

SATON VUOSIKERTOMUS 2020



SISÄLLYSLUETTELO



VUOSIKERTOMUS

SATO lyhyesti	5
Toimitusjohtajan katsaus	7
Hallituksen toimintakertomus	8
Tilinpäätös	20

VASTUULLISUUS

Vastuullinen SATO	3
Vastuullisuustyömme 2020	5
Tunnusluvut	25
Raportoinnin perusta	32

HALLINNOINTI

Vastuullisuuden johtaminen	3
Riskienhallinta	4
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2020	8
Palkka- ja palkkioselvitys 2020	14
Hallitus	15
Johtoryhmä	17

SATON VUOSIKERTOMUS 2020



SISÄLLYSLUETTELO

SATO lyhyesti 5

Toimitusjohtajan katsaus 7

Hallituksen toimintakertomus 8

Toimintaympäristö 8

Strategia 9

Liikevaihto ja tulos 10

Taloudellinen asema ja rahoitus 10

Konsernirakenne 10

Asuntoliiketoiminta 10

Sijoituskiinteistöt 12

Käypä arvo 12

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys 12

Vastuullisuus 15

Ympäristövaikutukset 15

Kehitystoiminta 16

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat 16

Riskienhallinta 17

Vireillä olevat oikeudenkäynnit 17

Osakkeet 17

Henkilöstö 17

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta 17

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat 18

Johtoryhmän jäsenet 18

Näkömät 18

Hallituksen voitonjakoehdotus 18

Tilinpäätös 20

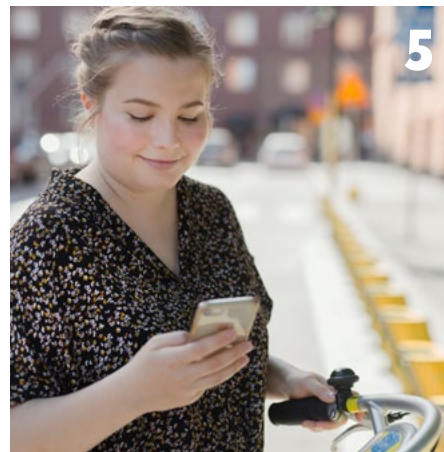
Konsernitilinpäätös, IFRS 20

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS 63

Tilintarkastuskertomus 73

Viisivuotiskatsaus 76

Tietoja osakkeenomistajille 78



SATO LYHYESTI JA AVAINLUVUT

Kaupunkien ja ihmisten muuttuessa myös asumisen on muututtava. SATO on yksi maan johtavia vuokranantajia. Tavoitteemme on rakentaa kukoistavia ja elinvoimaisia kaupunkeja ja naapurustoja, joissa ihmiset voivat hyvin. Tarjoamme asukkaillemme koteja kaupungissa hyvien kulkuyhteyksien varrella ja kehitämme heille asumisen arkea helpottavia palveluja. Omistamme, rakennutamme, ostimme ja korjaamme kaupunkikoteja, joissa asiakkaidemme on turvallista, huoletonta ja mukavaa asua. Palvelulupauksemme on: Koti kuten haluat.

Omistuksessa on lähes 26 800 SATOkotia Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa. Isona vuokranantajana kannamme vastuuta kaupunkien kehittämisestä ja asumisen ympäristövaikutuksista. Investoimme asukkaidemme toiveita vastaaviin vuokra-asuntoihin hyvien liikenneyhteyksien äärelle ja kasvamme kannattavasti. Kasvattamme asunto-omaisuuden arvoa investoinnein ja realisoimme sekä korjaustoiminnalla.



Jälleen neljä tähteä kansainvälisessä kiinteistöalan vastuullisuusvertailussa

Osallistuimme jo kuudetta kertaa kansainväliseen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -vastuullisuusvertailuun ja säilytimme GRESB-vertailussa neljä tähteä, asteikolla yhdestä viiteen mitattuna. Omassa vertailuryhmässään SATO:n tulos muihin pohjoiseurooppalaisiin asuntosiirtajoihin verrattuna nousee yli keskiarvon.

870

uutta SATOkotia vuoden lopussa
Kertomusvuonna valmistui noin 870
uutta SATOkotia.

50 000

Asukasta vuoden lopussa

242

Satolaista

Vuoden lopussa SATOssa työskenteli
yhteensä 242 satolaista.

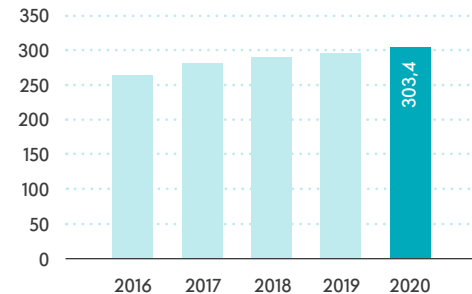


*Kodista tekee
kodin se, että
on omaa tilaa
ja hyvä olla.*

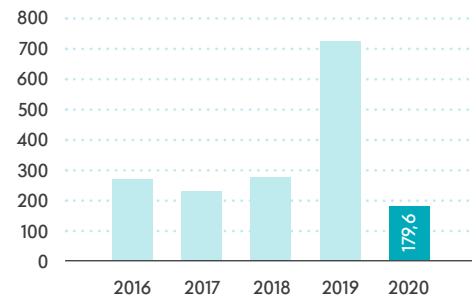
TALOUDELLISET AVAINLUVUT

Kertomusvuonna valmistui 769 vuokra-asuntoa, 63 omistusasuntoa ja 36 JoustoKotia, kaikki pääkaupunkiseudulle.

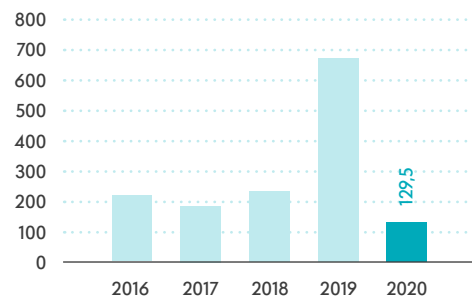
Liikevaihto, milj. €



Liikevoitto, milj. €



Tulos ennen veroja, milj. €



96,7 %

Taloudellinen vuokrausasteemme heikentyi

Koronapandemian aiheuttama epävarmuus kertomusvuonna näkyi SATOn liiketoiminnassaan vaihtuvuuden kasvuna ja sitä kautta taloudellisen vuokrausasteen heikkenemisenä.

2155,7 milj. €

Oma pääoma vahvistui

Oma pääoma oli yli 2 miljardia euroa.

43,8 %

Luototusasteemme parantui

Konsernin luototusaste oli vuoden lopussa 43,8 prosenttia.



TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Alkuvuonna 2020 alkanut koronaviruspandemia haastoi työskentelyämme ja vaikutti toimintaamme kertomusvuonna erityisesti poikkeusjärjestelyinä, joilla pyrimme turvaamaan sekä henkilökuntamme että asukkaittemme turvallisuuden ja hyvinvoinnin. Selvisimme kuitenkin poikkeuksellisesta vuodesta hyvin. Osana koronapandemiaan liittyvää riskienhallintaa käynnistetyt säästötoimenpiteet näkyivät nettovuokratuottojen hyvänä kehityksenä. Emme joutuneet lomauttamaan henkilöstöä koronapandemian vuoksi ja rekrytoimme vuoden aikana merkittävästi lisää henkilöstöä.

Koronapandemian aiheuttama epävarmuus kertomusvuonna näkyi SATOn liiketoiminnassamme vaihtuvuuden kasvuna ja sitä kautta taloudellisen vuokrausasteen heikkenemisenä. Vuoden lopussa vuokrausaste oli 96,7 prosenttia. Vuokrausasteen heikkenemiseen vaikutti koronapandemiasta aiheutuneen yleisen epävarmuuden lisäksi lisääntynyt vuokra-asuntotarjonta markkinoilla sekä asiakastytyväisyytemme hienoinen lasku.

Emme onnistuneet kertomusvuonna parantamaan asukkaiden suositteluhalukkuutta (NPS). Asiakastytyväisyytämme heikensi muun muassa se, että koronapandemian vuoksi osa suunnitelluista korjaushankkeista siirtyi ja mahdollisuutemme palvella asiakkaita korona-aikana oli rajallinen.

Veimme voimakkaasti eteenpäin Asiakas ensin -strategiaamme ja keskityimme organisaation ja palveluprosessiemme muokkaamiseen vastaamaan entistä paremmin asiakkaiden tarpeita. Pyrimme olemaan tiiviisti läsnä asiakkaidemme arjessa voidaksemme palvella heitä parhaalla mahdollisella tavalla. Vahvistimme organisaatiotamme lisäämällä pääosin kotitaloilla lähellä asiakkaita toimivaa henkilöstöä. Uskomme tämän näkyvän asiakastytyväisyyden kasvuna keskipitkällä aikavälillä.

Jatkoimme kertomusvuonna vastuullisuustyötämme, jota ohjaavat SATOn strategia ja vastuullisuusohjelmamme

vuosille 2019–2022. Ohjelmassa painottuvat hiilineutraalit kaupungit sekä asukkaiden ja naapurustojen hyvinvointi. Olemme sitoutuneet vastuullisuustavoitteissamme YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin.

Julkaisimme keväällä 2020 vihreän rahoituksen viitekehysten, joka kytkee SATOn vastuullisuustavoitteet sen rahoitusratkaisuihin. Laskimme syyskuussa liikkeelle ensimmäisen vihreän joukkovelkakirjalainan Euro Medium Term Note -ohjelmamme puitteissa.

Vuoden 2020 aikana käynnistimme kaavahankkeita ja allekirjoitimme kaavaehdollisia esi- ja aiesopimuksia kaikkiaan lähes 65 000 kerrosneliömetrin edestä, ja vahvistimme asutokantaamme 120,6 miljoonan euron investoinneilla. Kertomusvuonna valmistui 769 vuokra-asuntoa, 63 omistus-asuntoa ja 36 JoustoKotia, kaikki pääkaupunkiseudulle.

SATOn ensimmäinen JoustoKoti valmistui Helsingin Taliin 1.6. JoustoKoti on uudenlainen lyhytaikainen osaomistamisen malli, jossa asuntoon pääsee kiinni pienellä pääomalla ja jonka voi viiden vuoden osaomistajan jälkeen lunastaa kokonaan itselleen.

Satolaisia oli vuoden lopussa 242. Henkilöstötutkimuksen mukaan sisäinen työnantajakuvaamme on vahva, ja kiinnostus SATOa kohtaan työnantajana näkyi myös rekrytoinneissa.

Haluan kiittää ansiokkaasta työstä satolaisia, jotka ovat tehneet kaikkensa asukkaittemme asumismukavuuden eteen myös tänä jatkuvasti muuttavana ja haasteellisena aikana. Kiitän myös kumppaneitamme hyvästä yhteistyöstä sekä asiakkaitamme kärsivällisyydestä poikkeuksellisen aikana.

Antti Aarnio
Toimitusjohtaja



Pyrimme olemaan tiiviisti läsnä asiakkaidemme arjessa voidaksemme palvella heitä parhaalla mahdollisella tavalla.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

1.1.–31.12.2020

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

SATOn toimintaympäristöön vaikuttivat kertomusvuonna edelleen jatkuva kaupungistuminen, vuokra-asumisen suosion kasvu sekä lisäksi erityisesti koronapandemian aiheuttamat rajoitukset. SATOn toimialueilla pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa jo lähes puolet vakituisesti asutuista asunnoista on vuokra-asuntoja.

Alkuvuonna 2020 alkanut koronapandemia on vaikuttanut merkittävästi Suomen talouteen. Suomen Pankin joulukuun ennusteen mukaan Suomen kansantalous supistuu vajaalla 4 prosentilla vuonna 2020. Talouden toipuminen alkaa pandemian aiheuttaman epävarmuuden poistuessa vuoden 2021 aikana, ja bruttokansantuotteen odotetaan kasvavan yli 2 prosenttia vuonna 2021. Talousnäkymissä on kuitenkin suurta epävarmuutta sen suhteen, miten nopeasti pandemia saadaan hallintaan. Pandemian negatiivista vaikutusta Suomen talouteen pyritään rajoittamaan Euroopan Keskuspankin,

*SATOn toimialueilla
pääkaupunkiseudulla,
Tampereella ja
Turussa jo lähes
puolet vakituisesti
asutuista asunnoista
on vuokra-asuntoja.*

EU:n sekä Suomen valtion tukitoimenpiteillä.

Koronapandemian aiheuttama epävarmuus kertomusvuonna on näkynyt SATOn liiketoiminnassa vaihtuvuuden kasvuna ja sitä kautta taloudellisen vuokrausasteen heikkenemisenä.

Vuonna 2020 alkaneesta koronapandemiasta huolimatta vuokra-asunnoille on kysyntää ja kaupungistumiskehitys jatkuu edelleen. Tiivis kaupunkimainen asuminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella kasvattaa yhä suosiotaan Suomessa. Pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku jatkavat voimakasta kasvuaan samalla, kun Tilastokeskus ennustaa väestönkehityksen koko maassa kääntyvän laskuun vuonna 2031. Pääkaupunkiseudun ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä yli 200 000 uudella asukkaalla. Jo lähes 80 prosenttia pääkaupunkiseudun asukkaista asuu 1–2 hengen kotitalouksissa, ja pienten kotitalouksien määrä kasvaa edelleen. Maahanmuuton seurauksena ulkomaalaisten osuuden ennakoidaan kasvavan pääkaupunkiseudulla nykyisestä 17 prosentista 25 prosenttiin vuoteen 2030 mennessä. Vanheneva väestö siirtyy kasvukeskusten palveluiden piiriin ja asumiselta odotetaan yhä enemmän palveluita.

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



Suurten kaupunkien viime vuosien vuokra-asunto-markkinoita on viime vuosina leimannut tarjonnan ripeä kasvu. Kasvu on pääosin lähtöisin vilkkaasta vuokra-asuntotuotannosta. Vuoden 2020 koronapandemian aikana aiemmin lyhytaikaisessa vuokrauskäytössä olleita asuntoja on tarjottu pidempiaikaiseen vuokratyöhön, mikä on joissain kaupungeissa tuonut merkittäväkin lisä tarjontaan. Vuokra-asuntojen kysyntään on toisaalta osittain heikentävästi vaikuttanut toisen asteen ja korkeakoulujen opetuksen siirtyminen etäopetukseen koronapandemiasta johtuen.

Korona on siirtänyt vuokra-asuntokysynnän painopistettä hienoisesti isompiin asuntoihin ja matalamman vuokratason alueille. Kummassakin taustalla on etätyön lisääntyminen: tilaa tarvitaan enemmän, kun kotona myös työskennellään.

KTI Kiinteistötieto Oy:n (KTI) uusia asuntovuokrasopimuksia kuvaavat vuokraindeksit osoittivat pääkaupunkiseudulla keskimäärin 0,7 prosentin vuosinousua vuonna 2020 vuoden kolmannella neljänneksellä. Vuokrien nousu on ollut Espoossa ja Vantaalla hieman voimakkaampaa kuin Helsingissä. Pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa suurissa kaupungeissa vuokrat nousivat keskimäärin 0,5 prosenttia, mutta kaupunkien välillä oli huomattavia eroja.

Tilastokeskuksen joulukuun raportin mukaan myönnettyjen rakennuslupien vuosimuutos lokakuussa oli -12,4 %. Rakennusteollisuus ry:n marraskuun ennusteen mukaan asuntoaloitukset vuonna 2021 laskevat 11 % verrattuna vuoteen 2020. Sekä myönnettyissä rakennusluvista että ennustetuissa asuntoaloituksissa on huomattavia alueellisia eroja.

Visio: Hyvinvoivia ihmisiä kukoistavissa kaupungeissa

Missio: Mullistamme asumisen – se on enemmän kuin seinät.

Alhaisesta korkotasosta johtuen asuntojen houkutelevuus sijoituskohteena on jatkunut. Vuokra-asuntosijoittamisen suosio jatkaa kasvuaan niin Suomessa kuin kansainvälisestikin, ja useimpia muita kiinteistösektoreita kaltoin kohteleva koronakriisi vahvistaa asuntosijoittamisen asemaa entisestään. Suomeen viime vuosina rantautuneet ulkomaiset asuntosijoittajat ovat jatkaneet sijoitussalkkujensa kasvattamista myös kertomusvuonna.

Suomi tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2035 mennessä. Rakennussektorin päästöjen hillitsemi-

Strategiset tavoitteemme	Toteutuminen vuonna 2020
Jatkuvasti paraneva asumisaikainen NPS	Ei toteutunut
Tavoittelemme jatkuvasti paranevaa asukkaiden suosittelemuutta (NPS). Asiakas ensin -kehitysohjelma, ihmisystävällinen ja ammattimainen palvelu sekä yhä aktiivisempi läsnäolo SATOn taloilla asukkaita palvelemissa auttavat meitä pääsemään tavoitteeseen.	
Luottoluokituksen säilyminen	Toteutui
SATOn tavoitteellinen rahoitusohjelma, jolla pyritään parempaan omavaraisuuteen ja lisäämään reaali- ja luottoluokituksen osuutta. Strategisena tavoitteena on luottoluokituksen säilyttäminen. Kertomusvuonna säilytimme edellisenä vuonna saavuttamamme luottoluokituksen BBB vakain näkymin. Luottoluokitus auttaa meitä laajentamaan edelleen rahoitusperustaa ja alentamaan rahoituskuluja.	
Oma pääoman tuottotavoite	Ei toteutunut
Kolmas strateginen tavoitteemme on oman pääoman tuottotavoite, joka oli 8 prosenttia strategiakaudella.	

sellä on merkittävä rooli sekä kansallisten että kansainvälisten ilmastotavoitteiden saavuttamisessa ja ilmastomuutokseen varautumisessa. Rakentaminen ja rakennusten käyttö aiheuttavat tällä hetkellä yli kolmanneksen Suomen kasvihuonepäästöistä. Käytön aikaisen energiankulutuksen lisäksi alalla on ryhdytty kiinnittämään huomiota rakennusten koko elinkaaren hiilijalanjälkeen.

STRATEGIA

Kaupunkien ja ihmisten muuttuessa myös asumisen on muututtava. SATOn tavoitteena on rakentaa

kukoistavia ja elinvoimaisia kaupunkeja ja naapurustoja, joissa ihmiset voivat hyvin. Tarjoamme asukkaillemme koteja kaupungissa hyvien kulkuyhteyksien varrella ja kehitämme heille asumisen arkea helpottavia palveluja.

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

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

Vastuullisuustyötämme ohjaavat SATOn strategia ja vastuullisuusohjelmamme vuosille 2019–2022. Vastuullisuusohjelmamme painopisteet ovat hiili-neutraalit kaupungit sekä asukkaiden ja naapurusto-
jen hyvinvointi. Olemme sitoutuneet vastuullisuustavoitteissamme YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin.

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

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

Yhtiö on asettanut strategiseksi tavoitteekseen Investment grade -luottoluokituksen säilyttämisen. Oman pääoman tuotto tavoite on 8 prosenttia. Lisäksi strategisena tavoitteenamme on jatkuvasti

paraneva asukkaidemme nettosuositellu-
halukkuus NPS.

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

LIKEVAIHTO JA TULOS

Vuonna 2020 konsernin liikevaihto oli 303,4 (295,6) miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 179,6 (725,6) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 192,6 (173,3) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutos oli -13,0 (552,2) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutokseen vaikutti negatiivisesti vuokrausasteen heikentyminen. Vertailukauden käyvän arvon muutokseen vaikutti SATOn siirtyminen tuottoihin perustuvan arvostusmenetelmän käyttöön sijoituskiinteistöjen arvon määrittämisessä 31.12.2019.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä -50,0 (-55,1) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 129,5 (670,5) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kasaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli 132,1 (91,2) miljoonaa euroa.

Osakekohtainen tulos oli 1,80 (9,45) euroa.

TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli joulukuun lopussa yhteensä 5 104,7 (4 718,2) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 2 155,7 (2 055,8) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 38,07 (36,31) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli vuoden lopussa 42,2 (43,6) prosenttia. Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 766,5 miljoonaa euroa ja luototusaste oli joulukuun lopussa 43,8 (44,4) prosenttia.

Konsernin oman pääoman tuotto oli 4,8 (29,6) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,1 (18,9) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma oli joulukuun lopussa 2 381,5 (2 098,4) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 2 170,2 (1 830,1) miljoonaa euroa. Lainaerittely on tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 26. Kertomusvuoden lopussa lainakannan keskikorko oli 1,8 (1,7) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä -50,0 (-55,1) miljoonaa euroa. Lainakannan keskimaturiteetti oli 4,2 (4,0) vuotta.

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -1,9 (-5,3) miljoonaa euroa.

SATO lisäsi kertomusvuonna reaalivakuudettoman rahoituksen osuutta 82,6 prosenttiin kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli vuoden lopussa 84,1 prosenttia koko taseesta.

KONSERNIRAKENNE

SATO Oyj on SATO-konsernin emoyhtiö. Emoyhtiöllä oli kertomusvuoden lopulla yhteensä 24 (25) liiketoimintaa harjoittavaa tytäryhtiötä. Vuoden aikana toteutettiin sulautumisia konsernirakenteen selkeyttämiseksi.

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

ASUNTOLIIKETOIMINTA

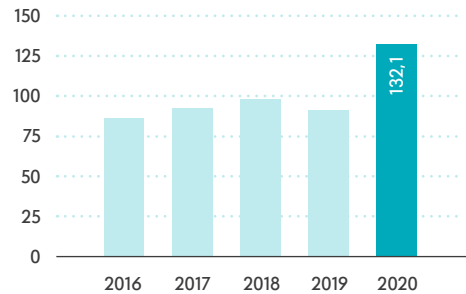
Asuntoliiketoimintaamme kuuluu vuokraus, asiakaspalvelu, elinkaarihallinta ja ylläpito. Tehokkaalla vuokraustoiminnalla ja digitaalisilla palveluilla varmistetaan asunnontarvitsijoille nopea asunnon hankinta ja konsernille vakaasti kehittyvä kassavirta. Laadukkaalla ylläpitotoiminnalla varmistamme asumisviihtyvyyden,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

Asiakas ensin -kehitysohjelmamme mukaisesti keskityimme organisaation ja palveluprosessiemme muokkaamiseen vastaamaan entistä paremmin asiakkaiden tarpeita. Pyrimme olemaan tiiviisti läsnä asiakkaidemme arjessa voidaksemme palvella heitä parhaalla mahdollisella tavalla. Laajensimme pääkaupunkiseudulla talomestari-toimintamallia, jossa SATOn omat talomestarit hoitavat osan aiemmista huoltokumppaneiden tehtävistä, kuten esimerkiksi asuntojen ja talon kiinteistötekniset työt.

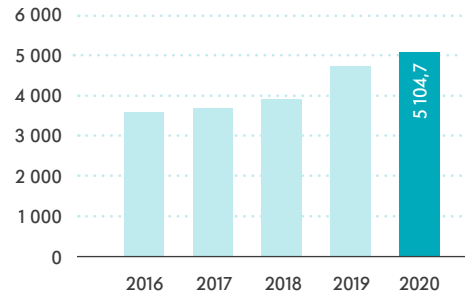
Rekrytoimme vuoden aikana yhdeksän uutta talomestaria. Asuntoliiketoiminnassamme aloitti 12 uutta henkilöä uudenlaisessa palvelupäällikön tehtävässä, jossa yhdistyy palvelupäällikön, huoneistotarkastajan ja olosuhdepäällikön tehtävät. Palvelupäälliköt huolehtivat, että asukkaat viihtyvät ja vuokratodit pysyvät kunnossa.

SATolla oli kertomusvuoden lopussa noin 50 000 asiakasta. Asiakastytytyväisyyttä mittaava NPS laski hieman kertomusvuonna edelliseen vuoteen verrattuna. Asiakastytytyväisyyttä heikensi mm. se, että koronapandemian vuoksi osa suunnitelluista korjaushankkeista siirtyi ja mahdollisuutemme palvella asiakkaita korona-aikana oli rajoitettu.

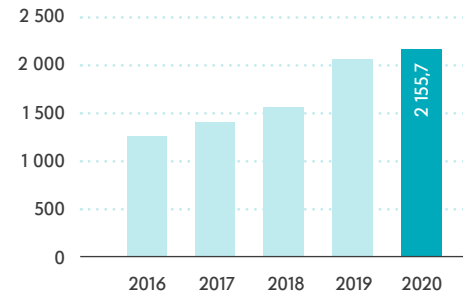
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



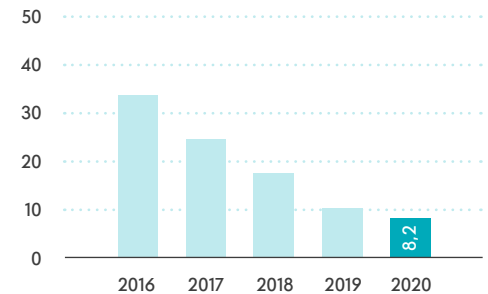
Tase, milj. €



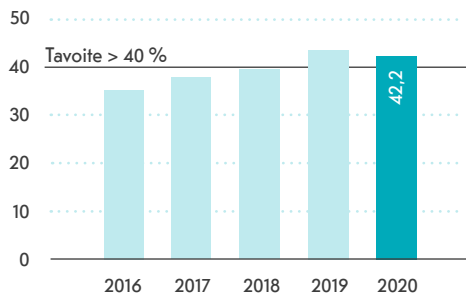
Oma pääoma, milj. €



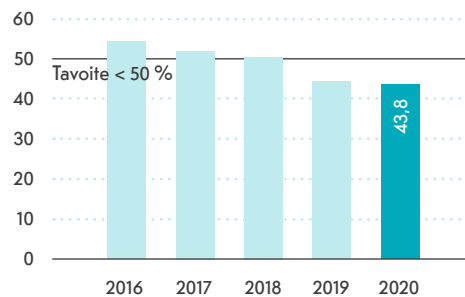
Vakuudellisen velan osuus koko taseesta, %



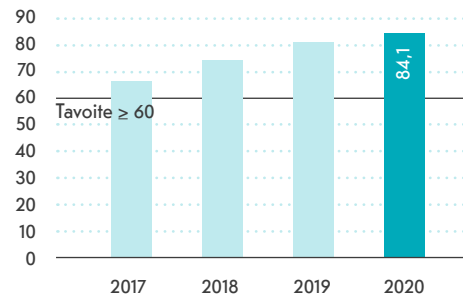
Omavaraisuusaste, %



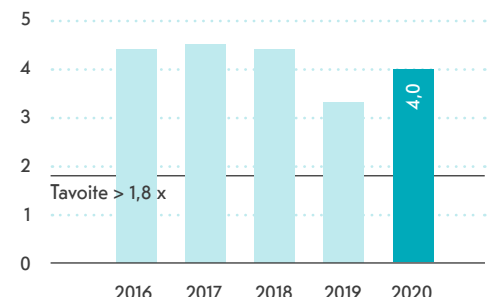
Luototusaste, %



Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



Korkokatekerroin



Taloudellinen vuokrausaste heikkeni erityisesti koronapandemiasta johtuen ja oli Suomessa keskimäärin 96,7 (98,1) prosenttia. Vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus oli 32,6 (29,6) prosenttia. Vuokratuotot nousivat 2,6 prosenttia ja olivat 303,4 (295,6) miljoonaa euroa. Vuokrausasteen heikkenemiseen vaikuttivat pääasiassa koronapandemiasta aiheutunut yleinen epävarmuus, lisääntynyt vuokra-asuntotarjonta sekä asiakastytyvyyden hienoinen lasku.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsausvuoden lopussa 17,51 (17,23) euroa/m²/kk.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 220,3 (207,1) miljoonaa euroa.

SIIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 31.12.2020 yhteensä 26 792 (26 074) asuntoa. Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui 769 asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 113.

Käypä arvo

Vuokra-asuntojen arvon kehityksellä on keskeinen merkitys SATOille. Asunto-omaisuus on keskitetty alueille ja asuntokoihin, joihin kohdistuvan vuokra-asuntokysynnän odotetaan pitkällä tähtäimellä kasvavan. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärittäisiin.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli joulukuun lopussa yhteensä 4 753,5 (4 657,9) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy tilikauden investoinnit ja realisoinnit, oli 95,7 (782,7) miljoonaa euroa.

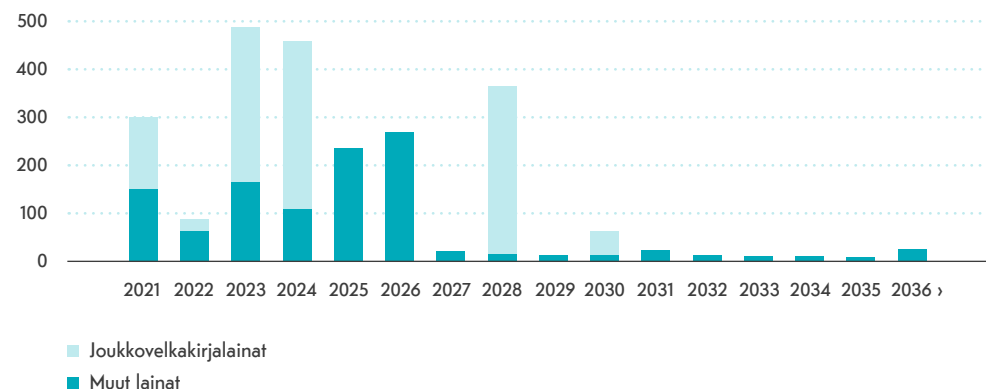
Asiakas ensin -kehitysohjelmamme mukaisesti keskityimme organisaation ja palveluprosessiemme muokkaamiseen vastaamaan entistä paremmin asiakkaiden tarpeita.

Ulkopuolinen asiantuntija JLL Finland Oy (JLL), antaa kvartaaleittain lausunnon SATOn Suomen sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisessä soveltamista arviointimeteodeista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Viimeisin JLL:n antama lausunto on annettu 31.12.2020 tehdystä arvonmäärittämisestä. Käyvän arvon määrittämisestä on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Arvonmuutokseen vaikuttivat lisäksi investoinnit, realisoinnit sekä markkinahintojen ja ruplan arvon muutokset.

Vuoden lopussa asuntojen arvosta noin 85 prosenttia oli pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 11 prosenttia Tampereella ja Turussa, 2 prosenttia Jyväskylässä ja Oulussa sekä noin 2 prosenttia Pietarissa.

Pitkäaikaisten lainojen erääntyminen, milj. €

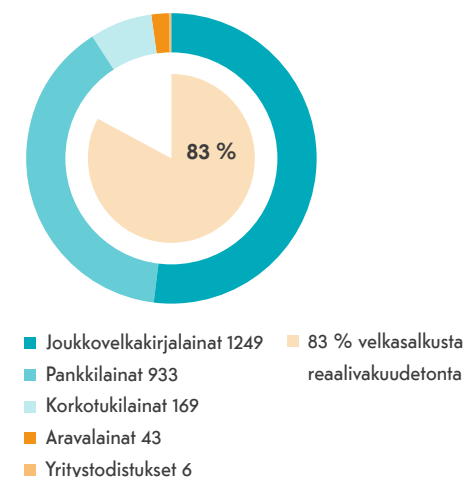


Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

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

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 120,6 (185,9) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 93,2 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 48,6 prosenttia. Suomessa oli 31.12.2020 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 55,3 (40,9) miljoonan euron arvosta.

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.12.2020, yht. 2 398 milj. €



Rahoituksen tunnusluvut	Tavoite	2020	2019
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,5–6	4,2	4,0
Keskimääräinen korkosidonnaisuus, vuotta*	3–10	3,3	2,4
Keskikorko kauden lopussa, %	–	1,8	1,7
Kiinteäkorkoisen velan osuus, %	> 60	73,6	62,0

* Keskikorkosidonnaisuutta pyritään pitämään 3–5 vuoden välillä markkinakorkojen (EKP ohjauskorko) ollessa yli 1 %:n ja 3–10 vuoden välillä markkinakorkojen ollessa 1 %:n tai alle.

Vuokraus Suomessa	2020	2019
Vuokra-asuntojen keskineliövuookrat, €/m ² /kk katsauskauden lopussa	17,51	17,23
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,7	98,1
Vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus, %	32,6	29,6

SATOkodit	2020	2019
Kohteiden lkm	748	745
Asuntojen lkm yhteensä	26 792	26 074
Asuntojen keskikoko, m ²	54,2	54,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. €	4 753,5	4 657,9
Nettovuokratuotto, milj. €	220,3	207,1

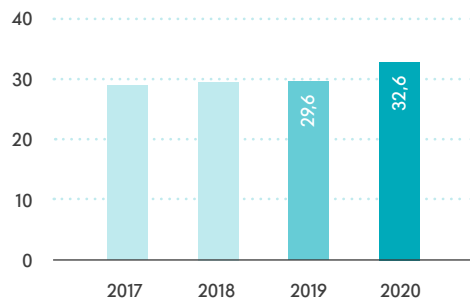
SATOkodit Pietarissa	2020	2019
Kohteiden lkm	13	13
Asuntojen lkm yhteensä	533	534
Asuntojen keskikoko, m ²	70,12	70,24
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. €	102,7	124,0
Nettovuokratuotto, milj. €	2,8	3,0

Tonttivaranto	2020	2019
Tonttivaranto, milj. €	59,0	63,1
Tonttihakinnat, milj. €	3,0	37
Tonttivarannon rakennusoikeus yhteensä, krs-m ²	145 400	141 900
Tuotantoon siirtyneet tai myydyt omistustontit, milj. €	10,6	12,2

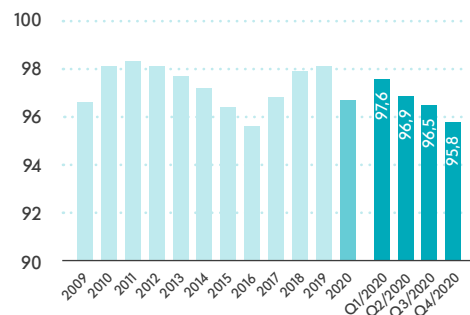
Uudistuotanto	2020	2019
Valmistuneet Suomessa yht., kpl	868	353
Vuokra-asunnot	769	321
Omistusasunnot	63	32
JoustoKodit	36	
Rakenteilla 31.12. yht., kpl	385	868
Vuokra-asunnot	314	769
Omistusasunnot	71	99
Myytäviä omistusasuntoja 31.12., kpl	71	36
Valmiit	0	0
Rakenteilla olevat	71	36

Korjaukset	2020	2019
Asuntojen ja kiinteistöjen korjaukset, milj. €	73,7	73,9
Korjausinvestoinnit, milj. €	57,0	54,6
Saadut korjausavustukset, milj. €	0,2	0

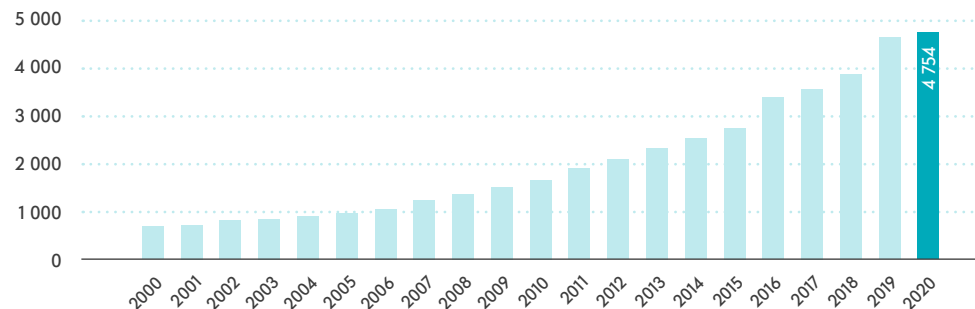
Ulkoinen vaihtuvuus, %



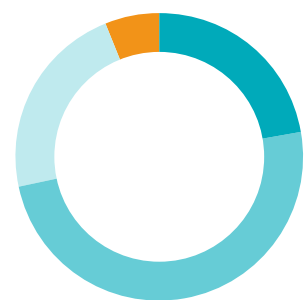
Taloudellinen vuokrausaste, %



Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



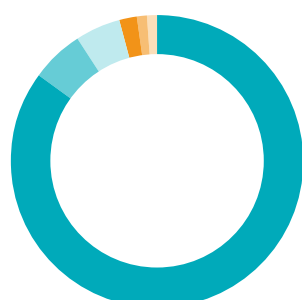
SATOn omistettujen vuokra-asunnot 31.12.2020, %



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

31.12.2020 SATOlla oli Suomessa rakenteilla 314 vuokra-asuntoa ja vuoden aikana konsernille valmistui Suomessa 769 vuokra-asuntoa.

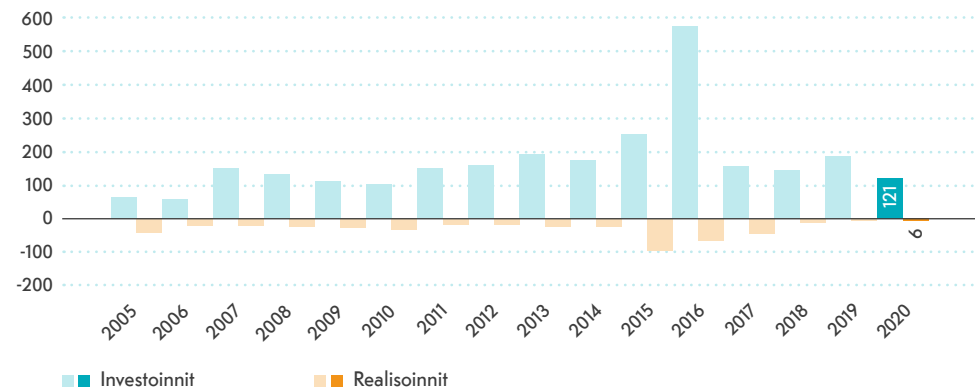
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.12.2020



Pääkaupunkiseutu 85 %
Tampereen talousalue 6 %
Turun talousalue 5 %
Pietari 2 %
Oulun talousalue 1 %
Jyväskylän talousalue 1 %

Asunto-omaisuus yhteensä 4 615 milj. €

Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 68 (29). Yhteisarvoltaan nämä olivat 5,7 (5,9) miljoonaa euroa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli joulukuun lopussa 59,0 (63,1) miljoonaa euroa. Joulukuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 3,0 (37,0) miljoonaa euroa.

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 2 300 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Teemme yhteistyötä kaupunkien kanssa, kun alueita kehitetään ja niihin suunnitellaan uutta asumista. Kertomusvuonna jatkoimme Espoossa Soukan ja Vantaan Myyrmäessä "Myyr York Downtown" -alueen sekä Hakunilan alueen kehittämistä. Vuonna 2020 teimme kiinteistökaupan esisopimuksen kolmesta Espoon Kauklahdessa radan eteläpuolella Lasihtin alueella sijaitsevasta tontista. Lasihtin nykyiselle teollisuusalueelle suunnitellaan asemakaavamuutoksen myötä kaupunkimaista asuinalueita, jonne SATO suunnittelee vuokra-asuntojen rakentamista. Lisäksi allekirjoitimme kiinteistökaupan esisopimuksen tulevasta asuinkerrostalojen korttelialueesta Helsingin Viikissä, jonne on kaavamuutoksen vahvistuttua tarkoitus toteuttaa noin 200 uutta vuokratiloja ja 100 JoustoKotia. Helsingin kaupungin järjestämässä kansainvälisessä idea- ja arkkitehtikilpailussa SATOn työryhmän ehdotus ITIS SITI sijoittui kertomusvuonna toiselle sijalle sekä valittiin Puhoksen ja Puotilan jatkosuunnittelun pohjaksi.

Suomessa valmistui 769 (321) vuokra-asuntoa, 63 (32) omistusasuntoa sekä 36 JoustoKotia. Rakenteilla oli 31.12.2020 yhteensä 314 (769) vuokra-asuntoa ja 71 (99) omistusasuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 73,7 (73,9) miljoonaa euroa.

Pietarissa SATOlla oli vuoden lopussa yhteensä 533 (534) asuntoa. Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 91,8 (92,8) prosenttia. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjälle. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

VASTUULLISUUS

Vastuullisuustyötämme ohjaavat SATOn strategia ja vastuullisuusohjelmamme vuosille 2019–2022, jossa painottuvat hiilineutraalit kaupungit ja sekä asukkaiden ja naapurustojen hyvinvointi.

Keskityimme asumisviihtyvyyden parantamiseen ja energiankulutuksen vähentämiseen tekoälyn avulla. Asensimme kertomusvuonna noin 3 000 mittausanturia mittaamaan asuntojen lämpötilaa ja kosteutta. Kiinteistösähkömme oli kertomusvuonna tuulivoimalla tuotettua ja päästövapaata.

Tavoitteenamme on vähentää sekajätettä ja lisätä kierrättämistä ja lajittelua. Emme täysin onnistuneet tässä tavoitteessa kertomusvuonna, sillä koronapandemian vuoksi asukkaiden kierrätys- ja lajitteluopastus kotitaloilla ei ollut mahdollista. Toisaalta korona-ajan verkkokauppaostokset lisäsivät mm. pahvijätteen määrää.

Kertomusvuonna siirryimme kuivien tilojen kiintokalusteissa kotimaisiin kalusteisiin, joissa huomioidaan tuotteen elinkaari sekä sisäilmaluokituksen vähäpäästöisyys. Suunnittelimme kertomusvuonna tuotekehityksessämme SATOn kerhohuoneisiin myös uuden kotimaisen huonekaluryhmän.

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

Kertomusvuonna teimme yhteistyötä Vailla vakinaista asuntoa ry:n ja Kuntoutussäätiön kanssa Kämpä ja duuni -hankkeessa, jonka tavoitteena on löytää osallistujille kaksi elämän tärkeää kivilakkaa, koti ja työ. SATOn asunnoissa asui vuoden lopussa 13 hankkeeseen osallistunutta henkilöä.

Menestyimme jälleen kiinteistöalan kansainvälisessä vastuullisuusarvioinnissa GRESBissä (Global Real Estate Sustainability Benchmark), ja säilytimme 4/5 tähteämme 78 pisteellä.

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

Julkaisimme keväällä 2020 vihreän rahoituksen viitekehysten, joka kytkee SATOn vastuullisuustavoitteet sen rahoitusratkaisuihin. Viitekehys perustuu yhtiön strategiaan ja vuonna 2019 julkaistuun vastuullisuusohjelmaan.

Syyskuussa 2020 SATO laski liikkeelle ensimmäisen 350 miljoonan euron seitsemän vuoden vakuudettoman vihreän joukkovelkakirjalainan. Käytämme varat vihreän rahoituksen viitekehysemme mukaisten kohteiden rahoitukseen ja/tai jälleenrahoitukseen.

Lisäksi joulukuussa 2020 sovimme viiden rahoituslaitoksen kanssa yhteensä 350 miljoonan euron uusista sitovista reaali- ja vakuudettomista luottolimiittisopimuksista, jotka ovat maturiteetiltaan kolme vuotta kahdella yhden vuoden jatko-optiolla ja niiden korkomarginaali on sidottu SATOn keskeisimpien vastuullisuustavoitteiden saavuttamiseen.

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

YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

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

Asuintalojen energiatehokkuutta koskeva lain-säädäntö edellyttää uudisrakennuksilta energiatehokkuuslukuja 90. SATO on sitoutunut rakentamaan huomattavasti energiatehokkaampia taloja ja tavoitteemme uudiskohteissa on energiatehokkuusluku, joka on alle 81.

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

Kertomusvuonna jatkoimme investointeja SATO-kotien energiatehokkuuteen ja vedensäästöön. Emme kuitenkaan onnistuneet kertomusvuonna vedensäästöön liittyvissä tavoitteissamme. Koronapandemian vuoksi emme päässeet tekemään asunnoissa kaikkia säästöihin tähtääviä toimenpiteitä ja toisaalta vedenkulutus kasvoi asukkaiden viettäessä tavallista enemmän aikaa kodeissa.

Kertomusvuonna energian ominaiskulutus laski 3,8 prosenttia, sähkön ominaiskulutus nousi 8,2 ja veden ominaiskulutus 1,2 prosenttia vuoteen 2019 verrattuna. SATOn asunnoista syntyvät ominaispäästöt laskivat 12,1 prosenttia vuoteen 2019 nähden ja olivat 23,2 (26,4) hiilidioksidiekvivalenttikilogrammaa asuntoneliometriä kohden. Päästöt lasketaan kaukolämmön absoluuttisen kulutuksen mukaan. Sähkö oli tuulivoimalla tuotettua eikä siitä muodostunut päästöjä.

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

KEHITYSTOIMINTA

SATOn kehitystoiminta keskittyi kertomusvuonna asiakasprosessien edelleen parantamiseen tavoitteenamme palvella asiakkaitamme parhaalla mahdollisella tavalla.

Kehitimme myös uusia asumisen konsepteja. Lanseerasimme uudenlaisen lyhytaikaisen osaomistamisen muodon, JoustoKodin, jossa omaan asuntoon pääsee kiinni pienellä pääomalla. Ensimmäinen JoustoKoti-kohde valmistui Helsingin Taliin kesällä 2020.

Jatkoimme suunnittelussa edellisenä vuonna käyttöön otettua periaatetta, jonka mukaan yksioitaita ei enää rajata kantavilla seinillä. Näin talon huoneistojakaumaa voidaan myöhemmin helpommin muuttaa yhdistämällä yksioitaita esimerkiksi kaksioihin tai kolmioihin, mikäli kysyntä siirtyy suurempiin asuntoihin.

Yhdenmukaistimme digitaalisessa kehityksessä asiakkaillemme suunnatut verkkopalvelut yhä sujuvamman palvelun lisäämiseksi. Asiakkaillemme on käytössä digitaalinen OmaSATO-palvelu, jossa asukkaat voivat esimerkiksi tarkistaa sopimus- ja maksutietonsa, lukea kotitalonsa tiedotteet, tehdä viikailmoituksen ja asioida asiakaspalvelumme kanssa.

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

Kehitystoimintaan käytettiin yhteensä 1,4 (1,2) miljoonaa euroa, mikä vastaa noin 0,5 prosenttia liikevaihdesta.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskauden jälkeisiä olennaisia tapahtumia ei ole.



SATO on sitoutunut rakentamaan energia- tehokkaampia taloja kuin lainsäädäntö edellyttää.

RISKIENHALLINTA

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

SATOn liiketoiminnan merkittävimpiä riskejä ovat liiketoimintaympäristöön liittyvät riskit sekä rahoitusriskit.

Koronapandemia on lähiajan toimintaympäristöön vaikuttava riski, jonka kesto ja vaikutusta Suomen talouteen on vaikea arvioida. Koronapandemian jatkuminen voi vaikuttaa merkittävän haitallisesti talouskasvuun, yritystoimintaan ja työllisyyteen Suomessa sekä työn tekemisen tehokkuuteen. Tällaisella talouden tai toiminnan heikentymisellä sekä karanteenilla tai muilla rajoittavilla toimenpiteillä voi olla haitallinen vaikutus SATOn omistamien kiinteistöjen taloudelliseen tulokseen tai toimintaan, rahoituskustannuksiin tai arvoon. Pandemian liiketoiminnan negatiivisten vaikutusten minimoimiseksi yhtiössä on panostettu turvallisen työympäristön ylläpitämiseen, myynnin tehostamiseen sekä tarkkaan kustannusten hallintaan.

Asuntojen vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdannevaihteluihin ja kysynnän muutoksiin. Asuntomarkkinan heikentyminen voi vaikuttaa negatiivisesti SATOn asuntokannan markkina-arvoon. SATO on strategiansa mukaisesti keskittynyt sijoituksissaan kasvukeskuksiin ja siten varmistamaan asuntojen vuokrattavuuden ja arvon kehityksen.

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

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

SATOn maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään muun muassa kassavaroja, pankkitililiitteitä, 600 miljoonan euron sitovia luottolimiittejä sekä 400 miljoonan euron yritystodistusohjelmaa. Maksuvalmiusreservien määrää kasvatetaan rahoitustarpeiden kasvaessa. Tavoitteenamme on pitää aina tulevan 12 kuukauden rahoitusvaade katettuna sitovin sopimuksin.

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

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

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

VIREILLÄ OLEVAT OIKEUDENKÄYNNIT

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

OSAKKEET

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2020 oli 4 442 192,00 euroa ja osakkeiden lukumäärä 56 783 067 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

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

Hallituksella ei ole 31.12.2020 ollut valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseen tai liikkeelle laskemiseen.

SATO Oyj:n hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja eivät omistaneet yhtiön osakkeita 31.12.2020.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli joulukuun lopussa 242 (229) henkilöä, joista vakituksessa työsuhteessa oli 226 (212). Kertomusvuonna henkilöstömäärä oli keskimäärin 229 (223) henkilöä. Konsernin palkat ja palkkiot olivat vuonna 2020 yhteensä 15,3 (15,8) miljoonaa euroa.

OSAKKEENOMISTAJIEN NIMITYSTOIMIKUNTA

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

HALLITUS, TOIMITUSJOHTAJA JA TILINTARKASTAJAT

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 23.6.2020 hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi jäsentä. SATOn hallitukseen kuuluivat vuonna 2020 puheenjohtaja Erik Selin ja varapuheenjohtaja Jukka Hienonen sekä jäsenet Esa Lager, Tarja Pääkkönen, Johannus (Hans) Spikker ja Timo Stenius. Lisäksi Marcus Hansson toimi hallituksen jäsenenä yhtiökokoukseen 23.6.2020 saakka.

Vuonna 2020 hallitus kokoontui 14 kertaa. Hallitus-työskentelyä tukee nimitys- ja palkitsemisvaliokunta.

SATO Oyj:n toimitusjohtajana toimi 18.12.2020 asti Sharam Rahi. 18.12.2020 alkaen SATOn toimitusjohtajana toimii diplomi-insinööri Antti Aarnio.

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

JOHTORYHMÄN JÄSENET

Johtoryhmään kuuluivat tilikaudella 2020 toimitusjohtaja Sharam Rahi (18.12.2020 saakka), asunto-liiketoiminnasta ja investoinneista vastaava liiketoimintajohtaja ja 18.12.2020 alkaen toimitusjohtaja Antti Aarnio, Antti Asteljoki (liiketoimintajohtaja, asuntoliiketoiminta 4.2.2020 saakka), Miia Eloranta (markkinointi- ja viestintäjohtaja 3.12.2020 saakka) ja talousjohtaja Markku Honkasalo.

NÄKYMÄT

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

Suomen kansantalouden toipuminen alkaa pandemian aiheuttaman epävarmuuden poistuessa, mikä odotetaan toteutuvan vuoden 2021 kuluessa. Suomen Pankin joulukuun ennusteen mukaan Suomen kansantalous supistuu vajaalla 4 prosentilla vuonna 2020. Talouden toipumisen odotetaan alkavan vuoden 2021 kuluessa ja bruttokansantuotteen kasvavan yli 2 prosenttia vuonna 2021. Talousnäkymissä on kuitenkin suurta epävarmuutta sen suhteen, miten nopeasti pandemia saadaan hallintaan. Koronapandemian aiheuttaman epävarmuuden seurauksena SATOn taloudellinen vuokrausaste on lievästi heikentynyt verrattuna viime vuoteen. SATOn panostusten digitaalisten palvelujen kehittämiseen sekä tiiviimpään läsnäoloon asiakkaiden parissa odotetaan vaikuttavan positiivisesti vuokrausasteeseen keskipitkällä aikavälillä. Korkotason arvioidaan pysyvän vuonna 2021 matalalla tasolla, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin.

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

Ennätysvilkas asuntorakentaminen vähenee tulevina vuosina haettujen rakennuslupien laskun seurauksena kuitenkin alueellisten erojen ollessa suuria.

Enemmistöomistajansa toimintamallin mukaisesti SATO Oyj ei julkista ohjeistusta vuoden 2021 tuloksesta. Balder Finska Otas AB:n emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2020 olivat 370 154 150,83 euroa, josta tilikauden voitto oli 58 039 315,77 euroa. Yhtiön ulkona olevien osinkoon vuodelta 2020 oikeuttavien osakkeiden määrä on 56 623 067 kappaletta.

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

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan tilikaudelta 2020 0,50 euroa/osake (0,00 euroa/osake vuodelta 2019) yhteensä 28 311 533,50 euroa, ja että voittovaroihin siirretään 29 727 782,27 euroa.

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

*Jatkuva
kaupungistuminen
luo hyvät pitkän
ajan edellytykset
investointien
jatkamiselle SATOn
päätoimialueilla
Suomessa.*

OSAKKEIDEN JAKAUMA 31.12.2020

Omistaja	Osakkeet, kpl	Omistususuus, %
Balder Finska Otag AB (Fastighets AB Balder)	31 696 745	55,8
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	12 811 647	22,6
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	7 233 081	12,7
Valtion Eläkerahasto	2 796 200	4,9
Valkila Erkki	390 000	0,7
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	227 000	0,4
SATO Oyj	160 000	0,3
Entelä Tuula	159 000	0,3
Heinonen Erkki	156 684	0,3
Tradeka-sijoitus Oy	126 500	0,2
Muut osakkeenomistajat (110 kpl)	1 020 210	1,8

31.12.2020 SATO Oyj:llä oli 120 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa.

SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus on ollut kertomusvuoden aikana 1,88 %.

KONSERNITILINPÄÄTÖS, IFRS

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Liikevaihto	3	303,4	295,6
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut		-83,0	-88,5
Nettotuotot		220,3	207,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	4, 13	3,0	1,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	13	-13,0	552,2
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	6, 7, 8, 9	-30,6	-32,6
Liiketoiminnan muut tuotot	5	1,7	1,9
Liiketoiminnan muut kulut	5	-2,0	-4,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta		0,0	0,2
Liikevoitto		179,6	725,6
Rahoitustuotot	10	0,6	0,9
Rahoituskulut	10	-50,7	-56,0
		-50,0	-55,1
Voitto ennen veroja		129,5	670,5
Tuloverot	11	-27,6	-135,5
Tilikauden voitto		101,9	534,9
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		101,9	535,0
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0
		101,9	534,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos	12		
Laimentamaton (euroa)		1,80	9,45
Laimennettu (euroa)		1,80	9,45
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl		56,6	56,6

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Muut laajan tuloksen erät		
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	0,0	0,0
Verot eristä, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0
Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0
Rahavirran suojaus	27-2,4	-6,7
Muuntoerot	-0,1	0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	0,5	1,3
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-2,0	-5,2
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-2,0	-5,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä	99,9	529,7
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	99,9	529,7
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0
	99,9	529,7

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	liite	31.12.2020	31.12.2019
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	13	4 753,5	4 657,9
Aineelliset hyödykkeet	14	2,8	3,2
Aineettomat hyödykkeet	9, 15	4,0	3,7
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	17	0,1	0,2
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	18, 19	1,0	1,1
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	16	6,6	7,7
Saamiset	20, 27	2,8	6,3
Laskennalliset verosaamiset	21	14,2	14,2
Yhteensä		4 785,1	4 694,4
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	22	58,6	10,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		2,9	7,9
Rahavarat	18, 23	258,0	5,0
Yhteensä		319,6	23,8
VARAT YHTEENSÄ		5 104,7	4 718,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		4,4	4,4
Arvonmuutos- ja muut rahastot		-31,7	-29,8
Vararahasto		43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		114,8	114,8
Kertyneet voittovarot		2 024,6	1 922,8
Yhteensä	24	2 155,9	2 055,9
Määräysvallattomien omistajien osuus		-0,2	-0,2
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		2 155,7	2 055,8

Milj. €	liite	31.12.2020	31.12.2019
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	21	387,2	387,4
Varaukset	28	1,9	1,6
Vuokrasopimusvelat	16	54,0	53,0
Johdannaisvelat	18, 27	39,1	46,7
Korottomat velat	25	0,9	0,0
Korolliset velat	18, 26	2 075,6	1 673,8
Yhteensä		2 558,7	2 162,4
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	29	72,4	65,3
Varaukset	28	1,7	2,8
Vuokrasopimusvelat	16	4,9	4,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		5,4	2,6
Korolliset velat	18, 26	305,9	424,6
Yhteensä		390,3	500,0
VELAT YHTEENSÄ		2 949,0	2 662,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		5 104,7	4 718,2

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		101,9	534,9
Oikaisut:			
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	31	15,3	-549,3
Sijoituskiinteistöjen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		-3,1	-1,1
Muut oikaisut		0,1	0,4
Korkokulut ja muut rahoituskulut	10	50,7	56,0
Korkotuotot	10	-0,6	-0,8
Osinkotuotot		0,0	0,0
Verot	11	27,6	135,5
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		191,7	175,6
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		-8,7	2,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		-2,1	0,2
Maksetut korot		-44,5	-58,8
Saadut korot		1,3	0,7
Maksetut verot		-19,6	-27,3
Liiketoiminnan nettorahavirta		118,3	92,8
Investointien rahavirrat			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-130,4	-211,3
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-1,7	-3,4
Saadut maksut lainasaamisista ja velkakirjasijoituksista		-4,1	0,8
Myönnettyt lainat ja sijoitukset velkakirjoihin		-33,4	0,0
Sijoituskiinteistöjen realisointi		21,7	28,1
Investointien nettorahavirta		-147,9	-185,9

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)		-227,5	50,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot		766,5	657,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-254,5	-583,9
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-1,8	-2,5
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	24	0,0	-28,3
Rahoituksen nettorahavirta		282,7	92,6
Rahavarojen muutos		253,1	-0,5
Rahavarat kauden alussa		5,0	5,4
Kurssierot		-0,1	0,1
Yritysjärjestelyiden rahavarat		0,0	0,0
Rahavarat kauden lopussa		258,0	5,0

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

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

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvonmuutos ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2020	4,4	-29,8	43,7	114,8	1 922,8	2 055,9	-0,2	2 055,8
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	-1,9	-	-	-	-1,9	-	-1,9
Muuntoerot	-	-	-	-	-0,1	-0,1	-	-0,1
Tilikauden tulos	-	-	-	-	101,9	101,9	0,0	101,9
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	-1,9	0,0	0,0	101,8	99,9	0,0	99,9
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut oikaisut	-	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	-1,9	0,0	0,0	101,8	99,9	0,0	99,9
Oma pääoma 31.12.2020	4,4	-31,7	43,7	114,8	2 024,6	2 155,9	-0,2	2 155,7

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

I. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Yrityksen perustiedot

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

Hallitus on hyväksynyt vuoden 2020 konsernitilinpäätöksen 10.2.2021. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavilla edellä mainitusta osoitteesta sekä internet-osoitteesta www.sato.fi.

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

SATOn asutussijoitukset sisältävät sekä vapaa-rahaoitteista että valtion tukemaa asuntovarallisuutta. Jälkimmäisen osalta SATOn toimintaan vaikuttavat yleishyödyllisen toiminnan erityispiirteet, jotka johtuvat valtion tukeman asuntotuotannon asettamista rajoituksista yrityksen toimintaan. Niin sanotut yleishyödyllisyysrajoitukset vaikuttavat omistaviin yhteisöihin muun muassa voitonjako-, luovutus-, ja riskinotto- ja rajoitusten sekä lainan- ja vakuudenanto-kiellon kautta. Lisäksi asuntoihin vaikuttavat kohdekohtaiset, määräaikaist rajoitukset, jotka muun muassa rajoittavat asunnon käyttöä, luovutusta, asukasvalintaa ja vuokran määrittäystä. Yleishyödyllisen toiminnan osalta SATOa valvovia viranomaisia

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

Yleiset laatimisperiaatteet

SATO Oyj:n konsernitilinpäätös on laadittu Euroopan unionissa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien mukaisesti (International Financial Reporting Standards, IFRS) noudattaen 31. joulukuuta 2020 voimassa olevia standardeja ja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön mukaiset.

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

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

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

Uudet laskentastandardit ja muutokset laadintaperiaateissa

Konserni on ottanut tilikauden 2020 alusta käyttöön tiettyjä uusia tai uudistettuja IFRS-standardeja ja IFRIC-tulkintoja kappaleessa "Päättyneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit" kuvatulla tavalla.

Yhdistelyperiaatteet

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

Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta lähtien siihen saakka, kunnes määräysvalta lakkaa. Hankitut yritykset sisällytetään tilinpäätökseen hankintamenetelmää käyttäen. Hankitun yrityksen hankintahetken nettovarallisuus kirjataan maa-alueiden ja rakennusten käypiin arvoihin, kun kyse on kiinteistöomaisuuden hankinnasta.

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

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

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

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

Ulkomaanrahan määräiset tapahtumat

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

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

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

Konsernitiilin päätöksessä ulkomaisten konserniyhtiöiden tuloslaskelmat, joiden toimintavaihtelua ei ole euro, muunnetaan euroiksi käyttäen tilikauden keskiarvoa. Kaikki tase-erät tilikauden luvusta lukuun ottamatta muunnetaan euroiksi käyttämällä tilinpäätöspäivän valuuttakursseja.

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

Sijoituskiinteistöt

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

Hankintahetkellä omistetut sijoituskiinteistöt kirjataan alkuperäiseen hankintamenuon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon IAS 40:n ja IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen* -standardin mukaisesti. Voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulovaikutteisesti kaudelle, jona ne syntyvät. Sijoituskiinteistön käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin kiinteistön myynnistä arvostuspäivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuvassa tavanimukaisessa liiketoiminnassa ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti.

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

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

Käyttöoikeuskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenuon ja sen jälkeen käypään arvoon IFRS 16 - ja IAS 40 -standardien edellyttämällä tavalla. Arvostus perustuu vastaisuudessa maksettavien sopimusvuokrien diskontattuun nykyarvoon, jonka katsotaan vastaavan sopimusten käypää arvoa.

Omistettujen sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat:

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

Katso lisätietoja sijoituskiinteistöjen arvonmääritysmenetelmistä ja niissä käytetyistä oletuksista liitetiedoista 2 ja 13.

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

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettynä alkuperäiseen hankintamenuon. Muut aineelli-

set käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapois- toin niiden arvioituna taloudellisena vaikutusaikana, jotka ovat seuraavat:

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

Hyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika ja jäännös- arvo arvioidaan uudelleen jokaisena tilinpäätös- päivänä. Arvioinnin perusteella havaitut muutokset tulevaisuudessa saatavassa taloudellisessa hyödyssä otetaan huomioon oikaisemalla hyödykkeiden vaikutusaikaa ja jäännösarvoa. Aineellisten käyttö- omaisuushyödykkeiden myynneistä ja luovutuksista syntyvät voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan ja esitetään liiketoiminnan muina tuottoina ja kuluina.

Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen vain, jos hyödyke on yksilöitävässä, sen hankintamenuon on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu konsernin hyväksi.

Aineeton hyödyke arvostetaan alkuperäiseen han- kintamenuon poistoilla ja mahdollisilla arvonalen- tumisilla vähennettynä. Aineettomat hyödykkeet sisältävät lähinnä atk-ohjelmistoja, jotka poistetaan tasapois- toin 3–6 vuodessa.

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle ottajana)

SATO soveltaa vuokrasopimusten käsittelyyn IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardia. Konserni arvioi, milloin kyseessä on standardin soveltami- salaan kuuluva vuokrasopimus, ja kirjaa sopimuksen alkamishetkellä käyttöoikeusomaisuuserän ja vuok- rasopimusvelan taseeseen (pois lukien lyhytaikaiset

ja vähäarvoisia hyödykkeitä koskevat vuokrasopimukset).

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

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

Mikäli sopimukseen sisältyy jatko- tai lunastusoptioita, konserni arvioi, onko option käyttäminen kohtuullisen varmaa, ja huomioi option vaikutuksen hyödykkeen taloudelliseen vaikutusaikaan ja hankintameno.

Konserni soveltaa IFRS 16:n sallimia käytännön helpotuksia, joiden perusteella lyhytaikaisia vuokrasopimuksia tai sellaisia vuokrasopimuksia, joiden kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen, ei kirjata taseeseen. Lyhytaikaiset vuokrasopimukset ovat

sopimuksia, joiden vuokra-aika on enintään 12 kuukautta. Vuokramaksut tällaisista sopimuksista kirjataan vuokratuotoksen aikana tuloslaskelmaan kuluksi.

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle antajana)

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

Arvon alentuminen

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

Arvon alentumistappion kirjaamisen yhteydessä poistojen kohteena olevan omaisuuserän taloudellinen vaikutusaika arvioidaan uudelleen. Omaisuus-erästä kirjattu arvonalentumistappio perutaan, jos omaisuuserästä kerrytettävissä olevan rahamäärän määrittämiseen käytetyissä arvioissa on tapahtunut arvoa lisäävää muutosta. Arvon alentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää, kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista.

Rahoitusinstrumentit

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

rahoitusvarat sekä jaksotettuun hankintameno- arvoitetut rahoitusvarat. Luokittelu tapahtuu alku- peräisen hankinnan yhteydessä ja perustuu instrumentin sopimuksellisiin ehtoihin sekä konsernin liiketoimintamalliin kyseisen tyyppisille rahoitusinstrumenteille.

Rahoitusvelat luokitellaan IFRS 9:n mukaan jaksotettuun hankintameno- arvoitetuihin rahoitusvelkoihin sekä käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin (FVTPL) rahoitusvelkoihin. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä tarkoituksensa perusteella. Muut kuin johdannaisiin liittyvät rahoitusinstrumenttien ostot ja myynnit kirjataan selvityspäivänä. Kaikki johdannaiset kirjataan taseeseen kaupantekopäivänä.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat

Tähän ryhmään on luokiteltu sellaiset johdannaisinstrumentit, jotka eivät täytä IFRS 9 -standardissa määriteltyjä suojauslaskennan ehtoja. Ryhmän rahoitusvarat ja -velat on arvostettu käypään arvoon ja käyvän arvonalentumisen muutoksista johtuvat voitot ja tappiot, sekä realisoitumattomat että realisoituneet, kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattavat rahoitusvarat

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

den käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää, arvostetaan hankintameno- arvoitetuihin. Realisoitumattomat arvonalentumiset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvonalentumisrahastossa verovai- kutuksella huomioituna. Kertyneet käyvän arvonalentumiset kirjataan pois arvonalentumisrahastosta tulosvaikutteisesti vasta, kun sijoitus myydään.

Jaksotettuun hankintameno- arvoitetut rahoitusvarat

Jaksotettuun hankintameno- arvoitetut rahoitusvarat sisältävät pääosin lainasaamisia, myyntisaamisia sekä rahavaroja, joista saatavat rahavirrat muodostuvat pääomasta ja mahdollisesta korosta ja joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa. Ne sisältyvät taseeseen luonteensa mukaisesti pitkäaikaisiin saamisiin, myyntisaamisiin ja muihin saamisiin tai rahoihin ja pankkisaamisiin.

Lainasaamiset arvostetaan alun perin käypään arvoon transaktiokuluilla lisättynä ja tämän jälkeen jaksotettuun hankintameno- arvoitetuihin käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Lyhytaikaiset myyntisaamiset arvostetaan alun perin transaktiointiaan. Konserni soveltaa myyntisaamisten arvonalentumiseen IFRS 9:n mukaista yksinkertaistettua menetelmää, jossa se arvioi kullakin raportointihetkellä myyntisaamisten koko voimassaoloajalta odotettavissa olevien luottotappioiden määrän, ja kirjaa tämän arvonalentumisen tulosvaikutteisesti.

Rahavarat sisältävät käteisvarat, pankkitilit sekä likvidit sijoitukset, joiden juoksuaika hankintahetkel- lä on kolme kuukautta tai sitä lyhyempi. Luotollisten pankkitilien saldot sisältävät lyhytaikaisiin velkoihin, mikäli luottoa on käytössä. Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydes- tä vapaiden yhtiöiden rahavaroista.

Jaksotettuun hankintamenuon arvostetut rahoitusvelat

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

Johdannaisopimukset ja suojauslaskenta

Kaikki johdannaiset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jona konsernista tulee sopimusosapuoli. Jatkossa ne arvostetaan edelleen käypään arvoon. Voittojen ja tappioiden kirjanpitokäsittely riippuu johdannaisopimuksen käyttötarkoituksesta. Konserni dokumentoi suojausinstrumenttien ja suojattujen kohteiden välisen suhteen sekä arvionsa siitä, ovatko suojauksessa käytetyt johdannaiset erittäin tehokkaita kumoamaan suojattavien kohteiden rahavirtojen muutokset. Tehokkuutta tarkastellaan sekä suojausta aloitettaessa että jokaisena raportointiajankohtana. Koronvaihtosopimusten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla niihin liittyvät tulevat rahavirrat. Korkeusoptioiden käypä arvo lasketaan käyttämällä tilinpäätöshetken markkinahintoja ja option arvostusmalleja. Konserni käsittelee johdannaisopimukset joko vaihtuvakorkoisten lainojen rahavirran suojauksena tai johdannaisopimuksina, jotka eivät täytä IFRS 9:n mukaisia suojauslaskennan kriteerejä. Suojauslaskennan piirissä olevien johdannaisinstrumenttien käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvomuutosrahastossa. Omaan pääomaan merkityt voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan korkokuluihin suojattavien lainojen

korkokuluja vastaavasti, samanaikaisesti suojatun erän kanssa. Suojaussuhteen mahdollinen tehoton osuus kirjataan välittömästi rahoituskuluihin. Arvonmuutokset johdannaisista, jotka eivät ole suojauslaskennan piirissä, kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jolla ne syntyvät.

Varaukset

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

Konserni kirjaa ulkopuolisille myydyistä uudisasunnoista rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen. 10-vuotisvarauksen suuruus perustuu kokemuseräiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Lisäksi kirjataan takuuvarausta, kun projektia tuloutetaan tuloslaskelmaan. Takuuvarauksen suuruus perustuu kokemuseräiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta sekä projektikohtaisiin riskeihin.

Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

Tuloutusperiaatteet

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

kä jälkeen myynti kirjataan määräysvallan siirtymisen perusteella joko ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana.

Tuotot sijoituskiinteistöjen myynnistä

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

Uudisasuntojen myynnin tuloutusperiaatteet

Uudisasuntojen myynti tuloutetaan yhtenä ajanhetkenä silloin, kun määräysvalta myytyyn kohteeseen siirtyy ostajalle. Myytävän asunnon katsotaan muodostavan tällöin yhden suoritevelvoitteen. Rakentamisen aikana myytyjen asuntojen osalta määräysvallan katsotaan siirtyvän kohteen valmistumishetkellä ja valmiiden asuntojen osalta myyntihetkellä.

Tuotot palveluista

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

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi hyödykkeen hankintamenua 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 hankintamenuon ja jaksotetaan korkokuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Julkiset avustukset

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

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

Eläkejärjestelyt

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

Tuloverot

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

Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotuksellisten arvojen ja niiden IFRS:n mukaisten kirjanpitoarvojen välisistä eroista. Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa. Suurimmat väliaikaiset erot SATOssa syntyvät käypään arvoon tuloslaskelman kautta arvostetuista sijoituskiinteistöistä ja käypään arvoon laajan tuloksen erien kautta arvostetuista rahoitusinstrumenteista. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Nettotuotot

Nettotuotot on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihdosta vähennetään sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut.

Liikevoitto

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

Päättäneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit

SATO on noudattanut vuoden 2020 alusta alkaen seuraavia voimaan tulleita uusia ja muutettuja standardeja:

Viitekorkouudistuksen myötä IFRS 9:ään ja IFRS 7:ään tehdyt muutokset

IASB julkaisi viitekorkouudistuksen (muutokset standardeihin IFRS 9, IAS 39 ja IFRS 7) syyskuussa 2019. Standardimuutoksilla muutetaan tiettyjä suojauslaskennan vaatimuksia, jotta suojauslaskentaa voidaan jatkaa epävarmuuden aikana ennen kuin suojattavia tase-eriä tai suojausinstrumentteja, joihin nykyiset viitekorot vaikuttavat, muutetaan meneillään olevien viitekorkouudistusten seurauksena.

Muutoksilla on vaikutusta konserniin, koska se soveltaa suojauslaskentaa viitekorkoriskille alttiina oleviin kohteisiin. Muutosten soveltaminen vaikuttaa konsernin kirjanpitoon seuraavasti:

- Konsernilla on EURIBOR:iin ja STIBOR:iin liitettyjä vaihtuvakorkoisia velkoja, joiden rahavirtoja suojataan koronvaihtosopimuksilla. Muutokset sallivat suojauslaskennan jatkumisen, vaikka suojattavan rahavirran ajoituksesta ja määrästä on epävarmuutta viitekorkouudistusten vuoksi.
- Kumulatiivinen voitto tai tappio säilyy rahavirran suojausrahastossa niiden määritettyjen kassavirran suojausten osalta, joihin kohdistuu viitekorkouudistuksia, vaikka viitekorkouudistuksista johtuen suojauskohteiden rahavirtojen ajoituksesta ja määrästä on epävarmuutta. Mikäli konserni arvioi, että suojattujen tulevaisuuden rahavirtojen ei enää odoteta toteutuvan viitekorkouudistuksesta riippumattomista syistä, kumulatiivinen voitto tai tappio luokitellaan välittömästi uudelleen tulosvaikutteiseksi.

Muutokset tuovat myös uusia esittämisvaatimuksia IFRS 7 -standardiin koskien niitä suojaussuhteita, joihin sovelletaan IFRS 9 -standardin muutosten sallimia poikkeuksia.

IFRS 16:n COVID-19:ään liittyviä vuokrahelpotuksia koskeva muutos

IASB julkaisi toukokuussa 2020 standardimuutoksen COVID-19:ään liittyvät vuokrahelpotukset (Muutos IFRS 16:een), joka helpottaa vuokralle ottajien COVID-19:n välittömänä seurauksena saatujen vuokrahelpotusten kirjanpidokäsittelyä lisäämällä IFRS 16:een käytännön apukeinon. Tämä käytännön apukeino antaa vuokralle ottajan valita, ettei se arvioi, onko COVID-19:n vuoksi saatu vuokranalennus vuokrasopimuksen muutos. Tämän valinnan tekevän vuokralle ottajan on käsiteltävä vuokrahelpotuksesta aiheutuvat vuokrien muutokset kirjanpidossaan samalla tavalla kuin sen käsittelee muutoksen IFRS 16:ta soveltaen, jos kyseinen muutos ei olisi vuokrasopimuksen muutos. Käytännön apukeino koskee vain vuokrahelpotuksia, jotka ovat välitön seurauksena COVID-19-pandemiasta ja vain, jos kaikki seuraavat ehdot täyttyvät:

- vuokrien muutoksesta seuraa tarkistettu vuokrasopimuksen mukainen vastike, joka on olennaisilta osin sama tai pienempi kuin vuokrasopimuksen mukainen vastike välittömästi ennen muutosta;
- vuokrien mahdollinen vähennys vaikuttaa vain maksuihin, jotka alun perin erääntyvät 30.6.2021 tai sitä ennen (vuokrahelpotus täyttää tämän ehdon, jos se johtaa pienempiin vuokriin 30.6.2021 tai sitä ennen ja suurempiin vuokriin, jotka jatkuvat pidemmälle kuin 30.6.2021); ja
- vuokrasopimuksen muihin ehtoihin ei tule tosiasiallista muutosta.

Tällä tilikaudella konserni on ottanut käyttöön muutoksen IFRS 16:een (IASB:n toukokuun 2020 julkaisun mukaisesti) ennen sen voimaantulopäivää. Muutoksella ei ole ollut vaikutusta konsernitilinpäätökseen 31.12.2020.

Muutokset IFRS-standardeihin sisältyviin käsitteellistä viitekehystä koskeviin viittauksiin

IFRS-standardeihin sisältyviin käsitteellistä viitekehystä koskeviin viittauksiin liittyvät muutokset sisältävät seurannaismuutoksia standardeihin, jotka sisältävät näitä viittauksia, siten että ne viittaavat uuteen viitekehykseen.

Kaikissa muutoksissa ei kuitenkaan päivitetä standardeja viittausten ja lainausten suhteen siten, että ne viittaisivat päivitettyyn Käsitteelliseen viitekehykseen. Joitakin standardeja päivitetään vain ilmaisemaan, mihin viitekehyksen versioon ne viittaavat (IASB:n vuonna 2001 käyttöön ottama IASC-viitekehys, vuoden 2010 IASB-viitekehys, tai vuoden 2018 uusi päivitetty viitekehys), tai ilmaistaan, että standardin määritelmiä ei ole päivitetty uusilla, päivitetyn Käsitteellisen sisältämällä viitekehyksen määritelmillä.

Standardit, joita muutokset koskevat ovat IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22, ja SIC-32.

IFRS 3:n muutokset: Liiketoiminnan määritelmä

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

IAS 1 ja IAS 8:n muutokset: Olennaisen määritelmä
IAS 1 ja IAS 8 -standardien muutokset selkeyttävät olennaisuuden määritelmää ja yhdenmukaistavat käsitteellisessä viitekehyksessä ja standardeissa käytetyt määritelmät. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

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

IFRS 17 Vakuutus sopimukset* (sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla) ja IFRS 4 Vakuutus sopimukset -standardin muutos: IFRS 9:n soveltamisen lykkäys

Uusi standardi koskee vakuutus sopimuksia, ja auttaa sijoittajia ja muita tahoja paremmin ymmärtämään vakuuttajien altistumista riskeille, sekä niiden kannattavuutta ja taloudellista asemaa. Tämä standardi korvaa IFRS 4 -standardin. Kesäkuussa 2020 IASB julkaisi Muutokset IFRS 17 -standardiin vastatakseen huolenaiheisiin ja käyttöönoton haasteisiin, joita on tunnustettu IFRS 17 -standardin julkaisemisen jälkeen. Muutokset lykkäävät IFRS 17:n (sisältäen muutokset) ensimmäistä soveltamispäivää tilikausille, jotka alkavat 1.1.2023 tai sen jälkeen. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Samanaikaisesti edellä kuvattujen, IFRS 17 -standardiin tehtyjen muutosten kanssa IASB julkaisi IFRS 4:n muutoksen, joka antaa jatkoaikaa väliaikaiselle vapautukselle IFRS 9:n soveltamisesta. Muutos lykkää IFRS 9:n soveltamisen väliaikaisen vapautuksen IFRS 4:ssä määritettyä eräntymispäivää tilikausille, jotka alkavat 1.1.2023 tai sen jälkeen.

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

IFRS 10 ja IAS 28 -standardien muutokset koskevat tilanteita, joissa sijoittajayrityksen ja sen osakkuus- tai yhteisyrityksen välillä tapahtuu omaisuuserien myynti tai siirto. Erityisesti muutoksilla todetaan, että voitoista ja tappioista, jotka syntyvät määräysvallan menettämisestä sellaisissa tytäryhtiössä, jossa ei ole liiketoimintaa, liiketoimella pääomaosuusmenetelmällä käsiteltävän osakkuus- tai yhteisyrityksen kanssa, kirjataan emoyhtiön tulolaskelmaan vain se osa, joka liittyy ulkopuolisten sijoittajien osuuteen kyseisestä osakkuus- tai yhteisyrityksestä. Samoin voitoista ja tappioista, jotka syntyvät entisessä tytäryhtiössä (joka on muuttunut pääomaosuusmenetelmällä käsiteltäväksi osakkuus- tai yhteisyritykseksi) jäljellä olevan osuuden uudelleen arvostuksesta käypään arvoon kirjataan entisen emoyhtiön tulolaskelmaan vain sen osa, joka liittyy ulkopuolisten sijoittajien osuuteen uudestaan osakkuus- tai yhteisyrityksessä.

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

IAS 1:n muutos: Velkojen luokittelu lyhyt- tai pitkäaikaisiin*

Muutokset IAS 1:een vaikuttavat ainoastaan velkojen esittämiseen lyhyt- tai pitkäaikaisina taseessa. Ne eivät vaikuta varojen, velkojen, tuottojen tai kulujen määrään tai kirjaamisen ajoitukseen, eivätkä näistä eristä annettaviin tietoihin. Muutokset selventävät, että velkojen esittämisen lyhyt- tai pitkäaikaisina tulisi perustua niihin oikeuksiin, jotka ovat olemassa raportointikauden lopussa.

Muutoksia sovelletaan takautuvasti 1. tammikuuta 2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisemman soveltamisen ollessa sallittua. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

IFRS 3:n muutos: Viittaus käsitteelliseen viitekehykseen*

Muutokset päivittävät IFRS 3:a niin, että siinä viitataan vuoden 2018 käsitteelliseen viitekehitykseen vuoden 1989 viitekehyksen sijasta. Muutokset lisäävät IFRS 3:een myös vaatimuksen, jonka mukaan niihin velvoitteisiin, jotka ovat IAS 37:n piirissä, hankkijaosapuoli soveltaa IAS 37:ää määritelläkseen, onko kyseessä aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt olemassa oleva velvoite. Julkisiin maksuihin, silloin kun ne kuuluvat IFRIC 21 Julkiset maksut -standardin piiriin, hankkijaosapuoli soveltaa IFRIC 21:ä määritelläkseen onko julkisen maksun maksuveloitteen synnyttävä tapahtuma tapahtunut hankinta-ajankohtaan mennessä. Lisäksi standardissa todetaan nyt suoraan, että hankkijaosapuoli ei kirjaa liiketoimintojen yhdistämisessä hankittuja ehdollisia varoja.

Muutokset ovat voimassa niissä liiketoimintojen yhdistämisissä, joiden hankinta-ajankohta on ensimmäisen 1.1.2022 tai sen jälkeen alkavan tilikauden alussa tai sen alkamisen jälkeen. Aikaisempi soveltaminen on sallittua, jos yhtiö samanaikaisesti tai aikaisemmin soveltaa myös kaikkia muita päivitettyjä viittauksia (jotka on julkaistu yhdessä päivitetyn Käsitteellisen viitekehyksen kanssa). Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

IAS 16:n muutos: Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet – Tuotot ennen tarkoitettua käyttöä*
Muutoksilla kielletään vähentämästä aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen hankintamenosta mahdollisia tuottoja, jotka saadaan myymällä aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen tuotantoa ennen kuin tämä hyödyke on valmis käyttöönotettavaksi. Tästä seuraa, että yhtiö kirjaa tällaiset tuotot ja niihin liittyvät kulut tulosvaikutteisesti.

Muutoksia sovelletaan takautuvasti, mutta ainoastaan sellaisiin aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin, jotka on saatettu sellaiseen sijaintipaikkaan ja kuntoon, että ne pystyvät toimimaan johdon tarkoittamalla tavalla aikaisimman siinä tilinpäätöksessä, jossa muutoksia sovelletaan ensimmäistä kertaa, esitettävän tilikauden alkamispäivänä tai sen jälkeen. Muutokset ovat voimassa 1.1.2022 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisemman soveltamisen ollessa sallittua. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

IAS 37:n muutos: Tappiolliset sopimukset – Sopimuksen mukaisen velvoitteen täyttämiseksi tarvittavat menot*

Muutoksilla täsmennetään, että "sopimuksen mukaisen velvoitteen täyttämiseksi tarvittavat menot" koostuvat "välittömästi sopimukseen liittyvistä menoista". Välittömästi sopimukseen liittyvät menot koostuvat sekä sopimuksen mukaisen velvoitteen täyttämisen lisäkustannuksista että kohdistettu osuus muista kustannuksista, jotka liittyvät välittömästi sopimusten mukaisten velvoitteiden täyttämiseen.

Muutokset koskevat sopimuksia, joiden osalta yritys ei ole vielä täyttänyt kaikkia velvoitteitaan sen raportointikauden alussa, jolloin yritys soveltaa muutoksia ensimmäisen kerran. Muutokset ovat voimassa 1.1.2022 tai sen jälkeen alkavilla tilikautilla, aikaisemman soveltamisen ollessa sallittua. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin 2018–2020: muutokset IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 ja IAS 41 standardeihin*

Vuosittaiset parannukset sisältävät muutoksia neljään standardiin:

IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto

Standardimuutos tarjoaa lisähelpotuksen kertyneiden muuntoerojen kirjanpitoikäisyyteen tytäryhtiölle, josta tulee IFRS-tilinpäätöksen ensilaatija myöhemmin kuin sen emoyhtiöstä. Muutos on voimassa 1.1.2022 tai sen jälkeen alkavilla tilikautilla, aikaisemman soveltamisen ollessa sallittua. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit

Muutos selvittää, että soveltaessaan "10 %:n testiä" sen arvioimiseksi, tuleeko rahoitusvelka kirjata pois taseesta, yritys huomioi vain yrityksen (lainanottaja) ja lainanantajan väliset maksut, mukaan lukien yrityksen ja lainanantajan puolesta toimivien tahojen maksamat ja saadut maksut. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Standardimuutosta sovelletaan ei-takautuvasti muutoksiin ja vaihtoihin, jotka tapahtuvat standardimuutoksen soveltamisen aloittamisajankohtana tai sen jälkeen. Muutos on voimassa 1.1.2022 tai sen jälkeen alkavilla tilikautilla, aikaisemman soveltamisen ollessa sallittua. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

IFRS 16 Vuokrasopimukset

Muutoksella poistetaan kuvaus vuokratiohteeseen tehtyjen parannustöiden korvaamisesta. Koska muutos IFRS 16:een koskee vain havainnollistavaa esimerkkiä, muutoksella ei ole voimaantulopäivää. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

IAS 41 Maatalous

Standardimuutoksella poistetaan IAS 41:ssä oleva vaatimus, jonka mukaan yritysten on jätettävä verotuksen rahavirrat huomioimatta käypiä arvoja määritettäessään. Muutosta sovelletaan ei-takautuvasti, eli käypien arvojen määrittämiseen standardimuutoksen soveltamisen aloittamisajankohtana tai sen jälkeen. Muutos on voimassa 1.1.2022 tai sen jälkeen alkavilla tilikautilla, aikaisemman soveltamisen ollessa sallittua. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Viitekorkouudistuksen vaiheen 2 myötä IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 ja IFRS 16 -standardeihin tehdyt muutokset*

IASB julkaisi syyskuussa 2020 toisen vaiheen kaksivaiheisesta viitekorkouudistusprojektista. Muutokset mahdollistavat sen, että yhtiöt pystyvät esittämään viitekoroista, kuten IBOR-koroista vaihtoehtoihin riskittömiin korkoihin siirtymisen vaikutukset ilman, että syntyy sellaisia kirjanpitovaikutuksia, jotka eivät antaisi hyödyllistä tietoa tilinpäätöksen käyttäjille.

Muutokset vaikuttavat seuraaviin keskeisiin alueisiin: viitekorkouudistuksesta seuraavat muutokset sopimuksiin perustuvien rahavirtojen määrittämisperusteissa, suojauslaskenta ja liitetiedot.

Muutokset antavat erityisiä ohjeita siitä, miten tulee käsitellä sellaisia rahoitusvaroja ja -velkoja, joissa sopimuksiin perustuvien rahavirtojen määrittämisperusteet muuttuvat viitekorkouudistuksen seurauksena. Tämä kattaa tilanteet, joissa sopimusehtoja muutetaan; tilanteet, joissa sopimusehtoja ei muuteta, mutta esimerkiksi viitekoron laskentamenetelmä muuttuu; sekä tilanteet, joissa olemassa oleva sopimusehto aktivoituu, kuten esimerkiksi varalausekkeiden tullessa sovellettavaksi. Käytännön apukeinona muutokset edellyttävät yhtiön soveltavan IFRS 9.B5.4.5:n vaatimuksia muuttamalla efektiivistä korkoa niin, että sopimukseen perustuvien rahavirtojen määrittämisperiaatteen muutos vaikuttaa ei-takautuvasti (tiettyjen edellytysten täytyessä).

Samankaltainen käytännön apukeino lisää IFRS 16 -standardiin. Tämä käytännön apukeino soveltuu, kun viitekorkouudistuksen välittömänä seurauksena se viitekorko, johon vuokrat perustuvat, muuttuu ja muutos tehdään taloudellisen vastaavuuden periaatetta noudattaen.

Yhtiö voi soveltaa joko standardin IFRS 9 tai IAS 39 suojauslaskennan vaatimuksia ja siksi molempia standardeja on muutettu. IFRS 9 ja IAS 39 -standardien muutokset lisäävät poikkeuksen aiempiin vaatimuksiin niin, että viitekorkouudistuksen edellyttämien muutosten kuvaamiseksi tarvittavat muutokset muodollisessa suojaussuhteiden määrittämisessä ja dokumentaatiossa eivät johda suojauslaskennan katkeamiseen tai uuden suojaussuhteen määrittämiseen. Nämä muutokset suojaussuhteisiin tulee tehdä ennen sen raportointikauden päättymistä, jonka aikana viitekorkouudistuksen edellyttämät muutokset tapahtuvat (tiettyjen edellytysten täytyessä).

Muutokset tuovat myös uusia liitetietovaatimuksia IFRS 7 -standardiin edellyttäen yhtiöiden antavan tietoja, jotka mahdollistavat tilinpäätösten käyttäjälle ymmärryksen viitekorkouudistuksesta yhtiölle muodostuvan riskin luonteesta ja laajuudesta, miten yhtiö hallinnoi näitä riskejä, yhtiön edistymisen viitekoroista vaihtoehtoihin riskittömiin korkoihin siirtymisen toteuttamisessa ja miten se hallinnoi tätä siirtymistä.

Muutoksilla on vaikutusta konserniin, koska sillä on rahoitusvaroja ja rahoitusvelkoja, joihin viitekorkouudistuksella on vaikutusta ja se soveltaa IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa viitekorkoriskille alttiina oleviin kohteisiin.

Muutokset tulevat voimaan 1.1.2021 tai sen jälkeen alkavilla tilikautilla, aikaisemman soveltamisen ollessa sallittua. Muutoksia sovelletaan takautuvasti ja ne sisältävät sellaisen suojaussuhteiden palauttamisen, jotka päättyivät pelkästään viitekorkouudistuksen edellyttämistä muutoksista johtuen.

* Kyseistä säännöstä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2020.

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

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

Johdon harkintaa edellyttävät ratkaisut

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

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

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

Keskeiset arviot ja oletukset

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

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

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

- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään käyttäen tunnettuja arvostusmenetelmiä sekä IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen* -standardin mukaisia periaatteita. Kiinteistöjen markkinahinnat eivät ole tarkasteltavissa noteeratuilla markkinoilla, joten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen suoritetaan käyttäen epäsuoria arvostusmenetelmiä, jotka edellyttävät useita konsernin johdon oletuksia. Pääosalle konsernin sijoituskiinteistöistä käyvän arvon määrittäminen tapahtuu tuottoarvomenetelmää käyttäen, jossa kohteiden ennustetut tulevat kassavirrat diskontataan nykyarvoonsa. Kassavirtaennusteet edellyttävät arvioiden ja oletusten tekemistä kohteiden vastaisesta vuokratasosta, vajaakäytöstä, hoitokuluista sekä peruskorjaustarpeista. Diskonttokorko puolestaan muodostuu arvioidusta tuottovaatimuksesta (yield) ja inflaatiooletuksesta. Konsernin käyttämistä menetelmistä ja oletuksista sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä on lisätietoja liitetiedossa 13.
- Asuntohankkeista kirjattavien varausten määrä edellyttää arvioita hankkeista aiheutuvista velvoitteista. Varausten määrä perustuu johdon arvioon jokaisen projektin ominaisista riskeistä. Johto tarkastelee arviossaan keskeisiä projekteihin liittyviä teknisiä, sopimusperusteisia ja oikeudellisia tekijöitä, sekä ottaa huomioon konsernin aiemman kokemuksen vastaavista projekteista.

3. SEGMENTTILIITETIEDOT

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

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

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

Milj. €	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Liikevaihto alueittain		
Suomi	297,9	289,3
Venäjä	5,4	6,2
Yhteensä	303,4	295,6

	31.12.2020			31.12.2019		
Milj. €	Suomi	Venäjä	Yhteensä	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Pitkäaikaiset varat alueittain						
Sijoituskiinteistöt	4 650,8	102,7	4 753,5	4 533,8	124,0	4 657,9
Aineelliset hyödykkeet	2,7	0,0	2,8	3,2	0,1	3,2
Aineettomat hyödykkeet	4,0	0,0	4,0	3,7	0,0	3,7
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	6,6	-	6,6	7,7	-	7,7
Osuudet yhteis- ja osakkuus-yrityksissä	0,1	-	0,1	0,2	-	0,2
Yhteensä	4 664,3	102,8	4 767,0	4 548,6	124,1	4 672,8

4. MYYTYJEN SIOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

Milj. €	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot / -tappiot		
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	3,2	1,6
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-0,1	-0,7
Yhteensä	3,0	1,0

Tuotto sijoituskiinteistöjen luovutuksista muodostuu myytyjen sijoituskiinteistöjen kauppahinnasta vähennettynä myytyjen sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla. Myytyjen sijoituskiinteistöjen kauppahinnasta on vähennetty kaupankäynnistä aiheutuneet kustannukset. Myytyjen sijoituskiinteistöjen käypä

arvo tarkoittaa edellisessä julkaistussa taseessa esitettyä käypää arvoa johon on lisätty mahdolliset kaudella aktivoidut lisäinvestoinnit.

Yhteenveto merkittävimmistä investoinneista ja realisoinneista on esitetty liitetiedossa 13.

Milj. €	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Tuotot sijoitusasuntojen luovutuksista		
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	8,3	9,0
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-5,8	-9,1
Yhteensä	2,5	0,0

Milj. €	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Tuotot maa-alueiden myynnistä		
Maa-alueiden myyntituotot	8,5	12,1
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-7,9	-11,1
Yhteensä	0,6	1,0

5. LIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Liiketoiminnan muut tuotot		
Uudisasuntojen myyntituotot	18,7	13,3
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-17,6	-11,8
Muut tuotot	0,6	0,4
Yhteensä	1,7	1,9

Milj. €	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Liiketoiminnan muut kulut		
Luottotappiot, kaudella kuluksi kirjattu määrä	-3,3	-3,6
Jälkipierintätuotot	1,6	1,3
Muut kulut	-0,3	-1,9
Yhteensä	-2,0	-4,3

6. TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Henkilöstökulut		
Palkat	13,0	13,3
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt	2,0	2,2
Muut henkilösivukulut	0,4	0,3
Yhteensä	15,3	15,8

Tiedot johdon työsuhde-etuuksista ja lainoista esitetään liitetiedossa 33. Lähipiiritapahtumat.

Keskimäärin konsernin henkilökunta tilikaudella on ollut 229 (223) henkilöä.

7. TILINTARKASTAJIEN PALKKIOT

Milj. €	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Tilintarkastajien palkkiot		
Tilintarkastus	0,2	0,2
Muut tilintarkastukseen liittyvät toimeksiannot	0,1	0,1
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,0	0,0
Yhteensä	0,3	0,3

Tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy.

Tilintarkastukseen katsotaan kuuluvat palkkiot, jotka koskevat konsernitilinpäätöksen tilintarkastusta

sekä SATOn ja sen tytäryritysten tilintarkastusta. Muihin tilintarkastukseen liittyviin toimeksiantoisiin luetaan tilintarkastukseen liittyvät varmennus- ja muut palvelut.

8. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Poistot ja arvonalentumiset hyödykeryhmittäin			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14	0,9	0,7
Aineettomat hyödykkeet	15	1,0	0,9
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	16	1,2	1,8
Yhteensä		3,1	3,4

9. TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISMENOT

Tutkimus- ja kehittämismenoja on kirjattu tilikaudella 0,5 (0,2) milj. € tuloslaskelmaan ja kehittämismenoja on aktivoitu taseeseen 1,0 (1,0) milj. €.

10. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Rahoitustuotot		
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,6	0,7
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0,0	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,0	0,1
Yhteensä	0,6	0,9

Milj. €	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Rahoituskulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatusta rahoitusveloista	-28,8	-23,9
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-11,5	-11,7
Korkokulut, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	0,0	0,0
Valuuttakurssitappiot	-0,3	0,0
Korkokulut vuokrasopimusveloista*	-3,1	-3,1
Käyvän arvon muutos, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	0,0	0,0
Muut rahoituskulut**	-6,9	-17,3
Yhteensä	-50,7	-56,0
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-50,0	-55,1

* Sisältää rahoituskulukomponentin IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin mukaisesti kirjattavista vuokrasopimuksista. Katso lisätietoja liitetiedoista 1 ja 16.

** Kauden 2019 muut rahoituskulut sisältävät kertaluonteisen 11,8 miljoonan euron kulun, joka liittyi vuosina 2020 ja 2021 erääntyvien joukkovelkakirjalainojen takaisinostoon.

II. TULOVEROT

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:			
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		26,5	20,6
Edellisten tilikausien verot		0,9	0,7
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	21	0,2	114,2
Yhteensä		27,6	135,5

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

Milj. €	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Tulos ennen veroja	129,5	670,5
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	25,9	134,1
Verotuksessa vähennyskeltottomat kulut ja verovapaat tulot	0,0	0,1
Ulkomaan liiketoimintojen poikkeavien verokantojen vaikutus	0,8	0,9
Laskennallisten verosaamisten arvostus	0,5	0,0
Verot aiemmilta tilikausilta	0,1	-0,2
Muut erät	0,3	0,6
Oikaisut yhteensä	1,7	1,4
Verot tuloslaskelmassa	27,6	135,5
Efektiiivinen verokanta, %	21,3	20,2

12. OSAKEKOHTAINEN TULOS

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla

tilikauden aikana. SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2020 oli 56 783 067. SATO Oyj:n hallussa oli tilinpäätöshetkellä 160 000 omaa osaketta.

Milj. €	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Emoyhtiön omistajille jakautuva tilikauden voitto	101,9	535,0
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	56,6	56,6
Osakekohtainen tulos, €		
Laimentamaton	1,80	9,45
Laimennettu	1,80	9,45

13. SIOITUSKIINTEISTÖT

Milj. €	liite	2020	2019
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.		4 657,9	3 922,4
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt		2,7	31,1
Lisäinvestoinnit		133,4	180,0
Myydyt sijoituskiinteistöt		-31,2	-32,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	34	1,6	2,6
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä		-0,2	0,8
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta *		-13,0	552,2
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	16	2,4	0,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.		4 753,5	4 657,9

* Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältävät valuuttakurssivoittoja ja -tappioita -29,8 (14,8) milj. €, sekä vuoden 2019 osalta arvostusmenetelmän muutoksen vaikutuksen, n. 430 milj. €.

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat kauden aikana:

SATO ei toteuttanut katsauskaudella merkittäviä valmiiden sijoituskiinteistöjen tai tonttien hankintoja.

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen realisoinnit kauden aikana:

Vuokra-asuntoja ja liiketiloja realisoitiin Suomessa 68 (31) yhteisarvoltaan 5,8 (9,1) miljoonaa euroa. Muista realisoinneista merkittävimmät olivat kahden Espoon Nittykummussa sijaitsevan tontin myynti Lujatalo Oy:lle sekä valmistuneiden HITAS-omistus-asuntojen myynti Helsingin Verkkosaaressa.

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

SATOn sijoituskiinteistöt koostuvat pääosin vuokra-asunnoista. Lisäksi sijoituskiinteistöihin sisältyy liiketiloja, autopaikkoja, rakentamattomia tontteja ja kehityshankkeita sekä käyttöoikeuskiinteistöjä.

Vuokra-asunnot on keskitetty suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 84 prosenttia asunto-omaisuudesta

sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä, sekä arvostusmenetelmän muutoksesta (katso alla kohta "Tuottoarvomenetelmä").

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

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

Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintameno, johon on sisällytetty transaktiomenot. Ne arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka konsernin arvion mukaan saataisiin kiinteistön myynnistä arvostuspäivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuvassa tavamukaisessa liiketoimessa, ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintameno tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jollei niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä. SATOn käyttämät arvostusmenetelmät omistetuille sijoituskiinteistöille ovat tuottoarvomenetelmä, kauppa-arvomenetelmä ja hankintameno eli tasearvo.

SATOn käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät asuinkohteille vuokrattuja maa-alueita. Maanvuokrasopimukset, jotka aiemmin käsiteltiin muina vuokrasopimuksina, käsitellään 1.1.2019 alkaen sijoituskiinteistöiksi luokiteltavina ja käypään arvoon arvostettavina käyttöoikeusomaisuuserinä IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin ja IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin mukaisesti. Ne arvostetaan vastaisuudessa maksettavien sopimusvuokrien diskontattuun nykyarvoon, jonka katsotaan vastaavan sopimusten käypää arvoa. Liitetiedossa 16 on esitetty lisätietoja konsernin vuokrasopimuskannasta.

Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvomenetelmällä arvostetaan pääosa konsernin vuokralle annetuista sijoituskiinteistöistä. SATO siirtyi 31.12.2019 alkaen sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämisessä kauppa-arvomenetelmästä tuottoarvomenetelmään sellaisissa Suomessa sijaitsevista kohteista, jotka ovat vapaasti myytävissä, tai myytävissä taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Menetelmä perustuu kassavirta-analyysiin, jossa 10 vuoden kassavirtaennusteet ja päätearvo diskontataan nykyarvoon. Kassavirrat perustuvat ennusteisiin kohteiden vuokratasosta, vakaakäytöstä, hoitokuluista sekä peruskorjaustarpeista. Diskonttokorko muodostuu tuottovaatimuksesta ja inflaatioennusteesta. Tuottovaatimet on määritetty perustuen kohteiden sijaintiin, ikään ja tekniseen kuntoon.

Ulkopuolinen asiantuntija (JLL) on antanut SATOn 31.12.2020 arvonmäärittämisestä lausunnon, ja arvioinnin piirissä olleiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo konsernitilinpäätöksessä vastaa tätä lausuntoa.

Seuraavassa taulukossa on esitetty tuottoarvomenetelmällä arvostettujen sijoituskiinteistöjen keskeiset syöttötiedot 31.12.2020.

Milj. €	Pääkaupunkiseutu	Muu Suomi	Keskimäärin
Tuottovaatimus, %	4,0	4,9	4,3
Pitkän aikavälin taloudellinen vuokrausaste, %	98,0	97,7	97,9
Hoitokulut, euroa/m2/kk	4,4	4,1	4,3
Hoitokulujen kasvuoletus, %	2,0	2,0	-
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	2,0	1,8	-
Inflaatio-oletus, %	1,5	1,5	1,5

Kauppa-arvomenetelmä

SATOn Pietarissa sijaitsevat sijoituskiinteistöt arvioi ulkopuolinen arvioitsija (JLL) kauppa-arvomenetelmällä.

Hankintameno

Arava- ja korkotukilainoilla rahoitetut kohteet arvostetaan hankintameno mahdollisilla

arvon alentumisilla vähennettynä, minkä arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintameno tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jollei niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä.

Milj. €	liite	31.12.2020	31.12.2019
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Tuottoarvo		4 337,9	4 226,6
Kauppa-arvo		102,7	124,0
Tasearvo		261,2	257,5
Omistettujen sijoituskiinteistöjen yhteensä		4 701,7	4 608,1
Käyttöoikeuskiinteistöt	16	51,8	49,7
Sijoituskiinteistöt yhteensä		4 753,5	4 657,9

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Seuraavassa taulukossa on havainnollistettu, miten muutokset tuottoarvomenetelmällä arvostettujen sijoituskiinteistöjen keskeisissä laskentaparametreissa vaikuttaisivat kiinteistösalkun käypään arvoon, kun yhtä parametria kerrallaan muutetaan. Käytännössä kiinteistömarkkinoilla tapahtuvat muutokset usein heijastuvat useampaan kuin yhteen muuttujaan samanaikaisesti.

Muutos %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
	Milj. €	Milj. €	Milj. €	Milj. €	Milj. €
Tuottovaatimus	468,8	222,1	-	-200,1	-382,0
Vuokratuotot	-605,2	-302,6	-	302,6	605,1

Muutos %-yksikköä	-1 %	0 %	1 %
	Milj. €	Milj. €	Milj. €
Taloudellinen vuokrausaste	-63,4	-	63,7

Kaikki SATOn sijoituskiinteistöt luokitellaan IFRS 13 mukaan käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasolle 3 sisällytetään erät joiden käyvän arvon

määrittämisessä on käytetty omaisuuserää tai velkaa koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnoidussa olevaan markkinatietoon.

14. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

2020

Milj. €	liite	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	2020 Yhteensä
Hankintameno 1.1.		6,1	1,6	7,7
Lisäykset		0,5	0,0	0,5
Vähennykset		-0,2	0,0	-0,2
Siirrot erien välillä		0,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.		6,4	1,6	8,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		3,8	0,7	4,5
Vähennysten kertyneet poistot		-0,2	0,0	-0,2
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	8	0,8	0,2	0,9
Siirrot erien välillä		0,0	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		4,3	0,9	5,2
Kirjanpitoarvo 1.1.		2,4	0,9	3,2
Kirjanpitoarvo 31.12.		2,1	0,7	2,8

2019

Milj. €	liite	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	2019 Yhteensä
Hankintameno 1.1.		4,9	1,4	6,4
Lisäykset		1,5	0,2	1,6
Vähennykset		-0,3	0,0	-0,3
Siirrot erien välillä		0,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.		6,1	1,6	7,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		3,4	0,6	4,0
Vähennysten kertyneet poistot		-0,2	0,0	-0,2
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	8	0,6	0,1	0,7
Siirrot erien välillä		0,0	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		3,8	0,7	4,5
Kirjanpitoarvo 1.1.		1,5	0,8	2,4
Kirjanpitoarvo 31.12.		2,3	0,9	3,2

15. AINEETTOMAT KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

2020

Milj. €	liite	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	2020 Yhteensä
Hankintameno 1.1.		0,0	10,2	10,2
Lisäykset		0,0	1,4	1,4
Vähennykset		0,0	0,0	0,0
Siirrot erien välillä		0,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.		0,0	11,5	11,5
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		0,0	6,5	6,5
Vähennysten kertyneet poistot		0,0	0,0	0,0
Tilikauden poistot	8	0,0	1,0	1,0
Siirrot erien välillä		0,0	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		0,0	7,5	7,5
Kirjanpitoarvo 1.1.		0,0	3,7	3,7
Kirjanpitoarvo 31.12.		0,0	4,0	4,0

2019

Milj. €	liite	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	2019 Yhteensä
Hankintameno 1.1.		0,0	8,2	8,2
Lisäykset		0,0	2,0	2,0
Vähennykset		0,0	0,0	0,0
Siirrot erien välillä		0,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.		0,0	10,2	10,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		0,0	5,6	5,6
Vähennysten kertyneet poistot		0,0	0,0	0,0
Tilikauden poistot	8	0,0	0,9	0,9
Siirrot erien välillä		0,0	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		0,0	6,5	6,5
Kirjanpitoarvo 1.1.		0,0	2,6	2,6
Kirjanpitoarvo 31.12.		0,0	3,7	3,7

16. VUOKRASOPIMUKSET

Käyttöoikeusomaisuuserät			
Milj. €	liite	Käyttöoikeus- kiinteistöt*	Muut käyttöoikeus- omaisuuserät
Kirjanpitoarvo 1.1.		49,7	7,7
Lisäykset		2,5	0,0
Vähennykset		-1,9	0,0
Sopimuskannan uudelleenarvostus		2,4	0,0
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	13	-0,9	-
Tilikauden poistot	8	-	-1,2
Kirjanpitoarvo 31.12.		51,8	6,6

Milj. €	liite	Käyttöoikeus- kiinteistöt*	Muut käyttöoikeus- omaisuuserät	2019 Yhteensä
Kirjanpitoarvo 1.1.		47,3	7,6	54,9
Lisäykset		2,1	0,2	2,3
Sopimuskannan uudelleenarvostus		0,9	1,8	2,8
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	13	-0,7	-	-0,7
Tilikauden poistot	8	-	-1,8	-1,8
Kirjanpitoarvo 31.12.		49,7	7,7	57,5

* Käyttöoikeuskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon ja esitetään taseessa osana sijoituskiinteistöjä. Katso lisätietoja liitetiedosta 13.

SATO kirjaa vuokrasopimukset IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin mukaisesti. SATO on kirjannut standardin soveltamisalaan kuuluvista vuokrasopimuksista käyttöoikeusomaisuuseriä sijoituskiinteistöihin, siltä osin kuin ne luokitellaan sijoituskiinteistöiksi (käyttöoikeuskiinteistöt, katso liitetieto 13), ja muilta osin tase-erään "Muut käyttöoikeusomaisuuserät".

Käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät maanvuokrasopimuksia, jotka liittyvät asuinkohteille vuokrattuihin maa-alueisiin. Konsernin maanvuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva vuokra-aika kauden lopussa oli 18,4 (19,6) vuotta. Niistä maksettavat vuokrat ovat indeksisidonnaisia. Muut käyttöoikeusomaisuuserät sisältävät SATOn omassa käytössä

olevien tilojen vuokrasopimuksia. Kaikki SATOn toimitiloja koskevat vuokrasopimukset erääntyvät alle kymmenen vuoden kuluessa ja niistä maksettavat vuokrat ovat indeksisidonnaisia.

Konserni edelleenvuokrasi tilikaudella 2019 osaa Helsingin Panuntien toimistotiloista. Näistä vuokrasopimuksista tuloslaskelmaan vuonna 2019 kirjatut vuokratuotot olivat 0,4 milj. €.

Konserni on kirjannut tilikaudella myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kuluihin 0,3 (0,2) milj. € lyhytaikaisista vuokrasopimuksista johtuvia vuokratuloja. Konsernin kassaperusteisesti maksamat vuokrat olivat kauden aikana yhteensä 5,5 (5,7) milj. €.

Vuokrasopimusvelat

Milj. €	31.12.2020	31.12.2019
Pitkäaikaiset		
Maanvuokrasopimuksista	48,5	46,4
Muista vuokrasopimuksista	5,5	6,6
Yhteensä	54,0	53,0

Milj. €	31.12.2020	31.12.2019
Lyhytaikaiset		
Maanvuokrasopimuksista	3,7	3,5
Muista vuokrasopimuksista	1,2	1,2
Yhteensä	4,9	4,7
Yhteensä	58,9	57,7

17. OSUUDET MUISSA YHTEISÖISSÄ

Konsernin rakenne

SATOLla on 24 (25) konsernin kannalta yksittäin tarkasteltuna olennaista tytäryritystä. Tytäryritykset ovat yhteisöjä, joihin SATOLla on määräysvalta, ja ne konsolidoidaan konsernitilinpäätökseen. Yhdessä konsernin tytäryrityksistä ei ole olennaista määräysvallattomien omistajien omistusosuutta.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt, joissa osakeomistus oikeuttaa määrätyn tilan hallintaan, käsitellään konsernitilinpäätöksessä yhteisinä toimintoina. Mikään näistä yhteisöistä ei ole yksinään olennainen konsernin kannalta. SATO käsittelee yhteiset toiminnot konsernitilinpäätöksessä IFRS 11 *Yhteisjärjestelyt*-standardin edellyttämällä tavalla, kirjaamalla järjestelyyn liittyvät varansa ja velkansa, mukaan lukien omistusosuutensa mukaisen osuuden yhteisistä varoista ja veloista, sekä järjestelyyn liittyvät tuotonsa ja kulunsa, mukaan lukien omistusosuutensa mukaisen osuuden yhteisistä tuotoista ja kuluista.

Luettelo kaikista konsernin ja emoyrityksen omistamista yrityksistä on esitetty liitetiedossa 36.

Voitonjakorajoitukset

Yleishyödylliseen toimintaan liittyvillä tytäryrityksillä on voitonjakoon liittyviä rajoituksia. Lisää rajoituk-

sista on kerrottu liitetiedossa 24: Omaa pääomaa koskevat liitetiedot.

Strukturoidut yhteisöt

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

Konsernin osuuksiin konsernitilinpäätökseen yhdistelemättömissä strukturoiduissa yhteisöissä ei katsota sisältyvän olennaisia riskejä konsernille. Osaomistusyhteisöistä on lisätietoja laadintaperiaatteissa (liitetieto 1). Tietoja konsernin lainasaamisista näiltä yhteisöiltä on esitetty liitetiedossa 20, sekä tietoja osaomistusasuntojen lunastusvastuista liitetiedossa 32. Strukturoiduilla yhteisöillä ei ole olennaista vaikutusta muihin eriin konsernitilinpäätöksessä.

Yhteisyritykset ja osakkuusyhtiöt

SATOLla ei ole ollut konsernin kannalta olennaisia yhteisyrityksiä tai osakkuusyhtiöitä tilikausina 2020 tai 2019.

18. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN ARVOT LUOKITTAIN

31.12.2020

Käyvät arvot hierarkiatasoin

Milj. €	liite	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	Jaksotettu hankintameno	2020 Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	19	1,0	-	1,0	-	1,0	-
Lainasaamiset	20	-	0,2	0,2	-	0,2	-
Johdannaissaamiset	27	-	-	0,0	-	0,0	-
Yhteensä		1,0	0,2	1,2			
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset	22	-	5,3	5,3	-	5,3	-
Lainasaamiset	22	-	6,6	6,6	-	6,6	-
Yritystodistukset	22	-	37,0	37,0	-	37,0	-
Rahavarat	23	-	258,0	258,0	-	258,0	-
Yhteensä		0,0	306,9	306,9			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Joukkovelkakirjalainat	26	-	1 094,0	1 094,0	1 111,0	24,0	-
Muut lainat	26	-	981,6	981,6	-	985,1	-
Johdannaisvelat	27	39,1	-	39,1	-	39,1	-
Yhteensä		39,1	2 075,6	2 114,7			
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Joukkovelkakirjalainat	26	-	150,0	150,0	150,2	-	-
Muut lainat	26	-	155,9	155,9	-	155,9	-
Johdannaisvelat	27	9,3	-	9,3	-	9,3	-
Ostovelat	29	-	8,1	8,1	-	8,1	-
Yhteensä		9,3	314,0	323,2			

Rahavirran suojauslaskennan piirissä olevat johdannaiset on arvostettu käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta.

Käyvän arvon hierarkiatasolle 1 määritettyjen varojen ja velkojen arvot perustuvat markkinanoteerauksiin.

31.12.2019

Käyvät arvot hierarkiatasoin

Milj. €	liite	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	Jaksotettu hankintameno	2019 Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	19	1,1	-	1,1	-	1,1	-
Lainasaamiset	20	-	6,3	6,3	-	6,3	-
Johdannaissaamiset	27	-	-	0,0	-	0,0	-
Yhteensä		1,1	6,3	7,4			
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset	22	-	6,0	6,0	-	6,0	-
Lainasaamiset	22	-	0,0	0,0	-	0,0	-
Yritystodistukset	22	-	-	-	-	-	-
Rahavarat	23	-	5,0	5,0	-	5,0	-
Yhteensä		0,0	11,0	11,0			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Joukkovelkakirjalainat	26	-	546,5	546,5	537,0	24,0	-
Muut lainat	26	-	1 127,3	1 127,3	-	1 127,3	-
Johdannaisvelat	27	46,7	-	46,7	-	46,7	-
Yhteensä		46,7	1 673,8	1 720,5			
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Joukkovelkakirjalainat	26	-	100,0	100,0	101,0	-	-
Muut lainat	26	-	324,6	324,6	-	324,6	-
Johdannaisvelat	27	1,9	-	1,9	-	1,9	-
Ostovelat	29	-	6,0	6,0	-	6,0	-
Yhteensä		1,9	430,6	432,5			

Hierarkiatason 2 käyvät arvot perustuvat diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

19. MUUT PITKÄAIKAISET SIIJOITUKSET

Milj. €	31.12.2020	31.12.2019
Muut pitkäaikaiset sijoitukset		
Muut osuudet	1,0	1,1
Yhteensä	1,0	1,1

SATO esittää muut pitkäaikaiset sijoitukset jaettuna noteerattuihin osakkeisiin ja muihin osuuksiin. Näiden varojen realisointumattomat arvomuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja ne sisältyvät oman pääoman arvomuutosrahastoon

verovaikutus huomioon ottaen. Muut osuudet sisältävät omistuksia pörssinoteeraamattomissa yhtiöissä. Omistukset on arvostettu hankintameno, mikäli niiden käyvät arvot eivät ole luotettavasti määriteltävissä.

20. PITKÄAIKAISET SAAMISET

Milj. €	liite	31.12.2020	31.12.2019
Pitkäaikaiset saamiset			
Lainasaamiset	18	0,2	6,3
Yhteensä		0,2	6,3

Lainasaamiset ovat pääasiassa saamia osamistajasuhteita omistavilta asunto-osakeyhtiöiltä. Ne on arvostettu jaksotettuun hankintameno konserniti-

linpäätöksessä eikä niihin konsernin arvion mukaan sisälly olennaista luottoriskiä.

21. LASKENNALLISTEN VEROJEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA

Milj. €	1.1.2020	Tulos- vaikutteisesti kirjatut	Siirrot erien välillä	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	31.12.2020
Laskennalliset verosaamiset					
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	7,9	0,1	-	0,5	8,5
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	6,3	-0,5	-	-	5,8
Yhteensä	14,2	-0,4	0,0	0,5	14,2
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	333,6	4,5	-	-	338,1
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	1,2	0,5	-	0,0	1,7
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	51,0	-5,2	-	-	45,7
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	0,0	-	-	-	0,0
Kohdistetuista hankintamenoista	1,6	-	-	-	1,6
Yhteensä	387,4	-0,2	0,0	0,0	387,2

Milj. €	1.1.2019	Tulos- vaikutteisesti kirjatut	Siirrot erien välillä	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	31.12.2019
Laskennalliset verosaamiset					
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	6,6	0,0	-	1,3	7,9
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	6,3	0,0	-	-	6,3
Yhteensä	12,9	0,0	0,0	1,3	14,2
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	215,2	118,4	-	-	333,6
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	1,0	0,2	-	-	1,2
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	55,4	-4,4	-	-	51,0
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	0,0	-	-	-	0,0
Kohdistetuista hankintamenoista	1,6	-	-	-	1,6
Yhteensä	273,2	114,2	0,0	0,0	387,4

22. MYyntISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Milj. €	liite	31.12.2020	31.12.2019
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset	18	5,3	6,0
Lainasaamiset ja yritystodistukset	18	43,6	0,0
Siirtosaamiset		2,3	2,2
Muut saamiset		7,4	2,7
Yhteensä		58,6	10,9

Milj. €	31.12.2020			31.12.2019		
	Bruttomäärä	Odotetut luottotappiot	Kirjanpitoarvo	Bruttomäärä	Odotetut luottotappiot	Kirjanpitoarvo
Myyntisaamisten ikäjakautuma						
Ei-erääntyneet ja alle yhden kuukauden erääntyneet	2,7	-0,3	2,3	3,7	-0,3	3,4
1–6 kuukautta erääntyneet	2,4	-0,7	1,7	2,0	-0,6	1,4
Yli 6 kuukautta erääntyneet	2,8	-1,6	1,3	2,6	-1,4	1,2
Yhteensä	7,9	-2,6	5,3	8,2	-2,2	6,0

SATO kirjaa luottotappiovarauksen lyhytaikaisista myyntisaamisista IFRS 9 -standardin mukaisesti. Konserni soveltaa myyntisaamisten arvonalentumiseen standardin sallimaa yksinkertaistettua menetettyä, jossa se arvioi kullakin raportointi-

hetkellä myyntisaamisten koko voimassaoloajalta odotettavissa olevien luottotappioiden määrän, ja kirjaa tämän arvion perusteella arvonalentumisen tulosvaikutteisesti. Kirjatun luottotappiovarauksen määrä kauden lopussa oli 2,6 (2,2) milj. €.

Milj. €	31.12.2020	31.12.2019
Siirtosaamisten erittely		
Vuokraustoiminta	0,1	0,2
Rakennuttamistoiminta	0,0	0,1
Ennakkomaksut	0,7	0,2
Kauppahintasaaminen	0,8	1,1
Korkosaamiset	0,5	0,2
Muut siirtosaamiset	0,2	0,5
Yhteensä	2,3	2,2

23. RAHAVARAT

Milj. €	liite	31.12.2020	31.12.2019
Käteinen raha ja pankkitilit	18	258,0	5,0
Yhteensä		258,0	5,0

Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden

rahavaroista. Tilinpäätöshetkellä yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat olivat 18,5 (1,2) milj. €.

24. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Milj. €	31.12.2020	31.12.2019
Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus ovat:		
Osinko 0,00 (0,50) euroa/osake	0,0	-28,3
Yhteensä	0,0	-28,3

SATO ei maksanut pääomanpalautusta 2020 tai 2019.

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

Osakkeet

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2020 oli 4 442 192 euroa, joka oli täysin maksettu, jakautuen 56 783 067 osakkeeseen. Yhtiön hallussa oli raportointihetkellä 160 000 omaa osaketta. SATOlla on yksi osakesarja, jonka kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Kauden aikana yhtiön osakemäärässä tai omien osakkeiden lukumäärässä ei tapahtunut muutoksia. Hallituksella ei raportointipäivänä 31.12.2020 ollut voimassa olevia valtuutuksia koskien uusien osakeantien järjestämistä.

Vararahasto

Vararahasto sisältää ylikurssirahaston.

Arvonmuutos ja muut rahastot

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

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

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

Osingot

Tilinpäätöspäivän 31.12.2020 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,50 euroa/osake (2019: osinkoa 0,00 euroa/osake).

Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

SATOn kertyneisiin voittovaroihin tilinpäätöspäivänä, yhteensä 2 024,6 (1 922,8) milj. €, sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvien voitonjako-rajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 220,8 (292,7) milj. €. Lukuun sisältyy osuus käyvän arvon tulosvaikutteisesta muutoksesta. Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyysäönnösten tuotontuloutusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton.

25. KOROTTOMAT PITKÄAIKAISET VELAT

Korottomat pitkäaikaiset velat 0,9 (0,0) milj. € liittyvät kokonaisuudessaan konsernin kiinteistökehityshankkeisiin.

26. KOROLLISET VELAT

Milj. €	31.12.2020	31.12.2019
Pitkäaikaiset		
Joukkovelkakirjalainat	1 094,0	546,5
Pankkilainat	818,0	917,2
Korkotukilainat	127,2	166,9
Aravalainat	36,4	43,2
Yhteensä	2 075,6	1 673,8

Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoite on tukea yhtiön kasvutavoitteita ja varmistaa osingonmaksukyky. Rakenteen hallinnan tavoitteena on myös turvata konsernin toimintaedellytykset pääomamarkkinoilla. SATOn omavaraisuustavoite käyvin arvoin on vähintään 40 prosenttia. Toteutunut omavaraisuusaste käyvin arvoin oli kauden lopussa 42,2 (43,6) prosenttia. Yhtiön hallitus seuraa ja arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti.

Osaan yhtiön rahoitusveloista kohdistuu pääomarakenteeseen ja kannattavuuteen liittyviä kovenant-tiehtoja (katso liitetieto 30). Yhtiön pääomarakenne ja kannattavuus täyttivät asetetut ehdot raportointi-kaudella.

Milj. €	31.12.2020	31.12.2019
Lyhytaikaiset		
Joukkovelkakirjalainat	150,0	100,0
Yritystodistukset	5,5	233,0
Pankkilainat	102,7	33,4
Korkotukilainat	41,5	51,4
Aravalainat	6,2	6,8
Yhteensä	305,9	424,6

Tilikaudella nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta yhteensä 766,5 (657,2) milj. €. Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskikorko oli 1,8 (1,7) prosenttia.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400 (400) milj. €, sitovia luottolimiittejä 600 (400) milj. €, joista oli raportointihetkellä käyttämättä 600 (400) milj. €, sekä ei-sitova luottolimiitti 5 (5) milj. €, josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5 (1,5) milj. €.

Joukkovelkakirjalainoihin sisältyvät SATO Oyj:n seuraavat liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat: 150 miljoonan euron reaalityvuuden joukkovelkakirjalaina, jonka kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 2,375 % ja erääntymispäivä 23.1.2021, 300 miljoonan euron reaalityvuuden joukkovelkakirjalaina, jonka kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 2,25 % ja erääntymispäivä 7.4.2023, 350 miljoonan euron reaalityvuuden joukkovelkakirjalaina, jonka kiinteä

vuotuinen kuponnikorko on 1,375 % ja erääntymispäivä 31.5.2024, 350 miljoonan euron reaalityvuuden joukkovelkakirjalaina, jonka kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 1,375 % ja erääntymispäivä 24.2.2028 sekä 50 miljoonan euron reaalityvuuden joukkovelkakirjalaina, jonka kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 2,45 % ja erääntymispäivä 12.6.2030. Lainat ovat listattu Irlannin pörssiin ja niillä on julkinen Standard & Poor'sin BBB -luottoluokitus. Vuonna 2021 erääntyvällä lainalla on tytäryhtiön takaus. Joukkovelkakirjalainoihin sisältyvät myös SATO Oyj:n vuonna 2013 liikkeeseen laskemat reaalityvuudelliset joukkovelkakirjalainat. 24 miljoonan euron ja 25 miljoonan euron reaalityvuudelliset lainat erääntyvät joulukuussa 2022 ja kesäkuussa 2023, ja lainoille maksetaan marginaalin lisäksi vaihtuvaa Euribor -korkoa. Reaalityvuudelliset joukkovelkakirjalainat ovat listattu Nasdaq Helsinkiin ja niillä ei ole luottoluokitusta.

27. JOHDANNAISET

Johdannaisopimusten käyvät arvot

Milj. €	Positiivinen	Negatiivinen	31.12.2020 netto	Positiivinen	Negatiivinen	31.12.2019 netto
Pitkäaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-39,1	-39,1	-	-32,7	-32,7
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-	0,0	-	-14,0	-14,0
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	-	0,0	-	-	0,0
Yhteensä	0,0	-39,1	-39,1	0,0	-46,7	-46,7
Lyhytaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-0,3	-0,3	-	-1,9	-1,9
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-9,0	-9,0	-	-	0,0
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Yhteensä	0,0	-9,3	-9,3	0,0	-1,9	-1,9
Yhteensä	0,0	-48,4	-48,4	0,0	-48,6	-48,6

Milj. €	31.12.2020	31.12.2019
Johdannaisopimusten nimellisarvot		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	555,0	658,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	73,4	73,4
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	0,6
Yhteensä	628,4	732,4

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosarhaan -1,9 (-5,3) milj. € ja valuuttajohdannaisista 0,0 (0,0) milj. €. Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. SATO suojautuu korkoriskiltä myös koronvaihtosopimuksilla, joiden varsinainen juoksuaika alkaa vasta tulevaisuudessa (ns. forward start). Raportointihet-

kellä tällaisia johdannaisia oli nimellisarvoltaan 125,0 (115,0) milj. €. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamääräisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin. Valuuttatermiinisopimuksilla suojataan valuuttamääräisten sitovien hankintasopimusten valuuttakurssin muutoksista aiheutuvaa riskiä.

Korkosuojaukset erääntyvät 1–10 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit yhden vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaisopimuksiin sovelletaan vastapuolittain

netotussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä tilikaudella tai vertailukaudella.

28. VARAUKSET JA EHDOLLISET VELAT

Milj. €	Reklamaatio- kuluvaraus	Muut varaukset	Yhteensä
Varaukset yhteensä 1.1.2020	2,6	1,8	4,4
Varausten lisäykset	1,0	0,7	1,7
Käytetyt varaukset	-0,4	-0,9	-1,3
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,4	-0,9	-1,2
Varaukset yhteensä 31.12.2020	2,9	0,7	3,6

Milj. €	31.12.2020	31.12.2019
Pitkäaikaiset varaukset	1,9	1,6
Lyhytaikaiset varaukset	1,7	2,8
Yhteensä	3,6	4,4

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennuttamistointintaan liittyvät takuu- ja reklamaatiovaraukset sekä takuuajan jälkeisen ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin

korvausvaatimuksiin ja kokemuseräisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa raportointipäivästä.

Ehdolliset velat

Konsernilla oli raportointihetkellä 0,7 milj. € suuruinen ehdollinen velka varainsiirtoveroista, jotka veroviranomainen on joulukuussa 2020 vaatinut maksettaviksi liittyen eräisiin vuonna 2017 tapahtuneisiin kiinteistöjen juridisen omistusoikeuden

siirtoihin konsernin sisäisessä yritysjärjestelyssä. SATOn mukaan esitetyt vaatimukset ovat perusteettomia ja se on vaatinut päätökseen oikaisua. Konsernin tämänhetkisen arvion mukaan varauksen kirjaamisen edellytykset eivät täyty. Asian edetessä tilannetta arvioidaan uudelleen.

29. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Milj. €	liite	31.12.2020	31.12.2019
Ostovelat ja muut velat			
Saadut ennakot		11,0	19,5
Ostovelat	18	8,1	6,0
Muut velat		2,0	2,9
Siirtovelat		51,4	36,9
Ostovelat ja muut velat yhteensä		72,4	65,3

Milj. €	liite	31.12.2020	31.12.2019
Siirtovelkojen olennaiset erät			
Palkat sosiaalikuluneen		3,8	5,5
Korot		16,2	10,3
Johdannaisvelat	27	9,3	1,9
Rakennuttamistoiminta		4,2	6,6
Vuokraustoiminta		15,8	8,7
Muut kuluvaraukset		1,7	3,4
Muut		0,4	0,4
Yhteensä		51,4	36,9

30. RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

Korkoriski

SATOn 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 markkinaehtoiisiin lainoihin, mutta myös muiden rahoituserien korkoriskiä seurataan.

Markkinaehtoiset lainat nostetaan lähtökohtaisesti vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu näiden lainojen korkoriskiltä rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaisopimuksilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla siten, että kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään yli 60 prosentissa koko lainasalkusta. Tilinpäätöshetkellä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden on 73,6 (62,0) prosenttia. Velkasalkun keskimaturiteetti on 4,2 (4,0) vuotta.

Korkojohdannaiset käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Suojauksiin ei liity tehottomuutta, sillä koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit kuin suojauskohteilla. Markkinakorkojen muutosten vaikutusta nettoraahoituskuluihin tarkastellaan taulukossa "herkkyysanalyysi, korkoriski".

Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat myös korkotukilainojen korkomenoihin. Korkotukilainoissa saadaan kuitenkin korkotukea omavastuukoron yllittävälle osalle, jolloin kustannusriski korkojen noustessa on merkittävästi vähäisempi. Omavastuukorot korkotukilainoille vaihtelevat välillä 2,75–3,50 prosenttia. Vuosina 2009–2011 nostet-

tujen nk. välimallin korkotukilainojen perusomavastuukorko on 3,40 prosenttia. Merkittävä osa korkotukilainoista on sidottu pitkiin, 3–10 vuoden viitekorkoihin. Korkotuen ja pitkien viitekorkojen ansiosta korkotukilainoihin liittyvä korkoriski on vähäinen.

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

Valuuttariski

SATOn Pietarin liiketoimintaan liittyy sekä transaktio- että translaatoriskiä. Transaktioriski muodostuu olennaisilta osin investointeihin liittyvistä valuuttamääräisistä sitoumuksista. Sitovien hankintasopimusten valuuttariski suojataan kokonaisuudessaan valuuttatermiinisopimuksilla, jotka käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Tilinpäätöshetkellä SATOlla ei ollut investointeihin liittyen valuuttamääräisiä sitoumuksia. Translaatoriski muodostuu pääosin SATOn Pietarissa omistamien sijoitusasuntojen arvostamisesta käypään arvoon. Ruplammääräiset arvot yhdistellään tilinpäätökseen tilinpäätöspäivän kurssiin. Pietarissa liiketoiminta on rajattu maksimisissaan 10 prosenttiin koko omaisuudesta.

Konsernin ulkomaan valuutassa nostamiin lainoihin liittyy valuuttariski, joka on kokonaisuudessaan suojattu koron- ja valuutanvaihtosopimuksin. Ulkomaan

valuutan arvon muutoksen vaikutusta nettoraahoituskuluihin tarkastellaan taulukossa "herkkyysanalyysi, valuuttakurssi".

Hintariski

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

Luottoriski

SATOlla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. SATOn myyntisaamiset koostuvat pääasiassa vuokrasaamisista. SATOlla on yli 26 000 vuokralaista, jolloin yksittäiseen vuokrasaatavaan sisältyvä luottoriski on merkitykseltön. Vakuuksien käyttö vuokrasopimuksissa vähentää vuokrasaataviin liittyvää riskiä. Vuokrasaamisista toteutuneet luottotappiot ovat vastanneet keskimäärin 1,0 (1,2) prosenttia vuokratuotoista. Lisäksi konsernin rahoitustoimintaan, kuten rahavarojen sijoittamiseen ja johdannaisopimuksiin, liittyy vastapuoliriski, jota hallitaan huolellisella vastapuolten valinnalla sekä hajauttamalla sopimuksia useammalle vastapuolelle.

Maksuvalmiusriski

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

Maksuvalmiutta hallitaan konsernin käytössä olevalla yritystodistusohjelmalla, 400 (400) milj. euroa, sitovilla luottolimiiteillä, 600 (400) milj. €, sekä ei-sitovilla luottolimiiteillä, 5 (5) milj. €. Tilinpäätöshetkellä yritystodistuksia oli laskettuna liikkeelle nimellisarvoltaan 5,5 (233,0) milj. €. Luottolimiittejä oli tilinpäätöshetkellä käytössä 0 milj. € (2019: käytössä 3,5 milj. €). Maksuvalmiuden hallinnassa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten

yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

Standard & Poor's on myöntänyt SATO:lle BBB -luottoluokituksen vakain näkymin. SATO:n tavoitteena on luottoluokituksen avulla edelleen laajentaa sijoitta-

jakuntaa ja siten vähentää riippuvuutta yksittäisistä rahoittajista.

SATO:n rahoitus sopimuksiin sisältyy kovenanttiehtoja, jotka liittyvät konsernin pääomarakenteeseen ja velanhoitokykyyn. Ehtojen mukaan SATO:n

vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä taseesta tulee olla vähintään 42,5 prosenttia sekä luototusasteen tulee olla alle 65 prosenttia, vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta alle 45 prosenttia ja korkokatekertoimen yli 1,8. Tilinpäätöshetkellä vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden

määrä oli 84,1 (80,8) prosenttia, luototusaste oli 43,8 (44,4) prosenttia, vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta 8,2 (10,2) prosenttia ja korkokatekerroin 4,0 (3,3).

Herkkyysanalyysi, korkoriski

Milj. €	2020				2019			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-0,4	0,4	-	-	-0,5	0,5	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	0,1	-0,1	0,0	0,0	0,1	-0,1	0,1	-0,1
Koronvaihtosopimukset	0,3	-0,3	3,1	-3,2	0,5	-0,5	3,2	-3,2
Vaikutus yhteensä	0,0	0,0	3,2	-3,2	0,0	0,0	3,3	-3,3

Herkkyysanalyysi, valuuttariski

Milj. €	2020				2019			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	10 %	-10 %	10 %	-10 %	10 %	-10 %	10 %	-10 %
Valuuttalainat	5,9	-7,2	-	-	5,7	-7,0	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	-5,9	7,2	-	-	-5,7	7,0	-	-
Valuuttatermiinit	-	-	-	-	-	-	0,0	-0,1
Vaikutus yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

31.12.2020

Milj. €	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	2020 yhteensä
Rahoitusvelat						
Markkinaehtoiset lainat	-290,1	-1 285,3	-707,2	-22,2	-18,6	-2 323,3
Korkotukilainat	-42,5	-45,7	-36,4	-40,9	-7,8	-173,2
Aravalainat	-6,5	-18,7	-14,1	-2,2	-0,2	-41,7
Ostovelat	-8,1	-	-	-	-	-8,1
Rahoitusvelat yhteensä	-347,2	-1 349,6	-757,7	-65,3	-26,6	-2 546,3
Johdannaisopimukset						
Korkojohdannaiset	-8,1	-21,8	-7,2	-0,8	-0,9	-38,8
Johdannaisopimukset yhteensä	-8,1	-21,8	-7,2	-0,8	-0,9	-38,8
Vuokrasopimusvelat						
Maanvuokrasopimuksista	-3,8	-15,1	-18,7	-18,7	-73,9	-130,2
Muista vuokrasopimuksista	-1,2	-4,0	-1,9	0,0	0,0	-7,2
Vuokrasopimusvelat yhteensä	-5,0	-19,1	-20,6	-18,7	-73,9	-137,3
Yhteensä	-360,3	-1 390,6	-785,4	-84,8	-101,3	-2 722,4

31.12.2019

Milj. €	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	2019 yhteensä
Rahoitusvelat						
Markkinaehtoiset lainat	-384,4	-1 003,4	-515,6	-20,7	-18,6	-1 942,7
Korkotukilainat	-52,7	-81,3	-38,4	-44,6	-11,9	-228,9
Aravalainat	-7,1	-20,9	-17,4	-2,9	-0,2	-48,5
Ostovelat	-6,0	-	-	-	-	-6,0
Rahoitusvelat yhteensä	-450,2	-1 105,6	-571,5	-68,2	-30,7	-2 226,2
Johdannaisopimukset						
Korkojohdannaiset	-11,4	-24,7	-4,6	-	-	-40,7
Johdannaisopimukset yhteensä	-11,4	-24,7	-4,6	0,0	0,0	-40,7
Vuokrasopimusvelat						
Maanvuokrasopimuksista	-3,6	-14,4	-17,8	-17,7	-70,8	-124,2
Muista vuokrasopimuksista	-1,3	-4,3	-2,9	0,0	0,0	-8,4
Vuokrasopimusvelat yhteensä	-4,9	-18,6	-20,6	-17,7	-70,8	-132,7
Yhteensä	-466,5	-1 149,0	-596,7	-85,8	-101,5	-2 399,6

Taulukot edustavat sopimusperusteisia kassavirtoja, sisältäen korkomaksut.

31. RAHAVIRTUALASKELMAN LIITETIEDOT

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa			
Poistot ja arvonalentumiset	8	3,1	3,4
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	13	13,0	-552,2
Varausten muutos	28	-0,9	-0,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta		0,0	-0,2
Yhteensä		15,3	-549,3
Milj. €		2020	2019
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana			
Korolliset velat 1.1.		2 098,4	1 982,2
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä		284,5	123,4
Ei-rahamääräiset muutokset:			
Valuuttakurssien muutos		2,6	-1,2
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä		3,9	1,3
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut		-7,9	-7,3
Korolliset velat 31.12.		2 381,5	2 098,4

32. VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

Milj. €	31.12.2020	31.12.2019
Lainavakuudet		
Vakuudelliset velat	404,3	466,2
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	809,4	905,9
Takaussitoumukset muiden puolesta		
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	4,5	5,9
Rs-takaukset	2,9	3,7
Muut vakuudet		
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	6,9	6,9
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	14,1	18,2
Sitovat hankintasopimukset		
Sijoitusasuntojen hankinnoista	55,3	40,9
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	0,7	4,3
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,0	0,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	44,7	9,2

SATOssa asunto-osaakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoiduina yhteisinä, joita ei yhdistellä konserniti-

linpäättökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osaakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä tilinpäätöshetkellä oli 6,9 (13,5) milj.€.

33. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat SATO Oyj sekä sen emo-, sisar-, tytär- ja yhteis- ja osakkuusyritykset. Lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on raportoivassa yhteisössä välitön tai välillinen määräysvalta tai yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta ja henkilö, joka on SATO-konsernin tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö tai avainhenkilön läheinen perheenjäsen. Omistajat, joiden omistusosuus SATOssa on 20 prosenttia tai enemmän katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 prosenttia luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta.

SATOn omistajista vuonna 2020 lähipiiriin on luettu Balder Finska Otas AB, Erik Selin Fastigheter AB sekä Balder-konsernin yhtiöt (emoyhtiö: Fastighets Ab Balder, 100 prosenttia), Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool emoyhtiöineen (omistaja: Stichting Pensioenfonds ABP, >95 prosenttia; manageri: APG Asset Management NV) sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

SATOn lähipiiriin luetaan myös hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja laajennetun johtoryhmän jäsenet ja heidän läheiset perheenjäsenensä sekä yhteisöt, jotka ovat edellä mainittujen henkilöiden määräysvallassa tai yhteisessä määräysvallassa sekä yhteisyritys SV-Asunnot Oy. Laajennettuun johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, investoinneista vastaava liiketoimintajohtaja, kaupallinen johtaja, talousjohtaja, digihallintojohtaja, henkilöstöjohtaja ja lakiasiaintojohtaja.

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

18. maaliskuuta 2020 SATO Oyj on saanut Fastighets AB Balderilta 250 miljoonan euron vakuudettoman luottolimitin, jonka maturiteetti on 31.3.2022. Limiitistä ei tehty nostoja tilikauden aikana.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Milj. €	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Liiketoimet lähipiirin kanssa		
Vuokrasopimukset	0,0	0,0
Vakuutusmaksut	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0

Milj. €	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Laajennetun johtoryhmän työsuhde-etuuksien henkilöstömenot		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,4	1,7
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,0	0,1
Yhteensä	1,4	1,8

Tuhat €	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja (Saku Sipola 1.1.2019–31.8.2019, Sharam Rahi 1.9.2019 - 17.12.2020. Antti Aarnio 18.12–31.12.2020)	292	633
Erik Selin	46	43
Jukka Hienonen	31	29
Esa Lager	26	25
Tarja Pääkkönen	28	24
Timo Stenius	26	23
Marcus Hansson (26.6.2020 asti)	14	25
Hans Spikker	25	23
Yhteensä	486	822

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

Johtoryhmän jäsenten lisäksi tulospalkkiojärjestelmän piirissä on noin 80 yrityksen johto-, päällikkö-

ja asiantuntijatehtävissä työskentelevää henkilöä. Hallitus hyväksyy tulospalkkiojärjestelmän ehdot ja niiden maksun. Palkkiojärjestelmän tavoitteena on omistajien, johdon ja avainhenkilöiden tavoitteiden yhdistäminen, avainhenkilöiden sitouttaminen, kilpailukyvyyn parantaminen ja pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen edistäminen.

34. VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

	liite	31.12.2020	31.12.2019
Kauden aikana aktivoidut vieraan pääoman menot, milj. €	13	1,6	2,6
Aktivointikorkokanta, %		2,0	2,1

35. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei olennaisia tapahtumia tilikauden päättymisen jälkeen.

36. KONSERNIN JA EMOYHTIÖN OMISTAMAT TYTÄRYRITYKSET

Tilanne 31.12.2020	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Omistusosuudet eivät poikkea äänivallasta.		
SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt		
Sato-Asunnot Oy	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajien Asunnot Oy	100,0	100,0
Sato-Joustokoti Oy	100,0	100,0
Sato-Hallintopalvelut Oy	100,0	100,0
SATOkoti Oy	100,0	100,0
SATOkoti 21 Oy	100,0	100,0
SATOkoti 23 Oy	100,0	100,0
SATOkoti 24 Oy	100,0	100,0
Suomen Vuokrakodit 3 Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 19 Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 21 Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 22 Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 24 Oy	100,0	100,0
Sato VK 19 Oy	100,0	100,0
Sato VK 20 Oy	100,0	100,0
Sato VK 21 Oy	100,0	100,0
Sato VK 22 Oy	100,0	100,0
Vatrotalot 2 Oy	100,0	100,0
Vatrotalot 5 Oy	100,0	100,0
Sato KT-Asunnot Oy	100,0	100,0
Uusi Sarfvik Oy	60,0	18,3

Tilanne 31.12.2020	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Sarfvikin Vesialue Oy	60,0	18,3
Vantaan Sato-Kartano KOy	100,0	100,0

Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä

SV-Asunnot Oy	50,0	50,0
---------------	------	------

Muut osakkeet

Espoon Aallonrivi As Oy	100,0	100,0
Jyväskylän Lyseonlinna As Oy	6,8	2,2
Outakessa Koy	100,0	100,0

Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt

Sato-Asunnot Oy

As Oy Espoon Suvikäytävä	29,9	29,9
As Oy Kuhakartano	0,7	0,7
As Oy Tampereen Kuikankatu 2	9,7	9,7
As. Oy Järvenpään Kotokartano	100,0	100,0
As. Oy Kotipiennar	2,8	2,8
As. Oy Mafinraitti 14	1,0	1,0
As. Oy Näkinukuja 2	2,5	2,5
As. Oy Näsinlaine	1,0	1,0
As. Oy Peltoluhta	1,2	1,2
As. Oy Turun Tallgreninkartano	37,1	37,1
As. Oy Urheilukatu 38	56,0	56,0

Tilanne 31.12.2020	Konsernin omistussuus %	Emoyhtiön omistussuus %
As. Oy Valtapolku	1,2	1,2
As. Oy Vantaan Lummepiha	100,0	100,0
Asunto - Oy 4 linja 24	33,6	33,6
Asunto O.Y. Kasarmikatu 14 - Bostads A.B. Kasärngatan 14	12,2	12,2
Asunto O.Y. Linjala 14	4,2	4,2
Asunto O/Y Pihlajatie N:o 23	3,0	3,0
Asunto Oy Agricolankuja 3	3,0	3,0
Asunto Oy Agricolankuja 8	80,7	80,7
Asunto Oy Agricolankulma	0,8	0,8
Asunto Oy Albertus	1,1	1,1
Asunto Oy Erkintalo	1,1	1,1
Asunto Oy Espoon Elosalama	100,0	100,0
Asunto Oy Espoon Hassel	4,4	4,4
Asunto Oy Espoon Honkavaarantie 5	10,3	10,3
Asunto Oy Espoon Interior	11,4	11,4
Asunto Oy Espoon Kaupinkalliontie 5	47,8	47,8
Asunto Oy Espoon Kivenhakkaajankuja 3	2,3	2,3
Asunto Oy Espoon Kuunkierros 2	13,5	13,5
Asunto Oy Espoon Lounaismeri	100,0	100,0
Asunto Oy Espoon Merituulentie 38	100,0	100,0
Asunto Oy Espoon Myötätuulenmäki	8,5	8,5
Asunto Oy Espoon Niittyhuippu	28,1	28,1
Asunto Oy Espoon Niittymaantie 3	100,0	100,0
Asunto Oy Espoon Numersinkatu 11	18,8	18,8
Asunto Oy Espoon Omenapuu	16,0	16,0
Asunto Oy Espoon Paratiisiomena	18,3	18,3
Asunto Oy Espoon Puropuisto	58,3	55,8
Asunto Oy Espoon Rastaspuistonpolku	22,6	22,6
Asunto Oy Espoon Rastaspuistonatie 8	7,3	7,3
Asunto Oy Espoon Ristinientie 22	8,2	5,4
Asunto Oy Espoon Runoratsinkatu 5	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2020	Konsernin omistussuus %	Emoyhtiön omistussuus %
Asunto Oy Espoon Ruorikuja 4	3,8	3,8
Asunto Oy Espoon Satokallio	11,6	11,6
Asunto Oy Espoon Saunalyhty	6,8	6,8
Asunto Oy Espoon Sokerilinnantie 1	5,9	4,3
Asunto Oy Espoon Vanharaide	90,1	90,1
Asunto Oy Espoon Vasaratörmä	5,2	5,2
Asunto Oy Espoon Yläkartanonpiha	10,9	10,9
Asunto Oy Haagan Pappilantie 13	2,6	2,6
Asunto Oy Hakaniemenranta	2,5	2,5
Asunto Oy Hannanpiha	19,1	19,1
Asunto Oy Harjulehmus	7,1	7,1
Asunto Oy Helkalax	1,3	1,3
Asunto Oy Helsingin Akaasia	13,9	13,9
Asunto Oy Helsingin Aleksis Kiven Katu 52-54	0,5	0,5
Asunto Oy Helsingin Ansaritie 1	100,0	100,0
Asunto Oy Helsingin Ansaritie 2-4	100,0	100,0
Asunto Oy Helsingin Ansaritie 3	100,0	100,0
Asunto Oy Helsingin Apollonkatu 19	38,2	38,2
Asunto Oy Helsingin Arabian Kotiranta	4,2	4,2
Asunto Oy Helsingin Arabiankatu 3	13,4	13,4
Asunto Oy Helsingin Aurinkotuulenkatu 6	100,0	100,0
Asunto Oy Helsingin Casa Canal	13,3	13,3
Asunto Oy Helsingin Cirrus	1,7	1,7
Asunto Oy Helsingin Corona	17,0	17,0
Asunto Oy Helsingin Eiranrannan Estella	30,8	30,8
Asunto Oy Helsingin Eliel Saarisen Tie 10	96,1	96,1
Asunto Oy Helsingin Finniläntalo	80,2	80,2
Asunto Oy Helsingin Gadolininkatu 1	100,0	100,0
Asunto Oy Helsingin Gerbera	12,7	12,7
Asunto Oy Helsingin Graniittitie 8 ja 13	100,0	100,0
Asunto Oy Helsingin Happiness	22,2	22,2

Tilanne 31.12.2020	Konsernin omistussuus %	Emoyhtiön omistussuus %
Asunto Oy Helsingin Hildankulma	80,1	80,1
Asunto Oy Helsingin Isopurje	3,2	3,2
Asunto Oy Helsingin Kaivonkatsojantie 2	16,4	16,4
Asunto Oy Helsingin Kalevankatu 53	6,6	6,6
Asunto Oy Helsingin Kallioliina	0,8	0,8
Asunto Oy Helsingin Kanavaranta	8,8	8,8
Asunto Oy Helsingin Kerttulinkuja 1	7,5	7,5
Asunto Oy Helsingin Kokkosaarenkatu 4	20,8	20,8
Asunto Oy Helsingin Koralli	4,1	4,1
Asunto Oy Helsingin Koroistentie	9,4	9,4
Asunto Oy Helsingin Kultareuna 1	39,0	39,0
Asunto Oy Helsingin Kuusihovi	25,4	25,4
Asunto Oy Helsingin Kyläkirkontie 13	68,5	68,5
Asunto Oy Helsingin Köysikuja 2	9,5	9,5
Asunto Oy Helsingin Laivalahdenkaari 1	85,4	85,4
Asunto Oy Helsingin Leikopiha	9,6	9,6
Asunto Oy Helsingin Leikosaarentie 31	18,7	18,7
Asunto Oy Helsingin Leikovuori	9,1	9,1
Asunto Oy Helsingin Lönnrotinkatu 32	55,1	55,1
Asunto Oy Helsingin Mariankatu 19	1,0	1,0
Asunto Oy Helsingin Merenkävijä	5,1	5,1
Asunto Oy Helsingin Minna Canthinkatu 24	1,1	1,1
Asunto Oy Helsingin Mustankivenraitti 5	94,6	94,6
Asunto Oy Helsingin Myllypellonpolku 4	5,1	5,1
Asunto Oy Helsingin Mylläri	2,3	2,3
Asunto Oy Helsingin Nautilus	26,0	26,0
Asunto Oy Helsingin Nukkeruusunkuja 3	15,5	15,5
Asunto Oy Helsingin Otto Brandt'n Polku 4	4,4	4,4
Asunto Oy Helsingin Pasilantornit	53,4	53,4
Asunto Oy Helsingin Pasuunatie 8	3,8	2,2
Asunto Oy Helsingin Perustie 16	56,1	56,1

Tilanne 31.12.2020	Konsernin omistussuus %	Emoyhtiön omistussuus %
Asunto Oy Helsingin Piispantie 3	100,0	100,0
Asunto Oy Helsingin Pirta	17,1	17,1
Asunto Oy Helsingin Porthaninkatu 4	0,7	0,7
Asunto Oy Helsingin Puuskarinne 1	98,2	98,2
Asunto Oy Helsingin Päivölantie 72	7,7	7,7
Asunto Oy Helsingin Reginankuja 4	11,8	11,8
Asunto Oy Helsingin Rosas	9,6	9,6
Asunto Oy Helsingin Ruusutarhantie 2-4	30,7	30,7
Asunto Oy Helsingin Satoaalto	8,6	8,6
Asunto Oy Helsingin Satorinne	8,5	8,5
Asunto Oy Helsingin Serica	3,8	3,8
Asunto Oy Helsingin Solarus	5,9	5,9
Asunto Oy Helsingin Solnantie 22	71,0	71,0
Asunto Oy Helsingin Solnantie 22 (LT)	27,0	27,0
Asunto Oy Helsingin Ståhlbergintie 4	93,5	93,5
Asunto Oy Helsingin Taimistontie 9	2,8	2,8
Asunto Oy Helsingin Tapaninkulo	4,7	4,7
Asunto Oy Helsingin Tila	24,5	13,1
Asunto Oy Helsingin Topeliuksenkatu 29	4,6	4,6
Asunto Oy Helsingin Tulvaniitynpolku 5	2,0	2,0
Asunto Oy Helsingin Tunturinlinna	9,5	9,5
Asunto Oy Helsingin Töölön Oscar	25,3	25,3
Asunto Oy Helsingin Vanha Viertotie 16	68,8	68,8
Asunto Oy Helsingin Vanha Viertotie 18	42,8	42,8
Asunto Oy Helsingin Villa Kuohu	25,6	25,6
Asunto Oy Hervannan Juhani	14,9	14,9
Asunto Oy Hiihtomäentie 34	3,7	3,7
Asunto Oy Humalniementie 3-5	1,1	1,1
Asunto Oy Hämeenlinnan Aaponkuja 3	33,4	33,4
Asunto Oy Iidesranta 42 Tampere	10,0	6,6
Asunto Oy Jukolanniitty	7,7	7,7

Tilanne 31.12.2020	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Asunto Oy Jukolantanner	7,8	7,8
Asunto Oy Jussinhovi	3,5	3,5
Asunto Oy Jyväskylän Harjukartano	23,0	23,0
Asunto Oy Jyväskylän Harjunportti	18,7	18,7
Asunto Oy Jyväskylän Lyseonlinna	6,8	4,6
Asunto Oy Jyväskylän Taitoniekansato	17,4	17,4
Asunto Oy Jyväskylän Tanhurinne	24,1	24,1
Asunto Oy Jyväskylän Torihovi	2,7	2,7
Asunto Oy Järvenpään Alhonorinne	18,4	18,4
Asunto Oy Kalasataman Fregatti, Helsinki	25,3	25,3
Asunto Oy Kangasalan Kukkapuisto	6,3	6,3
Asunto Oy Kasarminkatu 10	26,7	26,7
Asunto Oy Kaukotie 10-12	3,1	3,1
Asunto Oy Kauniaisten Ersintie 9-11	5,5	5,5
Asunto Oy Kauniaisten Konsuli Bostads Ab	7,4	7,4
Asunto Oy Kauniaisten Ratapolku 6	100,0	100,0
Asunto Oy Ketturinne	1,3	1,3
Asunto Oy Kirkkonummen Sarvikinrinne 4	100,0	100,0
Asunto Oy Kirkkosalmentie 3	0,9	0,9
Asunto Oy Kivisaarentie	2,7	2,7
Asunto Oy Kolehmaisentori	11,6	11,6
Asunto Oy Kukkolan Koivu	4,3	4,3
Asunto Oy Kulmavuorenrinne	1,0	1,0
Asunto Oy Kuovi	100,0	100,0
Asunto Oy Kupittaa Kotka, Turku	10,9	10,9
Asunto Oy Kupittaa Kurki, Turku	6,1	6,1
Asunto Oy Kupittaa Peippo, Turku	34,6	34,6
Asunto Oy Kupittaa Satakieli, Turku	6,1	6,1
Asunto Oy Kuuselanpuisto	23,0	23,0
Asunto Oy Kuusihalme	2,3	2,3
Asunto Oy Kuusitie 15	1,5	1,5

Tilanne 31.12.2020	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Asunto Oy Kuusitie 3	1,8	1,8
Asunto Oy Lahden Jyrkkärinteenpuisto	41,2	41,2
Asunto Oy Lahden Kauppakatu 36	7,9	3,6
Asunto Oy Lahden Roopenkuja	25,6	25,6
Asunto Oy Lapinniemen Pallopurje	1,9	1,9
Asunto Oy Lapintalo	1,0	1,0
Asunto Oy Lappeenrannan Kanavansato 2	12,5	12,5
Asunto Oy Lauttasaarentie 11	1,6	1,6
Asunto Oy Lempäälän Moisionaukea 25	100,0	100,0
Asunto Oy Lielahdentie 10	9,1	9,1
Asunto Oy Läntinen Brahenkatu 8	0,8	0,8
Asunto Oy Mannerheimintie 108	3,0	3,0
Asunto Oy Mannerheimintie 148	2,5	2,5
Asunto Oy Mannerheimintie 77	1,2	1,2
Asunto Oy Mannerheimintie 83-85	0,7	0,7
Asunto Oy Mannerheimintie 93	0,3	0,3
Asunto Oy Mellunsusi	1,5	1,5
Asunto Oy Messeniuksenkatu 8	2,0	2,0
Asunto Oy Messilä	70,0	70,0
Asunto Oy Muotialantie 31	7,0	7,0
Asunto Oy Myllysalama	59,8	59,8
Asunto Oy Naantalin Kastovuorenrinne	16,7	16,7
Asunto Oy Neulapadontie 4	1,2	1,2
Asunto Oy Nokian Miharintie 38-40	13,1	13,1
Asunto Oy Nokian Virran Ritari	100,0	100,0
Asunto Oy Nordenskiöldinkatu 8	2,5	2,5
Asunto Oy Näyttelijäntien Pistetalot	1,4	1,4
Asunto Oy Oskelantie 5	4,1	4,1
Asunto Oy Oskelantie 8	2,1	2,1
Asunto Oy Otavantie 4	1,8	1,8
Asunto Oy Oulun Aleksanteri	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2020	Konsernin omistussuus %	Emoyhtiön omistussuus %
Asunto Oy Oulun Arvolankartano	2,1	2,1
Asunto Oy Oulun Arvolanpuisto	9,0	9,0
Asunto Oy Oulun Laamannintie 1	12,8	12,8
Asunto Oy Oulun Laaniranta	6,0	6,0
Asunto Oy Oulun Marsalkka	5,7	5,7
Asunto Oy Oulun Notaarintie 1	24,4	24,4
Asunto Oy Oulun Notaarintie 3	5,0	5,0
Asunto Oy Oulun Tullikartano	17,0	17,0
Asunto Oy Oulun Tulliveräjä	40,7	40,7
Asunto Oy Pengerkatu 27	2,6	2,6
Asunto Oy Pohjanpoika	8,0	8,0
Asunto Oy Poutuntie 2	3,7	3,7
Asunto Oy Puistokaari 13	1,9	1,9
Asunto Oy Puolukkasato	5,9	5,9
Asunto Oy Puolukkavarikko	33,9	33,9
Asunto Oy Raikukuja II	100,0	100,0
Asunto Oy Raikurinne 1	1,3	1,3
Asunto Oy Raisen Tasonorni	39,3	39,3
Asunto Oy Raisen Toripuisto	57,0	20,8
Asunto Oy Rantasentteri	1,5	1,5
Asunto Oy Risto Rytin Tie 28 Bostads Ab	1,5	1,5
Asunto Oy Ristolantie 7	2,5	2,5
Asunto Oy Riviuhkola	4,4	4,4
Asunto Oy Ryytikuja 5	0,8	0,8
Asunto Oy Saarenkeskus	0,4	0,4
Asunto Oy Salpakolmio	31,3	31,3
Asunto Oy Satakallio	0,2	0,2
Asunto Oy Satokaunokki	7,5	7,5
Asunto Oy Satosorsa	19,9	19,9
Asunto Oy Satosyppi	12,1	12,1
Asunto Oy Savilankatu 1 b	33,3	33,3

Tilanne 31.12.2020	Konsernin omistussuus %	Emoyhtiön omistussuus %
Asunto Oy Solnantie 32	0,9	0,9
Asunto Oy Sulkapolku 6	0,4	0,4
Asunto Oy Säästökartano	0,3	0,3
Asunto Oy Taapuri	2,5	2,5
Asunto Oy Tallbergin Puistotie 1	2,0	2,0
Asunto Oy Tammitie 21	0,9	0,9
Asunto Oy Tampereen Charlotta	2,0	2,0
Asunto Oy Tampereen Haapalinnan Antintalo	66,7	50,7
Asunto Oy Tampereen Kanjoninkatu 15	56,3	56,3
Asunto Oy Tampereen Kokinpellonrinne 2	86,9	86,9
Asunto Oy Tampereen Kristiina	19,1	19,1
Asunto Oy Tampereen Kyyhky	11,1	8,1
Asunto Oy Tampereen Rotkonraitti 6	48,2	48,2
Asunto Oy Tampereen Siirtolapuutarhankatu 12	5,6	5,6
Asunto Oy Tampereen Strada	46,6	46,6
Asunto Oy Tampereen Waltheri	23,9	23,9
Asunto Oy Tapiolan Itäkartano, Espoo	53,6	53,6
Asunto Oy Tapiolan Tuuliniitty Espoo	6,8	6,8
Asunto Oy Tarkkampujankatu 14	44,1	44,1
Asunto Oy Tasatuomo	1,3	1,3
Asunto Oy Terhokuja 6	11,3	11,3
Asunto Oy Tikkamatti	9,8	9,8
Asunto Oy Turun Asemanlinna	20,9	20,9
Asunto Oy Turun Eteläranta II	3,2	3,2
Asunto Oy Turun Eteläranta III	2,9	2,9
Asunto Oy Turun Eteläranta IV (ASSI)	3,0	3,0
Asunto Oy Turun Fregatinranta	4,7	4,7
Asunto Oy Turun Förinranta II	1,0	1,0
Asunto Oy Turun Hehtokatu	30,5	10,2
Asunto Oy Turun Ipnoksenrinne	6,7	6,7
Asunto Oy Turun Kivimaanrivi	6,5	6,5

Tilanne 31.12.2020	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Asunto Oy Turun Kiviniemenpuisto	0,8	0,8
Asunto Oy Turun Linnanhuippu	1,1	1,1
Asunto Oy Turun Linnanpuisto	8,8	8,8
Asunto Oy Turun Mietoistenkuja	9,4	9,4
Asunto Oy Turun Pernon Kartanonlaakso	21,8	21,8
Asunto Oy Turun Puutarhakatu 50	13,1	13,1
Asunto Oy Turun Sipimetsä	8,5	8,5
Asunto Oy Turuntie 112	1,4	1,4
Asunto Oy Turuntie 63	1,6	1,6
Asunto Oy Tykkikuja 7	100,0	100,0
Asunto Oy Töölön Estradi, Helsinki	63,0	63,0
Asunto Oy Töölön Gaala	50,3	50,3
Asunto Oy Ulpukkaniemi	25,4	25,4
Asunto Oy Vaasankatu 15	0,8	0,8
Asunto Oy Vallinkyyhky	6,0	6,0
Asunto Oy Vantaan Albert Petreliuksen Katu 8	7,7	7,7
Asunto Oy Vantaan Kilterinpuisto	53,0	53,0
Asunto Oy Vantaan Kivivuorentie 8 A-B	100,0	100,0
Asunto Oy Vantaan Kivivuorentie 8 C	100,0	100,0
Asunto Oy Vantaan Käräjäkuja 3	19,8	19,8
Asunto Oy Vantaan Liesitorin Palvelutalo	2,5	2,5
Asunto Oy Vantaan Maarinrinne	12,0	12,0
Asunto Oy Vantaan Maarukanrinne 6	14,6	14,6
Asunto Oy Vantaan Minkkikuja	49,0	49,0
Asunto Oy Vantaan Orvokkitie 17	14,3	14,3
Asunto Oy Vantaan Pakkalanrinne 3	41,8	41,8
Asunto Oy Vantaan Pakkalanruusu	3,1	3,1
Asunto Oy Vantaan Ravurinmäki	33,2	33,2
Asunto Oy Vantaan Solkikuja 5	100,0	100,0
Asunto Oy Vantaan Talvikkitie 38	96,1	96,1
Asunto Oy Vantaan Tammiston Tringa	8,3	8,3

Tilanne 31.12.2020	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Asunto Oy Vantaan Tammistonkatu 29	29,1	29,1
Asunto Oy Vantaan Tuurakuja 4	34,1	34,1
Asunto Oy Vantaan Tähtiö	33,2	33,2
Asunto Oy Vantaan Uomarinne 5	100,0	100,0
Asunto Oy Vantaan Varikkokaarre 2	100,0	100,0
Asunto Oy Vantaan Varikonaarre	3,3	3,3
Asunto Oy Viides Linja 16	1,1	1,1
Asunto Oy Viikinkisankari	31,1	31,1
Asunto Oy Vilhonvuorenkatu 8 - Bostads Ab Vilhelmsbergsgatan 8	1,1	1,1
Asunto Oy Vuomeren-Salpa	2,7	2,7
Asunto Oy Vuorastila	99,0	99,0
Asunto Oy Vuoreksen Vega, Tampere	83,8	83,8
Asunto Oy Vuosaaren Meripihka Helsinki	42,7	42,7
Asunto Oy Vätkynkallio	0,8	0,8
Asunto-Osakeyhtiö Amos	0,5	0,5
Asunto-Osakeyhtiö Arabian Valo, Helsinki	52,2	52,2
Asunto-Osakeyhtiö Fredrikinkatu 38	2,7	2,7
Asunto-Osakeyhtiö Haagan Talontie 4	3,1	3,1
Asunto-Osakeyhtiö Kristianinkatu 2	1,7	1,7
Asunto-Osakeyhtiö Kulmakatu 12	2,1	2,1
Asunto-Osakeyhtiö Kuusitie 9	2,3	2,3
Asunto-Osakeyhtiö Merimiehenkatu 41 Bostadsaktiebolag	1,6	1,6
Asunto-Osakeyhtiö Minna Canthin Katu 22	2,4	2,4
Asunto-Osakeyhtiö Mursu	0,5	0,5
Asunto-Osakeyhtiö Nervanderinkatu 9	2,6	2,6
Asunto-Osakeyhtiö Otavanatie 3	0,6	0,6
Asunto-Oy Laajalahdentie 26	6,5	6,5
Asunto-Oy Mannerheimintie 100	0,9	0,9
Asunto-Oy Mariankatu 21	1,3	1,3
Asunto-oy Turun Linnankatu 37 a	1,7	1,7
Asunto-Oy Ulvilantie 11 b	0,6	0,6

Tilanne 31.12.2020	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Bostads Ab Björneborgsvägen 5	0,5	0,5
Bostads Ab Kajaneborg	7,3	7,3
Bostads Ab Kvarnhyddan	1,8	1,8
Bostads Ab Munksnäs N:o 25 Asunto Oy	14,1	14,1
Bostads Ab Spargäddan Asunto Oy	1,3	1,3
Bostadsaktiebolaget Lönegropen, Skidbacksvägen 18	1,6	1,6
Etelä-Hämeen Talo Oy	81,3	81,3
Kiinteistö Oy Espoon Heinjoenpolku	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Henttaan puistokatu 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Henttaan puistokatu 8	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Hopeavillakko	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Jousenkaari 5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Jousenkaari 7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Kala-Maija 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Kilonkallionkuja 5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Kilvoitukseentie 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Kiskottajankuja 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Kuunsirppi	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Kyyhkysmäki 16	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Kyyhkysmäki 9	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Lansantie 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Likusterikatu 1 D	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Linnustajantie 17	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Magneettikatu 8	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Majurinkatu 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Matinniitynkuja 8	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Niittymaantie 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Niittysillankulma 2 C–D	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Perkkaankuja 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Porarinkatu 2 D - E	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Porarinkatu 2 F	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2020	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kiinteistö Oy Espoon Puikkarinmäki	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Pyhäjärventie 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Rummunlöyöjankatu 11 D–E	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Sepetlahdentie 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Siniheinä	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Soukanniementie 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Taivalmäki 5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Taivalrinne	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Tähtimötie	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Viherlaaksonranta 3-5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Viherlaaksonranta 7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Zanseninkuja 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Eura III	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Amiraalinkatu 2	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Atlantinkatu 12	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Capellan puistotie 21	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Castreninkatu 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Hakaniemenkatu 9	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Heikkiläntie 10	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Hämeenpengeri	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Ida Aalbergin Tie 3 A	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Ida Aalbergintie 1b	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Juhani Ahon Tie 12–14	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Junonkatu 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kaarenjalka 5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kaarenjalka 5a	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kangaspellontie 1–5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kaustisenpolku 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kiillekuja 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kirjala	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Klaavuntie 8–10	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2020	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kiinteistö Oy Helsingin Korppaanmäentie 17	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Korppaanmäentie 21	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kristianinkatu 11–13	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kutomotie 10a	75,5	75,5
Kiinteistö Oy Helsingin Kutomotie 12a	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kutomotie 14 A	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kutomotie 8a	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Lapponia	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Lauttasaarentie 19	58,3	58,3
Kiinteistö Oy Helsingin Leirikuja 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Lontoonkatu 9	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Malagankatu 7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Mechelininkatu 12–14	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Meripellonhovi	98,3	98,3
Kiinteistö Oy Helsingin Mestari	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Navigatortalo	44,7	44,7
Kiinteistö Oy Helsingin Pajamäentie 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Pajamäentie 7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Pakilantie 17	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Piispantie 5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Piispantie 7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Piispantie 8	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Pääskylänrinne	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Rikhard Nymanin Tie 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Riontähti	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Rusthollarinkuja 2	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Sateenkaari	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Siltavoudintie 20	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Snellmaninkatu 23	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Stenbäckinkatu 5	60,0	60,0
Kiinteistö Oy Helsingin Sähköttäjänkatu 6	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2020	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kiinteistö Oy Helsingin Tilkankatu 15	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Tilkankatu 2	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Tilkankatu 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Tulisuntie 20	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Vanha Viertotie 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Vanha Viertotie 8	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Venemestarintie 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Vervi	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Vetelintie 5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Viulutie 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Vuosaaren Helmi	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Välskärinkatu 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Jyväskylän Ailakinraitti	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Jyväskylän Yliopistonkatu 18 Ja Keskustie 17	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Jyväskylän Äijälänrannan Ansaritie 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Kaarinan Auranpihat	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Kangasalan Unikkoniitty	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Kapellimestarinparkki	9,1	9,1
Kiinteistö Oy Kastevuoren Palvelutalo	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Keravan Papintie 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Kulmavuorenpiha	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Kupittaaan Kyyhky	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Lahden Mesisurri	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Lahden Nuolikatku 9	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 170	63,3	63,3
Kiinteistö Oy Matinkylän Poutapilvi	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Myyrinhaukka	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Nekalanpuisto	2,9	2,9
Kiinteistö Oy Niittaajankadun Klaava	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Niittykummun Huippuparkki	36,5	36,5
Kiinteistö Oy Näkinkuja 6	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2020	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Kiinteistö Oy Oulun Aleksinranta	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Oulun Hoikantie 14–22	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Oulun Kalevalantie	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Oulun Laanila I	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Oulun Laanila IV	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Oulun Paalikatku 23	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Oulun Peltolantie 18 B	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Oulun Rautatienkatu 74	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Oulun Rautatienkatu 78	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Sammon Parkki	21,2	21,2
Kiinteistö Oy Satulaparkki	53,3	53,3
Kiinteistö Oy Tampereen Aitolahdentie 22	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Aitolahdentie 24	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Alapeussonkatu 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Atanväylä 4A	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Atanväylä 4B	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Hannulanpolku 10	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Hervannan Puistokallio	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Härmälänrannan Aurinkokallio	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Härmälänrannan Sisu	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen lidesranta 18	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Jankanpuisto	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Kaidanpääty	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Kauppa-aukio	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Linnanhera	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Pappilan Herra	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Puistofasaani	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Ruovedenkatu 11	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Sammon Kalervo	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Tarmonkatu 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Tieteenkatu 14	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2020	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Kiinteistö Oy Tampereen Tuiskunkatu 7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Terhokuja 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tohlopinkontu (Sato-As.)	100,0	60,0
Kiinteistö Oy Turun Gränsbackankuja 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Joutsenpuisto 7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Kaivokatu 10	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Marmoririnne 2	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Metallikatku	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Pryssinkatu 13	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Ratavahdinrinne	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Rauhankatu 8	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Sato-Koto	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Sukkulakoti	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Tervaporvari	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Uudenmaanlinna	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Veistämöntori	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Westparkin Tuija	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vallikallionpolku	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Aapramintie 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Havukoskenkatu 20	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Heporinne 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Hiekkaharjuntie 16	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Horsmakuja 4a	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Kaarenkunnas	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Kaarenlehmus	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Kesäniitty	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Kevätpuro	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Krassipuisto	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Kukinkuja 2	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Leksankuja 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Martinpääsky	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2020	Konsernin omistussuus %	Emoyhtiön omistussuus %
Kiinteistö Oy Vantaan Myyrimutka	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Oritie 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Orvokkikuja 1a	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Orvokkikuja 1b	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Pakkalanportti	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Pakkalanrinne 5–7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Peltolantie 14	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Pronssikuja 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Raikukuja 4B	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Ruostekuja 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Solkikuja 2	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Sompakuja 2–4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Tempo	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Teodora	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Tykkikuja 11	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Vihvilätie 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Ylöjärven Soppeenkatja	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Ylöjärven Viljavainio	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Ruusulinn	100,0	100,0
Kiinteisöt Oy Helsingin Nils Westermarckin kuja 18	100,0	100,0
Kiinteisöt Oy Helsingin Näyttelijäntie 24	100,0	100,0
OOO SATO RUS	100,0	100,0
Sato-Neva Oy	100,0	100,0
Sato-Pietari Oy	100,0	100,0
Työväen Asunto-osakeyhtiö Rauha	10,2	10,2
Ömsesidiga Fastighets Ab Malmeken	13,0	13,0
Sato-Rakennuttajien Asunnot Oy		
Kiinteistö Oy Puutorin Pysäköinti	51,6	51,6
Asunto Oy Oulun Peltopyy	100,0	100,0
Asunto Oy Helsingin Tila	24,5	11,4

Tilanne 31.12.2020	Konsernin omistussuus %	Emoyhtiön omistussuus %
Kiinteistö Oy Uudenmaantulli	24,3	24,3
Sato-Joustokoti Oy		
Asunto-osakeyhtiö Talin Estelle, Helsinki	85,4	85,4
SATOkoti Oy		
Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tohopinkontu	100,0	40,0
SATOkoti 21 Oy		
Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 7	100,0	100,0
Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 7a	100,0	100,0
SATOkoti 24 Oy		
Asunto Oy Vantaan Neulansilmä	2,2	2,2
Suomen Vuokrakodit 3 Oy		
Asunto Oy Turun Westparkin Eeben	100,0	100,0
Asunto Oy Vantaan Piparminttu	100,0	100,0
Asunto Oy Vantaan Rubiinikehä 1B	100,0	100,0
Suomen Satokodit 19 Oy		
Pellervon Pysäköinti KOy	16,0	16,0
Suomen Satokodit 21 Oy		
Asunto Oy Espoon Kaskenkaatantien 5	100,0	100,0
Asunto Oy Helsingin Arhotie 22	100,0	100,0
Asunto Oy Helsingin Myllymatkantie 1	100,0	100,0
Suomen Satokodit 22 Oy		
Vantaan Kortteeri As Oy	6,4	6,4

Tilanne 31.12.2020	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Sato VK 19 Oy		
Asunto Oy Jyväskylän Maalaiskunnan Kirkkotie 3	61,6	12,1
Asunto Oy Kaarinan Katariinankallio	35,8	23,5
Asunto Oy Kaarinan Kultarinta	39,9	26,5
Asunto Oy Tampereen Rantatie 13 E-G	44,6	41,6
Asunto Oy Turun Merenneito	24,7	14,6
Asunto Oy Turun Meripoika	40,8	26,0
Sato VK 20 Oy		
As. Oy Helsingin Lintulahdenpuisto	100,0	100,0
Asunto Oy Espoon Säterinkatu 10	19,1	6,1
Asunto Oy Oulun Laamannintie	86,4	43,5
Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy	14,0	10,2
Sato VK 21 Oy		
Espoon Zanseninkuja 4 As Oy	78,2	17,4
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy	85,8	19,8
Kaarinan Mattelipiha As Oy	92,9	36,0
Turun Unikkoniitty As Oy	82,4	13,9
Vantaan Herttuantie 3 As Oy	82,3	31,2
Sato VK 22 Oy		
Espoon Numersinkatu 6 As Oy	77,7	9,2
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	86,6	29,6
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	96,5	61,9
Tampereen Kyläleni As Oy	95,3	70,7
Turun Maarianportti As Oy	100,0	100,0
Sato-Osaomistus Oy		
Asunto Oy Espoon Nostoväenkuja 1	3,8	3,8
Asunto Oy Espoon Numersinkatu 6	77,7	68,5

Tilanne 31.12.2020	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Asunto Oy Espoon Puropuisto	58,3	2,5
Asunto Oy Espoon Ristinientie 22	8,2	2,8
Asunto Oy Espoon Sokerilinnantie 1	5,9	1,6
Asunto Oy Espoon Säterinkatu 10	19,1	13,0
Asunto Oy Espoon Zanseninkuja 4	78,2	60,8
Asunto Oy Helsingin Pasuunatie 8	3,8	1,6
Asunto Oy Helsingin Taavetinaukio 4	3,9	3,9
Asunto Oy Helsingin Vanhanlinnantie 10	14,0	3,8
Asunto Oy Iidesranta 42 Tampere	10,0	3,4
Asunto Oy Jyväskylän Maalaiskunnan Kirkkotie 3	61,6	49,5
Asunto Oy Jyväskylän Vaneritori 4	85,8	66,0
Asunto Oy Kaarinan Katariinankallio	35,8	12,3
Asunto Oy Kaarinan Katariinanrinne	5,3	5,3
Asunto Oy Kaarinan Kiurunpuisto	86,6	57,0
Asunto Oy Kaarinan Kultarinta	39,9	13,4
Asunto Oy Kaarinan Mattelipiha	92,9	56,9
Asunto Oy Kaarinan Verkapatruuna	12,2	12,2
Asunto Oy Lahden Kauppakatu 36	7,9	4,3
Asunto Oy Oulun Laamannintie	86,4	42,9
Asunto Oy Oulun Laamannintie 14 ja 17	96,5	34,6
Asunto Oy Raison Toripuisto	57,0	36,2
Asunto Oy Tampereen Haapalinnan Antintalo	66,7	16,0
Asunto Oy Tampereen Kyläleni	95,3	24,6
Asunto Oy Tampereen Kyyhky	11,1	3,0
Asunto Oy Tampereen Rantatie 13 E-G	44,6	3,0
Asunto Oy Turun Hehtokatu	30,5	20,3
Asunto Oy Turun Merenneito	24,7	10,1
Asunto Oy Turun Meripoika	40,8	14,8
Asunto Oy Turun Seiskarinkulma	10,0	10,0
Asunto Oy Turun Unikkoniitty	82,4	68,5
Asunto Oy Tuusulan Naavankierro 10	23,9	23,9

Tilanne 31.12.2020	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Asunto-Oy Vantaan Herttuantie 3	82,3	51,1
Vatrotalot 2 Oy		
Sato-Osaomistus Oy	100,0	100,0
Vatrotalot 5 Oy		
Helsingin Laivalahdenportti 5 As Oy	75,5	75,5
Helsingin Toini Muonan katu 8 As Oy	10,6	10,6
Kirkkonummen Riihipolku As Oy	100,0	100,0
Kylänpäänpelto As Oy	43,8	43,8
Laakavuorentie 4 As Oy	39,1	39,1
Meriramsi As Oy	25,56	25,6
Meri-Rastilan tie 5 As Oy	23,5	23,5
Meri-Rastilan tie 9 As Oy	9,1	9,1
Nurmijärven Kylänpääankaari As Oy	45,0	45,0
Nurmijärven Kylänpäänniitty As Oy	35,2	35,2
Raudikkokuja 3 KOy	100,0	100,0
Vantaan Ravuripuisto As Oy	61,1	61,1
Sato-Rakennuttajat Oy		
Uusi Sarfvik Oy	60,0	41,7
Sarfvikin Vesialue Oy	60,0	41,7

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

€	liite	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Liikevaihto	2	10 023 723,92	9 878 134,09
Liiketoiminnan muut tuotot	3	330 197,21	84 239,76
Materiaalit ja palvelut	4	-101 934,65	-137 187,15
Henkilöstökulut	5, 6, 7	-2 277 919,43	-2 287 710,30
Poistot ja arvonalentumiset	8	-1 879 514,79	-1 602 873,86
Liiketoiminnan muut kulut	9	-10 270 563,67	-14 082 460,84
Liikevoitto/-tappio		-4 176 011,41	-8 147 858,30
Rahoitustuotot ja -kulut	10	-39 122 652,00	-48 021 878,59
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-43 298 663,41	-56 169 736,89
Konserniavustukset	11	117 000 000,00	105 000 000,00
Tuloverot	12	-15 662 020,82	-11 290 940,32
Tilikauden voitto		58 039 315,77	37 539 322,79

EMOYHTIÖN TASE, FAS

€	liite	31.12.2020	31.12.2019
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	13	3 966 465,98	4 117 061,24
Aineelliset hyödykkeet	14	2 439 794,83	2 570 289,37
Osuudet saman konsernin yrityksissä	15	1 066 962 748,58	1 066 931 475,81
Osuudet osakkuusyrityksissä	16	1 250,00	1 250,00
Muut osakkeet ja osuudet	17	958 404,35	1 059 240,09
Yhteensä		1 074 328 663,74	1 074 679 316,51

€	liite	31.12.2020	31.12.2019
Vaihtuvat vastaavat			
Vaihto-omaisuus	18	1 322 407,22	1 399 124,35
Pitkäaikaiset saamiset, konserniyhtiöt	19	1 005 277 412,23	793 616 825,14
Pitkäaikaiset saamiset, ulkopuoliset	19	176 908,20	196 564,66
Lyhytaikaiset saamiset, konserniyhtiöt	20	423 240 244,96	357 963 699,59
Lyhytaikaiset saamiset, ulkopuoliset	20	39 421 988,30	6 003 929,66
Rahat ja pankkisaamiset		235 344 373,71	568 025,28
Yhteensä		1 704 783 334,62	1 159 748 168,68
VASTAAVAA YHTEENSÄ		2 779 111 998,36	2 234 427 485,19

VASTATTAVAA

Oma pääoma	21, 22		
Osakepääoma	23	4 442 192,00	4 442 192,00
Vararahasto		43 683 500,96	43 683 500,96
Muut rahastot		115 978 036,35	115 978 036,35
Edellisten tilikausien voitot		196 136 798,71	158 597 475,92
Tilikauden voitto		58 039 315,77	37 539 322,79
Yhteensä		418 279 843,79	360 240 528,02
Vieras pääoma			
Pitkäaikaiset velat, ulkopuoliset	24	1 889 776 257,69	1 358 333 455,68
Lyhytaikaiset velat, konserniyhtiöt	25	271 788 748,48	138 681 987,33
Lyhytaikaiset velat, ulkopuoliset	25	199 267 148,40	377 171 514,16
Yhteensä		2 360 832 154,57	1 874 186 957,17
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		2 779 111 998,36	2 234 427 485,19

EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA, FAS

€	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Tilikauden voitto	58 039 315,77	37 539 322,79
Oikaisut:		
Poistot	1 879 514,79	1 602 873,86
Rahoitustuotot (-) tai -kulut (+)	39 122 652,00	48 021 878,59
Tuloverot	15 662 020,82	11 290 940,32
Pysyvien vastaavien myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)	-99 863,76	-62 891,98
Konserniavustukset	-117 000 000,00	-105 000 000,00
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-2 396 360,38	-6 607 876,42
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys (+) / lisäys (-)	-884 464,03	228 472,69
Vaihto-omaisuuden vähennys (+) / lisäys (-)	76 717,13	31 285,74
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-) / lisäys (+)	-24 006 642,54	20 056 744,73
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-27 210 749,82	13 708 626,74
Maksetut korot	-31 135 198,75	-33 600 963,98
Saadut osingot	170 000,00	0,00
Saadut korot	17 101 113,07	10 889 658,90
Muut rahoituserät	-15 050 649,62	-19 447 942,48
Maksetut välittömät verot	-11 372 515,55	-18 279 766,07
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-67 498 000,67	-46 730 386,89

€	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 637 619,15	-3 411 809,19
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot	141 058,60	179 344,01
Investoinnit muihin sijoituksiin	-36 996 957,46	-52 888,04
Luovutustulot muista sijoituksista	120 492,20	-19 617,01
Myönnetyt lainat	-132 036 324,67	-256 987 915,54
Lainasaamisten takaisinmaksut	42 864 172,38	63 005 338,86
Investointien rahavirta (B)	-127 545 178,10	-197 287 546,91
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lainojen nostot	1 071 933 898,63	1 443 268 869,10
Lainojen takaisinmaksut	-724 422 798,33	-1 218 051 733,59
Lyhytaikaisten konsernitilisaamisten ja -velkojen muutos	-22 691 573,10	-81 420 391,88
Konserniavustukset (maksuperusteiset)	105 000 000,00	127 150 000,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	0,00	-28 311 533,50
Rahoituksen rahavirta (C)	429 819 527,20	242 635 210,13
Laskelman mukainen rahavarojen muutos	234 776 348,43	-1 382 723,67
Rahavarat tilikauden alussa	568 025,28	1 950 748,95
Rahavarat tilikauden lopussa	235 344 373,71	568 025,28

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

I. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Perustiedot

SATO Oyj:n kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00610 Helsinki.

SATO Oyj kuuluu Fastighets Ab Balder -konserniin. SATO Oyj:n suurin osakkeenomistaja on Balder Finska Ots Ab 55,8 %:n omistusosuudella. Balder Finska Ots Ab on Fastighets Ab Balderin tytäryhtiö.

Yleiset laatimisperiaatteet

SATO Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolain ja -asetusten sekä osakeyhtiölain mukaisesti.

Vuokraustoimintaan ja hallintokuluveloituksiin liittyvät tuotot

Vuokraustoiminta- ja hallintokuluveloitustuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti.

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenoa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja mahdollisilla arvonalennuksilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisten pitoaikojen perusteella.

Poistoajat ovat:

Muut pitkävaikutteiset menot	10 vuotta
Rakennukset	67 vuotta
Rakennelmat	15 vuotta
Koneet ja kalusto	5–10 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	3–6 vuotta
Väestönsuojat	40 vuotta
Autot	4 vuotta

Osuudet saman konsernin yrityksissä on merkitty taseeseen hankintamenoa vähennettynä mahdollisilla arvonalennuksilla.

Eläkemenojen jaksotus

Eläketurva on kaikilta osilta hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä. Eläkemenot on kirjattu suoriteperusteisesti kuluksi tuloslaskelmaan.

Kehitysmenot

Kehitysmenot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Vaihto-omaisuuden arvostus

Vaihto-omaisuus on arvostettu välittömään hankintamenoa tai sitä alemman todennäköisen myyntihinnan määräisenä.

Johdannaissopimukset

Koronvaihtosopimuksilla suojaudutaan vaihtuvakorkoisten lainojen korkoriskiltä. Johdannaisten korkotuotot ja -kulut jaksotetaan sopimusajalle.

Negatiivisen käyvän arvon omaavien johdannaisten osalta yhtiö kirjaa koko käyvän arvon velan taseen pitkä- ja lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan. Velasta ei kirjata laskennallista verosaamista.

Positiivisen käyvän arvon omaavien johdannaisten käypiä arvoja ei arvosteta kirjanpidossa ja positiiviset käyvät arvot esitetään ainoastaan liitetiedoissa.

Johdannaisten käyvänarvon määrittelyissä käytetyistä menetelmistä on kerrottu konsernin liitetiedossa 27.

2. LIIKEVAIHTO

€	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	1 908 602,31	2 497 811,92
Muut tuotot	653 276,82	618 727,17
Hallintokuluveloitukset	7 461 844,79	6 761 595,00
Yhteensä	10 023 723,92	9 878 134,09

3. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

€	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Liiketoiminnan muut tuotot	230 333,45	1 730,77
Välityspalkkiot myydyistä kohteista	0,00	0,00
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	99 863,76	82 508,99
Yhteensä	330 197,21	84 239,76

4. MATERIAALIT JA PALVELUT

€	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Aineet ja tarvikkeet		
Ostot tilikauden aikana (=hankinnat)	25 217,52	34 765,41
Varastojen muutos	76 717,13	102 421,74
Yhteensä	101 934,65	137 187,15

5. HENKILÖSTÖKULUT

€	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Palkat	1 980 223,65	1 897 825,97
Eläkekulut	247 741,99	353 572,17
Muut henkilöstösivukulut	49 953,79	36 312,16
Yhteensä	2 277 919,43	2 287 710,30

6. JOHDON PALKAT JA PALKKIOT

€	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	485 632,93	821 682,51

7. HENKILÖSTÖ KESKIMÄÄRIN

	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Henkilöitä	16	16

8. POISTOT

€	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Poistot aineettomista hyödykkeistä	1 043 683,07	919 658,01
Poistot aineellisista hyödykkeistä	835 831,72	683 215,85
Yhteensä	1 879 514,79	1 602 873,86

9. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

€	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Vuokrat	231 640,69	481 446,76
Kiinteistöjen hoitokulut	261 408,02	975 559,96
Muut kiinteät kulut*	9 617 726,69	11 160 209,37
Liiketoiminnan muut kulut	159 788,27	1 465 244,75
Yhteensä	10 270 563,67	14 082 460,84

* Tilintarkastuspalkkiot olivat 96 476,74 (85 191,00) euroa ja muut tilintarkastukseen liittyvät toimeksiannot olivat 74 628,00 (73 720,00) euroa vuosina 2020 ja 2019. Tilintarkastusyhteisöltä hankitut veroneuvontapalvelut olivat 8 073,30 euroa vuonna 2020 ja 9 256,00 euroa vuonna 2019.

10. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

€	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Korkotuotot ja muut tuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	17 280 915,77	10 932 118,22
Tuotot osuuksista omistusyhteisyrityksissä	170 000,00	0,00
Muilta	294 413,74	3 372,09
Yhteensä	17 745 329,51	10 935 490,31
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-5 658 626,32	0,00
Muille:		
Korkokulut	-37 024 505,89	-32 828 475,18
Muut rahoituskulut	-9 392 023,30	-18 360 704,72
Johdannaisten käyvän arvon muutos	-4 792 826,00	-7 768 189,00
Yhteensä	-56 867 981,51	-58 957 368,90
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-39 122 652,00	-48 021 878,59

11. KONSERNIAVUSTUKSET

€	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Saadut konserniavustukset	117 000 000,00	105 000 000,00
Yhteensä	117 000 000,00	105 000 000,00

12. TULOVEROT

€	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	15 662 020,82	11 290 940,32
Yhteensä	15 662 020,82	11 290 940,32

13. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

€	2020	2019
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	10 322 109,21	8 303 960,70
Lisäykset	893 087,81	2 018 148,51
Vähennykset	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	11 215 197,02	10 322 109,21
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	6 205 047,97	5 285 389,96
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	0,00
Tilikauden poistot	1 043 683,07	919 658,01
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	7 248 731,04	6 205 047,97
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 966 465,98	4 117 061,24
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	3 966 465,98	4 117 061,24

14. AINEELLISET HYÖDYKKEET

€	2020	2019
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1.1.	19 595,69	19 595,69
Hankintameno 31.12.	19 595,69	19 595,69
Kirjanpitoarvo 31.12.	19 595,69	19 595,69
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	10 275,62	10 275,62
Hankintameno 31.12.	10 275,62	10 275,62
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	10 274,62	10 274,62
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	10 274,62	10 274,62
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,00	1,00
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	3 139,28	3 139,28
Hankintameno 31.12.	3 139,28	3 139,28

€	2020	2019
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	5 007 101,70	4 070 395,34
Lisäykset	215 942,29	1 204 513,59
Vähennykset	-227 287,87	-267 807,23
Hankintameno 31.12.	4 995 756,12	5 007 101,70
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	3 103 660,48	2 725 328,20
Vähennysten kertyneet poistot	-188 093,71	-170 972,21
Tilikauden poistot	684 983,58	549 304,49
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	3 600 550,35	3 103 660,48
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 395 205,76	1 903 441,22
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	1 553 686,53	1 381 818,05
Lisäykset	0,00	171 868,48
Hankintameno 31.12.	1 553 686,53	1 553 686,53
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	940 152,95	806 241,59
Tilikauden poistot	150 848,14	133 911,36
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	1 091 001,09	940 152,95
Kirjanpitoarvo 31.12.	462 685,44	613 533,58
Keskeneräiset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	30 578,61	0,00
Lisäykset	528 589,05	30 578,61
Hankintameno 31.12.	559 167,66	30 578,61
Kirjanpitoarvo 31.12.	559 167,66	30 578,61
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 439 794,83	2 570 289,38

15. OSUUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ

€	2020	2019
Hankintameno 1.1.	1 066 931 475,81	1 066 898 244,2
Järjestelyt ja siirrot erien välillä	31 272,77	33 231,58
Vähennykset	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	1 066 962 748,58	1 066 931 475,81
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 066 962 748,58	1 066 931 475,81

16. OSUUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

€	2020	2019
Hankintameno 1.1.	1 250,00	1 250,00
Hankintameno 31.12.	1 250,00	1 250,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 250,00	1 250,00

17. MUUT OSAKKEET JA OSUUDET

€	2020	2019
Hankintameno 1.1.	1 090 081,63	1 070 425,17
Lisäykset	19 656,46	19 656,46
Vähennykset	-120 492,20	0,00
Hankintameno 31.12.	989 245,89	1 090 081,63
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	30 841,54	30 841,54
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	30 841,54	30 841,54
Kirjanpitoarvo 31.12.	958 404,35	1 059 240,09
Sijoitukset yhteensä	1 067 922 402,93	1 067 991 965,90

18. VAIHTO-OMAISUUS

€	2020	2019
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	1 080 722,75	1 157 439,88
Muu vaihto-omaisuus	241 684,47	241 684,47
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 322 407,22	1 399 124,35

19. PITKÄAIKAISET SAAMISET

€	2020	2019
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset, konserni	1 005 277 412,23	793 616 825,14
Yhteensä	1 005 277 412,23	793 616 825,14
€		
Saamiset muilta		
Lainasaamiset	176 908,20	196 564,66
Yhteensä	176 908,20	196 564,66
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	1 005 454 320,43	793 813 389,80

20. LYHYTAIKAISET SAAMISET

€	2020	2019
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Muut saamiset	422 502 973,31	357 841 228,51
Siirtosaamiset	737 271,65	122 471,08
Yhteensä	423 240 244,96	357 963 699,59
Saamiset muilta		
Myyntisaamiset	314 151,96	227 603,97
Yritystodistukset	36 965 684,69	0,00
Siirtosaamiset	2 142 151,65	5 776 325,69
Yhteensä	39 421 988,30	6 003 929,66
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	462 662 233,26	363 967 629,25
Saamiset yhteensä	1 468 116 553,69	1 157 781 019,05

€	2020	2019
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1 336 165,79	5 625 671,06
Muut	805 985,86	150 654,63
Yhteensä	2 142 151,65	5 776 325,69

21. OMA PÄÄOMA

€	2020	2019
Osakepääoma 1.1.	4 442 192,00	4 442 192,00
Osakepääoma 31.12.	4 442 192,00	4 442 192,00
Vararahasto 1.1.	43 683 500,96	43 683 500,96
Vararahasto 31.12.	43 683 500,96	43 683 500,96
Käyttörahasto 1.1.	1 132 319,33	1 132 319,33
Käyttörahasto 31.12.	1 132 319,33	1 132 319,33
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	114 845 717,02	114 845 717,02
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	114 845 717,02	114 845 717,02
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	196 136 798,71	186 909 009,42
Osingonjako	0,00	-28 311 533,50
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	196 136 798,71	158 597 475,92
Tilikauden voitto	58 039 315,77	37 539 322,79
Oma pääoma yhteensä 31.12.	418 279 843,79	360 240 528,02

22. LASKELMA VOITONJAKOKELPOISISTA VAROISTA

€	2020	2019
Käyttörahas	1 132 319,33	1 132 319,33
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114 845 717,02	114 845 717,02
Voitto edellisiltä tilikausilta	196 136 798,71	158 597 475,92
Tilikauden voitto	58 039 315,77	37 539 322,79
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	370 154 150,83	312 114 835,06

23. OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

	2020	2019
Osakkeiden lukumäärä, kpl	56 783 067	56 783 067

SATO Oyj:llä on yksi osakesarja, jonka kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiön osakepääoma oli tilinpäätöshetkellä 4 442 192,00 euroa, joka oli täysin maksettu. Yhtiön hallussa oli tilinpäätöshetkellä 160 000 omaa osaketta.

24. PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

€	2020	2019
Lainat rahoituslaitoksilta		
Joukkovelkakirjalainat*	1 099 000 000,00	549 000 000,00
Muut lainat rahoituslaitoksilta	751 666 666,69	776 666 666,68
Johdannaisvelat	39 109 591,00	32 666 789,00
Yhteensä	1 889 776 257,69	1 358 333 455,68
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 889 776 257,69	1 358 333 455,68

* Lisätietoja konsernitilinpäätöksen liitteessä 26.

Herkkyysanalyysi, korkoriski

	2020			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma	
€	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %
Koronvaihtosopimukset	3,1	-3,2	3,1	-3,2
Vaikutus yhteensä	3,1	-3,2	3,1	-3,2

	2019			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma	
€	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %
Koronvaihtosopimukset	3,2	-3,2	3,2	-3,2
Vaikutus yhteensä	3,2	-3,2	3,2	-3,2

Suojauslaskentaa ei sovelleta SATO Oyj-tasolla, jolloin herkkyysanalyysin vaikutus tuloslaskelmaan ja omaan pääomaan on sama.

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	660 000 000,00	481 666 666,66
--	-----------------------	-----------------------

Johdannaiset

€	2020	2019
Johdannaisopimusten nimellisarvot		
Koronvaihtosopimukset, velat	554 978 388,00	658 378 388,00
Netto	554 978 388,00	658 378 388,00

Milj. €	2020	2019
Johdannaisopimusten käyvät arvot		
Koronvaihtosopimukset		
Positiivinen	0,00	0,00
Negatiivinen	-39 392 207,00	-34 599 381,00
Netto	-39 392 207,00	-34 599 381,00

Konserniyhtiöiden vaihtuvakorkoisten lainojen korkoriskiltä suojaudutaan rahoituspolitiikan mukaisesti johdannais-sopimuksilla. Suojausaste noudattaa konsernin rahoituspolitiikkaa, jonka mukaan kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään yli 60 prosentissa koko lainasalkusta, pois lukien aravalainat. Keskikorko-sidonnaisuutta pyritään pitämään 3–5 vuoden välillä markkinakorkojen (EKP ohjauskorko) ollessa yli 1 %:n ja 3–10 vuoden välillä markkinakorkojen ollessa 1 %:n tai alle.

Johdannaisveloista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista. Kyseinen laskennallinen verosaaminen olisi ollut 7,9 miljoonaa euroa 31.12.2020 ja 6,9 miljoonaa euroa 31.12.2019.

25. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

€	2020	2019
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Ostovelat	407 124,30	407 124,30
Muut velat	271 350 975,40	138 247 323,41
Siirtovelat 100 % omistetuille asunto-osakeyhtiöille	30 648,78	27 539,62
Yhteensä	271 788 748,48	138 681 987,33
€	2020	2019
Velat muille*		
Lainat rahoituslaitoksilta	30 483 240,33	261 470 599,95
Joukkovelkakirjalainat	150 000 000,00	100 001 000,00
Saadut ennakot	67 518,12	191 708,00
Ostovelat	1 716 587,14	1 446 980,51
Muut velat	47 073,73	1 652 120,48
Siirtovelat	16 952 729,08	12 409 105,22
Yhteensä	199 267 148,40	377 171 514,16
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	471 055 896,88	515 853 501,49
Vieras pääoma yhteensä	2 360 832 154,57	1 874 186 957,17

* Lyhytaikaiset velat sisältävät johdannaisvelkoja 0,3 miljoonaa euroa (v. 2019: 1,9 miljoonaa euroa).

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400 (400) milj. €, sitovia luottolimiittejä 600 (400) milj.€, joista oli raportointihetkellä käyttämättä 600 (400) milj.€, sekä ei-sitova luottolimiitti 5 (5) milj.€, josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5 (1,5) milj. €.

€	2020	2019
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluneen	745 817,21	1 450 641,85
Korot	15 559 361,27	9 670 054,13
Muut	678 199,38	1 315 948,86
Yhteensä	16 983 377,9	12 436 644,84

26. ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUTUMUKSET JA MUUT VASTUUT

€	2020	2019
Takaukset		
Takaukset konserniyhtiöiden velasta, johdannaisista ja muista vastuista	140 582 746,54	134 940 065,99
Pankkitakaukset konserniyhtiöiden puolesta	11 248 154,01	12 593 999,76
Yhteensä	151 830 900,55	147 534 065,75
€	2020	2019
Muut vastuut		
Vuokrasopimukset, toimistotilat (sis. alv)		
Yhden vuoden kuluessa	1 283 269,25	1 301 594,40
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	4 102 039,54	4 435 950,16
Yli viiden vuoden kuluttua	1 859 500,33	2 786 428,80
Kunnallistekniikka- ja muut vastuut	512 752,10	512 752,10
Yhteensä	7 757 561,22	9 036 725,46

Vuonna 2019 SATO Oyj oli edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimistotiloja. Näistä tiloista saatavien vähimmäisvuokrien määrä oli 0,5 milj. euroa 31.12.2019 ja tuloslaskelmaan kirjatut saadut vuokrat olivat 0,4 milj. euroa. Vuonna 2020 SATO Oyj ei ole toiminut Helsingin Panuntien toimitilojen päävuokralaisena.

SATO Oyj on antanut pankkitakauslimiittiin sisältyvän yhteisötakauksen Sato-Asunnot Oy:n, SATOkoti Oy:n ja Sato-Rakennuttajat Oy:n puolesta.

SATO Oyj:n rahoitus-sopimuksiin sisältyy kovenanttiehtoja, jotka liittyvät konsernin pääomarakenteeseen ja velanhoidotkykyyn. Ehtojen mukaan vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä taseesta tulee olla vähintään 42,5 prosenttia sekä luototusasteen tulee olla alle 65 prosenttia, vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta alle 45 prosenttia ja korkokatekertoimen yli 1,8. Tilinpäätöshetkellä vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä oli 84,1 (80,8) prosenttia, luototusaste oli 43,8 (44,4) prosenttia, vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta 8,2 (10,2) prosenttia ja korkokatekerroin 4,0 (3,3).

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, 10. päivänä helmikuuta 2021

Erik Selin

Jukka Hienonen

Esa Lager

Tarja Pääkkönen

Timo Stenius

Hans Spikker

Antti Aarnio
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, 10. päivänä helmikuuta 2021

Deloitte Oy
Tilintarkastusyhteisö

Eero Lumme
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SATO Oyj:n yhtiökokoukselle

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet SATO Oyj:n (y-tunnus 0201470-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2020. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisäätöiset vaatimukset.

Lausuntonamme on ristiriidaton hallitukselle annettun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

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

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 -kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 7.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessaamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisältynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riski.

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Katso liitetieto 13 konsernitilinpäätöksessä. Konsernitilinpäätökseen 31.12.2020 kirjattu sijoituskiinteistöjen arvo on 4 753,5 miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöt ovat IAS 40 -standardin mukaisia kiinteistöjä, jotka arvostetaan IFRS 13 -standardin tarkoittamaan käypään arvoon.

Kiinteistöjen markkinahinnat eivät ole tarkasteltavissa noteeratuilla markkinoilla, joten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen edellyttää johdon tekemää harkintaa ja oletuksia.

Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.

Miten seikka on huomioitu tilintarkastuksessa

Olemme arvioineet ja haastaneet käypien arvojen määrittämiseen sovellettuja periaatteita ja menetelmiä. Olemme suorittaneet muun muassa seuraavia tarkastustoimenpiteitä:

- arvonmääritysmenetelmien asianmukaisuuden ja johdon käyttämien oletusten kohtuullisuuden arviointi
- yhtiön käyttämän arvostusmallin matemaattisen oikeellisuuden testaaminen
- sijoituskiinteistöjen arvostuksen vertaaminen alueittain ulkopuolisiin markkinainformaatiolähteisiin
- arvonmäärittäksen laskentaparametrien asianmukaisuuden arviointi
- johdon käyttämän ulkopuolisen arvioitsijan kompetenssin ja objektiivisuuden varmistaminen
- keskeisten kontrollien toiminnallisen tehokkuuden testaaminen.

Olemme arvioineet esittämistävän asianmukaisuutta konsernitilinpäätöksessä.

Johdannaisinstrumenttien käyvän arvon määrittäminen ja suojauslaskennan soveltaminen

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Katso konsernitilinpäätöksen liitetieto 27 ja emoyhtiön tilinpäätöksen liitetieto 24.

31.12.2020 taseeseen kirjatut johdannaisvelat ovat konsernitilinpäätöksessä 48,4 miljoonaa euroa ja emoyhtiön tilinpäätöksessä 39,4 miljoonaa euroa.

Johdannaisten käyvän arvon määrittämisessä ja suojauslaskennan soveltamisessa käytetään arvioita, jotka sisältävät johdon tekemiä oletuksia.

Miten seikka on huomioitu tilintarkastuksessa

Tilintarkastustoimenpiteisiimme sisältyi johdon valvontaympäristön sekä prosessien arviointia liittyen suojauslaskentadokumentointiin, tehokkuustestaukseen ja käypien arvojen määrittämiseen.

Lisäksi olemme arvioineet käytäntöjä ja oletuksia, joita johto on käyttänyt käypiä arvoja määrittäessään.

- Olemme arvioineet käytettyjen arvostusmallien ja kirjauskäytäntöjen asianmukaisuutta suhteessa IFRS 9 ja IFRS 13 -standardien vaatimuksiin konsernitilinpäätöksen osalta ja kirjanpitolaisten vaatimuksiin emoyhtiön tilinpäätöksen osalta.
- Olemme verranneet johdon käyvän arvon määrittämisen yhteydessä käyttämiä oletuksia ulkopuoliseen markkinainformaatioon.
- Olemme suorittaneet tarkastustoimenpiteitä avointen johdannaispöytäkirjojen olemassaoloon ja täydellisyyteen pyytämällä vahvistuksia vastapuolilta.
- Olemme arvioineet suojauslaskennan soveltamisen asianmukaisuutta konsernitilinpäätöksessä suhteessa IFRS 9 -standardin vaatimuksiin.

Olemme arvioineet johdannaisten esittämistavan asianmukaisuutta ja niistä annettuja liitetietoja konsernitilinpäätöksessä ja emoyhtiön tilinpäätöksessä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiesaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikutta-

van taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilin-

tarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevista taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäiset

valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoidimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 23.3.2018 alkaen yhtäjaksoisesti kolme vuotta.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä

koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömmme kyseisen päivän jälkeen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttöömmme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiassa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 10. helmikuuta 2021

Deloitte Oy
Tilintarkastusyhteisö

Eero Lumme
KHT

VIISIVUOTISKATSAUS

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	2020	2019	2018*	2017*	2016**
Liikevaihto, milj. €	303,4	295,6	290,4	280,1	262,7
Nettovuokratuotto, milj. €	220,3	207,1	198,5	188,4	167,1
Liikevoitto, milj. €	179,6	725,6	273,3	230,1	267,2
Nettorahoituskulut, milj. €	-50,0	-55,1	-42,5	-45,8	-47,8
Tulos ennen veroja, milj. €	129,5	670,5	230,8	184,4	219,4
Taseen loppusumma, milj. €	5 104,7	4 718,2	3 922,4	3 693,1	3 562,2
Oma pääoma, milj. €	2 155,7	2 055,8	1 554,5	1 397,6	1 252,6
Korollinen vieras pääoma, milj. €	2 381,5	2 098,4	1 982,2	1 931,7	1 943,0
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	4,1 %	18,9 %	7,9 %	7,1 %	9,1 %
Oman pääoman tuotto (%)	4,8 %	29,6 %	12,4 %	11,0 %	15,6 %
Omavaraisuusaste (%)	42,2 %	43,6 %	39,6 %	37,8 %	35,2 %
Henkilöstö keskimäärin**	229	223	215	206	170
Henkilöstö kauden lopussa	242	229	218	212	175
Osakekohtaiset tunnusluvut					
Tulos / osake (€)	1,80	9,45	3,26	2,55	3,22
Oma pääoma / osake (€)***	38,07	36,31	27,46	24,68	22,12
Osakkeita, milj.kpl****	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6
Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus					
Operatiivinen tulos, milj. €	109,0	91,4	98,7	82,8	69,5
Operatiivinen tulos / osake (€)	1,92	1,61	1,74	1,46	1,28
Nettovarallisuus, milj. €	2 577,2	2 477,7	1 855,7	1 678,7	1 517,5
Nettovarallisuus / osake (€)	45,52	43,76	32,77	29,65	26,80
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	132,1	91,2	97,9	92,4	86,2
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	2,33	1,61	1,73	1,63	1,59

* IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* -standardin käyttöönoton vaikutus on huomioitu tunnusluvuissa vuodesta 2017 alkaen. Tätä aiempien vuosien tunnuslukuja ei ole oikaistu.

* IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin käyttöönoton vaikutus on huomioitu vuoden 2019 tunnusluvuissa. Tätä aiempien vuosien tunnuslukuja ei ole oikaistu.

** Sisältää kesätyöntekijät.

*** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta.

**** Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta.

TUNNUSLUKUJEN KAAVAT

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

TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE

SATO OYJ:N VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

SATO Oyj:n osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään torstaina 25.3.2021 klo 13.00 SATO-talon auditoriossa, Panuntie 4, 00610 Helsinki. Kokoukseen ilmoittautuneiden vastaanottaminen ja äänestyslippujen jakaminen aloitetaan klo 12.30.

Yhtiökokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 5 §:n mukaiset asiat sekä yhteistilillä olevien osakkeiden ja niihin perustuvien oikeuksien menettämisestä päättäminen.

YHTIÖKOKOUSASIAKIRJAT

Kokouksutsu asialistan mukaisine päätösehdotuksineen on saatavilla SATO Oyj:n internet-sivuilla www.sato.fi 11.2.2021 alkaen. SATO Oyj:n tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus ovat saatavilla internet-sivuilla www.sato.fi viimeistään 18.3.2021. Päätösehdotukset ja muut edellä mainitut asiakirjat ovat myös saatavilla yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen pöytäkirja on nähtävillä edellä mainituilla internet-sivuilla viimeistään 8.4.2021.

OHJEITA KOKOUKSEEN OSALLISTUJILLE

Kokousjärjestelyistä

SATO Oyj suhtautuu vakavasti koronavirustilanteeseen ja pyrkii varmistamaan käytettävissä olevin keinoin niiden henkilöiden turvallisuuden, joiden on välttämättömänä olla yhtiökokouspaikalla. Kokous pidetään mahdollisimman lyhyenä, yhtiön edustajien osallistuminen on rajoitettu minimiin ja kokouksessa pidettävien esitysten pituus on rajoitettu välttämättömään.

Yhtiökokous voidaan järjestää vain, mikäli kokouksen osallistujamäärä on niin vähäinen, että viranomaismääräyksiä noudatetaan. SATO Oyj päivittää yhtiökokousohjeistusta tarvittaessa. Yhtiökokoukseen voi osallistua myös Teams-sovelluksen välityksellä. Tällöin osakkeenomistajan äänioikeuden käyttäminen edellyttää, että osakkeenomistaja on antanut valtakirjan paikalla olevalle edustajalleen. Kokouksessa läsnäolevien henkilöiden määrän rajoittamiseksi osakkeenomistajia suositellaan käyttämään asiamiehenään kokouksessa SATO Oyj:n lakimies Anna Saarista (tai määräämäänsä). Linkki Teams-sovellukseen lähetetään kokoukseen osallistuville osakkeenomistajille heidän kokousilmoittautumisensa yhteydessä antamaan sähköpostiosoitteeseen.

Osakkeenomistajien on mahdollista esittää yhtiölle myös etukäteen kirjallisesti kysymyksiä yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista. Kysymykset voi lähettää osoitteella yhtiokokous@sato.fi. Kysymykset on toimitettava yhtiölle viimeistään perjantaina 12.3.2021. Yhtiö pyrkii huomioimaan esitetyt kysymykset valmistellessaan esityksiä yhtiökokoukseen. Yhtiökokouksen kirjallinen esitysmateriaali on saatavilla kokouksen jälkeen yhtiön internet-sivuilla.

Yhtiökokouksen päätöksenteon turvaamiseksi SATO Oyj on saanut ilmoituksen, jonka mukaan pääosaa yhtiön osakkeista ja äänistä edustavat osakkeenomistajat kannattavat kaikkia hallituksen sekä osakkeenomistajien nimitystoimikunnan yhtiökokoukselle tekemiä ehdotuksia.

Yhtiökokouksessa ei järjestetä tarjoilua.

Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä 15.3.2021 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 22.3.2021 klo 16.00, johon mennessä ilmoittautumisen on oltava perillä. Yhtiökokoukseen voi ilmoittautua:

- kirjeitse osoitteella SATO Oyj, Kati Laakso, PL 401, 00601 Helsinki,
- puhelimitse numeroon 0201 34 4002/Kati Laakso, ma-pe klo 8.00-16.00 tai
- sähköpostin kautta osoitteeseen yhtiokokous@sato.fi

Osakkeenomistajien SATO Oyj:lle luovuttamia henkilötietoja käytetään vain yhtiökokouksen ja siihen liittyvien tarpeellisten rekisteröintien käsittelyn yhteydessä.

Osakkeenomistajan, hänen edustajansa tai asiamiehensä tulee kokouspaikalla tarvittaessa pystyä osoittamaan henkilöllisyytensä ja/tai edustamisoikeutensa.

Hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja

Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen niiden osakkeiden nojalla, joiden perusteella hänellä olisi oikeus olla merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä 15.3.2021. Osallistuminen edellyttää lisäksi, että osakkeenomistaja on näiden osakkeiden nojalla tilapäisesti merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon viimeistään maanantaina 22.3.2021 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 arvopapereillä olevilla osakkeilla, on ilmoittautumisen yhteydessä ilmoitettava osakkeet, joiden perusteella kukin asiamies edustaa osakkeenomistajaa.

Valtakirjan voi myös antaa SATO Oyj:n lakimies Anna Saariselle (tai tämän määräämälle).

Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan alkuperäisinä osoitteeseen SATO Oyj, Kati Laakso, PL 401, 00601 Helsinki ennen ilmoittautumisajan päättymistä.

Muut ohjeet ja tiedot

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

TALOUDELLISET JULKAISUT

Osavuositarkastusten ja puolivuositarkastuksen julkistus:

- tammi–maaliskuulta 12.5.2021
- tammi–kesäkuulta 16.7.2021
- tammi–syyskuulta 11.11.2021

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

OSAKKEIDEN JAKAUMA 31.12.2020

Omistaja	Osakkeet kpl	Omistusosuus %
BALDER FINSKA OTAS AB (Fastighets AB Balder, 100 %)	31 696 745	55,8
STICHTING DEPOSITARY APG STRATEGIC REAL ESTATE POOL	12 811 647	22,6
KESKINÄINEN TYÖELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ ELO	7 233 081	12,7
VALTION ELÄKERAHASTO	2 796 200	4,9
ERKKA VALKILA	390 000	0,7
HENGITYSSAIRAUKSIEN TUTKIMUSSÄÄTIÖ	227 000	0,4
SATO OYJ	160 000	0,3
TUULA ENTELÄ	159 000	0,3
ERKKI HEINONEN	156 684	0,3
TRADEKA-SIJOITUS OY	126 500	0,2
MUUT OSAKKEENOMISTAJAT	1 026 210	1,8

31.12.2020 SATO Oyj:llä oli 120 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus on ollut kertomusvuoden aikana 1,88 %.

Yhtiöjärjestys ja osakkeet

SATO Oyj:n voimassa oleva yhtiöjärjestys on rekisteröity 19.4.2018. Yhtiöjärjestykseen ei sisälly osakkeiden lunastusta koskevia määräyksiä.

Yhtiön osakepääoma 31.12.2020 oli 4 442 192,00 euroa. Yhtiöllä oli 56 783 067 osaketta. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

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

SATON VASTUULLISUUSRAPORTTI 2020



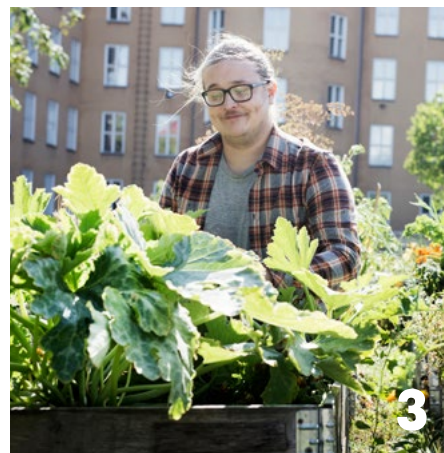
SISÄLLYSLUETTELO

Vastuullinen SATO	3
Kohokohdat 2020	3
Haasteet 2020	4

Vastuullisuustyömme 2020	5
Vastuullisuusohjelma	5
Vastuullisuustavoitteet ja -toimenpiteet	7
Vastuullisuus ohjaa toimintaamme	10
Vastaamme ilmastonmuutokseen	14
Pidämme huolta henkilöstöstämme	17
Luomme hyvinvointia asukaillemme ja yhteiskunnalle	19

Tunnusluvut	25
Talous	25
Ympäristö	26
Henkilöstö	30

Raportoinnin perusta	32
Raportointiperiaattemme	32
GRI-indeksi	33
Varmennusraportti	39
Vastuullisuuden avainkäsitteet	40

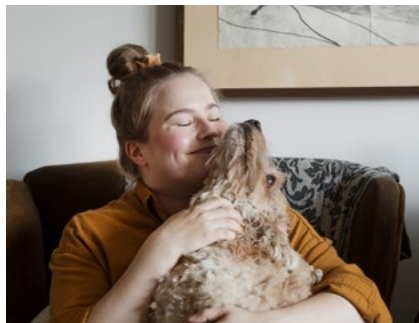


KOHOKOHDAT 2020

TUNNUSTUS VASTUULLISUUSTYÖSTÄ

SATO osallistui kuudetta kertaa kansainväliseen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) - vastuullisuusvertailuun. SATO säilytti GRESB-vertailussa neljä tähteä, asteikolla yhdestä viiteen mitattuna. Omassa vertailuryhmässään SATOn tulos muihin pohjoiseurooppalaisiin asutussijoittajiin verrattuna nousee yli keskiarvon.

[Lue lisää](#)



LÄSNÄ ASIAKKAIDEN ARJESSA

Asiakas ensin -kehitysohjelmamme mukaisesti keskityimme organisaation ja palveluprosessiemme muokkamiseen vastaamaan entistä paremmin asiakkaiden tarpeita. Pyrimme olemaan tiiviisti läsnä asiakkaidemme arjessa voidaksemme palvella heitä parhaalla mahdollisella tavalla. Laajensimme talomestari-toimintamallia pääkaupunkiseudulla ja asuntoliiketoiminnassamme aloitti 12 uutta henkilöä uudenaikaisessa palvelupäällikön tehtävässä.

[Lue lisää](#)

10,2 %

pienempi energian ominaiskulutus

Kertomusvuonna onnistuimme energiansäästötoimenpiteissä erinomaisesti ja saavutimme **vuodelle 2022 asetetun tavoitteen** jo vuoden 2020 lopussa.

ENSIMMÄINEN KIEROTALOUS-TAPAHTUMA

Järjestimme yhdessä Pääkaupunkiseudun Kierrätyskeskuksen kanssa kierrätystapahtuman, jossa myytiin ja jaettiin Helsingin Oulunkylästä purettavan kerrostalokorttelin irtaimistoa. Kierrätyslöydöt houkutelivat paikalle väkeä, ja tapahtuma keräsi kiitosta kävijöiltä.

[Lue lisää](#)



VIHREÄN RAHOITUKSEN VIITEKEHYS JA ENSIMMÄINEN VIHREÄ JOUKKOVELKAKIRJALAINA

Julkaisimme keväällä 2020 **vihreän rahoituksen viitekehksen**, joka kytkee SATOn vastuullisuustavoitteet sen rahoitusratkaisuihin. Syyskuussa 2020 laskimme liikkeelle ensimmäisen vihreän joukkovelkakirjalainan, ja käytämme varat vihreän rahoituksen viitekehysme mukaisten vihreiden ja energiatehokkaiden kohteiden rahoitukseen ja/tai jälleenrahoitukseen.



HAASTEET 2020

ASIAKASTYYTYVÄISYYTEMME EI PARANTUNUT

Strateginen tavoitteemme jatkuvasti paraneva asukkaiden suosittelemuus (NPS) ei kertomusvuonna toteutunut. Asiakastyytyväisyyttä heikensi mm. se, että koronapandemian vuoksi osa suunnitelluista korjaushankkeista siirtyi ja mahdollisuutemme palvella asiakkaita korona-aikana oli rajallisempi. Asiakas ensin -kehitysohjelmamme mukaisesti keskityimme kertomusvuonna erityisesti organisaation ja palveluprosessiemme muokkamiseen vastaamaan entistä paremmin asiakkaiden tarpeita ja läsnäoloon kotitaloillamme. Uskomme tämän näkyvän asiakastyytyväisyyden kasvuna keskipitkällä aikavälillä.

HAASTEITA KIERRÄTYKSESSÄ JA LAJITTELUSSA

Tavoitteenamme on vähentää sekajätettä ja lisätä kierrättämistä ja lajittelua. Koronapandemian vuoksi asukkaiden kierrätys- ja lajitteluopastus kotitaloilla ei ollut mahdollista. Toisaalta korona-ajan verkkokauppaostokset lisäsivät mm. pahvijätteen määrää.



Koronapandemia haastoi työskentelyämme ja vaikutti toimintaamme kertomusvuonna.



VEDENKULUTUS KODEISSA KASVOI

Vedenkulutus kasvoi edellisestä vuodesta, kun asukkaat viettivät enemmän aikaa kotona koronapandemian aikana. Osa vedensäästöön liittyvistä toimenpiteistä siirrettiin eteenpäin, kun asuntoihin tehtiin vain välttämättömät käynnit.



VASTUULLISUUSOHJELMA

Kannamme vastuuta kodista, yhdestä ihmisen perustarpeesta. Kehitämme kaupunkeja ja asuin-alueita vuosikymmeniksi eteenpäin yhteiskuntaa ja elinkeinoelämää tukien. Pidämme huolta omaisuudestamme ja osaavasta henkilöstöstämme. Vastuullisuus ohjaa satolaisten kaikkea tekemistä.

KAUPUNGISTUMISKEHITYS JATKUU

Toimintaympäristöämme määrittelevät vahvana jatkuva kaupungistuminen sekä vuokra-asumisen suosion kasvu. Kasvukeskusten vuokra-asuntojen tarve kasvaa. Pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa jo lähes puolet vakituisesti asutuista asunnoista on vuokra-asuntoja. Väestön ikääntyessä muuttoliike suuntautuu palveluiden äärelle ja yhä harvempi nuori aikuinen haluaa omistaa kotinsa.

Vuonna 2020 alkaneesta koronapandemiasta huolimatta vuokra-asunnoille on kysyntää ja kaupungistumiskehitys jatkuu edelleen. Kertomusvuonna koronapandemia vaikutti työskentelyymme erityisesti poikkeusjärjestelyinä, joilla pyrimme turvaamaan henkilökuntamme ja asukkaitemme turvallisuuden ja hyvinvoinnin.

Vastuullisuustyötämme ohjaavat SATOn strategia ja vastuullisuusohjelmamme vuosille 2019–2022. Vastuullisuusohjelmamme painopisteet ovat hiilineutraalit kaupungit sekä asukkaiden ja naapurustojen hyvinvointi. Olemme sitoutuneet vastuullisuustavoitteissamme YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin.

ILMASTONMUUTOS VAATII TOIMENPITEITÄ

Rakennussektorin päästöjen hillitsemisellä on merkittävä rooli sekä kansallisten että kansain-

välisen ilmastotavoitteiden saavuttamisessa, sillä rakentaminen ja rakennukset aiheuttavat tällä hetkellä yli kolmanneksen Suomen kasvihuonepäästöistä. Käytön aikaisen energiankulutuksen lisäksi alalla on ryhdytty kiinnittämään huomiota rakennusten koko elinkaaren hiilijalanjälkeen. Kestävät ja muunneltavat ratkaisut suunnittelussa ja rakentamisessa ovat kasvattaneet merkitystään. SATO tavoittelee hiilineutraaliutta käytönaikaisen energian osalta vuoteen 2030 mennessä.

Rakennutamme uusia vuokra-asuntoja pääasiassa valmiiseen kaupunkirakenteeseen hyvien liikenne-yhteyksien ja palveluiden tuntumaan. Tämä pienentää sekä käytön että rakentamisen aikaista ympäristökuormitusta.

VASTAAMME SIDOSRYHMIEN ODOTUKSIIN

SATOn sidosryhmiä ovat tahot, joihin toiminnallamme on vaikutuksia, ja tahot, jotka omalla toiminnallaan vaikuttavat suoraan tai epäsuorasti meihin. Sidosryhmiimme kuuluvat mm. asiakkaat, henkilöstö, omistajat ja rahoittajat, kumppanit ja palveluntoimittajat sekä viranomaiset ja muut yhteiskunnalliset toimijat.

Avoin vuorovaikutus sidosryhmien kanssa edistää liiketoiminnan ja yritysvastuun kannalta olennaisten asioiden tunnistamista, tavoitteiden määrittämistä sekä niiden toteutumista. Viestimme sidosryhmiemme toiminnastamme ja taloudesta läpinäkyvästi ja ajantasaisesti.

OSALLISTUMME JA VAIKUTAMME AKTIIVISESTI ALAN KEHITTÄMISEEN

Osallistumme asumisen ja kiinteistöalan kehittä-

seen alan järjestöissä ja Helsingin seudun kaupakamarissa. Kertomusvuoden alussa liityimme jäseneksi Green Building Council Finland -järjestöön, ja osallistumme alan keskusteluun sen eri toimikunnissa. SATOlla on edustus RAKLI ry:n hallituksessa, asuntotoimialan johtoryhmässä ja useassa toimikunnassa. Olemme myös mukana Helsingin kaupungin Ilmastokumppanit-verkostossa. Toimimme myös Suomen Asuntoliitto ry:n hallituksessa ja olemme jäsenenä Asuntoreformiyhdistys ry:ssä sekä yritysvastuuverkosto FIBSissä. Teemme yhteistyötä asunnottomuutta ja työttömyyttä vähentävien sekä maahanmuuttajien kotoutumista edistävien toimijoiden kanssa erilaisissa yhteistyöprojekteissa, joita ovat esimerkiksi #kämppäjaduuni, lisisti töihin sekä Asumisen taidot.

LIIKETOIMINTAMME PERUSTUU VASTUULLISIIN TOIMINTATAPOIHIN

SATOn tavoitteena on pitkäjänteinen kannattava liiketoiminta, joka perustuu eettiseen ja vastuulliseen toimintatapaan talouteen, ihmisiin, yhteiskuntaan ja ympäristöön liittyvissä asioissa. Liiketapaohje yhdessä SATOn arvojen ja johtamiskulttuurin kanssa muodostavat kehyksen yhtiön toimintatavalle ja korostavat sitoutumista vastuulliseen liiketoimintaan.

SATO haluaa olla asiakkaidensa luottamuksen arvoinen ja toimia vastuullisesti. Noudatamme Hyvä vuokratapa -käytäntöjä ja kunnioitamme asiakkaidemme yksityiselämän suojaa. Olemme erityisen tarkkoja yksityisyyden suojan piiriin kuuluvia henkilö- ja maksukäyttäytymiseen liittyviä tietoja käsitellessämme. Nimetyt henkilöt käsittelevät asiakkaiden henkilötietoja ennalta ilmoitetun käyttötarkoituksen mukaisesti. SATOlla ei tehty

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

Vastuullisuus-ohjelmamme painopisteet ovat hiilineutraalit kaupungit sekä asukkaiden ja naapurustojen hyvinvointi.

SATON VASTUULLISUUDEN PAINOPISTEET



VASTUULLISUUSTAVOITTEET JA -TOIMENPITEET

SATOSSA VASTUULLISUUS ON KÄYTÄNNÖN TEKOJA

Vuonna 2020 panostimme energiansäästöön, vähensimme toiminnastamme aiheutuvia päästöjä sekä paransimme asiakaspalvelumme tavoitettavuutta.

Kertomusvuonna onnistuimme energiansäästö-toimenpiteissä erinomaisesti ja saavutimme vuodelle 2022 asetetun tavoitteen jo vuoden 2020 lopussa. Energiansäästön ansiosta myös toiminnastamme aiheutuneet päästöt pienenivät. Vuonna 2020 aloitimme ilmatoriskien ja -mahdollisuuksien kartoituksen ja sitouduimme raportoimaan ne jatkossa TCFD-viitekehityksen mukaisesti.

Koronasta johtuen vedenkulutus kasvoi ja emme pystyneet järjestämään suunniteltuja asukastapah-tumia sekä -opastuksia. Poikkeuksellisesta tilan-teesta huolimatta paransimme kertomusvuonna asiakaspalvelumme tavoitettavuutta ja rekrytoim-me uusia talomestareita ja palvelupäälliköitä.

Ohessa on yhteenveto SATOn vastuullisuustavoit-teista ja toimenpiteistä sekä niiden yhteydestä YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin (Sustainable Development Goals).

VASTUULLISUUS OHJAA TOIMINTAAMME

Tavoite 2020	Tehdyt toimenpiteet	Toteuma	Tavoitteen tila	Tavoite 2021	Kestävän kehityksen tavoitteet
Ilmatoriskien tunnistaminen	Tunnistimme ilmatoriskit ja -mahdollisuudet ja määritimme, kuinka niitä hallinnoidaan SATOssa.	Toteutui	●	TCFD-viitekehityksen mukaisen raportoinnin syventäminen.	11 KESTÄVÄ JA TUKEVA ALUE
Huolehdimme vastuullisesta palvelu- ja hankintaketjusta terävoittamalla palvelu-mallia jaksottaisilla toimittajatapaamisilla ja kehittämällä yhteistyötä.	Koronapandemiasta johtuen järjestimme toimittajatapaamiset etänä. Kaikkia suunniteltuja tapaamisia ei pystytty koronasta johtuen järjestämään.	Toteutui osittain	●	Järjestämme toimittajatapaamisia sekä teemme toimittaja-auditointeja.	12 VASTUULLISET KALUSTAMINEN 8 TUKEVA JA TUKEVA TALOUSKASVU

VASTAAMME ILMASTONMUUTOKSEEN

Tavoite 2020	Tehdyt toimenpiteet	Toteuma	Tavoitteen tila	Tavoite 2021	Kestävän kehityksen tavoitteet
Energian ominaiskulutus 43,5 kWh/m ³	Asensimme maalämpö- sekä ilma-vesilämpöpumppuja, lisäsimme lämpötilan anturointia, optimoimme sisälämpötiloja ja pilotoimme ilmanvaihdon tarpeenmukaista ohjausta. Uudis- ja peruskorjauskohteet olivat entistä energiatehokkaampia.	Toteutui (42,0 kWh/m ³)	●	Vähentää energiankulutusta edelliseen vuoteen verrattuna.	13 ILMASTOTUKEVA 12 VASTUULLISET KALUSTAMINEN 11 KESTÄVÄ JA TUKEVA ALUE 7 EDULLISET JA TUKEVA TALOUSKASVU
Veden ominaiskulutus 403 l/m ³	Koronapandemian takia asukkaat viettivät enemmän aikaa kotona, mikä lisäsi vedenkulutusta. Koronarajoituksista johtuen emme pystyneet toteuttamaan kaikkia vedensäästötoimenpiteitä.	Ei toteutunut (414 l/m ³)	●	403 l/m ³	13 ILMASTOTUKEVA 12 VASTUULLISET KALUSTAMINEN 11 KESTÄVÄ JA TUKEVA ALUE 6 PUHTAUS VESI JA SANITAATIO

Tavoite 2020	Tehdyt toimenpiteet	Toteuma	Tavoitteen tila	Tavoite 2021	Kestävän kehityksen tavoitteet
Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti 26,1 kg CO ₂ -e/m ² /vuosi.	Energiansäästötoimenpiteet sekä puhtaammin käytetty kaukolämpö vähensivät päästöjemme. Kiinteistösähkö oli kertomusvuonna päästö- vapaata tuulisähköä.	Toteutui (23,2 kg CO ₂ -e/ m ² /vuosi)	●	22,7 kg CO ₂ -e/m ² /vuosi	    
Kohdistamme uudet investoinnit pääsääntöisesti joukkoliikenneyhteyksien ja yhdyskuntarakenteen näkökulmasta alueille, jotka mahdollistavat autottoman elämäntavan.	Tehtyjen uudisinvestointipäätösten sekä solmittujen kehityskohteiden esisopimusten sijainnit ovat tavoitteidemme mukaisia. Kohteet sijaitsivat joko raideliikenteen varrella ja/tai merkittävässä alue- tai kuntakeskuksissa.	Toteutui	●	Uudet investoinnit kohdistetaan joukkoliikenneyhteyksien ja yhdyskuntarakenteen näkökulmasta alueille, jotka mahdollistavat autottoman elämäntavan.	  
Asukkaiden jätteiden lajittelun tehostaminen ja sekajätteen vähentäminen 10 %.	Koronasta johtuen emme voineet järjestää suunniteltuja asukastilaisuuksia ja talokohtaisia opastuskierroksia. Tehostimme lajittelua jäte- katosten uusilla kylteillä sekä panostimme jäteastioiden tarroituksiin ja asukasviestintään. Asumisneuvojamme antoivat henkilökohtaista jäteneuvontaa.	Toteutui osittain	●	Asukkaiden jätteiden lajittelun tehostaminen ja sekajätteen vähentäminen 10 % edelliseen vuoteen verrattuna.	  

HUOLEHDIMME HENKILÖSTÖSTÄMME

Tavoite 2020	Tehdyt toimenpiteet	Toteuma	Tavoitteen tila	Tavoite 2021	Kestävän kehityksen tavoitteet
SATOn henkilöstötyytyväisyyskyselyn tulokset kaikissa avainkategorioissa samalla tasolla tai korkeammat kuin vuonna 2019.	Kokonaisuutena henkilöstötyytyväisyyskyselyn tulokset laskivat viime vuodesta, mutta sisäinen työnantajamielikuva pysyi vahvana ja erityisesti esimiehet saivat hyvää palautetta. Järjestimme henkilöstölle taukojumpaa, virtuaalisia vinkkipajoja etätyön tekoon sekä virtuaalijoogaa ja pilatesta. Pidimme henkilöstöinfoja aikaisempaa useammin. Koulutimme esimiehiä interaktiivisten verkkopalavereiden pitämiseen.	Ei toteutunut	●	SATOn henkilöstötyytyväisyyskyselyn tulokset kaikissa avainkategorioissa samalla tasolla tai korkeammat kuin vuonna 2020.	

LUOMME HYVINVOINTIA ASUKKAILLEMME JA YHTEISKUNNALLE

Tavoite 2020	Tehdyt toimenpiteet	Toteuma	Tavoitteen tila	Tavoite 2021	Kestävän kehityksen tavoitteet
Hyvän naapuruuden jatkuva kehittäminen asukkaiden keskuudessa.	Koronasta johtuen suunniteltuja asukastilaisuuksia ei järjestetty. Vahvistimme asumisneuvojatiimiä kahdella asumisneuvojalla. Uutena toimintamallina otimme käyttöön Asumisneuvoja tavattavissa -tilaisuudet valikoitujen kiinteistöjen pihamailla. Asumisneuvojat tapasivat asiakkaita myös henkilökohtaisilla asiakaskäynneillä.	Toteutui osittain	●	Asumisneuvonnan avulla hyvän ja turvallisen naapuruuden jatkuva kehittäminen	11 KESTÄVÄ KASVU JA TYÖT
Parempi asiakaspalveluhenkilökunnan tavoitettavuus.	Laajensimme asiakaspalvelun aukioloaikoja maaliskuussa 2020, jotta asiakkaat tavoittaisivat meidät entistä paremmin. Laajensimme Talomestari-toimintamallia pääkaupunkiseudulla ja rekrytoimme kertomusvuonna yhdeksän uutta talomestaria. Palvelupäällikköorganisaatiossa tehtiin muutoksia ja rekrytoitiin 12 uutta palvelupäällikköä.	Toteutui	●	Digitaalisten palveluiden parempi hydyntäminen asiakaspalvelutilanteissa ja asiakaspalveluhenkilökunnan läsnäolon lisääminen SATOn kotitaloilla	12 VASTUULLISTA KÄYTTÖÄ 11 KESTÄVÄ KASVU JA TYÖT 9 KESTÄVÄ TUOTANTO, KULUTUS JA KÄYTÖN LOPPU
Asumisterveystoimintamallin tuottaman tiedon hyödyntäminen ennakoivassa toiminnassa.	Kohdistimme korjaustoimintaa tunnistettuihin kohteisiin ja hyödynsimme tutkimuksista saatua tietoa PTS-suunnittelussa. Asumisneuvonta oli tärkeänä osana turvallista ja terveellistä asumista. Koulutimme henkilöstöä asumisterveysasioiden tunnistamisessa.	Toteutui	●	Jatkuvan olosuhtedemittauksen ennakoiva hyödyntäminen asumisterveystoimintamallissa	9 TERVEYTTÄ JA HYVINVOINTIA

VASTUULLISUUS OHJAA TOIMINTAAMME

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

PITKÄJÄNTEISTÄ JA LÄPINÄKYVÄÄ LIIKETOIMINTAA

SATOLle taloudellinen vastuu tarkoittaa hyvää taloudenhoitoa, voimavarojen tehokasta käyttöä sekä taloudellisen hyödyn tasaista ja pitkäjänteistä tuottamista eri sidosryhmille. Vuonna 2020 jatkoimme taseen vahvistamista ja konsernin omavaraisuusaste oli 42,2 eli yli strategisen tavoitteemme vähintään 40 prosenttia. Korkokatteen tulee tavoitteiden mukaan olla vähintään 1,8-kertainen ja reaalivakuuksista vapaan omaisuuden asteen vähintään 60 prosenttia. Pitkän tähtäimen tavoitteenamme on, että luototusasteemme ei ylitä 50 prosenttia.

AVOIN VIESTINTÄ JA RAPORTOINTI

SATOn vastuullisuuden johtaminen ja keskeiset ohjeet ja politiikat on kuvattu vuosikertomuksen [Hallinnointi-osiossa](#). Viestimme ja raportoimme toiminnastamme läpinäkyvästi kansainvälisten tilinpäätösstandardien, Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin ja vastuullisuusraportoinnin GRI-viitekehyksen mukaisesti. Kertomusvuonna kartoitimme ilmatoriskit ensimmäisen kerran TCFD-viitekehyksen mukaisesti.

NELJÄ TÄHTEÄ GRESB -VASTUULLISUUSVERTAILUSSA

Osallistuimme kuudetta kertaa Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -vastuullisuusvertailuun, jossa säilytimme neljä tähteä, asteikolla yhdestä viiteen mitattuna. GRESBissä SATOn vahvuuksiksi nousi vastuullisuuden johtamisen lisäksi asukastytyytyväisyys ja yhteisöllisyys, sidosryhmien sitouttaminen, energiatehokkuuden toimenpiteet sekä seurannan kattavuus sekä läpinäkyvyys toimintaperiaatteissa ja raportoinnissa.



KANNAMME VASTUUTA SIDOSRYHMIIN JA YHTEISKUNTAAN KOHDISTUVISTA TALOUDELLISISTA VAIKUTUKSISTA

Tuotamme taloudellista hyötyä sidosryhmillemme, kuten osakkeenomistajille, henkilöstölle, tavarantoimittajille ja heidän työntekijöilleen sekä asiakkaille, kunnille ja valtiolle. Tuemme elinkeinoelämän kasvuedellytyksiä tarjoamalla vuokra-asuntoja Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa.

/ CASE



VIHREÄN RAHOITUKSEN VIITEKEHYS JA ENSIMMÄINEN VIHREÄ JOUKKOVELKAKIRJALAINA

Julkaisimme keväällä 2020 [vihreän rahoituksen viitekehyksen](#), joka kytkee SATOn vastuullisuustavoitteet sen rahoitusratkaisuihin. Viitekehys perustuu yhtiön strategiaan ja vuonna 2019 julkaistun vastuullisuusohjelmaan.

Syyskuussa 2020 laskimme liikkeelle 350 miljoonan euron seitsemän

vuoden vakuudettoman vihreän joukkovelkakirjalainan. Tämä on SATOn ensimmäinen vihreä joukkovelkakirjalaina ja käytämme varat vihreän rahoituksen viitekehysmme mukaisten vihreiden ja energiatehokkaiden kohteiden rahoitukseen ja/tai jälleenrahoitukseen.

[Lue lisää](#)

Teemme yhteistyötä kaupunkien kanssa, kun alueita kehitetään ja niihin suunnitellaan uutta asumista.

SATOn investoinnit vuokra-asuntoihin olivat kertomusvuonna noin 120,6 miljoonaa euroa. Asunto-omaisuutemme keskittyy alueille ja asuntotyyppeihin, joiden kysyntä ja arvon kehitys kasvavat. Kertomusvuonna korjasimme koteja ja kiinteistöjä elinkaariperiaatteen mukaisesti asuntojen käyttöarvon ja taloudellisen arvon säilyttämiseksi tai kasvattamiseksi. Käytimme tähän 73,7 miljoonaa euroa.

MAKSAMME VEROT SUOMEEN

SATOn vuoden 2020 liikevaihto oli 303,4 miljoonaa euroa. Kaikkien maksettujen verojen ja veroluonteisten maksujen ja tilitysten määrä oli 81,4 miljoonaa. Tuottamamme taloudellinen lisäarvo yhteiskunnalle, yhtiön toiminnan verojalanjälki, muodostuu välittömistä ja välillisistä veroista. SATO-konsernin efektiivinen tulovero-kanta Suomessa vuonna 2020 oli 20 prosenttia.

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

EI HARMAALLE TALOUDELLE

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

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

KANSAINVÄLISTÄ SIIJOITTAJADIALOGIA

Järjestimme vuoden 2020 aikana useita sijoittajataapaamisia, joihin osallistui liiketoiminnastamme kiinnostuneita kotimaisia ja kansainvälisiä, pääosin eurooppalaisia sijoittajia. Tapaamiset hoidettiin pääosin etäyhteyksillä.

VASTUULLISET HANKINTA- JA TOIMITUSKETJUT

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

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

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

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

SATON SIDOSRYHMÄT

Sidosryhmä	Odotukset SATOa kohtaan	Vuorovaikutuskanavat	SATOn toimenpiteitä 2020
Asiakkaat			
SATOkotien asukkaat n. 50 000	- Terveelliset ja turvalliset kodit - Luotettava vuokranantaja - Sujuva asiakaspalvelu - Avoin viestintä	- Asiakaspalvelu ja -viestintä eri kanavissa: puhelinpalvelu, chat, sosiaalinen media, sato.fi, OmaSATO, uutiskirjeet, ilmoitustaulut - Asiakaskyselyt ja -palautteet, Pulssi-asukaspaneeli - Kohtaamiset, kuten talotreffit, huoltokäynnit, asukaskokoukset, asukasfoorumi, asiakas-työpajat, asiakastilaisuudet	- Asiakaspalvelun ja -viestinnän kehittäminen - Kiinteistöjen ja asunnon kunnon ylläpito - Konsepti- ja palvelukehitys - Digitaalisten palvelujen kehittäminen - Toiminnan ja palvelujen kehitys yhdessä asiakkaiden kanssa - Asiakaskyselyt ja asiakaskokemuksen mittaaminen - Hyvän naapuruuden edistäminen
Henkilöstö			
242 työntekijää	- Avoin ja innostava työpaikka - Hyvä johtaminen ja esimiestyö - Haastavat tehtävät ja oman osaamisen kehittäminen - Turvalliset ja viihtyisät työskentely-olosuhteet	- Säännölliset henkilöstötilaisuudet ja avoin sisäinen viestintä - Henkilöstön työtyytyväisyystutkimukset - Esimiesvuorovaikutus ja henkilökohtaiset kehityskeskustelut - Henkilöstön ja työnantajan yhteistyöryhmä Tarmo - Liikunta- ja virkistystoiminta - Työsuojelutoimikunnan ja työsuojelu-valtuutettujen toiminta	- Työhyvinvoinnista huolehtiminen: laaja työterveyshuolto ja tiivis yhteistyö työterveyden kanssa - Sisäisen työkierron lisääminen - Kattavat perehdytykset - Microsoft Teams -ryhmätyöalustan käyttöönotto - LiVi-toiminnan tukeminen - Työturvallisuudesta huolehtiminen koronapandemian aikana
Kumppanit ja palveluntoimittajat			
Noin 1 400 palvelujen ja materiaalien toimittajaa	- Pitkäaikaiset kumppanuudet - Sopimusten noudattaminen - Avoimuus ja tasapuolisuus	- Kilpailutukset - Toimittaja-auditoinnit - Neuvottelut - Sopimukset ja ohjeet - Kumppaniyhteistyön ohjausryhmät - Kiinteistöalan yhteiset kehityshankkeet	- Pitkäaikaiset kumppanuus- ja palvelusopimukset - Hankintojen keskittäminen - Vastuulliset hankintaohjeet ja -kriteerit - Auditoinnit ja laadunvalvonta - Harmaan talouden torjunta

Sidosryhmä	Odotukset SATOa kohtaan	Vuorovaikutuskanavat	SATOn toimenpiteitä 2020
Omistajat ja rahoittajat			
	- Vastuullinen sijoituskohde - Kannattavuuden ylläpito ja arvon kasvu - Läpinäkyvät toimintatavat - Avoin viestintä - Hyvä johtaminen	- Omistajatapaamiset - Sijoittaja- ja rahoittajatapaamiset - Yhtiökokous - Hallituksen kokoukset - Taloudelliset katsaukset ja tiedotteet - GRI-raportointi	- Strategiatyö - Hallitustyöskentely - Sidosryhmätilaisuudet - Liiketoiminnan läpinäkyvä ja kattava raportointi - Vastuullisuusohjelma 2019–2022 - GRESB-vastuullisuusbenchmark - Hyvä ja läpinäkyvä hallintotapa ja viestintä - Vihreän rahoituksen viitekehys
Yhteiskunta			
Viranomaiset, järjestöt, media, maanomistajat ja naapurit	- Lainmukainen, vastuullinen toiminta ja harmaan talouden torjuminen - Vuokra-asumisen kehittäminen - Työllistäminen - Verotulot - Ilmastonmuutokseen vastaaminen - Segregaation ehkäisy - Luotettava ja ajankohtainen viestintä	- Viranomais-, kumppani- ja asukasyhteistyö - Toiminta alan järjestöissä - Avoin ja luotettava viestintä eri kanavissa	- Laadukkaiden asuntojen ja niihin liittyvien palvelujen tarjoaminen ja kehittäminen - Osallistuminen kaupunkien kehittämiseen - Kannanotto Maankäyttö- ja rakennuslain uudistamiseen - Aktiivinen vuorovaikutus eri sidosryhmien kanssa ja sidosryhmätilaisuus - Oman alan kehittäminen yhteistyössä alan järjestöjen kanssa - Henkilöstön osallistuminen yhteiskunnallisiin hankkeisiin - Energiatehokkuus- ja päästötavoitteet ja vähentämistoimenpiteet - Energiatehokkuussitoumukset valtion ja Helsingin kaupungin kanssa - Vastuullisuusohjelma 2019–2022 ja GRESB-vastuullisuusbenchmark #kämpäjaduuni -hanke (yhteistyössä VVA ry ja Kuntoutusssäätiö)

VASTAAMME ILMASTONMUUTOKSEEN

Suurimmat ilmastovaikutuksemme aiheutuvat asumisen aikaisesta energiankulutuksesta, asunton rakennuttamisesta ja rakennusmateriaaleista. Ilmastomuutokseen vastaaminen ja kestävien elintapojen mahdollistaminen ovat tärkeä osa vastuullisuustyötämme. Keskitymme asukkaidemme opastamiseen, vastuulliseen rakennuttamiseen sekä kotien ja kiinteistöjen elinkaarihallintaan.

ENERGIATEHOKKUUTTA INVESTOINNEILLA JA ENNAKOINNILLA

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

Vuonna 2020 SATOn kotitalojen energian ominaiskulutus laski 3,8 prosenttia, veden ominaiskulutus nousi 1,2 prosenttia ja kasvihuonekaasujen ominaispäästöt laskivat 12,1 prosenttia vuoteen 2019 verrattuna. Kiinteistösähkön ominaiskulutus nousi 8,2 prosenttia. Vedensäästöön tähtääviä toimenpiteitä siirrettiin kertomusvuonna koronapandemias- ta johtuen eteenpäin. Korona-aikana vedenkulutus kodeissa kasvoi, koska asukkaamme viettivät poikkeusaikana enemmän aikaa kodeissaan.

TEKOÖLY APUNA SEURANNASSA

Seuraamme ja säädämme erilaisten esineiden internet (IoT) -palveluiden kautta 20 000 SATO-kodin lämmitystä. Mittausantureista 3 000 asennettiin kertomusvuonna. Tekoöly ohjaa talon lämmitysjärjestelmää ja asukas voi seurata kotinsa lämpötilaa OmaSATO-palvelun kautta. Saamme järjestelmistä yli kaksi miljardia mittaustietoa vuodessa ja niiden ansiosta onnistuva ongelmien ennakointi ja tarveperusteinen korjaaminen tekevät liiketoiminnastamme entistä vastuullisempaa. Lämpötila-anturit laskevat energiankulutusta noin 7 % ja vähentävät huipputehon tarvetta noin 20 %.

Selvitämme ilmanvaihdon tarpeenmukaista säätöä erilaisilla piloteilla. Älykkäällä ilmanvaihdon poistettu vedontunnetta ja liiallista alipainetta. Tällä olemme parantaneet energiatehokkuutta sekä asumisviihtyvyyttä. Peruskorjauksissa olemme lisänneet lämmöntalteenottoa ilmanvaihdolle.

Tutkimme jokaisessa uudis- ja peruskorjauskohteessa maalämmön käyttömahdollisuutta. Tavoitteenamme on vuoden 2021 aikana vaihtaa fossiilisen lämmityksen kohteita joko maalämpöön tai ilma-vesilämpöpumppuun. Uusiutuvan energian käyttö lämmityksessä vähentää kotitalojen käytönaikaisia päästöjä huomattavasti. Meillä on tällä hetkellä neljä taloa, jotka ovat energian käytön osalta hiilineutraaleja.

/ CASE



KIERTOTALOUSTAPAHTUMA OLI MENESTYS

Kertomusvuoden aikana osallistuimme Green Building Council Finlandin ja Sitran toteuttamaan kiertotalousvalmennushankkeeseen. Pilottihankkeessa parannettiin purkujätteen hyödynnettävyyssastetta kelpoisuustutkimuksen avulla ja etsittiin konkreettisia purkamisessa hyödynnettäviä toimintatapoja, kuten purkujätteen logistiikan optimointia. Hankkeessa

pilotoimme myös purkukohteen irtaimiston myymistä kuluttajasiakkaille suoraan purkukohteesta pop-up -kiertotaloustapahtumassa yhteistyössä Pääkaupunkiseudun Kierrätyskeskuksen kanssa. Ensimmäistä kertaa järjestetty tapahtuma osoittautui menestyksekkääksi ja keräsi kiitosta kävijöiltä.

[Lue lisää](#)

ENERGIA TEHOKKAAMPAA ASUMISTA

Olemme myös kehittäneet asuintaloillemme oman energiatehokkuusluokituksen, jossa otetaan huomioon kohteen energiatehokkuus ja kustannukset. Pisteytyksen avulla saamme kullekin kohteelle energialuvun, joka toimii pohjana toimenpiteiden suunnittelussa. Raportoimme energiankulutusta kuukausittain SATOn johtoryhmälle. Vuonna 2020 kiinteistösähköstä ei muodostunut päästöjä, koska se oli 100-prosenttisesti tuuli-voimalla tuotettua sähköä.

Asuintalojen energiatehokkuutta koskeva lainsäädäntö edellyttää uudisrakennuksilta energiatehokkuuslukua 90. SATO on sitoutunut rakentamaan huomattavasti energiatehokkaampia taloja: uudiskohteissa tavoittelemme energiatehokkuuslukua, joka on alle 81. Tavoittelemme vähintään 30 % energiasäästöä kaikissa peruskorjauksissa.

Mittaamme energian- ja vedenkulutuksen sekä jätemäärät kaikilla uudiskohde- ja peruskorjaustyömailamme. Kertomusvuonna käynnissä olevia työmaita oli 23. Mittaamme myös purettavien kohteiden jätteet. Purettavia kohteita oli kertomusvuonna 1.

KOTEJA VALMIISEEN KAUPUNKIYMPÄRISTÖÖN

Täydennyskaavoitus, jossa uutta rakennetaan vanhan rinnalle tai tilalle, tukee sekä yleiskaavojen tavoitteita kaupunkirakenteen tiivistämisestä, että SATOn tavoitteita tarjota uusia vuokra-asuntoja siellä, missä kodeista on kysyntää. Täydennysrakentaminen luo SATOLle hyvät edellytykset vähentää päästöjä ja tavoitella hiilineutraaliutta. Uudiskohteet ovat energiatehokkaita ja vastaavat asuntokysyntään.

Kaavakehityshankkeemme sijaitsevat joukko-liikenteen ja palveluiden saavutettavuuden kannalta erinomaisilla alueilla, mm. Länsimetron ja Raide-Jokerin reittien varrella. Uusien alueiden suunnittelun pohjana ovat tehokkaat pysäköintiratkaisut yhdistettynä pyöräilyn ja kevyen liikenteen mahdollistamiseen.

Panostamme kaupunkirakenteen täydentämiseen ja kehittämiseen mm. tonttihankinnoilla, kaavakehityksellä, kunnallistekniikan investoinneilla ja maaperän puhdistamisella. Vuonna 2020 infrainvestointimme olivat yhteensä 5,7 (40,4) miljoonaa euroa.

Tasapainoisten, sosiaalisesti kestävien asuinalueiden syntymisen edellytyksenä on, että alueille rakennetaan hallintamuodoiltaan erilaisia koteja.

Kertomusvuoden aikana SATOn kehittämiltä täydennyskaavoitusalueilta myytiin rakennusliike- ja muille kumppaneille tontteja, jotka mahdollistavat yhteensä noin 65 omistusasunnon ja noin 40 valtion tukeman vuokra-asunnon rakentamisen ja edistivät näin monipuolista asuinalue- ja yhdyskuntarakennetta. Esimerkiksi Kirkkonummen Sarvikissa myytiin yhteensä 13 omakotitalotonttia yksityisille kotitalouksille.

ELINKAARIAJATTELUA JA KESTÄVIÄ MATERIAALEJA

Vähennämme SATOn ympäristökuormitusta huoltamalla ja korjaamalla koteja ja kiinteistöjä säännöllisesti elinkaariperiaatteen mukaan. Kun valitsemme sisätilojen rakennusmateriaaleja, pyrimme minimoimaan niiden ympäristövaikutukset ja edistämään kiertotaloutta.

3,8 %

pienempi energian ominaiskulutus

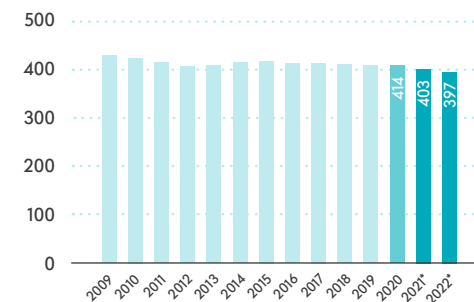
12,1 %

vähemmän kasvihuonekaasujen ominaispäästöjä

30 %

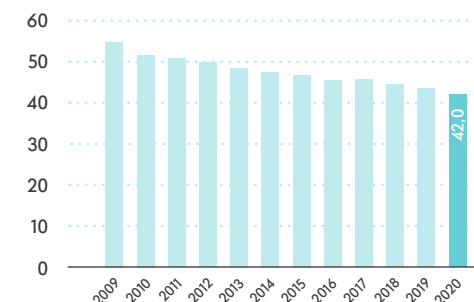
energiansäästötavoite peruskojaukskohteissa

Veden ominaiskulutus, dm³/rm³/a



* SATOn tavoite

Energian ominaiskulutus, kWh/m²/vuosi



* SATOn tavoite

Luvut ovat säätökorjattuja vertailukelpoisuuden vuoksi

Samalla alennamme kotitalojemme ja kiinteistöjen elinkaari- ja ylläpitokustannuksia panostamalla tuotteiden ja materiaalien laatuun. Järkevästi asennetut ja kestävät materiaalit säästävät luonnonvaroja, ja ne pystytään useimmiten kierrättämään tai hävittämään käytön jälkeen.

Kertomusvuonna siirryimme kuivien tilojen kiintokalusteissa kotimaisiin kalusteisiin, joissa huomioidaan tuotteen elinkaari sekä sisäilmaluokituksen vähäpäästöisyys. Suunnittelimme kertomusvuonna tuotekehityksessämme SATOn kerhuhuoneisiin myös uuden kotimaisen huonekaluryhmän.

SATO RAPORTOI ensimmäistä kertaa ilmatoriskeitä ja mahdollisuuksista TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosure)-viitekehyksen mukaan. The Task Force on Climate-Related Financial Disclosure on suuryritysten toimikunta, jonka missio on saada yritykset raportoimaan heitä koskevat, ilmastoon liittyvät riskit ja mahdollisuudet. [Hallinnointi -osiosta](#) voit lukea lisää riskien tunnistamisesta, hallinnasta ja mittaamisesta.

KANNUSTIMME ASUKKAITAMME VASTUULLISEMPAAN ARKEEN

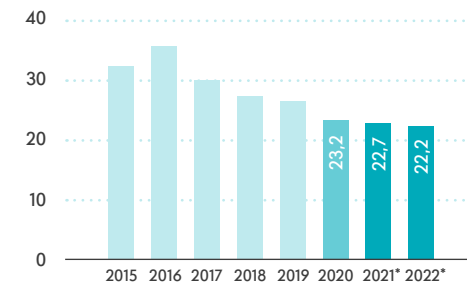
Kannustimme ja opastimme asukkaitamme aktiivisesti kierrättämään jätteet, sillä heidän toimintansa vaikuttaa suoraan SATOn yhteenlaskettuun päästöjen vähenemiseen. Vuoden 2020 aikana kaikissa Turun ja Pääkaupunkiseudun SATOaloissa on muovinkierrätysmahdollisuus. Lisäksi autoimme asukkaita kierrättämään turhat tavaransa tuomalla kierrätyskontteja ja -häkkeitä kotitalojen pihoille. 25 kierrätyskonttiin ja -häkkiin kertyi mm. sähköromua, polkupyöriä, huonekaluja, vaatteita ja pientavaraa 12 100 kiloa.

Asumisneuvontamme vahvistui kertomusvuoden aikana ja palkkasimme kaksi uutta asumisneuvojaa. Asumisneuvojat avustavat asukkaitamme erilaisissa arjen haasteissa yhdessä palvelupäälliköidemme ja asiakaspalvelumme kanssa. Kertomusvuonna asumisneuvojat antoivat asukkaillemme henkilökohtaista opastusta asumisen arjessa pääosin etänä koronapandemian vuoksi.

Osallistuimme Motivan organisoimalle energiansäästöviikolle viestimällä asukkaillemme energiansäästövinkkejä.

Asumisneuvojat avustavat ja opastavat asukkaitamme arjen haasteissa.

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



* SATOn tavoite

YMPÄRISTÖTAVOITTEET 2022

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

PIDÄMME HUOLTA HENKILÖSTÖSTÄMME

Satolaiset tekevät työtä ammattitaidolla asiakasta aina ensin ajatellen. Avoimuus, yhdessä tekeminen sekä ilo omasta ja kollegoiden onnistumisesta vievät meitä kohti yhteisiä päämääriä. Aito vuoro-vaikutus, ihminen ihmiselle, on kulttuurimme sydän. Se tarkoittaa meille välittämistä, vastuunkantoa, kuuntelua ja asettumista toisen asemaan. Haluamme auttaa asiakkaitamme luomaan vuokra-asunnosta kodin.

HENKILÖSTÖ SUOSITTELEE SATOA TYÖPAIKKANA

Accountor HR4 Oy:n toteuttamassa henkilöstötutkimuksessa satolaiset kuvailivat SATOa luotettavaksi, vakaaksi ja kehittyväksi. Tutkimuksen mukaan sisäinen työnantajakuvamme on vahva. Suurin osa satolaisista suosittelee SATOa joko erittäin paljon tai paljon myös muille 4,17/5. Kokonaisuutena tutkimuksen arvosanat laskivat hieman edellisvuoteen verrattuna. Keskimääräinen arvio SATOsta työnantajana oli 3,93/5 (4,24/5). Vahvuutena pidettiin esimiehen toimintaa 3,96/5 (4,03/5). Kehityskohteiksi satolaiset nostivat parhaan osaamisen hyödyntämisen omassa työssä sekä johdon avoimen viestinnän. Tutkimukseen osallistui 93 % satolaisista.

POIKKEUSTILANTEESTA HUOLIMATTA REKRYTOIMME UUSIA SATOLAISIA

Selvisimme hyvin poikkeuksellisesta vuodesta 2020 ja rekrytoimme vuoden aikana lisää henkilöstöä. Emme joutuneet lomauttamaan henkilöstöä koronapandemian vuoksi. Keväällä teimme nopeasti poikkeusjärjestelyjä, jossa ne työntekijät, joiden työtä korona vähensi, siirtyivät hetkellisesti auttamaan muita tiimejä, jotka tarvitsivat lisäresursseja.

Kertomusvuonna panostimme asiakastytyytyvyyden parantamiseen jatkamalla Asiakas ensin -ohjelmamme vahvistamista. Asuntoliiketoiminnassamme aloitti 12 uutta henkilöä uudenaikaisessa palvelupäällikön tehtävässä. Lisäksi laajensimme talomestarialia pääkaupunkiseudulla ja rekrytoimme yhdeksän uutta SATO talomestaria. Tarkoituksenamme on pystyä palvelemaan asukkaitamme yhä paremmin ja olla lähempänä heidän arkeaan. Digitaalinen kehitys on ollut yksi painopisteistämme jo useamman vuoden ja panostamme siihen myös lähivuosina. Rekrytoimme Digi & IT-tiimiimme syksyn 2020 aikana neljä uutta satolaista.

SATOon rekrytointiin kertomusvuonna 57 uutta työntekijää, joista vakituisia 38. Kaiken kaikkiaan 22 satolaista sai vuoden aikana uuden työtehtävän SATOn sisäältä.

UUDESSA SATOLAINEN JA SATOTIIMI

Satolaiset äänestivät vuoden satolaiseksi HR-asiantuntijan **Sarianna Saksan**. Vuoden SATOtiimiksi äänestettiin asiakaspalvelun Contact Center ja vuoden teoksi valittiin kaikkien satolaisten työpanos haastavana vuonna. Palkinnoksi työpanoksesta jokainen satolainen sai yhden ylimääräisen vapaapäivän.

POIKKEUSAIKA NÄKYI TYÖSKENTELYSÄMME

Kertomusvuonna koronapandemia vaikutti työskentelyyn erityisesti poikkeusjärjestelyinä, joilla pyrimme turvaamaan sekä henkilökuntamme että asukkaittemme turvallisuuden ja hyvinvoinnin. Tämän vuoksi vuoden aikana siirrettiin esimerkiksi kiireettömiä huolto- ja korjaustöitä ja kävimme asunnoissa vain välttämättömillä käynneillä.

/ CASE



ASUKKAAN ONGELMAN RATKAISEMISESTA TULEE HYVÄ MIELI

Jatkoimme tänä vuonna asuntoliiketoiminnassamme asiakas-keskeisen toimintamallin eteenpäin viemistä ja muokkasimme organisaatiotamme vastaamaan paremmin asiakkaiden tarpeita. Satolaisille on tärkeää olla mukana asukkaidemme arjessa ja saavutettavissa. Tästä syystä satolaisten joukkoon rekrytoitiin syksyllä palvelupäälliköitä uudenaikaiseen

rooliin, jossa yhdistyy palvelupäällikön, huoneistotarkastajan ja olosuhdepäällikön tehtävät. SATOssa aloitti 12 uutta palvelupäällikköä syksyllä 2020. Palvelupäälliköt huolehtivat, että asukkaat viihtyvät ja vuokratodot pysyvät kunnossa.

Yksi uusista palvelupäälliköistä on **Maija Saarni**, joka iloitsee asukkaiden auttamisesta. [Lue lisää Maijan arjesta](#)

Keväällä järjestimme Teamsin välityksellä henkilöstölle useita vinkkipajoja ja virtuaalihakvitilaisuuksia, joissa mm. jaoimme tiimien kuulumisia sekä hyödyllisiä vinkkejä etätyöskentelyyn. Otimme taukojummat pysyvästi viikko-ohjelmaan satolaisen ohjaajan johdolla. Henkilöstölle tarjottiin myös mahdollisuus osallistua virtuaalijoogaan keväällä.

Järjestimme keväällä viikoittain virtuaalihenkilöstöinfoja, joissa käytiin läpi ajankohtaisia kuulumisia. Jatkoimme käytäntöä syksyllä kuukausittaisilla infoilla.

KOULUTIMME, KUUNTELIMME JA VIRKISTIMME

Kertomusvuonna otimme käyttöön uuden verkko-oppimisympäristön, jonka avulla pystymme perehdyttämään ja kouluttamaan henkilöstöämme interaktiivisesti. Rakennamme itse kurssikokonaisuudet verkko-oppimisympäristöön. Etätyösuosituksen vuoksi järjestimme myös perehdytykset aiempaa enemmän etänä.

Satolaiset osallistuivat 3,9 koulutuspäivään (miehet 4,6/naiset 3,3) vuonna 2020. Ulkopuoliseen koulutukseen käytettiin noin 0,9 työpäivää henkilöä kohden. Esimiesten koulutuspäiviä oli 4,7 päivää per henkilö ja toimihenkilöiden koulutuspäiviä 2,8 päivää per henkilö. Koulutuspäivien määrä laski edellisestä vuodesta koronapandemian aiheuttaneen poikkeustilan vuoksi.

Johdon ja henkilöstön jäsenistä koostuva Tarmoryhmä kokoontui kertomusvuonna yhdeksän kertaa. Ryhmässä käsitellään työhyvinvointiin liittyviä, henkilöstön esiin nostamia asioita. Kertomusvuonna pohdittiin erityisesti, kuinka työhyvinvointia voidaan pitää yllä poikkeusolosuhteissa. SATOn

liikunta- ja virkistystoimikunta LiVi puolestaan järjestää toimintaa, joka ylläpitää ja parantaa työkykyä. Liivi järjesti kertomusvuoden aikana mahdollisuuden osallistua virtuaalipilatekseen ja erilaisiin virtuaalitaukojumppiin.

Henkilöstö virittäytyi vapputunnelmaan yhteisissä virtuaalivappujuhliissa pelien ja esitysten merkeissä. Lokakuussa juhlistimme henkilöstömme kesken virtuaalisesti SATOn 80-vuotissyntymäpäiviä. Musiikki- ja imitaatioesitysten lisäksi tilaisuudessa kuultiin satolaisten tarinoita vuosien varrelta.

TYÖTURVALLISUUS TÄRKEÄSSÄ ROOLISSA

Kertomusvuonna työturvallisuus oli koronapandemian takia erityisen tärkeässä roolissa. Huolehdimme ajantasaisesta tiedottamisesta ja ohjeistimme henkilöstöämme turvallisesta työskentelystä sekä toimistolla että asiakaskohtaamisissa.

Olemme tunnistaneet uusia osa-alueita, jossa työturvallisuuteen tulee panostaa ja jatkamme tätä työtä myös tulevina vuosina. Kertomusvuonna järjestimme työturvallisuuskorttikoulutuksen palvelupäälliköille, talomestareille ja projektipäälliköille. Syksyllä järjestettiin myös puhe-judo-koulutus, jonka tavoitteena on kehittää kokonaisvaltaisesti koulutukseen osallistuvien palvelu- ja viestintätilanteiden hallintaa sekä taitoja uhkaavissa tilanteissa sekä lisätä työssä jaksamista ja työhyvinvointia.

TURVALLISET TYÖMAAT

Rakennutamme ja korjaamme talojamme vuosittain noin 120,6 miljoonalla eurolla. Työmailla työskentelevien työturvallisuus ja terveellisten ja laadukkaiden kotien rakentaminen on meille äärimmäisen

tärkeää. Työturvallisuus SATOn tilaamien talojen ja peruskorjauskohteiden työmailla on ensikädessä urakoitsijoiden vastuulla, jota kehitämme kuitenkin yhteistyössä urakoitsijoiden kanssa. Valvomme työturvallisuuskäytäntöjen noudattamista ja seuraamme tapaturmataajuutta. Tavoitteena on, ettei tapaturmia tapahtuisi. Vuonna 2020 SATOn 23 (20) työmaalla sattui yhteensä 5 (18) tapaturmaa ja juokseva tapaturmataajuus oli 10 (25,5). Töitä työmailla tehtiin noin 501 178 tuntia.

Raportoimme ja analysoimme säännöllisesti työmailla sattuneita tapaturmia. SATOn sopimusurakoitsijoiden tekemien huoneistokorjausten laatua valvomme pistokokein. Teemme niistä yhteenvetoreportit puolivuositain ja tulokset vaikuttavat urakoitsijoiden palkkioihin.

3,9

koulutuspäivää per satolainen, keskiarvo (miehet 4,6/naiset 3,3)

57

uutta satolaista

22

satolaista sai uuden tehtävän talon sisältä

LUOMME HYVINVOINTIA ASUKKAILLEMME JA YHTEISKUNNALLE

Yhtenä Suomen johtavista vuokranantajista SATOlla on mahdollisuus vaikuttaa tuhansien ihmisten hyvinvointiin. Kaupungeissa asutaan tiiviisti ja yhä monimuotoisemmissa ja monikulttuurisemmissa naapurustoissa. Osallistumme kotiin ja asumiseen liittyviin hankkeisiin ja pyrimme ehkäisemään alueiden eriarvoistumista sekä tukemaan hyvää naapuruutta.

ENTISTÄ PAREMPI ASIAKASKOKEMUS

Tavoitteemme on olla tiiviisti läsnä asiakkaidemme arjessa voidaksemme palvella heitä yhä paremmin. Mittaamme onnistumistamme asiakaskokemuksissa asiakkaiden suosittelemalla (NPS). Asiakas ensi-kehitysohjelmamme mukaisesti keskityimme kertomusvuonna erityisesti organisaation ja palveluprosessiemme muokkaamiseen vastamaan entistä paremmin asiakkaiden tarpeita. Kertomusvuonna laajensimme talomestarimallia pääkaupunkiseudulla ja asuntoliiketoiminnassamme aloitti 12 uutta henkilöä uudenlaisessa palvelupäällikön roolissa. Emme onnistuneet kuitenkaan kertomusvuonna parantamaan asiakkaidemme asumisen aikaista nettosuositelua (NPS). Asiakastytytyäisyyttä heikensi mm. se, että koronapandemian vuoksi osa suunnitelluista korjaushankkeista siirtyi ja mahdollisuutemme palvella asiakkaita korona-aikana oli rajallisempi.

Asiakasviestinnällä on tunnustettu positiivinen vaikutus SATO:n asiakkaan palvelukokemukseen. Kertomusvuoden aikana kerroimme asukkaittemme ajankohtaisista asumisen asioista 11 postiluokkuun jaetulla tai sähköisellä uutiskirjeellä.

Lisäksi lähetimme kahdeksan koronapandemiaan liittyvää asiakastiedotetta kertomusvuoden aikana ja kävimme keskustelua asiakkaidemme kanssa SATO:n sosiaalisen median kanavissa. Vuoden 2020 poikkeusaikana kysyimme asukkaittamme kotona viihtymisestä Pulssi-asukaspaneelissamme. Viestimme asukkaittemme aktiivisesti korona-ajan ohjeistuksista ja toimintatavoista. Keväällä poikkeusajan alkaessa kannustimme asukkaittamme auttamaan apua tarvitsevia naapureitaan Auta naapuria -kampanjalla.

ASIAKASPALVELUMME AUTTAA

Palvelemme asukkaittamme monessa eri kanavassa: puhelimesta, sato.fi:n palveluchatissa, OmaSATOssa, sähköpostitse sekä sosiaalisessa mediassa. Kertomusvuonna asiakaspalvelumme palveluasiantuntijat vastasivat 215 487 yhteydenottoon. Keskimääräinen jonotusaika puhelimesta oli kaksi minuuttia ja chatissa 46 sekuntia. Asiakaspalvelun NPS oli 53,4.

Monikulttuurisuus on arkipäivää asiakaspalvelusammme. Pystymme palvelemaan asiakkaita vuonna 2018 käyttöön otetun Tülka-palvelun kautta noin 20 eri kielellä.

Keväällä poikkeusajan alkaessa asiakkaiden yhteydenottojen määrä vuokranmaksua koskevista asioista nousi selvästi aikaisempaan verrattuna. Onnistuimme siirtämään asiakaspalvelumme paikallisella aikataululla etätyöskentelyyn ja asiantuntijamme pystyivät palvelemaan asiakkaita kotitoimistoilta aikaisempaan tapaan. Kertomusvuonna laajensimme myös asiakaspalvelumme aukioloaikoja ja panostimme erityisesti palveluun chatissa.

/ CASE



80 KUUSESTA ILOA KOTITALOJEN PIHOILLE VUOSIKYMMENIKSI ETEENPÄIN

LOKAKUUSSA henkilöstömme istutti 80 kuusipuuta kotitalojemme pihalle SATO:n 80-vuotisjuhla-vuoden kunniaksi. Puut tuovat viihtyvyyttä kotitalojen pihalle ja ne voidaan valaista vuoden pimeinä aikoina. Yhteensä 80 kuusen istuttaminen on yksi SATO:n vastuullisuusohjelman teoista,

sillä kuuset sitovat ilmakehästä hiilidioksidiä.

"Halusimme juhlistaa 80-vuotista tarinaamme kestäväällä ratkaisulla, joka ilahduttaa vielä monta vuosikymmentä eteenpäinkin", sanoo SATO:n vastuullisuusasiantuntija **Tiina Lehti**. [Lue lisää](#)

80-vuotisen SATOn historia juontaa juurensa sotien jälkeiseen jälleenrakennukseen: Suomeen tarvittiin puoli miljoonaa kotia lisää.

EDISTÄMME HYVÄÄ NAAPURUUTTA

Naapurikummi-pilotti päättyi kertomusvuoden keväällä. Naapurikummeille tehdyn kyselytutkimuksen pohjalta päätettiin pilotin jälkeen vakiinnuttaa naapurikummitoiminta osaksi normaalia yhteisöllistä toimintaa. Naapurikummitoiminta siirtyi loka-kuussa osaksi asumisneuvontaa, jolloin aloitettiin myös uusien naapurikummi- rekrytointi.

Lokakuussa käynnistimme asumisneuvoja tutuksi -tapahtumat SATOtalojen pihoilla. Tapahtumia järjestettiin yli 20 ja asukkaita tapahtumissa kävi yli 100.

UUDELLA ASUKAS 2020

Vuoden 2020 asukas on Maila Saarikangas Helsingin Kontulasta. Maila on asunut SATOn taloissa Kontulassa vuodesta 1971 lähtien. Maila on kotitalonsa hengenluoja, naapurien auttaja ja opastaja. Hän on ylläpitänyt aktiivisesti talotoimikunnan toimintaa ja huolehtinut kotitalon pihan viihtyisyydestä.

ENEMMÄN VAIHTOEHTOJA ASUMISEEN

Suunnittelemme uusia, kaupungistuvassa Suomessa elävien asiakkaittemme tarpeisiin sopivia asumisen konsepteja.

Ensimmäinen Joustokoti valmistui Helsingin Taliin vuonna 2020. Joustokoti on nimensä mukaisesti konsepti, joka on kehitetty joustamaan elämäntilanteiden muuttuessa. Kotiin pääsee kiinni pienellä pääomalla, jonka jälkeen asukkaat maksavat asumisestaan markkinahintaa alhaisempaa vuokraa, mikä mahdollistaa mahdollisen lainan samanaikaisen lyhentämisen. Vuokra-asumisaika on viisi vuotta, jonka jälkeen asukas voi päättää, lunastaako asunnon itselleen. Vaihtoehtoisesti

hän voi myydä asunnon takaisin SATO:lle ja jäädä silti asumaan asuntoonsa vuokralle.

Vuonna 2019 SATO:ssa sovittiin linjauksesta, jonka mukaan vuokra-asuntojen uudistuotannossa yksioitua ei enää rajata kantavilla seinillä. Tämä on toteutunut kertomusvuonna ja mahdollistaa asuntojen pohjien muunneltavuuden tarvittaessa myöhemmin suurempien remonttien yhteydessä.

Vuonna 2018 lanseerattiin StudioKoti, joka on kompakti ja kohtuuhintainen yhteisöllisen kaupunkiasumisen muoto.

KEHITÄMME KAUPUNKEJA VUOSIKYMMENIKSI ETEENPÄIN

Pidämme huolta kotitaloistamme ja kasvatamme asunto-omaisuuttamme harkiten. Hankimme valmiita vuokra-asuntoja ja taloja, rakennuttamme uusia koteja ja olemme mukana kehittämässä kokonaisiasualueita.

Teemme yhteistyötä kaupunkien kanssa, kun alueita kehitetään ja niihin suunnitellaan uutta asumista. Intressit ovat yhteiset: pitkäaikaisena vuokranantajana SATO haluaa rakentaa viihtyisiä koteja ja kaupunginosia vuosikymmeniksi eteenpäin. Kertomusvuonna keskityimme uusien kotien suunnittelemiseen ja rakennuttamiseen sekä olemassa olevien asuntojen peruskorjaamiseen.

INVESTOIMME VASTUULLISESTI

SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa vuokra-asuntoja. Keskitämme asunto-omaisuutemme Suomen suurimpiin kaupunkeihin hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden lähelle. Teemme investoinneista vastuullisuusarvioinnin ennen kaupantekoa. Arvioinnissa otamme kantaa

taloudellisten kriteerien täyttymisen lisäksi mm. investoinnin ympäristövaikutuksiin, liikenneyhteyksiin ja hankintaprosessin toteutumiseen hyvän hallintotavan mukaisesti.

Kertomusvuonna SATO vahvisti asuntokantaansa 120,6 miljoonan euron investoinneilla. Uusia asuntoja valmistui 868 (kpl).

JUHLAVUONNA LAHJOITIMME ILOA LAPSILLE JA ASUKKAILLEMME

Lahjoitimme kertomusvuonna hyväntekeväisyyteen yli 100 000 euroa. Keväällä jaoimme ruokalahjakortteja koronapienteessä oleville asukkaillemme. Syksyllä teimme 80-vuotisen matkamme kunniaksi lahjoituksen SOS-Lapsikylälle, jotta mahdollisimman moni nuori saisi mahdollisuuden muokata omaa ja meidän tulevaisuuttamme paremmaksi. Joulukuussa lahjoitimme joululahjoituksen Vailla vakinaista asuntoa ry:lle.

JOHTAMISTAPA

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

Lähestymistapa

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

Tärkeimmät raportoitavat näkökohdat ja tunnusluvut

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

Tavoitteet

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

Toimintaperiaatteet, ohjeet ja politiikat

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

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

Johtamistavan tehokkuuden arviointi

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

Laskentarajat

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

Hyvinvoivat asiakkaat ja yhteiskunta – huolehdimme asumisterveydestä ja edistämme hyvää naapuruutta

Lähestymistapa

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

Tärkeimmät raportoitavat näkökohdat ja tunnusluvut

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

Tavoitteet

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

Toimintaperiaatteet, ohjeet ja politiikat

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

Johtamistavan tehokkuuden arviointi

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

Laskentarajat

SATO-konsernin asiakkaat

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

Lähestymistapa

SATOn organisaatiota kehitetään varmistaen, että työntekijöidemme osaaminen vastaa liiketoiminnan tarpeita nyt ja tulevaisuudessa. Panostamme henkilöstön kokonaisvaltaiseen työhyvinvointiin hyvän esimiestyön ja innostavan työilmapiirin kautta. Työssä jaksamisesta ja työturvallisuudesta pidetään hyvää huolta. Tarjoamme työntekijöille hyvinvointia edistäviä palveluja ja edistämme käytäntöjä, jotka mahdollistavat työn ja vapaa-ajan tasapainon. Kaikki SATOn Suomen työntekijät kuuluvat työterveyshuollon piiriin. Sitoudumme korkeaan työturvallisuuteen omassa toiminnassamme ja alihankintaketjussamme sekä valvomme työturvallisuuskäytäntöjä ja niihin liittyviä tunnuslukuja. Jokainen SATOn uusi työntekijä saa työturvallisuusperehdytyksen. Jokainen, jonka työtehtävä sitä edellyttää, saa myös työturvallisuuskoulutuksen.

Tärkeimmät raportoitavat näkökohdat ja tunnusluvut

- Työllistäminen (GRI 401-1)
- Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet (GRI 402-1)
- Työterveys ja -turvallisuus (GRI 403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7, 403-9, CRE-6)
- Koulutus (GRI-404-1, 404-3)
- Monimuotoisuus (GRI 405-1, 405-2)
- Välilliset taloudelliset vaikutukset (GRI-203-2)

Tavoitteet

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

Toimintaperiaatteet, ohjeet ja politiikat

Henkilöstöjohtaminen perustuu yrityksen arvoihin ja vastuullisiin toimintatapoihin. Henkilöstöjohtamisella halutaan varmistaa SATOn kyvykkyys saavuttaa yrityksen strategiset tavoitteet. Toimintaperiaatteissa määritellään henkilöstöjohtamisen päämäärät, tavoitteet ja toimenpiteet. Tasa-arvon, yhdenvertaisuuden ja syrjimättömän toiminnan perusteet on ilmaistu SATOn liiketapaohjeessa sekä henkilöstöjohtamisen periaatteissa ja tasa-arvosuunnitelmassa.

Työturvallisuudesta huolehtimiseksi on laadittu pelastussuunnitelma, kattava turvallisuusmanuaali, toimintakohtaiset ohjeet sekä kriisiviestintäohje erilaisten uhkatilanteiden ja onnettomuuksien varalle. Työsuojelutoimikunta toimii työhyvinvoinnin ja ristiriitatilanteiden tukena. Työsuojelutoimikunta laatii toimintasuunnitelman kerran vuodessa. Työterveyshuollolla on toimintasuunnitelma 2020–2022, jota seurataan ja kehitetään SATOn ja työterveyshuollon säännöllisissä tapaamisissa.

Johtamistavan tehokkuuden arviointi

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

Laskentarajat

SATO-konsernin henkilöstö

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

Lähestymistapa

Toimimme yhdessä sidosryhmiemme kanssa asumisesta aiheutuvan ympäristökuormituksen vähentämiseksi ja ilmastomuutoksen hillitsemiseksi. SATOn ympäristövastuun suurin vaikutus syntyy energiatehokkuuden parantamisesta ja päästöjen vähentämisestä. Teemme jatkuvaa työtä myös veden säästämiseksi mittaamalla vedenkulutusta kuukausittain, vedensäästöinvestoinneilla, nopeilla korjaustoimilla ja viestimällä asukkaillemme vedensäästön tärkeydestä sekä laskuttamalla asukkaiden vedenkulutusta perustuen henkilömäärään. SATO ohjeistaa asukkaita ja lisää kierrätysmahdollisuuksia jätemäärän vähentämiseksi. Maanhankinnassa ja kaavoituksessa arvioimme mahdolliset maaperän epäpuhtaudet, minkä perusteella toteutamme korjaavat toimenpiteet. Uusia investointeja tehdessämme pyrimme sijoittamaan rakentamamme kohteet hyvien kulkuyhteyksien päähän ja joukkoliikenteen läheisyyteen sekä kannustamme asukkaita joukkoliikenteen käyttöön.

Tärkeimmät raportoivat näkökohdat ja tunnusluvut

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

Tavoitteet

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

Toimintaperiaatteet, ohjeet ja politiikat

SATOn investointikriteerit ja suunnitteluohjeet määrittävät tonttihakinnan, täydennysrakentamisen hankkeiden ja uusien investointien sijoittumista. Kumppaniohjauksen periaatteet ja SATOn vastuullisuusohjelma ohjaavat kiinteistöjen huoltoa ja ylläpitoa. Huoltokumppanit seuraavat vedenkulutusta kuukausittain ja urakoitsijoita on veloitettu käyttämään vedensäästötuotteita remonteissa.

Johtamistavan tehokkuuden arviointi

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

Laskentarajat

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

TALOUS

SATON VEROJALANJÄLKI 2020

Tilikaudella maksettavat verot

Välittömät

- Tuloverot 23,4 milj. €
- Työnantajamaksut 2,4 milj. €
- Investointien varainsiirtoverot 1,1 milj. €
- Kiinteistöverot 9,3 milj. €

Välilliset

- Energia- ja vakuutusverot 0,8 milj. €
- Investointeihin sisältyvä vähentämättä jäävä ALV 23,9 milj. €
- Ostoihin sisältyvä vähentämättä jäävä ALV 15,6 milj. €



Tilikaudella tilittettävät verot

- Ennakonpidätys 4,2 milj. €
- ALV myynnistä 0,7 milj. €



Kaikki verot yhteensä 81,4 milj. €

*Maksamme
79,1 milj. euroa
veroja Suomeen.*

RAHAVIRTA 2020, MILJ. €

ASIAKKAAT

- Liikevaihto 303,4

RAHOITTAJAT, SIIJOITTAJAT

- Lainojen nostot 539
- Omaa pääomaa 0

MUUT MARKKINATOIMIJAT

- Sijoitusasuntojen realisoinnit 5,7
- Liiketoiminnan muut tuotot 1,7



TOIMITTAJAT

- Ostot 95,2
- Investoinnit 134

JULKINEN SEKTORI

- Välittömät verot 36,2
- Välilliset verot 40,3
- Tontin vuokrat ja maankäyttömaksut 7,5

RAHOITTAJAT, SIIJOITTAJAT

- Korko- ja rahoituskulut 47,1
- Lainanlyhennykset 254,5
- Osinko 0

HENKILÖSTÖ

- Henkilöstön palkat, edut ja eläkekulut 15,3

YMPÄRISTÖ

Taulukossa esitetyt ympäristövastuun tunnusluvut on varmennettu SATOsta riippumattoman varmentajan toimesta. Käsitteiden ja tunnuslukujen määritelmät löytyvät [Vastuullisuuden avainkäsitteet](#) -osiosta.

ENERGIA

Energian kokonaiskulutus	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Muutos, 2019–2020	Muutos, % 2019–2020	
Yhteensä, MWh	238 263	283 484	264 874	263 465	256 624	236 480	-20 144	-7,8 %	
Ostoenergian osuus									
Sähkö, MWh	23 689	24 531	23 624	24 285	24 243	27 033	2 790	11,5 %	
Kaukolämpö, MWh	214 056	258 299	240 427	238 493	231 701	208 884	-22 817	-9,8 %	
Oman tuotannon osuus									
Öljy, MWh	518	654	823	687	680	563	-116	-17,1 %	
Energian ominaiskulutus	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Muutos, 2019–2020	Muutos, % 2019–2020	Muutos, % 2015–2020
Sääkorjattu lämmönkulutus, kWh/rm ³ /a	42,9	41,5	41,8	40,7	39,8	37,8	-2,0	-5,0 %	-11,9 %
Sähkönkulutus, kWh/m ³ /a	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	4,2	0,3	8,2 %	8,5 %
Yhteensä, kWh/m ³ /a	46,8	45,4	45,7	44,6	43,7	42,0	-1,7	-3,8 %	-10,2 %

PÄÄSTÖT

Kasvihuonekaasupäästöt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Muutos, 2019–2020	Muutos, % 2019–2020
GRI 305-1 Suorat kasvihuonekaasupäästöt, t CO₂-e (scope 1)	135	170	214	179	177	147	-30	-17,1 %
GRI 305-2 Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt,* t CO₂-e (scope 2)								
Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, t CO ₂ -e (hankintaperusteinen)	37 674	48 560	39 430	36 728	35 682	32 168	-3 514	-9,8 %
Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, t CO ₂ -e (sijaintiperusteinen)	41 962	52 583	43 163	40 152	39 100	35 980	-3 120	-8,0 %
GRI-305-3 Muut epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt,** t CO₂-e (scope 3)	1 834	948	240	49	46	37	-9	-20,5 %
Kasvihuonekaasupäästöt yhteensä, t CO ₂ -e	39 643	49 678	39 884	36 955	35 905	32 351	-3 554	-9,9 %

* GHG Protocol -standardin mukaisesti sähkönkulutukselle on raportoitu sijaintiperusteinen päästöluku. Yhteenlasketuissa päästöluvuissa käytetään hankintaperusteista lukua. Sijaintiperusteisella luvulla tarkoitetaan maakohtaisilla päästökertoimilla laskettua lukua ja hankintaperusteisella sähköntoimittajakohtaisilla päästökertoimilla laskettua lukua. Mikäli edellisen vuoden laskennassa ei ole ollut käytettävissä laskentavuodelle ilmoitettuja päästökertoimia, on nämä tiedot laskettu uudestaan tähän raporttiin ko. vuodelle ilmoitetuilla päästökertoimilla. Mahdollisesta uudelleenlaskennasta johtuen saattavat edelliselle vuodelle raportoidut päästötiedot poiketa aikaisemmassa päästöraportissa ilmoitetuista tiedoista. Sähköstä ei muodostunut päästöjä, koska se on 100 %:sti tuulivoimalla tuotettua sähköä.

** Asukkaiden tuottamien jätteiden päästöt.

Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Muutos, 2019–2020	Muutos, % 2019–2020	Muutos, % 2018–2020
kg CO ₂ -e/m ²	32,2	35,5	29,9	27,3*	26,4	23,2	-3,2	-12,1 %	-15,0 %
kg CO ₂ -e/hlö	903,7	1 033,6	851,0	781,2	725,7	649,9	-75,8	-10,4 %	-16,8 %

* Vuoden 2018 kasvihuonekaasu päästöintensiteettiluku on muuttunut tarkistuslaskennassa vuoden 2019 vastuullisuusraportin julkaisun jälkeen.

VESI

Veden kokonaiskulutus	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Muutos, 2019–2020	Muutos, % 2019–2020
Yhteensä, 1 000 m ³	2 329	2 622	2 507	2 537	2 578	2 674	96	3,7 %

Kaikki SATOn kiinteistöt käyttävät kunnallista vedenjakelua.

Veden ominaiskulutus	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Muutos, 2019–2020	Muutos, % 2019–2020	Muutos, % 2018–2020
dm ³ /rm ³ /a	418	412	414	411	409	414	5	1,2 %	0,7 %

JÄTTEET

Asukkaiden jätteiden kokonaismäärä	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Muutos, 2019–2020	Muutos, % 2019–2020
tonnia	21 578	23 985	23 573	24 124	27 269	28 131	862	3,2 %
t CO ₂ -e	1 834	948	240	49	46	37	-9	-20,5 %

Asukkaiden jätteiden jakauma käsittelytavan mukaan	2020 %-osuus	2020, t
Kierrätysmateriaaliksi	29,3 %	8 249
Energiaksi	55,6 %	15 631
Kaatopaikalle	1,0 %	267
Kompostointi	14,1 %	3 978
Hävityspoltto	0,0 %	6

Energiankulutuksen vähentämisen toimenpiteet ja niiden vaikutukset	2016	2017	2018	2019	2020
Energiatehokkuustoimenpiteet, milj. €	1,3	1,5	1,5	1,5	0,8
GRI 302-4 Energiankulutuksen (sis. lämmön) vähentäminen energiatehokkuustoimenpiteillä, MWh	4 070	7 750	7 200	820	3 100
GRI 305-5 Kasvihuonepäästöjen vähentyminen energiatehokkuustoimenpiteillä, tCO ₂ -e	721	1 364	1 113	126	477
Puhdistettu tai puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä	m ²				
Puhdistettu maaperä	0				
Tiedossa oleva puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä	2 500				

ENERGIAN- JA VEDENKULUTUS SEKÄ JÄTEMÄÄRÄT SATON TYÖMAILLA 2020*

Perustiedot	Asuntomäärä, kpl	1 872
	Bruttoala, brm ²	134 373
	Bruttoala, brm ²	91 226
	Tilavuus, m ³	421 065
	Rakentamiskausia uudis- ja peruskorjaus, kpl	136
Vesi	Veden kulutus, m ³	1 646
	Veden kulutus, ltr/brm ² /kk	3,48
Energia	Sähkönkulutus, MWh	4 067
	Sähkön kulutus, kWh/brm ² /kk	4,06
	Kaukolämmön kulutus, MWh	3 474
	Kaukolämmön kulutus, kWh/brm ² /kk	5,14
Jätteet	Kokonaisjättemäärä, tn	4 938
	Sekajäte, tn	1 311
	Puu, tn	1 039
	Kivi, tn	175
	Betonijäte, tn	1 952
	Kipsi, tn	128
	Energia, tn	49
	Metalli, tn	103
	Muu jäte, tn	11
	Asbesti, tn	139
	Maa-aines, tn	386
	Kyllästetty puu, tn	4
	Muut haitta-aineet, tn	640

PURETTUJEN RAKENNUSTEN JÄTEMÄÄRÄT

Kokonaisjättemäärä, tn	5 588
Sekajäte, tn	157
Puujäte, tn	48
Betonijäte, tn	4 887
Metalli, tn	101
Muu jäte, tn	9
Asbesti, tn	30
Kyllästetty puu, tn	7

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

HENKILÖSTÖ

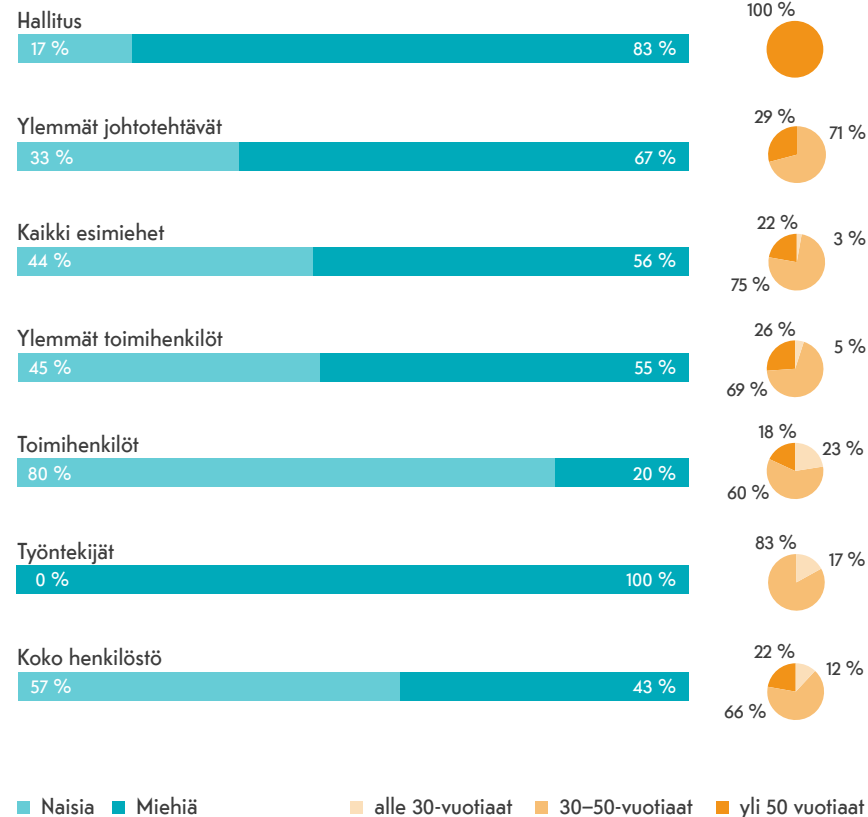
SATON TYÖLLISTÄVÄ VAIKUTUS 2020

Välitön ja välillinen työllistävä vaikutus	Henkilötyövuotta
Uudisrakentamisen ja peruskorjausten investoinnit	1 469
Yllä- ja kunnossapidon palvelut	628
Muut ostopalvelut	117
Oma henkilöstö	229
Yhteensä	2 442

Poikkeustilanteesta huolimatta rekrytoimme uusia satolaisia vuonna 2020.

SATOn rekrytoitiin kertomusvuonna 57 työntekijää.

Henkilöstöryhmien sekä hallituksen sukupuolijakauma 31.12.2020



SATOn koko henkilöstöstä alle 30-vuotiaita oli vuonna 2020 12 %, 30–50 vuotiaita 66 % ja yli 50-vuotiaita 22 %. Henkilöstöryhmittäin alle 30-vuotiaita oli eniten toimihenkilöissä (23 %) ja työntekijöissä (17 %).

30–50 vuotiaita on ylemmissä johtotehtävissä työskentelevistä 71 %, esimiehistä 75 %, ylemmistä toimihenkilöistä 69 %, toimihenkilöistä 60 %.

Yli 50-vuotiaita työskentelee eniten ylemmissä johtotehtävissä (29 %) sekä ylemmissä toimihenkilöissä (26 %). Kaikista esimiehistä 22 % ja toimihenkilöistä 18 % on yli 50-vuotiaita.

TIETOA HENKILÖSTÖSTÄ

Henkilöstön kokonaismäärä vuoden 2020 lopussa (2019 määrä)						
Henkilöstömäärä	vakituiset	määräaikaiset	miehet	naiset	miehet, %	naiset, %
yhteensä 242 (229)	226 (212)	16 (17)	105 (96)	137 (133)	43 %	57 %
josta Venäjän henkilöstömäärä 12 (12)	10 (10)	2 (2)	4 (3)	8 (9)	33 %	67 %

Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 229 (223) henkilöä.

Uuden palkatun henkilöstön kokonaismäärä ja osuus sekä henkilöstön vaihtuvuus jaoteltuna ikäryhmittäin, sukupuolen mukaan ja alueittain				
Uudet työsuhteet	yhteensä 57	alle 30	30–50	yli 50
uudet vakituiset työsuhteet	38	10	27	1
miehiä	22	2	20	0
naisia	16	8	7	1
Uudet määräaikaiset työsuhteet	yhteensä 11	alle 30	30–50	yli 50
miehiä	4	3	1	0
naisia	7	2	4	1

Kesätyöntekijät	yhteensä 9	alle 30	30–50	yli 50
miehiä	4	4	0	0
naisia	5	4	1	0
Päättäneet työsuhteet	yhteensä 33	alle 30	30–50	yli 50
vakituiset työsuhteet	26	5	14	5
miehiä	11	0	6	5
naisia	15	2	8	5
Työnantajan päättämät työsuhteet	11			
Kokonaisvaihtuvuus-% (ei sisällä kesätyöntekijöitä)	14,4			
Työtapaturmat, ammattitaudit, sairauspoissaolot ja kuolemantapaukset koko henkilöstö				
Poissaoloaste	1,7 %			
Menetettyt päivät	0,13 %			

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

RAPORTOINTIPERIAATTEEMME

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

SATOn vuosittain laadittava vastuullisuusraportti, on seitsemäs peräkkäinen GRI-ohjeiston mukaan laadittu raportti: GRI-G3 2014, GRI-G4 2015 ja 2016, GRI Standards 2017-2018. Raportti on laadittu soveltaen kansainvälistä Global Reporting Initiative -ohjeistusta sen peruslaajuudessa (Core). Lisäksi on noudatettu rakennus- ja kiinteistöalan toimialakohtaista ohjeistusta (CRESS).

Raportissa esitetään GRI Standards -ohjeiston yleinen perussisältö (Universal Standards) ja olennaiset vastuullisuuden aiheet (Topic-specific Standards), jotka muodostuvat johtamiskäytäntöjen kuvauksista ja tunnusluvuista SATOLle olennaisiksi tunnistettujen näkökohtien osalta. Lisäksi olemme raportoineet SATOn omiin vastuullisuuden aiheisiin liittyviä tietoja GRI-standardien mukaisesti.

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

OLENNAISUUS VASTUULLISUUTEMME LÄHTÖKOHTANA

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

LÄPINÄKYVÄÄ JA VARMENNETTUA TIETOA

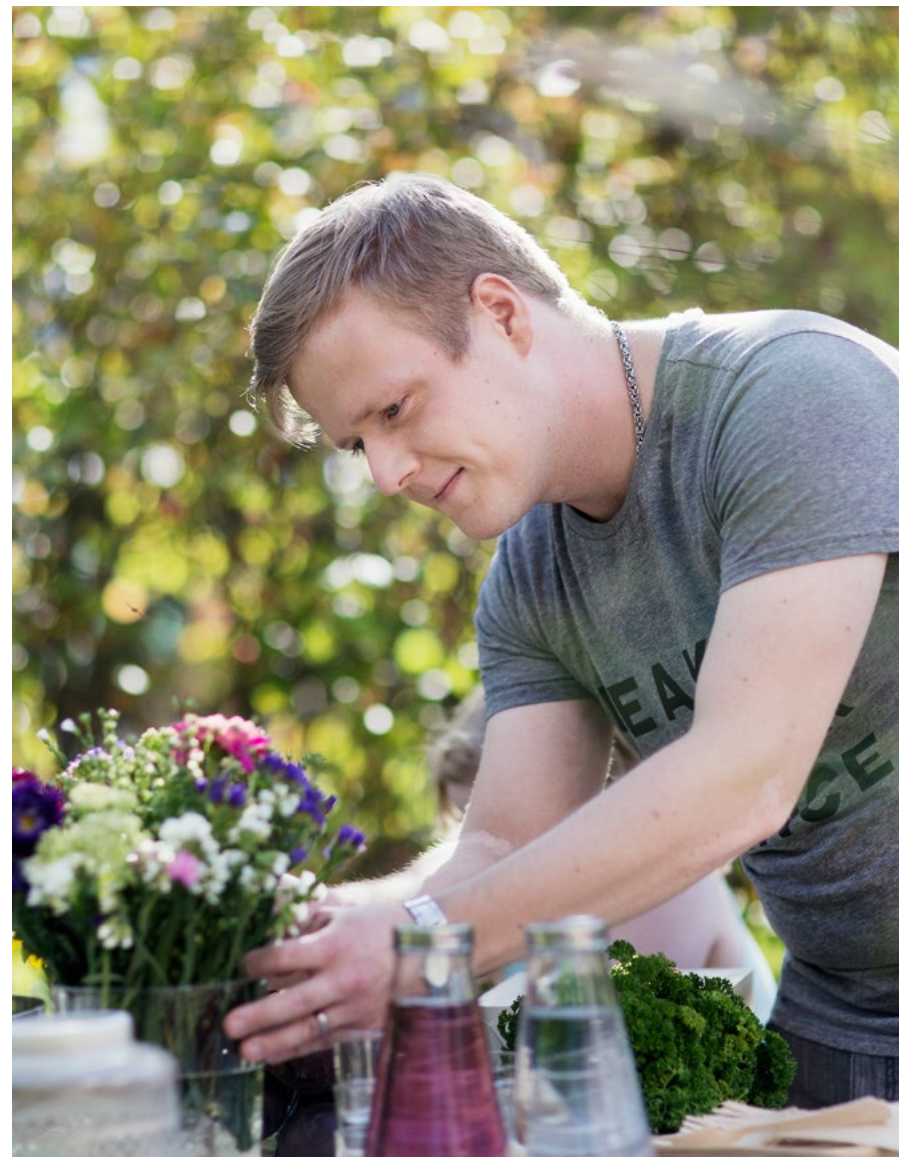
Raportin ympäristövastuutiedot on varmennettu ulkoisesti riippumattoman kolmannen osapuolen toimesta. KPMG Oy Ab varmennukseen sisältyvät seuraavat tiedot:

Vuosikertomuksen Vastuullinen SATO / Ympäristö-osion taulukoissa esitetyt tunnusluvut:

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

GRI-indeksi-taulukossa esitetyt tunnusluvut:

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



GRI-INDEKSI

Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
102 Organisaation taustakuvaus 2016		
102-1	Raportoivan organisaation nimi	Yhteystiedot
102-2	Tärkeimmät toiminnot, tavaramerkit, tuotteet ja palvelut	Hallituksen toimintakertomus
102-3	Yhtiön pääkonttorin sijainti	Yhteystiedot
102-4	Toimintojen sijainti	Hallituksen toimintakertomus
102-5	Omistusrakenne ja yhtiömuoto	Tietoa osakkeenomistajille
102-6	Markkina-alueet	Hallituksen toimintakertomus
102-7	Organisaation koko	Tilinpäätös
102-8	Tiedot henkilöstöstä ja työntekijöistä	Henkilöstö
102-9	Toimitusketju	Kumppanit, Talous
102-10	Merkittävät muutokset organisaatiossa ja toimitusketjussa	SATO lyhyesti Hallituksen toimintakertomus, Tietoja osakkeenomistajille, Kumppanit
102-11	Varovaisuuden periaatteen soveltaminen	Riskienhallinta
102-12	Organisaation hyväksymät tai edistämät ulkopuolisten toimijoiden periaatteet ja aloitteet	Vastuullisuuden painopisteet, Ympäristö, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä
102-13	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	Vastuullisuuden painopisteet
102 Strategia 2016		
102-14	Toimitusjohtajan katsaus	Toimitusjohtajan katsaus
102-15	Keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet	Vastuullisuuden painopisteet, Hallituksen toimintakertomus (toimintaympäristö), Riskienhallinta
102 Liiketoiminnan eettisyys 2016		
102-16	Arvot ja liiketoimintaperiaatteet	Hallituksen toimintakertomus (strategia), Vastuullisuuden painopisteet, Asiakkaat
102-17	Toiminnan eettisyyteen liittyvä neuvonanto ja väärinkäytösten ilmoittaminen	Vastuullisuuden johtaminen
102 Hallinto 2016		
102-18	Kuvaus hallintorakenteesta sekä yritys vastuun johtamisesta	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Vastuullisuuden johtaminen
102-19	Vastuunjako yritys vastuuasioissa	Vastuullisuuden johtaminen
102-20	Yritys vastuun vastuuhenkilöt ja raportointisuhteet	Vastuullisuuden johtaminen
102-22	Hallituksen ja johtoryhmän kokoonpano	Hallitus, Johtoryhmä
102-23	Hallituksen puheenjohtajan muut johtovastuut	Hallituksen puheenjohtaja ei ole toimitusjohtaja, eikä toimitusjohtaja ole hallituksen jäsen
102-24	Hallituksen ja johtoryhmän jäsenten valintaprosessi	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä

102-26	Hallituksen ja johtoryhmän rooli yrityksen tarkoituksen, arvojen, strategian sekä yritys vastuun tavoitteiden määrittelyssä ja seuraamisessa	Vastuulliset toimintaperiaatteet, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Hallituksen työjärjestys
102-27	Hallituksen ja johtoryhmän yritys vastuusaamisen kehittäminen	
102-28	Hallituksen suorituksen arviointi	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Hallituksen työjärjestys
102-29	Hallituksen ja johtoryhmän rooli yritys vastuun vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien identifioimisessa ja johtamisessa	Vastuulliset toimintaperiaatteet, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Tarkastusvaliokunnan työjärjestys
102-30	Hallituksen rooli riskienhallinnan tunnistamisessa ja hallinnassa	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Tarkastusvaliokunnan työjärjestys
102-31	Yritys vastuun vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien arviointitiheys	Riskienhallinta
102-35	Ylimmän johdon (hallitus ja johtoryhmä) palkitseminen	Palkka- ja palkkioselvitys
102 Sidosryhmävuorovaikutus 2016		
102-40	Luettelo sidosryhmistä	Sidosryhmäyhteistyö
102-41	Työehtosopimukset	Henkilöstö
102-42	Sidosryhmien tunnistaminen ja valinta	Sidosryhmäyhteistyö
102-43	Sidosryhmätoiminta	Sidosryhmäyhteistyö, Vastuullisuuden painopisteet, Asiakkaat, Henkilöstö, Kumppanit
102-44	Sidosryhmien esille nostamat tärkeimmät asiat ja huolenaiheet	Vastuullisuuden painopisteet, Sidosryhmäyhteistyö
102 Raportointikäytäntö 2016		
102-45	Konsernitilinpäätökseen sisältyvät yksiköt	Tilinpäätös
102-46	Raportin sisällön ja aiheiden laskentarajojen määrittely	Vastuullisuuden painopisteet, Johtamistapa
102-47	Luettelo olennaisista aiheista	Vastuullisuuden painopisteet, Johtamistapa
102-48	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Raportointiperiaatteet
102-49	Muutokset raportoinnissa	Raportointiperiaatteet, Johtamistapa
102-50	Raportointikausi	2020
102-51	Edellisen raportin päiväys	5.3.2020
102-52	Raportointijakso	Raportointiperiaatteet
102-53	Yhteystiedot lisätiedoille	Yhteystiedot
102-54	GRI-standardien mukaisuus	Raportointiperiaatteet
102-55	GRI-sisältövertailu	GRI-indeksi
102-56	Ulkoisen varmennus	Varmennusraportti

Olenaiset vastuullisuuden aiheet

Aihekohtainen sisältö raportoidaan olennaisiksi tunnistettujen näkökohtien osalta

GRI 103 Johtamistapa 2016

103-1	Olenaiset aiheet ja niiden laskentarajat	Vastuullisuuden painopisteet, Johtamistapa
103-2	Johtamistavan ja sen osa-alueiden kuvaus	Johtamistapa
103-3	Johtamistavan tehokkuuden arviointi	Johtamistapa

GRI 200 Taloudellinen vastuu

GRI 201 Taloudelliset tulokset 2016

201-1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	Avainluvut ja kohokohdat 2020, Talous
201-4	Valtiolta saadut avustukset	Talous SATO ei ole saanut vuonna 2020 valtion avustuksia korjauksiin tai uudistuotannon käynnistämiseen.

GRI 203 Väilliset taloudelliset vaikutukset 2016

203-1	Investoinnit paikalliseen infrastruktuuriin ja palveluihin	Ympäristö
203-2	Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset	Strategia, Henkilöstö, Kumppanit, Ympäristö, Talous

GRI 204 Hankintakäytännöt 2016

204-1	Paikallisten toimittajien osuus ostoista	Kumppanit SATO:n hankinnoista yhteensä 95,5 % tehdään paikallisilta toimittajilta. Ulkomaisten toimittajien osuus hankinnoista on 4,5 %.
-------	--	---

GRI 205 Lahjonnan ja korruption vastaisuus 2016

205-3	Lahjonta- ja korruptiotapaukset ja tehdyt toimenpiteet	Vastuullinen SATO/Vastuullisuuden johtaminen Ei lahjontatapauksia vuonna 2020
-------	--	--

GRI 300 Ympäristövastuu

GRI 302 Energia 2016

302-1	Energian kokonaiskulutus	Tunnusluvut/Ympäristö, Avainkäsitteet
302-4	Energiankulutuksen vähentäminen	Ympäristö, Tunnusluvut/Ympäristö, Avainkäsitteet
CRE1- toimialakohtainen lisäys	Energiankulutuksen intensiteetti	Tunnusluvut/Ympäristö, Avainkäsitteet SATO raportoi intensiteetit asuntotilavuuksiin suhteutettuna.
CRE8- toimialakohtainen lisäys	Vastuullisuuteen liittyvät kiinteistöjen luokitukset	Vastuullisuuden painopisteet, Ympäristö

GRI 303 Vesi ja jätevedet 2018

303-1	Vesi jaettuna resurssina	Ympäristö, Johtamistapa Kaikki SATOn kiinteistöt käyttävät kunnallista vedenjakelua. Vuokralaiset kuluttavat suuren osan vedestä, joka on asumiseen liittyvää vedenkulutusta. Jätevesi menee kunnalliseen jätevesiverkkoon, jossa se puhdistetaan. SATO ei operoi vesistressialueella.
303-2	Veden päästöihin liittyvien vaikutusten hallinta	Ympäristö, Johtamistapa Kunnallinen vesilaitos tarkastaa veden laadun. Yksittäisiä veden laadun tarkastuksia tehdään tarvittaessa kiinteistöissä. SATO ei operoi vesistressialueella.
303-3	Veden kokonaiskulutus	Tunnusluvut/Ympäristö, Avainkäsitteet SATO ei operoi vesistressialueella.
CRE2-toimialakohtainen lisäys	Vedenkulutuksen intensiteetti	Ympäristö SATO raportoi intensiteetit asuntotilavuuksiin suhteutettuna.

GRI 305 Päästöt 2016

305-1	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 1)	Tunnusluvut/Ympäristö
305-2	Epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 2)	Tunnusluvut/Ympäristö, Avainkäsitteet
305-3	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 3)	Tunnusluvut/Ympäristö, Avainkäsitteet
305-5	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	Ympäristö, Tunnusluvut/Ympäristö, Avainkäsitteet
CRE3 toimialakohtainen lisäys	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	Tunnusluvut/Ympäristö, Avainkäsitteet

GRI 306 Jätevedet ja jätteet 2016

306-2	Jätteiden kokonaismäärä / Jätteet	Tunnusluvut/Ympäristö, Avainkäsitteet Jättemäärä sisältää asukkaiden tuottamat ei-vaaralliset jätteet, SATOn oman toiminnan jätteet ovat marginaalinen erä.
SATO	Asukkaiden jätteiden lajittelun tehostaminen	Ympäristö
SATO	Ympäristöviestintä ja avoin tieto	Ympäristö

GRI 307 Ympäristövaatimusten noudattaminen 2016

307-1	Sakot ja muut sanktiot ympäristömääräysten rikkomisesta	Vastuullisuuden johtaminen Ei sakkoja eikä sanktioita vuonna 2020
-------	---	---

GRI 308 Toimittajien ympäristöarvioinnit 2016

308-1	Ympäristökriteerein arvioitujen uusien toimittajien prosenttiosuus	Kumppanit Edellytämme uusilta toimittajiltamme auditointiprosessimme mukaisesti, että ympäristövastuun toimintatavat ovat kunnossa. SATOn toimittajista 4 % on auditoitu.
-------	--	---

Toimialakohtainen näkökohta: Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet

CRE5- toimialakohtainen lisäys	Puhdistettu tai puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä	Tunnusluvut/Ympäristö Puhdistetun maaperän pilaantuminen on seurausta kolmannen osapuolen toimista.
--------------------------------	--	--

SATOn oma olennainen näkökohta: Investointien sijainti

SATO	Julkiset liikenneyhteydet	Ympäristö
------	---------------------------	-----------

SATOn oma olennainen näkökohta: Kiinteistöjen ylläpito

SATO	Ylläpito- ja korjaustoiminta	Ympäristö, Hallituksen toimintakertomus
------	------------------------------	---

GRI 400 Sosiaalinen vastuu**GRI 401 Työllistäminen 2016**

401-1	Uuden palkatun henkilöstön kokonaismäärä ja osuus sekä henkilöstön vaihtuvuus jaoteltuna ikäryhmittäin, sukupuolen mukaan ja alueittain.	Henkilöstö
-------	--	------------

GRI 402 Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet 2016

402-1	Uudelleenjärjestelytilanteissa noudatettava vähimmäisilmoitusaika	Suomessa uudelleenjärjestelytilanteissa noudatetaan yt-lakia. SATO noudattaa kaikissa toimintamaissaan työolainsäädännössä määriteltyjä irtisanomisaikoja, 1-6 kk
-------	---	---

GRI 403 Työterveys ja -turvallisuus 2018

403-1	Työterveyden ja turvallisuuden johtaminen	Henkilöstö, Johtamistapa, Avainkäsitteet SATO noudattaa työturvallisuuslakia ja työterveyshuoltolakia.
403-2	Uhkien tunnistaminen, riskien arviointi ja tapaturmien tutkinta	Henkilöstö, Johtamistapa, Kumppanit
403-3	Työterveyspalvelut	Henkilöstö, Johtamistapa
403-4	Työntekijöiden osallistuminen, kuuleminen ja viestintä työterveys- ja turvallisuusasioissa	Henkilöstö, Avainkäsitteet
403-5	Työntekijöiden koulutus terveyteen ja turvallisuuteen liittyen	Henkilöstö, Johtamistapa
403-6	Työntekijöiden terveyden edistäminen	Henkilöstö, Johtamistapa Saton työntekijöillä on hyvin laaja työterveyshuolto Lääkärikeskus Aavassa. Tapaturmatilanteissa työntekijöiden tulee hakea parasta ja lähimpänä olevaa hoitoa.
403-7	Liiketoimintasuhteisiin suoraan liittyvien työterveys- ja turvallisuusvaikutusten estäminen ja lieventäminen	Henkilöstö SATOlla on asumisterveyspäällikkö, joka huolehtii asukkaiden asumisterveys- ja -turvallisuudesta. Talomestarit, palvelupäälliköt sekä huoltokumppanit huolehtivat myös turvallisuudesta SATOn kiinteistöillä.
403-9	Työtapaturmat	Henkilöstö, Avainkäsitteet
CRE6 toimialakohtainen lisäys	Prosenttiosuus organisaatiosta, joka toimii kansainvälisesti tunnustetun terveyden ja turvallisuuden hallintajärjestelmän mukaisesti	Luku olisi olennainen toimitusketjun osalta, mutta ei tiedossa

GRI 404 Koulutus 2016

404-1	Keskimääräiset koulutuspäivät vuodessa henkilöä kohden jaoteltuna sukupuolen mukaan ja henkilöstöryhmittäin	Henkilöstö
404-3	Säännöllisten suoritusarviointien- ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus	Käsittää koko henkilöstön, Pietarin henkilöstön tiedot eivät ole järjestelmässä Venäjän tietosuojalainsäädännön takia.

GRI 405 Monimuotoisuus- ja tasa-arvo 2016		
405-1	Hallintoelinten ja henkilöstöryhmien monimuotoisuus	Tunnusluvut/Henkilöstö
405-2	Naisten ja miesten tasa-arvoinen palkitseminen	Henkilöstö
GRI 416 Asiakkaiden terveys ja turvallisuus 2016		
416-1	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutusten arviointi	Asiakkaat
416-2	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutuksiin liittyvät rikkomukset	Asiakkaat
GRI 418 Asiakkaiden yksityisyyden suoja 2016		
418-1	Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen häviämiseen liittyvien vahvistettujen valitusten lukumäärä	Vastuullisuuden painopisteet
GRI 419 Sosiaalisten ja taloudellisten vaatimusten noudattaminen 2016		
419-1	Sakot ja muut sanktiot sosiaalisten ja taloudellisten määräysten rikkomisesta	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä Ei sakkoja eikä sanktioita vuonna 2020
SATOn oma olennainen näkökohta: Asiakaspalvelu ja viihtyvyys		
	Monikielinen asiakaspalvelu ja -viestintä	Asiakkaat
	Yhteisöllisyyden tukeminen	Asiakkaat

VARMENNUSRAPORTTI

RIIPPUMATON VARMENNUSRAPORTTI SATO OYJ:N JOHDOLLE

Olemme SATO Oyj:n (jäljempänä "SATO") johdon pyynnöstä suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena ovat olleet SATOn Vastuullisuusraportissa 2020 esitetyt tietyt ympäristövastuun tunnusluvut (jäljempänä "Tietyt Ympäristövastuutiedot") 31.12.2020 päättyneeltä vuodelta.

Tietyt Ympäristövastuutiedot pitävät sisällään seuraavat tunnusluvut:

"Tunnusluvut/Ympäristö" -osion taulukoissa esitetyt tunnusluvut

- Energia (GRI 302-1, 302-4, CRE1)
- Vesi ja jätevedet (GRI 303-3, CRE2)
- Päästöt (GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-5, CRE3)
- Jätevedet ja jätteet (GRI 306-2)
- Puhdistettu tai puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä (CRE5)

"Raportoinnin perusta/GRI-indeksi" -osion taulukossa esitetyt tunnusluvut

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

Johdon vastuu

SATOn johto vastaa Tiettyjen Ympäristövastuutietojen sekä niissä esitettyjen väittämien laadimisesta ja esittämisestä raportointikriteeristön eli *GRI Sustainability Reporting Standards* -raportointiohjeiston mukaisesti. Johto vastaa myös SATOn kestävän kehityksen tavoitteiden määrittämisestä suoriutumisen ja raportoinnin osalta, sisältäen sidosryhmi- en ja olennaisten näkökulmien tunnistamisen, sekä

niiden toiminnan johtamisen ja sisäisen valvonnan järjestelmien perustamisesta ja ylläpitämisestä, joista raportoitu toimintaan liittyvä tieto on saatu.

Meidän velvollisuutemme

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

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

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

ja huolellisuuden, salassapitovelvollisuuden ja ammatillisen käyttäytymisen periaatteille.

Tehdyt toimenpiteet

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

- Haastatelleet Tiettyjen Ympäristövastuutietojen keräämisestä vastaavia henkilöstön jäseniä;
- Arvioineet *GRI Sustainability Reporting Standards* -raportointiohjeiston raportointia koskevien periaatteiden soveltamista Tiettyjen Ympäristövastuutietojen esittämisessä;
- Arvioineet Tiettyjen Ympäristövastuutietojen keräämiseen ja yhdistelemiseen käytettyjä tiedonhallinnan prosesseja, tietojärjestelmiä ja käytännön menettelytapoja;
- Käyneet läpi esitetyt Tietyt Ympäristövastuutiedot ja arvioineet tietojen laatua ja laskentarakojen määrittelyä ja;
- Testanneet Tiettyjen Ympäristövastuutietojen oikeellisuutta ja täydellisyyttä alkuperäisistä dokumenteista ja järjestelmistä otospohjaisesti.

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

Toimeksiannon luontaiset rajoitukset

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

Johtopäätökset

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

Helsinki, 10. helmikuuta 2021
KPMG Oy Ab

Tomas Otterström
Partner, Advisory

VASTUULLISUUDEN AVAINKÄSITTEET

YMPÄRISTÖ

Käsite tai tunnusluku	Määritelmä
Energiankulutuksen vähentämisen toimenpiteet ja vaikutukset	Energiatehokkuushankkeet sisältävät kaikki sähkön, lämmön ja veden säästöön tehdyt toimenpiteet. Energiankulutuksen väheneminen energiatehokkuustoimenpiteillä on arvioitu laskennallisesti lämmitysenergian vähenemisestä edelliseen vuoteen verrattuna.
Kulutus seurannassa mukana olevat kohteet	SATOn yli 50-prosenttisesti omistamat kohteet, SATOn omassa käytössä olevien tilojen kulutus ei ole mukana kulutuksessa
Lämmön kokonaiskulutus, MWh	Vuoden absoluuttinen lämmönkulutus kaikissa koko vuoden omistetuissa kulutuseurannassa olevissa kohteissa lavennettuna kesken vuotta ostettujen ja myytyjen kohteiden sekä kulutuseurannan ulkopuolella olevien kohteiden arvioidulla kulutuksella (keskimääräinen ominaiskulutus kerrottuna vuoden aikana keskimäärin omistettujen asuntojen pinta-alalla)
Sähkön kokonaiskulutus, MWh	Vuoden absoluuttinen sähkönkulutus kaikissa koko vuoden omistetuissa kulutuseurannassa olevissa kohteissa lavennettuna kesken vuotta ostettujen ja myytyjen kohteiden sekä kulutuseurannan ulkopuolella olevien kohteiden arvioidulla kulutuksella (keskimääräinen ominaiskulutus kerrottuna vuoden aikana keskimäärin omistettujen asuntojen pinta-alalla)
Energian kokonaiskulutus, MWh	Vuoden lämmön ja sähkön kokonaiskulutus
Veden kokonaiskulutus, 1 000 m³	Vuoden absoluuttinen vedenkulutus kaikissa koko vuoden omistetuissa kulutuseurannassa olevissa kohteissa lavennettuna kesken vuotta ostettujen ja myytyjen kohteiden sekä kulutuseurannan ulkopuolella olevien kohteiden arvioidulla kulutuksella (keskimääräinen ominaiskulutus kerrottuna vuoden aikana keskimäärin omistettujen asuntojen pinta-alalla).
Lämmön normitettu ominaiskulutus, kWh/m³/vuosi	Lämmön kulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden. Luku on sääkorjattu, jotta vuosista saadaan vertailukelpoisia.
Sähkön ominaiskulutus, kWh/m³/vuosi	Sähkön kulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden
Energian ominaiskulutus, kWh/m³/vuosi	Vuoden sähkön ominaiskulutus ja lämmön normitettu ominaiskulutus
Veden ominaiskulutus, dm³/m³/a	Veden kulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden
Kasvihuonepäästöt, tCO₂-e	Lämmön, sähkön, veden lämmityksen ja asukkaiden tuottamien jätteiden päästöt. Kulutuseurannassa olevien kohteiden päästöt on lavennettu koskemaan vuoden aikana keskimäärin omistettua kantaa vastaavalla tavalla kuin lämmön-, sähkön- ja veden kokonaiskulutuksessa. Kaukolämmön päästökerroin on Motiva Oy:n määrittelemä. Kevyen polttoöljyn päästökerroin on Tilastokeskuksen määrittelemä. Sähköstä ei muodostu päästöjä, koska se on 100 %:sti tuulivoimalla tuotettua sähköä.
Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti, kg CO₂-e/m²	Kasvihuonepäästöt neliötä kohden. Kulutuseurannassa olevien kohteiden päästöt on lavennettu koskemaan vuoden aikana keskimäärin omistettua kantaa.
Jätteiden kokonaismäärä, tonnia	Asukkaiden tuottamien jätteiden kokonaismäärä on arvioitu SATOn asukasmäärän ja Tilastokeskuksen raportoiman keskimääräisen vuotuisen asukaskohtaisen jätemäärän perusteella.

HENKILÖSTÖ

Käsite tai tunnusluku	Määritelmä
Henkilöstön kokonaisvaihtuvuus, %	Vuoden aikana lopettaneiden henkilöiden summa edellisen vuoden lopun henkilömäärään suhteutettuna, ei sisällä kesätyöntekijöitä.
Poissaoloaste, %	Sairauspoissaolotuntien prosentuaalinen määrä suhteessa laskennalliseen työaikaan.
Tapaturma-aste, %	Työmatkatapaturmien ja ammattitautien määrä suhteessa työntekijöiden määrään.
Menetettyt päivät, %	Työtapaturmien ja ammattitautien prosentuaalinen määrä suhteessa laskennalliseen työaikaan.
Uusien työsuhteiden määrä, kpl	Vakinaiset ja määräaikaiset työsuhteet, jotka ovat alkaneet raportointivuonna, ei sisällä kesätyöntekijöitä.
Päättyneiden työsuhteiden määrä, kpl	Vakinaiset ja määräaikaiset työsuhteet, jotka ovat päättyneet raportointivuonna, ei sisällä kesätyöntekijöitä.
Koulutuspäivät (päiviä)	Yksi koulutuspäivä muodostuu kuuden tunnin koulutuksesta.
Henkilötyövuosi	SATOn välittömän ja välillisen työllistävän vaikutuksen arvioinnissa on sovellettu VATT:n Senaatti-kiinteistöille tekemää laskelmaa yllä- ja kunnossapito-palvelujen sekä muiden ostopalveluiden työllisyysjalanjäljestä ja Rakennusteollisuus ry:n ja VTT:n arviota rakennusinvestointien työllisyysvaikutuksista. Em. lähteistä saadut työllisyyskertoimet on yhdistetty SATOn vuoden 2016 kustannusrakenteeseen.
TARMO	TARMO on SATOn johdon ja henkilöstön yhteinen keskustelufoorumi, jossa on 9 henkilöstön edustajaa ja 2 työnantajan edustajaa sekä työsuojeluvaltuutettu.
Liivi	SATOn liikunta- ja virkistystoimikunta Liivi, jossa on 9 henkilöstön edustajaa ja 1 työnantajan edustaja.
Työsuojelutoimikunta	Työsuojelutoimikunta ja työsuojeluvaltuutetut toimivat työhyvinvoinnin ja ristiriitatilanteiden tukena. Työsuojelutoimikunnan jäsenet edustavat Suomessa olevaa SATOn henkilöstöä. Työsuojelutoimikuntaan kuuluvat työsuojeluvaltuutettu, kaksi varavaltuutettua, työsuojelupäällikkö ja henkilöstöjohtaja. SATOn työntekijät ovat äänestäneet työsuojeluvaltuutetun sekä varavaltuutetut. Työsuojelutoimikunta kokoontuu neljä kertaa vuodessa ja tekee vuosittaisen toimintasuunnitelman.
Työturvallisuusmanuaali	Työturvallisuusmanuaali sisältää SATOn työturvallisuustavoitteet, turvallisuusohjeistukset asiakaskohtaamisissa, ohjeistukset yksityisyyden suojaamisesta, työtapaturmien määrittely ja kuinka niistä tulee raportoida, toimipisteiden pelastussuunnitelmat sekä turvallisuuskoulutukset.

ASIAKKUUS

Käsite tai tunnusluku	Määritelmä
NPS (Net Promoter Score)	Asiakkaiden nettosuositelu

SATON HALLINNOINTI 2020



SISÄLLYSLUETTELO

Vastuullisuuden johtaminen.....	3
Riskienhallinta	4
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2020	8
Palkka- ja palkkioselvitys 2020.....	14
Hallitus	15
Johtoryhmä.....	17



VASTUULLISUUS NÄKY Y ARJEN TYÖSSÄMME

Vastuullisuus näkyy satolaisten työpäivissä monella tavalla. Toimintamme perustuu lainsäädäntöön, arvoihimme ja ohjeisiimme. Raportoinnissa noudatamme hyväksyttyjä kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja, Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia, vastuullisuusraportoinnissa GRI-viitekehystä sekä SATOn laatimia ohjeita ja periaatteita. Vuonna 2020 teimme päätöksen raportoida ilmatoriskejä ja -mahdollisuuksia TCFD-viitekehyksen mukaisesti.

SATOn tärkeimpiä ohjeita ja periaatteita ovat Liiketapaohje (Code of Conduct), SATOn arvot, Vastuullisuusohjelma, Harmaan talouden torjuntaohje sekä hankinta-, rahoitus-, riskienhallinta- ja tiedonantopolitiikat ja henkilöstöjohtamisen periaatteet. SATOn toimintaperiaatteet, ohjeet ja politiikat on kuvattu [johtamistapataulukossa](#).

Vastuullisuustyötämme ohjaavat SATOn strategia, vastuullisuusohjelma ja teemat, jotka olemme arvioineet olennaisiksi sidosryhmädialogin perusteella.

VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN

Konsernin johtoryhmä käsittelee kaikki konsernijohtamisen kannalta keskeiset asiat, kuten strategiaan, budjetointiin, investointeihin, toiminnan suunnitteluun ja taloudelliseen raportointiin liittyvät asiat. Lisäksi johtoryhmä toteuttaa hallituksen päätökset. SATOn organisaatioyksiköissä on omat johtoryhmänsä, joissa asioiden valmistelu ja toteuttaminen varmistetaan.

Vastuullisuusasiat ovat konsernin johtoryhmässä talousjohtajan vastuulla. Työtä suunnitellaan ja koordinoidaan 4–6 kertaa vuodessa kokoontuvassa vastuullisuusasiantuntijan koordinoimassa vastuullisuuden ohjausryhmässä. Työryhmä valmistelee vastuullisuustyön päälinjat, tavoitetason ja ehdotuksen toimintaohjelmaksi. Ryhmä vastaa myös SATOn sisäisestä vastuullisuusviestinnästä yhdessä SATOn viestinnän kanssa, ja valmistelee vastuullisuusasioita koskevat esitykset konsernin johtoryhmän päätettäväksi. Vastuullisuuteen liittyvät käytännön toimenpiteet ja kehitystavoitteet ovat mukana SATOn eri yksiköiden toimintasuunnitelmissa, ja vastuullisuustyöryhmä seuraa niiden edistymistä.

Kertomusvuonna sitouduimme raporttoimaan ilmatorismit ja -mahdollisuudet TCFD-viitekehyksen mukaisesti. SATOn hallitus käsittelee ilmatoriskejä kaksi kertaa vuodessa. Myös jokaisessa uudessa investointipäätöksessä ilmatorismit otetaan huomioon.



ENNALTAEHKÄISEMME RISKEJÄ

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

SATOn riskienhallinta perustuu strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin sisältyvään riskiarviointiin, joka kattaa myös taloudellisen raportointiprosessin riskit. Riskiarviointiin sisältyy toimenpiteet riskien minimoimiseksi. Liiketoimintariskejä ovat strategiset ja operatiiviset riskit sekä rahoitus- ja markkinariskit. Strategisten ja operatiivisten riskien monipuolisen käsittelyn varmistamiseksi SATOn avainhenkilöt osallistuvat riskikartoituksen tekemiseen.

TOIMINTAMALLIMME

Tunnistettujen riskien toteutumisen arviointi ja seuranta on vastuutettu. Tarvittaessa käynnistämme riskien hallitsemiseksi toimenpiteitä, joilla pyrimme estämään riskien toteutumista tai tehostamaan osa-alueen seuranta. Hallintaa voidaan vahvistaa myös laatimalla toimintamalleja erilaisten riskitilanteiden varalle.

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

Riskienhallinnan tarkoituksena on edistää SATOn strategisten ja liiketoiminnallisten tavoitteiden toteutumista.

RISKIENHALLINTAJÄRJESTELMÄ

Riskiarvioinnit ja riskienhallinta

Keskeiset ohjeistukset

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

Prosessijohtamismalli

- Avainprosessien omistajuus, seuranta- ja kehitysmalli ja mittaristot
- Taloudellinen ja operatiivinen raportointi
- Ennakoivien ja seuraavien mittareiden tasapaino



AVAINRISKIEN HALLINTA

Riski	Riskin kuvaus	Hallintatoimenpiteet
Regulaatoririski	Riski, että viranomaisten toiminta, poliittiset linjaukset tai lakimuutokset heikentävät kaupunkien kehittymistä ja SATOn toimintaedellytyksiä.	- Jatkuva yhteydenpito viranomaisiin - Asuntopoliittinen vaikuttaminen - Lainsäädäntömuutosaloitteiden aktiivinen seuranta
Koronaviruspandemian jatku- minen tai uuden pandemian syntyminen	Riski, että yhteiskunta joutuu rajoittamaan merkittävästi ihmisten liikkumista sekä yritysten toimintaa minkä seurauksena yritysten ja yksityishenkilöiden maksukyky heikkenee, kohteita ei voida huoltaa tai korjata minkä seurauksena vuokratuotot alenevat ja sijoitusomaisuuden arvo alenee.	- Keskittyminen taloudellisen käyttöasteen parantamiseen - Turvallisen työympäristön ylläpitäminen - Tarkka kustannusten hallinta sekä korjausten päättäminen tapauskohtaisesti
Suomen taloustilanne heikkenee ja kehitys vaikuttaa asunto- markkinoihin	Riski, että odotettua heikompi taloustilanne Suomessa heijastuu asunto- markkinoille markkinakysynnän supistumisena, asiakaskunnan maksukyvyn heikentymisenä, alhaisempina markkinavuokrina ja siten SATOn asunto-omaisuuden arvonlaskuna.	- Riittävät rahoitusreservit ja likviditeettipuskurit - Asuntoportfolion kehittäminen; investoinnit (hankinnat ja korjaustoiminta) ja realisoinnit - Herkkyystarkastelut - Uusien investointien kohdentaminen/mikrosijaintistrategia
Maineriski	Riski, että SATOn maine markkinoilla vahingoittuu esimerkiksi siksi, että henkilö- tietosuojamääräyksiä ei noudateta, SATOn kumppanit eivät toimi SATOn edellyttämällä tavalla tai korjaustoiminnan laiminlyönti aiheuttaa terveys- ongelmia asiakkaille. Riski, että SATO ei toimi vastuullisesti tai että vastuuton toiminta kiinteistöalalla pilaa toimialan maineen. Riski, että merkittävä alan toimija/toimijat joutuvat taloudellisiin vaikeuksiin, jotka heijastuvat myös muiden toimijoiden kiinteistöomaisuuden arvoon.	- Tietosuojapolitiikan noudattaminen yhtiön ja kumppanien liiketoimissa - Asiakas ensin -toimintamallin laajentaminen kumppanien toimintaan - Pitkän tähtäimen korjaussuunnitelman säännöllinen päivitys ja sen noudattaminen - Toimiminen SATOn vastuullisuuspolitiikan mukaisesti ja panostukset teemoihin, jotka on arvioitu olennaisiksi sidosryhmädialogin perusteella - Kumppanien taloudellisen tilanteen syvälinen ja tiivis seuranta - Säännöllinen kommunikointi kumppanien johdon kanssa - Varasuunnitelmat kumppanien ongelmatilanteiden varalle
Tietojärjestelmiin liittyvät riskit tai kyberuhka	Riski, että SATOn tietojärjestelmät eivät kykene tarjoamaan liiketoiminnan edellyttämää käytettävyyttä, toiminnallisuuksia tai palveluita. Riski, että SATOn tietojärjestelmiin ja/tai tietoverkkoon hyökätään ulkoiselta taholta tarkoituksena aiheuttaa häiriötä ja vaarantaa SATOn toiminnan jatkuminen. Riski, että hyökkäyksen seurauksena SATOn asiakastiedot joutuvat ulkopuolisiin käsiin ja/tai niitä käytetään väärin.	- Kokonaisarkkitehtuurin aktiivinen päivitys - Tietojärjestelmien uudistaminen siten että ne vastaavat liiketoiminnan tarpeita - Vahvojen palomuurien rakentaminen - Tietohallinnon jatkuvuus- ja palautussuunnitelma - Tietoturva-auditoinnit - Tietoturvakoulutus
Rahoituksen saatavuus ja hinta vaikeutuu huomattavasti	Riski, että nykyiset rahoituslähteet eivät pysty vastaamaan SATOn rahoitustarpeisiin keskipitkällä aikavälillä. Keskeisinä riskeinä pankkirahoituksen saatavuuden ja hinnan heikentyminen markkinaympäristön kehityksen vuoksi sekä kotimaisen ja kansain- välisen joukkovelkakirjamarkkinan alentunut kysyntä.	- Monipuolinen rahoitusmix - Riittävät rahoitusreservit - IG-luottoluokituksen säilyttäminen

TCFD

ILMASTORISKIT JA MAHDOLLISUUDET

Vuonna 2020 sitouduimme raportoimaan ilmastoriskeistä TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosure) -viitekehyksen mukaisesti. The Task Force on Climate-Related Financial Disclosure on suuryritysten toimikunta, jonka missio on saada yritykset raportoimaan heitä koskevat, ilmastoon liittyvät riskit ja mahdollisuudet.

Olemme kertomusvuonna aloittaneet työn kartoittamalla SATO:lle olennaisia ilmastoriskejä ja mahdollisuuksia. Johtoryhmä on tehnyt ensimmäisen arvion riskeistä perustuen tutkimus- ja asiantuntijatietoon. Fyysisistä riskeistä esille nousi sään ääri-ilmiöiden yleistymisen ja niiden vaikutukset lyhyellä, keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Transitioriskeistä tunnistimme ilmastomuutokseen

liittyvän regulaation lisääntymisen niin kansallisella kuin kansainvälisellä tasolla, kuluttajien ja muiden sidosryhmien vaatimuksen vastuullisemmasta ja ilmastoystävällisemmästä toiminnasta sekä rakennusten käyttökustannusten mahdollisen nousun. Arvion perusteella tunnistimme myös mahdollisuuksia esimerkiksi uusiutuvan energian hyödyntämiseen teknologian kehittymisen

myötä. Jatkamme ilmastoriskityötä analysoimalla ilmastorisken vaikutuksia SATO:n liiketoimintaan tarkemmin vuoden 2021 aikana.

Raportoinnin pääteema ja suositus julkaistavista tiedoista	Sijainti ja lisätiedot
Hallinto	
a. Kuvaus siitä, miten hallitus valvoo ilmastoriskejä ja -mahdollisuuksia.	Vastuullisuuden johtaminen / Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä
b. Kuvaus johdon roolista riskien ja mahdollisuuksien arvioinnissa ja hallinnassa.	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Vastuullisuuden johtaminen
Strategia	
a. Kuvaus organisaation tunnistamista lyhyen, keskipitkän ja pitkän aikavälin ilmastoriskeistä ja -mahdollisuuksista.	Toimintaympäristön vaikutukset (hallituksen toimintakertomus ja vastuullisuusosio) Riskienhallinta Kommentti: Transitio- sekä fyysiset ilmastoriskit lisättiin osaksi SATO:n riskianalyysiä vuonna 2020. Ilmastorisken merkityksen uskotaan kasvavan tulevaisuudessa. Riskit ja mahdollisuudet - Ilmaston lämpeneminen ja sään ääri-ilmiöiden yleistymisen - Regulaatiomuutokset - Teknologian kehittyminen - Kuluttajien ja muiden sidosryhmien odotukset vastuullisesta toiminnasta - Rakennusten käyttökustannusten nousu
b. Kuvaus ilmastorisken ja -mahdollisuuksien vaikutuksesta organisaation liiketoimintoihin, strategiaan ja talouden suunnitteluun.	Strategia
c. Kuvaus organisaation strategian resilienssistä ottaen huomioon eri ilmastoskenaariot, mukaan lukien skenaario, jossa lämpeneminen rajoitetaan korkeintaan 2 °C:een.	Vastuullisuusohjelma Riskienhallinta Kommentti: Aloitamme skenaarioanalyysin vuoden 2021 aikana. Eri ilmasto- skenaarioiden avulla pystymme tarkemmin määrittelemään SATO:lle olennaiset riskit ja mahdollisuudet ja näihin liittyvät prosessit.

Raportoinnin pääteema ja suositus julkaistavista tiedoista	Sijainti ja lisätiedot
Riskien hallinta	
a. Kuvaus organisaation prosesseista ilmatoriskien tunnistamiseksi ja arvioimiseksi.	Riskienhallinta
b. Kuvaus organisaation prosesseista ilmatoriskien hallitsemiseksi.	Riskienhallinta
c. Kuvaus siitä, miten prosessit ilmatoriskien tunnistamiseksi, arvioimiseksi ja hallitsemiseksi on sisällytetty organisaation riskienhallintaan.	Riskianalyysi/ riskienhallinta
Mittarit ja tavoitteet	
a. Tiedot organisaation käyttämistä mittareista ilmatoriskien ja -mahdollisuuksien arvioimiseksi strategiansa ja riskienhallintaprosessinsa mukaisesti.	Vastuullisuusohjelma/ tavoitetaulukko
b. Tiedot scope 1-, scope 2- ja tarvittaessa scope 3 -tason kasvihuonekaasupäästöistä ja niihin liittyvistä riskeistä.	Hiilineutraaliustavoite (ympäristödatataulukko) / vastuullisuusohjelma
c. Kuvaus organisaation ilmatoriskien ja -mahdollisuuksien hallitsemiseksi käyttämistä tavoitteista ja tavoitteiden toteutuminen.	Vastuullisuusohjelma/ tavoitetaulukko

SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ 2020

SATO Oyj:n (myöh. "SATO" tai "Yhtiö") hallinto perustuu Suomessa noudatettavaan lainsäädäntöön ja SATOn yhtiöjärjestykseen. Lisäksi Yhtiö noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n Hallinnointikoodiin 2020 sisältyviä suosituksia (lukuun ottamatta suosituksessa 22 mainittua, toimitusjohtajan palkitsemista koskevaa menettelyä) ja Yhtiön sisäisiä ohjeita. Hallinnointikoodi on saatavissa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n internetsivuilla www.cgfinland.fi.

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

SATO on laskenut liikkeeseen joukkovelkakirjalainoja, jotka on listattu Helsingin tai Irlannin pörseissä ja Yhtiö noudattaa niiden antamia, listattuja joukkovelkakirjalainoja koskevia sääntöjä ja määräyksiä, EU:n markkinoiden väärinkäyttöasetusta, arvopaperimarkkinalainsäädäntöä sekä valvontaviranomaisten määräyksiä.

SATO laatii konsernitilinpäätöksen sekä osavuosi- ja puolivuosisikaukset kansainvälisten, EU:n hyväksymien IFRS-raportointistandardien mukaisesti.

Hallituksen toimintakertomus ja SATO-konsernin emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön mukaisesti. Ulkopuolinen, riippumaton arvioitsija antaa lausunnon SATOn asunto-omaisuuden arvonmäärittämismenetelmien asianmukaisuudesta ja arvoista.

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

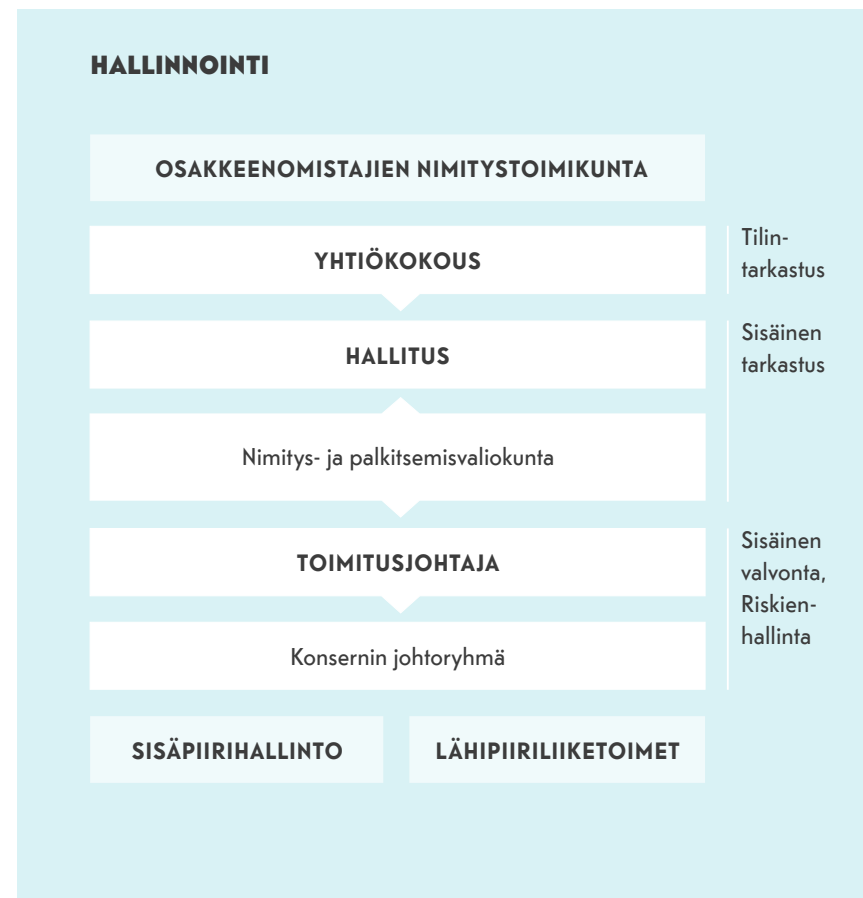
HALLINNOINTIA KOSKEVAT KUVAUKSET

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

Yhtiökokous

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

Varsinainen yhtiökokous päättää sille osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluvista asioista, joita ovat mm. tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen vahvistaminen sekä taseen osoittaman voiton käyttäminen, vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle sekä hallituksen puheenjohtajan ja



jäsenten sekä tilintarkastajan valinta sekä näille maksettavien palkkioiden määrittäminen. Kokouksessa voidaan käsitellä myös muita osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksessa käsiteltäviä asioita, kuten osakeantia, omien osakkeiden hankkimista ja yhtiöjärjestyksen muuttamista. Kokouksessa käsitellään myös asioita, joita osakkeenomistaja on osakeyhtiölain mukaisesti vaatinut käsiteltäväksi yhtiökokouksessa.

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

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

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.6.2020. Kokoukseen osallistui yhteensä kahdeksan osakkeenomistajaa, jotka edustivat 90,1 % Yhtiön osakkeista ja äänistä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavissa SATOn [internet-sivuilla](#).

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Varsinainen yhtiökokous päätti 3.3.2015 perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ja hyväksyi sille työjärjestyksen. Toimikunnan tehtävänä on valmistella hallituksen kokoonpanoa ja hallituksen jäsenten palkitsemista koskevat ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle. Toimikunnan työjärjestys on SATOn [internet-sivuilla](#).

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

Osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan kuuluvat SATOn neljän suurimman, arvo-osuusjärjestelmään lokakuun 1. päivänä rekisteröitynä olleen osakkeenomistajan edustajat, jotka hyväksyvät tehtävän. Jos osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan, nimeämisoikeus siirtyy seuraavaksi suurimmalle omistajalle. Yhtiön neljänneksi suurin osakkeenomistaja 1.10.2020, Valtion Eläkerahasto, ei ole käyttänyt nimeämisoikeuttaan, joten nimeämisoikeus on siirtynyt viidenneksi suurimmalle osakkeenomistajalle eli Rakennusliitolle.

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

Toimikuntaan ovat kuuluneet seuraavien osakkeenomistajien nimittämät edustajat:

Balder Finska Otas AB:

(omistus 1.10.2020: 31 055 003 osaketta, 54,7 %) Erik Selin, puheenjohtaja, Tarkemmat tiedot jäsenestä alla osiossa "Hallitus"

Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool:

(omistus 1.10.2020 12 811 647 osaketta, 22,6 %) Hans Spikker Tarkemmat tiedot jäsenestä alla osiossa "Hallitus"

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo:

(omistus 1.10.2020: 7 233 081 osaketta, 12,8 %) Hanna Hiidenpalo, kauppatieteiden maisteri, s. 1966

Johtaja, sijoitukset, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo

- Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Rakennusliitto:

(omistus 1.10.2020: 619 300 osaketta, 1,1 %) Matti Harjuniemi, filosofian kandidaatti, s. 1958 Puheenjohtaja, Rakennusliitto

- Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Hallitus

Yhtiökokous valitsee yhtiön hallitukseen viidestä yhdeksään jäsentä ja yhden hallituksen jäsenistä hallituksen puheenjohtajaksi. Hallitus valitsee keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajan. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan

varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia Yhtiöstä. Vähintään kahden Yhtiöstä riippumattoman hallituksen jäsenen on oltava riippumattomia myös Yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuuden ja ilmoittaa, ketkä hallituksen jäsenistä on katsottu riippumattomiksi yhtiöstä ja ketkä riippumattomiksi merkittävistä osakkeenomistajista.

Varsinainen yhtiökokous 23.6.2020 valitsi hallitukseen kuusi jäsentä. Kaikki valitut jäsenet ovat toimineet Yhtiön hallituksen jäseninä myös ennen yhtiökokousta. Marcus Hanssonin, M.Sc (Econ) tehtävä yhtiön hallituksen jäsenenä päättyi yhtiökokoukseen 23.6.2020. Hallituksen jäsenten osakeomistus on esitetty tilanteen 31.12.2020 mukaisena.

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

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omissa määräysvalta-yhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- Erik Selin omistaa 10 500 Fastighets AB Balderin B-osaketta. Lisäksi Erik Selinin 100 %-sti omistama Erik Selin Fastigheter AB omistaa 57 200 400 Fastighets AB Balderin B-osaketta ja 8 309 328 A-osaketta, mikä vastaa 36,4 % osakepääomasta ja 49,9 % äänistä. Erik Selin on Fastighets AB Balderin hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja. Fastighets AB Balder on SATO Oyj:n emoyhtiö.

Hallituksen jäseniksi valittiin

Jukka Hienonen, kauppatieteiden maisteri

s. 1961, hallitusammattilainen

Suomen kansalainen

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Esa Lager, oikeustieteen kandidaatti,

kauppatieteiden maisteri

s. 1959, hallitusammattilainen

Suomen kansalainen

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Tarja Pääkkönen, tekniikan tohtori

(yritysstrategiat), diplomi-insinööri

(rakennustekniikka)

s. 1962, hallitusammattilainen

Suomen kansalainen

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Johannus (Hans) Spikker, Economic Geography,
University of Amsterdam

s. 1959, Senior Portfolio Manager Real Estate

Europe, APG Asset Management, The Netherlands

Alankomaiden kansalainen

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Timo Stenius, diplomi-insinööri

s. 1956, johtaja, listaamattomat sijoitukset,

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo

Suomen kansalainen

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi
Jukka Hienosen.

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

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

Vuonna 2020 hallitus kokoontui 14 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 96,4 % hallituksen jäsenistä. Hallituksen jäsenet osallistuvat kokouksiin seuraavasti: Erik Selin 14/14, Marcus Hansson 7/7, Jukka Hienonen 13/14, Esa Lager 14/14, Tarja Pääkkönen 14/14, Hans Spikker 13/14 ja Timo Stenius 14/14.

SATOn hallitus on vahvistanut työjärjestyksen, joka koskee hallituksen tehtäviä, kokouksikäytäntöä ja päätöksentekomenettelyä. Työjärjestys on SATOn [internet-sivuilla](#). Päätösasioiden lisäksi hallitukselle annetaan kokouksissa ajankohtaista tietoa konsernin toiminnasta, taloudellisesta asemasta ja riskeistä.

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

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

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

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

Hallituksen monimuotoisuus

Hallituksen monimuotoisuus tukee Yhtiön liiketoimintaa, sen kehittämistä ja siten Yhtiön menestystä. Monimuotoisuus vahvistaa hallituksen toimintaa tuomalla esiin eri-ikäisten, eri koulutustaustaisten ja kokemuksen omaavien henkilöiden näkemyksiä Yhtiön kehittämisestä ja liiketoiminnan ohjaamisesta.

Monimuotoisuus lisää avointa keskustelua ja vahvistaa hallituksen jäsenten päätöksentekoa.

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

SATOn hallituksen kokoonpanossa on toteutettu monimuotoisuuden vaatimuksia. Hallituksen jäsenillä on toisiaan täydentävää ja tukevaa kokemusta ja koulutusta. Hallituksen jäsenillä on tutkinto tekniikan alalta, kauppa- tai liiketaloustieteestä tai oikeustieteestä. Hallituksen jäsenillä on kokemusta merkittävien yhtiöiden johtotehtävistä ja hallituksen jäsenen tehtävistä myös kansainvälisesti toimivissa yrityksissä. Hallituksessa onkin edustettuna laaja asutussijoituksen, rahoituksen ja kuluttaja-liiketoiminnan asiantuntemus. Hallituksessa on edustettuna kumpaakin sukupuolta (yksi nainen ja viisi miestä) ja hallituksen jäsenet ovat iältään 53–64 vuotiaita. Hallituksen jäsenten toimikausi on kestänyt keskimäärin kuusi vuotta.

Hallituksen valiokunnat

Hallitus on asettanut vuosittain yhtiökokouksen jälkeen pidettävässä järjestäytymiskokouksessa tarkastusvaliokunnan sekä nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan. Tarkastusvaliokunnan ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan ovat muodostaneet hallituksen keskuudestaan valitsevat kolme-viisi jäsentä, joista yksi toimii puheenjohtajana. Hallitus on päättänyt lakkauttaa tarkastusvaliokunnan 23.2.2020 lukien.

Hallitus vahvistaa kulloistenkin valiokuntien työjärjestykset. Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa. Niiden tehtävänä on valmistella asioita hallituksen ja yhtiökokouksen päätettäväksi ja ne raportoivat toimistaan jatkuvasti hallitukselle. Työjärjestykset ovat nähtävillä SATOn [internet-sivuilla](#).

Tarkastusvaliokuntaan kuuluivat 23.2.2020 asti puheenjohtajana Marcus Hansson ja jäsenenä Esa Lager, Hans Spikker ja Timo Stenius. Kaikki jäsenet ovat olleet riippumattomia yhtiöstä. Esa Lager on lisäksi riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Valiokunnan kaikki jäsenet osallistuivat valiokunnan 23.2.2020 pidettyyn kokoukseen.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluivat vuonna 2020 puheenjohtajana Erik Selin ja jäsenenä Jukka Hienonen ja Tarja Pääkkönen. Kaikki jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä sekä Tarja Pääkkönen ja Jukka Hienonen lisäksi riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista. Valiokunnan jäsenet osallistuivat kaikkiin valiokunnan kokouksiin, yhteensä neljä kokousta.

Toimitusjohtaja

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

Hallitus nimittää ja vapauttaa yhtiön toimitusjohtajan tehtävästään.

Toimitusjohtajana on toiminut 18.12.2020 saakka Sharam Rahi, joka toimii myös Fastighets AB Balderin varatoimitusjohtajana. SATOn toimitusjohtajaksi on 18.12.2020 alkaen nimitetty diplomi-insinööri Antti Aarnio (s. 1972).

Konsernin johtoryhmä

Johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä päätöksenteossa. Johtoryhmä käsittelee kaikki konsernijohtamisen kannalta keskeiset asiat kuten strategiaan, budjetointiin, investointeihin, toiminnan suunnitteluun ja taloudelliseen raportointiin liittyvät asiat. Johtoryhmän tehtäviin kuuluu toimitusjohtajan johdolla panna täytäntöön hallituksen päätökset. Johtoryhmällä ei ole lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvaa toimivaltaa, vaan se toimii toimitusjohtajaa avustavana elimenä. Johtoryhmän jäsenten osakeomistus on esitetty tilanteen 31.12.2020 mukaisena.

Konsernin johtoryhmään kuuluivat 31.12.2020

Antti Aarnio, toimitusjohtaja,
johtoryhmän puheenjohtaja (18.12.2020 alkaen)
samanlaisesti liiketoimintajohtaja, asuntoliiketoiminta
s. 1972, diplomi-insinööri

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omissa määräysvalta-yhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

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

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omissa määräysvalta-yhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Lisäksi johtoryhmään ovat vuonna 2020 kuuluneet toimitusjohtaja Sharam Rahi (18.12.2020 saakka); liiketoimintajohtaja (asuntoliiketoiminta), kauppatieteiden maisteri Antti Asteljoki (4.2.2020 saakka) sekä markkinointi- ja viestintäjohtaja, valtiotieteen maisteri Miia Eloranta (3.12.2020 saakka).

Johtoryhmä kokoontui tammi-maaliskuussa kahden viikon välein. Lisäksi on kokoontunut laaja johtoryhmä, johon ovat kuuluneet johtoryhmän jäsenten lisäksi lakiasiaintoimintajohtaja, henkilöstöjohtaja, digitaalisista palveluista vastaava johtaja (CDO) sekä 18.12.2020 alkaen kaupallinen johtaja ja investoinneista vastaava johtaja. Laaja

johtoryhmä on kokoontunut kahden viikon välein ja maaliskuusta 2020 alkaen 3–5 kertaa viikossa. Johtoryhmän painopistealueina olivat vuonna 2020 koronaviruspandemiaan liittyvät asiat: kustannustehokkuus ja vuokrausaste, asukastyytyvyyden parantaminen sekä digitaalisen toimintaympäristön kehittäminen. Lisäksi liiketoiminnan eri osa-alueilla sekä taloudessa toimivat johtoryhmät, joiden vastuulla on oman toimialueen seuranta, kehittäminen ja valvonta.

KUVAUKSET SISÄISEN VALVONNAN MENETTELYTAVOISTA JA RISKIENHALLINNAN JÄRJESTELMIEN PÄÄPIIRTEISTÄ

Riskiennhallinnan yleiskuvaus

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

Vastuu riskienhallinnan järjestämisestä ja valvonnasta kuuluu yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Sisäinen tarkastus ja sisäinen valvonta tehostavat hallituksen valvontatehtävän hoitoa.

Sisäinen valvonta

Sisäisen valvonnan tavoitteena on osaltaan varmistaa, että konsernin toiminta on tehokasta, tuloksellista ja luotettavaa ja että lainsäädäntöä ja muita säännöksiä noudatetaan. Niiden lisäksi

toimintaa ohjaavat SATOn sisäiset ohjeet, kuten **Code of Conduct -ohje**. SATO pyrkii varmistamaan, että jokainen satolainen on perehtynyt omaan työhönsä liittyviin määräyksiin ja periaatteisiin ja noudattaa niitä. SATOn järjestää sisäistä ohjeistoa koskevaa koulutusta säännöllisesti ja se sisältyy olennaisena osana perehdytykseen.

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

Vastuu sisäisen valvonnan järjestämisestä kuuluu hallitukselle ja sen päätökset toimeenpanevalla toimitusjohtajalle. Hallituksen jäsenille toimitetaan säännöllisesti konsernin taloudellista tilannetta ja toimintaympäristöä käsittelevä raportti. Hallitus seuraa sisäisen valvonnan tehokkuutta ja taloudellisen raportoinnin oikeellisuutta. Vastuu sisäisen valvonnan suorittamisesta kuuluu koko konsernin toimintaorganisaatiolle siten, että kukin konsernin työntekijä vastaa aina vastualueensa valvonnasta esimiehelleen.

Raportointiprosessin sisällöstä ja ohjeiden noudattamisesta vastaa konsernin taloushallinto. Konsernin taloudellisessa raportointiprosessissa noudatetaan konsernin toimintaohjeita ja prosessikuvauksia sekä suoritetaan raportoinnin laatua

varmistavat kontrollitoimenpiteet. Raportointiprosessin kontrollit on määritelty prosessin kontrolliriskimatriisin avulla. Kontrollit ovat tyypiltään esimerkiksi järjestelmäkontroleja, täsmäytyksiä, johdon tai muun tahon suorittamia tarkastuksia tai toimenpiteitä. Kontrolleille on määritelty vastuutahot, jotka vastaavat kontrollien toteutuksesta ja tehokkuudesta.

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

MUUT CG-SELVITYKSESSÄ ANNETTAVAT TIEDOT

Sisäinen tarkastus

Sisäisellä tarkastuksella tehostetaan hallitukselle kuuluvan valvontavelvollisuuden hoitamista. Sisäinen tarkastus toimii hallituksen hyväksymän vuosisuunnitelman mukaisesti. Tarkastuskohteet valitaan konsernin strategisten tavoitteiden, arviotujen riskien sekä painopistealueiden mukaisesti. Vuonna 2020 sisäinen tarkastus suoritti neljä laajaa tarkastusta.

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

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

Lähipiiriliiketoimet

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

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

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

Sisäpiirihallinto

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

Sisäpiiriohje sisältää muun muassa kaupankäyntiä SATOn rahoitusvälineillä koskevat ohjeet. SATOssa ei ole pysyviä sisäpiiriläisiä eikä SATO ylläpidä pysyviä sisäpiiriläisiä koskevaa sisäpiirilueteloa. Hankekohtainen sisäpiiriluetelo perustetaan toimitusjohtajan tai hänen estyneenä ollessaan talousjohtajan päätöksellä. Sisäpiirintietoa on erityisesti kaikki sellainen tieto, joka koskee SATO Oyj:n ja SATO-konsernin kykyä vastata joukkovelkakirjalainoihin liittyvistä sitoumuksistaan.

Markkinoiden väärinkäyttöasetuksen mukaisia johtotehtävissä toimivia henkilöitä ovat SATOssa SATOn hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja. SATO ylläpitää luetteloa heistä ja heidän MAR:n mukaiseen lähipiiriinsä kuuluvista. SATOn johtohenkilöt eivät saa käydä kauppaa SATOn rahoitusvälineillä suljetun ajanjakson aikana, joka alkaa 30 päivää ennen SATOn tilinpäätöksen tai osavuositarkastuksen julkistamista ja päättyy julkistamispäivän

päätyessä. Suljetun ajanjakson aikana myöskään henkilöt, jotka osallistuvat tilinpäätöksen tai osavuositarkastuksen ja sen julkistamisen valmisteluun, eivät saa käydä kauppaa SATOn rahoitusvälineillä. Näistä henkilöistä ylläpidetään erillistä rekisteriä. Johtotehtävissä toimivien ja heidän MAR:n mukaiseen lähipiiriin kuuluvien on ilmoitettava SATOlle ja Finanssivalvonnalle SATOn rahoitusvälineillä tekemistään liiketoimista kolmen työpäivän kuluessa liiketoimesta.

Tilintarkastus

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

Tilintarkastajana tilikaudella 1.1.–31.12.2020 toimi Deloitte Oy päävastuullisena tilintarkastajana KTM Eero Lumme, KHT. Tilintarkastuksessa tarkastetaan Yhtiön ja konsernin kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto.

Vuonna 2020 tilintarkastajalle Deloitte Oy:lle maksettiin tilintarkastuspalkkioina 235 067 euroa, muina tilintarkastukseen liittyvinä toimeksiantoina 87 815 euroa sekä muina neuvontapalveluina 8 073 euroa. (mukaan lukien kaikki samaan konserniin tai ketjuun kuuluvat yhtiöt).

PALKKA- JA PALKKIOSELVITYS 2020

SATON HALLITUKSEN JÄSENET

Päätöksentekojärjestys

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

SATOn varsinainen yhtiökokous 23.6.2020 päätti, että yhtiökokouksen päättyessä alkavalta ja vuoden 2021 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä päättyvältä toimikaudelta maksetaan seuraavat vuosipalkkiot:

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

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

Vuonna 2020 hallituksen jäsenille maksetut palkkiot

Tilikaudella 1.1.–31.12.2020 SATOn hallituksen jäsenille maksettiin seuraavat palkkiot:

Erik Selin, hallituksen puheenjohtaja	45 500 €
Jukka Hienonen, hallituksen varapuheenjohtaja	31 000 €
Marcus Hansson	13 500 €
Esa Lager	25 500 €
Tarja Pääkkönen	27 500 €
Johannus (Hans) Spikker	25 000 €
Timo Stenius	25 500 €

Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot vuonna 2020 olivat yhteensä 193 500 euroa. Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu palkkioina osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

TOIMITUSJOHTAJA JA KONSERNIN MUU JOHTO

Päätöksentekojärjestys

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

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

Toimitusjohtajan toimitusopimus

SATOn ja toimitusjohtaja Antti Aarnion välillä on solmittu kirjallinen toimitusopimus, jonka mukaan toimitusjohtajalla on kuukausipalkka, joka jakautuu

rahapalkkaan sekä tavanomaisiin luontoisetuihin. Toimitusjohtaja on SATOssa kulloinkin voimassa olevan vuositulospalkkiojärjestelmän ja/tai pitkäjänteisen kannustinjärjestelmän piirissä, SATOn hallituksen päättämällä tavalla.

Toimitusjohtajan irtisanoessa toimitusopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Koska sopimus on tehty pysyvän toimitusjohtajan rekrytoinnin ajaksi, SATOn irtisanoessa sopimuksen pysyvän toimitusjohtajan nimityksen vuoksi, ei SATOn ole noudatettava erityistä irtisanomisaikaa eikä toimitusjohtajalle makseta erokorvausta. Tällöin Antti Aarniolla on oikeus palata tehtäväänsä asuntoliiketoiminnasta vastaavana johtajana. Mikäli SATO irtisano toimitusopimuksen muusta syystä tai mikäli Antti Aarnio ei voi palata tehtäväänsä asuntoliiketoiminnasta vastaavana johtajana SATOsta johtuvasta syystä, Aarniolla on oikeus kuuden kuukauden irtisanomisaajan palkkaan sekä kuuden kuukauden palkkaa vastaavaan erokorvaukseen.

PALKITSEMISJÄRJESTELMÄT

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

SATOssa on seuraava, vuotta 2020 koskeva palkitsemisjärjestelmä:

Konsernin johtoryhmän jäsenet sekä erikseen nimetyt konsernin avainhenkilöt ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä. Koronaviruspandemia on vaikuttanut myös SATOn vuosipalkitsemisjärjestelmään siten, että maksuperusteina vuodelta 2020

ovat henkilökohtaisten tavoitteiden täyttyminen ja SATOn arvojen mukainen toiminta.

Hallitus hyväksyy vuositulospalkkioiden perusteet, niiden piirissä olevat henkilöt sekä tulospalkkion maksun. Vuositulospalkkiot maksetaan korkeimmissa maksuluokissa kahdessa osassa: ensimmäinen osa ansaintajaksoa seuraavan vuoden aikana ja toinen osa kaksi vuotta ansaintajakson jälkeen niille henkilöille, jotka ovat SATOn palveluksessa maksuhetkellä.

TOIMITUSJOHTAJALLE JA KONSERNIN JOHTORYHMÄN JÄSENILLE VUONNA 2020 MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT

Toimitusjohtaja Sharam Rahille maksettiin palkkana 18.12.2020 päättyneeltä toimikaudelta 281 888 euroa, josta rahapalkan osuus oli 281 657 euroa ja luontoisetujen osuus 231 euroa. Sharam Rahille ei maksettu tulospalkkioita tai palkkioita muiden kannustinjärjestelmien perusteella vuonna 2020. Koska Sharam Rahi oli nimitetty toimitusjohtajaksi väliaikaisesti, hänelle ei maksettu erorahaa.

Toimitusjohtaja Antti Aarniolle maksettiin palkkana 18.12.2020 alkaneelta toimikaudelta 10 245 euroa, josta rahapalkan osuus oli 9 809 euroa ja luontoisetujen osuus 436 euroa.

Muille konsernin johtoryhmän jäsenille maksettiin vuonna 2020 palkkiona ja luontoisetuina 589 838 euroa, pitkäjänteisten kannustinjärjestelmien mukaisina palkkiona 6 109 euroa sekä tulospalkkioina vuositulospalkkiojärjestelmien 2018 ja 2019 perusteella 319 413 euroa. Konsernin johtoryhmään on kuulunut vuonna 2020 toimitusjohtajan lisäksi neljä henkilöä.

HALLITUS



ERIK SELIN

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

Keskeinen työkokemus

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

Keskeisimmät luottamustehtävät

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



ESA LAGER

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

Keskeinen työkokemus

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

Keskeiset luottamustehtävät

Ilkka-Yhtymä Oyj: hallituksen varapuheenjohtaja, Alma Media Oyj: hallituksen jäsen, Terrafame Oy: hallituksen jäsen, Stockmann Oyj: hallituksen jäsen, GRK Infra Oy: hallituksen jäsen



JUKKA HIENONEN

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

Keskeinen työkokemus

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

Keskeisimmät luottamustehtävät

Juuri Partners Oy: hallituksen puheenjohtaja, Nokian Renkaat Oy: hallituksen puheenjohtaja



TARJA PÄÄKKÖNEN

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

Keskeinen työkokemus

Boardman Oy:n partneri, 2010–, Boardman Oy:n partneri ja hallituksen puheenjohtaja, Brand Compass Group, 2010–2019, 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 Oyj: hallituksen jäsen, United Bankers Oyj: hallituksen jäsen ja palkitsemisvaliokunnan jäsen, YLVA: hallituksen jäsen ja palkitsemisvaliokunnan jäsen, GRK Infra Oy: hallituksen jäsen, Qentinel Oy: hallituksen jäsen, Andiat Oy: Advisor Board, puheenjohtaja

HALLITUS

**JOHANNUS (HANS) SPIKKER**

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

Keskeinen työkokemus

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

Keskeisimmät luottamustehtävät

–

**TIMO STENIUS**

s. 1956, diplomi-insinööri, hallituksessa vuodesta 2015, riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus

Toiminut Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon kiinteistösijoituksista ja listaamattomista sijoituksista vastaavana johtajana 2014–2020. Toiminut vuodesta 1990 kiinteistösijoittamisen ja -kehittämisen tehtävissä pörssiyritys Polar Oyj:ssä sekä Polar Kiinteistöt Oyj:ssä johtoryhmän jäsenenä ja vuodesta 2001 Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennian kiinteistösijoituksista, yritysrahoituksesta ja omanpääomanehtoisista sijoituksista vastaavana sijoitusjohtajana. Vuosina 1982–1988 lisäksi toiminut Neuvostoliittoon suuntautuvissa projektivientitehtävissä Finn-Stroi Oy:ssä.

Keskeiset luottamustehtävät

KTI Oy: hallituksen puheenjohtaja, Tyvene Oy: hallituksen puheenjohtaja, Avara Oy: hallituksen puheenjohtaja

JOHTORYHMÄ

**ANTTI AARNIO**

Toimitusjohtaja, liiketoimintajohtaja/asuntoliiketoiminta
s. 1972, diplomi-insinööri
Satolainen vuodesta 2000

Keskeinen työkokemus

SATO Oyj: liiketoimintajohtaja/asuntoliiketoiminta ja investoinnit 2016–2020, yksikönjohtaja, Investoinnit ja realisoinnit, Helsingin seutu ja Pietari 2010–2016: Nordic Real Estate Partners Oy: Asuntosijoitus ja sijoitusten hallinta / toimitusjohtaja Minun Koti -yhtiöt 2007–2009: SATO Oyj: Asuntosijoitus, yksikönjohtaja, SATO asunnot 2006–2007, kiinteistöpäällikkö 2004–2006, isännöitsijä/manageri 2003–2004, projekti-insinööri 2002–2003, hallinnollinen isännöitsijä 2000–2001

Keskeisimmät luottamustehtävät

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

SATOn osakeomistus: –

**MARKKU HONKASALO**

Talousjohtaja
s. 1964, OTK, varatuomari, eMBA
Satolainen vuodesta 2016

Keskeinen työkokemus

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

Keskeisimmät luottamustehtävät

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen

SATOn osakeomistus: –

sato

asiakaspalvelu@sato.fi
p. 020 334 443
sato.fi

