joiden hyvinvoinnista SATO huolehtii yhteistyössä isännöitsijöiden kanssa. Kohteiden isännöinnistä ja huoltopalveluista olemme tehneet pitkäaikaiset kumppanuussopimukset.



Kiinteistöjen kehittäminen

Peruskorjaamme asuntojamme elinkaariperiaatteiden mukaisesti. Suunnittelun teetämme arkkitehteillä ja erikoissuunnittelun konsulteilla, rakennustyön urakoitsijalla ja valvonnan valvontakonsulteilla. SATO ohjaa suunnittelua ja tarkastaa tai tarkastuttaa valmistuvat asunnot. Tavoitteena on parantaa kiinteistöjen energiatehokkuutta ja kehittää asuntokantaa nykyistä ja tulevaa asuntojen tarvetta vastaaviksi.



tässä kodissa
on kaikki mun
tärkeät jutut
paikoillaan

#kaikkilegotlattiolla #munikiomahuone #pihaleikitodottaa

#kaikkilegotlattialla #munikiomahuone #pihaleikitodottaa

KUN PERHE KASVAA

SATOn strategia perustuu lisäarvon tuottamiseen. Kotien suuri merkitys ihmisten elämälaadulle ja yhteiskunnalle edellyttää vastuullista toimintaa. Haluamme tuottaa asukkaillemme lisäarvoa erinomaisella asiakkuuskokemuksella. SATO-kotiin pääsee muuttamaan nopeasti ja etsimme asiakkaallemme uuden kodin, kun asumistarpeet muuttuvat.

27%
asukkaista on lapsiperheitä

SATOn asukkaat 2015



The infographic consists of two main parts. On the left, a large '27%' is displayed above the text 'asukkaista on lapsiperheitä'. On the right, the text 'SATOn asukkaat 2015' is positioned above a 4x10 grid of dots. The first three rows of the grid contain 3 white dots followed by 7 grey dots. The fourth row contains 2 white dots followed by 8 grey dots, totaling 27 white dots.

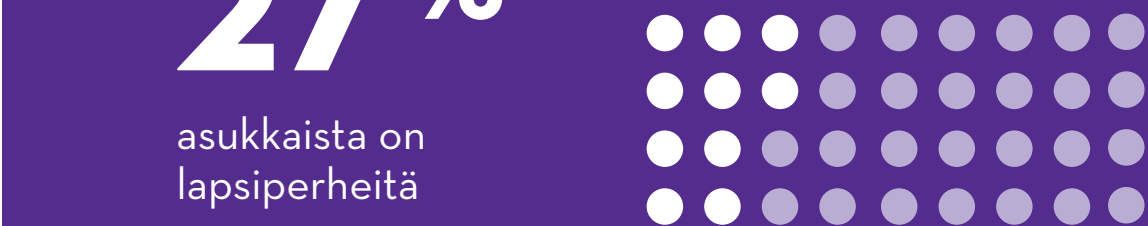
Row	White Dots	Grey Dots
1	3	7
2	3	7
3	3	7
4	2	8
Total	27	73

SATOn strategia perustuu lisäarvon tuottamiseen. Kotien suuri merkitys ihmisten elämälaadulle ja yhteiskunnalle edellyttää vastuullista toimintaa. Haluamme tuottaa asukkaillemme lisäarvoa erinomaisella asiakkuuskokemuksella. SATO-kotiin pääsee muuttamaan nopeasti ja etsimme asiakkaallemme uuden kodin, kun asumistarpeet muuttuvat.

27%

asukkaista on
lapsiperheitä

97% SATOn asukkaat 2015



KESKITYMME OLENNAISEEN

SATOn pitkäaikainen menestys perustuu asiakastarpeiden ymmärtämiseen. Haluamme tarjota asiakkaamme onnellisiksi tekeviä koteja ja palvelua. Liiketoimintamme ydintä ovat vuokra-asuntojen omistaminen ja asuntokannan kehittäminen sekä asiakkaillemme merkitykselliset palvelut.

Kumppanuuksilla täydentävää osaamista

Kumppanuuksilla pyrimme alan parhaan osaamisen hyödyntämiseen lisäarvon tuottamiseksi. Tärkeimmät kumppanuudet liittyvät kiinteistöjen isännöintiin ja ylläpitoon sekä rakennus- ja korjaustoimintaan.

LIIKETOIMINTAMALLI

Asunto-omaisuus

- Investoinnit ja realisoinnit
- Hanke- ja kiinteistökehitys
- Omaisuuden hallinta
- Korjausten ja uudisrakentamisen ohjaus

Asiakkuudet

- Markkinointi
- Vuokraus
- Myynti
- Asiakaspalvelu
- Asiakkuuksien kehittäminen
- Design

- Taloushallinto ja rahoitus, viestintä, henkilöstöhallinto, lakiasiat, IT, kehitystoiminta

Kumppanuudet

Isännöinti • Kiinteistöhuolto • Rakentaminen



SATO VUOKRAKOTEJA MONEEN MAKUUN

Vuokra-asunnot ovat SATOn toiminnan perusta. Asunnoista saatava vuokratuotto ja asuntojen arvon kehitys ovat pohjana liiketoiminnan kannattavuudelle. Asuntomme ovat asiakkaittemme koteja, ja haluamme olla heille luotettava ja kuunteleva vuokranantaja.

Valintaperusteena sijainti

Maaailma muuttuu ja samalla kehittyvät myös kodin etsijöiden arvot. Vuokra-asunnon sijainti on kuitenkin edelleen yksi tärkeimmistä, ellei tärkein kriteeri. Halutuilla sijainneilla myös asuntojen arvo kehittyy parhaiten. SATOn vuokra-asunnoista noin 80 prosenttia sijaitsee Helsingin seudulla ja muu asunto-omaisuus Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talous-alueilla sekä Venäjällä Pietarissa. Asuntomme hankitaan asiakkaiden odotusten mukaisesti julkisten liikenneyhteysien ja palveluiden tuntumasta. Näin vaikutamme myös SATOn toiminnasta syntyvään hiilijalanjälkeen.

Yli 20 000 SATO VuokraKodissa vuokraan sisältyy nopea laajakaistayhteys.

SATOn vuokra-asunnot ovat savuttomia, mikä on merkityksellistä yhä useammalle asiakkaalle. Lisäksi uusissa ja peruskorjauksesta valmistuneissa taloissa myös parvekkeet ja piha-alueet ovat savuttomia.

Pienille vuokra-asunnoille kysyntää

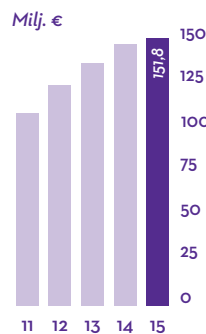
Kasvukeskuksissa kotien koon trendi siirtyy suurkaupunkien osoittamaan suuntaan. Suomen suurimmissa kaupungeissa yhden ja kahden hengen talouksien osuus on noin 70-80 prosenttia. Asumisessa arvostetaan väljyyden sijaan mm. pohjaratkaisun toimivuutta, parveketta ja pintamateriaaleja.

SATOn vuokra-asuntojen keskipinta-ala oli katsauskauden lopulla 56,2 m².

Asuntokanta

	2015	2014
Kohteiden lkm	712	745
Asuntojen lkm yht.	23 551	24 173
vuokra-asunnot	22 461	22 996
osaomistusasunnot	1 090	1 177
Asuntojen pinta-ala m²	1 334 595	1 381 090
Asuntojen keskikoko m²	56,7	57,1
Asuntojen käypä arvo M€	2 752,9	2 528,0
Asuntojen nettovuokratuotto M€	151,8	148,2
kasvu kertomusvuonna %	2,4	8,4

Nettovuokratuotto



Laadusta huolehditaan

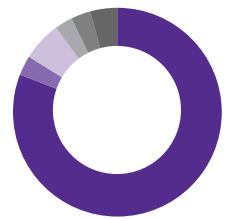
Asunnon laadulliset ominaisuudet suhteessa vuokraan korostuvat entisestään asunnon valinnassa. SATOlla on laaja valikoima hinta-laatuoluokaltaan toisistaan poikkeavia asuntoja. Seuraamme vuokra-asuntojen kuntoa kahden vuoden välein tehtävillä huoltokäynneillä, joiden yhteydessä korjaamme pikkuviat ja kartoitamme isommat korjaustarpeet. Uusien kohteiden suunnittelussa ja asuntojen korjauksissa valitsemme talon tyyliin ja aikakauteen soveltuvat kalusteet ja värit.

Ylläpitokustannukset pidetään kurissa

Asuntojen ja kiinteistöjen ylläpitokustannusten nousua hillitsemme mm. hankintojen kilpailutuksella, kiinteistöjen energiansäästötoimenpiteillä sekä pitkäjänteisellä korjaustoiminnalla. Kustannusten hallinnalla on huomattava vaikutus liiketoiminnan kannattavuuteen.



Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.12.2015



- Pääkaupunkiseutu 81 %
- Turun talousalue 3 %
- Tampereen talousalue 6 %
- Jyväskylän talousalue 3 %
- Oulun talousalue 3 %
- Pietari 4 %

Asunto-omaisuus yhteensä 2 753 milj. €

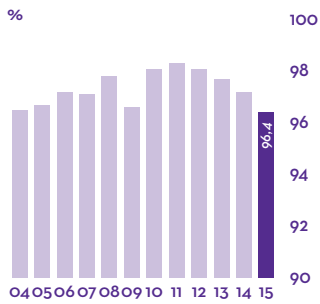
Asunto-omaisuus Helsingissä 31.12.2015



- Etelä 51 %
- Länsi 19 %
- Pohjoinen 8 %
- Itä 22 %

Asunto-omaisuus yhteensä 1 238 milj. €

Taloudellinen vuokrausaste



ASUNTO HELPOSTI JA NOPEASTI

Asunnon vuokraamisessa tavoitteenamme on tyytyväinen asiakas ja nopeasti vuokrattu asunto. Tavoitteiden saavuttamiseksi on kertomusvuonna SATOssa tehty paljon. Uuden asiakashallintajärjestelmän käyttöönotto ja uusi asiakaskeisempi vuokrauksen toimintamalli antavat meille aiempaa enemmän mahdollisuuksia asiakkaan asumistarpeen ymmärtämiseen ja johdonmukaiseen palveluun: Etsimme asiakkaalle kodin.

Oma vuokraustoiminta vahvistaa asiakastuntemusta

Teimme kertomusvuonna lähes 10 000 vuokrasopimusta, joista valtaosan omissa toimipisteissämme. Oma vuokraustoiminta vahvistaa asiakas- ja kohdetuntemusta ja kerryttää hyödyllistä tietoa markkinoilla tapahtuvista muutoksista. Asiakkaat ovat palveluumme tyytyväisiä. Asiakkailta kysytty vuokrauspalvelun nettosuositteluhaluukkuus oli keskimäärin 57. Mittaus otettiin käyttöön maaliskuussa.

Asiakasedut aitoon tarpeeseen

SATOn vuokra-asukkaat saavat asiakasetuja, joista on aidosti hyötyä arjessa. Etuihin kuuluvat mm. ilmainen laajakaistayh-

teys, maksuttomat pesutuvat ja kuivaushuoneet sekä haluttaessa ilmainen remonttiseti. Lisäksi tarjoamme kaksi vaihtoehtoista vuokranmaksupäivää.

Vuokratuottojen taustalla investoinnit ja vuokrien kehitys

SATOn kannattavuuden yhtenä peruspilarina ovat kasvavat vuokratuotot. Vuokratuottojen kasvuun vaikuttavat pääkaupunkiseudulle painottuvat investoinnit ja vuokrien kehittyminen. Vuonna 2015 vuokratuotot kasvoivat 2,5 prosenttia edellisvuodesta ollen yhteensä 249,4 (243,2) miljoonaa euroa. Taloudellinen vuokrausaste oli 96,4 (97,2) prosenttia. Vaihtuvuus oli keskimäärin 41,1 (37,3) prosenttia. Asuntojen vaihtuvuutta lisäsi ja vuokrausastetta laski kasvanut vuokra-asuntotarjonta SATOn toiminta-alueilla ja heikko yleinen taloustilanne. Voimassa olevat vuokrasopimukset sisältävät vuokrantarkistuserusteet ja vuokria tarkistetaan vuosittain. Vapautuvien asuntojen vuokrat määritetään markkinatilanteen mukaan. Aravalainoitettujen vuokrien määrittelyssä noudatetaan niitä koskevia säännöksiä. Kertomusvuonna SATOn Suomessa olevien vuokra-asuntojen vuokrat nousivat keskimäärin 3,1 (4,0) prosenttia.

Vuokraus Suomessa

	2015	2014
Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat €/m²/kk katsauskauden lopussa	16,39	15,57
Taloudellinen vuokrausaste %	96,4	97,2
Vuokra-asuntojen vaihtuvuus %	41,1	37,3

KASVAMME INVESTOIMALLA

SATOn strategisena tavoitteena on kasvattaa asunto-omaisuuden arvo neljään miljardiin vuoteen 2020 mennessä. Tavoitteen saavuttaminen edellyttää 150-200 miljoonan euron investointeja vuosittain. Se tarkoittaa enemmän koteja kasvukeskuksiin – sinne, missä vuokra-asuntojen tarve on suurin.

Suomessa kohdistamme investointimme kerrostaloihin ja yksittäisiin vuokra-asuntoihin ensisijaisesti pääkaupunkiseudulle työssäkäyntialueineen sekä Tampereelle ja Turkuun.

Vastuullinen investointiprosessi

Ympäristöarvot ovat entistä tärkeämpiä sekä SATOlle että asiakkaille. Arvioimme kaikkien investointikohteidemme ympäristövaikutukset ennen kaupantekoa ja teemme kustakin investoinnista vastuullisuusarvioinnin. Arvioinnissa otetaan kantaa taloudellisten kriteereiden täyttymisen lisäksi mm. investoinnin ympäristövaikutuksiin, liikenneyhteyksiin ja hankintaprosessin toteutumiseen hyvän hallintotavan mukaisesti.

Asiakkaat etsivät kotia hyvien kulkuyhteyksien ja palveluiden tuntumasta. Investoimalla julkisten liikenneyhteyksien varrelle vähennämme samalla sekä omaa että asiakkaidemme ympäristökuormitusta.

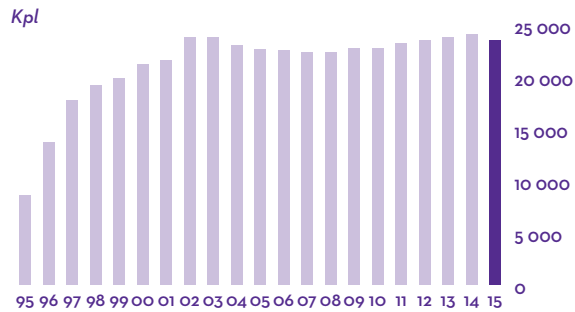
Investointien ja realisointien vuosi

Kertomusvuonna tehtiin isoja investointeja ja myös isoja realisointeja.

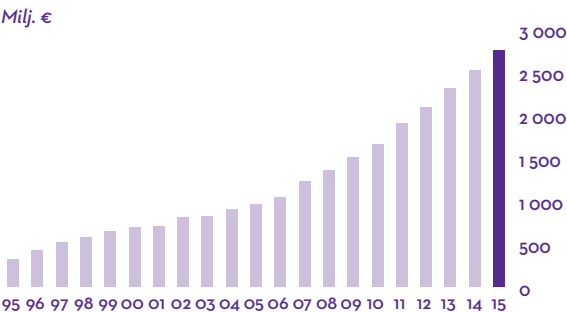
Investoinneista merkittävin oli ICECAPITAL Housing Fund I Ky:ltä ostetut 379 vuokra-asuntoa, joista suurin osa on pääkaupunkiseudulla sijaitsevia pienasuntoja. Suurin kysyntä kohdistuu pieniin asuntoihin. Kaupan arvo oli 68 miljoonaa euroa.

Kertomusvuoden aikana Suomessa hankittujen vuokra-asuntojen lukumäärä oli 1 184 (706), joista uudisasuntoja oli 708 (563). Uudistuotannon aloittamiseen saatiin avustuksia yhteensä 0,8 miljoonaa euroa.

Asuntokannan kehitys



Asuntokannan arvonkehitys



Tavoitteenamme on suunnata 70 prosenttia investoinneista uudisasuntoihin asuntoportfolion kehittämiseksi. Kertomusvuonna osuus investointien arvosta oli 55 prosenttia.

Realisoimme ne asunnot, jotka eivät pitkällä tähtäimellä vastaa strategiaamme. Myytävät asunnot valitaan pääasiassa sijainnin, koon tai kunnan perusteella. Kertomusvuonna myytiin yhteensä 1 743 (444) vuokra-asuntoa ja asuntorealisointien arvo oli yhteensä 95,9 (25,9) miljoonaa euroa. Realisoinneista suurimmat olivat 760 ja 268 asunnon portfolioiden myynnit elokuussa ja marraskuussa.

Kiinteistöjen elinkaari tahdittaa korjauksia

SATO peruskorjaa vuokra-asuntojaan ja kiinteistöjään elinkaariperiaatteiden mukaisesti. Energiatehokkuutta parantavien

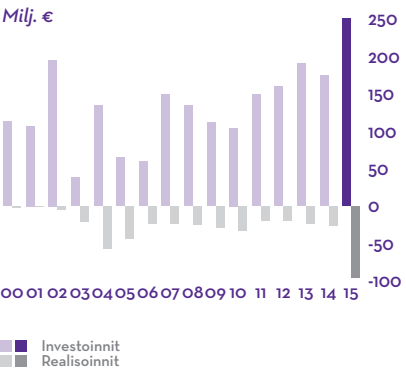
korjausten suunnittelun avuksi olemme kehittäneet kohteiden energiatehokkuutta mittaavan tunnusluvun.

Käytimme asuntojen ja kiinteistöjen korjaamiseen vuonna 2015 yhteensä 57,3 (49,0) miljoonaa euroa, josta korjausinvestointeja oli yhteensä 29,1 (20,1) miljoonaa euroa. Korjauksiin saatiin korjaus- ja hissiavustuksia yhteensä 1,1 miljoonaa euroa. Osa peruskorjauksista on tekniseltä toteutukseltaan niin laajoja, että asunnoissa ei voi asua korjauksen aikana. Kertomusvuonna tällaisia asuntoja oli noin 248 ja näissä oli noin 530 asukasta. Asukkaille tarjottiin mahdollisuus löytää uusi koti SATOn muista vuokra-asunnoista.

Investoinnit	2015	2014
Investoinnit vuokra-asuntoihin M€	250,5	174,1
Investointisitoumuksia 31.12. M€	151,2	69,1
Rakenteilla vuokra-asuntoja 31.12. kpl	1 278	788

Realisoinnit	2015	2014
Myydyt vuokra-asunnot kpl	1 743	444
Vuokra-asuntojen realisoinnit M€	95,9	25,9

Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit



KEHITÄMME UUSIA KOTEJA

SATO on aina nähnyt koteja siellä, missä muut ovat havainneet vain pellon tai palan joutomaata. Osallistumme omistamimme tonttien ja alueiden asemakaavoitukseen, annamme oman asiantuntemuksemme yhteiseen käyttöön ja pääsemme samalla kehittämään tulevien vuokra-asuntojen kokoa ja sijaintia kysyntää vastaavaksi.

Kaavoitamme uutta vanhan viereen ja tilalle

Kertomusvuoden lopulla SATOlla oli vireillä pääkaupunkiseudulla kaavoitushankkeita, jotka toteutuessaan suunnitellusti mahdollistavat yhteensä noin 1 400 vuokra-asunnon rakentamisen. Osa hankkeista tarjoaa täydennysrakentamismahdollisuuksia oman asuntoportfoliomme tonteilla mm. tulevan Länsimetron asemien läheisyydessä.

Lisäksi olemme mukana mm. Helsingin Laajasalon ja Espoon Niittykummun sekä Kirkkonummen Vesitorninmäen ja Sarfvikin kaavoitushankkeissa. Hankkeet tuottavat tonttivarantoa SATOn investointikohteille vuosina 2017-2020.

2015 vahvistettiin monta SATOLle tärkeää asemakaavaa. Näistä merkittävin on Vantaan Martinlaakson Kukinkujalla, johon nousee lähes 200 uutta kotia. Kokonaisuudessaan

kertomusvuonna vahvistuneet kaavat luovat edellytykset noin 660 asunnon toteuttamiseen.

Vastuullista kiinteistökehitystä

Kun kehitämme omaa tonttivarantoamme ja ostimme maata esimerkiksi kaupungeilta ja yksityisiltä maanomistajilta, otamme huomioon luontoarvot, kartoitamme ympäristöriskit ja suosimme julkisten kulkuyhteyksien varrella olevia tontteja. Kertomusvuonna maaperän puhdistamiskustannukset olivat yhteensä noin 0,5 miljoonaa euroa. Kustannukset kohdistuivat pääosin yhden kaava-alueen tonttien puhdistamiseen. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 7 100 kerrosneliometriä ja pinta-ala noin 20 000 neliometriä.

Tuotamme vuokra-asuntoja niille alueille, joissa kodeille on eniten kysyntää. Haluamme toteuttaa sellaisia asuntoja, joissa asiakkaamme viihtyvät, ja jotka siten sopivat pitkäjänteiseen asutusojoittamiseen.

SATOlla on käynnissä myös useita selvityksiä toimitilakiinteistöjen muuntamiseksi vuokra-asuntokäyttöön.

Asuntojen rakennuttamiseen liittyvät panostukset infrastruktuuriin olivat yhteensä 15,4 (18,8) miljoonaa euroa.

Tontit	2015	2014
Tonttivaranto M€	57,5	71,6
Tonttihankinnat M€	13,2	5,3
Tonttivarannon rakennusoikeus yhteensä krs-m²	286 595	287 795
Tuotantoon siirtyneet tai myydyt omistustontit M€	24	14



SATO StudioKoti sai poikkeusluvan Vantaalla

Edullisen vuokra-asumisen konsepti SATO StudioKoti etenee. Ensimmäinen, Martinlaaksoon suunniteltu kohde sai poikkeusluvan Vantaan kaupungilta, ja uusia studiokotihankkeita on työn alla myös Helsingissä ja Espoossa. Lue lisää SATO StudioKodista: www.sato.fi/studiokoti.

Uusia tuulia suunnitteluun

75-vuotisjuhlavuoden kunniaksi SATO järjesti kertomusvuonna Responsible Building for Future -arkkitehtuurikilpailun yhdessä Helsingin kaupungin kanssa. Kaupunki varasi kilpailulle tontin Jätkäsaaresta ja mukaan kutsuttiin kuusi arkkitehtuuritoimistoa Pohjoismaista ja Euroopasta. Tavoitteena oli tuoda uutta näkemystä kestävästä kehityksestä mukaiseen asumiseen.

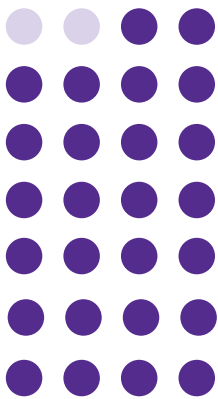
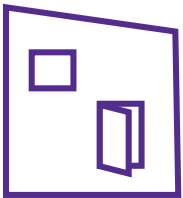
Arkkitehtuurikilpailun voitti suomalainen Huttunen Lipasti Pakkanen Arkkitehdit ehdotuksellaan "MinMaxMix". Kilpailun raati kiitteli voittajaehdotusta vastuullisuuden monisyydestä huomioonottamisesta sekä johdonmukaisesta ja realistisesta lähestymistavasta. Kohteen toteutuksen suunnittelu aloitettiin heti kilpailun päätyttyä.

Tutustu kilpailun tuloksiin osoitteessa www.sato.fi/RBF.

Helsingin kaupunki myönsi SATOLle tonttivarauksen myös Herttoniemestä ja tontille on vireillä suunnittelukilpailu vuodelle 2016. Kertomusvuonna SATO sai Helsingin kaupungilta tonttivarauksia yhteensä yli 300 kodin toteuttamiseen.

Tonttivarannon käyttö	2015	2014
Valmistuneet yht. kpl	698	772
vuokra-asunnot	545	549
omistusasunnot	153	223
Rakenteilla 31.12. yht. kpl	1 280	730
vuokra-asunnot	1 204	571
omistusasunnot	76	159
Myydä omistusasuntoja 31.12. kpl		
valmiit	52	94
rakenteilla olevat	55	94

SATO STUDIOKOTIIN Asuntomessuilla tutustuneet pitivät konseptia tarpeellisena



96%

SATO-KOTEJA MYÖS PIETARISSA

SATO on toiminut Pietarissa vuodesta 2007. Vaikka emme ole kesän 2014 jälkeen tehneet uusia investointipäätöksiä, kertomusvuonna valmistuneet kohteet lisäsivät asuntokantaamme kaupungissa 147 vuokra-asunnolla 460 asuntoon.

Asiakaspalvelua ja arvon kehitystä

Pietarin toimipisteessämme otettiin kertomusvuonna käyttöön uusi toiminnanohjausjärjestelmä. Järjestelmä auttaa meitä palvelemaan pääasiassa hyvin toimeentulevista venäläisistä ja Pietariin työn puolesta muuttaneista ulkomalaisista koostuvaa asiakaskuntaamme entistä paremmin. Uusien asiakkaiden kontakteja oli yhteensä yli 1 600.

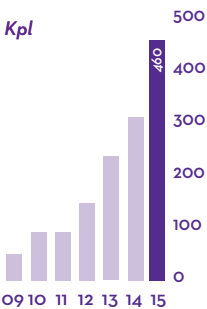
Vuokra-asuntomme sijaitsevat keskeisillä, halutuilla paikoilla Pietarissa ja olemme hankkineet asunnot pääasiassa pohjoismaisilta rakennusliikeiltä. Kertomusvuonna valmistuneista kodeista on metroyhteys kaupungin keskustaan.

Kotimme Pietarissa kuuluvat ns. eliitti-, business- ja comfort-luokkaan ja noin 50 prosenttia niistä vuokrataan kalustettuna. Asuntojemme keskineliövuokra kalusteineen oli kertomusvuoden lopussa 12,54 (14,55) €/m² kuukaudessa. Ruplamääräinen vuokrien nousu oli 3,3 (5,0) prosenttia.

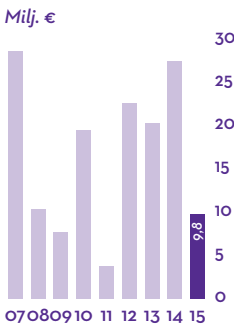
SATOn asunto-omaisuuden arvo Pietarissa oli katsauskauden lopussa 106,1 (101,7) miljoonaa euroa. Ruplan kurssin heikentyminen alensi Pietarin asunto-omaisuuden arvoa. Ruplamääräisen positiivisen arvonmuutoksen ja ruplan kurssimuutoksen nettovaikutus Pietarin omaisuuteen ja SATOn tulokseen oli -5,4 (-38,1) miljoonaa euroa.

Vuokra-asunnot	2015	2014
Valmiit 31.12. kpl	460	313
valmistuneet vuoden aikana kpl	147	76
Rakenteilla 31.12. kpl	74	217
Asunto-omaisuuden arvo M€	106,1	101,7
Investoinnit M€	9,8	27,4
Investointisitoumukset M€	2,4	10,7
Keskineliövuokrat kalusteineen €/m²/kk		
katsauskauden lopussa	12,54	14,55
Taloudellinen vuokrausaste %	82,7	92,6
Vuokra-asuntojen vaihtuvuus %	50,8	44,3

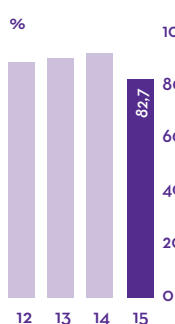
Asuntokannan kehitys Pietarissa



Asuntoinvestoinnit Pietarissa



Taloudellinen vuokrausaste Pietarissa



LAAJENSIMME RAHOITUSPOHJAA

Rahoituksen saatavuudella ja kustannuksella on merkittävä vaikutus SATOn strategisten tavoitteiden, erityisesti kannattavuuden ja kasvun toteuttamisessa. Rahoitusmarkkinoiden volatiliiteetin lisääntyessä tavoitteiden saavuttaminen edellyttää vakaata ja monipuolista rahoituspohjaa. Olemmekin ottaneet katsauskaudella merkittäviä askeleita rahoituspohjan laajentamiseksi.

Luottoluokituksella ja vakuudettomalla rahoituksella monipuolisempi sijoittajakunta

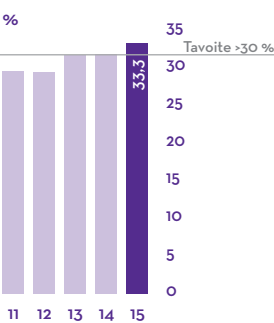
Toukokuussa Moody's myönsi SATOLle Baa3 luottoluokituksen vakain näkymin. Samalla julkaisimme pyrkimyksemme lisätä vakuudetonta velkarahoitusta ja vapauttaa merkittävän osan varallisuuttamme vakuussitoumuksista. Vuoden 2015 lopussa vapaana oli 42,4 prosenttia taseesta. Tavoitteemme mukaan vuoden 2020 loppuun mennessä noin 50 prosenttia taseen varoista on vakuussitoumuksista vapaata.

Investment Grade -luottoluokitus mahdollistaa vakuudettoman rahoitusrakenteen ja avaa ovia kansainvälisille rahoitusmarkkinoille. Tämä lisää joustavuutta rahoitusjärjestelyihin pitäen samalla rahoituskustannukset kilpailukykyisellä tasolla.

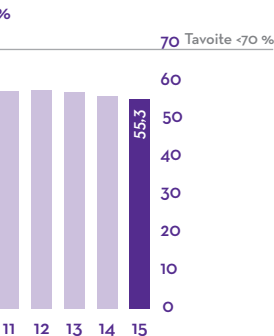
Syyskuussa SATO laski liikkeeseen eurooppalaisille sijoittajille suunnatun 300 miljoonan euron vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Myös laina sai Moodys'ilta Baa3 luottoluokituksen ja se on listattu Irlannin pörssiin. Lainan sijoittajakysyntä oli hyvä, ja laina ylimerkittiin selvästi.

Pankkilainoilla on edelleen olennainen rooli SATOn rahoituksessa. Pankkilainojen osuus on 42,2 prosenttia kaikista lainoista. Katsauskaudella solmimme uusia pitkäai-

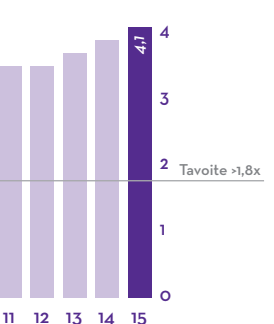
Omavaraisuusaste



Luototusaste



Korkokatekerroin



Rahoituksen tunnusluvut	tavoite	2015	2014
Keskimääräinen laina-aika, vuotta*	>5	5,7	5,3
Keskimääräinen korkosidonnaisuus, vuotta*	3-5	3,8	3,2
Keskikorko kauden lopussa, %	-	2,5	2,6
Kiinteäkorkoisen velan osuus* %	>60	73,2	67,2

*ml. markkinaehtoiset ja korkotukilainat, pl. aravalainat

kaisia pankkirahoitus sopimuksia yhteensä 183,7 miljoonaa euroa, josta 40,0 miljoonaa euroa oli vakuudetonta rahoitusta.

Sijoittaja- ja pankkisuhteissa lähtökohtamme on avoin yhteistyö ja kumppanuus sekä aktiivinen viestintä liiketoimintastamme ja strategiastamme. Uskomme että nämä asiat edistävät kestävien ja tarkoituksenmukaisten rahoitusratkaisujen rakentamista.

Kauden aikana tapasimme sijoittajia mm. tulosjulkistusten yhteydessä ja joukkovelkakirjalainaan liittyvällä roadshow'lla. Olemme myös lisänneet viestintää verkkosivuillamme laajemman tietosisällön sekä sijoittajaesitysten muodossa.

Lisäksi toimimme rahoitusmarkkinoilla aktiivisesti 200 miljoonan euron yritystodistusohjelman puitteissa.

Rahoitusriskien ja pääomarakenteen hallinta

Riskien hallinnan periaatteemme on määritetty SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Rahoitusriskien hallinnan päämäärä on suojata yhtiötä epäsuotuisalta volatiliiteilta rahoitusmarkkinoilla ja antaa liiketoiminnalle aikaa sopeutua muuttuvaan markkinaympäristöön.

Keskeisimpiä rahoitusriskejämme ovat jälleenrahoitus-, likviditeetti- ja korkoriski. Jälleenrahoitus- ja likviditeetti-

riskiä hallitsemme tasapainottamalla lainasalkun maturiteettia, laajentamalla rahoituslähteitä sekä pitämällä riittäviä likviditeettireservejä valmiusluottolimiittien ja muiden pitkäaikaisten rahoitussitoumusten muodossa. Likviditeettireservien määrää kasvatetaan sitä mukaa kuin rahoitustarpeet kasvavat. Tavoitteenamme on pitää aina tulevan 24 kuukauden rahoitusvaade katettuna sitovin sopimuksin.

Korkotason muutoksilla on olennainen vaikutus SATOn rahoituskustannuksiin ja kannattavuuteen. Hallitsemme korkoriskiä tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisen velan suhdetta, joko kiinteäkorkoisilla lainajärjestelyillä tai koronvaihtosopimuksilla. Tavoitteemme on pitää yli 60 prosenttia lainasalkusta suojattuna.

Pietarin liiketoimintaan liittyy myös valuuttariski. SATO suojaa valuuttamääräiset, sitovat kassavirrat kokonaisuudessaan termiinisopimuksin. Vieraassa valuutassa arvostettujen omaisuuserien konsolidoinnista konsernitilinpäätökseen syntyy myös translaatoriskiä.

Pääomarakenteen hallinnan tarkoitus on tukea yhtiön kasvutavoitteita sekä turvata konsernin toimintaedellytykset pääomamarkkinoilla. Lisäksi varmistetaan osingonmaksukyky. SATOn tavoitteena on yli 30 prosentin omavaraisuusaste.



SIJOITTAJADIALOGI

SATO tapasi vuoden aikana kansainvälisiä sijoittajia Isossa-Britanniassa, Ruotsissa ja Tanskassa. Keskustelunaiheet liittyivät mm. yhtiön toimintaympäristöön, strategiaan, pääomarakenteeseen ja asuntoportfolioon.

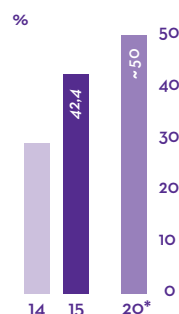
Millä keinoilla neljän miljardin euron arvoinen asuntoportfolio 2020 loppuun mennessä on tarkoitus saavuttaa?

Tavoite on tarkoitus saavuttaa investoimalla vuosittain noin 150-200 miljoonaa euroa ja olettaen lisäksi että asuntojen arvot kehittyvät maltillisesti positiiviseen suuntaan. Kyseisen investointivolyymien ylläpitäminen vuosittain on kuitenkin mahdollista vain, jos löydämme kriteeristöämme täyttäviä investointimahdollisuuksia tarpeeksi.

Miksi hankitte julkisen luottoluokituksen ja miten käytännössä siirrytte kohti vakuudetonta rahoitusta?

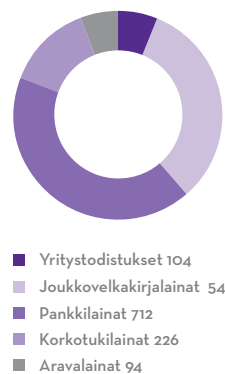
Rahoituksen saatavuuden varmistaminen on edellytys strategisten kasvutavoitteiden saavuttamiseen kannattavalla tavalla. Ns. investment grade -tason luottoluokituksen saaminen auttaa hyödyntämään kansainvälisiä joukkovelkakirjamarkkinoita, mikä edesauttaa laajentamaan rahoitus pohjaa sekä ylläpitämään rahan hinta kilpailukykyisenä. Pääomarakennemuutosta pyritään viemään eteenpäin rahoittamalla uudet investoinnit ja jälleenrahoitustarpeet vakuudettomalla rahalla.

Vakuussitoumuksista vapaa omaisuus

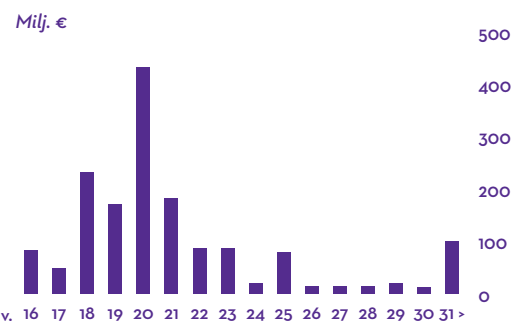


* SATOn tavoite
Välitavoite ≥35 %
Q2/16 loppuun mennessä

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.12.2015, yht. 1 685 milj. €



Pitkäaikaisten lainojen erääntyminen



ARVIOIMME RISKIT HUOLELLA

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.

Toimintatapa

Kartoitamme keskeisten tavoitteiden saavuttamista mahdollisesti estävät riskit vuosittain strategia- ja toimintasuunnittelun

yhteydessä. Strategisten ja operatiivisten riskien monipuolisen käsittelyn varmistamiseksi SATOn avainhenkilöt osallistuvat riskikartoituksen tekemiseen. Fasilitoinnissa käytetään apuna ulkopuolisia asiantuntijoita prosessin laadun varmistamiseksi. Tunnistettujen riskien toteutumisen arviointi ja seuranta on vastuutettu. Riskien hallitsemiseksi käynnistetään tarvittaessa toimenpiteitä, joilla pyritään estämään riskien toteutumista tai tehostamaan osa-alueen seurantaa. Hallintaa voidaan myös vahvistaa laatimalla toimintamalleja erilaisten riskitilanteiden varalle. Konsernitasolla tilanteiden muutoksia ja hallinnan riittävyyttä arvioidaan vuosineljänneksittäin ja kunkin riskialueen vastuuhenkilön toimesta jatkuvasti.

RISKIENHALLINTAJÄRJESTELMÄ

Riskiarvioinnit ja riskienhallinta

Keskeiset ohjeistukset

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

Sisäisten kontrollien järjestelmä

Prosessijohtamismalli

- Avainprosessien omistajuus, seuranta- ja kehitysmalli ja mittaristot

Taloudellinen ja operatiivinen raportointi

- Ennakoivien ja seuraavien mittareiden tasapaino



KESKEISTEN RISKIEN HALLINTA

Riski	Riskikuvaus	Keskeiset riskin hallinnan toimenpiteet
Pitkittyneen taantuman vaikutus asuntojen hintakehitykseen ja kysyntään	Taloustilanne kehittyy selvästi ennustetta huonommin. SATOn asuntokannan arvo alenee ja markkinakysyntä heikentyy.	• riittävät rahoitusreservit ja likviditeettipuskurit • asuntoportfolion kehittäminen • herkkyystarkastelut
Regulaatio	Lakimuutokset ja lisääntynyt sääntely heikentävät SATOn toimintaedellytyksiä.	• vaikuttaminen alan järjestöissä ja lausuntoja antamalla • aktiivinen lakimuutoshankkeiden seuranta
Rahoituksen saatavuus ja kustannukset	Nykyiset rahoituslähteet eivät pysty vastaamaan SATOn rahoitustarpeisiin. Rahoituksen saatavuus ja hinta heikentyvät SATOn kannalta.	• pitkäaikaisen rahoituksen varmistaminen • riittävän suuren likviditeettipuskurin säilyttäminen
Venäjän maariski	Venäjän poliittiset muutokset ja markkinatilanne vaikuttavat negatiivisesti SATOn liiketoimintaan.	• uusista investoinneista Venäjälle pidättäydytään toistaiseksi
Kysynnän heikentyminen ja asiakastarpeiden tunnistaminen	Vuokra-asuntojen tarjonta ylittää alueellisesti kysynnän.	• portfolion kehittäminen • systemaattinen trendien seuranta ja toiminnan kehittäminen • asuntokannan korjaustarpeiden tunnistaminen ja systemaattinen korjaustyö

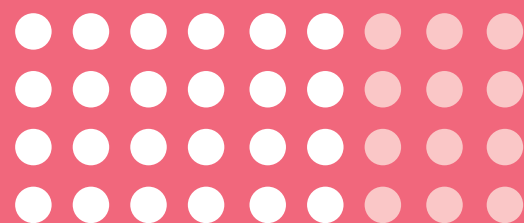
YHDESSÄ ENEMMÄN

Haluamme tuottaa parhaan mahdollisen palvelun asiakkaillemme ja onnistuaksemme tässä huolehdimme henkilöstöstämme ja kumppaneistamme. Pyrimme pitkäaikaisiin kumppanuuksiin, jotka hyödyttävät molempia osapuolia. Kehitämme johtamiskäytäntöjä luodaksemme SATOsta innostavan ja aloitteellisen työyhteisön. Vuokranantajana toimimme yhdessä asukkaiden kanssa myös ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi.

67%

yhden tai kahden
aikuisen koteja

SATOn asunnot 2015



*iltaisin
koti hiljenee
ja on aika
rauhoitua*

#omaaikaakotona #puhdastaenergiaa #verkkokintoimii



KUMPPANUUKSILLA KESTÄVÄÄ LAATUA

Oman henkilöstön lisäksi SATO hankkii palveluntuottajilta ja kumppaneilta työsuorituksia yhteensä noin 1 300 henkilötyövuotta. Hyvällä hankintaketjun hallinnalla voimme edistää myönteistä asiakkuuskokemusta ja saavuttaa kilpailuetua. Voimme myös parantaa tuotteiden laatua ja kestävyttä sekä liiketoiminnan kannattavuutta. Pyrimme tukemaan palveluntuottajiemme ja toimittajaverkostomme liiketoimintaa kiinnittämällä huomiota SATO-yhteistyön tuottamiin kehittämismahdollisuuksiin.

Kiinteistöjen hoitokustannukset ovat kasvaneet inflaatiota nopeammin. Pitkäjänteisen ja vastuullisen hankintatoimen tavoitteena on hillitä kustannusten nousupaineita.

Hankintapolitiikka päivitettiin

Päivitetty hankintapolitiikka painottaa taloudellista, ympäristö- ja sosiaalista vastuuta toimittajien toiminnassa. Sisällytimme politiikkaan vuonna 2016 käyttöön otettavan avaintoimittajien auditointikäytännön. Tavoitteena on, että hyviksi havaitut toimittajat kehittyvät kustannus- ja laatumielessä entistä parempaan suuntaan.

Toimittajavalinnoilla kehitetään yhteistyöverkostoa

SATOn toimittajavalinnat perustuvat kolmivaiheiseen arviointiin.

Esivalinnalla varmistetaan, että toimittajalla on riittävä kapasiteetti ja kyky saavuttaa yleiset ja projektiokohtaiset laatu- ja aikataavoitteet. Samalla arvioidaan toimittajan työympäristö- ja -turvallisuusasiat sekä ympäristövastuun hoitamisen edellytykset. Kilpailutuksen käynnistämismuutoksissa määritellään tavoitteet, haluttu palvelu ja/tai tuote. Tarjouksia arvioidaan kustannusten, valmistus- ja toimitusajan, toimituskyvyn ja vastuullisuuteen liittyvien vaatimusten perusteella. Viimeisessä vaiheessa toimitusta arvioidaan valvonnan, raportoinnin ja toimituksen vaatimusmäärittelyn kautta. Toimituksen suuruusluokka ja kesto määrittelevät arviointien määrän ja aikataulun.

Harmaan talouden torjumiseksi palveluntuottajiksi hyväksytään vain tilaajavastuu.fi, luotettava kumppani -palveluun rekisteröidyt yritykset. Urakoissa emme hyväksy pitkiä ketjutuksia ja urakan sisällön myyminen kokonaisuudessaan eteenpäin on

kielletty. SATOn kanssa sopimussuhteessa oleva urakoitsija voi luovuttaa urakan osia edelleen toiselle urakoitsijalle aliurakana ja tämä edelleen kolmannelle urakoitsijalle aliurakkana. Kaikki aliurakoitsijat on hyväksyttävä SATOlla, ja hyväksyttämisen yhteydessä on esitettävä tarvittavat selvitykset ja dokumentit. Hyväksytyllä aliurakoitsijalla ei ole enää oikeutta ketjuttaa urakkaa eteenpäin.

Rakennusprojekteissa työturvallisuuteen, ympäristöön, vastuullisuuteen sekä laatu- ja taloudelliseen seurantaan liittyvä valvonta on jatkuvaa. Tarvittaessa parannus- ja korjausohjelmia kehitetään ja seurataan yhteistyössä toimittajien kanssa.

Valitsemme mahdollisuuksien mukaan toimittajia SATOn vuokra-asuntojen lähialueilta. Paikallisten ostojen osuuden tietoja ei ole saatavilla.

Isännöinnin ja huollon ohjaus

SATOssa ohjataan kumppaneiden ja palveluntuottajien toimintaa systemaattisesti joko yhdessä määritellyn johtamismallin tai palvelusopimuksissa kuvattujen toimintamallien mukaan. Kehittynein johtamismalli on käytössä isännöintitoiminnassa.

Isännöinnin ja huollon keskeisimmät tavoitteet ovat asiakaskokemuksen ja -tyytyväisyyden sekä energia- ja kustannustehokkuuden parantaminen. Vasteaikoja ja sovitujen toimenpiteiden toteuttamista seurataan raporttien avulla sekä säännöllisissä kokouksissa. Asiakaskokemusta mitataan asia-

kaskyselyillä. SATOn ja isännöitsijäkumppanin yhteistyön onnistumista arvioidaan molempien henkilöstölle tehtävällä kyselyllä. Yhteisissä koulutustilaisuuksissa käsitellään ajankohtaisia aiheita ja luodaan yhdessä uusia toimintaperiaatteita.

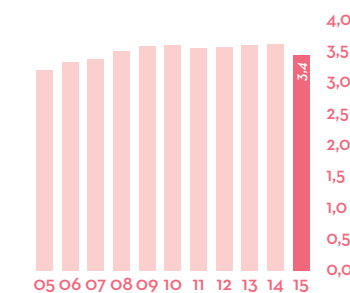
Vuosi 2015 oli ensimmäinen kokonainen toimintavuosi vuonna 2014 toteutettujen isännöinnin ja kiinteistönhoidon kilpailutusten jälkeen. Merkittävimmät tavoitteet olivat saada korkea palvelutaso ja alemmat kokonaiskustannukset. Kustannustavoite toteutui, vaikka energiansäästötoimenpiteissä ei päästy haluttuun lopputulokseen. Asiakastyytyväisyydessä isännöinnin tavoitetaso saavutettiin kuudelta kuukaudelta. Huollon asiakastyytyväisyystavoite saavutettiin osassa huoltoalueista.

Sekä isännöinnin että kiinteistönhuollon mittareita ja niiden raja-arvoja sekä painoarvoja päivitetään vuodelle 2016. Tavoitteemme on saada mittaustietoja ja asiakaspalautetta nopeasti. Energiatehokkuuden painoarvoa lisätään isännöinnissä.

Kehitämme asiakastyytyväisyyden mittausta huoltokäynteistä. Lisäksi pilotoimme uusia toimintamalleja huollon ja asiakkaiden vuorovaikutuksen lisäämiseksi.

Päivitimme
hankinta-
politiikan

Kokonaistyytyväisyys huoltoon ja isännöintiin



KOHTI PAREMPAA PALVELUA

Yksilöllisemmin, helpommin, nopeammin ja hyvällä hinnalla. Tätä nykyasiakkaat odottavat palvelulta. Nämä toiveet haluamme lunastaa palvelulupauksellamme: Koti kuten haluat.

Kahta samanlaista on vaikea joukosta löytää

Vaikka Suomessa asuu kansainvälisesti katsoen vain vähän ihmisiä, jakautuvat he yhä pienempiin ryhmiin tarpeidensa, toiveidensa ja käyttäytymisensä perusteella. Elämäntilanne, asumistottumukset, arvot ja mieltymykset sekä käytettävissä olevat tulot vaikuttavat voimakkaasti asumistoiveisiin ja mieli-kuvaan kodista. Näistä saatava tieto auttaa meitä palvelemaan asiakkaitamme paremmin.

Asiakastietoa hyödynnetään palvelun kehittämisessä

SATO kerää yleistä tietoa kuluttajakäyttäytymisestä ja asumisen trendeistä. Lisäksi toiminnassamme saamme tietoa asumistoiveisiin ja vuokrasuhteeseen liittyvistä asioista. Tietoja hyödynnetään asiakassuhteen hoitamisessa ja palveluidemme kehittämisessä asiakkaan hyödyksi.

Yksityisyyden suojan piiriin kuuluvan henkilö- ja maksukäyt-
tämiseen liittyvän tiedon käsittelyssä noudatetaan erityistä

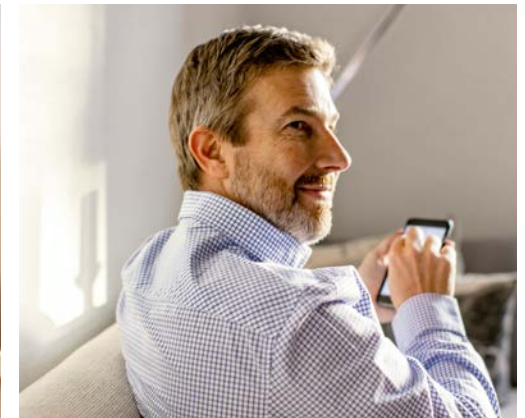
tarkkuutta. Käytämme tietoja ennalta ilmoitettuun tarkoituk-
seen nimettyjen henkilöiden toimesta tietosuojaohjeemme
mukaisesti. SATOille ei tehty kertomusvuonna selvityspyyntöjä
asiakastietojen käsittelyyn liittyen eikä asiakastietojen väärin-
käyttöä ole ilmennyt.

Huolehdimme asumisesta

Toteuttaessamme palvelulupaustamme tarvitsemme jatkuvaa
yhteistyötä asukkaiden, henkilökunnan ja kumppaneiden
välillä. Me huolehdimme asumisen puitteista, asukas tekee
asunnosta kodin.

Tarjoamme suuren valikoiman laadultaan ja hintaluokaltaan
erilaista SATO VuokraKotia kaupunkiympäristössä ja lähiöissä.
Olemme kehittäneet asunnon vaihtamista toivovien asuk-
kaidemme palvelua, jotta uusi koti löytyisi nopeasti elämän
muutostilanteissa. Tilapäiseen asumiseen on saatavilla kalus-
tettuja ja hyvin varustettuja SATO HotelliKoteja (kts. s. 5).

Hyvin hoidettu vuokra-asunto kannustaa asukasta pitämään
kodistaan huolta. Uudistamme vuokra-asuntojemme sään-
nönmukaista tarkastustoimintaa. Asuntojen kuntoa seurataan
jatkossa kahden vuoden välein tehtävillä kodin huoltokäyn-
neillä, joiden yhteydessä korjaamme pikkuviat ja kartoitamme
isommat korjaustarpeet.



Huoneistotarkastukset tehdään pääosin omin voimin, mutta
muussa ylläpitotoiminnassa apunamme ovat isännöinti- ja
huoltokumppanit. Sekä SATOn että kumppaneiden tavoit-
teena on tyytyväinen asiakas. Kaikki yhteiset tavoitteet on
kirjattu kumppanuussopimuksiin.

Kertomusvuonna rohkaisimme asukkaitamme myös omatoi-
miseen kodin kunnostamiseen. SATOn Olkkari-blogin teemana
oli #SATOjaideoita ja lukijoita inspiroitiin helposti toteutetta-
villa vuokra-asunnon remontti- ja sisustusohjeilla. Samalla esit-
telimme SATOn omatoimiremonttisetiä sisältävän uudistu-
neen sisustusvärimalliston.

Lue lisää Olkkarista: www.olkkari.fi.

Henkilöstölle ja keskeisissä toimintaprosesseissa on
asetettu asiakastyytyväisyyttä koskevia tavoitteita, joita mita-
taan niille määritellyillä mittareilla. Toistuvilla asiakkuuden eri
vaiheissa ja palvelutilanteiden yhteydessä tehtävillä mittauk-
silla halutaan parantaa organisaation reagointiherkkyyttä ja
palvelua.

Asiakaskohtaamisia harjoitellaan

Haluamme tarjota asiakkaillemme paitsi hyvän asuntova-
likoiman myös palvelua, joka nojaa asiakasrajapinnassa
toimivien korkeatasoiseen osaamiseen ja onnistuneisiin
kohtaamisiin.

Kertomusvuonna koulutimme asiakasneuvoja ja myynti-
neuvottelijoita ymmärtämään asiakkaan toiveita ja odotuksia
entistä paremmin. Asiakkaiden asiointien jälkeiset asiakaspa-
lauteet käsitellään säännöllisesti kehityskohteiden tunnistami-
seksi. Tämä tuotti tulosta: asiakasneuvojen puhelinpalvelun
NPS nousi vuoden aikana 39 prosenttia, ja myyntineuvotte-

Suositteluhalukkuus mittaa onnistumistamme

Strateginen tavoitteemme on erinomainen asiakkuuskokemus,
jossa mittarina on suosittehalukkuutta kuvaava NPS-luku
(Net Promoter Score). Tavoitteena on saavuttaa NPS-taso 40
vuoteen 2020 mennessä. Kertomusvuonna NPS oli 25 (26).



KODIN ETSINTÄ

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



VUOKRAUS

- tuki sopivan asunnon löytämiseksi
- lisätietoa asunnosta, ympäristöstä, yhteyshenkilöistä ja asumisesta
- asuntojen esittely
- dokumenttien teko
- muuton tukeminen
- digitaaliset asiointipalvelut
- remontti/omatoimiremonttiseti



ASUMISAIKA

- kiinteistön hoito ja huolto
- vikatilanteiden hoito
- neuvontapalvelu
- yhteisölliset palvelut (asiakastilaisuudet, yhteistoiminta)
- vaikuttamismahdollisuudet (palautteet, asukasfoorumi)
- digitaaliset asiointipalvelut
- asiakasedut
- remontti/omatoimiremonttiseti



POISMUUTTO

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

lijoiden mittausten aloitusajankohdasta maaliskuusta joulukuulle 17 prosenttia.

Asumisaikana SATOn kiinteistöjen ja asuntojen hoidosta vastaavat valitsemamme isännöinti- ja huoltopalvelukumppanit. He ovat asukkaisiin yhteydessä usein kiireellisiä toimenpiteitä vaativissa tilanteissa. Kahdessa koulutustapahtumassa loimme yhdessä isännöitsijöiden, huoltomiesten, siistijöiden ja asiakasneuvojien kanssa parhaat käytännöt useimmin toistuvien palvelutilanteiden hoitamiseksi.

Asiakkaalle tarjolla monta asiointikanavaa

SATO käyttää asiakasvuorovaikutukseen useita kanavia. Asiointia helpotetaan ja nopeutetaan kehittämällä jatkuvasti digitaalisia palveluita verkko- ja mobiilipalveluina. Lisäksi aktivoimme asiakkaita vuorovaikutukseen sosiaalisen median eri kanavissa.

Henkilökohtaiseen palveluun meillä on Suomessa neljä vuokraustoimipistettä sekä keskitetty asiakaspalvelu puheluiden, sähköpostin, Facebook-viestien ja chat-palvelun hoitoa varten. Vuoden 2015 aikana näissä hoidettiin yhteensä noin 130 000 asiakaskontaktia. Merkittävin asiointikanava on sato.fi, jossa oli noin kaksi miljoonaa vierailua. SATO HotelliKoti asiakkaita varten meillä on oma verkkopalvelu ja toimipiste Helsingissä. Vuonna 2015 SATO HotelliKoti -asunnoissa yöpyi yhteensä yli 12 000 asiakasta.

Järjestämme asukkaillemme useita asiakastapahtumia ja -tilaisuuksia niin kohdekohtaisesti, alueellisesti kuin valtakunnallisesti. Asukkailla on mahdollisuus vaikuttaa vastuullisten toimintatapojen ja asumisen kehittämiseen asukasfoorumissa, joka kokoontuu kolme-neljä kertaa vuodessa. Kertomusvuonna aiheina oli mm. omatoimiremontti, mobiilivikailmoitusten pilottihanke ja yhteisöllisyys. SATOn järjestämiin tapahtumiin osallistui yhteensä yli 4 500 asukasta.

Palkitsemme myös vuosittain asukkaan, joka omalla esimerkillään lisää viihtyvyyttä asukasyhteisössä. Kertomusvuonna palkinnon sai pitkäaikainen, esimerkiksi yhteisöllisyyttä edistänyt asiakas Tampereelta.



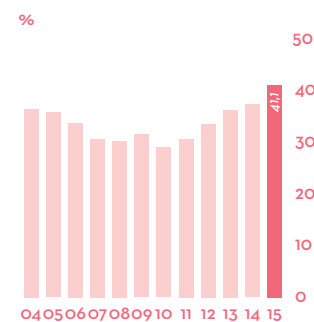
Asiakaspysyvyyttä halutaan parantaa

Kuluttajien ostovoiman heikentyminen ja lisääntynyt kilpailu SATOn toiminta-alueilla lisäsi asuntojemme vaihtuvuutta. Vuoden 2016 tavoitteeksi on asetettu vaihtuvuuden alentaminen vuoden 2015 tasosta. Vaihtuvuuteen pyritään vaikuttamaan mm. palvelua parantavilla toimilla.

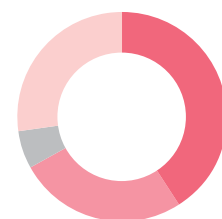
Edulliseen asumiseen kehitetään vaihtoehtoja

Tarve edullisille asumisvaihtoehtojen on kasvava voimistuvan muuttoliikkeen ja kaupungistumisen myötä. SATO on yhdessä nuorten kanssa kehittänyt SATO StudioKoti -konseptin, josta pilottihankkeen rakentaminen käynnistyy vuonna 2016. SATO tutkii jatkossa myös muita vaihtoehtoja rakentamisen ja asumisen kokonaiskustannusten alentamiseksi.

Vuokra-asuntojen vaihtuvuus



SATOn asukasrakenne 31.12.2015



Yksi aikuinen 41 %
Kaksi aikuista 26 %
Useampi aikuinen 6 %
Lapsiperhe 27 %
Yhteensä noin 45 500 asukasta

Saton kampanjat



SATO uudistaa yrityskuvaansa. Se kampanjoi uudella ilmeellään laajasti eri medioissa.

SATOkodeissa ihmiset asuvat oman elämänsä ehdoilla. Mainoskuvisamme esiintyvät asukkaat haluavat jakaa tarinansa muille.

Anna elämän viedä.



VIELÄ EHDIT OSALLISTUA.

Kerro kuvalla miksi haluaisit muuttaa omaan kämpppään. Jaa asumisunelmiasi #siksiomakämppä.

Kilpailuun >>

sato

KAIKKI LÄHTEE IHMISESTÄ

SATOlla on kunnianhimoiset tavoitteet, jotka vaativat onnistumisia liiketoiminnan kaikilla osa-alueilla. Vaikka SATOn toiminnassa asunnot ovat merkittävässä roolissa, strategian toimeenpanon kannalta keskeisintä on satolaisien sitoutuminen yhteisiin tavoitteisiin.

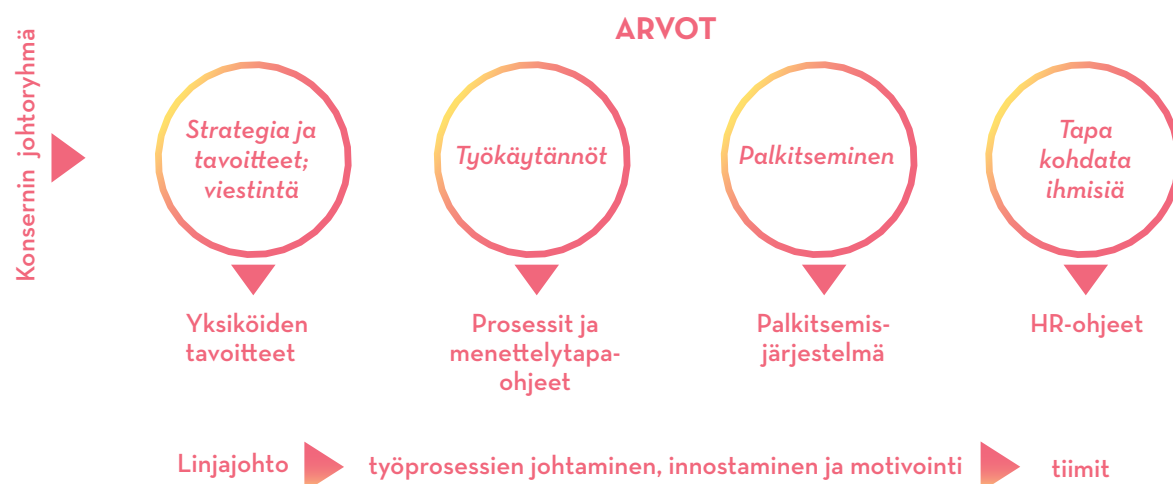
Työssäkäynnin motivaatioksi ei riitä vain työstä saatava palkka ja edut. Työn innostavuus ja merkityksellisyys lisäävät sitoutuneisuutta ja ne myös kuuluvat tärkeimpien asiakkuuskokemukseen ja tuottavuuteen vaikuttavien osatekijöiden joukkoon. Satolaiset kokevat henkilöstötutkimuksen mukaan työpanoksensa yhtiön kannalta merkittävästi tärkeämmäksi kuin vertailuryhmänä olevissa asiantuntijayrityksissä.

Osaamisen kehittäminen on olennaista

Esimiesten tehtävänä on luoda mahdollisuuksia sille, että työssä voi yltää loistaviin suoriin ja niistä saadaan positiivista palautetta. Oikeanlainen osaaminen on hyvien suoritusten perusta. Esimiestaitojen kehittämiseksi aloitimme kertomusvuonna kahdelle vuodelle jaksottuvan esimieskoulutusohjelman, jonka ensimmäisissä moduuleissa tartuttiin muutosjohtamiseen ja palautteen antoon.

Panostimme henkilöstön ammatillisen osaamisen kehittämiseen keskimäärin 6,4 koulutuspäivällä henkilöä kohden. Oman suorituksensa johtamista kehitettiin osallistamalla kaikki satolaiset 270/360 arviointiin, jossa henkilö sai palautteen esimieheltään, alaisiltaan ja/tai kollegoiltaan. Arvioinnin perusteella jokainen teki itselleen kehittämissuunnitelman,

HENKILÖSTÖJOHTAMISELLA VAIKUTETAAN TOIMINTAKYKYYN



jonka tavoitteiden toteutumista seurataan kehityskeskusteluiden yhteydessä.

Selkeät tavoitteet

Lähtökohtana työhyvinvoinnille on, että satolainen tietää, mitä häneltä odotetaan työstään. Henkilökohtaiset tavoitteet johdetaan strategiasta ja yksiköille asetetuista tavoitteista. Seuraamme tavoitteiden toteutumista kehityskeskusteluissa kaksi kertaa vuodessa.

Osa tavoitteista sisältyy kannustinjärjestelmään, joka voi koostua kaikille yhteisistä, yksikkökohtaisista tai henkilökohtaisista tavoitteista. Yhteiset tavoitteet liittyivät asiakastytytyyväisyyteen ja konsernin tulokseen. Yhtiön ylin ja keskiöjohto kuuluvat henkilökohtaisesti määritetyn palkitsemisen piiriin. Muulle henkilöstölle maksetaan palkkio yhteiseksi määriteltujen tavoitteiden saavuttamisesta.

Huolehdimme työkyvystä

Ihmiset voivat työssään hyvin, kun he tuntevat voivansa vaikuttaa työhönsä liittyviin järjestelyihin, he hallitsevat työnsä, he tuntevat olevansa arvostettuja ja täysivaltaisia työyhteisön jäseniä ja heitä johdetaan ja kohdellaan oikeudenmukaisesti. SATOn yrityskulttuuria kehitetään näistä lähtökohdista.

Hyvä terveys sekä psyykinen ja fyysinen kunto luovat pohjan aktiiviselle työelämälle. Sairauksien ennaltaehkäisemiseksi satolaiset kutsutaan terveystarkastuksiin määrävällein ja sairauksien hoitoon on tarjolla laajat työterveyshuollon palvelut. Tuemme henkilöstön liikunta- ja kulttuuriharrastuksia virkistyskerho LiiVin kautta.

Työhyvinvoinnin ja ristiriitatilanteiden tukena SATOssa toimivat työsuojelutoimikunta ja työsuojeluvaltuutetut. Työsuojelutoimikunnan jäsenet edustavat Suomessa olevaa SATOn henkilöstöä, josta toimikunnassa on edustettuna

1,9 prosenttia. Työsuojeluvaltuutetun lisäksi toimikuntaan kuuluvat kaksi varavaltuutettua, työsuojelupäällikkö ja henkilöstöpäällikkö. Varhaisen tuen käytännöllä haluamme aktiivoida jokaista huolehtimaan itsestään, työtovereistaan ja työyhteisön toimivuudesta sekä puuttumaan työhyvinvoinnin riskitekijöihin mahdollisimman varhain.

Henkilöstöpalaute tuo esiin kehityskohteet

Satolaiset käyttävät aktiivisesti mahdollisuuttaan vaikuttaa vuosittaisen henkilöstökyselyn välityksellä, vuonna 2015 vastaajia oli 94 prosenttia koko henkilöstöstä. Kyselyllä mitataan sitoutumista yhtiöön ja työtehtävään, johtamisen tasoa sekä organisaation suorituskykyä. Tulokset yhdistetään People Power -indeksiluvuksi. Indeksitavoitteena on arvo, joka ylittää kymmenellä prosenttiyksiköllä vertailuyritysten indeksiluvun.

SATOn tulokset kyselyn osa-alueilla olivat edellisvuoden tasolla, ja People Power -indeksi oli vertailuyritysten tasolla, joten tavoitteeseen ei päästy.

Tulosten analysoinnin perusteella valitsimme kehittämis-kohteeksi esimiestaidot ja käynnistimme meille räätälöidyn esimieskoulutusohjelman.

Nuorten työllistäminen

Tarjosimme kesätyöpaikan 21 nuorelle toimipisteissämme eri puolella Suomea sekä kiinteistöjemme pihatöissä. Lisäksi meillä oli Työelämä tutuksi (TET) harjoittelijoita, joiden viikon työharjoitteluun otimme uudenlaisen lähtökohdan. Pysimme harjoittelijoita haastatteluun ja tarkkailulla tunnistamaan kehityskohteen, johon toivoimme nuorilta innovatiivista ratkaisua. Saimme useita käytäntöön vietäviä ideoita asiakkaidemme SATO-kokemuksen parantamiseksi. Kehittämisideat koskivat mm. ohjeistusta ensimmäistä vuokra-asuntoaan hankkivalle ja parempaa näkyvyyttä sosiaalisessa mediassa.

elämää Saton kodeissa



Lisää koteja
uusille
asuinalueille

SATO järjesti kertomusvuonna arkkitehtuurikilpailun näyttämään suuntaa vastuulliselle rakennuttamiselle. Kilpailun voittanut Huttunen Lipasti Pakkanen Arkkitehtien ehdotus MinMaxMix toteutetaan Helsingin Jätkäsaareen.

ILMASTONMUUTOSTA VASTAAN

Vuonna 2015 ilmastomuutoksen eteneminen tunnustettiin globaalisti. Pariisin ilmastokokouksessa tehtiin uusi, kattava ja oikeudellisesti sitova ilmastopimus, jolla päästöjä vähennetään maailmanlaajuisesti. SATO on omalta osaltaan ollut toteuttamassa jo yhdeksänkymmentäluvun lopusta lähtien toimenpiteitä energiankulutuksen vähentämiseksi.

Rakennuksissa kuluu noin 40 prosenttia Suomen energian kokonaiskulutuksesta ja niissä syntyy 35 prosenttia kasvihuonepäästöistä. Rakennusten energiatehokkuutta parantamalla kasvihuonepäästöjä voidaan vähentää selvästi (Ympäristöministeriö). Merkittävimmät asumisen ympäristövaikutukset muodostuvat asumisaikaisesta energiankulutuksesta. SATOn päätavoitteena on energiatehokkuuden parantaminen sekä kasvihuonepäästöjen vähentäminen.

Ympäristöohjelma päivitettiin

SATOn ympäristöjohtamisen perustana on ympäristöohjelma, jossa määritellään toimintaperiaatteet liiketoiminnan eri osa-alueille. Ohjelman tavoitteena on ottaa huomioon ympäristönäkökulmat kiinteistöjen koko elinkaaren ajan. Kertomusvuonna ympäristöohjelmaa uudistettiin tekemällä tarkennuksia mm. energiatehokkuustavoitteisiin ja hankintaketjun ympäristötavoitteiden kehittämiseen.

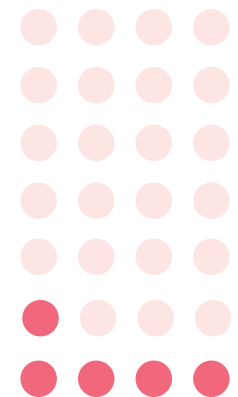
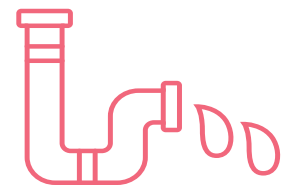
Ympäristöasioita koordinoi SATOn vastuullisuusryhmä. Sen tehtävänä on esittää ympäristötyön päälinjat ja tavoitetaso hyväksyttäväksi konsernin johtoryhmässä toimintaohjelmiksi sekä osaksi liiketoimintojen toimintasuunnitelmia. Liiketoimintojen vastuulla on ohjelmien käytäntöön vienti.

Tavoitteita kiristettiin

SATOn strategia sisältää tavoitteita, jotka tukevat päästöjen vähentämistä: investoinnit suunnataan suurimpiin kasvukeskuksiin hyvien liikenneyhteyksien varrelle sekä lähipalveluiden tuntumaan, asumisaikaista energian kulutusta hillitään sekä uudisrakentamisessa ja korjaustoiminnassa noudatetaan elinkaarimallia. Haluamme alentaa kiinteistöjen lämmön ja veden ominaiskulutusta 23 prosenttia vuoteen 2020 mennessä. Vertailuvuotena on 2009. Sähkön osalta pyritään kulutus pitämään nykyisellä tasolla.

Tavoitteilla pyritään vaikuttamaan paitsi kulutuksen vähentämiseen myös energiakustannuksiin ja asukkaiden kulutustottumuksiin. Kodin päästöistä noin puolet syntyy lämmityksestä, 20 prosenttia veden lämmittämisestä ja noin kolmannes sähkönkulutuksesta.

VEDENSÄÄSTÖKILPAILU:
Voittajien SATO-talo
pienensi kulutusta



20%

Omien tavoitteidensa lisäksi SATO on sitoutunut vuonna 2009 vuokra-asuntoyhteisöjen energiatehokkuussopimukseen (VAETS) Suomessa. Siinä energiankulutuksen alentamista-voitteena on 7 prosenttia vuoden 2009 tasosta vuoteen 2016 mennessä. Tämä tavoite on jo saavutettu. Helsingin kaupungin ilmastokumppanina SATO on vuonna 2013 ilmoittanut alentavansa lämmönkulutusta vuoden 2009 tasosta 15 prosenttia vuoteen 2016 mennessä ja kohdentamaan uudisasuntoinvestoinnit joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Näiden tavoitteiden saavuttamisessa ollaan hyvässä vaiheessa, ja kertomusvuonna tehdyn ympäristöohjelman päivityksen yhteydessä lämmön-säästön tavoitetta nostettiin edelleen.

Energiankulutukseen vaikutetaan monin keinoin

Energiankulutuksen seuranta perustuu kohteista mitattuun kulutukseen, jotka saadaan EnerKey-järjestelmästä. Energi-ankulutusta pyritään vähentämään hyvällä kiinteistöjen yllä-pidolla, uudis- ja peruskorjauskohteissa tehtävillä energiaa säästävillä investoinneilla sekä ottamalla käyttöön uusiutuvaan energiaan liittyviä ratkaisuja.

Kokonaisenergiankulutuksen (lämpö ja sähkö) vähennys vuoteen 2014 verrattuna oli yhteensä 22,2 gigawattituntia.

SATOn kaikista kohteista on laadittu lain vaatimat energia-todistukset. Lisäksi vuonna 2014 SATOssa kehitettiin asuin-taloille pisteytykseen perustuva energiatehokkuusluku, jossa

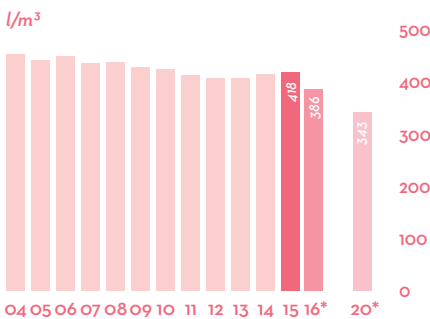
otetaan huomioon kohteen energiatehokkuus ja -kustannukset. Pisteytyksen avulla teimme oman energialuokituksen kaikille sijoituskiinteistöillemme. Kiinteistökohtaiset toimenpiteet perustuvat energialuokan lisäksi kiinteistöissä tehtyihin ener-giakatselmuksiin ja kulutusta mittaaviin raportteihin.

Sijoituskiinteistökanta on jatkuvassa energianseurannassa. Työkaluna on energianhallintaohjelmisto, josta saadun infor-maation pohjalta selvitetään mahdolliset kulutuspoikkeamat. Kumppanit on sitoutettu energiatehokkuuden parantami-seen palvelusopimusten kautta. Asukkaita osallistetaan ener-giansäästöön ja ympäristöystävälliseen jätteiden käsittelyyn neuvonnalla sekä kampanjoilla ja kilpailuilla.

Peruskorjauksissa energiatehokkuuteen vaikuttaneita korjauksia oli noin 2,1 miljoonan euron arvosta. Näitä olivat mm. ikkunoiden vaihto ja julkisivujen eristykset. Muita energiate-hokkuuteen parantavia toimenpiteitä tehtiin noin 1,1 miljoonan euron arvosta. Panostimme erityisesti vedenkulutuksen vähen-tämiseen ja kohteiden energiatehokkuuskartoitukseen sekä taloteknisiin järjestelmiin.

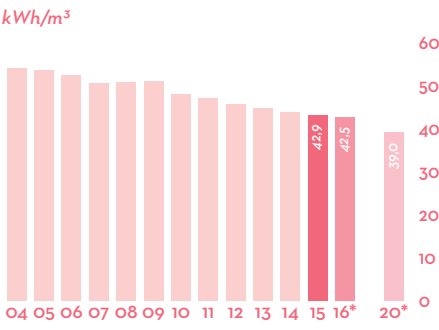
Veden kulutuksen osuus kaikista energiakustannuksista on noin 30 prosenttia. Lisäksi veden lämmityksen osuus lämmi-tyskustannuksista on yli 30 prosenttia. Jatkoimme vettä sääs-tävien kalusteiden asentamista asuntoihin, mutta toimenpiteet eivät riittäneet vähentämään veden ominaiskulutusta tavoit-teemme mukaisesti. Tilanne parantuu tulevaisuudessa vuok-ra-asuntokantamme kasvaessa pääosin uusilla asunnoilla. Isän-

Veden ominaiskulutus



* SATOn tavoite

Lämmön normitettu ominaiskulutus



* SATOn tavoite

Luvut ovat sääkorjattuja vertailukelpoisuuden vuoksi

nöitsijöiden toimintaa ohjataan veden kulutuksen vähentämi-seen liittyvällä tavoitteella. Vuonna 2015 isännöinti- ja huolto-yhteistyötä tiivistettiin nopeuttaaksemme veden kulutuspoik-keamiin reagointia. Uudistamme katselmuskäytäntöä kohteissa, joissa vedenkulutus on poikkeuksellisen korkeaa.

Esimerkkinä asukkaiden osallistamisesta oli SATOn taloissa asuville järjestetty vedensäästökilpailu, jossa voittaneen talon kaikki asukkaat, isännöitsijä ja huoltomies luvattiin palkita. Asunto Oy Lahden Nuolikatun 9:n asukkaat sitoutuivat yhtei-sesti haasteeseen ja veivät voiton. He pienensivät kolmessa kuukaudessa lähes 20 prosenttia vedenkulutuksestaan. Asumisviihtyvyydestä ei kuitenkaan jouduttu tinkimään.

Jäteasiat puhuttavat

Jätepisteiden siisteys on yksi näkyvä osa asukkaiden viihtyvyy-deissä. Asukkaita kannustetaan osallistumaan ympäristöystä-välliseen jätteiden käsittelyyn neuvonnalla sekä kampanjoilla ja kilpailuilla. Kertomusvuonna asuintaloissamme syntyneen jätteen määrä oli arviolta 21 600 tonnia. Kierrätettävän jätteen osuuden lisäämiseksi järjestimme edellisten vuosien tapaan kierrätyskontteja asuintalojemme pihoille, joihin kertyi noin 53 tonnia kierrätysjätettä.

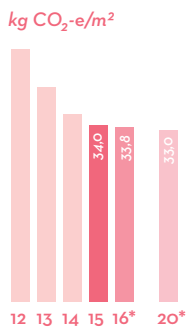
Tunnustusta tehdystä työstä

SATO osallistui Green Building Council Finlandin järjestämään Suomen fiksuin ja viihtyisin asuintalo 2015 -kilpailuun. SATOn Soukassa sijaitseva mata-laenergiatalo palkittiin kunnia-maininnalla asukasviihtyvyydestään. Kertomusvuonna aloitimme Espoossa toisen maalämpötilon rakentamisen, jossa on lisäksi tarkoitus hyödyntää aurin-koenergiaa. Tuotettu aurinkosähkö hyödynnetään suoraan kohteen järjestelmissä. Tämä poikkeaa yleisestä mallista, jossa aurinkosähköä syötetään paikalliseen sähköverkkoon.

Osallistuimme kertomusvuonna ensimmäistä kertaa Global Real Estate Sustainability Benchmarkiin (GRESB). Tuloksena oli korkein, Green Star -tunnustus. Erityistä kiitosta SATO sai energianseurannan kattavuudesta ja seurantajärjestelmästä.



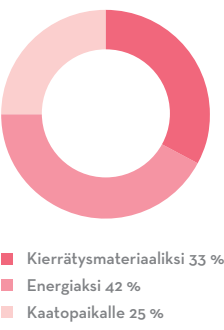
Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti



* SATOn tavoite

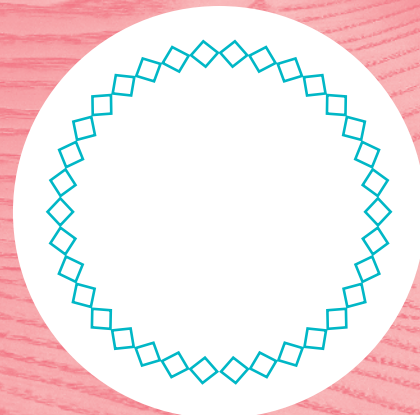
Päästökerroin muuttunut takautuvasti vuodesta 2013

Jätteiden jakauma käsittelytavan mukaan 2015



KEHITÄMME ASUMISTA

enemmän asuntoja



tiesitkö että...

SATO on rakennuttanut yli 220 000 asuntoa Suomeen. Määrä vastaa lähes 10 prosenttia koko Suomen asuntokannasta.

SATO VuokraKotien määrä vastaa noin 3 prosenttia Suomen vuokra-asunnoista.

SATO on uudistanut asumismuotoja kehittämällä kulloiseenkin yhteiskunnalliseen tarpeeseen sopivia konsepteja. Viimeisimmät konseptit: kalustettu SATO HotelliKoti tilapäiseen asumiseen ja kompakti SATO StudioKoti edulliseen asumiseen.

ihan uusia asumismuotoja



GRI-TAULUKOT

SATOn vuosikertomus on myös vastuullisuusraportti, joka on tehty noudattaen Global Reporting Initiative (GRI) G4-ohjeistusta. Edellinen GRI-raportti on vuodelta 2014, ja vuoden 2014 tunnusluvut on esitetty raportointivuoden luvun vieressä. Mahdolliset aiemmin raportoitujen tietojen muutokset on esitetty lukujen ja asiasisältöjen yhteydessä.

SATOn raportoinnissa on noudatettu GRI G4-ohjeiston peruslaajuutta (Core). Lisäksi on noudatettu GRI G4:n rakennus- ja kiinteistöalan toimi-
alakohtaista ohjeistusta. Raportissa esitetään GRI G4-ohjeiston yleinen perussisältö (General Standard Disclosures) ja erityinen perussisältö (Specific Standard Disclosures), joka muodostuu johtamiskäytäntöjen kuvauksista ja tunnusluvuista SATOLle olennaisiksi tunnistettujen näkökohtien osalta.

SATOn johdon pyynnöstä KPMG Oy Ab on suorittanut kolmannen osapuolen riippumattoman varmennuksen. Varmennus kattaa SATO Oyj:n vuosikertomuksesta 2015 Toimintaympäristö-osion luvut ”SATO luo hyvinvointia”, ”Vaikutamme vastuullisesti”, ”Vuorovaikutus sidosryhmittäin” ja ”Toimitusketjumme luo arvoa” sekä Kestävä liiketoiminta -osion luvut ”Keskitymme olennaiseen”, ”Kasvamme investoimalla”, ”Kehitämme uusia koteja” ja ”Arvioimme riskit huolella”. Lisäksi varmennus kattaa Toiminnan vaikutukset ja GRI -osiot kokonaan sekä sato.fi-sivustolla sijaitsevan Vastuullisuuden johtaminen -taulukon.

Vastuullisuuden johtamista on kuvattu tarkemmin SATOn nettisivulla osoitteessa sato.fi/vastuullisuus. GRI-indeksi on vuosikertomuksessa sivuilla 66–68.

OLENNAISET NÄKÖKOHDAT JA LASKENTARAJAT

SATOn olennaisuusmatriisin teema	GRI-näkökohta	Näkökohdan laskentaraja
Kestävä talous		
Kasvu	Taloudelliset tulokset	SATO-konserni
Kannattavuus	Taloudelliset tulokset Ostokäytännöt Määräystenmukaisuus	SATO-konserni SATO-konserni SATO-konserni sekä ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut
Erinomainen asiakkuuskokemus		
Hinta-laatusuhde	Taloudelliset tulokset Ostokäytännöt Tuote- ja palvelutiedot	SATO-konserni SATO-konserni SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
Asiakkaalle sujuvat palvelut	Tuote- ja palvelutiedot Tuotteet ja palvelut Asiakkaiden yksityisyyden suoja	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa SATO-konserni
Työhyvinvointi		
Innostava yrityskulttuuri	Työllistäminen, työterveys ja -turvallisuus Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet	SATO-konserni sekä ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut SATO-konserni
Osaamisen kehittäminen	Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet Koulutus	SATO-konserni SATO-konserni
Ympäristövastuu ja toimitusketju		
Energiatehokkuus	Energia, vesi Päästöt, jätevedet ja jätteet Tuotteet ja palvelut	SATO-konserniin Suomessa kuuluvat vuokra-asuntokohteet, joiden omistusosuus on yli 50 % SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
Vastuullinen toimitusketju	Väilliset taloudelliset vaikutukset Ostokäytännöt Lahjonta ja korruption vastaisuus Määräystenmukaisuus Toimittajien ympäristöarvioinnit Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet	SATO-konserni SATO-konserni SATO-konserni sekä ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut SATO-konserni sekä ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut SATO-konserni sekä ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
Aktiiviset sidosryhmäsuhteet		
Asiakkaiden osallistaminen toiminnan kehittämiseen	Energia, vesi Jätevedet ja jätteet Tuote- ja palvelutiedot	SATO-konserniin Suomessa kuuluvat vuokra-asuntokohteet, joiden omistusosuus on yli 50 % SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
Sidosryhmävuoropuhelu	Energia, vesi Jätevedet ja jätteet Tuote- ja palvelutiedot Ostokäytännöt Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet Työterveys ja -turvallisuus	SATO-konserniin Suomessa kuuluvat vuokra-asuntokohteet, joiden omistusosuus on yli 50 % SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa SATO-konserni SATO-konserni SATO-konserni
Läpinäkyvät toimintatavat	Ostokäytännöt Määräystenmukaisuus Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet Työterveys ja -turvallisuus Lahjonta ja korruption vastaisuus Asiakkaiden yksityisyyden suoja Toimittajien ympäristöarvioinnit	SATO-konserni SATO-konserni sekä ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut SATO-konserni SATO-konserni SATO-konserni sekä ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut SATO-konserni SATO-konserni sekä ulkoa ostetut merkittävimmät isännöinti-, huolto-, korjaus- ja uudisrakentamiseen liittyvät palvelut

SATON GRI G4-INDEKSI

GRI:n G4-ohjeiston mukainen sovelluslaajuus "Core". Raportointijakso 2015.

Indikaattorin numero	GRI:n sisältö	Sivu
YLEINEN SISÄLTÖ		
Strategia ja analyysi		
G4-1	Ylimmän johdon lausunto	7
Organisaation taustakuvaus		
G4-3	Raportoivan organisaation nimi	Takasisäkansi
G4-4	Tärkeimmät tavaramerkit/brändit sekä tuotteet ja palvelut	5
G4-5	Organisaation pääkonttorin sijainti	Takasisäkansi
G4-6	Toimintamaiden lukumäärä ja maat, joissa organisaatio toimii tai jotka ovat merkittäviä raportissa kuvattujen olennaisten yritys vastuun näkökohtien osalta	5
G4-7	Organisaation omistusrakenne ja yhtiömuoto	123
G4-8	Markkina-alueet	5
G4-9	Raportoivan organisaation koko	5, 10, 89
G4-10	Henkilöstön määrä työsuhteen ja työsopimuksen mukaan, alueellisesti ja sukupuolen mukaan jaoteltuna organisaation sisällä ja ulkopuolella	71, 22
G4-11	Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö	sato.fi/SATO yrityksenä/Vastuullisuus/Vastuullisuuden johtaminen
G4-12	Organisaation toimitusketju	30
G4-13	Merkittävät muutokset organisaation koossa, rakenteessa, omistusrakenteessa tai toimitusketjussa raportointijaksolla	50, 84, 123
Sitoumukset ulkoisiin aloitteisiin		
G4-14	Varovaisuuden periaatteen soveltaminen	46
G4-15	Organisaation hyväksymät tai edistämät ulkopuolisten toimijoiden periaatteet tai aloitteet	59, 22
G4-16	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	22
Tunnistetet olennaiset näkökohdat ja laskentarajat		
G4-17	Konsernin laskentaraja	89
G4-18	Raportin sisällönmäärittely	65
G4-19	Olennaiset näkökohdat	26, 65
G4-20	Olennaisia näkökohtia koskevat laskentarajat organisaation sisällä	65
G4-21	Olennaisia näkökohtia koskevat laskentarajat organisaation ulkopuolella	65
G4-22	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	64-72
G4-23	Merkittävät muutokset raportin laajuudessa ja näkökohtien laskentarajoissa	64-72, ei merkittäviä muutoksia
Sidosryhmävuorovaikutus		
G4-24	Luettelo organisaation sidosryhmistä	26
G4-25	Sidosryhmien määrittely- ja valintaperusteet	26
G4-26	Sidosryhmätoiminnan periaatteet	26
G4-27	Sidosryhmien esille nostamat tärkeät asiat ja huolenaiheet	26
Raportin kuvaus		
G4-28	Raportointijakso	2015
G4-29	Edellisen raportin päiväys	2014
G4-30	Raportin julkaisu tiheys	Raportti tehdään kerran vuodessa
G4-31	Yhteystiedot, josta voi tilata raportin ja kysyä siihen liittyviä lisätietoja	Takasisäkansi
GRI Sisältövertailu		
G4-32	GRI sisältövertailu	66-68
Varmennus		
G4-33	Lähestymistapa ulkoiseen varmennukseen	Raportti on ulkoisesti varmennettu, 64
Hallinto		
Hallintorakenne ja kokoonpano		
G4-34	Hallintorakenne ja valiokunnat	sato.fi/SATO yrityksenä/hallinto Yritysvastuun päätöksentekoa ei ole eriytetty muusta päätöksenteosta
G4-35	Vastuunjako	75, sato.fi/SATO yrityksenä/Hallinto

Indikaattorin numero	GRI:n sisältö	Sivu
G4-38	Hallituksen kokoonpano	80
G4-39	Hallituksen puheenjohtajan asema	Hallituksen puheenjohtaja ei ole toimitusjohtaja, eikä toimitusjohtaja ole hallituksen jäsen
G4-40	Hallituksen valinta	75
G4-42	Hallituksen rooli organisaation tarkoituksen, arvojen ja strategian määrittelyssä	75, sato.fi/SATO yrityksenä/Hallinto
G4-44	Hallituksen suorituksen arviointi	75, sato.fi/SATO yrityksenä/Hallinto
G4-45	Hallituksen rooli riskien tunnistamisessa ja hallinnassa	75, sato.fi/SATO yrityksenä/Hallinto
G4-46	Riskienhallinnan tehokkuuden arviointi	75, sato.fi/SATO yrityksenä/Hallinto
G4-47	Riski arviointien frekvenssi	Riski arviointi tehdään kerran vuodessa
Palkitseminen ja kannusteet		
G4-51	Hallituksen ja ylimmän johdon palkitseminen	79
Liiketoiminnan eettisyys		
G4-56	Arvot ja liiketoimintaperiaatteet	12, 34, 22, sato.fi/SATO yrityksenä/Vastuullisuus/Vastuullisuuden johtaminen

ERITYINEN PERUSSISÄLTÖ

Luokka: Taloudellinen		
Näkökohta: Taloudelliset tulokset		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	75
G4-EC1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	10, 22, 26
G4-EC4	Valtiolta saadut avustukset	38
Näkökohta: Välilliset taloudelliset vaikutukset		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	sato.fi/SATO yrityksenä/Vastuullisuus/Vastuullisuuden johtaminen, 22
G4-EC7	Infrastruktuuri-investointien ja yleishyödyllisten palvelujen tuen kehitys ja vaikutukset	38, 40
G4-EC8	Merkittävimmät epäsuorat taloudelliset vaikutukset	50, 59, 22, 26
Näkökohta: Ostokäytännöt		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	50, sato.fi/SATO yrityksenä/Vastuullisuus/Vastuullisuuden johtaminen
G4-EC9	Paikallisten ostojen osuus merkittävässä toimipaikoissa	50-51
Luokka: Ympäristö		
Näkökohta: Energia		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	59, sato.fi/SATO yrityksenä/Vastuullisuus/Vastuullisuuden johtaminen
G4-EN3	Energian kokonaiskulutus	72
G4-EN6	Energiankulutuksen vähentäminen	59, 72
CRE1- toimialakohtainen lisäys	Energiankulutuksen intensiteetti	60, 72
Näkökohta: Vesi		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	59, sato.fi/SATO yrityksenä/Vastuullisuus/Vastuullisuuden johtaminen
G4-EN8	Veden kokonaiskulutus	72
CRE2-toimialakohtainen lisäys	Vedenkulutuksen intensiteetti	60, 72
Näkökohta: Päästöt		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	59, sato.fi/SATO yrityksenä/Vastuullisuus/Vastuullisuuden johtaminen
G4-EN15	Suorat kasvihuonepäästöt (scope 1)	72
G4-EN16	Epäsuorat kasvihuonepäästöt (scope 2)	72
G4-EN17	Muut epäsuorat kasvihuonepäästöt (scope 3)	72
G4-EN19	Kasvihuonepäästöjen vähentyminen	72
CRE3-toimialakohtainen lisäys	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	61, 72
Näkökohta: Jätevedet ja jätteet		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	59, sato.fi/SATO yrityksenä/Vastuullisuus/Vastuullisuuden johtaminen
G4-EN23	Jätteiden kokonaismäärä jätelajeittain ja käsittely tavoittain	72
Näkökohta: Tuotteet ja palvelut		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	34
G4-EN27	Tuotteiden ja palveluiden ympäristövaikutusten vähentämistoimenpiteiden laajuus	59, 69

Indikaattorin numero	GRI:n sisältö	Sivu
Näkökohta: Määräystenmukaisuus		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	sato.fi/SATO yrityksenä/Vastuullisuus/Vastuullisuuden johtaminen
G4-EN29	Merkittävien ympäristölainsäädännön ja -säännösten rikkomiseen liittyvien sakkojen rahamääräinen määrä sekä ei-rahallisten sanktioiden lukumäärä	Ei sakkoja eikä sanktioita 2015
Näkökohta: Toimittajien ympäristöarvioinnit		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	50, sato.fi/SATO yrityksenä/Vastuullisuus/Vastuullisuuden johtaminen
G4-EN32	Prosenttiosuus uusista toimittajista, jotka on arvioitu ympäristökriteerien mukaisesti	Ei arviointeja vuonna 2015, auditointi-käytäntö aloitetaan 2016
Toimialakohtainen näkökohta: Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	40, 59, sato.fi/SATO yrityksenä/Vastuullisuus/Vastuullisuuden johtaminen
CRE5-toimialakohtainen lisäys	Puhdistettu tai puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä	40
Luokka: Sosiaalinen – Henkilöstö ja työolot		
Näkökohta: Työllistäminen		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	22, 56, sato.fi/SATO yrityksenä/Vastuullisuus/Vastuullisuuden johtaminen
G4-LA1	Uuden palkatun henkilöstön kokonaismäärä ja osuus sekä henkilöstön vaihtuvuus jaoteltuna ikäryhmittäin, sukupuolen mukaan ja alueittain	71
Näkökohta: Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	56, sato.fi/SATO yrityksenä/Vastuullisuus/Vastuullisuuden johtaminen
G4-LA4	Uudelleenjärjestelytilanteissa noudatettava vähimmäisilmoitus aika ja sen sisältyminen kollektiiviisiin työehtosopimuksiin	sato.fi/SATO yrityksenä/Vastuullisuus/Vastuullisuuden johtaminen
Näkökohta: Työterveys ja -turvallisuus		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	22, 56, sato.fi/SATO yrityksenä/Vastuullisuus/Vastuullisuuden johtaminen
G4-LA5	Osuus kokonaistyövoimasta, joka on edustettuna virallisissa henkilöstön ja johdon yhteisissä työterveyttä ja turvallisuutta valvovissa ja neuvoa-antavissa toimikunnissa	56
CRE6 -toimialakohtainen lisäys	Prosenttiosuus organisaatiosta joka toimii kansainvälisesti tunnustetun terveyden ja turvallisuuden hallintajärjestelmän mukaisesti	Luku olisi olennainen toimitusketjun osalta, mutta ei tiedossa
Näkökohta: Koulutus		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	50, 56, sato.fi/SATO yrityksenä/Vastuullisuus/Vastuullisuuden johtaminen
G4-LA9	Keskimääräiset koulutustunnit vuodessa henkilöä kohden jaoteltuna sukupuolen mukaan ja henkilöstöryhmittäin,	71
G4-LA11	Säännöllisten suoritusarviointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus	Käsittää koko henkilöstön, Pietarin henkilöstön tiedot eivät ole henkilöstöjärjestelmässä Venäjän tietosuojalainsäädännön vuoksi
Luokka: Sosiaalinen – Yhteiskunta		
Näkökohta: Lahjonta ja korruption vastaisuus		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	sato.fi/SATO yrityksenä/Vastuullisuus/Vastuullisuuden johtaminen, 50
G4-SO5	Vahvistetut lahjontatapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	Ei lahjontatapauksia vuonna 2015
Näkökohta: Määräystenmukaisuus		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	22, 75, sato.fi/SATO yrityksenä/Vastuullisuus/Vastuullisuuden johtaminen
G4-SO8	Merkittävien lainsäädännön ja säännösten rikkomiseen liittyvien sakkojen rahamääräinen arvo sekä ei-rahallisten sanktioiden lukumäärä	Ei sakkoja eikä sanktioita vuonna 2015
Luokka: Sosiaalinen – Tuotevastuu		
Näkökohta: Tuote- ja palvelutiedot		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	50, 52, sato.fi/SATO yrityksenä/Vastuullisuus/Vastuullisuuden johtaminen
G4-PR5	Asiakastytyväisyysutkimusten tulokset	12, 52
CRE 8-toimialakohtainen lisäys	Vastuullisuuteen liittyvät kiinteistöjen luokitukset	38, 59, 22
Näkökohta: Asiakkaiden yksityisyyden suoja		
G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	52, sato.fi/SATO yrityksenä/Vastuullisuus/Vastuullisuuden johtaminen
G4-PR8	Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen häviämiseen liittyvien vahvistettujen valitusten lukumäärä	Ei selvityspyyntöjä vuonna 2015

VASTUULLISUUDEN KÄSITTEET JA TUNNUSLUVUT

Käsite tai tunnusluku	Määritelmä
Ympäristö	
Kulutusseurannassa mukana olevat kohteet	SATOn yli 50 %:sti omistamat kohteet
Lämmön kokonaiskulutus (MWh)	Vuoden absoluuttinen lämmönkulutus kaikissa kulutusseurannassa olevissa kohteissa
Sähkön kokonaiskulutus (MWh)	Vuoden absoluuttinen sähkönkulutus kaikissa kulutusseurannassa olevissa kohteissa
Energian kokonaiskulutus (MWh)	Vuoden absoluuttinen lämmön ja sähkön kulutus kaikissa kulutusseurannassa olevissa kohteissa
Veden kokonaiskulutus (1000 m³)	Vuoden absoluuttinen veden kulutus kaikissa kulutusseurannassa olevissa kohteissa
Sähkön ominaiskulutus (kWh/m³/vuosi)	Sähkön kulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraus-toiminnassa koko vuoden
Veden ominaiskulutus (litraa/m³/vuosi)	Veden kulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraus-toiminnassa koko vuoden
Lämmön normitettu ominaiskulutus (kWh/m³/vuosi)	Lämmön kulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraus-toiminnassa koko vuoden. Luku on sääkorjattu, jotta vuosista saadaan vertailukelpoisia.
Kasvihuonepäästöt (tCO ₂ -e)	Lämmön , sähkön, veden ja asukkaiden tuottaman jätteen päästöt. Kaukolämmön päästökerroin on Motiva Oy:n määrittelemä. Kerroin on muuttunut takautuvasti vuodesta 2013 alkaen.
Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti (kg CO ₂ -e/m²)	Ekvivalenttiset hiilidioksidipäästöt vuokrattavia asunoneliöitä kohden.
Jätteiden kokonaismäärä (tonnia)	Asukkaiden tuottamien jätteiden kokonaismäärä on arvioitu asukasmäärän pohjalta tilastokeskuksen tilastojen mukaisesti.
Henkilöstö	
Henkilöstön kokonaisvaihtuvuus (%)	Vuoden aikana aloittaneiden sekä lopettaneiden henkilöiden summa edellisen vuoden viimeisen kuukauden henkilömäärään suhteutettuna
Uusien työsuhteiden määrä (kpl)	Vakinaiset ja määräaikaiset työsuhteet, jotka ovat alkaneet raportointivuonna, ei sisällä kesätyöntekijöitä
Päättyneiden työsuhteiden määrä (kpl)	Vakinaiset ja määräaikaiset työsuhteet, jotka ovat päättäneet raportointivuonna, ei sisällä kesätyöntekijöitä
Koulutuspäivät (päiviä)	Yksi koulutuspäivä muodostuu kuuden tunnin koulutuksesta
Henkilötyövuosi	Palveluntoimittajien SATOlle tekemien henkilötyövuosien määrä on suurimpien kumppaneiden osalta kumppaneiden oman ilmoituksen mukainen ja muiden suurimpien toimittajien osalta SATOn oma arvio, joka on tehty lasketun työmäärän perusteella.
TARMO	TARMO on SATOn johdon ja henkilöstön yhteinen keskustelufoorumi, jossa on 8 henkilöstön edustajaa ja 4 työnantajan edustajaa
LiiVi	SATOn liikunta- ja virkistystoimikunta LiiVi, jossa on 10 henkilöstön edustajaa ja 1 työnantajan edustaja
Asiakkuus	
NPS (Net Promoter Score)	Strateginen NPS on vuoden aikana sisään- ja ulosmuuttaneiden asiakkaiden NPS-arvosanojen keskiarvo, NPS-toteumaa seurataan lisäksi eri asiakaskontaktteissa

VASTUULLISUUDEN TAVOITTEET

Ympäristövastuu				
Tavoitteet 2015	Toteutuminen 2015	Tärkeimmät toimenpiteet 2015	Tavoitteet 2016	Toimenpiteet 2016
Lämmön ominaiskulutus 43,4 kWh/m³	Toteuma 42,9, tavoite saavutettiin	Taloteknisten järjestelmien tarkastus, vettä säästävien kalusteiden asennus ja vakiopaineventtiilien asennus valittuihin kohteisiin, ympäristöohjelman päivitys	42,5 kWh/m³	Asuntojen tarkastustoiminnan kehittäminen
Veden ominaiskulutus 400 l/m³	Toteuma 418, tavoitetta ei saavutettu	Asukkaiden vedensäästökilpailu, taloteknisten järjestelmien tarkastus, vettä säästävien kalusteiden asennus ja vakiopaineventtiilien asennus valittuihin kohteisiin, ympäristöohjelman päivitys	386 l/m³	Asuntojen tarkastustoiminnan kehittäminen
Sähkön ominaiskulutus 3,9 kWh/m³	Toteuma 3,9, tavoite saavutettiin	Taloteknisten järjestelmien tarkastus valituissa kohteissa, ympäristöohjelman päivitys	3,9 kWh/m³	Asuntojen tarkastustoiminnan kehittäminen
Ominaispäästöt 35,4 kg CO ₂ e/m²*	Toteuma 34,0, tavoite saavutettiin	Lämmönkulutuksen tehostamisen toimenpiteet, ympäristöohjelman päivitys	33,8 kg CO ₂ e/m²	Lämmönkulutuksen tehostamisen toimenpiteet
Uudet investoinnit kohden- netaan joukkoliikenne- yhteyksien varrelle	Kriteerit täyttyneet yhtä yksittäistä investointia lukuun ottamatta	Investointien vastuullisuuden due diligence- ja EDD-tarkastelut	Uudet investoinnit kohdenne- taan joukkoliikenne- yhteyksien varrelle	Investointien vastuulli- suuden due diligence- ja EDD-tarkastelut
Sosiaalinen vastuu				
Tavoitteet 2015	Toteutuminen 2015	Tärkeimmät toimenpiteet 2015	Tavoitteet 2016	Toimenpiteet 2016
Asiakkaiden suositte- luhalu- kuus NPS yli 31	Toteuma 25, tavoitteeseen ei päästy	Asiakasrajapinnassa työskentelevien koulutus, huollon ohjauksen kehittä- minen, asiakastytyväisyyden mittaamisen uusi toimintamalli	NPS vähintään 35	Asiakasvuorovaiku- tuksen lisääminen, digitaalisten palvelujen kehittäminen
Henkilöstön omistautuminen vähintään 10 % parempi kuin vertailuryhmällä	Toteuma samalla tasolla kuin vertailuryhmällä, tavoitteesen ei päästy	Koko henkilöstön 360/270-arviointi, itsensä johtamisen koulutus koko henkilöstölle, esimiestaitojen koulutus	Henkilöstön omistautuminen vähintään 10 % parempi kuin vertailuryhmällä	Strategisten osaamis- alueiden tunnistaminen, osaamisen kehittämisen suunnitelma
Taloudellinen vastuu				
Tavoitteet 2015	Toteutuminen 2015	Tärkeimmät toimenpiteet 2015	Tavoitteet 2016	Toimenpiteet 2016
Ylläpitokustannusten alentaminen hankintojen keskittämällä	Säästöt uusissa kilpailu- tuksissa	Hankintajärjestelmän käyttöönotto, toimintatapojen ja prosessien kehittä- minen, hankintojen kilpailutukset	Ylläpitokustannuksiin ei nousua, toimittajamäärän pienentäminen	Toimintamallien kehittäminen
Tärkeimmät kehittämistavoitteet				
Tavoitteet 2015	Toteutuminen 2015	Tärkeimmät toimenpiteet 2015	Tavoitteet 2016	Toimenpiteet 2016
Vastuullisuuskriteerit koko toimitusketjuun	Tavoitteet osin saavutettu. Auditointien aloitus siirtyi vuodelle 2016	Hankintajärjestelmä otettu käyttöön, hankintapolitiikka päivitetty, toimittajien auditointimalli määritelty	Toimittajien auditointien aloitus, rakennustyömaiden auditointimallin määrittäminen ja auditointien aloitus, toiminnan mittaamisen kehittäminen	Toimittajien ja rakennus- työmaiden auditointi, toiminnan mittareiden uudistaminen
Global Real Estate Sustaina- bility Benchmarkiin (GRESB) osallistuminen	Tavoite saavutettu, osallis- tuminen toteutui	Toimenpiteiden suunnittelu, toteututus ja osallistuminen benchmarkiin, tulok- sena paras luokitus GREEN STAR	GREEN STAR-luokituksen uusiminen	Osallistuminen GRESB-benchmarkiin
Vastuullisuuden olenaisuus- arvion päivitys	Tavoite saavutettu, uusi matriisi tehty	Sidosryhmädialogi olennaisten asioiden tunnistamiseksi		
Edullisen asumisen konseptin kehittäminen	Tavoite saavutettu, kehi- tystyö tehty ja malli- huoneisto esiteltä	Konseptikehitys ja aloitusvalmiuden saaminen ensimmäiselle SATO Studio- Koti-kohteelle	Rakentamisen edellytysten varmistaminen ja rakenta- misen aloitus	Ensimmäisen kohteen toteutus, valmistuminen 2017
Uuden kiinteistöhuollon ja siivouksen toimintamallin vakiinnuttaminen, kohde- kohtaisten tulostavoitteiden asettaminen energian- kulutuksessa	Muut tavoitteet saavutettu, lämmön ja veden ominais- kulutus ei vähentynyt	Huolto-ohjelmien ja vikailmoitusten käsittelyn seuranta, kohdekohtainen kk-seuranta energialajeittain	Kumppanisopimuksiin sisältyvien tavoitteiden ja mittariston päivitys	Palvelukuvausten läpikäynti ja mittareiden arviointi

*muutettu uuden kaukolämmön kertoimen mukaiseksi

HENKILÖSTÖ

G4-I0						
Henkilöstön kokonaismäärä	vakituiset	määräaikaiset	miehet	naiset		
170	160	10	59 (35 %)	110 (65 %)		
G4-LA1						
Uudet työsuhteet	yhteensä 44					
joista vakituisia	13					
miehiä	5					
naisia	8					
Ikäjakautuma	25 tai alle	26–35	36–45	46–55	56–	
yhteensä	2	8	2	1	0	
miehiä	0	4	0	1	0	
naisia	2	4	2	0	0	
Uudet määräaikaiset työsuhteet	31					
miehiä	15					
naisia	16					
Ikäjakautuma	25 tai alle	26–35	36–45	46–55	56–	
miehiä	11	4	0	0	0	
naisia	9	5	1	1	0	
Kesäapulaiset	yhteensä 21					
Ikäjakautuma	25 tai alle	26–35	36–45	46–55	56–	
miehiä	10	2				
naisia	7	2				
Päättäneet työsuhteet yhteensä	52					
vakituiset työsuhteet	yhteensä 11					
miehiä	6					
naisia	5					
Ikäjakautuma	25 tai alle	26–35	36–45	46–55	56–63	yli 63
miehiä	0	3	1	1	1	0
naisia	1	1	0	0	3	0
Työnantajan päättämät työsuhteet	0,0 %					
Kokonaisvaihtuvuus-% (ei sisällä kesätyöntekijöitä)	29 %					
G4-LA9						
Koulutuspäivät yhteensä	miehet	naiset				
Keskimäärin 6,4 päivää per työntekijä, josta 3,7 päivää sisäistä koulutusta.Vastuullisuuskoulutusta 2,2.	2,5 päivää	4 päivää				
Johdon koulutuspäivät keskimäärin 1,6 päivää per henkilö						
Toimihenkilöiden koulutuspäivät keskimäärin 4,8 päivää per henkilö						

YMPÄRISTÖ

Luvuissa vain asuinkiinteistöt

Oma energiankulutus (G4-EN3)	2013	2014	2015	Muutos 2014–2015	Muutos 2014–2015
Yhteensä [MWh]	263 870	260 454	238 263	–22 192	–9 %
Ostoenergian osuus:					
Sähkö [MWh]	25 267	24 594	23 689	–905	–4 %
Kaukolämpö [MWh]	237 669	235 326	214 056	–21 270	–9 %
Oman tuotannon osuus:					
Öljy [MWh]	934	534	518	–16	–3 %
Rakennusten energiatehokkuus (CRE1)	2013	2014	2015	Muutos 2014–2015	Muutos 2014–2015
Säikorjattu lämmönkulutus [kWh/rm³/a]	44,6	43,6	42,9		–1,6 %
Sähkönkulutus [kWh/m³/a]	3,9	3,9	3,9		0,8 %
Kasvihuoneakaasupäästöt (G4-EN15, EN16, EN17)	2013	2014	2015	Muutos 2014–2015	Muutos 2014–2015
G4-EN15 Suorat kasvihuoneakaasupäästöt	243	139	135	–4	–3 %
G4-EN16 Epäsuorat kasvihuoneakaasupäästöt	50 665	43 771	39 814	–3 956	–9 %
G4-EN17 Muut epäsuorat kasvihuoneakaasupäästöt	1 692	1 721	1 834	113	7 %
Kasvihuoneakaasupäästöt yhteensä [t CO₂-e]	52 599	45 630	41 783	–3 847	–8 %
Rakennusten kasvihuoneakaasujen päästöintensiteetti	2013	2014	2015	Muutos 2014–2015	Muutos 2014–2015
kg CO₂-e/m²	41,3	36,1	34,0	–2	–6 %
kg CO₂-e/hlö	1300,1	1 108,7	952,5	–156	–14 %
Vedenkulutus (G4-EN8)	2013	2014	2015	Muutos 2014–2015	Muutos 2014–2015
Yhteensä [1 000 m³]	2 220	2 381	2 329	–52	–2 %
Vedenkulutuksen intensiteetti (CRE2)	2013	2014	2015	Muutos 2014–2015	Muutos 2014–2015
dm³/rm³/a	408	415	418	3	0,7 %
Jätteiden kokonaismäärä (G4-EN22)	2013	2014	2015	Muutos 2014–2015	Muutos 2014–2015
tonnia	19 902	20 245	21 578	1 333	7 %
t CO₂-e	1 692	1 721	1 834	113	7 %
Jätteiden jakauma käsittelytavan mukaan			2015 %-osuus	2015 (t)	
Kierrätysmateriaaliksi			33 %	6 585	
Energiaksi			42 %	8 583	
Kaatopaikalle			25 %	5 076	
Jätteiden jakauma jätelajeittain			2015 %-osuus	2015 (t)	
Sekajäte			51 %	10 361	
Erilliskerätyt			43 %	8 700	
Paperi ja kartonki			15 %	3 071	
Biojäte			14 %	2 799	
Lasijäte			1 %	259	
Metallijäte			2 %	430	
Puujäte			2 %	330	
Muovijäte			2 %	311	
Sähkö- ja elektroniikkaromu			2 %	304	
Muut erilliskerättävät			6 %	1 195	
Muut ja erittelemättömät			6 %	1 184	

VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN

Erinomainen asiakkuuskokemus – hinta-laatusuhde, asiakkaalle sujuvat palvelut	
Lähestymistapa	Tarjoamme asiakkaillemme turvallisen vuokrasuhteen ja erinomaisen asiakkuuskokemuksen.
Tärkeimmät olennaiset näkökohdat	Tuotteet ja palvelut Tuote- ja palvelutiedot Ostokäytännöt Välilliset taloudelliset vaikutukset
Asiakaslupaukset	SATOn asiakaslupaukset määrittävät palvelutavoitteita ja niillä pyritään parantamaan asiakkuuskokemusta.
Asiakkuuskokemus	Asiakkuuskokemuksen kehittäminen tuo lisäarvoa asiakkaille, lisää työtyytyväisyyttä ja edistää taloudellista kestävyyttä. Kehittämisen kohteena ovat asunnot, palvelut sekä asiakas kohtaamiset.
Tavoitteet	Tavoitteena on erinomainen asiakkuuskokemus. Mittarina on suositeluhalukkuutta kuvaava NPS-luku (Net Promoter Score). Tavoitteena on taso 40 vuonna 2020. Asiakastytytyväisyyden parantaminen on tavoitteena koko SATOn henkilöstöllä ja isännöinti- ja huoltokumppaneilla.
Toimintaperiaatteet	
Palvelukonseptit	SATOn kilpailuetuna ovat monipuoliset palvelukonseptit. Konsepteilla vastaamme erilaisten asiakasryhmien tarpeisiin ja pyrimme myös helpottamaan asunnon valintaa. Kehitysvaiheessa olevan SATO Studio-Koti-konseptin tavoitteena on vastata erityisesti edullisen asumisen voimakkaaseen kysyntään.
Asukasyhteistyö	Asukasyhteistyöllä pyritään vaikuttamaan asumisviihtyvyyteen, asumiskustannusten hallintaan ja vastuulisten toimintatapojen omaksumiseen. SATO toimii asiakkaitensa kanssa yhteistyössä sekä kohdekohtaisesti, alueellisesti että valtakunnallisesti asukaskokouksissa ja erilaisissa tapahtumissa.
Sujuvat palvelut	Asiakasta halutaan palvella mahdollisimman hyvin ajasta tai paikasta riippumatta ja asiakkaan oman valinnan mukaisesti. Sähköisen asioinnin edistäminen sisältyy SATOn strategiaan.
Seuranta- ja valvontajärjestelmät sekä ohjelmat, projektit ja aloitteet	
Asiakkuuskokemuksen kehittymisen seuranta	SATO mittaa asiakkuuskokemuksen kehitystä asiakkuuden eri vaiheissa: sisäänmuuttovaiheessa, asumisaikana, palvelukontaktin jälkeen ja asukkaan poismuuttaessa. Vuokrauksen ja contact center-palvelun toimintaa mitataan lisäksi mystery shopping -menetelmällä. Palautetta hyödynnetään tulevien asuntojen suunnittelussa ja asiakaspalvelun kehittämisessä.
Prosessien kehittämishaaste	SATOn johtoryhmä asettaa vuosittain haasteen prosessien kehittämisestä vastaaville ryhmille. Viime vuosina haasteena ovat olleet mm. asiakaskokemuksen parantaminen, kitkan poistaminen asiakkaan asioinnissa ja toimintamallien digitalisointi. Vuoden 2016 haasteena on asukasvaihuvuuden pienentäminen.
Rakentamisvaiheen tuotevalvonta	SATOn uudistuotannon ja peruskorjausten toteuttaminen perustuu SATOn suunnitteluohjeisiin. Rakentamisaikana ja valmistusvaiheessa tarkastetaan SATOn laatutavoitteiden toteutuminen. Valmistumisen tai peruskorjauksen jälkeen tehdään asiakastytytyväisyysmittaus.
Huollon ja siivouksen laadunvalvonta	SATO ja isännöitsijät arvioivat säännöllisesti kiinteistöhuollon ja siivouksen tasoa arviointikierrosten perusteella. Asiakastytytyväisyyttä huollon ja siivouksen palvelutasoon mitataan säännöllisesti.
Vastuut ja resurssit	Liiketoiminnot Asiakkuus-yksikkö Palveluntuottajat ja kumppanit
Johtamistavan arviointi	Johtamistapaa arvioidaan jatkuvasti osana toimintaa. Toimintaympäristössä ja SATOssa tapahtuviin muutoksiin reagoidaan sopeuttamalla toimintaperiaatteita, seurantajärjestelmiä ja resursseja.
Työhyvinvointi – innostava yrityskulttuuri ja osaamisen kehittäminen	
Lähestymistapa	Jokainen satolainen tekee merkityksellistä työtä.
Tärkeimmät olennaiset näkökohdat	Työllistäminen Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet Työterveys ja -turvallisuus Koulutus Välilliset taloudelliset vaikutukset
Työllistäminen ja henkilöstön ja työnantajan väliset suhteet	Edistämme avointa yrityskulttuuria ja haluamme olla houkutteleva työnantaja. Tarjoamme myös kesätyöpaikkoja nuorille tutustuttaaksemme heidät alaan ja yritykseemme. SATOn Suomessa työskentelevät työntekijät kuuluvat 100 % kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin. Suomessa uudelleenjärjestelytilanteissa noudatetaan yt-lakia. SATO noudattaa kaikissa toimintamaisaansäädännössä määriteltyjä irtisanomisaikoja, 1–6 kk.

Työhyvinvointi	Huolehdimme työoloista, turvallisuudesta ja työilmapiiiristä. Edistämme yhteistoimintaa, vuoro-vaikutusta ja tiedonkulkua johdon ja koko henkilöstön välillä sekä eri yksiköiden välillä.
Koulutus	SATOssa tuetaan koulutusta ja työssä oppimista. Tuemme esimiesten valmiuksia johtaa henkilöstöä järjestämällä pitkäjänteistä esimiesvalmennusta. SATOlla on myös mentorointiohjelma.
Henkilöstön osallistaminen toiminnan kehittämiseen	Henkilöstön sitouttamiseksi vastuullisiin toimintatapoihin ja uusien kehitysideoiden löytämiseksi järjes-tämme innovaatiokampanjoita. Kampanjan aiheina on ollut mm. vastuullisuuden kehittäminen, maineen parantaminen ja asukasvaihtuvuuden pienentäminen.
Tavoitteet	Henkilöstön työtyytyväisyyden ja työhyvinvoinnin kehittäminen Työnantajakuvan kehittäminen Yhteistoiminnan, vuorovaikutuksen ja. tiedonkulun edistäminen johdon ja koko henkilöstön välillä
Toimintaperiaatteet	
Henkilöstöjohtamisen periaatteet	Henkilöstöjohtaminen perustuu yrityksen arvoihin ja vastuullisiin toimintatapoihin. Henkilöstö-johtamisella halutaan varmistaa SATOn kyvykkyys saavuttaa yrityksen strategis et tavoitteet. Toimintaperiaatteissa määritellään henkilöstöjohtamisen päämäärät, tavoitteet ja toimenpiteet.
Tasa-arvosuunnitelma	Tasa-arvon, yhdenvertaisuuden ja syrjimättömän toiminnan perusteet on ilmaistu SATOn eettisissä toimintaperiaatteissa sekä henkilöstöjohtamisen perusteissa ja tasa-arvosuunnitelmassa.
Seuranta- ja valvontajärjestelmät sekä ohjelmat, projektit ja aloitteet	
Henkilöstötyytyväisyys	SATO mittaa säännöllisesti henkilöstön työtyytyväisyyttä. Mittauksessa selvitetään henkilöstön sitoutumista, tiimien suorituskykyä, johtamista sekä omistautumista omaan työhön, organisaatioon ja sen arvoihin. Tulosten perusteella tehdään toimintasuunnitelmat yksikkötasolla.
Yrityskulttuurin ja arvojen mukainen toiminta	SATOn vuonna 2014 määritellyn yrityskulttuurin perustan muodostavat luottamus, avoin vuoro-vaikutus ja aloitteellisuus. Yrityskulttuurin ja arvojen mukaisen toiminnan toteutumista mitataan puolivuositaisissa kehityskeskusteluissa ja ilmapiiritutkimuksessa.
Vuorovaikutuksen kehittäminen	Koko henkilöstölle tehty 360/270-arviointi ja itsensä johtamisen koulutus sekä esimiestaitojen koulutus edistävät päivitettyjen arvojen ja yrityskulttuurin käytäntöön vientiä.
Vastuut ja resurssit	Konsernin johtoryhmä HR Esimiehet Työsuojelutoimikunta ja työsuojeluvaltuutetut Henkilöstön ja työnantajan yhteistyöryhmä TARMO
Johtamistavan arviointi	Johtamistapaa arvioidaan jatkuvasti osana toimintaa. Toimintaympäristössä ja SATOssa tapahtuviin muutoksiin reagoidaan sopeuttamalla toimintaperiaatteita, seurantajärjestelmiä ja resursseja.
Energiatehokkuus ja ympäristö	
Lähestymistapa	Toimimme yhdessä sidosryhmiemme kanssa asumisesta aiheutuvan ympäristökuormituksen vähentämiseksi.
Tärkeimmät olennaiset näkökohdat	Energia Vesi Päästöt Jätevedet ja jätteet Tuotteet ja palvelut Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet
Energiankulutus, päästöt ja vesi	SATOn ympäristövastuun suurin vaikutus syntyy energiatehokkuuden parantamisesta ja päästöjen vähentämisestä. Näillä on myös suuri merkitys asuntokannan kustannussäästöjen kannalta.
Jätehuolto	Asumisaikainen jätteen määrä kertyy asukkailta. SATO ohjeistaa asukkaita ja lisää kierrätys-mahdollisuuksia jätemäärän vähentämiseksi. SATO kehittää kiinteistöjensä jätepisteiden toimivuutta mm. uudisrakentamiseen ja peruskorjauksiin liittyvillä suunnitteluohejeilla.
Tuotteet ja palvelut	SATO on kehittänyt kiinteistöilleen oman energialuokituksen. Luokituksessa otetaan huomioon sekä kohteen energiatehokkuus että energiakustannukset. Lukua hyödynnetään analysoinnissa ja kiinteis-töjen energianhallinnassa.
Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet	Maanhankinnassa ja kaavoituksessa arvioimme mahdolliset maaperän epäpuhtaudet, minkä perusteella toteutamme korjaavat toimenpiteet.
Tavoitteet	Energiankulutuksen vähentäminen Kasvihuonepäästöjen vähentäminen Jätelmärselvytys Uudet investoinnit joukkoliikenneyhteyksien varrelle
Toimintaperiaatteet ja sitoumukset	
Ympäristöohjelma	SATOn vuonna 2015 päivitetty ympäristöohjelma kattaa toiminnot Suomessa. Myös SATOn merkittä-vimpien kumppaneiden edellytetään noudattavan vastaavia ympäristöjohtamisen periaatteita SATOn kiinteistöissä.
Seuranta- ja valvontajärjestelmät sekä ohjelmat, projektit ja aloitteet	
Ympäristötyön ohjaus	Konsernin vastuullisuustyöryhmä valmistelee ympäristötyön päälinjat, tavoitetason ja ehdotuksen toimintaohjelmaksi konsernin johtoryhmässä tehtävien päätösten pohjaksi. Toimintaohjelmia seurataan ja päivitetään vuosittain osana vastuullisuustyöryhmän työtä.

Energiankulutuksen seuranta	SATO seuraa ja hallinnoi asuinkiinteistöjensä energiankulutusta apunaan EnerKey-seurantajärjestelmä. Energia- ja vedenominaiskulutusta seurataan ja tavoitteet asetetaan suhteutettuna rakennuksen tilavuuteen. Päästöjä seurataan suhteutettuna asuntoneliöihin.
VAETS (vuokra-asuntoyhteisöiden energiatehokkuussopimus)	SATO on mukana vuokra-asuntoyhteisöjen energiatehokkuussopimuksessa Suomessa.
Helsingin kaupungin ilmastokumppanuussopimus	Helsingin kaupungin ilmastokumppanina SATO on sitoutunut alentamaan lämmönkulutusta 15 % vuoteen 2016 mennessä vuoden 2009 tasosta ja kohdentamaan uudisasuntoinvestoinnit joukkoliikenneyhteyksien varrelle.
Vastuut ja resurssit	Liiketoiminnot SATOn vastuullisuustyöryhmä Kumppanit ja alihankkijat
Johtamistavan arviointi	Johtamistapaa arvioidaan jatkuvasti osana toimintaa ja kumppanuuden johtamisjärjestelmää. Kiinteistöissä tehdään energiaselvityksiä säännöllisesti. Toimintaympäristössä ja SATOssa tapahtuviin muutoksiin reagoidaan sopeuttamalla toimintaperiaatteita, seurantajärjestelmiä ja resursseja.

Vastuullinen toimitusketju	
Lähestymistapa	Pitkäaikaiset kumppanuudet tuottavat hyötyä molemmille osapuolille.
Tärkeimmät olennaiset näkökohdat	Ostokäytännöt Toimittajien ympäristöarvioinnit Työllistäminen Lahjonta ja korruption vastaisuus Määräystenmukaisuus Välilliset taloudelliset vaikutukset
Merkittävimmät kumppanuudet	Merkittävimmät kumppanuudet liittyvät isännöinti- ja huoltotoimintaan. Näitä johdetaan ja kehitetään yhdessä sovit tujen tavoitteiden ja mittareiden avulla. Johtamisjärjestelmä kattaa kumppanuuden strategisella ja operatiivisella tasolla sisältäen kannustimet yhteisten tavoitteiden saavuttamiseksi.
Harmaan talouden torjunta	Harmaan talouden torjunta rakennusalalla on avainroolissa hankintatoimessamme. Edellytämme urakoitsijan kuulumista tilaajavastuu.fi ohjelmaan. Hyväksytettäessä aliurakoitsijan käyttö tulee ennen sopimusneuvotteluja selvittää myös aliurakoitsijasta tilaajavastuulain edellyttämät asiat.
Energiatehokkuus ja asiakkuuskokemus	Isännöinnin ja huoltotoiminnan sopimukset sisältävät tavoitteet energiatehokkuudesta ja asiakastytyväisyydestä
Tavoitteet	Konsernin kokonaisedun varmistaminen Erinomainen asiakaskokemus koko toimitusketjussa Vastuulliset hankinnat Lisäarvoa tuottava yhteistyö

Toimintaperiaatteet	
Ostotoiminnan periaatteet	Ostotoiminnan periaatteet on kirjattu eettisiin toimintaperiaatteisiin, hankintapolitiikkaan ja harmaan talouden torjuntaohjeeseen.
Sopimuskäytäntö	SATO tekee aina joko kirjallisen sopimuksen tai tilauksen. Urakkasopimuksiin sisällytetään maininta tilaajavastuulain noudattamisesta, tilaajavastuulain edellyttämien selvitysten ja dokumenttien toimittamisesta, työturvallisuuslain määräyksistä, aliurakoiden ketjuttamisesta ja muiden annettujen ohjeiden valvonnasta sekä sanktioista. SATOn isännöinti- ja huoltosopimukset sisältävät SATOn edellyttämän palvelun periaatteet ja tason.
Yhteiset koulutukset	Kumppanipäivät kaksi kertaa vuodessa, lisäksi erillisiä koulutuksia eri aihealueista; vuonna 2015 mm. SATOn palveluperiaatekoulutus huollolle ja isännöitsijöille.

Seuranta- ja valvontajärjestelmät sekä ohjelmat, projektit ja aloitteet	
Laadunvalvonta	Isännöinti- ja huoltosopimusten tavoitteita seurataan ohjausryhmissä, tapaamisissa ja kehityskeskus-teluissa. Rakennustyömaiden tavoitteiden toteutumista seurataan työmaakokouksissa ja SATOn valvontakierroksilla. Lisäksi SATO seuraa sisäisesti projektien onnistumista projektikokouksissa. Toimittajien ja rakennustyömaiden auditoinnit aloitetaan vuonna 2016.
tilaajavastuu.fi, Luotettava kumppani-palvelu	SATO valitsee toimittajiksi ainoastaan tunnettuja ja hyvämaineisia yrityksiä, jotka noudattavat vastuullisia toimintatapoja. Urakoitsijasta selvitetään tilaajavastuulain edellyttämät asiat tilaajavastuu. fi -palvelun luotettava kumppani ohjelman avulla. Seuraamme palvelun avulla myös mahdollisia palveluntoimittajien tuomioita tai liiketoimintakieltoja.
Toimittaja-arvioinnit	Hankinnan periaatteita ohjaa SATOn hankintapolitiikka. Hankintavaiheen toimittaja-arvion kehittämiseksi otettiin vuonna 2015 käyttöön uusi arviointitapa, joka huomioi myös vastuullisuuden osa-alueita. Toimittaja-auditoinnit aloitetaan vuonna 2016.
Vastuut ja resurssit	Liiketoiminnot Hankintatoimi
Johtamistavan arviointi	Johtamistapaa arvioidaan jatkuvasti osana toimintaa ja osana kumppanuuksien johtamisjärjestelmää. Toimintaympäristössä ja SATOssa tapahtuviin muutoksiin reagoidaan sopeuttamalla toiminta-periaatteita, seurantajärjestelmiä ja resursseja.

Läpinäkyvät toimintaperiaatteet	
Lähestymistapa	Hyvin hoidettuna, kannattavana ja vastuullisena yrityksenä SATOlla on kyky toimia kestävästi ja läpinäkyvästi niin talouden, ympäristön, yhteiskunnan ja merkittävimpien sidosryhmienkin hyväksi.
Tärkeimmät olennaiset näkökohdat	Ostokäytännöt Määräystenmukaisuus Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet Työterveys ja -turvallisuus Lahjonta ja korruption vastaisuus Asiakkaiden yksityisyyden suoja
Vastuulliset toimintatavat ja maineenhallinta	Vastuullisuus on osa SATOn strategiaa. Toimintaan sitoutuneet suuret pääomat ja kotien suuri merkitys ihmisten ja yhteiskunnan kannalta edellyttävät vastuullista ja luotettavaa toimintaa. SATO seuraa maineensa kehitystä vuosittaisella mainetutkimuksella.
Asiakkaiden yksityisyyden suoja	SATOn asiakastiedosto muodostuu asuntoa hakevista ja niissä asuvista asukkaista. Asiakkaiden henkilötietoja käsittelevät nimetyt henkilöt huolellisesti ja asiakkaan yksityiselämän suojaa kunnioittaen. Henkilötietolain mukainen tietosuojaseloste on nähtävissä osoitteessa www.sato.fi/fi/kayttoehdot .
Tavoitteet	Läpinäkyvä viestintä ja raportointi Harmaan talouden torjunta Vastuullisen toimijan maine
Politiikat, ohjeet ja sitoumukset	
Ohjeet ja politiikat	Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi sekä SATOn laatimat ohjeet, periaatteet ja politiikat. Näistä tärkeimmät ovat vastuullisuuspolitiikka, ympäristöohjelma, eettiset toimintaperiaatteet (Code of Conduct), henkilötietojen käsittelyä koskeva ohje, harmaan talouden torjuntaohje, hankinta-, rahoitus-, riskienhallinta- ja viestintäpolitiikat, henkilöstöjohtamisen periaatteet sekä tasa-arvosuunnitelma.
Laskentaperiaatteet	SATO noudattaa EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja (IFRS, IAS).
Hallinnointiperiaatteet	Päätöksenteossa ja hallinnossa toteutetaan SATOn arvoja, noudatetaan lakeja ja asetuksia, Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia sekä hallituksen ja valiokuntien työjärjestyksiä.
Riskienhallintaperiaatteet	SATOn riskienhallintajärjestelmä perustuu riskimallin mukaiseen vuosittaiseen riskien tunnistamiseen.
Hyvä vuokratapa	Vuokrasuhteissa noudatamme 'Hyvä vuokratapa' -ohjetta, jonka Vuokralaiset VKL ry, Suomen Vuokranantajat SVA, Suomen Kiinteistöliitto ja RAKLI ry ovat yhteistyössä laatineet.
Seuranta- ja valvontajärjestelmät sekä ohjelmat, projektit ja aloitteet	
Taloudellinen raportointi ja suunnittelu sekä talouden kontrollit	Taloudellinen raportointi ja suunnittelu perustuvat konsernin johtamismalliin. Taloudellisen raportointi-prosessin kontrollit on määritelty erillisen raportointiprosessin riskien kartoituksen pohjalta.
Vastuullisuusraportointi ja -benchmarking	Vastuullisuusraportointia tehdään GRI-viitekehyksen mukaisesti (Global Reporting Initiative). SATO osallistuu vuosittain järjestettävään vastuullisuustyötä arvioivaan kiinteistöalan GRESB-benchmarkiin (Global Real Estate Sustainability Benchmark).
Väärinkäytösten estäminen	Sisäinen tarkastus arvioi riippumattomasti ja systemaattisesti konsernin johtamis- ja hallinnointijärjestelmien sekä liiketoimintaprosessien ja riskienhallinnan toimivuutta, tehokkuutta ja tarkoituksenmukaisuutta. Väärinkäytösriskin vähentämiseksi SATOssa on laadittu ohjeita, joiden tarkoitus on huomion kiinnittäminen riskialttiisiin tilanteisiin.
Riskienhallinta	Kartoitamme keskeisten tavoitteiden saavuttamista mahdollisesti estävät riskit vuosittain strategia- ja toimintasuunnittelun yhteydessä. Riskienhallintatoimenpiteille nimetään vastuuhenkilöt, jotka vastaavat toimenpiteiden seurannasta.
Vastuut ja resurssit	SATOn johtamismalli on esitetty kohdassa "Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä" Konsernin johtoryhmä Taloushallinto Lakiasiat Sisäinen tarkastus
Johtamistavan arviointi	Johtamistapaa arvioidaan jatkuvasti osana toimintaa. Toimintaympäristössä ja SATOssa tapahtuviin muutoksiin reagoidaan sopeuttamalla toimintaperiaatteita, seurantajärjestelmiä ja resursseja. Konsernitasolla tilanteiden muutoksia ja hallinnan riittävyyttä arvioidaan vuosineljänneksittäin ja kunkin riskialueen vastuuhenkilön toimesta jatkuvasti.
Sidosryhmävuoropuhelu ja asiakkaiden osallistaminen toiminnan kehittämiseen	
Lähestymistapa	SATO tukee yhteiskunnan hyvinvointia ja kasvua yhdessä sidosryhmien kanssa.
Tärkeimmät olennaiset näkökohdat	Energia Vesi Jätteet Ostokäytännöt Määräystenmukaisuus
Alueellinen läsnäolo parantaa paikallista asumista	SATOlla on aluetoimistot Helsingissä, Tampereella, Turussa ja Oulussa Suomessa ja Pietarissa Venäjällä. Näille alueille SATO on keskittänyt toimintaansa. Alueellinen läsnäolo edistää markkinatuntemusta ja vuorovaikutusta paikallisten sidosryhmien kanssa. SATO sopeuttaa tarjontaansa paikallisiin olosuhteisiin sopivaksi.
Asumisen kehittäminen	SATO vaikuttaa vuokra-asuntojen tuottamisen ja omistamisen edellytysten parantamiseen tarjoamalla asiantuntemustaan yhteiskunnan päättäjien, lainsäätäjien ja järjestöjen käyttöön ja osallistumalla yhteistyöryhmien toimintaan.

Asukkaiden osallistaminen toimintatapojen kehittämiseen	Asukkaiden ja SATOn yhteisessä asukasfoorumissa voidaan yhdessä asukkaiden kanssa kehittää myös vastuullisia toimintatapoja. Vuonna 2015 toteutettuun sidosryhmädialogiin osallistettiin kaikki sidosryhmät vaikuttamaan SATOn vastuullisuustyön kehittämiseen. Dialogin tuloksena päivitettiin vastuullisuuden olennaiset osa-alueet. Vuonna 2015 asukkaat osallistuivat myös kohdekohtaiseen vedensäästökilpailuun.
Määräystenmukaisuus	Edellytämme, että SATOssa ja koko toimitusketjussa noudatetaan lainsäädäntöä ja määräyksiä.
Tavoitteet	Asumisen kehittäminen yhdessä sidosryhmien kanssa Vastuulliset toimintatavat koko toimintaketjussa
Toimintaperiaatteet	
Sidosryhmävuorovaikutus	SATO järjestää asiakastilaisuuksia paikallisesti ja hoitaa tontti- ja kaavoitusyhteistyötä yhdessä paikallisten viranomaisten kanssa. SATOn edustajat toimivat paikallisissa kiinteistöalan tai elinkeino-toiminnan edistämistä toimivissa järjestöissä.
Seuranta- ja valvontajärjestelmät sekä ohjelmat, projektit ja aloitteet	
Vastuut ja resurssit	Konsernin johtoryhmä Liiketoiminnot Asiakkuudet-yksikkö
Johtamistavan arviointi	Johtamistapaa arvioidaan jatkuvasti osana toimintaa. Toimintaympäristössä ja SATOssa tapahtuviin muutoksiin reagoidaan sopeuttamalla toimintaperiaatteita, seurantajärjestelmiä ja resursseja.

RIIPPUMATON VARMENNUSRAPORTTI

SATO Oyj:n johdolle

Olemme SATO Oyj:n (jäljempänä SATO) johdon pyynnöstä suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena ovat olleet SATOn raportoidut vastuullisuustiedot raportointiajankaksolta 1.1.–31.12.2015. Varmennus kattaa SATO Oyj:n vuosikertomuksesta 2015 Toimintaympäristö –osion luvut ”SATO luo hyvinvointia”, ”Vaikutamme vastuullisesti”, ”Vuorovaikutus sidosryhmittäin” ja ”Toimitusketjumme luo arvoa”, sekä Kestävä liiketoiminta –osion luvut ”Keskitymme olennaiseen”, ”Kasvamme investoimalla”, ”Kehitämme uusia koteja” ja ”Arvioimme riskit huolella”. Lisäksi varmennus kattaa Toiminnan vaikutukset ja GRI –osiot kokonaan, sekä sato.fi-sivustolla sijaitsevan Vastuullisuuden johtaminen –taulukon.

SATOn johto vastaa vastuullisuustietojen laatimisesta ja esittämisestä Global Reporting Initiative (GRI) G4 -ohjeiston mukaisesti.

Meidän velvollisuutenamme on esittää rajoitetun varmuuden antavan toimeksiantomme perusteella riippumaton johtopäätös varmennuksen kohteena olevista tiedoista. Olemme toteuttaneet toimeksiannon kansainvälisen ISAE 3000 International Standard on Assurance Engagements (Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information) -varmennustoimeksiantostandardin mukaisesti. Noudatamme kansainvälistä ISQC1 -laatustandardia ja näin ollen ylläpidämme kattavaa laadunvalvontajärjestelmää dokumentoituine toimintaperiaatteineen. Lisäksi noudatamme IESBAn (International Ethics Standards Board for Accountants) antamia Eettisiä sääntöjä tilintarkastusammattilaisille. Emme vastaa työstämme, raportista tai johtopäätöksistämme muille tahoille kuin SATOLle.

Toimeksiannon rajoitukset

Varmennusraporttiamme lukiessa tulee ottaa huomioon vastuullisuuteen liittyvien tietojen luonteeseen kuuluvat, tiedon tarkkuutta ja täydellisyyttä koskevat rajoitukset. Vastuullisuutta koskevia tietoja tulee arvioida yhdessä SATOn antamien tietojen keräämiseen, laskemiseen ja arvioimiseen liittyvien selvitysten kanssa. Varmennusraporttiamme ei ole tarkoitettu käytettäväksi arvioitaessa SATOn suoritumista määrittelemiensä vastuullisuuteen liittyvien periaatteiden toteuttamisessa. SATOn taloudellisen aseman ja toiminnan tuloksen arvioimiseksi tulee tutustua SATOn tilintarkastettuun tilinpäätökseen 31.12.2015 päättyneeltä tilikaudelta.

Toimeksiannossa tehdyt toimenpiteet ja johtopäätökset

Varmennustoimenpiteemme on suunniteltu antamaan rajoitettu varmuus siitä, ovatko esitetyt vastuullisuustiedot olennaisilta osiltaan Global Reporting Initiative (GRI) G4 -ohjeiston mukaisesti esitetty. Rajoitetun varmuuden antava toimeksianto toteutetaan tekemällä tiedusteluja pääasiassa henkilöille, joiden tehtävänä on laatia esitetyt vastuullisuustiedot sekä soveltamalla analyttisiä ja muita asianmukaisia evidenssin hankkimismenetelmiä. Rajoitetun varmuuden antavassa toimeksiannossa yllä mainitut evidenssin hankkimistoimenpiteet ovat vähemmän kattavia kuin kohtuullisen varmuuden antavassa toimeksiannossa, minkä vuoksi siinä annetaan alemman tason varmuus.

Toimeksiannossamme olemme suorittaneet seuraavat toimenpiteet:

- Olemme haastatelleet kolme SATOssa johtotehtävissä työskentelevää henkilöä vahvistaaksemme ymmärrystämme vastuullisuudelle asetetuista tavoitteista ja vastuullisuuden yhteydestä SATOn liiketoimintastrategiaan ja toimintoihin.
- Olemme arvioineet vastuullisuustietojen yhdenmukaisuutta GRI G4-ohjeiston raportoinnin sisällönmäärittelyä ja raportoinnin laatua koskevien periaatteiden kanssa.
- Olemme arvioineet vastuullisuustietoihin valittujen olennaisten näkökohtien kattavuutta sekä raportointirajojen määrittelyä suhteessa SATOn liiketoimintaan ja toimialaan.
- Olemme käyneet läpi esitetyt vastuullisuustiedot, sekä testanneet niiden oikeellisuutta ja täydellisyyttä otospohjaisesti SATOn tietojärjestelmistä.
- Olemme arvioineet vastuullisuustietojen keräämiseen ja yhdistelemiseen käytettäviä tiedonhallinnan prosesseja, tietojärjestelmiä sekä käytännön menettelytapoja.
- Olemme verranneet esitettyjä vastuullisuustietoja niiden taustalla oleviin toimintaohjeisiin, johtamis- ja raportointijärjestelmiin sekä dokumentointiin.

Tekemämme varmennustyön perusteella tietoomme ei ole tullut seikkoja, jotka antaisivat aiheen olettaa, että rajoitetun varmuuden antavan varmennustoimeksiannon kohteena olleet tiedot eivät olisi olennaisilta osiltaan Global Reporting Initiative (GRI) G4 -ohjeiston mukaisesti esitetty.

Helsinki, 27. tammikuuta 2016
KPMG OY AB

Lasse Holopainen
KHT

Niina Turri
Senior Manager, Advisory

Vastuulliset
teot meidän
kaupungissa

#iltaruskostadissa #bussillapianleffaan #omakotiodottaa

SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ 2015

SATO Oyj:n hallinto perustuu osakeyhtiölakiin ja SATO Oyj:n yhtiöjärjestykseen. Lisäksi noudatetaan Arvopaperimarkkina-yhdistys ry:n Hallinnointikoodia 2015. SATO Oyj:n osake ei ole julkisen kaupankäynnin kohteena. Hallinnointikoodi on saatavissa julkisesti internet-osoitteessa www.cgfinland.fi.

SATO Oyj on laskenut liikkeeseen joukkovelkakirjalainoja, jotka on listattu Suomen tai Irlannin pörseissä ja yhtiö noudattaa niiden antamia, listattuja joukkovelkakirjalainoja koskevia sääntöjä ja määräyksiä, arvopaperimarkkinalainsäädäntöä sekä valvontaviranomaisten määräyksiä. SATO Oyj:n kotipörssi on Nasdaq OMX Helsinki Oy.

Yhtiön hallitus on hyväksynyt 3.3.2015 sisäpiiriohjeen ja sen päivityksen 17.12.2015, joka koskee kaupankäyntiä SATO Oyj:n osakkeilla ja muilla arvopapereilla.

SATO Oyj laatii konsernitilinpäätöksen ja osavuositarkastukset kansainvälisten EU:n hyväksymien IFRS-raportointistandardien mukaisesti. Yhtiön toimintakertomus ja emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön mukaisesti. Jones Lang LaSalle antaa lausunnon SATOn asunto-omaisuuden ja tonttivarannon arvonnäytysmenetelmien asianmukaisuudesta ja arvoista.

Yhtiön määräysvalta ja hallinnointi on jaettu yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. SATO Oyj:n voimassa oleva yhtiöjärjestys on rekisteröity 15.3.2011.

Yhtiökokous

Yhtiökokous on SATO Oyj: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.

1. tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen vahvistaminen
2. taseen osoittaman voiton käyttäminen
3. vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
4. hallituksen jäsenten ja puheenjohtajan sekä tilintarkastajan valinta
5. hallituksen jäsenille ja tilintarkastajalle maksettavat palkkiot.

Osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiökokoukselle osakeyhtiölain nojalla kuuluva asia yhtiökokouksen käsitel-

täväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta viimeistään neljä viikkoa ennen kokouskutsun toimittamista.

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan osakkeille aikaisintaan kolmea kuukautta ja viimeistään kolmea viikkoa ennen kokousta julkaisemalla kutsu pääkaupungissa ilmestyvässä sanomalehdessä tai todistettavasti kirjallisesti sekä liitteineen yhtiön internet-sivuilla.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on merkittynä Euroclear Finlandin ylläpitämään osaksluetteloon kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta.

SATO Oyj:ssä on yksi osakesarja. Kukin osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen.

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.

Osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan kuuluu edustajat SATO Oyj:n neljältä suurimmalta arvo-osuusjärjestelmään loka-kuun 1. päivänä rekisteröitynä olleelta osakkeenomistajalta, jotka hyväksyvät tehtävän. Yhtiön hallituksen puheenjohtaja toimii toimikunnan asiantuntijajäsenenä. Toimikunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan.

Toimikunnan toimikausi alkaa vuosittain lokakuussa, kun suurimmat osakkeenomistajat ovat nimenneet edustajansa ja päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Osakkeenomistajan on nimettävä toimikunnan jäseneksi yhtiöstä riippumaton henkilö.

Ensimmäisen toimikunnan kokoonpano on määräytynyt 1.10.2015 omistustilanteen mukaan ja siihen kuuluivat Erik Selin (BALDER), Reima Rytsölä (VARMA), Andrea Attisani (APG), Hanna Hiidenpalo (ELO) ja hallituksen puheenjohtaja Esa Lager.

Hallitus

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

Enemmistön hallituksen jäsenistä on oltava yhtiöstä riippumattomia, ja vähintään kahden mainittua enemmistöä edus-

tavan jäsenen on oltava myös riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaaia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

3.3.2015 kokoontunut varsinainen yhtiökokous valitsi hallitukseen puheenjohtajaksi Esa Lagerin (s. 1959, OTK, KTM) ja jäseniksi Andrea Attisanin (s.1971, tutkinto liiketaloudesta, Snr Portfolio Manager), Jukka Hienosen (s. 1961, KTM), Tarja Pääkkösen (s. 1962, TkT), Niina Rajakosken (s. 1970, DI, rakenuttajapäällikkö), Timo Stenius (s. 1956, DI, johtaja) ja Ilkka Tomperin (s. 1975, KTT, sijoitusjohtaja). Hallitus valitsi keskuudesta varapuheenjohtajaksi Jukka Hienosen. 22.10.2015 kokoontunut ylimääräinen yhtiökokous totesi Niina Rajakosken eronneen yhtiön hallituksen jäsenen tehtävästä ja valitsi hallituksen uudeksi jäseneksi Erik Selinin (s. 1967, ekonomi, toimitusjohtaja).

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

Yhtiön hallituksen puheenjohtajaa ja jäseniä koskevat henkilö- ja omistustiedot on esitetty yhtiön internet-sivuilla www.sato.fi/hallinto.

Yhtiön hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallituksen tehtävänä on edistää yhtiön ja kaikkien osakkeenomistajien etua. Vuonna 2015 hallitus kokoontui 12 kertaa. Hallituksen jäsenet osallistuivat kokouksiin seuraavasti: Esa Lager 12/12, Andrea Attisani 11/12, Jukka Hienonen 10/10, Tarja Pääkkönen 12/12, Niina Rajakoski 7/9, Erik Selin 3/3, Timo Stenius 8/10 ja Ilkka Tomperi 11/12.

SATO Oyj:n hallitus on vahvistanut työjärjestyksen, joka koskee hallituksen tehtäviä, kokouskäytäntöä ja päätöksen tekomenettelyä. Työjärjestys on yhtiön internet-sivuilla www.sato.fi/hallinto. 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.

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

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

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 monimuotoisuutta koskevat periaatteet määritellään tilikauden 2016 aikana.

Hallituksen valiokunnat

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

Hallitus on vahvistanut valiokuntien työjärjestykset. Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa. Niiden tehtävänä on valmistella asioita hallituksen ja yhtiökokouksen päätettäviksi ja ne raportoivat toimistaan jatkuvasti hallitukselle. Työjärjestykset ovat nähtävillä konsernin internet-sivuilla www.sato.fi/hallinto.

Tarkastusvaliokunnassa vuonna 2015 toimivat puheenjohtajana Ilkka Tomperi ja jäsenenä Tarja Pääkkönen, Niina Rajakoski (22.10.2015 saakka) ja Timo Stenius. Kaikki jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja Tarja Pääkkönen lisäksi riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnassa vuonna 2015 toimivat puheenjohtajana Esa Lager ja jäsenenä Andrea Attisani ja Jukka Hienonen. Kaikki jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja Esa Lager ja Jukka Hienonen lisäksi riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista.

Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikauden 2015 aikana kolme kertaa ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunta kolme kertaa. Kummankin valiokunnan jäsenet osallistuivat kaikkiin valiokunnan kokouksiin.

Toimitusjohtaja

Hallitus nimittää yhtiön toimitusjohtajan ja hänen sijaisensa. Toimitusjohtajan tehtävät määräytyvät lain, yhtiöjärjestyksen sekä hallituksen antamien ohjeiden perusteella. Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa konsernin liiketoiminnasta, sen suunnittelusta ja tavoitteiden toteutumisesta. Toimitusjohtaja toimii konsernin johtoryhmän puheenjohtajana.

Toimitusjohtaja on diplomi-insinööri Saku Sipola (s. 1968), joka aloitti tehtävässään 16.11.2015. Sitä ennen tehtävää hoitanut insinööri Erkki Valkila (s. 1953) vetäytyi tehtävästä eläkkeelle jäämisen vuoksi. Toimitusjohtajan sijainen on OTK, ekonomi Tuula Entelä (s. 1955). Toimitusjohtajaa ja hänen sijais- taan koskevat henkilö- ja omistustiedot on esitetty konsernin internet-sivuilla www.sato.fi/hallinto.

Konsernin 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. Johtoryhmällä ei ole lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvaa toimivaltaa vaan se toimii toimitusjohtajaa avustavana elimenä.

Konsernin johtoryhmään kuuluivat tilikaudella 2015 SATO Oyj:n toimitusjohtaja, liiketoimintajohtajat Tuula Entelä ja Pasi Suutari, asiakkuus- ja viestintäjohtaja Monica Aro sekä talousjohtaja Esa Neuvonen. Johtoryhmän jäsenten tehtävät ja vastuualueet sekä henkilö- ja omistustiedot on esitetty konsernin internet-sivuilla www.sato.fi/hallinto.

Johtoryhmä kokoontuu kerran viikossa.

Tiedottaminen

SATOn kotisivuilla internetissä julkaistaan keskeiset yhtiön hallintoa koskevat tiedot. Yhtiön kaikki tiedotteet ja keskeiset yhtiön taloutta koskevat johdon esitysmateriaalit ovat heti julkaisemisen jälkeen nähtävissä yhtiön kotisivuilla internetissä osoitteissa www.sato.fi/tiedotteet ja www.sato.fi/sijoittajille.

SATO tiedottaa pörssitiedotteilla sekä pitää sijoittajien saatavilla yhtiön kotisivuilla osoitteessa www.sato.fi/sijoittajille riittävät tiedot liikkeeseen laskemiensa joukkovelkakirjalainojen arvoon tai SATOn maksukykyyn olennaisesti vaikuttavista seikoista.

SATO julkaisee kultakin tilikaudelta vuosikertomuksen sekä osavuosikatsauksen kolme kertaa vuodessa.

Sisäinen valvonta

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

konsernin laajuisesti noudatettavat periaatteet, jotka muodostavat perustan sisäiselle valvonnalle.

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

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 järjestelmäkontrolleja, 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 systemaattiseen riskiarviointiin. Riskiarviointi kattaa myös taloudellisen raportointiprosessin riskit. Liiketoimintariskit on luokiteltu strategiaan 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 riittävyyttä ja asianmukaisuutta. Tarkastusvaliokunta raportoi hallitukselle, joka valvoo riskienhallintaa.

Sisäinen tarkastus

Sisäisellä tarkastuksella tehostetaan yhtiön hallitukselle kuuluvan valvontavelvollisuuden hoitamista.

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

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

Tilintarkastus

Varsinainen yhtiökokous valitsee yhtiölle yhden tilintarkastajan, jonka on oltava Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi on tilikausi ja hänen tehtävänsä päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Tilintarkastajana tilikaudella 1.1.-31.12.2015 toimi KPMG Oy Ab. Päävastuullisena tilintarkastajana tilintarkastusyhteisössä toimi KTM Lasse Holopainen, KHT. Tilintarkastuksessa tarkastetaan yhtiön ja konsernin kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto. Tilintarkastajalle

maksettuja palkkioita koskevat tiedot on esitetty Palkka- ja palkkioselvityksessä.

Lähipiiriliiketoimet

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

Ilmoitus on toimitettava hyväksyttäväksi ennen lähipiiriliiketoimeen ryhtymistä. Ilmoitetun lähipiiritoimen hyväksymisestä päättää hallitus, mikäli kyseessä on merkittävä lähipiiritoimi. SATOn säännölliseen liiketoimintaan kuuluvien tai merkityksellään 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 hyväksyttävyys SATO-konsernin kannalta.

Sisäpiirihallinto

SATO Oyj:n sisäpiirisäännöt perustuvat arvopaperimarkkinalakiin ja ovat Finanssivalvonnan standardien sekä Suomen ja Irlannin pörssien ohjeiden mukaiset siltä osin, kun ne koskevat listatun joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskijaa.

SATO Oyj pitää yllä sisäpiiriohjetta ja yrityskohtaista (ei julkista) pysyvää sisäpiirirekisteriä. Sisäpiirintietoa on kaikki sellainen tieto, joka koskee SATO Oyj:n ja SATO-konsernin kykyä vastata jvk-lainoihin liittyvistä sitoumuksistaan. Finanssivalvonnalla on oikeus saada tietoa yrityskohtaisen sisäpiirirekisterin sisällöstä. Sisäpiiriohje sisältää kaupankäyntiä SATOn arvopapereilla koskevat periaatteet.

Hankekohtainen sisäpiirirekisteri voidaan perustaa yhtiön hallituksen, toimitusjohtajan tai johtoryhmän päätöksellä.

PALKKA- JA PALKKIOSELVITYS V. 2015

Hallitus ja tilintarkastajat

Yhtiön hallitukselle ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista päättää yhtiökokous. 3.3.2015 kokoontunut varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan palkkiona 36 000 euroa, varapuheenjohtajalle 22 000 euroa ja hallituksen jäsenille 18 000 euroa toimikaudelta. Lisäksi päätettiin maksaa hallituksen puheenjohtajalle ja jäsenille 500 euroa kokoukselta. Valiokuntien puheenjohtajalle ja jäsenille päätettiin maksaa 500 euroa kokoukselta. Palkitsemisehdotuksen valmistelee osakkeenomistajien nimitystoimikunta.

Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot vuodelta 2015 olivat yhteensä 194 150 euroa. Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

Tilintarkastajien palkkio on päätetty maksaa laskun mukaan. Tilikaudella 2015 tilintarkastuspalkkiona maksettiin SATO-konsernissa 118 188 euroa ja palkkioina tilintarkastukseen liittymätömistä palveluista 152 868 euroa.

Toimitusjohtaja ja konsernin muu johto

Toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän jäsenten palkoista ja heille maksettavien tulospalkkioiden perusteista ja maksusta päättää yhtiön hallitus nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan valmistelun pohjalta. Konsernin palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toimiessaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yrityksissä.

Toimitusjohtajille maksetut palkat ja muut etuudet vuonna 2015 olivat 480 437 euroa, josta kiinteää palkkaa oli 357 007 euroa ja muuttuvaa osaa 123 430 euroa. Muille johtoryhmän jäsenille maksetut palkat ja muut etuudet olivat yhteensä

854 461 euroa, josta kiinteää palkkaa oli 671 738 euroa ja muuttuvaa osaa 182 723 euroa. Muuttuva osa sisältää lyhyen ja pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän mukaiset palkkiot.

Toimitusjohtajan sijaisena toimiva liiketoimintajohtaja kuului lisäeläkevuutuksen piiriin, joka päättyi 31.12.2015. Lisäeläkkeen perusteella hänen eläkeikänsä on 60 vuotta. Tällöin hän on oikeutettu eläkkeeseen, jonka määrä on 60 % eläkepalkasta.

Konsernin johtoryhmän jäsenet ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu konsernin tulokseen, mitattuun asiakaskokemukseen ja Pietarin liiketoiminnan tuottoon. Hallitus hyväksyy tulospalkkioiden perusteet ja maksun.

Pitkäjänteisen kannustinjärjestelmän tavoitteena on omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteiden yhdistäminen yhtiön arvostamiseksi, kilpailukyyn parantaminen ja pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen edistäminen. Hallitus on päättänyt uuden pitkäjänteisen kannustinjärjestelmän käynnistämistä vuodesta 2013 alkaen. Palkkio perustuu konsernin nettovarallisuuden kasvuun. Järjestelmä sisältää kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa ja palkkiokaton. Kunkin ansaintajakson sitouttamisvaikutus jatkuu noin puolitoista vuotta ansaintajakson jälkeen. Järjestelmän piiriin kuului kertomusvuonna 16 konsernin avainhenkilöä.





JÄSENET:
 1. Esa Lager
 2. Timo Stenius
 3. Jukka Hienonen
 4. Ilkka Tomperi
 5. Andrea Attisani
 6. Tarja Pääkkönen
 7. Erik Selin

HALLITUS

Esa Lager

s. 1959, oikeustieteen kandidaatti, kauppatieteiden maisteri, hallituksessa vuodesta 2014, hallituksen varapuheenjohtaja 2014–2015, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 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 varapuheenjohtaja, Ilkka-Yhtymä Oyj: hallituksen varapuheenjohtaja, Alma Media Oyj: hallituksen jäsen, Suomen Teollisuussijoitus Oy: hallituksen puheenjohtaja, Fennovoima Oyj: hallituksen jäsen, Terrafame Oyj: hallituksen jäsen

Jukka Hienonen

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

Keskeinen työkokemus:

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

Keskeiset luottamustehtävät:

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

Andrea Attisani

s. 1971, tutkinto liiketaloudesta, pääaineena rahoitus LaSapienza University of Rome, Snr. Portfolio Manager Strategic Real Estate Europe, APG Asset Management, hallituksessa vuodesta 2014, riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton sen merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

APG Asset Management: Snr. Portfolio Manager Strategic Real Estate Europe 2005–, Aareal Asset management: Research Analyst & Fund Strategist 2002–2005, Metzler Capital Markets S.I.M.: Equity Analyst 2000–2002, Actinvest Group Ltd.: Junior Equity Analyst 1999–2000

Keskeiset luottamustehtävät:

Jäsen 11:ssä kiinteistörahaston neuvottelukunnassa, Institutional Real Estate Letter Europe: toimitusneuvoston 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 -johtoryhmän jäsen ja useat globaalit Senior Vice President -tasoiset johtotehtävät Euroopassa, USAssa ja Aasiassa 1994–2004, Mecrator Oy (PwC): Management Consultant 1992–1994, Kienbaum KmbH, Saksa: Management Consultant 1990–1992

Keskeiset luottamustehtävät:

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

Erik Selin

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

Keskeinen työkokemus:

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

Keskeiset luottamustehtävät:

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

Timo Stenius

s. 1956, diplomi-insinööri, johtaja, listamattomat sijoitukset (kiinteistö-, pääoma- ja infrastruktuurisijoitukset sekä yritysrahoitus), Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo, hallituksessa vuodesta 2015, riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Toiminut vuodesta 1990 kiinteistösijoittamisen ja -kehittämisen tehtävissä ensin pörssiyrityksessä ja sittemmin vuodesta 2001 eläkeyhtiön kiinteistösijoituksista, yritysrahoituksesta ja omanpääoman-ehdoista listamattomista sijoituksista vastaavana sijoitusjohtajana. Vuosina 1982–1988 lisäksi toiminut Neuvostoliittoon suuntautuissa projektivientitehtävissä Finn-Stroi Oy:ssä.

Keskeiset luottamustehtävät:

Exilion Capital Oy: hallituksen jäsen, KTI: hallituksen jäsen,

Tyvene Oy: hallituksen puheenjohtaja, Probus Holding Oy: hallituksen varapuheenjohtaja, Amplus Holding Oy: hallituksen varapuheenjohtaja, Kauppakeskus Sello: hallituksen ja johtoryhmän jäsen, Rakennuspalvelu V. Stenius Oy: hallituksen jäsen

Ilkka Tomperi

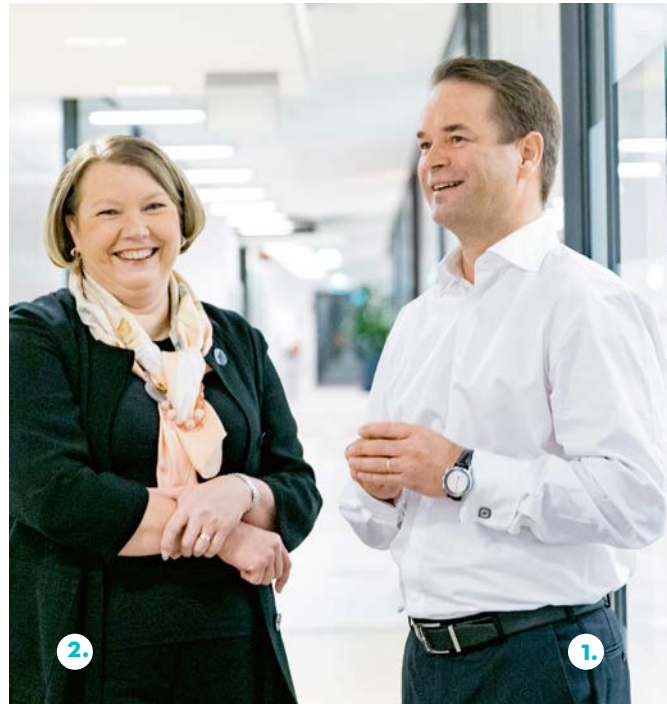
s. 1975, kauppatieteiden tohtori, sijoitusjohtaja, kiinteistöt, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, hallituksessa vuodesta 2014, riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma: sijoitusjohtaja, kiinteistöt 2013–, CapMan Real Estate Oy: Partner 2011–2013, Franklin Templeton Real Estate Advisors: Vice President 2007–2011, Valtion Eläkerahasto: johtaja, muut sijoitukset 2005–2007, PwC Corporate Finance Oy: Manager 2000–2005, Merita Corporate Finance Oy: Apulaisjohtaja 1997–2000

Keskeiset luottamustehtävät:

Certeum Oy: hallituksen jäsen, Helsingin seudun kauppakamarin Alue- ja asuntoasiain valiokunnan jäsen



JÄSENET:
1. Saku Sipola
2. Tuula Entelä
3. Pasi Suutari
4. Esa Neuvonen
5. Monica Aro



Johtoryhmä kokoontuu viikoittain käsittelemään tavoitteiden toteutumista ja päättämään tarvittavista toimenpiteistä. Toimintaympäristössä tapahtuvat muutokset ohjaavat seurannan painopisteitä.

JOHTORYHMÄ

Saku Sipola

s. 1968, diplomi-insinööri
toimitusjohtaja
satolainen vuodesta 2015

Keskeinen työkokemus:

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

Keskeiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen, Pohjolan Design-Talo Oy: hallituksen jäsen, Lämpölux Oy: hallituksen jäsen, Osuuskunta Suomen Asunomessut: hallituksen jäsen

SATOn osakeomistus: -

Monica Aro

s. 1954, ekonomi,
oikeustieteen kandidaatti, MBA
asiakkuus- ja viestintäjohtaja
satolainen vuodesta 1990

Keskeinen työkokemus:

SATO-konserni: markkinointi- ja viestintäjohtaja 2003-2011, markkinointijohtaja 2002-2003, johtaja kiinteistösijoitus- ja rakennustoiminnossa 1998-2002, projektipäällikkö rakennustoiminnossa 1998, rakennuttaja-asiamies 1990-1997

Keskeiset luottamustehtävät:

Locus-lehden toimitusneuvoston jäsen

SATOn osakeomistus:
42 700 kpl

Tuula Entelä

s. 1955, ekonomi, oikeustieteen kandidaatti
liiketoimintajohtaja/
Helsingin seutu ja Pietari
toimitusjohtajan sijainen
satolainen vuodesta 1981

Keskeinen työkokemus:

Polar-konserni: hallintojohtaja kiinteistöliiketoiminnassa 1992-1994, SATO-konserni: johtaja asuntorakennuttamisessa 1989-1992, Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK: kiinteistölakimies 1988-1989, SATO-konserni: rakennuttaja-asiamies 1981-1988

Keskeiset luottamustehtävät:

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

SATOn osakeomistus:
165 812 kpl

Esa Neuvonen

s. 1967, kauppatieteiden maisteri
talousjohtaja
satolainen vuodesta 2009

Keskeinen työkokemus:

TeliaSonera Oyj: johtaja, yrityspalveluiden talous ja liiketoiminnan kehitys 2007-2008, talousjohtaja, Suomen maayhtiö 2005-2006, johtaja, Suomen maayhtiön talous- ja hallinto 2003-2005, Sonera Corporation: johtaja, matkaviestin divisioonan talous ja hallinto 2002, Quam GmbH: johtaja, 2001, Sonera Corporation: johtaja, matkaviestin divisioonan talous 1998-2000, Business Controller, matkaviestin palvelut 1997,

Helsingin Energia: päällikkö, talousosasto 1993-1996

Keskeiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen, Handelsbanken: Pasilan konttorihallituksen jäsen, Nordean suurasiakas-toiminnon neuvokunnan jäsen

SATOn osakeomistus:
36 000 kpl

Pasi Suutari

s. 1969, diplomi-insinööri
liiketoimintajohtaja /aluejohtaja,
uudis-asunnot ja peruskorjaukset,
hankintatoimi
satolainen vuodesta 2010

Keskeinen työkokemus:

YIT-Rakennus Oy: liiketoiminnan kehitysjohtaja 2009, liiketoimintaryhmän johtaja 2005-2008, aluejohtaja 2001-2004, projekti-insinööri, projektipäällikkö, rakennuttajapäällikkö 1995-2001, YIT-Yhtymä Oy: työmaainsinööri 1994-1995

Keskeiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen, RAKLI ry: hallituksen jäsen

SATOn osakeomistus:
3 600 kpl

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

1.1.-31.12.2015

Toimintaympäristö

Suomen talous ei ole lähtenyt kasvuun usean muun euromaan tahdissa, koska vienti ei ole kasvanut odotetusti. Tämä on aiheutunut tärkeimpien vientimaiden matalasta investointitasosta. Lisäksi Suomen taloustilanteen heikkenemiseen vaikutti se, että kasvun käynnistämiseksi tarvittavien rakenteellisten muutosten aikaansaamiseksi ei ole löytynyt yhteistä tahtotilaa. Taloutemme on nojautunut kotimaisen kulutuskysynnän varaan.

Kotitalouksien ostovoima oli vuonna 2015 noin kolmen vuoden takaisella tasolla. Heikosta työllisyystilanteesta ja verotuksen kiristymisestä huolimatta yksityinen kulutuskysyntä on kasvanut hieman. Kuluttajien luottamus on kuitenkin pysynyt hyvin alhaisena. Heikon taloudellisen tilanteen vuoksi vuokra-asutokysyntä kohdistuu pääosin pieniin, edullisiin asuntoihin, joita on liian vähän tarjolla. Tähän kysyntään SATO on kehittänyt SATO StudioKoti-konseptin, jossa lähtövuokra suunnitellun pilottikohteen asunnoissa on 500 euroa kuukaudessa.

Korkotasoa on ollut lähellä nollarajaa poikkeuksellisen pitkään, mikä on ollut suotuisaa SATOLle, jonka toiminta on pääomavaltaista. Vuokrauksessa kilpailuympäristö on muuttunut. Yksityiset sijoittajat omistavat noin puolet Suomen noin 800 000 vuokra-asunnosta, mutta ammattimaisten omistajien joukko on kasvanut. Näistä asuntoihin sijoittavat rahastot ovat lisänneet vuokra-asuntotarjontaa noin 15 000 asunnolla lyhyessä ajassa. Lisäksi eläkevakuutusyhtiöt ovat tehneet suoria asutosijoituksia, kun vieraan pääoman käyttö vuokra-asuntoinvestointeihin sallittiin määräaikaisella lailla. Tarjonnan kasvu on lisännyt vaihtuvuutta etenkin uusilla asuinalueilla, joissa samanaikaisesti voi valmistua jopa satoja uusia vuokra-asuntoja, mikä on jonkin verran heikentänyt SATOn vuokrausastetta. Vuokra-asuntoja tarvitaan kuitenkin pitkällä tähtäimellä lisää, sillä kaupungistumiskehitys voimistuu. Lisäksi väkiluku kasvaa ennakoitua nopeammin kasvavan maahanmuuton seurauksena. Suomessa turvapaikanhakijoiden määrä lähes kymmenkertaistui kertomusvuonna edellisvuoteen verrattuna.

Asuntokauppa on ollut kolmen vuoden ajan poikkeuksellisen matalalla tasolla, mutta asuntojen hinnat ovat nousseet maltillisesti. Strategiansa mukaisesti SATO investoi alueille, joissa voimistuvat trendit, kuten kaupungistuminen, perhekoon pienentyminen ja maahanmuutto, tukevat pitkällä tähtäimellä vuokra-asumisen kysynnän kasvua. Siksi investointitoimintamme jatkui vahvana, etenkin pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Investoinnit ylittivät edellisvuoden tason ja olivat 251 (174) miljoonaa euroa.

Pietarin vuokra-asuntojen kysyntä jatkui hyvänä, mutta vuokrataso kehittyi odotettua maltillisemmin. Ruслан heikentymisen vaikutuksesta SATOn Pietarissa omistamien asuntojen euromääräinen

arvo laski ja heikensi SATOn tulosta. SATO pidättäytyy uusista investointipäätöksistä Pietarissa toistaiseksi.

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto kasvoi kertomusvuonna 3,5 prosenttia vertailuvuoteen 2014 nähden ja oli 323,4 (312,3) miljoonaa euroa. Liikevaihdesta vuokratuottoja oli 249,4 (243,2) miljoonaa euroa. Uusien asuntojen määrän kasvu ja vuokratason nousu paransivat vuokratuottoja 2,5 (6,0) prosenttia.

Liikevoitto kasvoi 2,7 prosenttia ja oli 196,5 (191,3) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja kasvoi 4,7 (8,1) prosentilla ja oli 159,4 (152,2) miljoonaa euroa. Tulospäätöksen vaikuttivat matala korkotaso, vuokratuottojen kehitys ja kulujen hyvä hallinta. Tulosta alensi 4,4 miljoonan euron suuruinen kustannusvaraus, joka on tehty Asunto Oy Helsingin Tilan toteuttamiseen liittyvän hovioikeuden päätöksen perusteella.

Tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos oli 62,4 (63,8) miljoonaa euroa. Muutokseen vaikuttivat positiivisesti asuntojen hintojen ja vuokratuottojen kehitys sekä joidenkin kohteiden rajoitusten päättyminen, ja negatiivisesti ruслан arvon heikkeneminen. Ruplamääräinen hintojen nousu Pietarissa kasvatti SATOn asunto-omaisuuden rupla-arvoa, mutta euroissa arvo laski ruслан kurssin heikentymisen vaikutuksesta. Nettovaikutus SATOn tulokseen muutoksilla oli -5,4 (-38,1) miljoonaa euroa.

Lisätietoja käyvän arvon määrityksestä on tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 13.

Taloudellinen asema

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2015 oli 2 979,7 (2 801,6) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 993,1 (892,2) miljoonaa euroa. Osakekoh-tainen oma pääoma oli 19,53 (17,55) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 33,3 (31,8) prosenttia. Tavoitteena on vähintään 30 prosentin omavaraisuusaste.

Vuoden 2015 oman pääoman tuotto ylitti tavoitteena olevan 12 prosentin tason ja oli 13,5 (14,0) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,6 (7,7) prosenttia.

Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Konsernin rahavarat vuoden lopussa olivat 60,7 (31,8) miljoonaa euroa.

Investoinnit vuokra-asuntoihin ja realisoinnit

Investointitoiminnalla luodaan kasvua. Investoinnit kohdistetaan seuduille, joissa vuokra-asuntojen kysyntä ja arvonnousuodotukset nähdään parhaiksi.

Kertomusvuonna investoinnit vuokra-asuntoihin olivat yhteensä 250,5 (174,1) miljoonaa euroa, mikä on noin 9 prosenttia sijoitus-asuntojen arvosta. Asuntokannan uudistamiseksi tavoitteena on kohdentaa keskimäärin 70 prosenttia investoinneista uudisasuntoihin. Uudisasuntojen osuus oli 136,7 (117,4) miljoonaa euroa, mikä oli noin 55 prosenttia kaikista investoinneista. Tilikauden lopussa Suomessa oli sitovia hankintasopimuksia 148,8 (58,4) miljoonan euron arvosta.

Kertomusvuoden aikana Suomessa hankittujen vuokra-asuntojen lukumäärä oli 1 184 (706), joista uudisasuntoja oli 708 (563). Vuoden lopussa Suomessa oli rakenteilla 1 204 (571) vuokra-asuntoa.

Merkittävin yksittäinen investointi oli ICECAPITAL Housing Fund I Ky:ltä elokuussa ostetut pääosin pääkaupunkiseudulla sijaitsevat 379 vuokra-asuntoa. Kaupan arvo oli 68 miljoonaa euroa.

Vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 1 743 (444) yhteisarvoltaan 95,9 (25,9) miljoonaa euroa. Suurimmat yksittäiset kaupat olivat 760 vuokra-asunnon myynti elokuussa ja 268 vuokra-asunnon myynti marraskuussa. Realisoidut asunnot sijaitsivat pääosin SATOn tavoitetetoimialueen ulkopuolella.

Asuntojen laadun parantamiseen sisältäen asuntojen korjaukset ja kiinteistöjen peruseräparannukset käytettiin Suomessa 57,3 (49,0) miljoonaa euroa.

Vuokraus

Tehokkaalla vuokraustoiminnalla varmistetaan asunnon tarvitsijoille nopea asunnon saanti ja yhtiölle vakaasti kehittyvä kassavirta. Vuokrauspalvelu hoidetaan pääasiassa SATOn omana toimintana.

SATOn taloudellinen vuokrausaste oli Suomessa keskimäärin 96,4 (97,2) prosenttia. Vaihtuvuus oli keskimäärin 41,1 (37,3) prosenttia. Asuntojen vaihtuvuutta lisäsi ja vuokrausastetta laski kasvanut vuokra-asuntotarjonta SATOn toiminta-alueilla ja heikko yleinen taloustilanne.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 16,39 (15,57) euroa/m²/kk.

Ilmoittamamme ohjeistuksen mukaisesti asuntojen nettovuokratuotto parani edellisvuodesta ja oli 151,8 (148,2) miljoonaa euroa. Investointien myötä uudistunut asuntokanta, vuokratason nousu, kustannustehokas ylläpitotoiminta sekä vuokraustoiminnan ja asiakaspalvelun kehittäminen tukivat nettovuokratuottojen kasvua.

Kiinteistökehitys

Oma tonttivaranto tuo kilpailuetua mahdollistamalla kysyntään parhaiten sopivien vuokra-asuntojen kehittämisen.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 55,5 (71,6) miljoonaa euroa. Katsauskaudella hankittiin uusia tontteja omistukseen arvoltaan 13,3 (5,3) miljoonaa euroa. Lisäksi saatiin tonttivarauksia noin 27 000 kerrosneliömetriä yhteensä noin 400

asunnon toteuttamista varten. Vuoden aikana myydyn tai asunto-tuotantoon käytetyn tonttivarannon kirjanpitoarvo oli 24,0 (13,7) miljoonaa euroa.

Vireillä olevia kaavakehityshankkeita oli mm. Helsingissä Oulun- kylässä ja Kontulassa, Espoossa Soukassa, Karakalliossa ja Hannuk- sessa sekä Vantaalla Martinlaaksossa ja Myyrmäessä. Vireillä olevista kaavakehityshankkeista omien tonttien täydennysrakenta- miseksi suunnitteilla on 80 000 kerrosneliometriä asuntorakennus- oikeutta, noin 1 100–1 300 asunnon verran.

Uudistuotannossa arvioidaan, mitkä asunnot soveltuvat vuok- ra-asunnoiksi ja mitkä myydään valmistumisen jälkeen omistusasun- noiksi. Tilikauden aikana konsernille valmistui Suomessa 545 (549) vuokra- ja 153 (223) myytävää asuntoa. Vuoden lopussa uudistuo- tannosta oli myymättä 52 (94) valmista ja 55 (94) rakenteilla olevaa omistusasuntoa hankinta-arvoiltaan yhteensä 48,7 (90,9) miljoonaa euroa.

31.12.2015 oli rakenteilla yhteensä 1 280 (730) asuntoa Suomessa, joista 1 204 (571) oli vuokra-asuntoja.

Liiketoiminta Pietarissa

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

Kertomusvuoden lopulla Pietarin asunto-omaisuuden käypä arvo oli yhteensä 106,1 (101,7) miljoonaa euroa, mikä on 4 prosenttia SATOn asunto-omaisuuden arvosta. Arvonmuutos oli –5,4 (–38,1) miljoonaa euroa. Sitovia hankintasopimuksia oli vuoden lopulla yhteensä 2,4 (10,7) miljoonan euron arvosta. Valmiita asuntoja Pieta- rissa oli yhteensä 460 (313) ja rakenteilla olevia 74 (217).

Asuntojen vuokrausaste oli kertomusvuonna keskimäärin 82,7 (92,6) prosenttia. Edellisvuotta alhaisempi vuokrausaste johtuu 80 asunnon valmistumisesta vuokraukseen vuoden loppupuolella.

Venäjällä inflaatio oli 12,9 (11,4) prosenttia. SATOn vuokrat nousivat ruplamääräisesti 3,3 (5,0) prosenttia. Ruplan arvon heikke- nemisen johdosta euromääräiset vuokrat kuitenkin laskivat ja olivat katsauskauden lopussa 12,54 (14,55) €/m²/kk.

Asiakkuudet

Luodakseen kilpailuetua SATO panostaa asiakaspalvelun kehittämi- seen. Asiakkuuskokemuksen kehitystä mitataan asiakkaiden netto- suositteluhalukkuudesta kertovalla NPS-arvolla. Kertomusvuonna NPS-luku oli 25 (26). Tavoitteena on saavuttaa NPS-arvoksi 40 vuoden 2020 loppuun mennessä.

Asiakkuuskokemuksen parantamiseksi kehitetään vuokra-asun- tojen laatua ja asiakaskohtaamisia. Lisäksi panostetaan digitaal- listen palvelujen lisäämiseen. Asiakasrajapinnassa työskentelevän henkilöstön osaamista vahvistetaan jatkuvasti. SATOn asiakas- palvelu palkittiin vuoden kehittyjänä Asiakkaan ääni -kilpailussa, jossa verrattiin keskenään kolmeakymmentä suomalaista contact centeriä.

Vastuullisuus

Vastuullisuus kuuluu SATOssa jokapäiväiseen työhön. Vastuul- lisuuspolitiikka on luettavissa internet-sivuilla www.sato.fi/ vastuullisuuspolitiikka.

Vuonna 2015 SATO osallistui ensimmäistä kertaa The Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) vastuullisuusarviointiin ja sijoittui parhaaseen, Green Star -luokkaan. Vertailuryhmässään, eurooppalaiset asuntosijoittajat, SATO oli kolmas ja kaikista osallis- tuneista asuntosijoittajista viides.

Green Building Council Finlandin järjestämässä Suomen fiksiuin ja viihtyisin asuintalo -kilpailussa SATOn matalaenergiatalo Espoon Soukassa sai kunniamaininnan.

Ympäristövaikutukset

Energiankulutuksen hillinnällä on keskeinen rooli asumisesta synty- vien haitallisten ympäristövaikutusten ehkäisyssä. Tukeakseen omia ja yhteiskunnan ilmastotavoitteita SATO on toiminnassaan sitou- tunut vuokra-asuntoyhteisöiden energiatehokkuussopimukseen (VAETS) ja Helsingin kaupungin ilmastokumppaniksi. SATOn lyhyen tähtäimen tavoitteena on vähentää lämmön ominaiskulutusta 15 prosenttia vuoteen 2016 mennessä. Tämä tavoite täyttyi jo vuonna 2015.

SATO on asettanut toiminnalleen myös pidemmän aikavälin tavoitteita, joissa on huomioitu kiristyvien rakentamismääräysten, kannan uudistumisen ja energiatehokkuuden parantamisen vaiku- tukset. Näiden tavoitteiden mukaan SATO alentaa kiinteistöjen lämmön ja veden ominaiskulutusta 23 prosenttia vuoteen 2020 mennessä. Vertailuvuotena on 2009. Sähkön osalta pyritään kulutus pitämään nykyisellä tasolla.

Kertomusvuonna lämmön ominaiskulutus laski 1,6 prosenttia ja sähkön nousi 0,8 prosenttia vuoden 2014 tasosta. Veden ominaisku- lutus nousi 0,7 prosenttia ja oli 418 l/rm³.

SATOn vuokra-asunnoista syntyvät ominaispäästöt olivat 34,0 (36,1) hiilidioksidiekvivalenttikilogrammaa asuntoneliometriä kohden. Tavoitteena on vähentää kasvihuonepäästöjä 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä vuoden 2013 tasoon verrattuna.

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

Tutkimus ja kehitystoiminta

Kehitystoiminta kohdistui mm. kestävän kehityksen mukaisten energia- ja asumisratkaisujen kehittämiseen, SATO StudioKoti -malliasunnon toteuttamiseen, SATOn suunnitteluratkaisujen vakiointiin sekä digitaalisten palvelujen lisäämiseen. Tutkimus- ja kehitystoimintaan käytettiin yhteensä 1,0 (0,8) miljoonaa euroa, mikä vastaa 0,3 prosenttia liikevaihdosta.

Riskienhallinta

SATOn riskienhallinta perustuu hyvää hallintotapaa koskeviin ohjei-

SATO Oyj:n hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja toimitus- johtajan sijainen omistivat 31.12.2015 yhteensä 165 812 yhtiön osaketta.

Merkittävä omistusosuuden muutos

Ruotsalainen kiinteistösijoitusyhtiö Fastighets AB Balder osti huhti- kuussa 21 prosenttia SATO Oyj:n osakkeista. Kesän aikana Balder jatkoi osakeostoja ja lisäksi joulukuussa se hankki 22,9 prosentin osuuden SATOn ulkona olevista osakkeista Keskinäinen työeläke- vakuutusyhtiö Varmalta. Vuoden lopussa Balderin omistusosuus oli 53,3 prosenttia.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli vuoden 2015 lopussa 170 (169) henkilöä. Vakituksessa työsuhteessa oli 160 (156) ja määräaikaisessa työsu- teessa 10 (13) henkilöä. Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 172 (165) henkilöä.

Nuorten työllistymismahdollisuuksien parantamiseksi kesätöihin palkattiin yhteensä 21 nuorta. Tavoitteena oli tarjota tilaisuuksia työkokemuksen hankkimiseen.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Varsinainen yhtiökokous päätti perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ja hyväksyi sille työjärjestyksen. Toimikunnan tehtävänä on valmistella hallituksen kokoonpanoa ja hallituksen jäsenten palkitsemista koskevat ehdotukset varsinaiselle yhtiöko- koukselle. Toimikunta kokoontui kertomusvuonna kolme kertaa.

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat

SATOn hallitukseen ovat kuuluneet varsinaiseen yhtiökokoukseen 3.3.2015 saakka puheenjohtaja Juha Laaksonen ja varapuheenjohtaja Esa Lager sekä jäsenet Andrea Attisani, Timo Hukka, Tarja Pääk- könen, Niina Rajakoski ja Ilkka Tomperi.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 3.3.2015 SATO Oyj:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin seitsemän jäsentä. Esa Lager valittiin hallituksen puheenjohtajaksi. Vanhoista hallituksen jäsenistä valit- tiin jatkamaan Andrea Attisani, Niina Rajakoski, Tarja Pääkkönen ja Ilkka Tomperi. Uusiksi jäseniksi valittiin Jukka Hienonen ja Timo Stenius. Hallitus valitsi keskuudestaan SATO Oyj:n hallituksen vara- puheenjohtajaksi Jukka Hienosen.

Hallituksen jäsen Niina Rajakoski ilmoitti lokakuussa eroavansa hallituksesta. SATO Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous 22.10.2015 päätti valita hallituksen uudeksi jäseneksi Fastighets AB Balderin toimitusjohtajan Erik Selinin samasta päivästä alkaen.

Vuonna 2015 hallitus kokoontui 12 kertaa. Hallitustyöskentelyä tukee kaksi hallituksen jäsenistä nimettyä valiokuntaa: nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä tarkastusvaliokunta.

Toimitusjohtajana on toiminut insinööri Erkka Valkila 16.11.2015 saakka, jolloin diplomi-insinööri Saku Sipola aloitti toimitusjohta-

jana. Toimitusjohtajan sijainen on OTK, ekonomi Tuula Entelä. Yhtiön tilintarkastajana on toiminut KPMG Oy Ab, KHT-yhteisö, jonka päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut Lasse Holopainen, KHT.

Johtoryhmän jäsenet

Johtoryhmän muodostivat toimitusjohtajan lisäksi liiketoiminta-johtajat Tuula Entelä ja Pasi Suutari, asiakkuus- ja viestintäjohtaja Monica Aro ja talousjohtaja Esa Neuvonen.

Näkymät

Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakaimmin kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys sekä korkotaso. Suomen kansantalouden kasvun ja yleisen luottamusilmapiirin arvioidaan jatkuvan heikkona. Korkotason arvioidaan pysyvän matallana, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin. Kasvava kaupungistuminen ja maahanmuutto luovat hyvät pitkän ajan edellytykset investointien jatkamiselle Suomessa. Asuntojen uudistuantoa ohjaavaan säännöstöön on lisätty uusia laatuvaatimuksia usean vuoden ajan. Tämä on nostanut asuntojen tuotantokustannuksia samaan aikaan, kun ostovoima on heikentynyt. Kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen on tämän johdosta vaikeutunut.

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 27. päivänä tammikuuta 2016

Esa Lager	Jukka Hienonen	Andrea Attisani	Tarja Pääkkönen
Erik Selin	Timo Stenius	Ilkka Tomperi	Saku Sipola
			Toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 27. päivänä tammikuuta 2016

KPMG OY AB
Lasse Holopainen, KHT

SATOn nettovuokratuoton arvioidaan pysyvän vuoden 2015 tasolla. Vuokrankorotusten arvioidaan kuitenkin olevan edellisvuosia maltillisempia. Noin 80 prosenttia SATOn asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla, jossa hintojen arvioidaan kehittyvän positiivisesti. Venäjän talouden ennustetaan kehittyvän negatiivisesti. SATOn asunto-omaisuudesta noin neljä prosenttia on Pietarissa. SATO pidättäytyy uusista investointipäätöksistä Venäjällä toistaiseksi.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2015 olivat 99 711 102,42 euroa, josta tilikauden voitto oli 28 710 845,40 euroa. Yhtiön ulkona olevien osinkoon vuodelta 2015 oikeuttavien osakkeiden määrä on 50 841 842 kappaletta. Osinkopolitiikan mukaan tavoitteena on jakaa vakaata ja kilpailukykyistä osinkoa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkona jaetaan 0,50 (osinko 0,20 ja pääomanpalautus 0,42 vuonna 2014) euroa osakkeelta, yhteensä 25 420 921,00 euroa, ja että voittovaroihin siirretään 3 289 924,40 euroa. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka on maksun täsmäytyspäivänä 7.3.2016 merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Ehdotuksen mukaan osinko maksetaan 22.3.2016. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

Konsernin tuloslaskelma, IFRS	96	35. Lähipiiritapahtumat	124
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	96	36. Vieraan pääoman menot	125
Konsernitase, IFRS	97	37. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat	125
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	98	38. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset	126
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	99	Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	132
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS	100	Emoyhtiön tase, FAS	133
1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	100	Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS	134
2. Tuloslaskelman liitetiedot	106	Emoyhtiön liitetiedot	135
3. Segmenttiliitetiedot	106	1. Liikevaihto	135
4. Myytyjen sijoitusasuntojen tulosvaikutus	106	2. Liiketoiminnan muut tuotot	135
5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	106	3. Materiaalit ja palvelut	135
6. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	107	4. Henkilöstökulut	135
7. Tilintarkastajien palkkiot	107	5. Johdon palkat ja palkkiot	135
8. Poistot ja arvonalentumiset	107	6. Emoyhtiön palveluksessa keskimäärin	135
9. Tutkimus- ja kehittämismenot	107	7. Poistot	135
10. Rahoitustuotot ja -kulut	107	8. Liiketoiminnan muut kulut	135
11. Tuloverot	108	9. Rahoitustuotot ja -kulut	136
12. Osakekohtainen tulos	108	10. Satunnaiset erät	136
13. Sijoitusasunnot	108	11. Tuloverot	136
14. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	110	12. Aineettomat hyödykkeet	136
15. Aineettomat käyttöomaisuushyödykkeet	110	13. Aineelliset hyödykkeet	137
16. Osuudet muissa yhteisöissä	111	14. Osuudet saman konsernin yrityksissä	138
17. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain	112	15. Osuudet osakkuusyrityksissä	138
18. Myytävissä olevat rahoitusvarat	113	16. Muut osakkeet ja osuudet	138
19. Pitkäaikaiset saamiset	113	17. Vaihto-omaisuus	138
20. Laskennallisten verojen muutokset tilikauden aikana	113	18. Pitkäaikaiset saamiset	138
21. Vaihto-omaisuus	114	19. Lyhytaikaiset saamiset	139
22. Myyntisaamiset ja muut saamiset	114	20. Oma pääoma	139
23. Rahavarat	114	21. Laskelma voitonjakokelpoisista varoista	140
24. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	115	22. Emoyhtiön osakepääoman jakautuminen osakkeisiin	140
25. Eläkevelvoitteet	116	23. Pakolliset varaukset	140
26. Korottomat velat	117	24. Pitkäaikainen vieras pääoma	140
27. Korolliset velat	117	25. Lyhytaikainen vieras pääoma	141
28. Johdannaiset	118	26. Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut	141
29. Varaukset	119	Tilintarkastuskertomus	142
30. Ostovelat ja muut velat	119	Tunnusluvut	143
31. Rahoitusriskien hallinta	120	Tietoja osakkeenomistajille	145
32. Muut vuokrasopimukset	122		
33. Rahavirtalaskelman liitetiedot	123		
34. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat	123		

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

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

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

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

KONSERNITASE, IFRS

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

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

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

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

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

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

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Yrityksen perustiedot

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

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

SATOn asuntosijoitustoiminta sisältää sekä vapaaraahoitteista 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 riskinottorajoitusten sekä lainan- ja vakuudenantokiellon kautta. Lisäksi asuntoihin vaikuttavat kohdekohtaiset, määräaikaiset rajoitukset, jotka muun muassa rajoittavat asunnon käyttöä, luovutusta, asukasvalintaa ja vuokran määrittystä. Yleishyödyllisen toiminnan osalta SATOa valvovia viranomaisia ovat Valtion asuntorahasto (ARA), valtiokonttori ja ympäristöministeriö sekä asukasvalinnan osalta kunnat.

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

Yleiset laatimisperiaatteet

SATO Oyj:n konsernitilinpäätös on laadittu Euroopan unionissa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien

mukaisesti (International Financial Reporting Standards, IFRS) noudattaen 31. joulukuuta 2015 voimassaolevia standardeja ja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölainsäädännön mukaiset.

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

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

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

Arvioita ja niihin liittyviä olettamuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutoskautta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle että tuleville periodeille.

Laatimisperiaatteiden kohdassa ”Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät” esitetään tietoa niistä osa-alueista, joissa johdon

harkinta tai epävarmuustekijät arvioissa saatavat aiheuttaa eniten vaikutuksia esitettäviin lukuihin.

Yhdistelyperiaatteet

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

Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta lähtien siihen saakka, kunnes määräysvalta lakkaa. Hankitut yritykset sisällytetään tilinpäätökseen hankintamenetelmää käyttäen. Hankitun yrityksen hankintahetken nettovarallisuus kirjataan maa-alueiden ja rakennuksien käypiin arvoihin. Kiinteistöjen hankinnat käsitellään omaisuserien 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 omaisuseriin riippumatta konsernin omistususuudesta. Yhteisyritys, jossa osapuolet harjoittavat yhteisessä määräysvallassa olevaa toimintaa, yhdistellään SATOn konsernitilinpäätökseen IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti eli pääomaosuusmenetelmällä.

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituina yhteisinä. Niitä ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen siltä osin, kun yhtiöiden katsotaan olevan SATOn toiminnan ulkopuolisia järjestelyitä, joiden tarkoituksena on toimia osaomistusasuntoihin sijoittaneiden lukuun. Omistusjärjestelyissä mukana olevilla on oikeus lunastaa asunto itselleen sovittu periodin jälkeen ja saada näin hyödykseen asunnon mahdollinen arvonnousu. SATO hoitaa osaomistuskohhteiden 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 kurssveja. Varsinaiseen liiketoimintaan liittyvät kurssivoitot ja -tappiot käsitellään myynnin tai ostojen oikaisuerinä. Investointeihin liittyvien maksujen kurssivoitot ja -tappiot käsitellään investointien oikaisuerinä. Rahoituksen kurssivoitot ja -tappiot kirjataan rahoitustuottoihin ja -kuluihin. Tase-erien muuntamisesta syntyneet kurssivoitot ja -tappiot kirjataan tuloslaskelmaan. Rahavirran suojauksiin liittyvät kurssivoitot ja -tappiot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

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

Tytäryhtiöihin tehtyjen sijoitusten muuntoerot sekä tilikauden tuloksen ja laajan tuloksen muuntamisesta tilikauden keskikurssiin ja taseen muuntamisesta tilipäätöspäivän valuuttakurssiin johtuvat kurssierot kirjataan oman pääoman ”Muuntoero” riville ja muutos

laajan tuloksen muuntoeroihin. Ulkomaanrahan määräisiin tytäryhtiöihin liittyvät kumulatiiviset muuntoerot kirjataan muun laajan tuloksen eristä tuloslaskelmaan ulkomaanrahamääräisistä tytäryhtiöistä luovuttaessa.

Sijoitusasunnot

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

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. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa.

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

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

Sijoitusasunto kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoitusasunto poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Sijoitusasuntojen luovutuksista tai käytöstä

poistamisesta syntyvät voitot ja tappiot esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään.

Sijoitusasuntojen käyvät arvot perustuvat:

- kauppa-arvoon kohteissa, joiden asunnot ovat vapaasti myytävissä,
 - tuottoarvoon kohteissa, jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle, ja
 - kirjanpidossa jäljellä olevaan hankintamenoon arava-, lyhyen korkotuen ja rakenteilla olevien kohteissa.
- Kauppa-arvomenetelmässä kauppahintojen vertailutiedot ovat arviointiajankohtaa edeltävältä 24 kuukaudelta.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoon. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin niiden arvioituna taloudellisenä vaikutusaikana, jotka ovat seuraavat:

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

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

Aineettomat hyödykkeet

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

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

Arvonalentuminen

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

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

Vaihto-omaisuus

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

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

Rahoitusinstrumentit

SATOn rahoitusvarat ja rahoitusvelat on luokiteltu IAS 39 -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat, myytävissä

olevat rahoitusvarat, laina- ja muut saamiset, jaksotettuun hankintamenoon arvostetut rahoitusvelat sekä suojauslaskennan alaiset johdannaiset. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä ja hankinnan tarkoituksen perusteella. Muut kuin johdannaisiin liittyvät rahoitusinstrumenttien ostot ja myynnit kirjataan selvityspäivänä. Kaikki johdannaiset kirjataan taseeseen kaupantekopäivänä.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat

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

Laina- ja muut saamiset

Lainat ja muut saamiset ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteät tai määritettävissä. Ne sisältävät taseeseen myyntisaamiset ja muut saamiset – ryhmään luonteensa mukaisesti joko lyhyt- tai pitkäaikaisiin varoihin.

Lainat ja muut saamiset arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon 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 arvopereihin tehdyt sijoitukset arvostetaan tilinpäätöksessä toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten perusteella tilinpäätöspäivän ostokurssiin. Sellaiset noteeraamattomat osakkeet, joiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää, arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon tai sitä alempaan todennäköiseen arvoon. Myytävissä olevien rahoitusvarojen

realisoitumattomat arvonmuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvonmuutosrahastossa verovaikutuksella huomioituna. Kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan arvonmuutosrahastosta tulosvaikutteisesti vasta, kun sijoitus myydään tai kun sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio.

Osakesijoitusten merkittävä ja pitkään jatkunut arvonalentuminen, jolloin käypä arvo alittaa hankintahinnan, on osoitus myytävissä olevan osakkeen arvonalentumisesta. Myytävissä oleviin rahoitusvaroihin luokiteltujen oman pääoman ehtoisten sijoitusten arvonalentumistappiota ei peruuteta tuloslaskelman kautta.

Rahavarat

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

Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut rahoitusvelat

Rahoitusvelat kirjataan velan nostohetkellä käypään arvoon saadun vastikkeen määräisenä vähennettynä transaktiokustannuksilla. Myöhemmin korolliset velat esitetään arvostettuna jaksotettuun hankintamenoon 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 kirjanpitokäsittely riippuu johdannaisopimuksen käyttötarkoituksesta. Konserni dokumentoi suojausinstrumenttien ja suojaattujen kohteiden välisen suhteen sekä arvionsa siitä, ovatko suojauksessa käytetyt johdannaiset erittäin tehokkaita kumoamaan suojaattavien

kohteiden rahavirtojen muutokset. Tehokkuutta tarkastellaan sekä suojausta aloitettaessa että jälkikäteen. Koronvaihtosopimusten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla niihin liittyvät tulevat rahavirrat. Korko-optioiden käypä arvo lasketaan käyttämällä tilinpäätöshetken markkinahintoja ja option arvostusmalleja. Konserni käsittelee johdannaissopimukset joko vaihtuvakorkoisten lainojen rahavirran suojauksena tai johdannaissopimuksina, jotka eivät täytä IAS 39:n mukaisia suojauslaskennan kriteerejä. Suojauslaskennan piirissä olevien johdannaisinstrumenttien käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvonmuutosrahastossa. Omaan pääomaan merkityt voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan korkokuluihin suojaattavien lainojen korkokuluja vastaavasti, samanaikaisesti suojatun erän kanssa. Suojaussuhteen mahdollinen tehoton osuus kirjataan välittömästi rahoituskuluihin. Arvonmuutokset johdannaisista, jotka eivät ole suojauslaskennan piirissä, kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on laillinen tai tosiasiallinen veloitte aikaisempien tapahtumien perusteella, ja maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä ja veloitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti. Rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Lisäksi kirjataan takuuvarausta, kun projektia tuloutetaan tuloslaskelmaan. Takuuvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta. Muita varauksia voivat olla uudelleenjärjestelyvaraukset, oikeudenkäyntikuluvataukset 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 valmistushetkellä ja valmiiden asuntojen osalta myyntihetkellä.

Tuotot palveluista

Tuotot palveluista, kuten toimeksiantora-kennuttamisesta, tuloutetaan kun palvelu on suoritettu.

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle antajana)

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

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle ottajana)

Vuokrasopimukset, joissa SATO on vuokralle ottajana, luokitellaan rahoitusleasing- sopimuksiksi ja kirjataan varoiksi ja veloiksi, mikäli riskit ja edut ovat siirtyneet. Vuokrasopimukset luokitellaan alkamishetkellään ja kirjataan käypään arvoon, tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon taseeseen aineelliseksi hyödykkeeksi ja rahoitusvelaksi. Aineellinen hyödyke poistetaan kyseessä olevan hyödykkeen 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 hyödykkeistä niiden taloudellisena vaikutusaikana tehtäviä poistoja. SATOssa keskeisin julkisen tuen muoto on valtion tukemat korkotuki- ja aravalainat, jossa valtion tukemiin kohteisiin liittyen saadaan matalakorkoista valtion tukemaa lainaa. Näiden lainojen todelliset korot ovat alhaisempia kuin markkinaehtoisten lainojen osalta korkokulut olisivat. Julkisen tuen kautta saatu korkohyöty on siten IAS 20:n mukaisesti netotettu korkokuluihin, eikä sitä esitetä erillisenä eränä korkotuotoissa.

Eläkejärjestelyt

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

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

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

Taseeseen kirjataan vakuutusmatemaattisten laskelmien perusteella eläkevelvoitteiden nykyarvo, josta on vähennetty eläkejärjestelyyn kuuluvat käypään arvoon arvostetut varat.

Eläkemenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluiksi henkilöiden palvelusajalle. Uudelleenmäärittämisestä aiheutuvat erät kirjataan muun laajan tuloksen eriin sinä kautena jona ne syntyvät.

Tuloverot

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

Nettotuotot

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

Liikevoitto

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

Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

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

Päättyneellä tilikaudella tehdyt muutokset raportoinnissa

SATO muutti tilikauden 2015 alusta lähtien tuloslaskelman esittämistapaa kululajikohtaisesta toimintokohtaiseen raportointiin. Muutoksella on tarkoitus antaa sijoittajille merkityksellisempää ja tarkempaa tietoa kulujen muodostumisesta ja tarkoituksesta liiketoiminnassa. Tämän lisäksi SATO on alkanut raportoida osavuositaksautusten yhteydessä kumulatiivisten lukujen lisäksi kvartaalimuutoslukuja, millä pyritään informatiivisenpään raportointiin kunkin kvartaaliin kohdistuvista muutoksista. Konsernin vuokra-asunnot on aikaisemmilla tilikausilla ryhmitelty kahteen segmenttiin, SATO-liiketoimintaan ja VATRO-liiketoimintaan. VATRO-liiketoimintaan kuuluvien asuntojen osuuden supistuessa koko asunto-omaisuuden arvosta, SATOn hallitus päätti luopua nykyisestä segmenttijaosta vuoden 2015 raportoinnissa. SATOn liiketoimintaa on raportoitu yhtenä kokonaisuutena 1.1.2015 alkaen.

Päättyneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit

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

- Muutokset IAS 19:ään Työsuhde-etuudet - Defined Benefit Plans: Employee Contributions (sovellettava 1.7.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutoksilla on selvennetty kirjanpitokäsittelyä, kun etuusperusteisessa järjestelyssä edellytetään työntekijöiden tai kolmansien osapuolien

maksuja järjestelyyn. Standardimuutoksilla ei arvioida olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

- IFRS-standardien vuosittaiset parannukset (Annual Improvements to IFRSs), muutoskokoelmat 2011–2013 sekä 2010–2012) (sovellettava 1.7.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Hankkeeseen kuuluvat muutokset koskevat neljää (2011–2013) ja seitsemää (2010–2012) standardia. Muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain, mutta ne eivät ole merkittäviä.
- IFRIC 21 Julkiset maksut (sovellettava EU:ssa viimeistään sen ensimmäisen tilikauden alusta, joka alkaa 17.6.2014 tai sen jälkeen): Tulkinta tarkentaa julkisten maksujen kirjanpitokäsittelyä. Julkisesta maksusta johtuva velka on kirjattava silloin, kun lain-säädannössä määritelty, maksuvelvollisuuden aikaansaava tapahtuma tapahtuu. IFRIC 21:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävät tuloverot, sakot tai muut rangaistusmaksut sekä sellaiset maksut, jotka kuuluvat muiden IFRS-standardien soveltamisalaan. Tulkinalla ei ollut merkittävää vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit sekä tulkinnat

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

* = Kyseistä säännöstä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2015.

- Muutos IAS 1:een Tilinpäätöksen esittäminen: Disclosure Initiative* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutoksilla on tarkoitus rohkaista yhteisöjä käyttämään harkintaa tilinpäätöksessä esitettäviä tietoja määritettäessä. Muutoksilla selvennetään esimerkiksi olennaisuuden käsitteen sovel-

tamista ja harkinnan käyttöä tilinpäätöksen liitetietojen järjestyksen ja paikan määrittämisessä. Standardimuutoksilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

- Muutokset IAS 16:een Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ja IAS 38:aan Aineettomat hyödykkeet - Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutoksilla selvennetään IAS 16:ta ja IAS 38:aa. Tuottoperusteisia poistomenetelmiä ei voida soveltaa aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin ja vain harvoin aineettomiin hyödykkeisiin. Standardimuutoksilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 16:een Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ja IAS 41:ään Maatalous - Bearer Plants (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutetut standardit edellyttävät, että tuottavan kasvin määritelmän täyttävät biologiset hyödykkeet käsitellään kirjanpidossa IAS 16:n soveltamisalaan kuuluvina aineellisina käyttöomaisuushyödykkeinä IAS 41:n soveltamisen sijaan. Näillä muutoksilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IFRS 10:een Konsernitilinpäätös, IFRS 12:een Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuiksista muissa yhteisöissä ja IAS 28:aan Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin - Investment Entities: Applying the Consolidation Exception * (Muutoksia sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Kapea-alaiset muutokset IFRS 10:een, IFRS 12:een ja IAS 28 selkiyttävät sijoittajayhteisöjen kirjanpitoa koskevia vaatimuksia. Muutokset myös tarjoavat tietyissä olosuhteissa helpotuksia, jotka alennavat standardin soveltamisesta aiheutuvia menoja. Muutoksilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IFRS 11:een Yhteisjärjestelyt - Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutoksilla on annettu uutta ohjeistusta IFRS 11:een siitä, miten kirjanpidossa käsitellään yhteisessä toiminnossa olevan osuuden hankintaa, kun

yhteinen toiminto muodostaa liiketoiminnan. Tällöin on sovellettava liiketoimintojen yhdistämisen kirjanpitokäsittelyä. Standardimuutoksilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

- Muutokset IAS 27:ään Erillistilinpäätös - Equity Method in Separate Financial Statements* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardimuutosten myötä yhteisöjen on mahdollista käsitellä tytär-, yhteis- ja osakkuusyrityksiin tehdyt sijoitukset erillistilinpäätöksissään pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Standardimuutoksilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Uusi IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 14 on ensimmäinen IFRS-standardi, jossa annetaan ohjeistusta hintasääntelyn vaikutusten kirjanpitokäsittelyyn. Se on väliaikaiseksi tarkoitettu standardi, joka koskee IFRS-tilinpäätöksen ensilaatijoita. Ensilaatijoiden on mahdollista jatkaa hintasäännelyihin toimintoihin liittyvien aiempien kirjanpitokäytäntöjen soveltamista sillä aikaa kun IASB kehittää lopullisen tätä osa-aluetta käsittelevän standardin. IFRS 14:n soveltaminen ei ole pakollista. Uudella standardilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- IFRS-standardien vuosittaiset parannukset (Annual Improvements to IFRSs), muutoskokoelma 2012–2014* (sovellettava 1.1.2016 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Muutokset koskevat neljää standardia.
- Muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain, mutta ne eivät ole merkittäviä.
- Uusi IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista* (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 15 luo kattavan viitekehyksen sen määrittämiseksi, voidaanko myyntituottoja tulouttaa, kuinka paljon ja milloin. IFRS 15 korvaa voimassaolevan tuloutusta koskevan ohjeistuksen, mm. IAS 18:n Tuotot, IAS 11:n Pitkäaikaishankkeet sekä IFRIC 13:n Kanta-asiakasohjelmat. IFRS 15:n

mukaan yhteisön on kirjattava myyntituotot sellaisena rahamääränä, joka kuvastaa vastiketta, johon yhteisö odottaa olevansa oikeutettu kyseisiä tavaroita tai palveluja vastaan. SATO arvioi IFRS 15:n vaikutuksia.

- Uusi IFRS 9 Rahoitusinstrumentit* (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardi korvaa nykyisen IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin. IFRS 9:ään sisältyy uudistettu ohjeistus rahoitusinstrumenttien kirjaamisesta ja arvostamisesta. Tämä kattaa myös uuden, odotettuja luottotappioita koskevan kirjanpitokäsittelyn mallin, jota sovelletaan rahoitusvaroista kirjattavien arvonalentumisten määrittämiseen. Standardin yleistä suojauslaskentaa koskevat säännökset on myös uudistettu. IAS 39:n säännökset rahoitusinstrumenttien taseeseen kirjaamisesta ja taseesta pois kirjaamisesta on säilytetty. SATO selvittää vielä standardin vaikutuksia.

2. Tuloslaskelman liitetiedot

Tuloslaskelman esittämistapaa on muutettu vuoden 2015 alusta lähtien kululajikohtaisesta toimintokohtaiseen raportointiin. Esittämistavan

muutoksen perustana on johdon näkemys siitä, että toimintokohtainen esittämistapa antaa luotettavampaa ja merkityksellisempää informaatiota, kun tuottojen ja kulujen kohdis-

taminen liiketoiminnan eri osa-alueille raportoidaan tarkemmin. Vertailutiedot on luokiteltu vastaavasti.

3. Segmenttiliitetiedot

SATOn kannattavuus esitetään yhtenä kokonaisuutena. Merkittävät operatiiviset päätökset tekee SATOn hallitus. Konsernin strategian mukaisesti uudet investoinnit on kohdistettu 2000-luvulla SATO-liiketoimintaan, ja VATRO-liiketoiminnan

merkitys on huomattavasti pienentynyt. SATOn hallitus päätti luopua ylimmän johdon operatiivisessa raportoinnissa vuonna 2014 ja aikaisemmillä tilikausilla esitetystä segmenttijaosta, ja tarkastelee toimintaa yhtenä kokonaisuutena 1.1.2015 alkaen.

Konserni toimii kahdella maantieteellisellä alueella, jotka ovat Suomi ja Venäjä. SATOlla ei ole sellaisia yksittäisiä asiakkaita, joilta saadut tuotot olisivat vähintään 10 % koko konsernin tuotoista.

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

Milj. €	2015	2014
---------	------	------

4. Myytyjen sijoitusasuntojen tulosvaikutus

Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot		
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	15,3	2,0
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	-6,7	-2,9
Yhteensä	8,6	-0,9

Tuotot sijoitusasuntojen luovutuksista		
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	95,5	24,8
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-87,0	-25,7
Yhteensä	8,6	-0,9

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

Yhteenvedo merkittävimmistä investoinneista ja realisoinneista on esitetty liitetiedossa 13.

5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Liiketoiminnan muut tuotot		
Muut tuotot	2,0	1,0
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	0,0	0,4
Yhteensä	2,0	1,4

Liiketoiminnan muut kulut		
Muut kulut	1,0	0,8
Oikeudenkäyntikuluvaraus	4,4	0,2
Yhteensä	5,5	1,1

Milj. €	liite	2015	2014
---------	-------	------	------

6. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut

Henkilöstökulut			
Palkat		11,0	10,3
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt		2,0	1,8
Eläkekulut – etuuspohjaiset järjestelyt	25	0,1	0,1
Muut henkilösivukulut		0,3	0,4
Yhteensä		13,3	12,6

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

7. Tilintarkastajien palkkiot

Tilintarkastus		0,1	0,1
Veroneuvonta		0,0	0,1
Muut palvelut		0,1	0,1
Yhteensä		0,3	0,3

Tilintarkastajana toimii KHT-yhteisö KPMG Oy Ab.

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

8. Poistot ja arvonalentumiset

Poistot hyödykeryhmittäin			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14	0,5	0,6
Aineettomat hyödykkeet	15	0,7	0,5
Yhteensä		1,2	1,1

Aineellisista tai aineettomista hyödykkeistä ei ole kirjattu arvonalentumisia.

9. Tutkimus- ja kehittämismenot

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

10. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot			
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista		0,7	0,5
Osinkotuotot myytävissä olevista rahoitusvaroista		0,0	0,1
Valuuttakurssivoitot		0,1	0,3
Yhteensä		0,9	0,9

Rahoituskulut			
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuiista rahoitusveloista		-24,5	-26,9
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista		-11,3	-11,3
Korkokulut, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset		-0,4	-0,8
Käyvän arvon muutos, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset		0,4	0,7
Muut rahoituskulut		-2,1	-1,7
Yhteensä		-37,9	-40,0

Yhteensä		-37,0	-39,1
----------	--	-------	-------

Milj. €	liite	2015	2014
---------	-------	------	------

11. Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	17,0	16,8
Edellisten tilikausien verot	0,4	0,0
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	15,0	14,9
Yhteensä	32,5	31,8

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

Tulos ennen veroja	159,4	152,2
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	31,9	30,4
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut	0,1	1,0
Verovapaat tulot	0,0	-0,1
Tulevilla tilikausilla kirjanpidossa tuloutettavat	0,0	0,3
Aiemmilla tilikausilla verolaskelmassa tuloutetut	-0,3	-0,3
Verot aiemmilta tilikausilta	0,4	0,0
Muut erät	0,3	0,4
Oikaisut yhteensä	0,6	1,3
Verot tuloslaskelmassa	32,5	31,8

12. Osakekohtainen tulos

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

Emoyhtiön omistajille jakautuva tilikauden voitto	126,8	120,3
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	50,8	50,8
Osakekohtainen tulos (€)		
Laimentamaton	2,5	2,4
Laimennettu	2,5	2,4

13. Sijoitusasunnot

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

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

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

Jyväskylässä, Lahden seudulla sekä pääkaupunkiseudun kehyskunnissa. SATO on myös myynyt 268 aravavuokra-asuntoa Kunta-asuntojen Kunta-aravat Oy:lle. Asunnot sijaitsevat Lohjalla, Jyväskylässä, Oulussa ja Rovaniemellä. Kauppahinta oli viranomaisten vahvistama hinta.

Merkittävimmät realisoinnit kauden aikana:
Kauden aikana SATO on myynyt 760 arava-vuokra-asuntoa Kiinteistö Oy Y-asunnoille (Y-Säätiö). Asunnot sijaitsevat pääasiassa

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 arvonekhtity 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 määräaikaaisia rajoituksia.

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

arvonekhtityksen tulos raportoidaan konsernin johtoryhmälle ja hallitukselle.

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

SATOn määrittämät sijoitusasuntojen käyvät arvot perustuvat
– kauppa-arvoon
– tuottoarvoon
– hankintamenoon

Kauppa-arvo
Kauppa-arvoon arvostetaan kohteet, jotka ovat asunnoittain myytävissä. Arviopäivän arvo perustuu kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Markkinadata-lähteenä 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 vuokratolovähennys kunnon, 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.

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

Sijoitusasuntojen arvo arvostusluokittain

Milj. €	2015	2014
Kauppa-arvo	2 054,1	1 767,3
Tuottoarvo	508,5	512,2
Tasearvo	190,3	248,5
Yhteensä	2 752,9	2 528,0

Sijoitusasuntojen käyvän arvonekhtityksen herkkyydet

Milj. €	-10 % Muutos	Muutos %	-5 % Muutos	Muutos %	5 % Muutos	Muutos %	10 % Muutos	Muutos %
Kauppa-arvokohteet								
Kauppahintojen muutos	-186,9	-9,5 %	-93,4	-4,8 %	93,4	4,8 %	186,9	9,5 %
Tuottoarvokohteet								
Tuottovaatimus	50,8	11,9 %	24,1	5,7 %	-21,8	-5,1 %	-41,6	-9,8 %
Vuokratuotot	-65,5	-15,4 %	-32,8	-7,7 %	32,8	7,7 %	65,5	15,4 %
Hoitokulut	19,8	4,7 %	9,9	2,3 %	-9,9	-2,3 %	-19,8	-4,7 %
Käyttöaste	-65,5	-15,4 %	-32,8	-7,7 %	-	-	-	-

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

14. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

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

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

15. Aineettomat käyttöomaisuushyödykkeet

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

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

16. Osuudet muissa yhteisöissä

Konsernin koostumus

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

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja asunto-osa-keyhtiöt käsitellään konsernissa yhteisinä toimintoina, jotka yhdistellään konsernitilin-päätökseen suhteellisella yhdistämistavalla. Suhteellista yhdistämismenetelmää sovelletaan kaikkiin tällaisiin omaisuuseriin riippumatta konsernin omistusosuudesta. Mikään näistä yhtiöistä ei ole yksinään olennainen konsernin kannalta.

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

Voitonjakorajoitukset

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

Strukturoidut yhteisöt

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituina yhteisöinä. Niitä ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen siltä osin, kun yhtiöiden katsotaan olevan SATOn toiminnan ulkopuolisia

järjestelyitä, joiden tarkoituksena on toimia osaomistusasuntoihin sijoittaneiden lukuun.

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

Yhteisyritykset ja osakkuusyhtiöt

SATOlla ei ole olennaisia yhteisyrityksiä tai osakkuusyhtiöitä tilikausina 2015 ja 2014. Alla yhteenvedo ei olennaisista osuuksista yhteisyri-tyksissä ja osakkuusyhtiöissä.

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

17. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain

							Käyvät arvot hierarkiatasoin		
2015	liite	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	Käypään arvoon tuloksessa	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettu hankintameno	2015 Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Milj. €									
Pitkäaikaiset rahoitusvarat									
Muut osuudet	18			1,7		1,7			
Lainasaamiset	19				11,9	11,9		11,9	
Johdannaissaamiset	19, 28	1,1				1,1		1,1	
Yhteensä		1,1	0,0	1,7	11,9	14,7			
Lyhytaikaiset rahoitusvarat									
Myyntisaamiset	22				10,5	10,5			
Rahavarat	23				60,7	60,7		60,7	
Yhteensä		0,0	0,0	0,0	71,2	71,2			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat									
Joukkovelkakirjalainat	27				545,5	545,5	537,1	24,0	
Muut lainat	27				943,4	943,4		944,4	
Johdannaisvelat	28	47,8				47,8		47,8	
Yhteensä		47,8	0,0	0,0	1 488,8	1 536,6			
Lyhytaikaiset rahoitusvelat									
Lainat	27				187,4	187,4		187,4	
Johdannaisvelat	28	0,9				0,9		0,9	
Ostovelat	30				6,8	6,8			
Yhteensä		0,9	0,0	0,0	194,2	195,1			

							Käyvät arvot hierarkiatasoin		
2014	liite	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	Käypään arvoon tuloksessa	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettu hankintameno	2014 Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Milj. €									
Pitkäaikaiset rahoitusvarat									
Muut osuudet	18			1,7		1,7			
Lainasaamiset	19				10,8	10,8		10,8	
Johdannaissaamiset	19, 28	0,0				0,0		0,0	
Yhteensä		0,0	0,0	1,7	10,8	12,5			
Lyhytaikaiset rahoitusvarat									
Myyntisaamiset	22				10,3	10,3			
Rahavarat	23				31,8	31,8		31,8	
Yhteensä		0,0	0,0	0,0	42,2	42,2			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat									
Joukkovelkakirjalainat	27				247,8	247,8	207,2	49,0	
Muut lainat	27				1 125,9	1 125,9		1 125,9	
Johdannaisvelat	28	53,5				53,5		53,5	
Yhteensä		53,5	0,0	0,0	1 373,7	1 427,3			
Lyhytaikaiset rahoitusvelat									
Lainat	27				211,1	211,1		211,1	
Johdannaisvelat	28	3,4	0,4			3,8		3,8	
Ostovelat	30				6,1	6,1			
Yhteensä		3,4	0,4	0,0	217,3	221,1			

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

Milj. €	liite	2015	2014
---------	-------	------	------

18. Myytävissä olevat rahoitusvarat

Myytävissä olevat rahoitusvarat		
Muut osuudet	1,7	1,7
Yhteensä	1,7	1,7

SATO on luokitellut pitkäaikaiset sijoitukset myytävinä oleviin osakkeisiin ja muihin osuuksiin. Myytävissä olevien varojen realisoitumattomat arvomuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja ne sisältyvät oman pääoman arvomuutosrahastoon verovaikutus huomioon ottaen. Muut osuudet sisältävät omistuksia pörssinoteeraamattomissa yhtiöissä. Omistukset on arvostettu hankintamenoon, koska niiden käyvät arvot eivät ole luotettavasti määriteltävissä.

19. Pitkäaikaiset saamiset

Pitkäaikaiset saamiset			
Johdannaissaamiset	28	1,1	0,0
Lainasaamiset		11,9	10,8
Yhteensä		13,0	10,8

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

20. Laskennallisten verojen muutokset tilikauden aikana

Milj. €	1.1.2015	Tulosvaikutteisesti kirjatut	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	Ostetut/ mydyt tytäryhtiöt	31.12.2015
Laskennalliset verosaamiset					
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	10,3	-0,1	-1,4	0,0	8,9
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	6,9	-0,2			6,6
Yhteensä	17,2	-0,3	-1,4	0,0	15,5

Laskennalliset verovelat					
Sijoitusasuntojen arvostaminen käypään arvoon	122,6	15,5			138,1
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,1	0,6	0,0		0,8
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	60,7	1,1		-0,1	61,7
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	2,5	-2,4			0,0
Kohdistetuista hankintamenoista	2,0	0,0			2,0
Yhteensä	187,9	14,7	0,0	-0,1	202,6

Milj. €	1.1.2014	Tulosvaikutteisesti kirjatut	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	Ostetut/ mydyt tytäryhtiöt	31.12.2014
Laskennalliset verosaamiset					
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	5,9	-0,1	4,6		10,3
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	6,7	0,2		0,0	6,9
Yhteensä	12,6	0,1	4,6	0,0	17,2

Laskennalliset verovelat					
Sijoitusasuntojen arvostaminen käypään arvoon	107,3	15,3			122,6
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,7	-0,3	-0,2		0,1
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	59,0	2,3		-0,6	60,7
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	4,8	-2,3			2,5
Kohdistetuista hankintamenoista	2,1	0,0		-0,1	2,0
Yhteensä	173,9	15,0	-0,2	-0,7	187,9

Milj. €liite20152014

21. Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus		
Rakenteilla olevat asunnot	9,3	66,7
Valmiit asunnot ja liiketilat	33,5	38,3
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	57,5	71,6
Muu vaihto-omaisuus	11,5	11,5
Yhteensä	111,8	188,1

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

22. Myyntisaamiset ja muut saamiset

Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	17	10,5
Siirtosaamiset		3,4
Muut saamiset		0,0
Yhteensä		13,9

Siirtosaamisten erittely		
Vuokraustoiminta		0,1
Rakennuttamistoiminta		0,4
Ennakot		0,5
Kauppahintasaaminen		1,8
Korot		0,1
Muut siirtosaamiset		0,5
Yhteensä		3,4

23. Rahavarat

Rahavarat		
Käteinen raha ja pankkitilit		60,7
Yhteensä		60,7

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

24. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

Milj. €20152014

Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus ovat:		
Pääomanpalautus 0,42 (0,42) euroa/osake	-21,3	-21,2
Osinko 0,20 (0,18) euroa/osake	-10,2	-9,2
Yhteensä	-31,5	-30,5

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

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

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

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

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

Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset
SATO:n kertyneisiin voittovaroihin vuonna 2015 978,1 (861,4) milj.€ sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvien voitonjakorajoitusten alaista

omaa pääomaa yhteensä 219,7 (177,5) milj. €. Lukuun sisältyy osuus käyvän arvon tulosvaikutteisesta muutoksesta. Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyysäännösten tuotontuloutusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton.

Pääomarakenteen hallinta
Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoite on tukea yhtiön kasvutavoitteita ja varmistaa osinonmaksukyky. Rakenteen hallinnan tavoitteena on myös turvata konsernin toimintaedellytykset pääomamarkkinoilla. SATO:n omavaraisuustavoite käyvin arvoin on vähintään 30 prosenttia. Toteutunut omavaraisuusaste käyvin arvoin 31.12.2015 on 33,3 (31,8) prosenttia. Yhtiön hallitus seuraa ja arvioi konsernin pääomaraken- netta säännöllisesti.

Osaan yhtiön rahoitusveloista kohdistuu pääomarakenteeseen ja kannattavuuteen liit- tyviä kovenanttiehtoja. Yhtiön pääomarakenne ja kannattavuus täyttivät asetetut ehdot.

Milj. €20152014

25. Eläkevelvoitteet

Eläkevelvoitteet taseessa		
Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet	0,1	1,6
Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot	-0,1	-1,2
Etuuspohjainen nettovelka taseessa	0,0	0,5

SATOn eläkejärjestely on vakuutusyhtiössä rahastoitu lisäeläkejärjestely, joka täydentää lakisääteistä eläkettä. Se koskee kahta työssä olevaa henkilöä. Taseessa velvoitteena esitetään vakuutetuille annettu lupaus ja omaisuuseränä esitetään vakuutusyhtiön vastuulla oleva osuus tästä velvoitteesta. Järjestelyt rahoitetaan vakuutusyhtiöön suoritettavalla vuosittaisella vakuutusmatemaattisiin laskelmiin perustuvilla maksuilla.

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

Järjestelyihin sovelletaan paikallista vero- ja muuta lainsäädäntöä.

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

Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet 1.1.	1,6	3,1
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,1	0,1
Järjestelyyn tehty muutos	-0,1	0,0
Nettokorkokulu	0,0	0,1
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	-0,3	0,2
Maksetut etuudet	-1,3	-1,9
Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet 31.12.	0,1	1,6
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset		
Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot 1.1.	1,2	2,7
Korkotuotto	0,0	0,1
Järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto (pois lukien nettokorkoon sisältyvät erät)	-0,2	-0,1
Maksetut etuudet	-1,3	-1,9
Työnantajan järjestelyyn suorittamat maksut	0,4	0,3
Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot 31.12.	0,1	1,2
Taseen etuuspohjaisen nettovelan muutokset		
Taseen eläkevelka 1.1.	0,5	0,4
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,1	0,1
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	-0,1	0,2
Työnantajan järjestelyyn suorittamat maksut	-0,4	-0,3
Taseen etuuspohjainen nettovelka 31.12.	0,0	0,5
Tuloslaskelman etuuspohjainen eläkekulu		
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,1	0,1
Nettokorkokulu	0,0	0,0
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	-0,1	0,2
Yhteensä	-0,1	0,4

Määrä, jonka konserni odottaa suorittavansa etuuspohjaisiin järjestelyihin vuonna 2016 (2015)0,00,2

Järjestelyyn kuuluvien varat ovat hyväksyttäviä vakuutuksia.

Käytetyt vakuutusmatemaattiset olettamukset		
Diskonttauskorko	1,80 %	1,70 %
Tuleva palkankorotusolettaus	3,50 %	2,00 %

Etuuskohtaisen velvoitteen painotettuun keskiarvoon perustuva duraatio, vuosia1215

Milj. €20152014

26. Korottomat velat

Pitkäaikaiset		
Rakennuttamistoiminta	0,8	-
Eläkevelvoitteet	0,0	0,5
Yhteensä	0,8	0,5

27. Korolliset velat

Pitkäaikaiset		
Joukkovelkakirjalainat	545,5	247,8
Pankkilainat	650,6	773,1
Korkotukilainat	208,1	215,4
Aravalainat	84,7	137,4
Yhteensä	1 488,8	1 373,7
Lyhytaikaiset		
Yritystodistukset	103,7	102,7
Pankkilainat	56,8	85,1
Korkotukilainat	18,0	9,1
Aravalainat	8,9	14,2
Yhteensä	187,4	211,1

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

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

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

28. Johdannaiset

Johdannaissoimusten käyvät arvot

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

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

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon 2,9 (-15,3) milj.€. Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamääräisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin. Valuuttatermiinisopimuksilla suojataan valuuttamääräisten sitovien hankintasopimusten valuuttakurssin muutoksista aiheutuvaa riskiä. Korkosuojaukset erääntyvät 1–10 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit 1 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaisopimuksiin sovelletaan vastapuolittain nettoutusopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

29. Varaukset

Milj. €	Reklamaatio- kuluvaraus	Oikeudenkäynti- kuluvaraus	Yhteensä
Pitkäaikaiset varaukset kauden lopussa 31.12.2014			
Varausten lisäykset	0,6	4,4	5,0
Käytetyt varaukset	-0,3	-2,2	-2,4
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,2	0,0	-0,2
Pitkäaikaiset varaukset kauden lopussa 31.12.2015	3,0	2,2	5,2

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

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

30. Ostovelat ja muut velat

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

Siirtovelkojen olennaiset erät

Palkat sosiaalikuluiheen	28	3,5	3,4
Korot		9,6	9,0
Johdannaisvelat		0,9	3,8
Rakennuttamistoiminta		7,5	8,9
Vuokraustoiminta		1,5	2,3
Muut kuluvaraukset		2,4	1,8
Muut		0,4	0,3
Yhteensä		25,8	29,5

31. Rahoitusriskien hallinta

SATOn rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä rahoitusmarkkinoilla tapahtuvilta epäsuotuisilta muutoksilta. Rahoituksen ja rahoitusriskien hallinnan pääperiaatteet määritellään SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa ja SATOn konsernirahoitus huolehtii rahoitusriskien hallinnasta rahoituspolitiikan mukaisesti. Konsernirahoitus raportoi talousjohtajalle, jonka vastuulla on rahoituksen ja rahoitusriskien hallintaan liittyvien tehtävien organisointi ja johtaminen sekä sen varmistaminen, että rahoituspolitiikassa määritettyjä periaatteita noudatetaan.

Korkoriski

SATOn rahoitukseen kohdistuvista markkinariskeistä keskeisin on markkinakorkotason muutosten vaikutus tuleviin korkovirtoihin. Korkoriskiä hallitaan tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisten lainojen suhdetta siten, että riski korkokustannusten kasvusta on hyväksyttävällä tasolla ja maksuvalmius on varmistettu. Merkittävin korkoriski liittyy markkinaehtosiin lainoihin, mutta myös muiden rahoituserien korkoriskiä seurataan.

Markkinaehtoiset lainat nostetaan lähtökohtaisesti vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu näiden lainojen korkoriskiltä rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaissopimuksilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla, siten, että kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään yli 60 prosentissa koko lainasalkusta, pois lukien aravalainat. Tilinpäätöshetkellä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden on 73,2 (67,2) prosenttia. Velkasalkun keskimaturiteetti, poislukien aravalainat, on 5,7 (5,3) vuotta. Korkojohdannaiset käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Suojauksiin ei liity tehottomuutta, sillä koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit kuin suojauskohteilla. Markkinakorkojen muutosten vaikutusta nettorahoituskuluihin tarkastellaan taulukossa ”Herkkyyshanalyysi, korkoriski”.

Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat myös korkotukilainojen korkomenoihin. Korkotukilainoissa saadaan kuitenkin korkotukea omavastuukoron ylittävälle osalle, jolloin kustannusriski korkojen noustessa on merkittävästi vähäisempi. Omavastuukorot korkotukilainoille vaihtelevat välillä 2,75 – 3,5 prosenttia. Vuosina 2009–2011 nostettujen nk. välimallin korkotukilainojen perusomavastuukorko on 3,40 prosenttia. Merkittävä osa korkotukilainoista on sidottu pitkiin, 3–10 vuoden viitekorkoihin. Korkotuen ja pitkien viitekorkojen ansiosta korkotukilainoihin liittyvä korkoriski on vähäinen. Rahoituspolitiikan mukaisesti SATO ei kohdista suojaustoimenpiteitä korkotukilainoihin.

Aravarahoitetuissa kohteissa käytetään omakustannusperusteista vuokranmääritystä, jonka myötä mahdollinen korkoriski siirretään vuokriin. Aravalainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutokseen. Tilikauden korko määräytyy edeltävän tilikauden aikana, jolloin tulevan tilikauden korkokuluun ei liity epävarmuutta. Osassa aravalainoja on korkokatto, jonka taso perustuu valtion 10 vuoden obligaatilainojen korkoon. Riskinä aravalainoissa on äkillinen suuri koronnousu, jota olisi vaikea siirtää viiveettä kokonaisuudessaan vuokriin. Rahoituspolitiikan mukaisesti SATO ei kohdista suojaustoimenpiteitä aravalainoihin.

Valuuttariski

SATOn Pietarin liiketoimintaan liittyy sekä transaktio- että translaatoriskiä. Transaktioriski muodostuu olennaisilta osin investointeihin liittyvistä valuuttamääräisistä sitoumuksista. Sitovien hankintasopimusten valuuttariski suojataan kokonaisuudessaan valuuttaterminisopimuksilla, jotka käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Tilinpäätöshetkellä SATOlla oli investointeihin liittyen valuuttamääräisiä sitoumuksia 2,4 (10,7) milj. euroa. Translaatoriski muodostuu pääosin SATOn Pietarissa omistamien sijoitusasuntojen arvostamisesta käypään arvoon. Ruplamääräiset arvot yhdistellään tilinpäätöksen tilinpäätöspäivän kurssiin. Pietarin liiketoiminta on rajattu maksimissaan 10 prosenttiin koko asunto-omaisuudesta.

Hintariski

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

Luottoriski

SATOlla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. SATOn myyntisaamiset koostuvat pääasiassa rakennuttamisen myyntisaamisista, joihin ei pääsääntöisesti sisälly luottoriskiä, sillä myytävien kohteiden omistusoikeus tyypillisesti siirtyy ostajalle vasta kun kauppahinta on maksettu. Myyntisaamisista vähäisempi osa liittyy vuokra- saamiisiin. SATOlla on yli 24 000 vuokralaista, jolloin yksittäiseen vuokraasatavaan sisältyvä riski on merkityksetön. Lisäksi suurimmassa osassa vuokrasopimuksia on vakuus. Vuokrasaamisista toteutuneet luottotappiot ovat vastanneet keskimäärin 0,7 % (0,7 %) vuokratuotoista. Konsernin rahoitustoimintaan, kuten rahanvarojen sijoittamiseen ja johdannaissopimuksiin, liittyy vastapuoliriski, jota hallitaan huolellisella vastapuolten valinnalla sekä hajauttamalla sopimuksia useammalle vastapuolelle.

Maksuvalmiusriski

Liiketoiminnan rahoitustarvetta seurataan jatkuvasti, jotta varmistutaan rahoituksen riittävyydestä kaikissa tilanteissa. SATOn perusliiketoiminnan kassavirta on tasainen ja olennaimmat vaihtelut muodostuvat investointien kassavirroista.

Maksuvalmiutta hallitaan konsernin käytössä olevalla yritystodistusohjelmalla, 200 milj. euroa, kommitoiduilla luottolimiiteillä, 290 milj. euroa, sekä ei-sitovalla shekkitililimiitillä, 5 milj. euroa. Tilinpäätöshetkellä yritystodistuksia oli laskettuna liikkeelle nimellisarvoltaan 104,0 (103,0) milj. euroa. Luottolimiittejä ei ollut tilinpäätöshetkellä käytössä (2014 käytössä 75,0 milj. euroa). Maksuvalmiuden hallinnassa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

Toukokuussa Moody’s myönsi SATOlle Baa3 luottoluokituksen vakain näkymin. SATOn tavoitteena on luottoluokituksen avulla edelleen laajentaa sijoittajakuntaa ja siten vähentää riippuvutta yksittäisistä rahoittajista.

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

Herkkyyshanalyysi, korkoriski

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

Herkkyyshanalyysi, valuuttariski

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

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

2015

Milj. €	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	Yhteensä
Rahoitusvelat						
Markkinaehtoiset lainat	-183,4	-794,2	-411,5	-73,2	-104,9	-1 567,1
Korkotukilainat	-20,6	-149,3	-63,7			-233,6
Aravalainat	-10,7	-34,9	-28,7	-20,1	-6,3	-100,7
Ostovelat	-6,8					-6,8
Yhteensä	-221,5	-978,4	-503,9	-93,3	-111,2	-1 908,2
Johdannaissopimukset						
Valuuttatermiinit, kassaan maksut	1,6					1,6
Valuuttatermiinit, kassasta maksut	-2,3					-2,3
Korkojohdannaiset	-10,6	-29,5	-3,5			-43,6
Yhteensä	-11,4	-29,5	-3,5	0,0	0,0	-44,4
Rahoitusvelat ja johdannaissopimukset yhteensä	-232,9	-1007,9	-507,3	-93,3	-111,2	-1952,6

2014

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

Taulukot edustavat sopimusperusteisia kassavirtoja, sisältäen korkomaksut.

Milj. €20152014

32. Muut vuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat:

Yhden vuoden kuluessa	2,2	2,3
Vuotta pitemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	7,8	7,9
Yli viiden vuoden kuluttua	3,4	5,1
Yhteensä	13,5	15,3

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

Milj. €20152014

33. Rahavirtalaskelman liitetiedot

Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa

Poistot	1,2	1,1
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoitusasunnot	-62,4	-63,8
Realisoitumattomat tappiot käypään arvoon, korkojohdannaiset	-0,4	-0,7
Varausten muutos	4,8	0,3
Yhteensä	-56,9	-63,1

34. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja

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

SATOnsa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituina yhteisöinä, joita ei yhdistellä konserni-tilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 68,2 (81,5) milj.€.

35. Lähipiiritapahtumat

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

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

Vuonna 2014 lähipiiriin omistajista on luettu Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varma, APG Asset Management N.V., Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen

Henkivakuutusyhtiö Suomi ja LähiTapiola -ryhmä.

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

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

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Milj. €	2015	2014
Liiketoimet lähipiirin kanssa		
Vuokrasopimukset	0,2	1,8
Vakuutusmaksut	1,0	3,4
Yhteensä	1,1	5,2
Johdon työsuhde-etuudet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,5	1,5
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,9	0,6
Yhteensä	2,4	2,1
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,5	0,5
Toimitusjohtajan sijainen	0,3	0,3
Hallituksen jäsenet	0,2	0,2
Yhteensä	1,0	1,0

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

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

Toimitusjohtajan sijaisena toimiva liiketoimintajohtaja kuului lisäeläkevakuutuksen piiriin, joka päättyi 31.12..2015. Lisäeläkkeen perusteella hänen eläkeikänsä on 60 vuotta. Tällöin hän on oikeutettu eläkkeeseen, jonka määrä on 60 % eläkepalkasta.

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

Hallitus on tehnyt päätökset pitkäaikaisista kannustinjärjestelmistä vuosille 2013-2015, 2014-2016 ja 2015-2017 enimmäisrajoituksella. Kannustinjärjestelmien piirissä on n. 15 konsernin johtotehtävissä työskentelevää henkilöä. Kannustinjärjestelmän tavoitteena on johdon ja omistajien tavoitteiden yhdistäminen, avainhenkilöstön sitouttaminen, kilpailukyvyn parantaminen ja pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen edistäminen.

36. Vieraan pääoman menot

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

37. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

Ei merkittäviä katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

38. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
.....					
Omistusosuudet eivät poikkea äänivallasta.			Espoon Malmiportti 4 C - D As Oy	100,0	100,0
			Espoon Matinniitynkuja 8 As Oy	100,0	100,0
SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt			Espoon Myötätuulenmäki As Oy	8,5	8,5
Sato-Asunnot Oy	100,0	100,0	Espoon Niittymaantie 1 As Oy	100,0	100,0
SATOkoti Oy	100,0	100,0	Espoon Niittymaantie 3 As Oy	100,0	100,0
SATOkoti 1 Oy	100,0	100,0	Espoon Niittysillankulma 2b As Oy	100,0	100,0
SATOkoti 2 Oy	100,0	100,0	Espoon Niittytori 2 As Oy	100,0	100,0
SATOkoti 3 Oy	100,0	100,0	Espoon Numersinkatu 11 As Oy	18,8	18,8
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0	Espoon Omenapuu As Oy	16,0	16,0
Sato Vuokrakodit Oy	100,0	100,0	Espoon Paratiisiomena As Oy	18,3	18,3
Suomen Satokodit Oy	100,0	100,0	Espoon Perkkäänkuja 3 As Oy	100,0	100,0
Vatrotalot 1 Oy	100,0	100,0	Espoon Porarinkatu 2 D - E As Oy	100,0	100,0
Vatrotalot 2 Oy	100,0	100,0	Espoon Porarinkatu 2 F As Oy	100,0	100,0
Vatrotalot 3 Oy	100,0	100,0	Espoon Puikkarinmäki As Oy	100,0	100,0
Vatrotalot 4 Oy	100,0	100,0	Espoon Punatulkuntie 5 As Oy	6,0	6,0
Vatrotalot 5 Oy	100,0	100,0	Espoon Pyhäjärventie 1 As Oy	100,0	100,0
SATO HotelliKoti Oy	100,0	100,0	Espoon Rastaspuistonpolku As Oy	22,6	22,6
			Espoon Rastaspuistontie 8 As Oy	7,3	7,3
Omistetut tytär- ja osakkuusyhtiöt			Espoon Rummunlyöjänkatu 11 D - E As Oy	100,0	100,0
Keskus-Sato Oy toimimaton	100,0	100,0	Espoon Ruorikuja 4 As Oy	3,8	3,8
SV-Asunnot Oy	50,0	50,0	Espoon Ruusulinna As Oy	100,0	100,0
			Espoon Satokallio As Oy	11,6	11,6
Muut osakkeet			Espoon Saunalyhty As Oy	6,8	6,8
Outakessa Koy	100,0	100,0	Espoon Soukanniementie 1 As Oy	100,0	100,0
Espoon Aallonrivi As Oy	100,0	100,0	Espoon Taivalmäki 5 As Oy	100,0	100,0
			Espoon Taivalpolku As Oy	3,6	3,6
Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt			Espoon Vanharaide As Oy	90,1	90,1
Sato-Asunnot Oy			Espoon Vasaratörmä As Oy	5,2	5,2
Agricolankuja 3 As Oy	3,0	3,0	Espoon Viherlaaksonranta 3–5 As Oy	100,0	100,0
Agricolankuja 8 As Oy	80,7	80,7	Espoon Viherlaaksonranta 7 As Oy	100,0	100,0
Agricolankulma As Oy	0,8	0,8	Espoon Yläkartanonpiha As Oy	10,9	10,9
Albertus As Oy	1,1	1,1	Espoon Zanseninkuja 6 As Oy	100,0	100,0
Amos As Oy	0,5	0,5	Etelä-Hämeen Talo Oy	81,3	56,3
Arabian Valo, Helsinki As Oy	52,2	52,2	Eura III As Oy	100,0	100,0
Björneborgsvägen 5 Bost. Ab	0,5	0,5	Fredrikinkatu 38 As Oy	2,7	2,7
Bostads Ab Munksnäs N:o 25 Asunto Oy	14,1	14,1	Haagan Pappilantie 13 As Oy	2,6	2,6
Erkintalo As Oy	1,1	1,1	Haagan Talontie 4 As Oy	3,1	3,1
Espoon Elosalama As Oy	100,0	100,0	Hakaniemenranta As Oy	2,5	2,5
Espoon Hassel As Oy	4,4	4,4	Helsingin Akaasia As Oy	13,9	13,9
Espoon Heinjoenpolku As Oy	100,0	100,0	Helsingin Aleksis Kiven katu 52–54 As Oy	0,5	0,5
Espoon Henttaan puistokatu 6 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Ansaritie 1 As Oy	100,0	100,0
Espoon Henttaan puistokatu 8 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Ansaritie 2–4 As Oy	100,0	100,0
Espoon Honkavaarantie 5 As Oy	25,3	25,3	Helsingin Ansaritie 3 As Oy	100,0	100,0
Espoon Interior As Oy	11,4	11,4	Helsingin Apollonkatu 19 As Oy	38,2	38,2
Espoon Kaupinkalliontie 5 As Oy	48,7	48,7	Helsingin Arabian Kotiranta As Oy	4,2	4,2
Espoon Kilvoituksentie As Oy	100,0	100,0	Helsingin Arabiankatu 3 As Oy	13,4	13,4
Espoon Kiskottajankuja 4 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Aurinkotuulenkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kivenhakkaajankuja 3 As Oy	2,3	2,3	Helsingin Casa Canal As Oy	13,3	13,3
Espoon Lansantie 3 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Castreninkatu 3 As Oy	100,0	100,0
Espoon Lounaismeri As Oy	100,0	100,0	Helsingin Cirrus As Oy	1,7	1,7
Espoon Magneettikatu 8 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Corona As Oy	17,0	17,0
Espoon Malmiportti 4 A - B As Oy	100,0	100,0	Helsingin Eiranrannan Estella As Oy	30,8	30,8

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
.....					
Helsingin Eliel Saarisen tie 10 As Oy	96,1	96,1	Helsingin Nukkeruusunkuja 3 As Oy	15,5	15,5
Helsingin Gerbera As Oy	12,7	12,7	Helsingin Pakilantie 17 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Hakaniemenkatu 9 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Perustie 16 As Oy	56,0	56,0
Helsingin Happiness As Oy	22,2	22,2	Helsingin Piispantie 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Hildankulma As Oy	80,1	80,1	Helsingin Piispantie 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Isopurje As Oy	3,2	3,2	Helsingin Piispantie 7 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Juhani Ahon tie 12–14 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Piispantie 8 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Junonkatu 4 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Pirta As Oy	17,1	17,1
Helsingin Kaarenjalka 5 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Porthaninkatu 4 As Oy	0,7	0,7
Helsingin Kaivonkatsojantie 2 As Oy	16,4	16,4	Helsingin Puuskarinne 1 As Oy	98,2	98,2
Helsingin Kalevankatu 53 As Oy	30,5	30,5	Helsingin Päivöläntie 72 As Oy	23,8	23,8
Helsingin Kallioliinna As Oy	0,8	0,8	Helsingin Reginankuja 4 As Oy	11,8	11,8
Helsingin Kanavaranta As Oy	8,8	8,8	Helsingin Rikhard Nymanin tie 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kangaspellontie 1–5 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Riontähti As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kangaspellontie 4 As Oy	10,2	10,2	Helsingin Rosas As Oy	9,6	9,6
Helsingin Kangaspellontie 6 KOy	100,0	100,0	Helsingin Rumpupolun palvelutalo As Oy	3,2	3,2
Helsingin Kangaspellontie 8 As Oy	12,5	12,5	Helsingin Ruusutarhantie 2-4 As Oy	32,8	32,8
Helsingin Kaustisenpolku 1 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Ruusutarhantie 7 As Oy	39,3	39,3
Helsingin Kerttulinkuja 1 As Oy	7,5	7,5	Helsingin Satoaalto As Oy	8,6	8,6
Helsingin Kirjala As Oy	100,0	100,0	Helsingin Satorinne As Oy	8,5	8,5
Helsingin Klaavuntie 8–10 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Serica As Oy	3,8	3,8
Helsingin Kokkosaarenkatu 4 As Oy	20,8	20,8	Helsingin Siltavoudintie 20 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Koralli As Oy	4,1	4,1	Helsingin Snellmaninkatu 23 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Koroistentie As Oy	9,4	9,4	Helsingin Solarus As Oy	5,9	5,9
Helsingin Korppaanmäentie 17 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Solnantie 22 As Oy	98,0	98,0
Helsingin Korppaanmäentie 21 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Stenbäckinkatu 5 KOy	60,0	60,0
Helsingin Korppaantie 8 As Oy	49,8	49,8	Helsingin Ståhlbergintie 4 As Oy	93,5	93,5
Helsingin Kristianinkatu 11–13 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Sähköttäjänkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kultareuna 1 As Oy	39,0	39,0	Helsingin Tapaninkulo As Oy	4,7	4,7
Helsingin Kutomotie 8a As Oy	100,0	100,0	Helsingin Tila As Oy	24,5	13,1
Helsingin Kutomotie 10a As Oy	75,5	75,5	Helsingin Tilkankatu 15 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kutomotie 12a As Oy	100,0	100,0	Helsingin Tilkankatu 2 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kutomotie 14a As Oy	100,0	100,0	Helsingin Tilkankatu 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kuusihovi As Oy	25,4	25,4	Helsingin Topeliuksenkatu 29 As Oy	4,6	4,6
Helsingin Kyläkirkontie 13 As Oy	68,5	68,5	Helsingin Tunturinlinna As Oy	9,5	9,5
Helsingin Köysikuja 2 As Oy	9,5	9,5	Helsingin Tuohiaukio As Oy	1,9	1,9
Helsingin Lauttasaarentie 19 KOy	58,3	58,3	Helsingin Töölön Oscar As Oy	25,3	25,3
Helsingin Leikopiha As Oy	9,6	9,6	Helsingin Vanha viertotie 16 As Oy	68,8	68,8
Helsingin Leikosaarentie 31 As Oy	18,7	18,7	Helsingin Vanha viertotie 18 As Oy	47,5	47,5
Helsingin Leikovuori As Oy	9,1	9,1	Helsingin Vanha viertotie 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Lontoonkatu 9 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Vanha Viertotie 8 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Lönnrotinkatu 32 As Oy	56,1	56,1	Helsingin Venemestarintie 4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Malagankatu 7 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Vervi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Mariankatu 19 As Oy	1,0	1,0	Helsingin Villa Kuohu As Oy	25,6	25,6
Helsingin Mechelininkatu 12-14 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Vuosaaren Helmi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Merenkävijä As Oy	5,1	5,1	Helsingin Välskärinkatu 4 KOy	85,7	85,7
Helsingin Meripellonhovi KOy	98,3	98,3	Hiihtomäentie 34 As Oy	3,7	3,7
Helsingin Minna Canthinkatu 24 As Oy	1,1	1,1	Humalniementie 3–5 As Oy	1,1	1,1
Helsingin Mylläri As Oy	2,3	2,3	Hyvinkään Joutsenlaulu As Oy	8,8	8,8
Helsingin Nautilus As Oy	26,0	26,0	Jussinhovi As Oy	3,5	3,5
Helsingin Navigatoritalo KOy	44,7	44,7	Jyväskylän Ailakinraitti As Oy	100,0	100,0
Helsingin Nils Westermarckin kuja 18 As Oy	100,0	100,0	Jyväskylän Harjukartano As Oy	23,0	23,0

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Jyväskylän Harjunportti As Oy	18,7	18,7	Messilä As Oy	70,0	70,0
Jyväskylän Lyseonlinna As Oy	4,6	4,6	Minna Canthin katu 22 As Oy	2,4	2,4
Jyväskylän Taitoniekansato As Oy	17,4	17,4	Mursu As Oy	0,5	0,5
Jyväskylän Tanhurinne As Oy	24,1	24,1	Myllysalama As Oy	64,0	64,0
Jyväskylän Torihovi As Oy	2,7	2,7	Myyrinhaukka As Oy	100,0	100,0
Jyväskylän Yliopistonkatu 18 ja Keskustie 17 As Oy	100,0	100,0	Nekalanpuisto KOy	2,9	2,9
Järvenpään Alhonorinne As Oy	18,4	18,4	Nervanderinkatu 9 As Oy	2,6	2,6
Kaarenkunnas As Oy	100,0	100,0	Neulapadontie 4 As Oy	1,2	1,2
Kalasataman Fregatti As Oy	25,3	25,3	Nordenskiöldinkatu 8 As Oy	2,5	2,5
Kajaneborg Bost. Ab	7,3	7,3	Näkinkuja 2 As Oy	2,5	2,5
Kasarmikatu 14 As Oy	12,2	12,2	Näyttelijäntien Pistetalot As Oy	1,4	1,4
Kasarminkatu 10 As Oy	26,7	26,7	Oskelantie 5 As Oy	4,1	4,1
Kauniaisten Ersintie 9-11 As Oy	5,5	5,5	Oskelantie 8 As Oy	2,1	2,1
Kauniaisten Konsuli As Oy Bost. Ab	7,4	7,4	Otavantie 3 As Oy	0,6	0,6
Kauniaisten Rallare As Oy	100,0	100,0	Otavantie 4 As Oy	1,8	1,8
Keravan Papintie 1 As Oy	100,0	100,0	Oulun Aleksinranta As Oy	100,0	100,0
Ketturinne As Oy	1,3	1,3	Oulun Arvolankartano As Oy	2,1	2,1
Kilonkallionkuja 5 As Oy	100,0	100,0	Oulun Arvolanpiha As Oy	0,0	0,0
Kirkkosalmentie 3 As Oy	0,9	0,9	Oulun Arvolanpuisto As Oy	9,0	9,0
Kivisaarentie 2-6 As Oy	2,7	2,7	Oulun Kalevalantie As Oy	100,0	100,0
Kolehmaisentori As Oy	16,6	16,6	Oulun Laamannintie 1 As Oy	12,8	12,8
Kristianinkatu 2 As Oy	1,7	1,7	Oulun Laanila I As Oy	100,0	100,0
Kulmakatu 12 As Oy	2,1	2,1	Oulun Laanila IV As Oy	100,0	100,0
Kulmavuorenpiha As Oy	100,0	100,0	Oulun Laaniranta As Oy	6,0	6,0
Kulmavuorenrinne As Oy	1,0	1,0	Oulun Marsalkka As Oy	5,7	5,7
Kupittaan Kurki As Oy	6,1	6,1	Oulun Mastolinna As Oy	2,2	2,2
Kupittaan Satakieli As Oy	6,1	6,1	Oulun Notaarintie 1 As Oy	24,4	24,4
Kuuselanpuisto As Oy	23,0	23,0	Oulun Notaarintie 3 As Oy	5,0	5,0
Kuusitie 15 As Oy	1,5	1,5	Oulun Paalikatu 23 As Oy	100,0	100,0
Kuusitie 3 As Oy	1,8	1,8	Oulun Peltolantie 18 B As Oy	100,0	100,0
Kuusitie 9 As Oy	2,3	2,3	Oulun Rautatienkatu 74 As Oy	100,0	100,0
Kvarnhyddan Bost. Ab	1,8	1,8	Oulun Rautatienkatu 78 As Oy	100,0	100,0
Laajalahdentie 26 As Oy	6,5	6,5	Oulun Tullikartano As Oy	17,0	17,0
Lahden Nuolikatun 9 As Oy	100,0	100,0	Oulun Tulliveräjä As Oy	40,7	40,7
Lapinniemen Pallopurje As Oy	1,9	1,9	Pellervon Pysäköinti KOy	68,9	43,1
Lapintalo As Oy	1,0	1,0	Pengerkatu 27 As Oy	2,6	2,6
Lauttasaarentie 11 As Oy	1,6	1,6	Pihlajatie N:o 23 As Oy	3,0	3,0
Lielahdentie 10 As Oy	9,1	9,1	Poutuntie 2 As Oy	3,7	3,7
Linjala 14 As Oy	4,2	4,2	Puistokaari 13 As Oy	1,9	1,9
Läntinen Brahenkatu 8 As Oy	0,8	0,8	Raikukuja II As Oy	100,0	100,0
Lönegropen Bost. Ab, Skidbacksvägen 18	1,6	1,6	Raikurinne 1 As Oy	1,3	1,3
Mannerheimintie 100 As Oy	0,9	0,9	Raisio Tasontorni As Oy	48,7	48,7
Mannerheimintie 108 As Oy	3,0	3,0	Risto Rytin tie 28 As Oy Bost. Ab	1,5	1,5
Mannerheimintie 148 As Oy	2,5	2,5	Ristolantie 7 As Oy	2,5	2,5
Mannerheimintie 170 KOy	32,1	16,3	Ryytikuja 5 As Oy	0,8	0,8
Mannerheimintie 77 As Oy	1,2	1,2	Saarenkeskus As Oy	0,4	0,4
Mannerheimintie 83-85 As Oy	0,7	0,7	Salpakolmio As Oy	31,3	31,3
Mannerheimintie 93 As Oy	0,3	0,3	Satakallio As Oy	0,2	0,2
Mariankatu 21 As Oy	1,3	1,3	Savilankatu 1 b As Oy	33,3	33,3
Matinkylän Poutapilvi As Oy	100,0	100,0	Solnantie 32 As Oy	0,9	0,9
Mellunsusi As Oy	1,5	1,5	Spargäddan Bost. Ab As Oy	1,3	1,3
Merimiehenkatu 41 As Oy Bost. Ab	1,6	1,6	Sulkapolku 6 As Oy	0,4	0,4
Messeniuksenkatu 8 As Oy	2,0	2,0	Säästökartano As Oy	0,3	0,3
			Taapuri As Oy	2,5	2,5

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Tallbergin puistotie 1 As Oy	2,0	2,0	Vantaan Horsmakuja 4a As Oy	100,0	100,0
Tammitie 21 As Oy	0,9	0,9	Vantaan Kaarenlehmus As Oy	100,0	100,0
Tampereen Aitolahdentie 22 As Oy	100,0	100,0	Vantaan Kilterinpuisto As Oy	76,6	76,6
Tampereen Alapeusontkatu 6 As Oy	100,0	100,0	Vantaan Kivivuorentie 8 A-B As Oy	100,0	100,0
Tampereen Atanväylä 4A As Oy	100,0	100,0	Vantaan Kivivuorentie 8 C As Oy	100,0	100,0
Tampereen Charlotta As Oy	2,0	2,0	Vantaan Käräjäkuja 3 As Oy	19,8	19,8
Tampereen Härmälänrannan Sisu As Oy	100,0	100,0	Vantaan Leksankuja 3 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Jankanpuisto As Oy	100,0	100,0	Vantaan Liesitorin palvelutalo As Oy	5,9	5,9
Tampereen Kanjoninkatu 15 As Oy	56,3	56,3	Vantaan Lummepiha As Oy	100,0	100,0
Tampereen Kauppa-aukio As Oy	100,0	100,0	Vantaan Maarinrinne As Oy	12,0	12,0
Tampereen Kokinpellonrinne As Oy	86,9	86,9	Vantaan Maarukanrinne 6 As Oy	14,6	14,6
Tampereen Kristiina As Oy	19,1	19,1	Vantaan Myyrinmutka As Oy	100,0	100,0
Tampereen Kuikankatu 2 As Oy	9,7	9,7	Vantaan Oritie 1 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Linnanhera As Oy	100,0	100,0	Vantaan Orvokkikuja 1 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Pappilan Herra As Oy	100,0	100,0	Vantaan Pakkalanportti As Oy	100,0	100,0
Tampereen Rotkonraitti 6 As Oy	54,7	54,7	Vantaan Pakkalanrinne 3 As Oy	41,8	41,8
Tampereen Siirtolapuutarhankatu 12 As Oy	5,6	5,6	Vantaan Pakkalanrinne 5-7 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Strada As Oy	46,7	46,7	Vantaan Pakkalanruusu As Oy	3,1	3,1
Tampereen Tarmonkatu 6 As Oy	100,0	100,0	Vantaan Pronssikuja 1 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Tieteenkatu 14 As Oy	100,0	100,0	Vantaan Raikukuja 2 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Tuiskunkatu As Oy	100,0	100,0	Vantaan Ruostekuja 3 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Waltteri As Oy	23,9	23,9	Vantaan Sompakuja 2-4 As Oy	100,0	100,0
Tapiolan Itäkartano, Espoo As Oy	53,6	53,6	Vantaan Tammiston Tringa As Oy	8,3	8,3
Tapiolan Tuuliniitty, Espoo As Oy	6,8	6,8	Vantaan Tammistonkatu 29 As Oy	29,1	29,1
Tarkkampujankatu 14 As Oy	44,1	44,1	Vantaan Tuurakuja 4 As Oy	34,1	34,1
Terhokuja 3 As Oy	100,0	100,0	Vantaan Tähtiö As Oy	33,2	33,2
Terhokuja 6 As Oy	11,3	11,3	Vantaan Uomarinne 5 As Oy	100,0	100,0
Tohlopinkontu KOy	100,0	60,0	Viides linja 16 As Oy	1,1	1,1
Turun Asemanlinna As Oy	20,9	20,9	Viikinkisankari As Oy	35,4	35,4
Turun Eteläranta II As Oy	3,2	3,2	Vilhonvuorenkatu 8 As Oy -		
Turun Eteläranta III As Oy	2,9	2,9	Bost. Ab Vilhelmsbergsgatan 8	1,1	1,1
Turun Eteläranta IV As Oy	3,0	3,0	Vuomeren-Salpa As Oy	2,7	2,7
Turun Fregatinranta As Oy	4,7	4,7	Vuorastila As Oy	99,0	99,0
Turun Föörinranta II As Oy	1,0	1,0	Vuoreksen Vega As Oy	88,8	88,8
Turun Gränsbackan Katariina As Oy	100,0	100,0	Vuosaaren Meripihka As Oy, Helsinki	42,7	42,7
Turun Gränsbackan Wilhelmiina As Oy	100,0	100,0	OOO SATO-Rus	100,0	100,0
Turun Ipnoksenrinne As Oy	6,7	6,7	Sato-Pietari Oy	100,0	100,0
Turun Kupittaan Peippo As Oy	34,6	34,6	OOO Sato Park	100,0	100,0
Turun Linnankatu 37 a As Oy	1,7	1,7	Sato-Neva Oy	100,0	100,0
Turun Sukkulakoti As Oy	100,0	100,0			
Turuntie 112 As Oy	1,4	1,4	SATOkoti Oy		
Turuntie 63 As Oy	1,6	1,6	Tohlopinkontu KOy	100,0	40,0
Tykkikuja 7 As Oy	100,0	100,0			
Työväen Asunto-osakeyhtiö Rauha	10,2	10,2	SATOkoti 1 Oy		
Töölön Estradi, Helsinki As Oy	63,2	63,2	Espoon Jousenkaari 5 As Oy	100,0	100,0
Töölön Gaala, Helsinki As Oy	100,0	100,0	Espoon Kuunkierros 2 As Oy	52,5	52,5
Ulvilantie 11 b As Oy	0,6	0,6	Helsingin Pajamäentie 7 As Oy	100,0	100,0
Urheilukatu 38 As Oy	56,0	56,0	Tampereen Ruovedenkatu 11 As Oy	100,0	100,0
Vaasankatu 15 As Oy	0,8	0,8			
Vallikallionpolku KOy	100,0	100,0	SATOkoti 2 Oy		
Vallinkyyhky As Oy	6,0	6,0	SATOhousing Oy	100,0	100,0
Vantaan Aapramintie 4 As Oy	100,0	100,0			
Vantaan Albert Petreliuksen katu 8 As Oy	7,7	7,7			
Vantaan Heporinne 4 As Oy	100,0	100,0			

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
SATOkoti 3 Oy					
Espoon Jousenkaari 7 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Tila As Oy	24,5	11,4
Helsingin Graniittitie 8 ja 13 As Oy	100,0	100,0	Helsinki, Kalasataman Huvilat As Oy	8,4	8,4
Helsingin Ida Aalbergin tie 3 A As Oy	100,0	100,0	Oulun Peltokerthu As Oy	100,0	100,0
Helsingin Keinulaudantie 7 As Oy	100,0	100,0			
Helsingin Kiillekuja 4 As Oy	100,0	100,0	Sato Vuokrakodit Oy		
Helsingin Näyttelijäntie 24 As Oy	100,0	100,0	Espoon Numersinkatu 6 As Oy	13,2	9,2
Helsingin Pajamäentie 6 As Oy	100,0	100,0	Espoon Puropuisto As Oy	58,4	55,8
Helsingin Rusthollarinkuja 2 As Oy	100,0	100,0	Espoon Ristiniementie 22 As Oy	5,4	5,4
Oulun Hoikantie 14-22 As Oy	100,0	100,0	Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy	5,8	4,3
Vantaan Hiekkaharjuntie 16 As Oy	100,0	100,0	Espoon Säterinkatu 10 As Oy	8,4	6,1
			Espoon Zanseninkuja 4 As Oy	21,5	17,4
SATOhousing Oy					
Espoon Kuunsirppi As Oy	100,0	100,0	Etelä-Hämeen Talo Oy	81,3	25,0
Espoon Sepetlahdentie 6 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Finniläntalo As Oy	80,2	80,2
Hannanpiha As Oy	19,1	19,1	Helsingin Lintulahdenpuisto As Oy	100,0	100,0
Helkalax As Oy	1,3	1,3	Helsingin Mustankivenraitti As Oy	94,6	94,6
Helsingin Hämeenpenger As Oy	100,0	100,0	Helsingin Myllypellonpolku 4 As Oy	6,9	6,9
Helsingin Lapponia As Oy	100,0	100,0	Helsingin Otto Brandtin polku 4 As Oy	7,4	5,9
Helsingin Pasilantornit As Oy	58,1	58,1	Helsingin Paciuksenkaari 13 As Oy	2,8	2,8
Helsingin Vetelintie 5 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Paciuksenkaari 19 As Oy	1,6	1,6
Helsingin Viulutie 1 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Pasuunatie 8 As Oy	9,1	9,1
Hervannan Juhani As Oy	14,9	14,9	Helsingin Taimistontie 9 As Oy	12,3	12,3
Kastevuoren Palvelutalo As Oy	100,0	100,0	Helsingin Tulisuentie 20 As Oy	100,0	100,0
Kevätesikko As Oy	3,4	3,4	Helsingin Tulvaniitynpolku 5 As Oy	10,2	10,2
Kotipiennar As Oy	2,8	2,8	Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy	11,3	10,2
Kuhakartano As Oy	1,3	1,3	lidesranta 42 Tampere As Oy	9,9	6,6
Kukkolan Koivu As Oy	4,3	4,3	Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy	26,6	12,1
Kuusihalme As Oy	2,3	2,3	Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy	29,4	19,8
Majalanraitti As Oy	6,3	6,3	Kaarinan Katariinankallio As Oy	35,8	23,5
Malmeken Ömsesidiga Fastighet	12,8	12,8	Kaarinan Katariinanrinne As Oy	12,6	12,6
Mannerheimintie 170 KOy	32,1	15,8	Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	36,2	29,6
Matinraitti 14 As Oy	1,0	1,0	Kaarinan Kultarinta As Oy	34,4	26,5
Muotialantie 31 As Oy	7,0	7,0	Kaarinan Mattelpiha As Oy	49,5	36,0
Näsinlaine As Oy	1,0	1,0	Kaarinan Verkapatruuna As Oy	11,7	11,7
Peltohuhta As Oy	1,2	1,2	Kuovi As Oy	100,0	100,0
Pohjankartano As Oy	22,8	22,8	Lahden Kauppakatu 36 As Oy	7,9	3,6
Puolukkasato As Oy	5,9	5,9	Lappeenrannan Kanavansato 2 As Oy	30,7	25,0
Rantasentteri As Oy	1,5	1,5	Oulun Aleksanteri As Oy	100,0	100,0
Satokaunokki As Oy	7,5	7,5	Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	66,8	61,9
Tampereen Hervannan Puistokallio As Oy	100,0	100,0	Oulun Laamannintie As Oy	52,2	43,5
Tasatuomo As Oy	1,3	1,3	Raision Toripuisto As Oy	30,8	20,8
Tikkamatti As Oy	19,6	19,6	Satulaparkki KOy	53,3	53,3
Turun Uudenmaanlinna As Oy	100,0	100,0	Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	55,0	50,7
Turun Veistämöntori As Oy	100,0	100,0	Tampereen Kyläleni As Oy	76,5	70,7
Ulpukkaniemi As Oy	25,4	25,4	Tampereen Kyyhky As Oy	8,1	8,1
Valtapolku As Oy	1,2	1,2	Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy	41,6	41,6
Vantaan Havukoskenkatu 20 As Oy	100,0	100,0	Turun Hehtokatu As Oy	41,0	19,1
Vantaan Kukinkuja 2 As Oy	100,0	100,0	Turun Maarianportti As Oy	100,0	100,0
Vantaan Martinpääsky As Oy	100,0	100,0	Turun Merenneito As Oy	14,6	14,6
Välkynkallio As Oy	0,8	0,8	Turun Meripoika As Oy	29,1	26,0
Yläaitankatu 4 As Oy	1,7	1,7	Turun Metallikatu As Oy	100,0	100,0
			Turun Seiskarinkulma As Oy	14,0	14,0
			Turun Tervaporvari As Oy	100,0	100,0
			Turun Unikkoniitty As Oy	27,1	13,9

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Tuusulan Naavankierto As Oy	21,9	5,3	Riviuhkola As Oy	49,9	49,9
Vantaan Herttuantie 3 As Oy	32,6	31,2	Satosyppi As Oy	45,5	45,5
Vantaan Orvokkitie 17 As Oy	14,3	14,3	Turun Kivimaanrivi As Oy	13,1	13,1
			Turun Mietoistenkuja As Oy	22,5	22,5
Sato-Osaomistus Oy			Turun Pernon Kartanonlaakso As Oy	68,8	68,8
Espoon Numersinkatu 6 As Oy	13,2	4,0	Turun Sipimetsä As Oy	19,8	19,8
Espoon Puropuisto As Oy	58,4	2,5	Vantaan Minkkikuja As Oy	70,9	70,9
Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy	5,8	1,6	Vantaan Ravurinmäki As Oy	47,8	47,8
Espoon Säterinkatu 10 As Oy	8,4	2,3	VATROhousing Oy	100,0	100,0
Espoon Zanseninkuja 4 As Oy	21,5	4,1			
Helsingin Otto Brandtin polku 4 As Oy	7,4	1,5	Vatrotalot 2 Oy		
Helsingin Taavetinaukio 4 As Oy	3,9	3,9	SATO-Osaomistus	100,0	100,0
Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy	11,3	1,1			
lidesranta 42 Tampere As Oy	9,9	3,4	Vatrotalot 3 Oy		
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy	26,6	14,5	Kirkkonummen Rihipolku As Oy	100,0	100,0
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy	29,4	9,6	Kylänpäänpelto As Oy	43,8	43,8
Kaarinan Katariinankallio As Oy	35,8	12,3	Nurmijärven Kylänpäänkaari As Oy	45,0	45,0
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	36,2	6,5	Nurmijärven Kylänpäänniitty As Oy	35,2	35,2
Kaarinan Kultarinta As Oy	34,4	8,0			
Kaarinan Mattelpiha As Oy	49,5	13,5	Vatrotalot 5 Oy		
Lahden Kauppakatu 36 As Oy	7,9	4,3	Helsingin Laivalahdenportti 5 As Oy	75,5	75,5
Lappeenrannan Kanavansato 2 As Oy	30,7	5,7	Helsingin Toini Muonan katu 8 As Oy	15,6	15,6
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	66,8	4,9	Laakavuorentie 4 As Oy	39,1	39,1
Oulun Laamannintie As Oy	52,2	8,6	Meriramsi As Oy	25,6	25,6
Raision Siirinsopukka As Oy	15,3	15,3	Meri-Rastilan tie 5 As Oy	23,5	23,5
Raision Toripuisto As Oy	30,8	10,0	Meri-Rastilan tie 9 As Oy	9,1	9,1
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	55,0	4,3	Raudikkokuja 3 KOy	100,0	100,0
Tampereen Kyläleni As Oy	76,5	5,8	Vantaan Omaksi As Oy	2,8	2,8
Turun Hehtokatu As Oy	41,0	21,9	Vantaan Ravurinpuisto As Oy	62,9	62,9
Turun Meripoika As Oy	29,1	3,1			
Turun Unikkoniitty As Oy	27,1	13,3	VATROhousing Oy		
Tuusulan Naavankierto As Oy	21,9	16,5	Naantalın Kastovuorenrinne As Oy	25,6	25,6
Vantaan Herttuantie 3 As Oy	32,6	1,4	Nastolan Moreeniraitti As Oy	14,0	14,0
			Nokian Miharintie 38-40 As Oy	55,2	55,2
Suomen Satokodit Oy			Salon Valhojanrivi As Oy	10,6	10,6
Arhotie 22 As Oy	100,0	100,0	Tasakuusi As Oy	3,7	3,7
Kaskenkaatajantie As Oy	100,0	100,0			
Meiramikuja As Oy	4,7	4,7			
Myllymatkantie 1 As Oy	100,0	100,0			
Pellervon Pysäköinti KOy	68,9	25,8			
Satosorsa As Oy	19,9	19,9			
Vantaan Kortteeri As Oy	6,4	6,4			
Vatrotalot 1 Oy					
Harjulehmus As Oy	26,5	26,5			
Hämeenlinnan Aaponkuja 3 As Oy	47,7	47,7			
Jukolanniitty As Oy	52,6	52,6			
Jukolantanner As Oy	52,3	52,3			
Kangasalan Kukkapuisto As Oy	6,3	6,3			
Kaukotie 10-12 As Oy	3,1	3,1			
Lahden Roopenkuja As Oy	57,7	57,7			
Pirilänportti As Oy	14,5	14,5			
Pohjanpoika As Oy	24,5	24,5			
Puolukkavarikko As Oy	33,9	33,9			

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Milj. €	liite	1. 1.–31. 12.2015	1. 1.–31. 12.2014
Liikevaihto	1	4,9	4,6
Liiketoiminnan muut tuotot	2	5,4	6,2
Materiaalit ja palvelut	3	-0,8	-0,9
Henkilöstökulut	4-6	-3,8	-2,9
Poistot ja arvonalentumiset	7	-1,0	-0,9
Liiketoiminnan muut kulut	8	-10,8	-9,1
Liikevoitto/-tappio		-6,2	-3,1
Rahoitustuotot ja -kulut	9	-26,5	-18,6
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä		-32,7	-21,8
Satunnaiset erät	10	68,7	54,5
Voitto ennen veroja		35,9	32,8
Tuloverot	11	-7,2	-6,6
Tilikauden voitto		28,7	26,2

EMOYHTIÖN TASE, FAS

Milj. €	liite	31. 12. 2015	31. 12. 2014
VASTAAVAA			
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset			
Aineettomat hyödykkeet	12	1,9	1,5
Aineelliset hyödykkeet	13	1,9	2,2
Osuudet saman konsernin yrityksissä	14	816,7	496,6
Osuudet osakkuusyrityksissä	15	0,0	0,0
Muut osakkeet ja osuudet	16	1,0	1,0
Yhteensä		821,5	501,3
Vaihto- ja rahoitusomaisuus			
Vaihto-omaisuus	17	6,5	5,5
Pitkäaikaiset saamiset	18	8,1	13,5
Lyhytaikaiset saamiset	19	71,2	147,4
Rahat ja pankkisaamiset		11,2	3,2
Yhteensä		97,0	164,3
VASTAAVAA YHTEENSÄ		918,5	665,6
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	21-22		
Osakepääoma		4,4	4,4
Vararahasto		43,7	43,7
Muut rahastot		3,1	24,4
Edellisten tilikausien voitto		67,9	51,9
Tilikauden voitto		28,7	26,2
Yhteensä		147,8	150,6
Pakolliset varaukset	23	0,0	0,0
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen	24	592,9	316,4
Lyhytaikainen	25	177,8	198,5
Yhteensä		770,7	514,9
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		918,5	665,6

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS

Milj. €	2015	2014
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Tilikauden voitto	28,7	26,2
Oikaisut:		
Poistot	1,0	0,9
Rahoitustuotot (-) ja-kulut (+)	26,5	18,6
Tuloverot	7,2	6,6
Käyttöomaisuuden myyntivoitot (-) ja-tappiot (+)	-0,1	-0,1
Satunnaiset erät	-68,7	-54,5
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-5,3	-2,3
 Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys (+) / lisäys (-)	-1,4	-1,1
Vaihto-omaisuuden vähennys (+) / lisäys (-)	-1,0	0,4
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-) / lisäys (+)	-3,0	-3,9
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-10,7	-6,9
 Maksetut korot		
Saadut osingot	0,0	0,0
Saadut korot	5,2	3,4
Muut rahoituserät	-11,3	-2,4
Maksetut välittömät verot	-6,6	-12,0
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	-42,4	-36,4
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-42,4	-36,4
 INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,3	-1,1
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot	0,1	0,1
Muut sijoitukset tytäryhtiöihin	-320,0	0,0
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,0	0,0
Luovutustulot muista sijoituksista	0,0	0,0
Myönnetyt lainat	-4,0	0,0
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,7	0,0
Investointien rahavirta (B)	-324,5	-1,0
 RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lainojen nostot	404,3	130,4
Lainojen takaisinmaksut	-71,8	-52,9
Lyhytaikaisten konsernitilisaamisten ja -velkojen muutos	1,7	-48,2
Konserniavustukset (maksuperusteiset)	72,3	41,1
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-31,5	-30,5
Rahoituksen rahavirta (C)	375,0	39,9
 Rahavarat tilikauden alussa	3,1	0,6
Rahavarat tilikauden lopussa	11,2	3,1

EMOYHTIÖN LIITETIEDOT

Milj. €	2015	2014
TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT		
1. Liikevaihto		
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2,5	2,4
Muut tuotot	2,3	2,2
Yhteensä	4,9	4,6
 2. Liiketoiminnan muut tuotot		
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,7
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,1	0,1
Hallintokuluveloitukset	5,3	5,4
Yhteensä	5,4	6,2
 3. Materiaalit ja palvelut		
Aineet ja tarvikkeet		
Ostot tilikauden aikana (=hankinnat)	0,5	0,3
Varastojen muutos	0,3	0,6
Yhteensä	0,8	0,9
 4. Henkilöstökulut		
Palkat	3,0	2,4
Eläkekulut	0,8	0,4
Muut henkilösivukulut	0,0	0,1
Yhteensä	3,8	2,9
 5. Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	1,0	1,0
Toimitusjohtajalla on oikeus siirtyä eläkkeelle 60 vuoden ikäisenä.		
 6. Emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin		
Henkilöitä	17	19
 7. Poistot		
Poistot aineettomista ja aineellisista hyödykkeistä	1,0	0,9
Yhteensä	1,0	0,9
 8. Liiketoiminnan muut kulut		
Vuokrat	1,7	1,7
Kiinteistöjen hoitokulut	0,8	0,6
Muut kiinteät kulut	8,3	6,9
Liiketoiminnan muut kulut	0,0	0,0
Yhteensä	10,8	9,1

Milj. €20152014

9. Rahoitustuotot ja -kulut

Osinkotuotot		
Muilta	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	5,2	2,1
Muilta	0,0	0,0
Yhteensä	5,2	2,1
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-6,8	-0,9
Muille	-24,9	-19,9
Yhteensä	-31,7	-20,8
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-26,5	-18,6

10. Satunnaiset erät

Satunnaiset tuotot		
Saadut konserniavustukset	68,7	54,5
Yhteensä	68,7	54,5

11. Tuloverot

Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	7,2	6,6
Yhteensä	7,2	6,6

TASEEN LIITETIEDOT

12. Aineettomat hyödykkeet

Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1. 1.	4,2	3,6
Lisäykset	1,0	0,6
Hankintameno 31. 12.	5,2	4,2
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1. 1.	2,7	2,4
Tilikauden poisto	0,5	0,4
Kertyneet poistot 31. 12.	3,2	2,7
Kirjanpitoarvo 31. 12.	1,9	1,5
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	1,9	1,5

Milj. €20152014

13. Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1. 1.	0,0	0,0
Hankintameno 31. 12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31. 12.	0,0	0,0
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1. 1.	0,0	0,0
Hankintameno 31. 12.	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1. 1.	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31. 12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31. 12.	0,0	0,0
Liittymismaksut		
Hankintameno 1. 1.	0,0	0,0
Hankintameno 31. 12.	0,0	0,0
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1. 1.	3,6	3,3
Lisäykset	0,3	0,6
Vähennykset	-0,2	-0,2
Hankintameno 31. 12.	3,7	3,6
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1. 1.	2,4	2,2
Vähennysten kertyneet poistot	-0,2	-0,2
Tilikauden poisto	0,4	0,4
Kertyneet poistot 31. 12.	2,6	2,4
Kirjanpitoarvo 31. 12.	1,1	1,2
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1. 1.	1,3	1,3
Lisäykset	0,0	0,0
Hankintameno 31. 12.	1,3	1,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1. 1.	0,3	0,2
Tilikauden poisto	0,1	0,1
Kertyneet poistot 31. 12.	0,4	0,3
Kirjanpitoarvo 31. 12.	0,9	1,0
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1,9	2,2

Milj. €	2015	2014
SIJOITUKSET		
14. Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1. 1.	496,6	68,7
Lisäykset	320,0	427,9
Hankintameno 31. 12.	816,7	496,6
Kirjanpitoarvo 31. 12.	816,7	496,6
15. Osuudet osakkuusyrityksissä		
Hankintameno 1. 1.	0,0	0,0
Hankintameno 31. 12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31. 12.	0,0	0,0
16. Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1. 1.	1,0	1,0
Vähennykset	0,0	-0,0
Hankintameno 31. 12.	1,0	1,0
Kertyneet arvonalennukset 1. 1.	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31. 12.	1,0	1,0
Sijoitukset yhteensä	817,6	497,6
17. Vaihto-omaisuus		
Valmiit asunnot ja liiketilat	0,2	0,2
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	5,8	5,0
Muu vaihto-omaisuus	0,5	0,3
Kirjanpitoarvo 31. 12.	6,5	5,5
18. Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset, konserni	7,8	12,9
Yhteensä	7,8	12,9
Saamiset muilta		
Lainasaamiset	0,4	0,5
Yhteensä	0,4	0,5
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	8,1	13,4

Milj. €	2015	2014
19. Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Myyntisaamiset	0,0	0,5
Lainasaamiset	3,4	5,2
Muut saamiset	65,1	137,5
Siirtosaamiset	0,2	0,6
Yhteensä	68,8	143,7
Saamiset muilta		
Myyntisaamiset	0,3	0,3
Lainasaamiset	0,0	0,0
Siirtosaamiset	2,2	3,4
Yhteensä	2,5	3,7
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	71,2	147,4
Saamiset yhteensä	79,4	155,7
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Korot	0,0	0,1
Verojaksotus	2,0	2,6
Muut	0,4	1,3
Yhteensä	2,4	4,0
20. Oma pääoma		
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
Käyttörahasto 1.1.	1,1	1,1
Käyttörahasto 31. 12.	1,1	1,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	23,3	44,5
Vähennys	-21,4	-21,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	1,9	23,3
Voitto edellisiltä tilikausilta 1. 1.	78,1	61,2
Osingonjako	-10,2	-9,2
Voitto edellisiltä tilikausilta 31. 12.	67,9	51,9
Tilikauden voitto	28,7	26,2
Oma pääoma yhteensä 31. 12.	147,8	150,6

Milj. €	2015	2014
21. Laskelma voitonjakokelpoisista varoista		
Käyttörahasto	1,1	1,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	1,9	23,3
Voitto edellisiltä tilikausilta	67,9	51,9
Tilikauden voitto	28,7	26,2
Voitonjakokelpoiset varat 31. 12.	99,7	102,5
22. Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakkeisiin seuraavasti		
Osakkeiden lukumäärä (kpl)	51 001 842	51 001 842
SATO Oyj:llä on vain yksi osakesarja.		
Yhtiön hallussa on 160 000 omaa osaketta		
23. Pakolliset varaukset		
Reklamaatiokuluvaraus	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0
24. Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Lainat, konserni	3,9	3,9
Yhteensä	3,9	3,9
Lainat rahoituslaitoksilta		
Joukkovelkakirjalainat	549,0	249,0
Velat rahoituslaitoksille	40,0	63,5
Yhteensä	589,0	312,5
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	592,9	316,4
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	52,9	52,9
Johdannaiset		
Johdannaissopimusten nimellisarvot		
Koronvaihtosopimukset	499,6	495,9
Johdannaissopimusten käyvät arvot		
Koronvaihtosopimukset		
Positiivinen	1,1	
Negatiivinen	-34,3	-35,8
Netto	-33,2	-35,8

Koronvaihtosopimuksilla suojaudutaan konserniyhtiöiden vaihtuvakorkoisista lainoista muodostuvaa kassavirtariskiä vastaan.

Milj. €	2015	2014
25. Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Ostovelat	0,4	0,4
Muut velat	59,6	38,8
Siirtovelat	1,9	0,7
Yhteensä	62,0	39,9
Velat muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	103,7	149,7
Saadut ennakot	0,5	0,1
Ostovelat	0,4	0,5
Muut velat	0,3	0,1
Siirtovelat	10,9	8,3
Yhteensä	115,8	158,6
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	177,8	198,5
Vieras pääoma yhteensä	770,7	514,9
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluiheen	1,9	1,4
Korot	7,8	6,5
Kunnallistekniikkavelat	1,9	0,3
Muut	1,2	0,9
Yhteensä	12,8	9,0
26. Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut		
Konserniyhtiön velasta		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	0,0	0,5
Takaukset	574,1	574,1
Yhteensä	574,1	574,6
Muut vastuut		
Vuokrasopimukset, Panuntien toimistotilat		
Yhden vuoden kuluessa (sis. alv)	1,7	1,7
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	6,9	6,9
Yli viiden vuoden kuluttua (sis. alv)	3,4	5,1
	12,0	13,7

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

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SATO Oyj:n yhtiökokoukselle
Olemme tilintarkastaneet SATO Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2015. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahoituslaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu
Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet
Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syylistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestyä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen. Käsitksemme mukaan olemme hankineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä
Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta
Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta

asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Muut lausunnot
Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys tilikauden tuloksen ja vapaan oman pääoman käyttämisestä on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Helsingissä 27. tammikuuta 2016

KPMG OY AB

Lasse Holopainen
KHT

TUNNUSLUVUT

VIISIVUOTISKATSAUS	2015	2014	2013**	2012**	2011**
TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT					
Liikevaihto, milj. €	323	312	312	287	232
Liikevoitto, milj. €	196	191	178	160	209
Nettorahoituskulut, milj. €	-37	-39	-38	-39	-35
Tulos ennen veroja, milj. €	159	152	141	121	174
Taseen loppusumma, milj. €	2 980	2 802	2 596	2 360	2 167
Oma pääoma, milj. €	993	892	823	693	635
Korollinen vieras pääoma, milj. €	1 986	1 909	1 773	1 696	1 554
Vieras pääoma, milj. €	1 676	1 585	1 501	1 375	1 255
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	7,6	7,7	7,7	7,7	10,9
Oman pääoman tuotto (%)	13,5	14,0	15,5	13,5	22,8
Omavaraisuusaste (%)	33,3	31,8	31,7	29,4	29,5
Sijoitusomaisuus, milj. €	2 753	2 528	2 316	2 088	1 899
Bruttoinvestoinnit, milj.€	250	174	191	160	150
prosentteina liikevaihdosta	77,4	55,7	61,2	55,7	64,7
Henkilöstö keskimäärin***	172	165	156	152	137
Henkilöstö kauden lopussa	170	169	156	150	141
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT					
Tulos / osake (€)	2,49	2,37	2,34	1,78	2,63
Oma pääoma / osake (€)****	19,53	17,55	16,16	13,72	12,59
Osakkeita, milj. kpl*	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta					
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	64,5	65,1	62,7	44,4	43,2
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	1,27	1,28	1,23	0,87	0,85
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value), milj. €*****	1 227,8	1 120,3	1 006,9	900,5	825,1
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value) / osake (€)*****	24,2	22,0	19,8	17,7	16,2
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	78,1	72,9	66,1	61,6	51,9
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	1,54	1,43	1,30	1,21	1,02

* Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta
** IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin käyvän arvon mallin käyttöönoton vaikutus on huomioitu takautuvasti tunnusluvuissa. Takautuvasti tehdyt oikaisut ovat tilintarkastamattomia.
*** Sisältää kesätyöntekijät
**** Oma pääoma ilman vähemmistöosuutta
***** Sisältää tasearvoon arvostetut kohteet

TUNNUSLUKIJEN KAAVAT

Sijoitetun pääoman tuotto (%)	= $\frac{\text{(Voitto tai tappio ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut)}}{\text{Taseen loppusumma – korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	· 100
Oman pääoman tuotto (%)	= $\frac{\text{(Voitto tai tappio verojen jälkeen)}}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	· 100
Omavaraisuusaste (%)	= $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot}}$	· 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 - Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut - Kassavirtavaikutteiset verot +- Muut erät	

TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE

Kutsu SATO Oyj:n varsinaiseen yhtiökokoukseen

SATO Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 3.3.2016 klo 11:30 SATO Oyj:n toimitiloissa osoitteessa Panuntie 4, 00610 Helsinki.

Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka 22.2.2016 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 maanantaina 29.2.2016 klo 16:00, johon mennessä ilmoittautumisen on oltava perillä. Yhtiökokoukseen voi ilmoittautua:

- kirjeitse osoitteella SATO Oyj, Kati Laakso, PL 401, 00601 Helsinki,
 - puhelimitse numeroon 0201 34 4002/Kati Laakso, ma-pe klo 8.00-16.00 tai
 - sähköpostin kautta osoitteeseen kati.laakso@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 yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä 22.2.2016. Osallistuminen edellyttää lisäksi, että osakkeenomistaja on näiden osakkeiden nojalla tilapäisesti merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon viimeistään maanantaina 29.2.2016 klo 10 mennessä. Hallintarekisteriin merkittyjen osakkeiden osalta tämä katsotaan ilmoittautumiseksi yhtiökokoukseen.

Hallintarekisteröidyn osakkeen omistajaa kehoitetaan pyytämään hyvissä ajoin omaisuudenhoitajaltaan tarvittavat ohjeet koskien rekisteröitymistä tilapäiseen osakasluetteloon, valtakirjojen antamista ja ilmoittautumista

yhtiökokoukseen. Omaisuudenhoitajan tilinhoitajayhteisön tulee ilmoittaa hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja, joka haluaa osallistua varsinaiseen yhtiökokoukseen, merkittäväksi tilapäisesti yhtiön osakasluetteloon viimeistään edellä mainittuun ajankohtaan mennessä.

Asiamiehen käyttäminen ja valtakirjat

Osakkeenomistaja saa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä oikeuksiaan asiamiehen välityksellä. Osakkeenomistajan asiamiehen on esitettävä päivätty valtakirja, tai hänen on muuten luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa. Mikäli osakkeenomistaja osallistuu yhtiökokoukseen usean asiamiehen välityksellä, jotka edustavat osakkeenomistajaa eri arvo-paperitileillä 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 ilmoittautumistajan päättymistä.

Muut ohjeet ja tiedot

Yhtiökokouksessa läsnä olevalla osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa osakeyhtiölain 5 luvun 25 §:n mukainen kyselyoikeus kokouksessa käsiteltävistä asioista.

SATO Oyj:llä on kokouskutsun päivänä 9.2.2016 yhteensä 51 001 842 osaketta ja ääntä.

Osingon maksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiö jakaisi 31.12.2015 päättyneeltä tilikaudelta osinkona 0,50 euroa osakkeelta.

Osinko maksettaisiin osakkaalle, joka on täsmäytyspäivänä 7.3.2016 merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan tiistaina 22.3.2016.

Taloudelliset julkaisut

Osavuosiokatsausten julkaisupäivät:

tammi-maaliskuulta	21.4.2016
tammi-kesäkuulta	28.7.2016
tammi-syyskuulta	20.10.2016

Tilikauden vuosikertomus ja osavuosiokatsaukset julkaistaan suomeksi ja englanniksi. Ne ovat saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.sato.fi. Lisätietoja saa osoitteesta viestinta@sato.fi.

Osakkeiden jakauma 18.1.2016

Fastighets Ab Balder	53,3 %
APG Asset Management NV	22,8 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12,9 %
Valtion Eläkerahasto	5,0 %
Rakennusliitto ry	0,9 %
Muut osakkeenomistajat (78 kpl)	5,1 %

18.1.2016 konsernilla oli 84 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus kertomusvuoden aikana on ollut 55,2 %.

Yhtiöjärjestys ja osakkeet

SATO Oyj:n voimassa oleva yhtiöjärjestys on rekisteröity 15.3.2011. Yhtiöjärjestykseen ei sisälly osakkeiden lunastusta koskevia määräyksiä.

Yhtiön osakepääoma 31.12.2015 oli 4 442 192,00 euroa. Yhtiöllä oli 51 001 842 osaketta. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.