

VUOSIKERTOMUS JA VASTUULLISUUSRAPORTTI 2018



**"KODISTA
TEKEE KODIN
SE, ETTÄ ON
OMAA TILAA JA
HYVÄ OLLA."**

Kati, Mellunkylä



4

TOIMITUSJOHTAJAN TERVEISET

Vuoden onnistumiset muodostavat vahvan pohjan tekemisemme ja palveluidemme kehittämiseksi tulevanakin vuonna.



7

VOUOSI LYHYESTI

Taloudellinen vuokrausaste vahvistui jokaisella vuosineljänneksellä.



43

VASTUULLISUUDEN PAINOPISTEET

Vastuullisuus näkyy visiossamme – kukoistavissa kaupungeissa asuu hyvinvoivia ihmisiä.



30

OMASATO

Toimme asumisen palvelut asukkaidemme käden ulottuville, missä ja milloin vain.



18

NÄIN LUOMME ARVOA

Missiomme on mullistaa asuminen, tarjota asiakkaillemme enemmän kuin seinät.

SISÄLLYSLUETTELO

Vuosi 2018	2
Toimitusjohtajan katsaus	4
Kohokohdat ja avainluvut	6
Toimintaympäristö ja strategia	11
SATO lyhyesti	12
Toimintaympäristön vaikutukset	13
Arvonluonti ja strategiamme	17
Sidosryhmäyhteistyö	20
Liiketoimintamme	24
SATOkodit	25
Vuokraus	28
Asuminen ja asiakaspalvelu	30
Investoinnit	32
Kiinteistökehitys	34
Uudis- ja korjausrakentaminen	36
Rahoitus	39
Vastuullinen SATO	43
Kohokohdat 2018	44
Vastuullisuuden painopisteet	45
Vastuullisuustavoitteet ja -toimenpiteet	48
Asiakkaat	50
Henkilöstö	53
Kumppanit	56
Ympäristö	58
Talous	63

GRI	66
Raportointiperiaatteet	67
Johtamistapa	68
Vastuullisuuden avainkäsitteet	72
GRI-indeksi	74
Varmennusraportti	80
Hallinnointi	82
Vastuullisuuden johtaminen	83
Riskienhallinta	84
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä	86
Palkka- ja palkkioselvitys	91
Hallitus	92
Johtoryhmä	94
Tilinpäätös	97
Hallituksen toimintakertomus	98
Konsernitilinpäätös, IFRS	103
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS	145
Tilintarkastuskertomus	155
Viisivuotiskatsaus	159
Tietoja osakkeenomistajille	161

/ TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

**TOIMITUSJOHTAJA
SAKU SIPOLA**

"SATO:n toimintaympäristö ja koko suomalainen asuntomarkkina ovat viimeisen vuosikymmenen aikana olleet nopeassa muutoksessa. Kaupungistuminen, asuntorakentamisen kasvava kustannustaakka, regulaatiosta ja pankkien omasta riskiarvioinnista asuntolainoitukseen syntyneet muutokset sekä kuluttajien tulojen epävarmuus ja nopea omistamiseen liittyvien arvojen muutos ovat johtaneet vuokra-asumisen kasvavaan suosioon. Suuntauksen voi hyvällä syyllä ennakoida jatkuvan. Kehitys on nopeasti lisännyt vuokra-asuntotarjontaa ja monipuolistanut vuokra-asuntoja tarjoavien toimijoiden kaartiä."





Vuonna 2018 erityistä iloa toi asiakastytytyväisyyden paraneminen kaikilla mitatuilla osa-alueilla.

Valinneessa markkinatilanteessa kiinteistökehityksemme ja investointimme ovat keskittyneet lähes pelkästään yhteistyössä kaupunkien kanssa tehtyyn täydennysrakentamiskaavoitukseen ja omaan rakennuttamiseen.

Talouden kasvava epävarmuus ja heikkenevä talouskehitys vähentävät yleisellä tasolla asunoinvestointeja tulevina vuosina ja tämä saattaa avata SATOLle mielenkiintoisia ostomahdollisuuksia.

Vuosi 2018 oli tiukentuneessa kilpailuympäristössä SATOLle positiivisten uudistusten ja onnistumisten värittäjä, mikä näkyi kaikkien keskeisten tunnuslukujemme paranemisena. Asiakas ensin -strategiamme jatkoi kehittymistään ja onnistumistamme alleviivasivat edelleen parantunut vuokrausaste ja erityistä iloa aiheuttava asiakastytytyväisyyden paraneminen kaikilla mitatuilla osa-alueilla.

Yksi vuoden kohokohdista oli digitaalisen OmaSATO-palvelun lanseeraus. Sen avulla toimme asumisen palvelut asukaidemme ulottuville puhelimen kautta, missä vain ja milloin vain. OmaSATO:n suunnittelussa, testauksessa ja jatkokehityksessä oli eri työpajojen kautta mukana yli 250 asukastamme. Palvelulla oli vuoden lopussa 8 190 rekisteröitynyttä käyttäjää, ja sen edelleen kehittäminen on yksi vuoden 2019 avaintekemisistämme.

Vuoden 2018 aikana jätimme kaikkiaan 63 000 kerrosneliömetrin edestä kaavoitushakemuksia, ja vahvistimme asuntokantaamme yli 140 miljoonan euron investoinneilla. Uudis- ja korjausrakentamisessa huomioimme etenkin energiatehokkuuden ja elinkaariajattelun. Kertomusvuonna valmistui 388 uutta SATOKotia, kaikki pääkaupunkiseudulle.

Pitkäjänteinen työmme ja onnistumisemme näkyvät omavaraisuusasteemme vahvistumisena, luototusasteemme alentumisena ja reaali- ja vuokratulojen vapaan omaisuutemme määrän kasvuna, millä on merkittävä rooli rahoituksemme varmistamisessa ja siten mahdollisuuksissamme tukea Suomen kaupungistumiskehitystä uusin investoinnein.

Kertomusvuoden joulukuussa SATO:n hallitus päivitti konsernin pitkän aikavälin taloudellisia tavoitteita. Uusi tavoite konsernin omavaraisuusasteelle on 40 prosenttia aikaisemman 35 prosentin sijaan. Muut konsernin

taloudelliset tavoitteet säilyivät entisellään: Korkokatteen tulee tavoitteiden mukaan olla vähintään 1,8-kertainen ja reaali- ja vuokratulojen vapaan omaisuuden asteen vähintään 60 prosenttia. Pitkän tähtäimen tavoitteena on, että luototusaste ei ylitä 50 prosenttia.

Vuonna 2018 keskityimme vahvistamaan henkilöstömme osaamista strategiamme toteuttamisen kannalta keskeisillä osa-alueilla. Kehitimme myös turvallisuuskulttuuriamme ja valmensimme asiakaspalveluhenkilöstöämme kohtaamaan haastavia tilanteita työssään. Satolaiset osallistuivat keskimäärin 4,8 koulutuspäivään vuonna 2018. Työtyytyväisyys oli SATO:ssa edellisvuosien tapaan korkea, ja arviot esimiestyöstä olivat kehittyneet erityisen positiivisesti. Satolaisia oli vuoden lopussa yhteensä 218 (212).

Vastuullisuustyötämme ohjasivat SATO:n strategia, vastuullisuuspolitiikka ja sidosryhmiemme tutkimuksessamme nostamat olennaisimmat teemat. Erityisesti nostaisiin esiin meille tärkeän asumisterveyden ja -turvallisuuden, jonka ympärillä kehitimme toimintaamme kertomusvuonna. Perustimme muun muassa asumisterveyspäällikön tehtävän sekä laadimme toimintamallin asumisterveys- ja turvallisuusasioihin. Yhteiskuntavastuun näkökulmasta koimme tärkeäksi olla mukana myös merkittävien yhteiskunnallisten kysymysten, työttömyyden ja asunnotonmuuden, helpottamisessa. Teimme yhteistyötä Vailla vakinaista asuntoa ry:n ja Kuntoutussäätiön kanssa Kämppeä ja duuni -hankkeessa, jonka tavoitteena on löytää osallistujille kaksi elämän tärkeää kivijalkaa, koti ja työ. SATO:n asunnoissa asui vuoden lopussa yhdeksän hankkeeseen osallistunutta henkilöä. Mittasimme vastuullisuustyötämme kertomusvuonna kansainvälisessä vastuullisuusarvioinnissa GRESB:ssä (Global Real Estate Sustainability Benchmark), ja saavutimme neljä tähteä viidestä. SATO:n pitkäjänteinen työ vastuullisuuden eteen näkyi kehityksenä lähes kaikilla osa-alueilla.

Viime vuoden onnistumiset muodostavat vahvan pohjan tekemisemme ja palveluidemme kehittämiselle tulevanakin vuonna. Asiakkaidemme, yhteistyökumppaneidemme, koko henkilöstön sekä omistajien ja hallituksen vahva rooli ja sitoutuminen olivat vuonna 2018 ja ovat jatkossakin onnistumistemme vahvin tuki. Kiitän kaikkia kuluneesta vuodesta, tavoitellen yhä parempaa vuotta 2019.

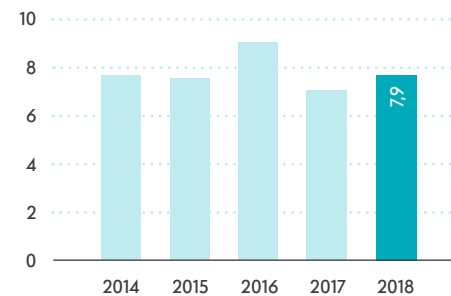
**/ KOHOKOHDAT JA AVAINLUVUT****YHDESSÄ
TEKEMISEN VUOSI**

Otimme asukkaat mukaan kehittämään digipalvelu OmaSATOa, veimme Asiakas ensin -palvelumallin osaksi kumppaniemme arkea ja kehitimme asuinalueita yhdessä kaupunkien kanssa. Vuoden onnistumiset näkyvät vuokrausasteen nousuna ja asiakastyytyväisyyden paranemisena – kaupungeissa on hyvä asua.

KOHOKOHDAT JA AVAINLUVUT



Sijoitetun pääoman tuotto, %



Vuosi 2018 oli SATOLle positiivisten uudistusten ja onnistumisten värittävä, mikä näkyi kaikkien keskeisten tunnuslukujemme paranemisena.

97,9 %

Taloudellinen vuokrausaste vahvistui jokaisella vuosineljänneksellä.

Vuokrausasteen vahvistuminen näkyi liikevaihdossa ja netto-vuokratuotossa.

Liikevaihto kasvoi 3,7 prosentilla ja nettovuokratuotto parani 5,4 prosentilla. Tulos ennen veroja parani 25,2 prosentilla, tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 102,0 milj. €.

8 190

OmaSATO-käyttäjää

Digitaalisen OmaSATO-palvelun lanseeraus oli vuoden kohokohta. Sen avulla toimimme asumisen palvelut asukkaidemme ulottuville, missä vain ja milloin vain.

218

Satolaista

SATOSSa työskenteli vuoden lopussa yhteensä 218 satolaista.



25 893

SATOkotia vuoden lopussa

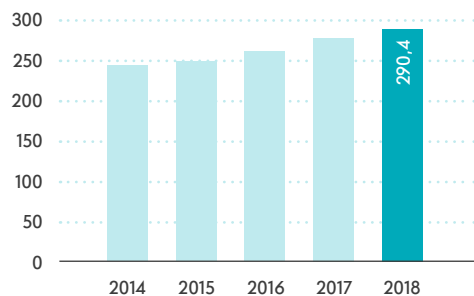
Kertomusvuonna valmistui 388 uutta SATOkotia, kaikki pääkaupunkiseudulle. Lisäksi jätimme kaavoitushakemuksia tuhannen asunnon rakentamiseksi.

40 %

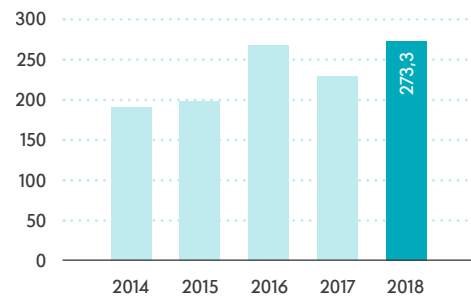
Uusi tavoite konsernin omavaraisuusasteelle.

KOHOKOHDAT JA AVAINLUVUT

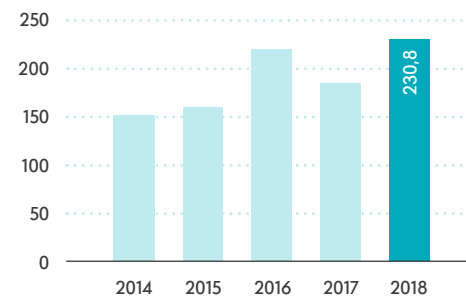
Liikevaihto, milj. €



Liikevoitto, milj. €

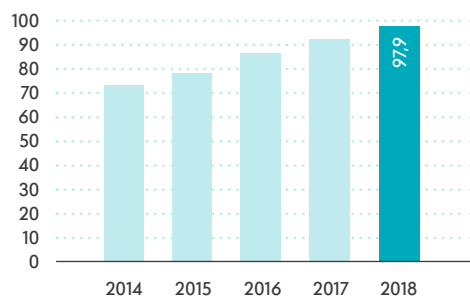


Tulos ennen veroja, milj. €

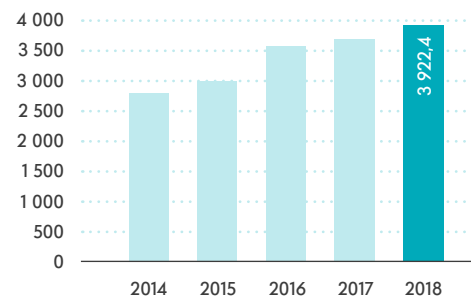


SATOn kaikki keskeiset tunnusluvut paranivat kertomusvuonna.

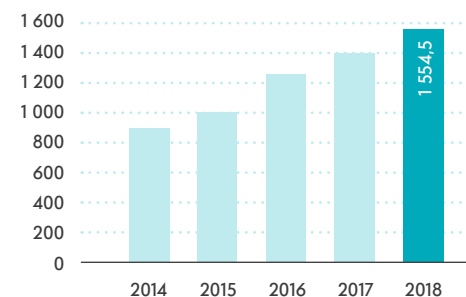
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



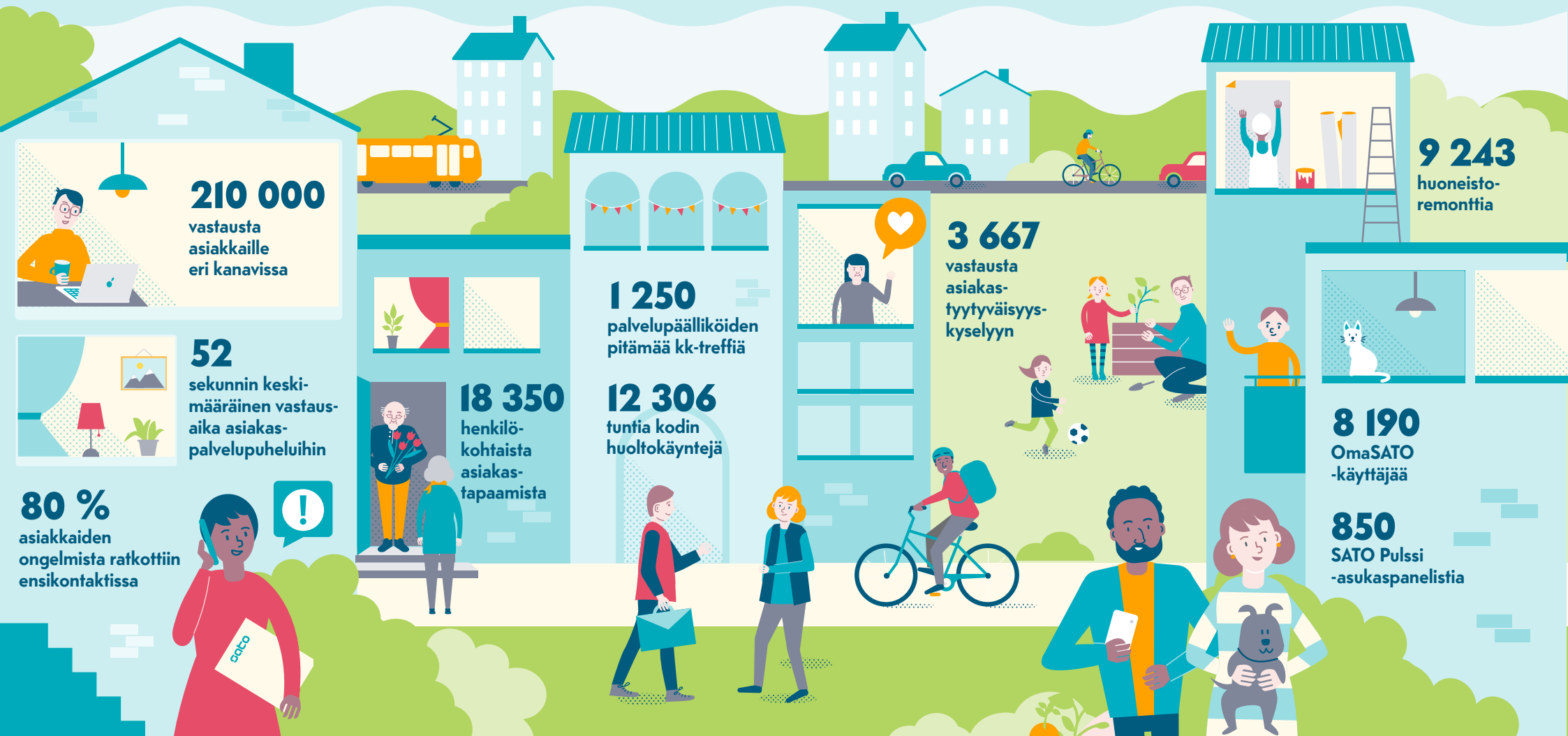
Tase, milj. €



Oma pääoma, milj. €



ASIAKAS ENSIN 2018



"KUN POJAN
KANSSA OLLAAN
KOTONA, NIIN TÄÄ
KOTI KUULOOSTAA
ELÄMÄLTÄ."

Janne Ruokonen, SATOn asukas Tapiolassa kertoo SATOn videolla, mikä tekee kodista kodin.



/ TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA STRATEGIA

KAUPUNKILAISTEN KOTEJA

Kaupunkien ja ihmisten muuttuessa myös asumisen on muututtava. Koti, kortteli ja kaupunki luovat perustan hyvälle ololle, ja SATOn tavoitteena on rakentaa kukoistavia naapurustoja, joissa ihmiset voivat hyvin. Toteutamme strategiaamme ja ennakoimme toimintaympäristön muutoksia – digitalisaatio, globalisaatio ja kestävä kehitys johtotähtinämme.

KOTEJA ASIAKASPALVELULLA

SATOn asiakas saa meiltä vuokratodin asiakaspalvelulla. Omistamme, rakennutamme, ostamme ja korjaamme kaupunkikoteja, joissa asiakkaidemme on turvallista, huoletona ja mukavaa elää ja olla. Palvelulupauksemme asiakkaillemme on: Koti kuten haluat.

SATOkodin asukkaat saavat meiltä hyvän palvelun lisäksi monia etuja. Kodin seinät voi maalata mielei-

sekseen SATOn tarjoamalla omatoimiremonttisettillä ja kumppaniemme kanssa tarjoamme etuhintaan mm. vakuutuksia, muuttoapua, sähköä, terveyspalveluita ja ruoan kotiinkuljetuspalveluita. Kehitämme palveluitamme jatkuvasti, asiakkaiden toiveita kuunnellen.

Isona vuokranantajana kannamme vastuuta kaupunkien kehittymisestä ja asumisen ympäristövaikutuksista. Investoimme asiakkaidemme

25 893

SATOkotia

50 000

SATOkodin asukasta

toiveita vastaaviin vuokra-asuntoihin hyvien liikenneyhteyksien äärelle ja kasvamme kannattavasti.

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

Palvelulupauksemme asiakkaillemme on: Koti kuten haluat.



KATSAUS TOIMINTAYMPÄRISTÖÖN JA ASUNTOMARKKINOIHIN

Kaupungistuminen, pienten kotitalouksien määrän kasvu, väestön ikääntyminen ja maahanmuutto ovat lisänneet vuokra-asuntojen kysyntää kasvukeskuksissa. Erityisesti pienten asuntojen kysyntä kaupungeissa kasvaa. Rakentaminen jatkui vuonna 2018 vilkkaana, mutta kasvuvauhti on hidastumassa Suomen talouskasvun tasaantumisen myötä. Asumisen palveluilla on yhä enemmän merkitystä ja digitalisaatio tuo palvelutarjonnan kehittämiseen aivan uusia mahdollisuuksia.

POLIITTISET JÄNNITTEET VARJOSTAVAT TALOUSKASVUA

Kansainvälinen valuuttarahasto (IMF) ennakoitammikuun ennusteessaan maailmantalouden kasvun hidastuvan niin, että tänä vuonna kasvu olisi 3,5 prosenttia ja ensi vuonna 3,6 prosenttia. Vielä viime vuoden lokakuussa IMF ennusti kasvuvauhdin yltävän molempina vuosina 3,7 prosenttiin. Ennusteessaan IMF korostaa, että kasvun ennakoituakin nopeamman hidastumisen riski on huomattava. Heikentyneen kasvuennusteen taustalla ovat maailmankauppaa hidastavat kauppakiistat, Brexitin luoma epävarmuus yhdistettynä keskuspankkien rahapolitiikan kiristymisiin näkymiin.

Euroopan keskuspankin joulukuussa julkistaman ennusteen mukaan vuonna 2019 euroalueen bruttokansantuotteen (BKT) kasvu hidastuu 1,7 prosenttiin. Suomen talouskasvu jatkuu edelleen, mutta merkkejä hidastumisesta on jo nähtävissä. Vuonna 2018 ylletään tuoreimpien tilastotietojen ja lyhyen aikavälin ennusteiden perusteella hieman alle kolmen prosentin vuosikasvuun. Kasvun ennustetaan kuitenkin hidastuvan alle kahden prosentin vuonna 2019.

VENÄJÄN TALOUDEN MALTILLINEN ELPYMINEN JATKUU

Vuonna 2016 alkanut elpyminen jatkui ja Venäjän BKT nousi vuonna 2018 lähelle kahta prosenttia.

BKT:n kasvun odotetaan hieman heikenevän vuonna 2019. Vuoden 2019 alusta voimaan tullut arvonlisäveron korotus 18 prosentista 20 prosenttiin nostaa riskiä inflaation kiihtymisestä ja ostovoiman heikentymisestä. Inflaatiopaineiden vuoksi rahapolitiikka pysyy tiukkana, mikä pitää yksityisten investointien kasvun matalana. Viennin kasvun oletetaan jatkuvan hyvänä vuonna 2019, vaikkakin hieman heikenevän. Tuonnin pysyessä ennallaan vaihtotaseyljäämä kasvaa. Geopoliittiset ja maailmantalouden kasvunäkymiin liittyvät riskit sekä öljynhinnan epävakaus pitävät jatkossakin Venäjän talousnäkymät epävarmoina.

SUOMEN TALOUSKASVU HIDASTUU

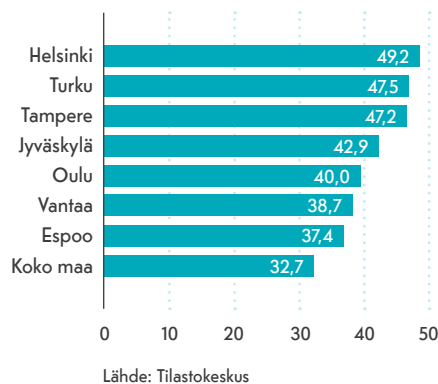
Suomen talouskasvu jatkuu edelleen, mutta merkkejä hidastumisesta on jo nähtävissä. Kasvu on ollut laaja-alaista. Tänä vuonna ylletään tuoreimpien tilastotietojen ja lyhyen aikavälin ennusteiden perusteella hieman alle kolmen prosentin vuosikasvuun. Merkkejä suhdanteen tasaantumisesta on kuitenkin näkyvissä etenkin rakennus-alalla. Maailmantalouden kasvun hidastuminen ja kauppapolitiittinen epävarmuus puolestaan painavat viennin näkymiä, mikä heijastuu osaltaan teollisuuden suhdannenäkymiin.

Yritysten odotukset ovat epävarmuuden kasvaessa tahtuneet erityisesti palvelualoilla ja teollisuudessa. Kuluttajien luottamus on edelleen korkealla tasolla kesällä alkaneesta laskusta huolimatta. Kuluttajahintainflaatio on pysynyt maltillisena. Suurin osa kuluttajahintojen noususta selittyy energiahintojen nousulla.

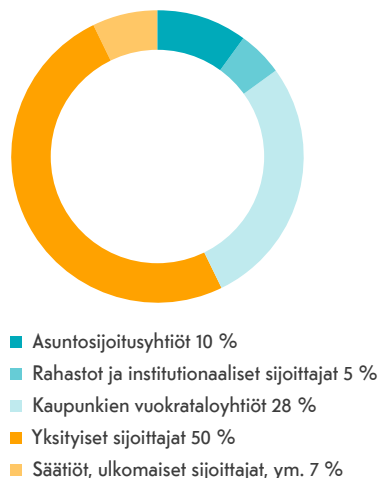
Digitalisaatio on yksi palvelutarjonnan kehittämisen keskeinen mahdollistaja.



Vuokra-asuntojen osuus vakinaisesti asutuista asunnoista 2017, %



Vuokra-asuntoja omistavat tahot, %



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

Myös työllisyys jatkaa yhä kasvuaan, vaikka onkin odotettavissa, että työllisyyskehitys jatkossa hieman hidastuu. Suurin osa työllisyyden lisäyksestä on syntynyt palvelualoilla ja rakentamisessa. Parantunut työllisyysaste tukee yksityistä kulutusta.

RAKENTAMINEN JATKUI VILKKAANA LÄPI VUODEN

Rakentaminen on edellisvuosien tapaan jatkunut vilkkaana, mutta kasvuvauhti on hidastumassa. Rakennusteollisuus RT arvioi rakentamisen volyymin kasvavan kertomusvuonna noin kuudella prosentilla asuntoaloitusten määrän yltäessä viime vuoden huippulukemiin 44 000.

Asuinrakentamisen suhdannehuippu on todennäköisesti jo ohitettu, sillä asuinrakentamisen volyymi on supistunut usean kuukauden ajan. Samalla asuinrakentamiseen myönnettyjen rakennuslupien kuutiomäärä on vähentynyt yli kymmenellä prosentilla. Tämä heijastuu kertomusvuoden lopulla aloitettujen rakennushankkeiden määrään ja vuodelle 2019 rakennusinvestointien kokonaisvolyymiin ennakoituaan nollakasvua.

Uusia asuntoja rakennetaan erityisesti SATOn päätoimialueille suurimpiin keskuksiin. Vilkas asuntorakentaminen kasvattaa myös vuokra-asuntotarjontaa. Kertomusvuoden kolmannella neljänneksellä oli KTI Kiinteistötiedon mukaan pääkaupunkiseudulla rakenteilla lähes 7 000 vuokra-asuntoa ja muissa suurissa kaupungeissa (Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Lahti ja Kuopio) yhteensä noin 2 900 vuokra-asuntoa.

Yksin ja kaksin asuvien määrä on koko Suomessa kolme neljänestä ja Helsingissä noin 80 prosenttia.

Rakenteilla olevat kodit ovatkin valtaosin pieniä ja rakenteilla olevien vuokra-asuntojen keskikoko suurissa kaupungeissa on 45 ja 52 neliön välillä.

Vahva talous, markkinoiden runsas likviditeetti, matalat korot ja osakkeiden korkeat arvostukset ovat viime vuosina ohjanneet runsaasti pääomia kiinteistösiirtomarkkinoille. Kun näihin ajureihin odotetaan hidastumista kautta linjan, on syytä olettaa myös kiinteistösiirtomarkkinoiden vilkkaimpien aikojen olevan hiipumassa. KTI:n mukaan jyrkkiä käänteitä ei ole kuitenkaan odotettavissa, mikäli talouden ja rahoitusmarkkinoiden käänteet tapahtuvat odotetun maltillisesti.

Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus Suomea kohtaan jatkuu vahvana ja asuntosijoitusmarkkinat ovat kansainvälistyneet. Uusien toimijoiden markkinoille tulon myötä voidaan odottaa markkinoiden likviditeetin säilyvän vähintään kohtuullisella tasolla.

VUOKRIEN KEHITYS

Kysyntä ylittää edelleen tarjonnan useimmissa kasvukeskuksissa tarjonnan kasvusta ja rakennuskustannusten noususta huolimatta. Vuokra-asuntotarjonnan kasvu on muutamilla alueilla vähentänyt vuokrien nousupaineita, mutta vuokria ovat vastaavasti nostaneet kiinteistöjen hoidosta ja ylläpidosta aiheutuvien kulujen kasvu. SATOn asuntoihin kohdistuvat kiinteistöveron, energian hinnan ja veden tariffin korotukset ovat kasvattaneet näitä kustannuksia viimeisen viiden vuoden aikana lähes 40 prosenttia.

Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien vuosinousu oli pääkaupunkiseudulla noin 2,5 prosenttia ja muualla Suomessa 2,2 pro-

senttia. Pääkaupunkiseudun ulkopuolisista suurista kaupungeista Tampereella ja Oulussa vuokrien nousu jatkuu, kun taas Turussa vuokrat ovat säilyneet lähes ennallaan. Kaikissa suurissa kaupungeissa suurten asuntojen vuokrat nousivat enemmän kuin yksioiden ja kaksioiden vuokrat. ARA-asuntojen vuokrat nousivat koko maassa 2,4 prosenttia.

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

KAUPUNGISTUMINEN

Suomen kiihtyvä kaupungistuminen ja 2010-luvulla jatkunut väestönkasvu ovat kannustaneet asuntotuotannon ennätyslukemiin. Tilastokeskuksen tuore väestöennuste maalaa väestönkasvulle loppua syntyvyyden pysyessä nykytasolla. Vuosi 2018 on kolmas perättäinen vuosi, jolloin suomalaisia kuolee enemmän kuin syntyy. Vuoteen 2035 asti väestönkasvua pitää yllä maahanmuutto, jonka jälkeen väkiluku näyttäisi kääntyvän laskuun.

Väestöennusteen mukaan työikäisen väestön odotetaan vähenevän kaiken kaikkiaan vuoteen 2030 mennessä 57 000 henkilöllä nykyisestä, ja vuonna 2050 työikäisiä olisi jo 200 000 vähemmän.

Koko maan kaupunkialueen väestöstä jo lähes puolet asuu kuuden suurimman kunnan kaupunkialueella. Toimivat vuokra-asuntomarkkinat edistävät työvoiman liikkuvuutta ja opiskelupaikan vastaanottamista. Jos asuntoja pystytään rakentamaan sinne, missä kysyntä on suurin, se hillitsee hintapaineita laajalla alueella.

Uusia asuntoja rakennetaan erityisesti SATOn päätoimialueille suurimpiin keskuksiin.

Keskusta-asumisen suosio näkyy paitsi pienten asuntojen pulana myös perheasuntojen kysynnän kasvuna. Suomalaiset haluavat asua yhä lähempänä kaupunkien keskustoja lähellä palveluja ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä.

Helsingin yleiskaavassa on varauduttu jopa yli 200 000 uuteen asukkaaseen vuoteen 2050 mennessä. Tämä tarkoittaa olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistämistä sekä uusien asuinalueiden kaavoittamista etenkin julkisen liikenteen solmukohtiin.

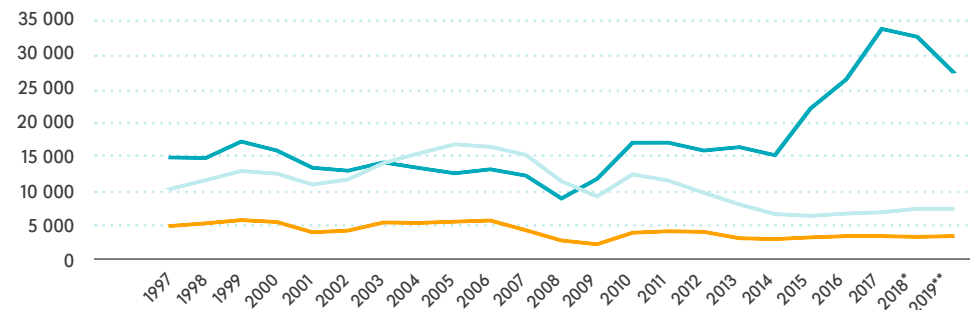
ASUMISEN PALVELULLISTUMINEN

Asunto on palvelualusta, ja asiakaskokemus syntyy itse asunnon ja palvelujen yhteisvaikutuksesta. Suomalaiset ovat oppineet vaatimaan asumiseen liittyviä palveluja, ja SATOn teettämän kuluttajakyselyn perusteella asuntoon tai vuokraan kuuluvilla palveluilla on merkitystä asunnon valinnassa. Vastaajista kolmannes (33 %) käyttäisi enemmän kaikenlaisia asumiseen liittyviä palveluita, jos niitä voisi tilata keskitetysti samasta paikasta digitaalisesti. Palveluista toivotaan helpotusta ja enemmän aikaa arkeen ja harrastuksiin.

Myös tilojen ja palvelujen jakaminen naapurien kesken kiinnostaa suomalaisia iästä ja sukupuolesta riippumatta. Yhteiskäyttötavaroiden hyödyntäminen yleistyy ja yhteistiloja, kuten yhteissaunoja, rakennetaan jälleen kerrostaloihin. Asuntojen muunneltavuusmahdollisuutta muuttuvien tarpeiden mukaan pidetään usein tärkeänä.

Digitalisaatio on yksi palvelutarjonnan kehittämisen keskeinen mahdollistaja. Verkossa tarjottavat palvelut murtavat jo nyt vuokramarkkinoiden perinteisiä toimintatapoja ja haastavat vanhat toimijat uudistamaan palveluratkaisujaan.

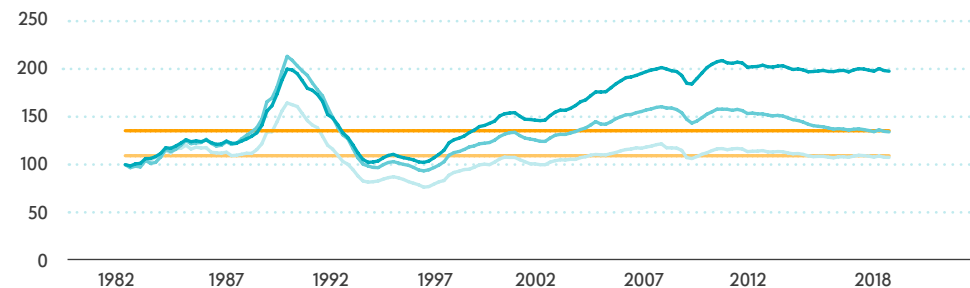
Asuntoaloitukset 1997–2019, kpl



Lähde: Tilastokeskus, Rakennusteollisuus RT

* RT:n ennakkotieto ** RT:n ennuste

Asuntojen suhteelliset hinnat 1982–2018, indeksi 1981/1 = 100



Lähteet: Tilastokeskus
ja Suomen Pankin laskelmat

*Megatrendit
muuttavat
ihmisten
arvoja ja
toimintaa.
Siksi näemme,
että myös
asumisen on
muututtava.*

SATON TOIMINTAAN VAIKUTTAVAT MEGATRENDIT

GLOBALISAATIO

- Talouden globaalit vaihtelut vaikuttavat myös Suomeen.
- Kiinteistömarkkinat globalisoituvat ja kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomen asunto-markkinoihin kasvaa.
- Monikulttuurisuus lisääntyy maahanmuuton ja työperäisen muuton myötä.
- Globaali alustatalous vahvistaa asemiaan myös Suomessa.

DIGITALISAATIO

- Kuluttajat kokevat asumisen palveluna, jota digitaaliset palvelut täydentävät.
- Esineiden internet (IoT) ja langattomat ratkaisut luovat mahdollisuuksia ja odotuksia asumiseen ja kiinteistöjen ylläpitoon.
- Työtä tehdään tulevaisuudessa yhä enemmän digitaalisten alustojen välityksellä (tehokkaat yhteydet, etätyö, yhteisölliset tilat).

KESTÄVÄ KEHITYS

- Arvopohjaiset kulutusvalinnat ja elämäntapa yleistyvät.
- Tiivis, kaupunkimainen asuminen hyvine joukkoliikenneyhteyksineen kasvattaa suosiotaan.
- Elinkaariajattelu – ei enää halpoja heikkolaatuisia tuotteita massoille. Rakentamisessa suunnittelu- ja materiaalivalinnat korostuvat (pitkäikäisyys, joustavuus, muunneltavuus).
- Energiatehokkuus (lämmitys, sähkö ja vesi) ja jätteiden määrän vähentäminen sekä lajittelu.

KAUPUNGISTUMINEN

- Työurien ja ansainnan pilkkoutuessa kaupungit houkuttelevat hyvien työmahdollisuuksiensa vuoksi.
- Väestön ikääntyessä muuttoliike suuntautuu palveluiden äärelle.
- Kaupunkikeskusten palvelut monipuolistuvat ja yhä useampi valitsee kaupunkimaisen elämäntavan.
- Asuntokoot pienenevät (perheiden koko, ekologiset arvot, asuntojen hintakehitys vaikuttavat).
- Ihmiset asuvat entistä tiiviimmin, mutta käyttävät yhteistiloja oman yksityisen tilan jatkeena.



HYVINVOIVIA IHMISIÄ KUKOISTAVISSA KAUPUNGEISSA

Megatrendit globalisaatio, digitalisaatio ja kestävä kehitys muuttavat ihmisten arvoja ja toimintaa. Siksi näemme, että myös asumisen on muututtava. Missiomme on mullistaa asuminen, tarjota asiakkaillemme enemmän kuin seinät. Visiossamme kukoistavissa kaupungeissa asuu hyvinvoivia ihmisiä.

SATO on vuokratien tarjoaja, joka luo monipuolisia asumisen konsepteja erilaisiin tarpeisiin. Strategiamme keskipisteenä on asiakas ja panostamme asiakaskokemukseen perinteisissä kanavissa ja erityisesti digitaalisessa maailmassa.

Kehitämme palveluja, joista on asiakkaillemme aitoa hyötyä arjessa. Arjen sujumisen lisäksi huo-

*Tarjoamme
asukkaillemme
koteja yhä
paremmalla
palvelulla.*

lehdimme asiakkaittemme hyvinvoinnista ja tuemme yhteisöllisyyttä. Kiinnitämme erityistä huomiota asumisterveyteen ja energiatehokkuuteen.

Strategisia kehitysohjelmiamme ovat Asiakas ensin, digitaalisuus ja monipuoliset asumisratkaisut, joiden eteen teimme kertomusvuonna onnistuneesti töitä yhdessä kumppanimme kanssa.

Strategiamme kulmakivenä on keskittyminen suuriin kaupunkeihin. Kasvamme pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa, joissa asuntojen kysyntä on suurinta ja arvonnousu vakaata pitkällä tähtäimellä. Rahoituksen rooli kasvuedellytysten luomisessa korostuu edelleen.

MONIPUOLINEN RAHOITUSPOHJA TUKEE KASVUA

Kehitämme SATO:n rahoitusrakennetta pitkäjänteisesti. Tavoitteenamme on vahvistaa SATO:n julkista luottoluokitusta rahoituksen saatavuuden varmistamiseksi ja monipuolisen rahoituspohjan mahdollistamiseksi. Tämänhetkinen luottoluokitusemme on Moody'sin myöntämä Investment grade -tason Baa3 (vakain näkymin).

Lisäsimme kertomusvuonna merkittävästi SATO:n reaali- ja osakekannan rahoituksen osuutta ja kasvatimme reaali- ja osakekannasta vapaan omaisuuden määrää. Vuoden 2018 lopussa reaali- ja osakekannasta vapaan omaisuuden rahoituksen osuus koko velkasalkusta oli 65,7 prosenttia ja reaali- ja osakekannasta vapaan omaisuuden määrä koko taseesta 74,1 prosenttia.



NÄIN LUOMME ARVOA

RESURSSIT

Taloudellinen pääoma

- Oma pääoma **1,55 mrd. €**
- Vieras pääoma **2,37 mrd. €**
- Sijoitusomaisuuden käypä arvo **3,88 mrd. €**
- Asunto-, tontti- ja energia-tehokkuusinwestoinnit

Tuotantopääoma

- Omistettut asunnot **25 893 kpl**
- Maa-alueet ja tontit arvo **40,9 milj. €**

Luonnonvarat

- Rakennusmateriaalit
- Kaukolämpö **99 %** kulutuksesta
- Hiilivapaata sähköä **100 %**
- Veden kulutus

Henkilöstö

- Osaava ja omistautunut henkilöstö **218**
- Henkilöstön osaamisen kehittäminen ja hyvinvointi **4,8** koulutuspäivää/henkilö

Aineeton pääoma

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

Ulkoiset suhteet

- Asiakassuhteet ja asukasyhteistyö
- Sidosryhmä-, vaikuttaja- ja viranomaisyhteistyö
- Tiivis yhteistyö kumppani-verkoston kanssa

LIIKETOIMINTA

Asuntoliiketoiminta

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

Sijoituskiinteistöt

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

TUOTOKSET

Asunnot ja asuinalueet

- Monipuolinen asuntotarjonta: uudet ja rakenteilla olevat kodit **1 519 kpl**
- Korjatut asunnot ja kiinteistöt **54 milj. €**
- Uudet asuinalueet

Palvelut

- Monikanavainen asiakaspalvelu: ensikontaktien ratkaisusta **80 %**
- Asuntojen ja talojen huolto ja ylläpito
- Uudet konseptit ja palvelut: **8 190** OmaSATO-käyttäjää
- Asiakasedut ja -tapahtumat

Päästöt

- Hiilidioksidipäästöt **45 064** tonnia
- Asumisessa syntynyt jäte

Asiakkaat

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

VAIKUTUKSET

Sosiaalinen

- Vanhojen asuinalueiden elinvoimaisuuden lisääminen ja asuntokaudan monipuolistuminen täydennysrakentamisen keinoin
- Hyvinvoivat ihmiset viihtyisissä kodeissa
- Asuntotoimialan kehittyminen ja yhteiskunnallinen vaikuttaminen asumiskustannusten pienentämiseksi
- Innostava yrityskulttuuri
- Työllistävä vaikutus **2 681** henkilötyövuotta
- Arkea helpottavat palvelut ja edut

VISIONimme

Hyvinvoivia ihmisiä kukoistavissa kaupungeissa

Ympäristö

- Kehittyvät asuin ympäristöt ja kestävä kaupungistuminen
- Asuntojen sijainti hyvien liikenneyhteyksien äärellä
- Kiinteistöjen elinkaaren mukainen ylläpito
- Energian- ja vedenkulutuksen tehostuminen: energian kokonaiskulutus väheni **0,5 %** edelliseen vuoteen verrattuna
- Vähentyneet hiilidioksidipäästöt: **-2,8 %** vuodesta 2017
- Jätelajittelun edistäminen: muovipakkausten keräysastiat **5 000** kotitalouden ulottuville

Taloudellinen

- Palkat ja edut työntekijöille **17,2 milj. €**
- Maksut palveluntuottajille: ostot **103,8 milj. €**
- Maksut rahoittajille **291,5 milj. €**
- Valtiolle ja kunnille verotuloja **76 milj. €**
- Osingot ja arvonnousu osakkeenomistajille
- Harmaan talouden torjuminen
- Työvoiman liikkuvuuden ja kasvun mahdollistaminen

MISSIONME

Mullistamme asumisen – se on enemmän kuin seinät

ASIAKAS ENSIN

ohjaa toimintaamme



VASTUULLISUUS ON OSA ARKEA

Vastuullisuus on osa jokapäiväistä työtämme ja sitä ohjaavat SATOn strategia, vastuullisuuspolitiikka ja teemat, jotka olemme arvioineet olennaisiksi sidosryhmien kanssa käydyn dialogin perusteella. Päivitimme kertomusvuonna olennaisuusanalyysimme.

SATOn toiminnan vastuullisuutta mittareineen on kuvattu vuosikertomuksen osioissa [Vastuullinen SATO](#) ja [GRI](#).

TALOUDELLISET TAVOITTEEMME PÄIVITETTIIN

Kertomusvuoden joulukuussa SATOn hallitus päätti konsernin pitkän aikavälin taloudellisia tavoitteita. Uusi tavoite konsernin omavaraisuusasteelle on 40 prosenttia aikaisemman 35 prosentin sijaan. Muut konsernin taloudelliset tavoitteet säilyivät entisellään: Korkokatteen tulee tavoitteiden mukaan olla vähintään 1,8-kertainen ja reaalivakuuksista vapaan omaisuuden asteen vähintään 60 prosenttia. Pitkän tähtäimen tavoitteena on, että luototusaste ei ylitä 50 prosenttia.

SATOn strategiset tavoitteet

- Investment grade -luottoluokituksen vahvistaminen (tällä hetkellä Moody's Baa3, vakain näkymän)
- Oman pääoman tuottotavoite strategijaksolla on 12 prosenttia
- Jatkuvasti paraneva asukkaidemme nettosuosittelevuus NPS

SATON STRATEGIA

Megatrendit

GLOBALISAATIO / DIGITALISAATIO / KESTÄVÄ KEHITYS

KAUPUNGIT MUUTTUVAT

IHMISET MUUTTUVAT

ASUMISENKIN ON MUUTUTTAVA

Visio

HYVINVOIVIA IHMISIÄ KUKOISTAVISSA KAUPUNGEISSA

Missio

MULLISTAMME ASUMISEN – SE ON ENEMMÄN KUIN SEINÄT

Koti kuten haluat -kehitysohjelmat

ASIAKAS ENSIN / DIGITAALINEN KEHITYS / MONIPUOLISET ASUMISRATKAISUT

Arvot

RIIMA KORKEALLA / IHMINEN IHMISELLE / OSAAMISEN ILO JA RENTOUS

VASTAAMME SIDOSRYHMIEMME ODOTUKSIIN

SATO luo arvoa sidosryhmilleen monin eri tavoin. Kertomusvuonna kysimme sidosryhmien mielipidettä yritysvastuumme olennaisimmista aiheista ja päivitimme kyselyn pohjalta SATOn vastuullisuuden olennaisuusarvion.

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 yritys vastuun kannalta olennaisen asioiden tunnistamista, tavoitteiden määrittämistä sekä niiden toteutumista.

Kertomusvuoden syksyllä kysimme keskeisimmiltä sidosryhmiltämme SATOn yritys vastuun olennaisimpia aiheita ja päivitimme [vastuullisuuden olennaisuusarvion](#). Kehitämme toimintaamme SATOn strategian ja keskeisten sidosryhmiemme odotusten mukaisesti.

LUOMME ARVOA SIDOSRYHMILLEMME

Luomme arvoa asiakkaillemme tarjoamalla sopivan kodin eri elämäntilanteissa ja pitämällä huolta

taloista ja niiden ympäristöistä. Asiakasarvon tuottamisessa SATOn osaava ja yhteisille tavoitteille omistautunut henkilöstö on erityisen tärkeässä roolissa. Merkityksellinen työ, reilu ja innostava yrityskulttuuri sekä työhyvinvointi heijastuvat suoraan asiakaskokemukseen ja päinvastoin.

Edellytämme kumppaneiltamme vastuullisia toimintatapoja ja käymme jatkuvasti dialogia toiminnan tehostamiseksi ja asiakkaan kokeman laadun parantamiseksi. Omistajille ja sijoittajille haluamme olla kannattava ja vastuullisesti hoidettu sijoituskohte.

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

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

Teemme yhteistyötä asunnottomuutta ja työttömyyttä vähentävien sekä maahanmuuttajien kotoutumista edistävien toimijoiden kanssa erilaisissa yhteistyöprojekteissa, joita ovat esimerkiksi [#kämpäjaduuni](#) sekä [Asumisen taidot](#).

VIESTIMME AVOIMESTI

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

Julkaisemme vuosittain yhdistetyn vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin, jossa kerromme kattavasti liiketoiminnastamme, arvonaluonnista, vastuullisuudesta ja taloudesta.

Asiakasarvon tuottamisessa SATOn osaava ja yhteisille tavoitteille omistautunut henkilöstö on erityisen tärkeässä roolissa.



Seuraavassa taulukossa kuvataan vuorovaikutusta keskeisten sidosryhmiemme kanssa:

SATON SIDOSRYHMÄT

Sidosryhmä	Odotukset SATOa kohtaan	Vuorovaikutuskanavat	SATOn toimenpiteitä 2018
Asiakkaat			
SATOkotien asukkaat n. 50 000	- Hyväkuntoiset ja turvalliset kodit - Luotettava vuokranantaja - Sujuva asiakaspalvelu - Avoin viestintä	- Asiakaspalvelu ja -viestintä eri kanavissa: puhelinpalvelu, chat, sosiaalinen media, sato.fi, OmaSATO, uutiskirjeet - Asiakaskyselyt ja -palautteet, Pulssi-asiakaspaneeli - Kohtaamiset, kuten talotreffit, huoltokäynnit, asukaskokoukset, asukasfoorumi, asiakastyöpajat	- Asiakaspalvelun ja -viestinnän kehittäminen - Kiinteistöjen ja asunnon kunnon ylläpito - Jatkuva vuokratarkastelu - Konsepti- ja palvelukehitys - Digitaalisten palvelujen kehittäminen - Toiminnan ja palvelujen kehitys yhdessä asiakkaiden kanssa - Asiakaskyselyt ja asiakaskokemuksen mittaaminen
Henkilöstö			
Keskimäärin 215 työntekijää	- Reilu ja innostava työpaikka - Hyvä johtaminen ja esimiestyö - Haastavat tehtävät ja oman osaamisen kehittäminen - Turvalliset ja viihtyisät työskentelyolosuhteet	- Säännölliset henkilöstötilaisuudet ja tehokas sisäinen viestintä - Henkilöstön työtyytyväisyystutkimukset - Esimiesvuorovaikutus ja henkilökohtaiset kehityskeskustelut - Henkilöstön ja työnantajan yhteistyöryhmä Tarmo - Liikunta- ja virkistystoiminta - Työsuojelutoimikunnan ja työsuojeluvaltuutettujen toiminta	- Työhyvinvoinnista huolehtiminen: laaja työterveyshuolto, lounas- ja virkistysetu, varhaisen puuttumisen malli - Koulutusmahdollisuudet ja työnkierto - Henkilöstön turvallisuuskoulutus

Sidosryhmä	Odotukset SATOa kohtaan	Vuorovaikutuskanavat	SATOn toimenpiteitä 2018
Kumppanit ja palveluntoimittajat			
Noin 1 600 palvelujen ja materiaalien toimittajaa	- Pitkäaikaiset kumppanuudet - Sopimusten noudattaminen - Avoimuus ja tasapuolisuus	- Kilpailutukset - Toimittajauditoinnit - Neuvottelut - Sopimukset ja ohjeet - Kumppaniyhteistyön ohjausryhmät - Kiinteistöalan yhteiset kehityshankkeet	- Pitkäaikaiset kumppanuus- ja palvelusopimukset - Hankintojen keskittäminen - Vastuulliset hankintaohjeet ja -kriteerit - Auditoinnit ja laadunvalvonta - Harmaan talouden torjunta
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 ja GRESB-vastuullisuusbenchmark - Hyvä ja läpinäkyvä hallintotapa ja viestintä	- Strategiatyö - Hallitustyöskentely - Liiketoiminnan läpinäkyvä ja kattava raportointi - Esimiestyö ja -koulutus, henkilöstökyselyt, henkilöstön ja työnantajan yhteistyöryhmät - Yritysvastuun kehittäminen
Yhteiskunta			
Viranomaiset, järjestöt, media, maanomistajat ja naapurit	- Lainmukainen, vastuullinen toiminta ja harmaan talouden torjuminen - Vuokra-asumisen kehittäminen - Työllistäminen - Verotulot - Ilmastonmuutokseen vastaaminen - 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 - Aktiivinen vuorovaikutus eri sidosryhmien kanssa - Oman alan kehittäminen yhteistyössä alan järjestöjen kanssa - Henkilöstön osallistaminen innovaatiotoimintaan - Energiatehokkuus- ja päästötavoitteet ja vähentämistoimenpiteet - Energiatehokkuussitoumukset valtion ja Helsingin kaupungin kanssa

**"KAIKISSA SATON
ASUNNOISSA SAA ASUKAS
TAPETOIDA JA MUOKATA
KOTIAAN ITSELLEEN
SOPIVAKSI. SE ON YKSI
SYYY, MINKÄ TAKIA VIIHDYN
SATON ASIAKKAANA."**

SATOn asukkaan kommentti Pulssi-kyselyssä.



/ LIIKETOIMINTAMME

ASIAKAS ENSIN

Asiakas ensin -asenteella löydämme kotia etsivälle asunnon, tarjoamme asukkaille sujuvan arjen ja toteutamme uusia asumisen ratkaisuja ja palveluita, kuten digipalvelu OmaSATOon. Asukas puolestaan tekee SATOon vuokra-asunnosta kodin sisustuksellaan, läsnäolollaan, tunteellaan – koti on aina enemmän kuin seinät.

MIKÄ TEKEE KODISTA KODIN?

Koulupäivän, työn ja harrastuksen jälkeen kodin rauhaan on hyvä tulla. Koti on turvapaikka, jossa saa viihtyä itsekseen, lemmikkiä leikittäen tai perheen lämmössä. Se on enemmän kuin seinät ja katto. Se on tunne. Asukkaamme tekee SATOn vuokra-asunnosta kodin.

Kertomusvuonna nostimme tunteet ja aistit SATOn brändin ytimeen ja onnistuimme kasvattamaan tunnettuuttamme. Jatkoimme samalla Asiakas

ensin -työtämme, johon valmensimme myös kumppanimme entistä vahvemmin mukaan. Huolehdimme myös kotiemme energia-tehokkuudesta ja vedensäästöstä ennakoivin toimenpitein.

KOTEJA ASIAKASPALVELULLA

Vuokra-asuntomme on asukkaamme koti, jossa haluamme hänen viihtyvän. Meille on tärkeää kohdata asiakas ja kulkea hänen kanssaan arjessa.

*SATOn
päätoimialueet
ovat pää-
kaupunkiseutu,
Tampere ja
Turku.*

SATOn ammattitaitoiset palveluasiantuntijat ovat helposti tavoitettavissa monessa eri kanavassa. [Palvelupäälliköt](#) tuntevat vastualueensa talot, taapaavat asukkaita, ja koordinoivat yhdessä SATOn olosuhdepäälliköiden kanssa talojen ja pihojen korjaustoimintaa. Korjaustoimenpiteillä varmistetaan, että kotien asumisolosuhteet ja energia-tehokkuus ovat kunnossa. Asiakas ensin -ajattelu ohjaa jokaisen satolaisen päivittäistä työtä ja kertomusvuonna valmensimme myös [kumppaniverkostomme](#) Asiakas ensin -toimintamalliin.

Kehitämme aktiivisesti kotiin ja asumiseen liittyviä palveluita, kertomusvuonna mm. lanseerasimme uuden, digitaalisen [OmaSATO-palvelun](#) asiakkaillemme.

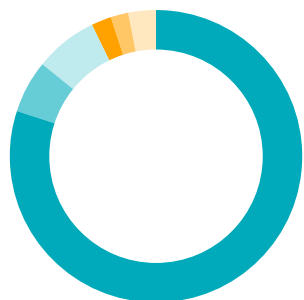
HUOLETTOMUUS JA AITOUS SATON BRÄNDIN YTIMESSÄ

Huolettomuus on tunnetila, jota SATO luo asiakkailleen [jatkuvuuden](#), [huolenpidon](#), [palvelun](#) ja [joustavuuden avulla](#). Laitamme joka päivä osaamisemme peliin, jotta kotien lisäksi korttelit ja niitä ympäröivät kaupungit olisivat kaikille hyviä paikkoja asua. Asukkaitamme yhdistää tarve tuntea olevansa kotona, elää juuri itsensä näköistä elämää.

Uudistimme kesällä 2018 mainontaamme. Halusimme tuoda kodin tunnetta esiin erilaisten aistien kautta: miltä koti tuoksuu, miltä siellä näyttää ja kuulostaa? Otimme tuttuun tapaan mukaan asukkaitamme, ja mainoksissa he [pääsivät omin sanoin kertomaan](#), mikä tekee juuri heidän SATOkodistaan kodin.



Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma
31.12.2018



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

SATO on aito, inhimillinen ja välitön, ja haluamme ominaisuuksien näkyvän brändityössämme. Kertomusvuoden aikana onnistuimme kasvattamaan SATOn tunnettua vuokranantajana ja lisäämään merkittävästi vuokra-asumista harkitsevien kiinnostusta meitä kohtaan.

KAUPUNKIELÄMÄÄ SATOKODEISSA

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

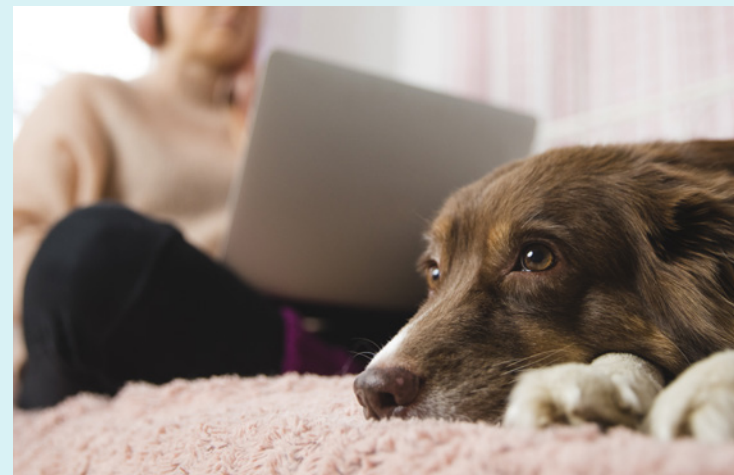
Kaupungistuminen lisää palveluiden kysyntää ja luo uusia työpaikkoja. Työvoiman liikkuvuuden turvaaminen, kasvava maahanmuutto ja sekä yksilöiden että yhteiskunnan hyvinvointi edellyttävät monipuolista ja monenlaisiin tarpeisiin vastaavaa, riittävää asuntotarjontaa. Kehitämme jatkuvasti uusia asumisen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

Omistimme vuoden 2018 lopussa 25 893 SATO-kotia, ja niistä saatava vuokratuotto yhdessä asuntojen arvon kehityksen kanssa ovat pohjana liiketoimintamme kannattavuudelle. SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskauden lopussa 16,86 €/m²/kk. Vuokrausasteemme oli koko vuoden erinomaisella tasolla, 98,2 % vuoden 2018 lopussa, ja ulkoinen vaihtuvuus oli vuoden lopussa 27,7 %.

SATON VUOKRA-ASUNNOT ENTISTÄ ENERGIATEHOKKAAMPIA

Energiankäytön vähentäminen ja vedenkulutuksen pienentäminen ovat SATOn tärkeimpiä ympäristötavoitteita. Yhteensä 10 000 huoneistossamme on lämpötilan ja ilmankosteuden seurantaan

/ CASE



MONIA ETUJA SATOKODIN ASUKKAALLE

LÄHES KAIKISSA SATOkodeissa on laajakaistayhteys. Lemmikit ovat vuokra-asuntoihimme tervetulleita ja asukas voi tilata meiltä veloituksetta omatoimiremonttisetin malleineen. Vuokravakuutemme on 0 euroa.

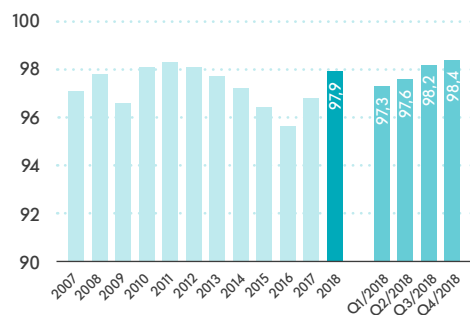
Vuonna 2018 tarjosimme asukkaillemme yhdessä yhteistyökumppanimme kanssa etuhintaan mm. vakuutuksia, muuttoapua, sähköä, terveyspalveluita ja ruoan kotikuljetuspalveluita. Yli 2 500 SATOn

asiakasta osallistui kertomusvuonna maksuttomiin asiakastapahtumiimme, kuten Korkeasaari-päivään, leffanäytöksiin tai talvisirkukseen.

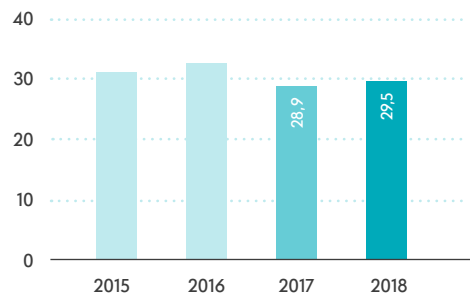
Asumiseen ja sen tulevaisuuteen vaikuttamisesta innostuneet asukkaat voivat osallistua [SATO Pulssi -asukas-paneeliin](#). Lisäksi osallistamme aktiivisia asukkaitamme mm. kehittämään digipalveluitamme ja esimerkiksi kertomusvuonna lanseeratun OmaSATO-palvelun kehityksessä asukkailla oli iso rooli.

Vuoden 2018 lopussa omistimme noin 26 000 SATOkoa.

Taludellinen vuokrausaste, %



Ulkoinen vaihtuvuus, %



tarkoitettujen anturien, joista 6 000 asennettiin kertomusvuonna. Seuraamme antureista kertyvää dataa havaitaksemme kulutuksen poikkeamat jo aikaisessa vaiheessa. Ennakointi ehkäisee tehokkaasti energiankäytön kasvua ja siitä aiheutuvia kuluja sekä parantaa asumisviihtyvyyttä.

Panostimme myös vedensäästöön mm. investoimalla huoneistokohtaisiin vesimittareihin ja asentamalla 6 000 huoneistoon vettä säästävät suihkukahvat. Aiomme tulevaisuudessa tuoda oman kodin vedenkulutustiedot myös asukkaiden seurattavaksi digitaaliseen OmaSATO-palveluun.

SATOKODIT PIETARISSA

SATOlla on Pietarissa 534 vuokra-asuntoa, joista noin puolet vuokrataan kalustettuna. Vuokrausaste Pietarissa parani ja oli kertomusvuonna keskimäärin 93,1 (89,6). Ruplan arvon heikentymisen myötä euromääräiset vuokrat laskivat ja olivat vuoden lopussa 13,56 €/m² kuukaudessa.

Venäjän osuus SATO:n asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin, emmekä toistaiseksi tee maahan uusia investointeja.

SATOlla ei ole sitovia hankintasopimuksia tai rakenteilla olevia asuntoja Pietarissa, eikä kertomusvuonna valmistunut uusia asuntoja.

SATO:n sijoituskiinteistöjen arvo Pietarissa oli kertomusvuoden lopussa noin 104,8 miljoonaa euroa. Ruplan kurssikehityksen tulosvaikutus vuoden 2018 aikana oli -15,3 milj. €, ja yhteensä arvonmuutoksen tulosvaikutus oli -14,1 milj. €.

SATOkodit Suomessa	2018	2017
Kohteiden lkm	747	751
Asuntojen lkm yhteensä	25 893	25 793
Asuntojen keskikoko, m ²	54,8	55,1
Sijoituskiinteistöjen käypäarvo, milj. €	3 770,3	3 513,6
Nettovuokratuotto, milj. €	198,5	188,4

SATOkodit Pietarissa	2018	2017
Kohteiden lkm	14	14
Asuntojen lkm yhteensä	534	534
Asuntojen keskikoko, m ²	70,2	70,2
Sijoituskiinteistöjen käypäarvo, milj. €	104,8	118,9
Nettovuokratuotto, milj. €	3,6	4,9

SATOKODIN VUOKRAAMINEN ON ENTISTÄ JOUSTAVAMPAA

Toinen tarvitsee kodin heti, toinen haluaa haaveilla pidempään. Palvelemme sekä verkossa että kasvotusten ja autamme jokaista asiakastamme löytämään juuri hänen toiveisiinsa ja elämäntilanteeseensa sopivan kodin.

SATO palvelee asuntoa etsiviä asiakkaitaan joustavasti, monikanavaisesti ja henkilökohtaisesti. Haaveita herättelemme markkinoinnilla ja omia toiveita vastaavia vuokra-asuntoja voi selailla LöydäKoti-palvelussa. Asiantuntevaa apua saa asiakaspalvelustamme ja toimipisteistämme. Kertomusvuonna panostimme etenkin pääkaupunkiseudulla vuokrauksen sujuvuuteen palvelemalla asiakkaita tarvittaessa myös sunnuntaisin.

Tiedon hyödyntämisen avulla löydämme asiakkaalle yhä nopeammin hänen toiveitaan vastaavan kodin. Tiedolla johtaminen ja sitä tukevien järjestelmien sekä osaamisen kehittäminen ovat SATOn vuokrauksessa jatkossa yhä isommassa roolissa.

ENTISTÄ TEHOKKAAMPAA DIGITAALISTA MARKKINOINTIA

Verkko on hyvä kanava tavoittaa asuntoa tarvitsevat. SATOn verkkomainonnassa otettiin kertomusvuonna käyttöön tekoälyavusteinen ohjelmallinen ostaminen, jonka avulla digitaalinen markkinointimme palveli asiakkaitamme entistä paremmin kodin löytämisessä. Uudistimme myös mielikuva- ja mainontaamme ja uusi **mainonnan konsepti "Kodin tunne"** näki päivänvalon kertomusvuoden keväällä.

Vaihtoasunnon tarvetta kartoitetaan asukkaan ottaessa yhteyttä SATOn asiakaspalveluun. Oma SATO-digipalvelussa asukkaan on helppo kysäistä

*Vuonna
2018 teimme
9 593 vuokra-
sopimusta, joista
57 % solmittiin
sähköisesti.*

asunnon vaihtamisesta milloin vain. Sekä vaihtaja että uusi asiakas löytävät vapaat ja vapautuvat SATOkodit sato.fi:n Löydä koti -osiosta. Kertomusvuonna sato.fi-sivuston kävijämäärä ylsi edellisvuoden tapaan 1,4 miljoonaan.

SUJUVAA VUOKRAUSTA VIIKON JOKAISENA PÄIVÄNÄ

Haluamme olla palvelemaan asiakkaitamme juuri silloin, kun asiakkaamme palvelua haluavat ja tarvitsevat. Siksi pääkaupunkiseudun

toimipisteemme myyntineuvottelijat vuokrasivat kertomusvuonna SATOkoteja kuunvaihteiden kiirepiikeissä myös sunnuntaisin. Lisäksi uudistimme vuokrauksen resursointia, tavoitteinamme ketterämpi asiakaspalvelu ja oman toimintamme tehostaminen. Vuonna 2018 teimme 9 593 vuokrasopimusta, joista 57 % solmittiin sähköisesti.

Uutta kotia etsivä saa meiltä palvelua itselleen sopivalla tavalla. Sato.fi:n Löydä Koti -osiossa asiakas voi tutustua vapaisiin ja vapautuviin



vuokra-asuntoihin, asukkaan OmaSATO-palvelun kautta voi viestitellä vaihtoasunnon tarpeesta ja asiakaspalvelun asiantuntemuksen saa käyttöönsä puhelimitse, sähköpostitse ja PalveluChatin kautta.

Pääkaupunkiseudun vuokrauksen vuodenvaihteessa 2017–2018 avattu toimitila Helsingin keskustassa on tilasuunnittelultaan aiempaa asiakasystävällisempi ja asiakkaita palvelee yhä kielitaitoisempi henkilöstö. Näiden toimenpiteiden myötä esimerkiksi maahanmuuttajien asiointi on entistä helpompaa.

ASUMISTOIVEIDEN TOTEUTTAMISTA

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

Haluamme löytää asiakkaallemme hänen toiveitaan vastaavan kodin. Kertomusvuoden lopulla aloittanut Sales Data Analyst auttaa myyntineuvottelijoita ymmärtämään asuntoa etsiviä yhä paremmin, sujuvoittaa vuokrausprosessia, ja tuo tiedolla johtamisen tiukemmin osaksi vuokrauksen päivittäistä toimintaa.

Vuokraus Suomessa	2018	2017
Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat, €/m ² /kk katsauskauden lopussa	16,86	16,69
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,9	96,8
Vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus, %	29,5	28,9

/ CASE



SATOKODISTA TOISEEN VAIVATTA

PERHEKÖÖN KASYAESSA, esikoisen muuttaessa omaan asuntoon tai muun elämänmuutoksen sattuessa kohdalle haluamme olla kirkkaana asukkaamme mielessä, kun haaveilu uudesta kodista alkaa.

SATOn vuokra-asunnosta toiseen vaihtaminen onnistuu helposti: Joustamme irtisanomisajoissa,

asukkaamme ovat etusijalla hake- maansa SATOkotiin ja vaihtajan edut koskevat myös saman talouden perheenjäseniä. Kodin vaihtajat saavat lisäksi lahjakortin muuttoauton vuokraamista varten samalla lailla kuin uudetkin SATO-asukkaat.

SATOkodista toiseen vaihto vuoden aikana 2 002 asiakasta.

TOIMME ASUMISEN PALVELUT PUHELIMEEN

Vuokra-asuntomme on asiakkaan koti, jossa toivomme hänen viihtyvän. Sen eteen teimme kertomusvuonna töitä ja otimme tiiviisti mukaan myös kumppanimme: huolto-yhtiöt ja urakoitsijat. Vuoden kohokohta oli digitaalisen OmaSATO-palvelun lanseeraus. Sen avulla toimme asumisen palvelut asukkaidemme käden ulottuville, missä ja milloin vain.

Vuonna 2018 valmensimme ja innostimme **kumppaneitamme** toimimaan Asiakas ensin -hengessä, paransimme sekä omaa että kumppaneidemme asiakasviestintää ja nimitimme **asumisterveyspäälikön**, joka toimii SATOn asiantuntijana asumisterveyteen ja -turvallisuuteen liittyvissä asioissa. Elokuussa lanseeratun uuden **OmaSATO-palvelun** myötä asukkaat voivat hoitaa asumisen asioitaan myös digitaalisesti. SATOn asiakaspalvelun ammattitaitoiset palveluneuvoajat toimivat yhä monikanavaisemmin, palvellen asiakkaita niin perinteisissä kuin digitaalisissakin kanavissa. Huolehdimme kertomusvuonna myös kotiemme **energiatehokkuudesta ja vedensäästöistä** ennakoivin toimenpitein.

ASIAKASKOKEMUS ENTISTÄ PAREMMAKSI KÄYTÄNNÖN TEOILLA

SATOn tavoitteena on jatkuvasti parantaa asiakkaiden palvelukokemusta ja teemme sen eteen kovasti töitä. Kertomusvuonna mm. toimme digitaalisen OmaSATO-palvelun asukkaidemme arkea helpottamaan ja asiakaspalvelumme ratkaisi valtaosan asioista heti asiakkaan ensimmäisessä yhteydenotossa.

Onnistuimme kertomusvuonna parantamaan asumisaikaista NPS-lukua ja käynnistimme kehityshankkeen, jonka avulla pystymme aiempaa

paremmin tunnistamaan keskeisimpiä NPS-lukuun vaikuttavia syitä. Mittaamme asukkaiden nettosuositteluhaluudesta kertovaa NPS-lukua sekä asumisen ajalta että useissa eri tilanteissa, joissa kohtaamme asiakkaan.

SATON AMMATTITAITOISET PALVELUASiantuntijat ASIAKKAAN APUNA

SATOn asiakas saa ammattitaitoista ja ripeää palvelua monessa eri kanavassa: puhelimessa, sähköpostitse, OmaSATOssa, Facebookissa ja PalveluChatissa. Kertomusvuonna palveluasiantuntijamme vastasivat 207 419 yhteydenottoon, joista he ratkaisivat ensikontaktissa peräti 80 prosenttia. Keskimääräinen jonotusaika puhelimessa oli 52 sekuntia ja asiakaspalvelun NPS-luku 70 %. Esimiesten ja tiimien tiivis yhteistyö arjen töiden, työvälineiden ja -tapojen kehittämisessä on ollut merkittävin asia, joka on auttanut yltämään edellä kuvattuihin huippulukuihin.

Monikulttuurisuus on SATOn asiakaspalvelun arkipäivää ja käytännössä se näkyy useiden yhteisen kielen puuttumisena. Kertomusvuonna laajensimme kieliosaamista ja otimme käyttöön tehokkaan ja laajan tulkkauspalvelun palvelutilanteita helpottamaan. Kulttuurierojen ymmärtäminen on myös jatkossa yksi asiakaspalvelun työtehtävistä ja siinä onnistuminen mahdollistaa luottamuksellisen palvelutilanteen.

ASUKAS TUTUKSI JA MUUTTO MUTKATTOMAKSI

Mitä paremmin tunnemme asukkaamme, sitä paremmin voimme häntä palvella. Jottei kävisi niin, että asiakas tapaa SATOn vain vuokrasopimusta

/ CASE



OMASATO ON KUIN KOTI TASKUSSA

SELAINPOHJAISEN OMASATON avulla asukas saa helposti ja nopeasti yhteyden SATOon. Palvelussa voi tehdä vikailmoituksen, nähdä maksutietonsa ja pysyä ajan tasalla asiakaseduista ja kotitalonsa asioista niin mobiililaitteella kuin perinteisellä pöytäkoneellakin.

OmaSATO lanseeraus elokuussa onnistui erinomaisesti. Ensimmäisen päivän aikana palveluun rekisteröityi useita satoja asukkaita huipentuen yli 8 000 rekisteröityneeseen käyttäjään vuoden 2018 lopussa. OmaSATO sai

asukkailta innostuneen vastaanoton: syksyllä toteutetussa kyselyssä yli 75 % kyselyyn vastanneista piti palvelun sisältöä joko hyvänä tai erinomaisena.

Otimme palvelun suunnitteluun, testaukseen ja jatkokehitykseen mukaan asumisen tulevaisuudesta kiinnostuneita asukkaitamme. Työpajoihin ja palveluun testaamiseen osallistui kertomusvuonna yli 250 asukasta. Kehitämme OmaSATOa aktiivisesti ja vuonna 2019 tuomme sinne uusia, yhteisöllisyyttä lisääviä palveluita, joista on hyötyä ja iloa asiakkaillemme.

allekirjoittaessaan ja mahdollisissa ongelmatilanteissa, palvelupääällikköme jututtavat asukkaita talotreffeillä ja muissa talon tapahtumissa, joita järjestettiin kuluneena vuonna 1 650.

Uusien SATOkotien valmistuessa lähdemme muuttopäiväksi asukkaidemme avuksi. Kysymyksiin vastaamalla ja muuttopäivän mutkia suoristamalla palvelupääällikkö ja muut asumisen sujuvuudesta huolehtivat satolaiset tutustuvat asukkaisiin tuoreeltaan. Kaikki uuteen tai vanhempaan SATOkotiin muuttavat saavat etusetelin pakettiautua varten.

UUTTA OTETTA ASIAKASVIESTINTÄÄN

Hyvän asiakasviestinnän merkitys on SATOssa tunnustettu ja sen eteen tehtiin kertomusvuonna hartiavoimin töitä. Työn tuloksena yhä useampi asukkaistamme vastasi asiakastytyväisyyskyselyssä olevansa tyytyväinen tai erittäin tyytyväinen tiedonsaantiin talonsa asioista.

Kertomusvuonna uudet satolaiset osallistuivat asiakaspalveluviestinnän koulutuksiin oppiakseen viestimään SATOn äänensävyä mukaisesti – elämänmakuisesti ja lämpimästi. Valmensimme myös asukkaiden arjessa läsnä olevia kumppaneitamme, huoltoyhtiöitä ja keskeisimpiä urakoitsijoita, Asiakas ensin -ajatteluun ja asiakaspalveluviestintään. Näitä koulutuksia jatkamme vuonna 2019.

Viestimme asukkaille kertomusvuoden aikana lähes joka kuukausi joko postiluukkuun jaetulla tai sähköisellä uutiskirjeellä, joissa kerroimme ajankohtaisista asumisen asioista sekä tarjosimme tietoa SATOn asiakaseduista ja tapahtumista. Lisäksi viestimme lähes 200 taloon ajankohtaisia asioita kotitalojen omilla uutiskirjeillä ja juttelimme asiakkaidemme kanssa SATOn Facebook-sivulla.

ASIAKKAAN POLKU

ELÄMÄN- TILANTEEN MUUTTU- MINEN

- Tiedolla johdettu markkinointi
- Dynaaminen verkkomainonta

KODIN LÖYTÄMINEN

- Asuntojen esittely
- LöydäKoti-palvelu sato.fi:ssä
- Tietoa SATOn palveluista ja eduista

KODIN VUOKRAA- MINEN

- Asuntotarpeiden yksilöllinen ratkaiseminen
- Tietoa kodista, kotitalosta, ympäristöstä ja asumisesta
- Digitaaliset palvelut, kuten vuokrasopimuksen sähköinen allekirjoitus

ASUMINEN

- Asiakaspalvelu
- Digitaalinen OmaSATO-palvelu
- Edut ja tapahtumat asukkaille
- Vaikuttamismahdollisuudet (palautteen kerääminen, työpajat, Pulssi-paneeli)
- Talotreffit, palvelupääällikön kohdekierrokset, asukkaiden yhteistoiminta
- Asiakasviestintä: Kotona-uutiskirjeet ja SATOn some-kanavat
- Omatoimiremonttiseti veloittuksetta
- Talojen ja kotien hoito ja huolto
- Vikatilanteiden hoito
- Asumisneuvonta

MUUTTA- MINEN

- Muuttoapu uudiskohteissa
- Vaihtajan edut ja palvelu
- Neuvontaa ja ohjeita
- Digitaalinen OmaSATO-palvelu



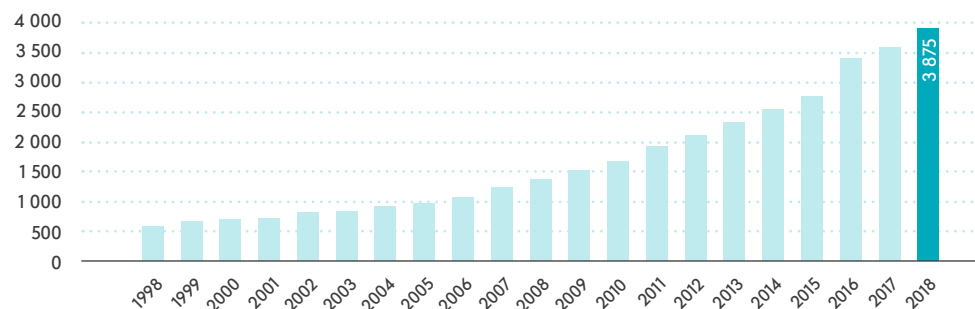
KEHITÄMME KAUPUNKEJA JA UUDISTAMME ASUINALUEITA

Kaupungit muuttuvat. Ne kasvavat, monimuotoistuvat ja tarvitsevat riittävästi koteja kehittyäkseen. SATO pitää huolta asuntokannastaan, hankkii valmiita vuokra-asuntoja ja taloja, rakennuttaa uusia koteja ja on mukana kehittämässä kokonaisia asuinalueita maan suurimmissa kaupungeissa. Olemme 2000-luvulla investoineet vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin yli 2,0 miljardia euroa.

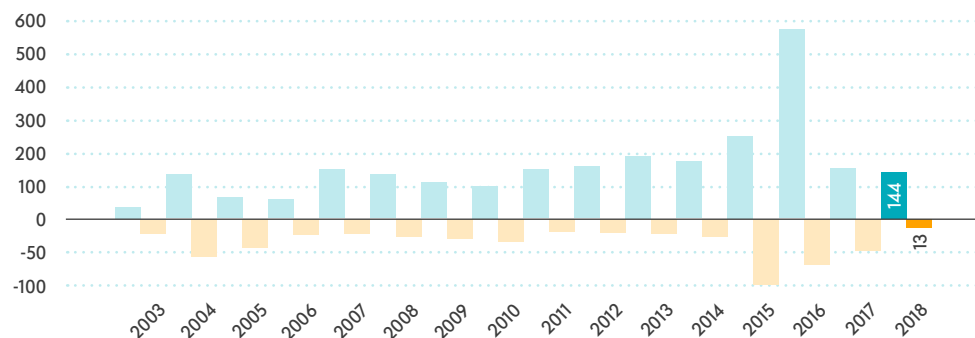
Kasvatamme asunto-omaisuuttamme harkiten ja toimintaympäristöä herkällä korvalla seuraten. Kertomusvuonna keskityimme uusien kotien suunnitteluun ja rakennuttamiseen sekä olemassa olevien kotien peruskorjaamiseen.

Kiinteistökehityksessä suuntasimme energiamme erityisesti täydennysrakentamiseen ja uusien asuinalueiden suunnitteluun yhdessä kumppanien ja kaupunkien kanssa.

Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



/ CASE



YHDESSÄ OLEMISEN ILOA SATO STUDIOKODISTA UUDISKOhteisiin

HALUAMME KEHITTÄÄ kestäviä ja asiakkaalle iloa tuovia asumisen konsepteja, ja 2017 lanseeratun SATO StudioKodin yhteisömanageri on juuri sellainen. Vantaan Martinlaakson StudioKodissa yhteisömanageri tutustutti heti talon valmistuessa asukkaat toisilleen, järjesti yhteistä tekemistä ja piti huolta hyvän yhteishengen säilymisestä.

Kokemukset kannustivat meitä vieämään konseptia myös ihan tavallisiin

SATOn vuokra-asuntoihin. Esimerkiksi Kumpulan Gadolininkadulla yhteisömanageri isännöi talon valmistuttua ensimmäisen kerroksen asukaskahvilaa, järjesti vappukemut, kannusti asukkaita muodostamaan asukastoimikunnan ja jakoi parhaat vinkkinsä terveen yhteisöllisyyden aikaan saamiseksi.

Määräaikaisena kokeiluna alkanut yhteisömanagerin tehtävä muutettiin kokemusten karttumisen jälkeen vakituiseksi.



Teemme investoinneista vastuullisuusarvioinnin ennen kaupantekoa.

Uudis- ja korjausrakentamisessa huomioimme etenkin energiatehokkuuden ja elinkaariajattelun. Keskitymme vuokra-asuntoihin, mutta kertomusvuonna rakenteilla oli myös omistusasuntoja.

INVESTOIMME VASTUULLISESTI

SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia kerrostaloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja.

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 143,5 miljoonan euron investoinneilla.

KEHITÄMME ASUNTOKANTAA REALISOIMALLA

Keskitämme asunto-omaisuutemme Suomen suurimpiin kaupunkeihin hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden lähelle. Myymme ne asunnot, jotka eivät vastaa strategiaamme. Myytävät huoneistot valitaan pääasiassa sijainnin, koon tai kunnon perusteella. Realisointien arvo oli kertomusvuonna noin 12,7 miljoonaa euroa.

Investoinnit	2018	2017
Investoinnit asuntoihin, milj. €	143,5	156,0
Vanhan kannan hankinnat, kpl	0	167
Uudisasunnot, kpl	403	856
Investointisitoumuksia 31.12., milj. €	107,9	54,9
Rakenteilla vuokra-asuntoja 31.12., kpl	985	834

Realisoinnit	2018	2017
Asuntorealisoinnit, kpl	98	294
Asuntorealisoinnit, milj. €	12,7	46,2

KOTEJA SINNE, MINNE PÄÄSEE VAIVATTA

SATO suunnittelee vuokra-asuntoja sinne, missä niiden kysyntä on suurinta: hyvien liikenneyhteyksien ja monipuolisten palveluiden tuntumaan. Vahva kaavakehitys-osaamisemme, viranomaisyhteistyö sekä asiakkaiden toiveiden kuunteleminen yhdistettynä huolella ylläpidettyyn tontti-varantoomme luo pohjan asuntotarjonnan jatkuvuudelle kaupungistuvassa Suomessa.

SATOn kiinteistökehityksessä katsotaan kauas tulevaisuuteen. Vuoden 2018 aikana keskityimme etenkin täydennysrakentamiseen – uusien kotien suunnitteluun jo olemassa oleviin naapurustoihin. Kertomusvuoden lopussa täydennysrakentamisen kohteita oli käynnissä yhteensä yli 3 000 uutta kotia varten. Lisäksi osallistuimme uusien asuinalueiden kehittämiseen ja otimme osaa tontinluovutus- ja arkkitehtuurikilpailuihin.

*Kehitämme
kaupunkeja ja
uudistamme
asuinalueita.*

Kaikissa kehitysprojekteissamme käymme jatkuvaa vuoropuhelua viranomaisten, asukkaiden, kumppaneiden ja muiden sidosryhmiemme kanssa.

TÄYDENNYSRAKENTAMISESSA PIENEMMÄT PÄÄSTÖT

Täydennysrakentamisella on yhä merkittävämpi rooli SATOn kiinteistökehityksessä. Uusien asuntojen tuottaminen valmiiseen kaupunkirakenteeseen hyödyttää paitsi alueen palveluita myös ympäristöä. Naapuruston asukasluvun kasvaessa palveluiden ja joukkoliikenteen käyttö kasvavat. Ja kun infrastruktuuri on jo olemassa, varsinaisen rakentamisen päästöt ovat pienemmät.

Kertomusvuonna saimme vireille täydennyskaavoitushankkeet Tampereen Lentävänniemessä ja Turtolassa (noin 14 000 kerrosneliometriä uutta rakennusoikeutta). Espoon Karakalliassa ja Finnoossa täydennyskaavoitushankkeet etenivät kaavaehdotusvaiheeseen (noin 17 500 kem uutta rakennusoikeutta).

KLASSIKKOLÄHIÖIHIN HENKEÄ KUMPPANEIDEN KANSSA

Isompiin kaavoitusprojekteihin lähdemme usein yhdessä yhden tai useamman kumppanin kanssa. Kumppanuussopimusten etuina ovat mm. asiantuntemuksen ja vastuiden jakaminen sekä suunnitteilla olevan alueen monipuolinen asuntotarjonta eri lainamuotoisine vuokra- ja omistusasuntoineen.

Kertomusvuonna aloitimme Vantaan Hakunilan kehittämisen suunnittelun yhdessä YIT:n ja Vantaan kaupungin kanssa. Väljästi rakennettu lähiö



sopii erinomaisesti täydennysrakentamiseen, ja Hakunilan helmiä ovat monipuoliset ulkoilu- ja urheilumahdollisuudet. Alueen kehittämistä puoltaa tuleva Raide-Jokeri 3, joka liikuttaisi asukkaita sujuvasti Hakunilasta sekä Aviapolikseen että Helsinkiin Mellunmäkeen. Hakunila on pääosin SATOn rakennuttama ja siellä on edelleen yli 700 SATOn vuokra-asuntoa.

Toinen iso projektimme on Vantaan Myyrmäen MyyrYork Downtown -alue. Käynnistimme syksyllä 2018 yhdessä kolmen kumppanin ja Vantaan kaupungin kanssa suunnittelukilpailun tavoitteena kehittää 62 000 kerrosneliötä koteja ja 14 000 kerrosneliötä liiketilaa alueelle, jonka nykyiset rakennukset (mm. kauppakeskus Isomyrri) puretaan. Kortteleihin toivotaan tehokasta pysäköintiä sekä erilaisia liikkumisen ratkaisuja, joissa yhdistyvät julkinen liikenne, kevyen liikenteen eri muodot ja yhteiskäyttöautot. Kilpailu ratkeaa alkuvuodesta 2019.

Osallistuimme kertomusvuonna Skanskan kanssa Pasilan tornialueen kehittämiseen tähtäävään Helsinki High Rise -kilpailuun. Pääsimme kilpailun toiseen vaiheeseen kilpailuehdotuksella "Etelä-Pasila", mutta voittoa emme saavuttaneet.

UUSIA TONTTEJA HELSINGISTÄ JA ESPOOSTA

Oma tonttivaranto mahdollistaa pitkäjänteisen suunnittelutyön ja joustavan suhdannevaihteluihin reagoimisen.

Kertomusvuonna SATO osti tontteja Helsingin kaupungilta Verkkosaaresta ja Jätkäsaaresta. Tonteilla aloitettiin yhteensä 338 uuden vuokra- ja hitas-asunnon rakentaminen. Helsingin kaupungin järjestämässä tonttitarjouskilpailussa voitimme asuinkerrostalotontin 56 kodille Helsingin Sompasaaresta, meren rannalta. Lisäksi hankimme Espoon Niittykalliosta 9 500 kerrosneliön verran asuinkerrostalotontteja.

Tonttivaranto	2018	2017
Tonttivaranto, milj. €	40,9	54,0
Tonttihankinnat, milj. €	19,9	0
Tonttivarannon rakennusoikeus yhteensä, krs-m ²	485 046	447 100
Tuotantoon siirtyneet tai myydyt omistustontit, milj. €	33,7	9,0

/ CASE



ÄLYKKÄITÄ LIIKKUMISEN RATKAISUJA

SATO OSALLISTUI kertomusvuonna älykkäiden liikkumisen ratkaisujen kehittämiseen. Olemme aktiivisesti mukana **RAKLI** ry:n MaaS-palvelut (Mobility as a Service) ja kaupunkikehittäminen -klinikassa. Osallistumme

myös Trafín ylläpitämään **Aviapolis-liikennelabraan**, jonka tarkoituksena on kehittää liikkumisen palveluja ja liikenteen digitalisaatiota. Kummatkin hankkeet käynnistyivät kertomusvuoden syksyllä.

RAKENNUTAMME JA KUNNOSTAMME KOTEJA

Meille on tärkeää, että asukkaamme viihtyy SATOkodissaan, upoudessa tai enemmän elämää nähneessä. Rakennutamme vuokra-asuntoja uusille asuinalueille ja vanhoja kortteleita täydentämään. Korjaamme koteja ja kokonaisia taloja: kertomusvuonna suunnittelupöydällämme oli useita peruskorjaushankkeita.

SATOn kertomusvuoden uudet vuokra-asunnot valmistuivat pääkaupunkiseudulle. Mukana oli

täydennysrakentamiskohde Vantaan Tikkurilassa ja ensimmäiset Espoon Vermonniityn SATOkodit. Peruskorjauksia käynnistimme Vantaan Hakunilassa ja Tampereen Kalevassa.

Kiinnitimme huomiota uudis- ja korjausrakentamisen ympäristövaikutuksiin ja tutkimme maalämmön tarjoamia mahdollisuuksia sekä uudisasuntojen muunneltavuutta. Asukkaiden mielipiteitä ja toiveita kuuntelimme mm. SATO Pulssin kyselyiden avulla.

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

UUSIA VUOKRA-ASUNTOJA PÄÄKAUPUNKISEUDULLE

SATOn keskeiset toiminta-alueet ovat pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku, ja se näkyy myös uudisasuntotuotannossamme. Kertomusvuonna valmistui 403 SATOkotia, joista 388 sijaitsi pääkaupunkiseudulla ja 15 Turussa.

Vantaan Tikkurilassa väljälle tontille nelikymmenvuotiaan kerrostalon kaveriksi täydennyskaavoitettu Orvokkikuja 1b sai asukkaansa loppukesästä 2018. Espoossa uudelle asuinalueelle Vermonniityn (ent. Perkkaa) valmistuivat ensimmäiset SATOkodit, peräti 117 vuokra-asuntoa. Runoratsunkadun erikoisuutena ovat aurinkopaneelit, joilla tuotetaan sähköä talon yhteisiin tiloihin.

ASUKKAIDEN TOIVEET OSANA SUUNNITTELUTYÖTÄ

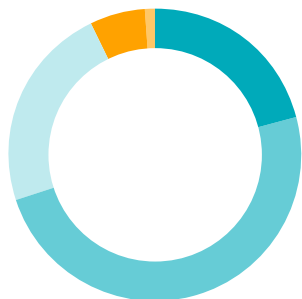
Haluamme ottaa asukkaiden toiveet huomioon mahdollisimman laajasti eri toiminnoissamme. Uudis- ja korjausrakentamisesta vastaavat sato-laiset hyödyntävät työssään SATO Pulssi -asukaspaneelia. Paneelille tehdyillä kyselyillä selvitimme kertomusvuonna mm. lapsiperheen tarpeita, yhteisiä tiloja koskevia toiveita sekä auton käyttöön liittyviä ajatuksia.

Sekä uudisasuntojen että peruskorjauskohteiden ensimmäisiltä asukkailta kysymme muuton jälkeen mm. asunnon suunnittelun onnistumisesta.

SATO StudioKoti -konseptin kehittämisessä apunamme ovat yhteisömanageri, ensimmäisestä StudioKoti-talosta saatu oppi ja SATO Pulssin kyselyt. Seuraavaa SATO StudioKoti -taloa kaavaillaan Itä-Helsinkiin.



SATO:n omistefut vuokra-asunnot 31.12.2018, %



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

31.12.2018 SATOlla oli Suomessa rakenteilla lähes 1 000 vuokra-asuntoa ja vuoden aikana konsernille valmistui Suomessa noin 400 vuokra-asuntoa.

KOHTI ENERGIATEHOKKUUS-TAVOITTEITA JA MUUNNELTAVIA KOTEJA

SATO pyrkii uudisrakentamisessa alittamaan lain-säädännön vaativan energiatehokkuusluvun 90 ja tavoittelee lukua, joka on alle 81. Kertomusvuonna tutkimme maalämmön hyödyntämismahdollisuuksia SATO:n uudiskohteissa.

Mietimme myös keinoja kotiemme muunneltavuuden lisäämiseksi. Ottamalla muunneltavuuden huomioon jo suunnitteluvaiheessa pystymme ketterämmin reagoimaan tulevaisuuden asumistarpeisiin vaikkapa jakamalla kolmiosta osan kasvavan lapsen ensiasunnoksi tai yhdistämällä kaksi pikkukotia isommaksi. Myös tässä työssä hyödynsimme SATO Pulssia. Jatkamme työtä vuonna 2019.

TEIMME KORJAUKSIA YLI 12 000 SATOKOTIIN

Peruskorjaamme vuokra-asuntojamme ja talojamme elinkaariperiaatteiden mukaisesti. Käytimme kotien ja kiinteistöjen korjaamiseen ja kunnostamiseen kertomusvuonna yhteensä noin 53,6 miljoonaa euroa, josta korjausinvestointeja oli yhteensä 31,3 miljoonaa euroa.

Osa peruskorjauksista on tekniseltä toteutukseltaan niin laajoja, että asunnoissa ei voi asua korjauksen aikana. Kertomusvuonna tällaisia asuntoja oli 236 ja näissä oli noin 420 asukasta. Tarjosimme asukkaillemme mahdollisuuden löytää uusi koti SATO:n muista vuokra-asunnoista.

Uudistuotanto	2018	2017
Valmistuneet Suomessa yht., kpl	403	913
Vuokra-asunnot	403	856
Omistusasunnot	0	57
Rakenteilla 31.12. yht., kpl	1 116	834
Vuokra-asunnot	985	834
Omistusasunnot	131	0
Myymättä omistusasuntoja 31.12., kpl	2	1
Valmiit	0	1
Rakenteilla olevat	2	0

Korjaukset	2018	2017
Asuntojen ja kiinteistöjen korjaukset, milj. €	53,6	49,3
Korjausinvestoinnit, milj. €	31,3	25,8
Saadut korjausavustukset, milj. €	0	0

Haluamme ottaa asukkaiden toiveet huomioon mahdollisimman laajasti eri toiminnoissamme. Uudis- ja korjausrakentamisesta vastaavat satolaiset hyödyntävät työssään SATO Pulssi -asukaspaneelia.

/ CASE



SATOKOTIEN KYLPYHUONEKALUSTUS ON KESTÄVÄÄ JA KOTIMAISTA

SATOSSA HAVAHDUTTIIN aikanaan siihen, että kylpyhuonekalusteiden elinkaari oli huomattavan lyhyt. Joissain koh-teissa ne piti vaihtaa alle kahden vuoden välein. Tämä aiheutti vaivaa asukkaille ja vei aikaa asiakaspalvelulta, huolloilta ja urakoitsijalta.

Uuden Kide-malliston kaapit on tehty samasta massiivilaminaatista kuin uima-

hallien pukuhuoneiden kaapit – ja niillä on neljännesvuosisadan takuu. Uusi kylpyhuonekalusto syntyi yhteistyössä pirkkanmaalaisen Kankarin Kalusteen kanssa. Laadukkaiden kalusteiden hankintahinta on tavallista korkeampi, mutta SATOlla uskotaan säästöjä syntyvän selvästi pidemmän vaihtovälin ansiosta. Tavoitteena on kylpyhuonekalusteiden elinkaarikustannusten puolittaminen.

Pitkään käytössä kestävästä puumateriaalista valmistetut kalusteet säästävät luonnonvaroja, ja ne pystytään myös kierrättämään tai hävittämään helpommin käytön jälkeen. Tarkkaan suunniteltu valmistusprosessi minimoi ylijäämäpalat, jotka Kankarin Kaluste puolestaan polttaa tehtaansa energiaksi.

Kide-kalusteita löytyy jo yli 1 000 SATOkodista.

MONIPUOLINEN RAHOITUSPOHJA TUKEE KASVUA

Kehitämme SATOn rahoitusrakennetta pitkäjänteisesti. Rahoitusaseman vahvistamiseksi kasvatimme kertomusvuonna edelleen reaalivaluudettoman rahoituksen osuutta ja asetimme omavaraisuusasteelle kertomusvuonna uuden tavoitteen.

Tehokas rahoitus mahdollistaa kannattavan investointitoiminnan ja vahvistaa riskienhallintaa. Tavoitteenamme on vahvistaa SATOn julkista luottoluokitusta rahoituksen saatavuuden varmistamiseksi ja monipuolisen rahoituspohjan mahdollistamiseksi.

Tämänhetkinen luottoluokituksemme on Moody'sin myöntämä Investment-grade-tason Baa3 (vakain näkymin).

REAALIVAKUUKSISTA VAPAAN OMAISUUDEN OSUUS KASVAA

Lisäsimme kertomusvuonna merkittävästi SATOn reaalivaluudettoman rahoituksen osuutta ja kasvatimme reaalivaluuksista vapaan omaisuuden määrää. Vuoden 2018 lopussa reaalivaluudetto-

Uusi tavoite konsernin omavaraisuusasteelle on 40 % aikaisemman 35 % sijaan.

man rahoituksen osuus koko velkasalkusta oli 65,7 prosenttia ja reaalivaluuksista vapaan omaisuuden määrä koko taseesta 74,1 prosenttia.

Katsauskauden aikana solmimme tärkeitä reaalivaluudesta vapaita pankkilainasopimuksia. Syyskuussa SATO ja Nordea Bank Abp solmivat reaalivaluudettoman seitsemän vuoden 100 miljoonan euron lainasopimuksen. Laina käytettiin konsernin yleisiin tarpeisiin ja sillä jällelrahoitettiin reaalivaluudellisia lainoja. Joulukuussa SATO ja Swedbank AB (publ) sopivat 100 miljoonan euron vakuudettomasta lainasta. Seitsenvuotinen laina nostetaan katsauskauden jälkeen konsernin yleisiin tarpeisiin sekä jällelrahoittamaan reaalivaluudellisia lainoja.

SATOn reaalivaluudettomiin lainoihin on asetettu tavanomaisia pääomarakennetta ja suorituskykyä koskevia kovenantteja koskien luototusastetta (< 70 %), korkokatekerrointa (> 1,8) ja reaalivaluuksista vapaata omaisuutta (> 42,5 %). SATO on täyttänyt kovenanttiehtot jokaisella tarkistuskaudella.

TALOUDELLISIA TAVOITTEITA PÄIVITETTIIN

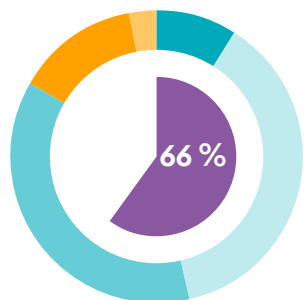
Kertomusvuoden joulukuussa SATOn hallitus päivitti konsernin pitkän aikavälin taloudellisia tavoitteita. Uusi tavoite konsernin omavaraisuusasteelle on 40 prosenttia aikaisemman 35 prosentin sijaan. Muut konsernin taloudelliset tavoitteet säilyivät entisellään: Korkokatteen tulee tavoitteiden mukaan olla vähintään 1,8-kertainen ja reaalivaluuksista vapaan omaisuuden asteen vähintään 60 prosenttia. Pitkän tähtäimen tavoitteena on, että luototusaste ei ylitä 50 prosenttia.



2,2 x

Reaalivakuuksista vapaan omaisuuden määrä suhteessa reaalivakuudettomaan velkaan

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.12.2018, yht. 1 998 milj. €



- Yritystodistukset 183
- Joukkovelkakirjalainat 749
- Pankkilainat 734
- Korkotukilainat 275
- Aravalainat 57
- 66 % velkasalkusta reaalivakuudetonta

PÄÄOMANHALLINNALLA RIITTÄVÄ RAHOITUS

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

VAHVAA RISKIENHALLINTAA

Riskienhallinnan periaatteemme on määritetty SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Keskeisimpiä rahoitusriskejämme ovat

maksuvalmius-, jälleenrahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä ja maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservejä luottolimiittien ja muiden pitkäaikaisten rahoituslaitosten muodossa.

SATOn maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään muun muassa kassavaroja, pankkitililimiittia, 400 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.

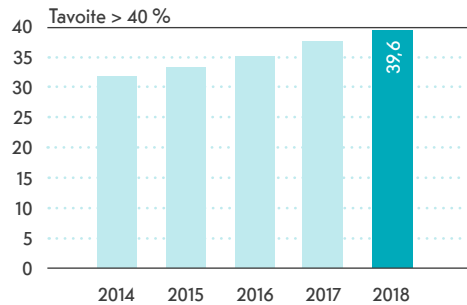
Vaihtuvakorkoiset lainat muodostavat korkoriskin, jota hallitsemme tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisen velan suhdetta joko kiinteäkorkoisilla velkajärjestelyillä tai korkojohdannaisilla. Rahoituspolitiikan mukaisesti tavoitteemme on pitää velkasalkusta yli 60 prosenttia kiinteäkorkoisena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

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

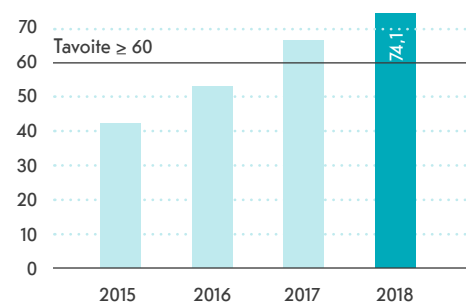


Kehitämme SATOn rahoitusrakennetta pitkäjänteisesti.

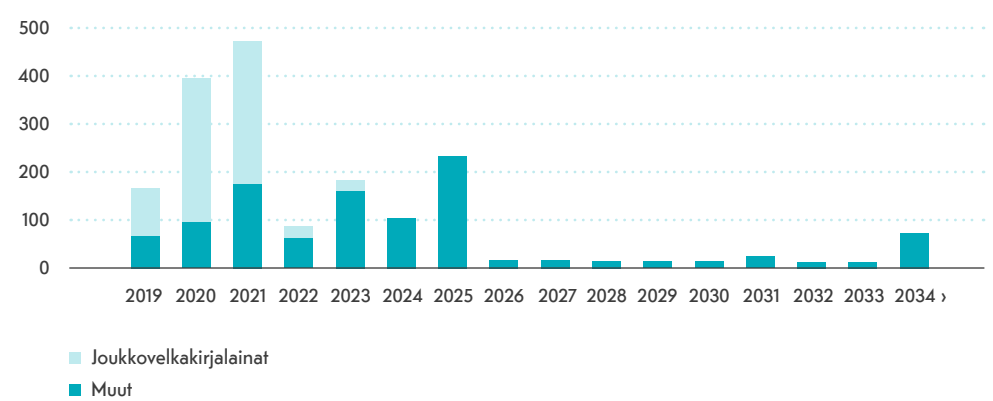
Omadaraisuusaste, %



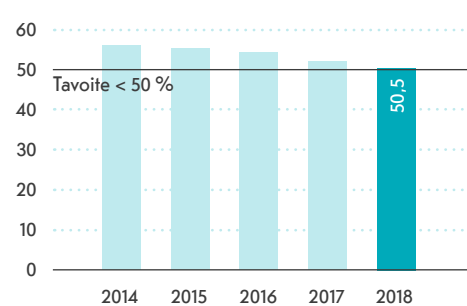
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



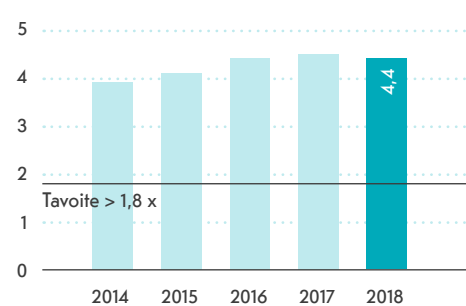
Pitkäaikaisten lainojen erääntyminen, milj. €



Luototusaste, %



Korkokatekerroin



Rahoituksen tunnusluvut	Tavoite	2018	2017
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,5–6	4,4	4,8
Keskimääräinen korkosidonnaisuus, vuotta	3–5	2,6	3
Keskikorko kauden lopussa, %	-	2,1	2,2
Kiinteäkorkoisen velan osuus, %	>60	68,9	78,2

**"JUTUT HYVÄSTÄ JA
TIIVIISTÄ NAAPURUUDESTA
OVAT KIVOJA LUKEA JA SITÄ
KAIPAA OMAANKIN KOTIIN.
IHMISET TULEVAT PAREMMIN
TOIMEEN, KUN TUNTEVAT
TOISENSA JA ASIOISTA
VOIDAAN JUTELLA."**

SATOn asukas kertoo Pulssi-kyselyssä, mikä juttu SATOn kanavissa on jäänyt mieleen.

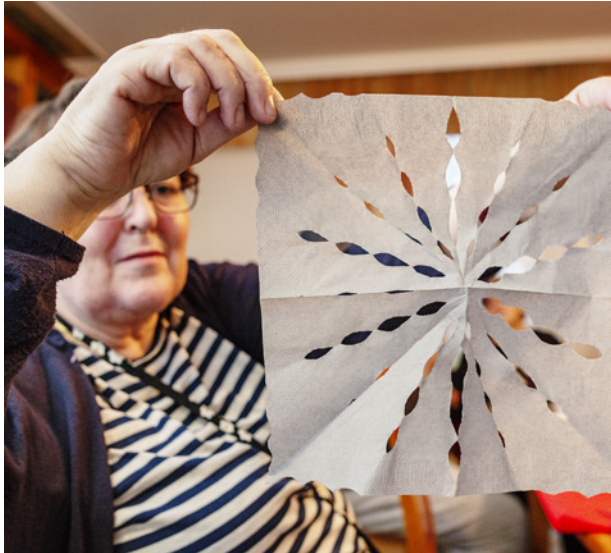


/ VASTUULLINEN SATO

TUNNOLLISESTI PAREMPAA VUOKRA-ASUMISTA

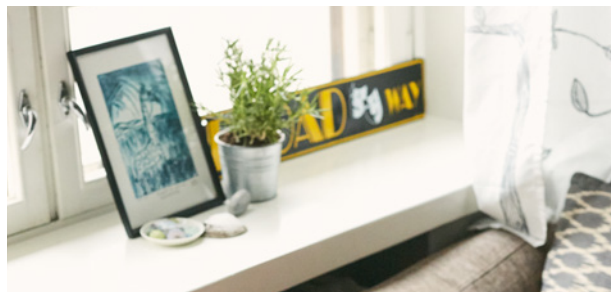
Kannamme vastuuta kodista, yhdestä ihmisen perustarpeesta. Perinteisten arvojen kuten pitkäjänteisen liiketoiminnan, hyvin hoidetun omaisuuden ja osaavan henkilöstön lisäksi haluamme toimia asiakasta ja ympäristöä vaalien, yhteiskunnan ja elinkeinoelämän kehittymistä tukien. Vastuullisuus näkyy visiossamme – kukoistavissa kaupungeissa asuu hyvinvoivia ihmisiä.

VASTUULLISUUDEN KOHOKOHDAT 2018



#VALOHAASTE TOI ILOA JA VALOA NAAPUREILLE

Toimme valon pilkahduksia pimeisiin iltoihin valofestivaali Lux Helsingin yhteistyökumppanina, kun kutsuimme asukkaamme tekemään talvesta valoisampaa. [Haasteeseen](#) tartuttiin mm. Helsingin Puotilassa, jossa seniorikodin asukkaat kokoontuivat silkkipapereiden ja pullakahvien ääreen.



KIERTOTALOUTTA KODINKONEILLA

Lahjoitamme kaikista peruskorjattavista taloistamme käytetyt kodinkoneet Kierrätyskeskukselle. Uusiokäytöllä säästimme vuonna 2018 noin 390 tonnia kiinteitä luonnonvaroja.

2,6

Prosenttia pienempi lämmön ominaiskulutus

0,7

Prosenttia pienempi veden ominaiskulutus

2,8

Prosenttia pienemmät kasvihuonekaasupäästöt

AUTAMME LÖYTÄMÄÄN KODIN JA TYÖN

Olemme mukana #kämppäjaduuni-hankeessa, johon osallistuvilla pyritään löytämään kaksi elämän tärkeää kivijalkaa, [koti ja työ](#). Kertomusvuonna yhdeksän vailla asuntoa olevaa sai hankkeen myötä SATOkodin.



MUOVIPAKKAUSTEN KIERRÄTTÄMISESTÄ HELPOMPAA

Vastasimme kierrätysintoilijoiden toiveisiin – SATOkotien asukkailla on nyt entistä paremmat mahdollisuudet muovipakkausten kierrättämiseen. Toimme [muovinkeräysastiat](#) liki viiden tuhannen vuokra-asunnon jätepisteisiin.



HUOLEHDIMME ASUMISTERVEYDESTÄ

Koulutimme ikioman [asumisterveyspäällikön](#). Hän on asiantuntijamme sisäilmaan, kosteuteen, lämpötilaan, ilmanvaihtoon ja home-epäilyihin liittyvissä asioissa.

TUNNUSTUS VASTUULLISUUSTYÖSTÄ

SATO osallistui neljättä kertaa Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) [-vastuullisuusvertailuun](#), jossa saavutimme neljä tähteä asteikolla yhdestä viiteen. Tulos on kansainvälisesti vertailukelpoinen ja SATOn tulos muihin eurooppalaisiin asuntosijoittajiin verrattuna nousee yli keskiarvon.



HYVINVOIVIA IHMISIÄ KUKOISTAVISSA KAUPUNGEISSA

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

Vastuullisuustyötämme ohjaavat SATOn strategia, vastuullisuuspolitiikka ja teemat, jotka olemme arvioineet olennaisiksi sidosryhmien kanssa käydyn dialogin perusteella.

Kaupungistuminen lisää vuokra-asuntojen tarvetta kasvukeskuksissa. Haluamme olla kaupungistumisen mahdollistaja, joka vaikuttaa positiivisesti yhteiskunnan ja elinkeinoelämän kehittymiseen. Tuemme asiakkaidemme hyvinvointia tarjoamalla turvallista asumista. SATO-kodeissa asuu noin 50 000 henkilöä, joiden hyvän asumisen toteuttamiseen osallistuu oman henkilöstömme lisäksi merkittävä määrä yhteistyökumppaneita.

PITKÄJÄNTEINEN LIIKETOIMINTA

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

SATON VASTUULLISUUDEN PAINOPISTEET



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

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

[Lue lisää liiketoimintamme taloudellisista vaikutuksista ja kumppaniyhteistyöstämme.](#)

ENEMMÄN KUIN SEINÄT

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

Edistämme hyvää naapuruutta kuuntelemalla asukkaitamme ja kannustamme asukkaita yhteisöllisyyteen. Seuraamme asiakastytytyväsyyttä asumisen eri vaiheissa, järjestämme talotreffejä ja keräämme ideoita SATO Pulssi -asukaspaneelissa sekä yhteiskehittämisen työpajoissa.

Huolehdimme asukkaidemme terveydestä pitämällä hyvää huolta taloistamme ja reagoimalla nopeasti esille tulleisiin asumishaittoihin.

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

KESTÄVÄ KAUPUNGISTUMINEN

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

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

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

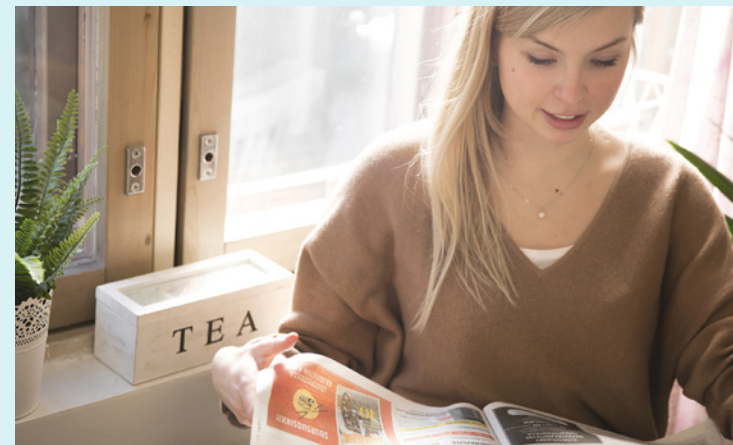
[Lue lisää kestävästä kaupungistumisesta.](#)

IHMINEN IHMISELLE

SATOn henkilöstöllä on kyky uudistua ja satolaiset tunnistavat sen yhteiseksi vahvuudekseen. Satolaiset haluavat kehittyä, hioa asiantuntemustaan ja oppia uutta kannustaen työkalvereitaan samaan.

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

/ CASE



YRITYSVASTUUN OLENNAISET ASIAT TUNNISTETTU

KÄYME AVOINTA keskustelua sidosryhmiemme kanssa toimintamme vaikutusten ja niiden merkittävyyden tunnistamiseksi. Syksyllä 2018 päivitimme SATOn vastuullisuuden olennaisuusanalyysin. Toteutimme laajan sidosryhmäkyselyn, jossa kartoitettiin kullekin sidosryhmälle olennaisimmat näkökohdat liiketoiminnassamme. Eri sidosryhmien edustajat toivat dialogissa esiin asiat, jotka liiketoiminnassamme tulisi liittää vastuullisuuteen.

Asiakkaillemme ja henkilöstölle kysely toteutettiin verkkolomakkeella, johon osallistui yli 800 henkilöä. Lisäksi muita pääsidosryhmiemme edustajia haastateltiin SATOsta riippumattoman kumppanin toimesta. SATOn johto arvioi dialogissa esiin nousseet teemat liiketoimintavaikeutusten perusteella, ja tuloksena tunnistettiin neljä pääteemaa ja 11 olennaista näkökohtaa. Lähestymistapa olennaisiin teemoihin on kuvattu [Johtamistapataulukossa](#).

Panostamme satolaisten ja kumppaniemme työturvallisuuteen ja vahvistamme turvallisuus-kulttuuriamme kehittämällä ja valvomalla työ-turvallisuuskäytäntöjä.

Lue lisää, miten pidämme huolta henkilöstöstämme.

LÄPINÄKYVÄT TOIMINTATAVAT

SATOn vastuullisuuden johtaminen ja keskeiset ohjeet ja politiikat on kuvattu vuosikertomuksen Hallinnointi-osiossa.

Kehittääkseen toimintaansa SATO osallistuu kansallisiin ja kansainvälisiin vastuullisuusvertailuihin. Osallistuimme neljättä kertaa kansainväliseen kiinteistöalan Global Real Estate Sustainability Benchmark -vastuullisuusvertailuun ja saavutimme neljä tähteä eli Green Star -tason. SATOn pitkäjänteinen työ vastuullisuuden eteen näkyi tuloksissa, kun kehitystä saavutettiin lähes kaikilla vertailluilla osa-alueilla. Panostuksemme erityisesti asiakas-palveluun ja sidosryhmäyhteistyöhön Asiakas ensin -strategian mukaisesti vahvistivat SATOn menestystä sosiaalisen vastuun mittareilla. Myös energiatehokkuuden toimenpiteet ja seurannan kattavuus sekä läpinäkyvyys toimintaperiaatteissa ja raportoinnissa ovat SATOn vahvuuksia.

SATOn kehityskohteeksi vertailussa nousee kiinteistöjen ympäristösertifikaattien puute. Sertifi-kaatteja on toistaiseksi hyödynnetty lähinnä uusien toimitilojen ja kauppakeskusten rakentamisessa, eivätkä ne ole laajalti käytössä asuintaloissa Suomessa.

SATON OLENNAISUUSMATRIISI 2018



Vastuullisuus ohjaa toimintaamme

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

Pidämme huolta henkilöstöstämme

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

Luomme hyvinvointia asukkaillemme

7. Huolehdimme asumisterveydestä
8. Edistämme hyvää naapuruutta

Vastaamme ilmastonmuutokseen

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

VASTUULLISIA TEKOJA LÄPI LIIKETOIMINNAN

SATOssa vastuullisuus on käytännön tekoja. Vuonna 2018 säästimme energiaa, helpotimme jätteiden käsittelyä taloissamme ja kehitimme järjestelmällisen toimintatavan asumisterveys-asioiden selvittämiseen. Syksyllä toimimme digitaalisen OmaSATOn myötä asumisen palvelut

asukkaidemme käden ulottuville missä vain ja milloin vain.

2018 aloitimme vastuullisuustavoitteiden päivittämisen [olennaisuusteemojemme pohjalta](#). Vuonna 2019 kytkeimme tavoitteet yhä vahvemmin osaksi

strategiaa ja arjen tekoja, jatkamme energian- ja vedensäästötoimenpiteitä ja panostamme asumisterveyteen ja yhteisöllisyyteen.

Ympäristötavoitteidemme lisäksi olemme liittyneet Helsingin kaupungin ilmastoasioiden yhteistyö-

verkostoon, [Ilmastokumppaneihin](#), sekä sitoutu-
neet kiinteistöalan [energiatlehokkuussopimuksen tavoitteisiin](#). Ohessa on yhteenveto SATOn vastuullisuustavoitteista ja toimenpiteistä sekä niiden yhteydestä YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin (Sustainable Development Goals).

YMPÄRISTÖVASTUU

Tavoitteet 2018 (toteuma 2017)	Tavoitteiden toteutuminen ja tärkeimmät toimenpiteet 2018	Tavoitteet 2019	Tärkeimmät toimenpiteet 2019	Yhteys YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin (SDG)
Lämmön ominaiskulutus 40,9 kWh/m ³ (41,8)	Alitimme tavoitteen (40,7 kWh/m ³) parantamalla lämpötilan ja ilmanvaihdon optimointia sekä kehittämällä kiinteistöjen kaukovalvontaa.	Lämmön ominaiskulutus 39,8 kWh/m ³	Lämpötilaoptimoinnin jatkaminen ja huipputehon rajoitustoiminnan kehittäminen, vettä säästävien kalusteiden asentaminen, ilmanvaihdon optimointi, maalämmön hyödyntämisen tarkastelu.	   
Veden ominaiskulutus 390 l/m ³ (414)	Tavoite ei toteutunut, toteuma 411 l/m ³ . Veden ominaiskulutus laski 0,7 prosenttia. Aukasmäärä suhteessa asuin- neliöihin on kasvanut. Asensimme vettä säästäviä kalus- teita yli 6 000 asuntoon ja korjasimme vuotoja.	Veden ominaiskulutus 387 l/m ³	Vettäsäästävien kalusteiden asentaminen ja vuotojen korjaaminen, asuntokohtaisten vesimittareiden asentaminen.	   
Sähkön ominaiskulutus 3,9 kWh/m ³ (3,9)	Toteuma 3,9 kWh/m ³ . Ilmanvaihdon optimointi oli tärkein keino tavoitteen toteutumiselle.	Sähkön ominaiskulutus 3,9 kWh/m ³	Ilmanvaihdon optimointi, uudiskohteissa aurinkosähkön hyödyn selvittäminen.	   
Energiatlehokkuustoimenpiteiden vaikuttavuuden seurannan kehittäminen	Käynnistimme systemaattisen energiatlehokkuus- seurannan kohdetasolla.	Energiatlehokkuus- toimenpiteiden jatkuva seuranta	Kohdekohtainen energiatlehokkuus- seuranta ja raportointi.	  
Uudet investoinnit kohdennetaan joukkoliikenne- yhteyksien varrelle	Tavoite toteutui sekä uudistuotannossa että valmiin kannan portfolioiden hankinnoissa. Investointien sijainti arvioidaan aina osana investointipäätöstä vastuullisuuden due diligence- ja EDD-tarkasteluja pohjalta.	Uudet investoinnit kohdennetaan joukko- liikenneliikenneyhteyksien varrelle	Investointien vastuullisuuden due diligence- ja EDD-tarkastelut, täydennys- rakentamisen hankkeet.	  
Asukkaiden jätteiden lajittelun tehostaminen	Tavoite toteutui osittain. Jätteiden määrän vähentämiseksi ja kierrätysteen parantamiseksi lisäsime asukasviestintää ja neuvontaa jäteasioista sekä toimimme 74 muovinkeräyspistettä ja 472 kierrätyskonttia asukkaiden käyttöön.	Asukkaiden jätteiden lajittelun tehostaminen	Viestinnän lisääminen, asukasneuvonta, kierrätyskontit, lajittelu- mahdollisuuksien kehittäminen asunnoissa ja jätetasteissa.	  

SOSIAALINEN VASTUU

Tavoitteet 2018	Tavoitteiden toteutuminen ja tärkeimmät toimenpiteet 2018	Tavoitteet 2019	Tärkeimmät toimenpiteet 2019	Yhteys YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin (SDG)
Asukkaiden jatkuvasti paraneva NPS	Asiakkaiden suosittelemuus nousi. Panostimme koko vuoden asiakaspalvelumallin käytäntöön vientiin ja laajentamiseen, asiakaspalvelukeskuksen uudistamiseen sekä digitaalisten palvelujen kehittämiseen.	Yhden kontaktin periaate – kehittyvä reagointi-nopeus ja tehokas palvelutapahtuman läpivienti	Asiakaspalveluhenkilöstön osaamisen kehittäminen ja kyvykkyyden tukeminen, aktiivinen kommunikointi ja tiedon hyödyntäminen digitaalisten palveluiden kehitystyössä, asumisterveyden toimintamalliin vakiinnuttaminen.	  
Henkilöstön omistautumisindeksi (People Power Index) paranee 3 pistettä	Tutkimuksen sisältö ja toimittaja vaihtui 2018, ja suora vertaaminen edellisvuoteen ei ole mahdollista. Syke-henkilöstötutkimuksen tulokset olivat hyvällä tasolla kaikissa avainkategorioissa. Yhteiset henkilöstötilaisuudet, monikulttuurisuuden ymmärryksen kasvattaminen ja työ-kykyjohtamisen parantaminen olivat päätoimenpiteet.	SATO Sykkeen tulokset kaikissa avainkategorioissa samalla tasolla tai korkeammat kuin vuonna 2018	Yrityskulttuurin kehittäminen, esimiestyön ja johtamisen vahvistaminen, työnantaja-mielikuvan vahvistaminen.	
Yhteisöllisyyden kehittäminen asukkaiden keskuudessa	Tavoitetta on haastavaa mitata, mutta onnistuimme toimenpiteissämme: Yhteistoimintamallin pilotointi StudioKodissa ja sen oppien laajentaminen, yhteisö-managerin toimenkuvan vakiinnuttaminen sekä monikulttuurisuuden ymmärryksen kasvattaminen koko henkilöstön keskuudessa.	Yhteisöllisyyden kehittäminen asukkaiden keskuudessa	Naapurikummit-toiminnan kokeilu, aktiivinen viranomais- ja järjestöyhteistyö, talofreffit, asumisneuvonta, kodin pehmeät huoltokäynnit, asukastapahtumien tukeminen, viestinnän ja digitaalisten palvelujen kehitys.	

TALOUDELLINEN VASTUU

Tavoitteet 2018	Tavoitteiden toteutuminen ja tärkeimmät toimenpiteet 2018	Tavoitteet 2019	Tärkeimmät toimenpiteet 2019	Yhteys YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin (SDG)
Ylläpito- ja korjauskustannukset pysyvät 2017 tasolla (e/m ²)	Tavoite toteutui. Otimme käyttöön huollon uuden kumppanuusmallin, kilpailutimme huoneistokorjausten urakoinnin sekä jatkoimme energiatehokkuustoimenpiteitä. Eriytimme materiaalihankintoja korjaus- ja ylläpitotöistä.	Ylläpitokustannukset pysyvät vuoden 2018 tasolla	Asiakas ensin toimintamallin laajentaminen kumppanitoimintaan, huoltotoiminnan kilpailutus.	   
Toimittaja-auditointien jatkaminen ja toimittajien määrän aleneminen 10 %	Tavoite toteutui osittain. Jatkoimme toimittajien auditointeja sekä hankintajärjestelmien ja prosessien kehittämistä. Toimittajien määrä aleni 5 %.	Asiakas ensin palvelumallin jalkauttaminen kumppanitoimittajille ja toimittaja-auditointien jatkaminen	Avaintoimittajien kouluttaminen, kilpailutukset ja auditoinnit.	 
Investment grade -luotto-luokituksen vahvistaminen	Tavoite toteutui osittain. Tärkeimmät tunnusluvut paranivat, mutta luotto-luokitus ei noussut.	Investment grade -luotto-luokituksen vahvistaminen	Keskeisten tunnuslukujen parantaminen.	

SATOKOTI ON ENEMMÄN KUIN SEINÄT

Tavoitteenamme on tehdä asukkaidemme elämästä entistä vaivattomampaa. SATOkodin asukas saa enemmän kuin seinät – uusia palveluita olemassa olevien rinnalle, vaikutusmahdollisuuksia, yhteisöllistä tekemistä sekä rahanarvoisia asiakasetuja ja -tapahtumia.

Tarjoamme 50 000 asukkaallemme enemmän kuin vain vuokra-asunnon: haluamme olla mukana asukkaan arjessa ilahduttaen, auttaen ja vuokralle vastinetta tarjoten.

Asiakas ensin -työ tuotti kertomusvuonna onnistumisia. Asiakkaiden suosittelevuus (NPS) parani ja koko vuoden taloudellinen vuokrausasteemme ylsi 97,9 prosenttiin. Tulosten taustalla on mm. toiminnan tehostaminen, joka näkyi asiakkaalle ripeämpänä ja joustavampana palveluna. Remontit tehtiin kertomusvuonna aiempaa tehokkaammin ja vuokrauksessa kuunvaihteiden kiirepiikeissä oli töissä enemmän henkilökuntaa.

*Edistämme
kestävää
kaupunki-
asumista.*

Lisäksi kehittimme uuden, digitaalisen OmaSATO-palvelun asiakkaillemme, koulutimme kumppanimme Asiakas ensin -toimintaan ja nostimme SATOn asiakaspalvelun ratkaisuasutetta ja palvelutasoa hienoin tuloksin.

LUOTETTAVA JA PALVELEVA VUOKRANANTAJA

SATO haluaa olla asukkaidensa luottamuksen arvoinen, ja vastuullinen tapa toimia on tärkeä periaatteemme. Kertomusvuoden syksyllä kysimme asukkailtamme SATOn vastuullisuudesta, ja yli 700 asukkaan vastausten pohjalta päivitimme vastuullisuuden olennaiset teemamme.

Liiketapaohjeemme (Code of Conduct) määrittelee SATOn ja satolaisten toimintatavat. Noudattamme Hyvä vuokratapa -käytäntöjä ja kunnioitamme asukkaidemme yksityiselämän suojaa. Olemme erityisen tarkkoja yksityisyyden suojan piiriin kuuluvia henkilö- ja maksukäyttämiseen liittyviä tietoja käsitellessämme. Nimetyt henkilöt käsittelevät asiakkaiden henkilötietoja ennalta ilmoitetun käyttötarkoituksen mukaisesti. SATOlla ei tehty kertomusvuonna valituksia asiakastietojen käsittelyyn liittyen eikä asiakastietojen väärinkäyttöä ole ilmennyt.

SATOn asiakaspalvelussa tavoitteena on, että jokainen asiakas saa aina oikea-aikaisesti tietoa omaan asiaansa liittyen ja että asiakkaan asian hoitaa sama asiakasneuvoja yhteydenotosta ratkaisuun saakka. Kertomusvuonna palveluasiantuntijamme vastasivat 207 419 yhteydenottoon, joista he ratkaisivat ensikontaktissa peräti 80 prosenttia.



OMASATO-KYSELYIDEN TULOKSET:

1/4

Noin neljännes vastanneista käyttää palvelua viikoittain ja 44 % 1–2 kertaa kuukaudessa.

83,5 %

Vastanneista pitää palvelun helppokäyttöisyyttä hyvänä tai erinomaisena.

Top 3

Tärkeimmät ominaisuudet vastanneille olivat vikailmoituksen tekeminen (50,3 %), omien vuokranmaksutietojen tarkistaminen (33,1 %), oman kotitalon tiedotteet (28,8 %).

55,4 %

Suosittellee palvelua.

Monikulttuurisuus on SATOn asiakaspalvelun arkipäivää ja käytännössä se näkyy usein yhteisen kielen puuttumisena. Kertomusvuonna laajensimme kieliosaamista ja otimme käyttöön tehokkaan ja laajan tulkkauspalvelun palvelutilanteita helpottamaan. Kulttuurierojen ymmärtäminen on myös jatkossa yksi asiakaspalvelun työtehtävistä ja siinä onnistuminen mahdollistaa luottamuksellisen palvelutilanteen. Tammikuussa 2019 järjestimme koko SATOn henkilöstölle koulutuksen asumisen tavoista eri kulttuureissa.

IDEOINTIA JA KEHITYSTYÖTÄ YHDESSÄ ASIAKKAIDEN KANSSA

Keskustelemme asiakkaidemme kanssa eri kanavissa ja foorumeissa. Keräämme ja testaamme uusia kehitysideoita mobiilisti toimivalla SATO Pulssi -asukaspaneelilla ja keräämme säännöllisesti palautetta asiakastyytyväisyyskyselyillä, joiden tuloksia hyödynnetään toiminnan kehittämisessä. Uuden palautekäytäntömme ansiosta pääsemme tarttumaan asiakaspalautteisiin aiempaa nopeammin.

Elokuussa 2018 julkaistua digitaalista OmaSATO-palvelua on suunniteltu tiiviisti yhdessä asiakkaiden kanssa sen alkuvaiheesta asti. Uskomme, että asukkaat ovat parhaat asiantuntijamme, kun kehitämme OmaSATO-palvelua. Jo yli 250 asukasta on osallistunut yhteiskehittämistyöpajoihin ja toiminut testikäyttäjinä ennen palvelun julkaisua.

EDISTÄMME HYVÄÄ NAAPURUUTTA

Yhteisöllisyys helpottaa sopeutumista uuteen asuinympäristöön, ehkäisee yksinäisyyttä ja lisää turvallisuuden tunnetta koko naapurustossa. Kannustamme SATO-kotien asukkaita yhteiseen toimintaan. Järjestämme mm. asukastapaamisia talokohtaisesti ja alueellisesti. Palkitsemme vuositain toimeliaan ja naapurustoaan ilahduttavan asukkaan Vuoden asiakas -kunniamaininnalla. Vuoden 2018 asiakkaaksi valittiin asukastoiminnassa aktiivinen pitkäaikainen asukas Helsingistä.

SATO pilotoi joulun alla 2017 Vantaalle valmistuneessa SATO StudioKoti -talossaan yhteisöllistä asumista. Vuonna 2018 pilotoinnin aikana on kerätty kokemuksia ja kehitetty toimintamalleja yhteisöllisen asukastoiminnan ohjaamiseen jatkossa myös muissa SATOkodeissa.

Yhteisöllisyys helpottaa sopeutumista uuteen asuinympäristöön, ehkäisee yksinäisyyttä ja lisää turvallisuuden tunnetta koko naapurustossa.

AUTAMME LÖYTÄMÄÄN KODIN

ASUNNOTTOMUUS, TYÖTTÖMYYS

sekä maahanmuuttajien kotoutuminen ovat merkittäviä yhteiskunnallisia ongelmia. Kertomusvuonna teimme yhteistyötä Vailla vakinaista ry:n ja Kuntoutussäätiön kanssa [Kämppä ja duuni -hankkeessa](#), jonka tavoitteena on löytää osallistujille kaksi elämän tärkeää kivijalkaa, koti ja työ. SATOn asunnoissa asui vuoden lopussa

yhdeksän hankkeeseen osallistunutta henkilöä.

Erityisesti maahanmuuttajien kotoutumisen edistämiseksi työskentelimme yhdessä Monik ry:n ja Moniheli ry:n Katto-hankkeen kanssa. Kodin löytäminen ja arjen rakentaminen ovat tärkeimpiä kotoutumista edistäviä tekijöitä.

*Loka-joulukuussa
asumisterveys-
ilmoituksista
19 % liittyi
home-epäilyihin,
15 % sisäilmaan,
11 % sisäilman
kosteuteen, 11 %
lämpötilaan ja 6 %
ilmanvaihtoon.*

Esimerkki uudenlaisesta toimintamallista on naapurikummi-toiminta. Naapurikummit tutustuttavat uusia asukkaita talon tapoihin ja tiloihin sekä auttavat naapureitaan pienissä asumiseen liittyvissä asioissa. Toimintaa on pilotoitu syksyllä 2018 ja sitä laajennetaan alkuvuodesta 2019.

ASUMISNEUVONNASTA APUA ARJEN PULMIIN

Kaupungissa asutaan yhä tiiviimmin ja yhä monimuotoisemmissa ja monikulttuurisemmissa naapurustoissa. SATO on mukana asukkaiden arjessa niissäkin tilanteissa, joissa kaikki ei suju kitkatta. SATO:n asumisneuvoja auttaa tilapäisissä vaikeuksissa olevia asukkaitamme apunaan Espoon järjestöjen yhteisön EJY:n omistaman Indcare Oy:n asiantuntijat. Vuonna 2017 startannut Asumisen taidot -yhteistyö on auttanut jo yli 800 asumisneuvonnan asiakasta.

Käynnistimme kertomusvuonna myös kotien pehmeät huoltokäynnit, joilla keräämme tärkeää tietoa asuntojen kunnosta, asukkaiden asumistavoista ja asumisen opastuksen tarpeesta. Asumisen opastuksen tarve voi liittyä esimerkiksi asuntojen ilmanvaihdon toimivuuteen, vedenkäyttöön, pattereiden toimivuuteen tai tuulettamiseen. Asukkaat ovat ottaneet huoltokäynnit hyvin vastaan ja ovat tyytyväisiä, että SATO pitää huolta asukkaista ja huoneistoista.

/ CASE



HUOLEHDIMME ASUMISTERVEYDESTÄ

KERTOMUSVUONNA OTIMME

käyttöön toimintamallin asumisterveyteen ja -turvallisuuteen liittyen. Haluamme entistä paremmin varmistaa, että asuminen on terveellistä ja turvallista. Painotamme **nopeaa reagointia** ja varmistamme asiakkaiden informoinnin ja sujuvan tiedonkulun eri tilanteissa.

Kertomusvuoden alussa SATO:ssa aloitti työnsä asumisterveyspäälikkö, joka toimii asiantuntijana kaikissa asumisterveyteen ja -turvallisuuteen liittyvissä asioissa. Panostamme myös asumisterveystapausten analysointiin sekä sisäiseen raportointiin, jotta varmistamme jatkuvan oppimisen ja ymmärryksen lisääntymisen.

Uudisrakentamisen sisäpuolisissa pintarakenteissa käytetään vähäpäästöisiä materiaaleja ja rakentamiselle asetetaan puhtausluokitus- ja sisäilmastovaatimukset. Rakentamisen aikana seurataan työmaan pölynhallintaa ja varmistetaan ilmanvaihtokanavien puhtaus sekä mittauksilla ilmanvaihdon oikeat säädöt. Valmistumisen jälkeen asukailta kysytään tyytyväisyyttä asunnon ilmanvaihtoon ja sisäilmaan. Kyselyssä havaittuihin poikkeamiin sekä asukailta saatua mahdolliseen palautteeseen reagoidaan tekemällä asunnoissa tarkistusmittauksia ja tarvittaessa säätämällä kiinteistön ilmanvaihtoa.

PIDÄMME HUOLTA HENKILÖSTÖSTÄMME

Satolaiset tekevät työtään ammattitaidolla, asiakasta aina ensin ajatellen. Meillä tehdään töitä tutkitusti hyvässä työilmapiirissä, osaavien esimiesten kannustamana. Kyky uudistua koetaan SATOssa yhteiseksi vahvuudeksi ja kertomusvuonna lisäsimme osaamistamme SATOn strategian kannalta keskeisillä osa-alueilla.

SATOssa kouluttaudutaan ahkerasti ja vuonna 2018 henkilöstömme oppi uutta mm. eri kulttuureista ja asiakkaan kohtaamisesta. Esimiestyö koetaan SATOssa vahvuudeksi toista vuotta peräkkäin. Meille on tärkeää pitää huolta

henkilöstömme hyvinvoinnista ja sen eteen teimme töitä mm. vahvistamalla turvallisuus-kulttuuriamme.

UUTTA OSAAMISTA, TUOREITA TOIMENKUVIA

SATOssa aloitti vuoden 2018 aikana 60 uutta työntekijää, joista vakituisia oli 29. Rekrytoimme uuden myyntijohtajan kehittämään SATOn vuokraustoimintaa, teknisen johtajan vahvistamaan energianhallintaosaamista, liiketilapäällikön kasvattamaan liiketilojemme kannattavuutta ja viestinnän asiantuntijan vahvistamaan asiakas-viestintää. Alkuvuodesta Asuminen -organisa-

tioomme perustettiin asumisterveyspäällikön toimi. Digitaalista kehitystämme vauhdittaaksemme nimitimme Chief Digital Officerin ja yhdistimme digitaaliset palvelut ja tietohallinnon samaan yksikköön.

Avasimme SATOlle uuden LinkedIn-sivun, jossa kerromme tavoitteistamme, ajankohtaisista uutisista, työstä SATOssa sekä avoimista työpaikoista. Kehitimme perehdytyskäytäntöjämme, jotta varmistamme uusille satolaisille sujuvan alun. Satolaisia oli vuoden lopussa yhteensä 218 (212). Kesätyöntekijöitä kertomusvuonna oli selvästi enemmän kuin edellisvuonna: 22 (12).

Kaikki SATOn Suomessa työskentelevät työntekijät kuuluvat kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin.

REILU TYÖNANTAJA, TYYTYVÄINEN HENKILÖSTÖ

HR4 Promenade Research Oy:n toteuttamassa henkilöstötutkimuksessa satolaiset kertoivat SATOn olevan luotettava, reilu ja uudistuva työnantaja. Työtyytyväisyys oli kertomusvuonna edellisvuosien tapaan korkealla tasolla samoin kuin arvio esimiestyöstä. Asteikolla 1–5 keskimääräinen arvio esimiestoiminnasta koko SATOssa oli 4,1. SATOn vahvuudeksi henkilöstö nosti esimiestyön, kyvyn uudistua sekä hyvän työilmapiirin. Kehityskohteina mainittiin työn sisältö ja haasteellisuus.

Vuosittain tehtävä henkilöstötutkimus uusittiin 2018, eikä tuloksia voi vertailla aiempiin vuosiin.

TURVALLISESTI TÖISSÄ

Kertomusvuonna täsmensimme työturvallisuuteen liittyviä käytäntöjämme ja asiakaspalvelutyössä toimivat satolaiset osallistuivat Mielenrauhaa Oy:n työturvallisuusvalmennukseen.

SATOn työsuojelutoimikuntaan valittiin kertomusvuonna uudet jäsenet ja se kokoontui vuoden aikana 4 kertaa.

ERI KULTTUURIT TUTUKSI

Syksyn SATO-päivien pääteemana oli monikulttuurisuus. Satolaiset pohtivat kulttuurien eroja ja yhtäläisyyksiä asiantuntijapuhujien, ryhmätehtävien ja kotoutumista sekä kansalaisryhmien välistä vuorovaikutusta edistävän Monik ry:n kanssa.

*Satolaisilla on hyvät mahdollisuudet kehittyä työssään, hioa asiantunte-
mustaan ja oppia uutta.*



KOULUTUKSET 2018

4,8

Koulutuspäivää per SATOlainen, keskiarvo (miehet 5,0/naiset 4,7)

1,7

Ulkopuoliseen koulutukseen käytetyt työpäivät henkilöä kohden

4,8

Esimiesten ja toimihenkilöiden koulutuspäivät, per henkilö

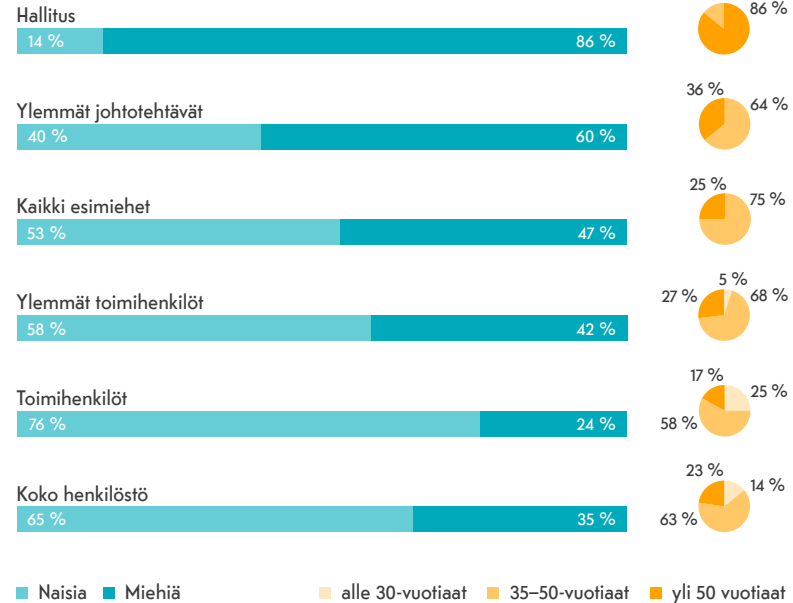
Tutustuimme vuoden aikana useissa sisäisissä koulutuksissa eri kulttuurien asumisen tapoihin, juhlaperinteisiin sekä arvomaailmaan. Joukko innokkaita satolaisia aloitti lisäksi arabiankielen opiskelun. SATOn asiakaspalvelussa otettiin käyttöön Túlka-tulkkipalvelu, jonka avulla voimme palvella asukkaita ja vuokra-asuntoa etsiviä kymmenillä eri kielillä.

KOULUTIMME, KUUNTELIMME JA VIRKISTIMME

Satolaisilla on hyvät mahdollisuudet kehittyä työsään, hioa asiantuntemustaan ja oppia uutta. Mm. tietosuoja-, monikulttuurisuus- ja turvallisuuskoulutusten lisäksi järjestimme koulutus- ja aamukahvitilaisuuksia, joissa kerrottiin SATOn liiketoiminnasta, kehityshankkeista ja ajankohtaisista asioista. Satolaiset osallistuivat 4,8 koulutuspäivään (miehet 5,0/naiset 4,7) vuonna 2018. Ulkopuoliseen koulutukseen käytettiin noin 1,7 työpäivää henkilöä kohden. Esimiesten koulutuspäiviä oli 4,8 päivää per henkilö ja toimihenkilöiden koulutuspäiviä 4,8 päivää per henkilö.

Johdon ja henkilöstön jäsenistä koostuva **Tarmoryhmä** kokoontui kertomusvuonna neljä kertaa. Ryhmässä käsitellään työhyvinvointiin liittyviä, henkilöstön esiin nostamia asioita. SATOn **liikunta- ja virkistystoimikunta Liivi** puolestaan järjestää toimintaa, joka ylläpitää ja parantaa työkykyä sekä kannustaa satolaisia viihtymään yhdessä työn ulkopuolellakin.

Henkilöstöryhmien sekä hallituksen sukupuolijakauma 31.12.2018



SATOn koko henkilöstöstä alle 30 vuotiaita oli vuonna 2018 14 %, 30–50 vuotiaita 63 % ja yli 50-vuotiaita 23 %. Henkilöstöryhmittäin alle 30-vuotiaita oli eniten toimihenkilöissä (25 %) ja ylemmissä toimihenkilöissä (5 %).

30–50 vuotiaita on ylemmissä johtotehtävissä työskentelevistä 64 %, esimiehistä 75 %, ylemmistä toimihenkilöistä 68 %, toimihenkilöistä 58 %

Yli 50-vuotiaita työskentelee eniten ylemmissä johtotehtävissä (36 %) sekä ylemmissä toimihenkilöissä (27 %). Kaikista esimiehistä neljäsosa ja toimihenkilöistä 17 % on yli 50-vuotiaita.

TIETOA HENKILÖSTÖSTÄ

GRI 102-8 Henkilöstön kokonaismäärä vuoden 2018 lopussa (2017 määrä)						
Henkilöstömäärä	vakituiset	määräaikaiset	miehet	naiset	miehet, %	naiset, %
yhteensä 218 (212)	203 (201)	15 (11)	77 (75)	142 (137)	35 %	65 %
josta Venäjän henkilöstömäärä 11 (10)	10 (9)	1 (1)	2 (2)	9 (8)	18 %	82 %

Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 215 (206) henkilöä.

Uuden palkatun henkilöstön kokonaismäärä ja osuus sekä henkilöstön vaihtuvuus jaoteltuna ikäryhmittäin, sukupuolen mukaan ja alueittain (GRI-401-1)				
Uudet työsuhteet	yhteensä 60	alle 30	30–50	yli 50
uudet vakituiset työsuhteet	29	7	19	3
miehiä	11	2	6	3
naisia	18	5	13	0
Uudet määräaikaiset työsuhteet	yhteensä 11	alle 30	30–50	yli 50
miehiä	4	3	1	0
naisia	7	3	4	0

Kesätyöntekijät	yhteensä 22	alle 30	30–50	yli 50
miehiä	12	12	0	0
naisia	10	9	1	0
Päättyneet työsuhteet	yhteensä 26	alle 30	30–50	yli 50
vakituiset työsuhteet	21	2	11	8
miehiä	8	0	5	3
naisia	13	2	6	5
Työnantajan päättämät työsuhteet	7,7 %			
Kokonaisvaihtuvuus-% (ei sisällä kesätyöntekijöitä)	12,3 %			
Työtapaturmat, ammattitaudit, sairauspoissaolot ja kuolemantapaukset koko henkilöstö (GRI 403-2)				
Poissaoloaste	1,7 %			
Menetetyt päivät	0,02 %			

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

YHDESSÄ ASIAKKAAN PARHAAKSI

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.

Kertomusvuonna koimme onnistumisia Asiakas ensin -palvelumallin viemisessä osaksi kumppaniemme arkea. Valitsimme vuoden 2018 yhteistyökumppaniksemme Unce Kiinteistöpalvelut Oy:n, jonka valttina on asukkaan huomioiminen

ja kitkaton yhteistyö asiakaspalvelumme kanssa. Unce tekee SATO:n taloissa työtä Asiakas ensin -palveluasenteella, joka heijastuu suoraan asiakastytyytyväisyyteen. Kumppaniyhteistyön tuloksena syntyi myös ikioma [Kide-kylpyhuonemallistomme](#), joka on laadukas, kestävä ja kotimainen.

VASTUULLISET HANKINTA- JA TOIMITUSKETJUT

Valitsimme 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 myös tärkeää, että kumppaneillamme on halu kehittää toimintaansa.

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

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.

UUSIA TOIMINTATAPOJA KIINTEISTÖJEN YLLÄPITOON

SATO:n tavoitteena on tarjota entistä parempia asumisen palveluita. Koska asiakkamme kokevat saavansa palvelua SATO:lta, vaikka huoltomiehen rintapielessä olisikin toinen logo, panostimme kuluneena vuonna kiinteistöhuoltojen perehdyttämiseen Asiakas ensin -palvelumalliin. Pohdimme yhdessä kumppaneidemme kanssa toiminnan parhaita käytäntöjä, ja jotta ymmärtäisimme kiinteistönhoitajien ja siivoojien arkea paremmin, jalkauduimme keväällä yhteiseen työpäivään taloillemme.

Asiakaspalvelun tasoa, asiakastytyytyväisyyttä sekä energiatehokkuuden tavoitteita seuraamme huolto- ja isännöintikumppanien kanssa yhdessä kehitetyllä sopimuksiin sisältyvällä mittaristolla. SATO:n palvelupäälliköt käyvät tiivistä vuoropuhelua kiinteistöhuollon työnjohdon kanssa, ja kertomusvuonna otimme huolto- ja isännöintikumppaniemme kanssa käyttöön palvelupyynnön toimintamallin.



Kertomusvuonna koimme onnistumisia Asiakas ensin -palvelumallin viemisessä osaksi kumppaniemme arkea.

Uusi palvelupyyntötoimintamalli asettaa korkean vaatimustason kaikille SATOn palveluntuottajille. Hankintasopimuksissa kumppanit sitoutetaan lyhyisiin vasteaikoihin, joka jo itsessään vaikuttaa positiivisesti asiakastytyväisyyteen. Keskittämällä tekemistämme tietyille kumppaneille ja toimittajille puhumme kolmikantayhteistyöstä. Sen sijaan, että kiinteistöhoitaja vie vaikkapa yksittäisiä kodinkonetilauksia järjestelmään, tilaukset on automatisoitu. Kolmikantayhteistyön osapuolet näkevät, että on kannattavaa toteuttaa yhteistä toimintamallia, jossa volyymit ovat isot ja asiakastytyväisyyden kasvattaminen helpompaa.

KESTÄVIÄ MATERIAALEJA JA HELPPOA ASUMISTA

Pyrimme alentamaan kiinteistöjen elinkaari- ja ylläpitokustannuksia panostamalla käyttämiemme tuotteiden laatuun. Työt kannattaa tehdä kerralla hyvin ja kestävästi: Järkevästi asennetut ja kestävät materiaalit säästävät luonnonvaroja, ja ne pystytään useimmiten kierrättämään tai hävittämään käytön jälkeen.

SATOn asiakkaat toivovat pintamateriaaleilta kestävyttä ja helppohoitoisuutta. Kertomusvuonna julkaistun SATOn oman Kide-kylpyhuonemalliston tuotteet on suunniteltu mahdollisimman kestäviksi tyyliä ja käytettävyyttä unohtamatta. Jokainen levy tehtaalla on hyödynnetty viimeistä millia myöten ja kalusteilla on 25 vuoden takuu. SATOille myönnettiin kesällä 2018 Design from Finland -merkki, jonka yhtenä kimmokkeena oli Kide-mallisto. Merkki myönnettiin SATOn asutuksen ja yhteistilojen kalustukselle, varusteille sekä tilasuunnittelulle.

SATOn asiakkaat toivovat pintamateriaaleilta kestävyttä ja helppohoitoisuutta.

TURVALLISIA TYÖMAITA

Rakennutamme ja korjaamme talojamme vuosittain noin 153 miljoonalla eurolla. Työmailla työskentelevien työturvallisuus ja terveellisten ja laadukkaiden kotien rakentaminen on meille äärimmäisen tärkeää.

Työturvallisuus SATOn tilaamien talojen työmailla on ensikädessä urakoitsijoiden vastuulla. Valvomme työturvallisuuskäytäntöjen noudattamista ja seuraamme tapaturmataajuutta. Tavoitteena on, että tapaturmia sattuu mahdollisimman vähän. Vuonna 2018 SATOn 20 (21) työmaalla sattui yhteensä 7 (10) tapaturmaa ja juokseva tapaturmataajuus oli 18 (24). Töitä työmailla tehtiin noin 395 000 tuntia. Vuonna 2019 käynnistämme työmailla sattuneiden tapaturmien säännöllisen analysoinnin ja raportoinnin.

Jatkoimme uudisasunto- ja peruskorjaustyömaiden työturvallisuuden ja kosteudenhallinnan kehittämistä nimeämällä jokaiselle työmaalle työturvallisuus- ja kosteudenhallintakoordinaattorit. SATOn sopimusurakoitsijoiden tekemien huoneistokorjausten laatua valvomme pistokokein. Teemme niistä yhteenvetoraportit puolivuositain ja tulokset vaikuttavat urakoitsijoiden palkkioihin.

SATON TYÖLLISTÄVÄ VAIKUTUS 2018

Välitön ja välillinen työllistävä vaikutus	Henkilötyövuotta
Uudisrakentamisen ja peruskorjausten investoinnit	1 650
Yllä- ja kunnossapidon palvelut	676
Muut ostopalvelut	140
Oma henkilöstö	215
Yhteensä	2 681

TYÖLLISTÄMME TUHANSIA

VALTION TALouden tutkimuskeskuksen (VATT) laskentamallin mukaan SATOn työllistävä vaikutus on noin 2 700 henkilötyövuotta.

Työllistävän vaikutuksemme arviointi kattaa kaikki investoinnit, ylläpidon ja kunnossapidon palvelut sekä muut ostopalvelut. Arvioinnissa huomioidaan välittömän

työllistävän vaikutuksen lisäksi välillisiä työllistäviä vaikutuksia. Esimerkiksi uudistuotannossa ja peruskorjauksissa rakennustyömaan välittömien vaikutusten lisäksi otettiin huomioon välillisiä vaikutuksia esimerkiksi rakennustuoteteollisuudessa ja rakentamisen palveluissa. Lisätietoa työllistävän vaikutuksen arviointitavasta löytyy kohdasta [Vastuullisuuden avainkäsitteet](#).

KESTÄVÄÄ KAUPUNKIASUMISTA

Ilmastomuutokseen vastaaminen ja kestävien elintapojen mahdollistaminen ovat tärkeä osa SATOn vastuullisuustyötä. Investoinnit vuokra-asuntojen energia-
tehokkuuteen, uusien kotien rakennuttaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle sekä kierrätysmahdollisuuksien lisääminen ovat keinoja, joilla luomme puhtaampaa tulevaisuutta kaupunkilaisille.

Asumisen aikainen energiankulutus, asuntojen rakennuttaminen ja rakennusmateriaalit aiheuttavat SATOn liiketoiminnan suurimmat ilmasto-vaikutukset.

Edistämme ympäristövastuuta asumisen arjessa. Kertomusvuonna kannustimme asukkaitamme säästämään energiaa ja vettä. Teimme lisäksi kierrättämisestä helpompaa järjestämällä

*Energia-
tehokkuutta
investoinneilla
ja ennakkoinnilla*

kierrätyskonttikiertueita, lisäämällä muovinkeräyspisteitä ja suunnittelemalla lajitteluun innostavat ja opastavat värilliset jätelaatit.

Vähennämme ympäristökuormitusta myös huoltamalla ja korjaamalla koteja ja kiinteistöjä säännöllisesti elinkaariperiaatteen mukaan sekä rakennuttamalla asuntoja valmiiseen kaupunkiympäristöön ja hyvien kulkuyhteyksien varrelle. Valitessamme [sisätilojen rakennusmateriaaleja](#) pyrimme minimoimaan niiden ympäristövaikutukset.

TÄYDENNYSRAKENTAMISELLA TIIVISTÄ JA ELÄVÄÄ KAUPUNKIA

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

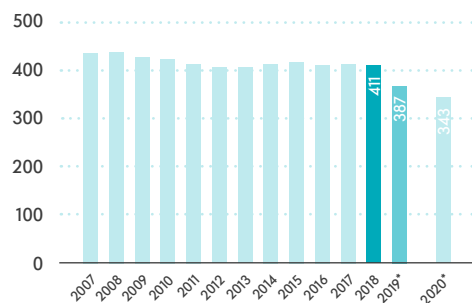
Valtaosa tavallisista kaavakehityshankkeistamme sijaitsee niin ikään [joukkoliikenteen ja palveluiden](#) saavutettavuuden kannalta erinomaisilla alueilla, mm. Länsimetron ja sen rakenteilla olevan jatkeen sekä tulevan Raide-Jokerin reitin varrella. Tehokkaat pysäköintiratkaisut yhdistettynä pyöräilyn ja kevyen liikenteen mahdollistamiseen ovat uusien alueiden suunnittelun pohjana.

SATO panostaa kaupunkirakenteeseen esimerkiksi tonttihankeilla, kaavakehityksellä, kunnallistekniikan investoinneilla ja maaperän puhdistamisella. Vuonna 2018 infrainvestoimme olivat yhteensä 22,1 (4,1) miljoonaa euroa.



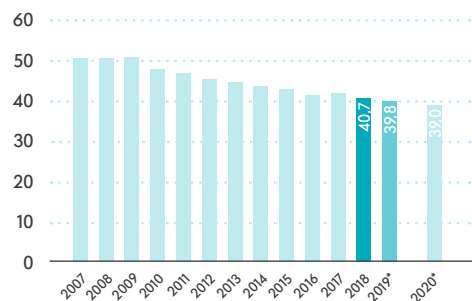
SATOn vuonna 2018 käynnistyneiden uudiskohteiden työmailla lajiteltiin 39 % työmaajätteistä.

Veden ominaiskulutus, l/m³/vuosi



* SATOn tavoite

Lämmön normitettu ominaiskulutus, kWh/m³/vuosi



* SATOn tavoite

Tasapainoisten, sosiaalisesti kestävien asuinalueiden syntymisen edellytyksenä on, että alueille rakennetaan omistus- ja hallintamuodoiltaan erilaisia asuntoja. Kertomusvuoden aikana SATOn kehittämiltä täydennyskaavoitusalueilta on myyty rakennusliike- ja muille kumppaneille tontteja, jotka mahdollistavat yhteensä noin 270 omistusasunnon rakentamisen ja edistävät näin monipuolista asuinalue- ja yhdyskuntarakennetta.

SITOUKUKSIA ILMASTOYSTÄVÄLLISEMPIEN KOTITALOJEN PUOLESTA

Tehokas ja järkevä energiankäyttö säästää kustannuksia ja lisää toiminnan kannattavuutta. Se on myös yksi tärkeimmistä keinoista torjua ilmastonmuutosta ja vähentää kasvihuonekaasupäästöjä.

Olemme sitoutuneet kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen mukaisiin tavoitteisiin, jotka vähentävät sähkön ja lämmön yhteenlaskettua kulu- tusta 10,5 prosenttia vuoden 2014 tasosta vuoteen 2025 mennessä. Energiatehokkuussopimukset ovat tärkeä osa Suomen energia- ja ilmastostrategiaa ja ensisijainen keino edistää energian tehokasta käyttöä Suomessa.

Päivitimme SATOn ympäristöohjelman vuonna 2019. Asetamme uudet ympäristövastuun tavoitteet, jotka tukevat vastuullisuuden olennaisuus- analyysissä tunnistettuja teemoja.

ENERGIATEHOKKUUTTA INVESTOINNILLA JA ENNAKOINNILLA

Jatkoimme kertomusvuonna merkittäviä inves- tointia SATOkotien energiatehokkuuteen ja vedensäästöön. Investointien ja muiden energia-

YMPÄRISTÖOHJELMAN TAVOITTEET 2020

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

tehokkuustoimenpiteiden tuoma kustannussäästö on jatkossa noin 600 000 euroa vuodessa.

Kertomusvuonna lämmön sääkorjattu ominais- kulutus laski 2,6 prosenttia, veden ominaiskulutus 0,7 prosenttia ja kasvihuonekaasujen ominaispääs- töt 2,8 prosenttia vuoteen 2017 nähden. Kiinteis- tönsähkön ominaiskulutus nousi 0,8 prosenttia uudiskohteiden suhteellisen määrän lisääntyessä.

Ennakointi on avainsana, kun haetaan parempaa energiatehokkuutta. Yhteensä 10 000 vuokra-asun- nossamme on lämpötilan ja ilmankosteuden seu- rantaan tarkoitetut anturit, joista 6 000 asennettiin kertomusvuonna. Tehokkaan seurantajärjestelmän avulla havaitsimme ja korjaamme kulutuksen poikkeamat nopeasti.

SATOn kokonaisvedenkulutus on pysynyt vuoden 2017 tasolla asukasmäärän kasvusta huolimatta. Kuluneena vuonna 6 000 asuntoa varustettiin vettä säästävillä suihkukahvoilla. Korjasimme järjestel-

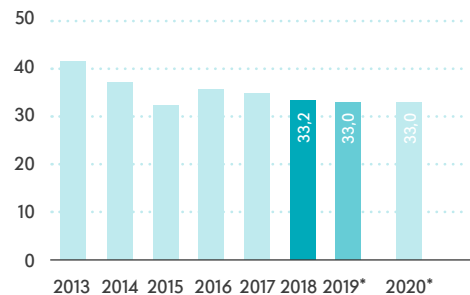
mällisesti vuotavia ja rikkinäisiä vesikalusteita. Vuonna 2019 investoimme huoneistokohtaisiin vesimittareihin ja tuomme oman kodin vedenkulu- tustiedot asukkaiden seurattavaksi OmaSATO- palvelussa.

Asuintalojen energiatehokkuutta koskeva lainsää- däntö edellyttää uudisrakennuksilta energiatehok- kuuslukua 90. SATO on sitoutunut rakentamaan huomattavasti energiatehokkaampia taloja ja tavoitteemme uudiskohteissa on energiatehok- kuusluku 81. Käynnistimme energian- ja veden- kulutuksen sekä jätemäärien mittaamisen vuonna 2018 rakenteille lähteneillä työmaillamme. Lisäksi kartoitamme mahdollisuuksia maalämmön hyö- dyntämiseen uudiskohteissa.

SATOn kaikista kohteista on laadittu lain vaatimat energiatodistukset. Olemme myös kehittäneet asuintaloillemme oman energiatehokkuusluoki- tuksen, jossa otetaan huomioon kohteen energia- tehokkuus ja kustannukset. Pisteytyksen avulla

*Asukkaat
pinosivat SATOn
kierrätyskontteihin
muun muassa
9 500 kiloa sähkö- ja
elektroniikkaromua,
159 autonrengasta ja
16 kappaletta kodin
kylmälaitteita.*

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



* SATOn tavoite

saamme kullekin kohteelle energialuvun, joka toimii pohjana toimenpiteiden suunnittelussa. Energiankulutus raportoidaan kuukausittain SATOn johtoryhmälle. Kaikki taloissamme käytetty sähkö on päästövapaata.

LISÄÄ KIERRÄTYS- JA LAJITTELU- MAHDOLLISUUKSIA

Kannustamme asukkaitamme ottamaan ympäristön huomioon. Kertomusvuonna teimme töitä erityisesti jätehuollon ja kierrätyksen sujuvoittamiseksi. Lisäksi osallistuimme kansalliseen energi-ansäästöviikkoon ja jaoimme asukkaille energiansäästövinkkejä.

Haluamme lisätä lajitellun jätteen osuutta taloissamme. Jatkossa kaikkien SATOkotien keittiöihin asennetaan suunnittelemaamme jätelaunat, joissa on vähintään neljä eriväristä jätelaatua. Samat värikoodit löytyvät jätelaatujen astioista. Näin myös lasten on helppo muistaa roskia viedessään, minkä väriseen astiaan ne kuuluvat.

SATOn asukkaat ovat erityisesti pääkaupunkiseudulla toivoneet taloihinsa muovinkeräysastioita. Kesän ja syksyn aikana 2018 toimimme muovinkeräyspisteet liki viiden tuhannen kotitalouden käden ulottuville.

Jätelajittelun lisääminen edistää myös pihojen pysymistä siisteinä ja viihtyisinä. Autoimme asukkaita kierrättämään turhat tavaransa tuomalla ennätysmäärän kierrätyskontteja ja -häkkeitä kotitalojen pihaille. 472 kierrätyskonttiin ja -häkkiin kertyi mm. sähköromua, polkupyöriä, huonekaluja, vaatteita ja pientavaraa 282 000 kiloa. Mukana olivat tuttuun tapaan pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku sekä uutena kaupunkina Lahti.

/ CASE



KIERTOTALOUTTA KODINKONEILLA

SATO EDISTÄÄ rakennusalan kiertotaloutta ja lahjoittaa kaikista peruskorjattavista taloistaan **käytetyt kodinkoneet Kierrätyskeskukselle**. Näin käyttökelpoinen materiaali pääsee uusiokäyttöön ja jätteeksi menevä osa lajitellaan tai jatkokäsitellään vastuullisesti. Toimintaa kehitettiin ensimmäisen kerran vuonna 2017 ja yhteistyö vakiintui vuoden 2018 aikana.

Kertomusvuoden aikana kolmesta tyhjennetystä SATOn peruskorjaus-

kohteesta noin 200 toimivaa kodinkonetta, kuten jääkaappia ja uunia sekä parikymmentä polkupyörää löysivät uuden kodin Kierrätyskeskuksen kautta.

Kierrätyskeskuksen arvion mukaan kodinkoneiden ja irtaintavaroiden uusiokäytöllä säästettiin vuonna 2018 noin 390 tonnia kiinteitä luonnonvaroja. Kiinteiden luonnonvarojen säästöllä tarkoitetaan sitä määrää luonnonvarojen, joka tarvittaisiin vastaavanlaisten tuotteiden valmistamiseen.

Taulukossa esitetyt ympäristövastuun tunnusluvut on varmennettu SATOsta riippumattoman varmentajan toimesta.

ENERGIA

Energian kokonaiskulutus (GRI 302-1)	2015	2016	2017	2018	Muutos, 2017–2018	Muutos, % 2017–2018
Yhteensä, MWh	238 263	283 484	264 874	263 465	-1 409	-0,5 %
Ostoenergian osuus:						
Sähkö, MWh	23 689	24 531	23 624	24 285	661	2,8 %
Kaukolämpö, MWh	214 056	258 299	240 427	238 493	-1 934	-0,8 %
Oman tuotannon osuus:						
Öljy, MWh	518	654	823	687	-136	-16,6 %
Energiankulutuksen intensiteetti (CRE1)	2015	2016	2017	2018	Muutos, 2017–2018	Muutos, % 2017–2018
Sääkorjattu lämmönkulutus, kWh/rm ³ /a	42,9	41,5	41,8	40,7	-1,1	-2,6 %
Sähkönkulutus, kWh/m ³ /a	3,89	3,85	3,91	3,93	0,02	0,5 %

PÄÄSTÖT

Kasvihuonekaasupäästöt (GRI 305-1, 305-2, 305-3)	2015	2016	2017	2018	Muutos, 2017–2018	Muutos, % 2017–2018
GRI 305-1 Suorat kasvihuonekaasupäästöt (scope 1)	135	170	214	179	-35	-16,4 %
GRI 305-2 Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt* (scope 2)						
Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (hankintaperusteinen)	37 674	48 560	45 200	44 837	-363	-0,8 %
Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (sijaintiperusteinen)	41 962	52 583	49 074	48 819	-255	-0,5 %
GRI-305-3 Muut epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (scope 3)	1 834	948	240	49	-191	-79,8 %
Kasvihuonekaasupäästöt yhteensä, t CO ₂ -e	39 643	49 768	46 339	45 064	-1 275	-2,8 %

* 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. Kiinteistösähkö on tuotettu päästövapaasti.

Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti (CRE3)	2015	2016	2017	2018	Muutos, 2017–2018	Muutos, % 2017–2018
kg CO ₂ -e/m ²	32,2	35,5	34,8	33,2	-1,6	-4,6 %
kg CO ₂ -e/hlö	903,7	1 033,6	988,7	952,6	-36,1	-3,7 %

VESI

Veden kokonaiskulutus (GRI 303-1)	2015	2016	2017	2018	Muutos, 2017–2018	Muutos, % 2017–2018
Yhteensä, 1 000 m ³	2 329	2 622	2 507	2 537	30	1,2 %

Kaikki SATOn kiinteistöt käyttävät kunnallista vedenjakelua.

Vedenkulutuksen intensiteetti (CRE2)	2015	2016	2017	2018	Muutos, 2017–2018	Muutos, % 2017–2018
dm ³ /rm ³ /a	418	412	414	411	-3	-0,7 %

JÄTTEET

Asukkaiden jätteiden kokonaismäärä (GRI 306-2 b)	2015	2016	2017	2018	Muutos, 2017–2018	Muutos, % 2017–2018
tonnia	21 578	23 985	23 573	24 124	551	2,3 %
t CO ₂ -e	1 834	948	924	49	-875	-94,7 %

Asukkaiden jätteiden jakauma käsittelytavan mukaan (GRI 306-2 b)	2018, %-osuus	2018 (t)
Kierrätysmateriaaliksi	40,6 %	9 783
Energiaksi	58,5 %	14 119
Kaatopaikalle	0,9 %	222

Puhdistettu tai puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä (CRE 5)	m ²
Puhdistettu maaperä	2 200
Tiedossa oleva puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä	800

Energiankulutuksen vähentämisen toimenpiteet ja niiden vaikutukset	2016	2017	2018
Energiatehokkuustoimenpiteet, milj. €	1,3	1,5	1,5
GRI 302-4 Energiankulutuksen (sis. lämmön) vähentäminen energiatehokkuustoimenpiteillä MWh	4 070	7 750	7 200
GRI 305-5 Kasvihuonepäästöjen vähentyminen energiatehokkuustoimenpiteillä, tCO ₂ -e	721	1 364	1 359

PITKÄJÄNTEISTÄ JA LÄPINÄKYVÄÄ LIIKETOIMINTAA

SATO huolehtii toimintansa liiketaloudellisesta kestävyyydestä pitkäjänteisesti. Vastuullisena, hyvin hoidettuna ja kannattavana yrityksenä SATO toimii kestävästi ja läpinäkyvästi. Pidämme huolta kotiemme arvosta ja maksamme verot Suomeen.

SATOLle taloudellinen vastuu tarkoittaa hyvää taloudenhoitoa, voimavarojen tehokasta käyttöä sekä taloudellisen hyödyn tasaista ja pitkäjänteistä tuottamista eri sidosryhmille.

Vuonna 2018 jatkoimme taseen vahvistamista ja nostimme konsernin omavaraisuusasteen tavoitteen 40 prosenttiin. Muut konsernin taloudelliset tavoitteet säilyivät ennallaan. Korkokatteen tulee tavoitteiden mukaan olla vähintään 1,8-kertainen ja reaaliavakuuksista vapaan omaisuuden asteen vähintään 60 prosenttia. Pitkän tähtäimen tavoitteenamme on, että luototusaste ei ylitä 50 prosenttia.

KANNAMME VASTUUTA SIDOSRYHMIIN JA YHTEISKUNTAAN KOHDISTUVISTA TALOUDELLISISTA VAIKUTUKSISTA

Tuotamme taloudellista hyötyä sidosryhmillemme, kuten osakkeenomistajille, henkilöstölle, tavarantarjoajille ja palveluntarjoajille ja heidän työntekijöilleen, asiakkaille, kunnille ja valtiolle.

Tuemme elinkeinoelämän kasvuedellytyksiä tarjoamalla vuokra-asuntoja Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa. SATOn investoinnit vuokra-asuntoihin olivat kertomusvuonna noin 144 miljoonaa euroa.

Asunto-omaisuutemme keskittyy alueille ja asuntokokoisiin, joihin kohdistuva vuokra-asuntokysyntä

ja arvon kehitys kasvavat. Kertomusvuonna korjasimme asuntokantaamme elinkaariperiaatteen mukaisesti asuntojen käyttöarvon ja taloudellisen arvon säilyttämiseksi tai kasvattamiseksi. Käytimme tähän 54 miljoonaa euroa.

MAKSAMME VEROT SUOMEEN

Tilikautemme liikevaihto oli 290 miljoonaa euroa. Kaikkien maksettujen verojen ja veroluonteisten maksujen ja tilitysten määrä oli 76 miljoonaa.

SATOn tuottama taloudellinen lisäarvo yhteiskunnalle – yhtiön toiminnan verojalanjälki – muodostuu välittömistä ja välillisistä veroista. SATO-konsernin efektiivinen tuloverokanta Suomessa vuonna 2018 oli 20,2 prosenttia. Maksamme tulo- ja kiinteistöveroja Suomen lisäksi Venäjälle Pietarin liiketoiminnastamme. Henkilöstön palkat, edut ja eläkekulut sisältyvät 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 liiketapaohje ja siihen liittyvä raportointikanava väärinkäytöksistä sidosryhmille ja henkilöstölle tukevat pitkäjänteistä ja kannattavaa liiketoimintaa, joka perustuu eettiseen ja vastuulliseen

RAHAVIRTA 2018, MILJ. €

ASIAKKAAT

- Liikevaihto 290,4

RAHOITTAJAT, SJOITTAJAT

- Lainojen nostot 299,1
- Omaa pääomaa 0,0

MUUT MARKKINATOIMIJAT

- Sijoitusasuntojen realisoinnit 23,8
- Liiketoiminnan muut tuotot 3,9



TOIMITTAJAT

- Ostot 103,8
- Investoinnit 157,6

JULKINEN SEKTORI

- Välittömät verot 36,7
- Välilliset verot 34,8
- Tontin vuokrat ja maankäyttömaksut 7,9

RAHOITTAJAT, SJOITTAJAT

- Korko- ja rahoituskulut 42,5
- Lainanlyhennykset 249,0
- Osinko 28,3

HENKILÖSTÖ

- Henkilöstön palkat, edut ja eläkekulut 17,2

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 SIOITTAJADIALOGIA

SATO osallistui vuoden 2018 aikana useisiin sijoittajatapaamisiin, joihin osallistui liiketoimintamme kiinnostuneita kotimaisia ja kansainvälisiä, pääosin eurooppalaisia sijoittajia. Kiinnostusta herättivät esimerkiksi seuraavat asiat.

KEHITTÄÄKÖ SATO AKTIIVISESTI TONTTIVARANTOON?

Kyllä, tonttivarantoa SATOlla on noin 40 miljoonan euron edestä, minkä lisäksi oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta yli 2 300 asunnon edestä. Näin luodaan edellytyksiä kasvulle. Täydennysrakentaminen on myös ekologista, sillä sen avulla voidaan hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria sekä tiivistämään kaupunkirakennetta.

KUINKA SATO PITÄÄ HUOLTA KIIINTEISTÖJENSÄ YLLÄPITO- JA KORJAUSTOIMINNAN KUSTANNUS-TASOSTA?

Tavoitteenamme on ylläpitokustannusten aleneminen. Tavoitteen saavuttamiseksi seuraamme aktiivisesti kiinteistöjemme asumisaikeista energian ja veden käyttöä kulutusta pienentääksemme, sekä teemme säännöllisiä kilpailutuksia mm. huoltoon ja huoneistokorjauksiin liittyen.

SATON VEROJALANJÄLKI 2018

TILIKAUDELLA MAKSETTAVAT VEROT

Välittömät

- Tuloverot 25,2 milj. €
- Työnantajamaksut 2,9 milj. €
- Investointien varainsiirtoverot 0,7 milj. €
- Kiinteistöverot 7,9 milj. €



Välilliset

- Energia- ja vakuutusverot 0,8 milj. €
- Investointeihin sisältyvä vähentämättä jäävä ALV 17,6 milj. €
- Ostoihin sisältyvä vähentämättä jäävä ALV 16,3 milj. €



TILIKAUDELLA TILITETTÄVÄT VEROT

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



KAIKKI VEROT YHTEENSÄ 76,0 MILJ. €

Maksamme 73,9 milj. euroa veroja Suomeen.

**"TILA, JOSSA VOISI TAVATA
MUITA ASUKKAITA VAIKKA
KAHVIA KEITTÄEN, PARI
LOKOISAA SOHVAA JA TUOLEJA.
TALOSSA ASUU YKSINÄISIÄ
VANHUKSIA, JOTKA NÄIN
VOISIVAT SAADA SEURAA."**

SATOn asukas kertoo Pulssi-kyselyssä, millainen yhteinen tila olisi houkutteleva.



/ GRI

LÄPINÄKYVÄÄ RAPORTOINTIA VASTUULLISUU- DESTAMME

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

VASTUULLISUUSRAPORTOINNIN PERIAATTEET

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

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

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

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

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

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

OLENNAISUUS VASTUULLISUUTEMME LÄHTÖKOHTANA

Vastuulliset toimintaperiaatteemme 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 [Asiakkaat](#), [Henkilöstö](#), [Kumppanit](#), [Ympäristö](#) ja [Talous](#). Raportin sisällön vertailu GRI-standardeihin ilmenee GRI-sisältöindeksistä.

LÄPINÄKYVÄÄ JA VARMENNETTUA TIETOA

Raportin ympäristö vastuutiedot 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, CRE4)
- Vesi (GRI 303-1, CRE2)
- Päästöt (GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-5, CRE3)
- Jätevedet ja jätteet (GRI 306-2)
- Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet (CRE5)

GRI-indeksi-taulukossa esitetyt tunnusluvut:

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



JOHTAMISTAPA

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

Lähestymistapa

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

Tärkeimmät raportoitavat näkökohdat ja tunnusluvut

- Liiketoiminnan eettisyys (GRI 102-16, 102-17)
- Taloudelliset tulokset (GRI 201-1, 201-4)
- Hankintakäytännöt (GRI 204-1)
- 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 viestintä ja raportointi
- Harmaan talouden torjunta
- Vastuullisen toimijan maine
- Konsernin kokonaisedun varmistaminen
- Erinomainen asiakaskokemus koko palveluketjussa
- Vastuulliset hankinnat
- Lisäarvoa tuottava yhteistyö

Toimintaperiaatteet, ohjeet ja politiikat

SATO noudattaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia sekä SATOn sisäisiä ohjeita, periaatteita ja politiikkoja. Näistä tärkeimmät ovat vastuullisuuspolitiikka, liiketapa-ohje, 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 riittävyttä arvioidaan vuosineljänneksittäin ja kunkin riskialueen vastuuhenkilön toimesta jatkuvasti.

Laskentarajat

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

Hyvinvoivat asiakkaat – huolehdimme asumisterveydestä ja edistämme hyvää naapuruutta

Lähestymistapa

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

Tärkeimmät raportoitavat näkökohdat ja tunnusluvut

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

Tavoitteet

- Erinomainen asiakaskokemus
- Asumisen kehittäminen yhdessä kumppanien kanssa
- Terveellinen ja turvallinen asuin ympäristö

Toimintaperiaatteet, ohjeet ja politiikat

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

Johtamistavan tehokkuuden arviointi

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

Laskentarajat

SATO-konsernin asiakkaat

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

Lähestymistapa

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

Tärkeimmät raportoittavat näkökohdat ja tunnusluvut

- Työllistäminen (GRI 401-11)
- Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet (GRI 402-1)
- Työterveys ja -turvallisuus (GRI 403-1, 403-2, CRE-6)
- Koulutus (GRI-404-1, 404-3)
- Monimuotoisuus (GRI 405-1, 405-2)
- Välilliset taloudelliset vaikutukset (GRI-203-2)

Tavoitteet

- Henkilöstön työtyytyväisyyden ja työhyvinvoinnin kehittäminen
- Työnantajakuva kehittäminen
- Yhteistoiminnan, vuorovaikutuksen ja tiedonkulun edistäminen johdon ja koko henkilöstön välillä
- Asiakaspalvelun ja -kokemuksen kehittäminen

Toimintaperiaatteet, ohjeet ja politiikat

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

Johtamistavan tehokkuuden arviointi

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

Laskentarajat

SATO-konsernin henkilöstö

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

Lähestymistapa

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

Tärkeimmät raportoittavat näkökohdat ja tunnusluvut

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

Tavoitteet

- Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen 2017–2025 tavoitteet energiankulutuksen ja päästöjen vähentämiseksi
- Helsingin kaupungin ilmastokumppanina SATO on sitoutunut alentamaan lämmönkulutusta 15 % vuoteen 2016 mennessä vuoden 2009 tasosta ja kohdentamaan uudisasuntoinvestoinnit joukkoliikenneyhteyksien varrelle
- Kannattava kiinteistöjen rakennuttaminen ja korjaaminen koko elinkaaren vaikutukset huomioiden
- Asumisesta aiheutuvien ympäristövaikutusten pienentäminen

Toimintaperiaatteet, ohjeet ja politiikat

SATOn investointikriteerit ja suunnitteluohjeet määrittävät tonttihakinnan, täydennysrakentamisen hankkeiden ja uusien investointien sijoittumista. Kumppaniohjauksen periaatteet ja SATOn ympäristöohjelma ohjaavat kiinteistöjen huoltoa ja ylläpitoa. Ympäristöohjelma päivitetään vuonna 2019.

Johtamistavan tehokkuuden arviointi

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

Laskentarajat

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

VASTUULLISUUDEN KÄSITTEET JA TUNNUSLUVUT

YMPÄRISTÖ

Käsite tai tunnusluku	Määritelmä
Energiankulutuksen vähentämisen toimenpiteet ja vaikutukset	Energiatehokkuushankkeet sisältävät kaikki sähkön, lämmön ja veden säästöön tehdyt toimenpiteet. Energiankulutuksen väheneminen energiatehokkuustoimenpiteillä on laskettu lämmitysenergian vähenemisestä edelliseen vuoteen verrattuna.
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).
Sähkön ominaiskulutus, kWh/m³/vuosi	Sähkön kulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden.
Veden ominaiskulutus, litraa/m³/vuosi	Veden kulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden.
Lämmön normitettu ominaiskulutus, kWh/m³/vuosi	Lämmön kulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden. Luku on sääkorjattu, jotta vuosista saadaan vertailukelpoisia.
Kasvihuonepäästöt, tCO₂-e	Lämmön, sähkön, veden ja asukkaiden tuottamien jätteiden päästöt. 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. Kiinteistösähkö on tuotettu päästövapaasti.
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 asukaskohdaisen jättemäärän perusteella.

HENKILÖSTÖ

Käsite tai tunnusluku	Määritelmä
Henkilöstön kokonaisvaihtuvuus, %	Vuoden aikana lopettaneiden henkilöiden summa edellisen vuoden lopun henkilömäärään suhteutettuna, ei sisällä kesätyöntekijöitä.
Poissaoloaste, %	Sairauspoissaolotuntien prosentuaalinen määrä suhteessa laskennalliseen työaikaan.
Tapaturma-aste, %	Työmatkatapaturmien ja ammattitautien määrä suhteessa työntekijöiden määrään.
Menetettyt päivät, %	Työtapaturmien ja ammattitautien prosentuaalinen määrä suhteessa laskennalliseen työaikaan.
Uusien työsuhteiden määrä, kpl	Vakinaiset ja määräaikaiset työsuhteet, jotka ovat alkaneet raportointivuonna, ei sisällä kesätyöntekijöitä.
Päättyneiden työsuhteiden määrä, kpl	Vakinaiset ja määräaikaiset työsuhteet, jotka ovat päättäneet raportointivuonna, ei sisällä kesätyöntekijöitä.
Koulutuspäivät, päiviä	Yksi koulutuspäivä muodostuu kuuden tunnin koulutuksesta.
Henkilötyövuosi	SATOn välittömän ja välillisen työllistävän vaikutuksen arvioinnissa on sovellettu VATT:n Senaatti-kiinteistöille tekemää laskelmaa yllä- ja 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 3 työnantajan edustajaa sekä työsuojevaluuttutettu.
LiVi	SATOn liikunta- ja virkistystoimikunta LiVi, jossa on 11 henkilöstön edustajaa.

ASIAKKUUS

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

SATON GRI-SISÄLTÖ

Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
Organisaation taustakuvaus		
102-1	Raportoivan organisaation nimi	Yhteystiedot
102-2	Tärkeimmät toiminnot, tavaramerkit, tuotteet ja palvelut	SATO-kodit, Tarinat ja teot
102-3	Yhtiön pääkonttorin sijainti	Yhteystiedot
102-4	Toimintojen sijainti	SATO-kodit
102-5	Omistusrakenne ja yhtiömuoto	Tietoa osakkeenomistajille
102-6	Markkina-alueet	SATO-kodit
102-7	Organisaation koko	Tilinpäätös
102-8	Tiedot henkilöstöstä ja työntekijöistä	Henkilöstö
102-9	Toimitusketju	Kumppanit, Talous
102-10	Merkittävät muutokset organisaatiossa ja toimitusketjussa	Avainluvut ja kohokohdat 2018, Hallituksen toimintakertomus, Tietoja osakkeenomistajille, Kumppanit
102-11	Varovaisuuden periaatteen soveltaminen	Riskienhallinta
102-12	Organisaation hyväksymät tai edistämät ulkopuolisten toimijoiden periaatteet ja aloitteet	Vastuullisuuden painopisteet, Ympäristö, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä
102-13	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	Sidosryhmäyhteistyö
Strategia		
102-14	Toimitusjohtajan katsaus	Toimitusjohtajan katsaus
102-15	Keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet	Toimintaympäristön vaikutukset, Sidosryhmäyhteistyö, Riskienhallinta
Liiketoiminnan eettisyys		
102-16	Arvot ja liiketoimintaperiaatteet	Arvonluonti ja strategiamme, Asuminen ja asiakaspalvelu, Vastuullisuuden painopisteet
102-17	Toiminnan eettisyyteen liittyvä neuvonanto ja väärinkäytösten ilmoittaminen	Vastuullisuuden johtaminen
Hallinto		
102-18	Kuvaus hallintorakenteesta sekä yritys vastuun johtamisesta	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Vastuullisuuden johtaminen
102-19	Vastuunjako yritys vastuuasioissa	Vastuullisuuden johtaminen
102-20	Yritys vastuun vastuuhenkilöt ja raportointisuhteet	Vastuullisuuden johtaminen

102-22	Hallituksen ja johtoryhmän kokoonpano	Hallitus, Johtoryhmä
102-23	Hallituksen puheenjohtajan muut johtovastuut	Hallituksen puheenjohtaja ei ole toimitusjohtaja, eikä toimitusjohtaja ole hallituksen jäsen
102-24	Hallituksen ja johtoryhmän jäsenten valintaprosessi	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä
102-26	Hallituksen ja johtoryhmän rooli yrityksen tarkoituksen, arvojen, strategian sekä yritys vastuun tavoitteiden määrittelyssä ja seuraamisessa	Vastuulliset toimintaperiaatteet, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Hallituksen työjärjestys
102-28	Hallituksen suorituksen arviointi	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Hallituksen työjärjestys
102-29	Hallituksen ja johtoryhmän rooli yritys vastuun vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien identifioimisessa ja johtamisessa	Vastuullisuuden johtaminen, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Tarkastusvaliokunnan työjärjestys
102-30	Hallituksen rooli riskienhallinnan tunnistamisessa ja hallinnassa	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Tarkastusvaliokunnan työjärjestys
102-31	Yritys vastuun vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien arviointitiheys	Riskienhallinta
102-35	Ylimmän johdon (hallitus ja johtoryhmä) palkitseminen	Palkka- ja palkkioselvitys
Sidosryhmävuorovaikutus		
102-40	Luettelo sidosryhmistä	Sidosryhmäyhteistyö
102-41	Työehtosopimukset	Henkilöstö
102-42	Sidosryhmien tunnistaminen ja valinta	Sidosryhmäyhteistyö
102-43	Sidosryhmätoiminta	Sidosryhmäyhteistyö, Vastuullisuuden painopisteet, Asiakkaat, Henkilöstö, Kumppanit
102-44	Sidosryhmien esille nostamat tärkeimmät asiat ja huolenaiheet	Sidosryhmäyhteistyö, Vastuullisuuden painopisteet
Raportointikäytäntö		
102-45	Konsernitilinpäätökseen sisältyvät yksiköt	Tilinpäätös
102-46	Raportin sisällön ja aiheiden 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	2018
102-51	Edellisen raportin päiväys	15.2.2018
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
Olennaiset vastuullisuuden aiheet		
Aihekohtainen sisältö raportoidaan olennaisiksi tunnistettujen näkökohtien osalta		
Johtamistapa		
103-1	Olennaiset aiheet ja niiden laskentaratat	Vastuullisuuden painopisteet, Johtamistapa
103-2	Johtamistavan ja sen osa-alueiden kuvaus	Johtamistapa
103-3	Johtamistavan tehokkuuden arviointi	Johtamistapa
GRI 200 Taloudellinen vastuu		
Taloudelliset tulokset		
201-1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	Avainluvut ja kohokohdat 2018, Talous
201-4	Valtiolta saadut avustukset	Uudis- ja korjausrakentaminen, Talous SATO ei ole saanut vuonna 2018 valtion avustuksia korjauksiin tai uudistuotannon käynnistämiseen.
Välilliset taloudelliset vaikutukset		
203-1	Investoinnit paikalliseen infrastruktuuriin ja palveluihin	Ympäristö
203-2	Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset	Arvonluonti ja strategiamme, Henkilöstö, Kumppanit, Ympäristö, Talous
Hankintakäytännöt		
204-1	Paikallisten toimittajien osuus ostoista	Kumppanit SATO:n hankinnoista yhteensä 95,5 % tehdään paikallisilta toimittajilta. Ulkomaisten toimittajien osuus hankinnoista on 4,5 %.
Lahjonnan ja korruption vastaisuus		
205-3	Lahjonta- ja korruptiotapaukset ja tehdyt toimenpiteet	Vastuullisuuden johtaminen Ei lahjontatapauksia vuonna 2018

GRI 300 Ympäristövastuu		
Energia		
302-1	Energian kokonaiskulutus	Ympäristö
302-4	Energiankulutuksen vähentäminen	Ympäristö
CRE1- toimialakohtainen lisäys	Energiankulutuksen intensiteetti	Ympäristö
CRE8- toimialakohtainen lisäys	Vastuullisuuteen liittyvät kiinteistöjen luokitukset	Vastuullisuuden painopisteet, Ympäristö
Vesi		
303-1	Veden kokonaiskulutus	Ympäristö
CRE2-toimialakohtainen lisäys	Vedenkulutuksen intensiteetti	Ympäristö
Päästöt		
305-1	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 1)	Ympäristö
305-2	Epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 2)	Ympäristö
305-3	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 3)	Ympäristö
305-5	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	Ympäristö
CRE3- toimialakohtainen lisäys	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	Ympäristö
Jätevedet ja jätteet		
306-2	Jätteiden kokonaismäärä / Jätteet	Ympäristö Jättemäärä sisältää asukkaiden tuottamat ei-vaaralliset jätteet, SATOn oman toiminnan jätteet ovat marginaalinen erä. Kompostoitavaksi päätyvän biojätteen osuutta ei ole luotettavasta lähteestä saatavilla.
SATO	Asukkaiden jätteiden lajittelun tehostaminen	Ympäristö
SATO	Ympäristöviestintä ja avoin tieto	Ympäristö
Ympäristövaatimusten noudattaminen		
307-1	Sakot ja muut sanktiot ympäristömääräysten rikkomisesta	Vastuullisuuden johtaminen Ei sakkoja eikä sanktioita vuonna 2018
Toimittajien ympäristöarvioinnit		
308-1	Ympäristökriteerein arvioitujen uusien toimittajien prosenttiosuus	Kumppanit Edellytämme uusilta toimittajiltamme auditointiprosessimme mukaisesti, että ympäristövastuun toimintatavat ovat kunnossa. SATOn toimittajista 4 % on auditoitu.

Toimialakohtainen näkökohta: Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet

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

SATOn oma olennainen näkökohta: Investointien sijainti

SATO	Julkiset liikenneyhteydät	Ympäristö, Kiinteistökehitys
------	---------------------------	-------------------------------------

SATOn oma olennainen näkökohta: Kiinteistöjen ylläpito

SATO	Ylläpito- ja korjaustoiminta	Ympäristö, Uudis- ja korjausrakentaminen
------	------------------------------	---

GRI 400 Sosiaalinen vastuu**Työllistäminen**

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

Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet

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

Työterveys ja -turvallisuus

403-1	Työterveys- ja turvallisuustoimikunnat	Henkilöstö
403-2	Työtapaturmat, ammattitaudit, sairauspoissaolot ja kuolemantapaukset	Henkilöstö, Kumppanit Tapaturma-astetta ei voida raportoida, koska työmatkatapaturmat suhteessa muihin tapaturmiin eivät ole tiedossa.
CRE6- toimialakohtainen lisäys	Prosenttiosuus organisaatiosta, joka toimii kansainvälisesti tunnustetun terveyden ja turvallisuuden hallintajärjestelmän mukaisesti	Luku olisi olennainen toimitusketjun osalta, mutta ei tiedossa

Koulutus

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

Monimuotoisuus- ja tasa-arvo

405-1	Hallintoelinten ja henkilöstöryhmien monimuotoisuus	Henkilöstö
405-2	Naisten ja miesten tasa-arvoinen palkitseminen	Henkilöstö

Asiakkaiden terveys ja turvallisuus		
416-1	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutusten arviointi	Asiakkaat
416-2	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutuksiin liittyvät rikkomukset	Asiakkaat
Asiakkaiden yksityisyyden suoja		
418-1	Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen häviämiseen liittyvien vahvistettujen valitusten lukumäärä	Asiakkaat
Sosiaalisten ja taloudellisten vaatimusten noudattaminen		
419-1	Sakot ja muut sanktiot sosiaalisten ja taloudellisten määräysten rikkomisesta	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä Ei sakkoja eikä sanktioita vuonna 2018
SATOn oma olennainen näkökohta: Asiakaspalvelu ja viihtyvyys		
	Monikielinen asiakaspalvelu ja -viestintä	Asiakkaat, Asuminen ja asiakaspalvelu
	Yhteisöllisyyden tukeminen	Asiakkaat

RIIPPUMATON VARMENNUSRAPORTTI

SATO OYJ:N JOHDOLLE

Olemme SATO Oyj:n (jäljempänä "SATO") johdon pyynnöstä suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena ovat olleet SATOn vuosikertomuksessa 2018 esitetyt ympäristövastuun tunnusluvut (jäljempänä "ympäristövastuutiedot") 31.12.2018 päättyneeltä vuodelta.

Varmennuksen kohteena oleviin ympäristövastuutietoihin sisältyvät seuraavat tiedot;

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

Johdon vastuu

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

Meidän velvollisuutemme

Meidän velvollisuutemme on suorittaa rajoitetun varmuuden antava toimeksianto ja esittää toimeksiannon perusteella riippumaton johtopäätös. Olemme suorittaneet varmennustoimeksiannon ympäristövastuutiedoille International Auditing and Assurance Standard Board IAASB:in julkaiseman kansainvälisen varmennustoimeksiantostandardin International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (uudistettu), *Muut varmennustoimeksiannot kuin mennyttä aikaa koskevan taloudellisen informaation tilintarkastus tai yleisluontien tarkastus*, mukaisesti. Tämä standardi edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme toimeksiannon hankkiaksemme rajoitetun varmuuden siitä, ovatko ympäristövastuutiedot olennaisilta osiltaan virheettömiä.

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 IESBAn eettisten sääntöjen riippumattomuusvaatimuksia ja muita eettisiä vaatimuksia, jotka perustuvat rehellisyyden, objektiivisuuden, ammatillisen pätevyyden ja huolellisuuden, salassapitovelvollisuuden ja ammatillisen käyttäytymisen periaatteille.

Tehdyt toimenpiteet

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

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

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

Toimeksiannon luontaiset rajoitukset

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

Johtopäätökset

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

Helsinki, 4. maaliskuuta 2019
KPMG Oy Ab

Tomas Otterström
Partner, Advisory

**"ELÄMÄNI ON TÄÄLLÄ
HYVIN SOSIAALISTA.
KUN JÄRJESTÄMME TÄÄLLÄ
KOKKIKERHOA TAI MUUTA,
KIRJOITAN RAPPUUN
LAPPUJA, ETTÄ TERVETULO
KAIKKI ASUKKAAT."**

Seija Rätty, eläkeläinen, joka vaihtoi omakoti-asumisen SATOn vuokrakotiin Vihdissä.



HALLINNOINTI

Vastuullisuuden johtaminen	83
Riskienhallinta	84
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä	86
Palkka- ja palkkioselvitys	91
Hallitus	92
Johtoryhmä	94

VASTUULLISUUS NÄKYÄÄ ARKIPÄIVÄN TYÖSSÄMME

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

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

Vastuullisuuspolitiikka, Ympäristöohjelma, Harmaan talouden torjuntaohje sekä hankinta-, rahoitus-, riskienhallinta- ja tiedonantopolitiikat ja henkilöstöjohtamisen periaatteet.

SATOn toimintaperiaatteet, ohjeet ja politiikat on kuvattu [johtamistapataulukossa](#).

VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN

Konsernin johtoryhmä käsittelee kaikki konserni-johtamisen kannalta keskeiset asiat, kuten strate-

giaan, budjetointiin, investointeihin, toiminnan suunnitteluun ja taloudelliseen raportointiin liittyvät asiat. Johtoryhmä panee myös täytäntöön hallituksen päätökset. SATOn yksiköissä on omat johtoryhmät, joissa asioiden valmistelu ja täytäntöönpano varmistetaan.

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

Työryhmä valmistelee vastuullisuustyön päälinjat, tavoitetason ja ehdotuksen toimintaohjelmaksi. Ryhmä vastaa myös SATOn sisäisestä vastuullisuusviestinnästä yhdessä SATOn viestinnän kanssa ja valmistelee vastuullisuusasioita koskevat esitykset konsernin johtoryhmän päätettäväksi.

Vastuullisuuteen liittyvät käytännön toimenpiteet ja kehitystavoitteet ovat mukana SATOn eri yksiköiden toimintasuunnitelmissa, ja vastuullisuustyöryhmä seuraa niiden edistymistä.



Toimintamme perustuu lainsäädäntöön, arvoihimme ja ohjeisiimme.

RISKEJÄ ENNALTAEHKÄISTÄÄN

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

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

TOIMINTAMALLI

Tunnistettujen riskien toteutumisen arviointi ja seuranta on vastuutettu. Riskien hallitsemiseksi

käynnistetään tarvittaessa toimenpiteitä, joilla pyritään estämään riskien toteutumista tai tehostamaan osa-alueen seurantaa. Hallintaa voidaan myös vahvistaa laatimalla toimintamalleja erilais- ten riskitilanteiden varalle.

Tilanteiden muutoksia ja hallinnan riittävyyttä arvioidaan sekä konsernitasolla että kunkin riski- alueen vastuuhenkilön toimesta jatkuvasti.

RISKIENHALLINTAJÄRJESTELMÄ

Riskiärvioinnit ja riskienhallinta

Keskeiset ohjeistukset

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

Prosessijohtamismalli

- Avainprosessien omistajuus, seuranta- ja kehitysmalli ja mittaristot

Taloudellinen ja operatiivinen raportointi

- Ennakoivien ja seuraavien mittareiden tasapaino



AVAINRISKIEN HALLINTA

Riski	Riskin kuvaus	Hallintatoimenpiteet
Regulaatoririski	Riski, että viranomaisten toiminta, poliittiset linjaukset tai lakimuutokset heikentävät kaupunkien kehittämistä ja SATOn toimintaedellytyksiä.	- Jatkuva yhteydenpito viranomaisiin - Asuntopoliittinen vaikuttaminen - Lainsäädäntömuutosaloitteiden aktiivinen seuranta
Pitkittyneen taantuman vaikutus hintojen kehittymiseen ja asunto-kysyntään	Riski, että SATOn taloustilanteen arviointiin soveltamaa perusskenaariota huonompi kehitys toteutuu. Riskinä markkinakysynnän selkeä heikentyminen ja tämän seurauksena SATOn asuntokannan arvonlasku.	- Riittävät rahoitusreservit ja likviditeettipuskurit - Asuntoportfolion kehittäminen; investoinnit (hankinnat ja korjaustoiminta) ja realisoinnit - Herkkyystarkastelut - Uusien investointien kohdentaminen/mikrosijaintistrategia
Maineriski	Riski, että SATOn maine/imago markkinoilla vahingoittuu esimerkiksi siksi, että henkilötietosuojamääräyksiä 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 yhtiön vastuullisuuspolitiikan mukaisesti ja panostukset teemoihin, jotka SATO on arvioinut olennaisiksi sidosryhmädialogin perusteella - Kumppanien taloudellisen tilanteen syvälinen ja tiivis seuranta - Säännöllinen kommunikointi kumppanien johdon kanssa - Varasuunnitelmat kumppanien ongelmatilanteiden varalle
Kumppanitoimintaan liittyvät riskit	Riski, että merkittävä kumppani joutuu taloudellisiin vaikeuksiin tai muihin ongelmiin, jolloin SATOn liiketoiminnalle aiheutuu merkittävää haittaa.	- Kumppanien taloudellisen tilanteen syvälinen ja tiivis seuranta - Säännöllinen kommunikointi kumppanien johdon kanssa - Varasuunnitelmat kumppanien ongelmatilanteiden varalle
Tietojärjestelmiin liittyvät riskit tai kyberuhka	Riski, että SATOn tietojärjestelmät eivät kykene tarjoamaan liiketoiminnan edellyttämää käytettävyyttä, toiminnallisuuksia tai palveluita. Riski, että SATOn tietojärjestelmiin ja/tai tietoverkkoon hyökätään ulkoiselta taholta tarkoituksena aiheuttaa häiriötä ja vaarantaa SATOn toiminnan jatkuminen. Riski, että hyökkäyksen seurauksena SATOn asiakastiedot joutuvat ulkopuolisiin käsiin ja/tai niitä käytetään väärin.	- Kokonaisarkkitehtuurin aktiivinen päivitys - Tietojärjestelmien uudistaminen siten että ne vastaavat liiketoiminnan tarpeita - Vahvojen palomuurien rakentaminen - Tietohallinnon jatkuvuus- ja palautussuunnitelma - Tietoturva-auditoinnit - Tietoturvakoulutus
Rahoituksen saatavuus ja hinta vaikeutuu huomattavasti	Riski, että nykyiset rahoituslähteet eivät pysty vastaamaan SATOn rahoitustarpeisiin keskipitkällä aikavälillä. Keskeisinä riskeinä pankkirahoituksen saatavuuden ja hinnan heikentyminen markkinaympäristön kehityksen vuoksi sekä pohjoismaiden bondimarkkinan alentunut kysyntä.	- Monipuolinen rahoitusmix - Riittävät rahoitusreservit - IG-luottoluokitus

SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMISTÄ

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

SATOn osake ei ole julkisen kaupankäynnin kohteena. 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, arvopaperimarkkinolainsäädäntöä sekä valvontaviranomaisten määräyksiä.

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

Tämä selvitys julkaistaan erillään hallituksen toimintakertomuksesta.

HALLINTOELIMET

Yhtiön määräysvalta ja hallinnointi on jaettu yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Toimitusjohtaja toteuttaa operatiivista liiketoimintaa 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.

HALLINNOINTI

OSAKKEENOMISTAJIEN NIMITYSTOIMIKUNTA

YHTIÖKOKOUS

Tilin-tarkastus

HALLITUS

Sisäinen tarkastus

Tarkastusvaliokunta

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta

TOIMITUSJOHTAJA

Sisäinen valvonta, Riskien-hallinta

Konsernin johtoryhmä

SISÄPIIRIHALLINTO

LÄHIPIIRILIIKETOIMET

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.

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

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.3.2018. Kokoukseen osallistui yhteensä 16 osakkeenomistajaa, jotka edustivat 96,17 % Yhtiön osakkeista ja äänistä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavissa SATOn internetsivuilla <https://www.sato.fi/fi/sato-yritys/yhtiokokous>.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

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

Toimikunnan toimikausi alkaa vuosittain lokakuussa, kun suurimmat osakkeenomistajat ovat nimenneet

edustajansa ja päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Osakkeenomistajan on nimettävä toimikunnan jäseneksi yhtiöstä riippumaton henkilö.

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

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

Toimikuntaan ovat kuuluneet seuraavien osakkeenomistajien nimittämät edustajat: Balder Finska Otas AB (Erik Selin, puheenjohtaja), Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (Hans Spikker), Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo (Hanna Hiidenpalo) ja Rakennusliitto (Matti Harjuniemi).

Hallitus

Yhtiökokous valitsee yhtiön hallitukseen viidestä yhdeksään jäsentä ja yhden hallituksen jäsenistä hallituksen puheenjohtajaksi. Hallitus valitsee keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajan. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. 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 23.3.2018 valitsi hallitukseen seitsemän jäsentä. Kaikki valitut jäsenet ovat toimineet Yhtiön hallituksen jäseninä myös ennen yhtiökokousta. Hallituksen jäsenten osakeomistus on esitetty tilanteen 31.12.2018 mukaisena.

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin

Erik Selin, tutkinto liiketaloudesta
s. 1967, toimitusjohtaja, Fastighets Ab Balder
Ruotsin kansalainen

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

Hallituksen jäseniksi valittiin

Marcus Hansson, M.Sc. (Econ.)

s. 1974, talousjohtaja, Fastighets AB Balder
Ruotsin kansalainen

- ei osakeomistusta
- ei SATO-osakeomistusta omissa määräysvalta-yhteisöissä

- Marcus Hansson omistaa 156 500 Fastighets AB Balderin B-osaketta.

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

- ei osakeomistusta
- ei osakeomistusta määräysvalta-yhteisöissä

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

- ei osakeomistusta
- ei osakeomistusta määräysvalta-yhteisöissä

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

- ei osakeomistusta
- ei osakeomistusta määräysvalta-yhteisöissä

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
- ei osakeomistusta määräysvalta-yhteisöissä

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

- ei osakeomistusta
- ei osakeomistusta määräysvalta-yhteisöissä

Hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Jukka Hienosen.

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

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

Vuonna 2018 hallitus kokoontui yhdeksän kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 90,5 % hallituksen jäsenistä. Hallituksen jäsenet osallistuivat kokouksiin seuraavasti: Erik Selin 9/9, Marcus Hansson 8/9, Jukka Hienonen 8/9, Esa Lager 7/9, Tarja Pääkkönen 9/9, Hans Spikker 7/9 ja Timo Stenius 9/9.

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

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

- konsernin toimintastrategian vahvistaminen ja toteutuksen seuranta

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

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

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

Hallituksen monimuotoisuus

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

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan valmistellessa yhtiökokoukselle hallituksen jäsenmäärää sekä puheenjohtajaa ja jäseniä koskevaa ehdotusta, sen on huomioitava monimuotoisuuden vaatimus. Valmistelussa on arvioitava Yhtiön kulloisen-

kin tilanteen hallituksen jäsenten kelpoisuudelle asettamat vaatimukset ja mm. hallituksen jäsenten kokemusta, SATOn liiketoiminnan tuntemusta sekä jäsenten koulutusta ja ikä- ja sukupuolijakamaa. Hallituksen jäsenellä tulee olla mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa hallitustyöskentelyyn. 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 vaatimusta. Hallituksen jäsenillä on toisiaan täydentävää ja tukevaa kokemusta ja koulutusta. Hallituksen jäsenillä on tutkinto tekniikan alalta, kauppa- tai liiketaloustieteistä tai oikeustieteistä. Hallituksen jäsenillä on kokemusta merkittävien yhtiöiden johtotehtävistä ja hallituksen jäsenen tehtävistä myös kansainvälisesti toimivissa yrityksissä. Hallituksessa onkin edustettuna laaja asuntosiioituksen, rahoituksen ja kuluttajaliiketoiminnan asiantuntemus. Hallituksessa on edustettuna kumpaakin sukupuolta ja hallituksen jäsenet ovat iältään 44–62 vuotiaita. Hallituksen jäsenten toimikausi on kestänyt keskimäärin neljä vuotta.

Hallituksen valiokunnat

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

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

Tarkastusvaliokuntaan kuuluivat vuonna 2018 puheenjohtajana Marcus Hansson ja jäseninä Esa Lager, Hans Spikker ja Timo Stenius. Kaikki jäsenet ovat olleet riippumattomia yhtiöstä. Esa Lager on lisäksi riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Valiokunnan kokouksissa oli läsnä keskimäärin 90 % valiokunnan jäsenistä. Valiokunnan jäsenet osallistuivat kokouksiin seuraavasti: Marcus Hansson 5/5, Esa Lager 4/5, Hans Spikker 4/5 ja Timo Stenius 5/5.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluivat vuonna 2018 puheenjohtajana Erik Selin ja jäseninä 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 kolme kokousta.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja vastaa konsernin liiketoiminnan johtamisesta, suunnittelusta ja tavoitteiden toteutumisesta. Hän vastaa asioiden valmistelusta hallituksen käsiteltäviksi 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.

SATOn toimitusjohtajana on vuodesta 2015 toiminut diplomi-insinööri Saku Sipola (s. 1968).

Konsernin johtoryhmä

Johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä päätöksenteossa. Johtoryhmä käsittelee kaikki konsernijohtamisen kannalta keskeiset asiat kuten strategiaan, budjetointiin, investointeihin, toiminnan suunnitteluun ja taloudelliseen raportointiin liittyvät asiat. Johtoryhmän tehtäviin kuuluu toimitusjohtajan johdolla panna täytäntöön hallituksen päätökset. Johtoryhmällä ei ole lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvaa toimivaltaa, vaan se toimii toimitusjohtajaa avustavana elimenä. Johtoryhmän jäsenten osakeomistus on esitetty tilanteen 31.12.2018 mukaisena.

Konsernin johtoryhmään ovat kuuluneet vuonna 2018

Saku Sipola, toimitusjohtaja, johtoryhmän puheenjohtaja
s. 1968, diplomi-insinööri

- ei osakeomistusta
- ei osakeomistusta määräysvalta-yhteisöissä

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

- ei osakeomistusta
- ei osakeomistusta määräysvalta-yhteisöissä

Monica Aro, kehitysjohtaja (31.8.2018 saakka)
s. 1954, ekonomi, oikeustieteen kandidaatti, MBA

- osakeomistus 44 000 osaketta
- ei osakeomistusta määräysvalta-yhteisöissä

Antti Asteljoki, liiketoimintajohtaja, asuntoliiketoiminta

s. 1974, kauppatieteiden maisteri

- ei osakeomistusta
- ei osakeomistusta määräysvalta-yhteisöissä

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

- ei osakeomistusta
- ei osakeomistusta määräysvalta-yhteisöissä

Markku Honkasalo, talousjohtaja
s. 1964, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari, Executive MBA

- ei osakeomistusta
- ei osakeomistusta määräysvalta-yhteisöissä

Johtoryhmä kokoontui kahden viikon välein ja lisäksi tarvittaessa. Johtoryhmän kokouksiin osallistuivat lisäksi lakiasiaintoimintajohtaja, henkilöstöjohtaja ja digitaalisista palveluista vastaava johtaja. Johtoryhmän painopistealueina olivat vuonna 2018 asumisterveellisyys ja -turvallisuus sekä digitaalisen toimintaympäristön kehittäminen. Johtoryhmä kokoontui vuonna 2018 33 kertaa. Lisäksi liiketoiminnan eri osa-alueilla sekä taloudessa toimivat johtoryhmät, joiden vastuulla on oman toimialueen seuranta, kehittäminen ja valvonta.

KUVAUS SISÄISEN VALVONNAN MENETTELYTAVOISTA JA RISKIENHALLINNAN JÄRJESTELMIEN PÄÄPIIRTEISTÄ

Sisäinen valvonta

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

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

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

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

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

Riskienhallinta

SATOn riskienhallinta perustuu strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin sisältyvään riskiarviointiin. Riskiarviointi kattaa myös taloudellisen raportointiprosessin riskit. Liiketoimintariskit on luokiteltu

strategisiin ja operatiivisiin riskeihin sekä rahoitus- ja markkinariskeihin. Taloudellisen raportointiprosessin kontrollit on määritelty erillisen raportointiprosessin riskien kartoituksen pohjalta.

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

Sisäinen tarkastus

Sisäisellä tarkastuksella tehostetaan hallitukselle kuuluvan valvontavelvollisuuden hoitamista. Sisäinen tarkastus toimii hallituksen tarkastusvaliokunnan hyväksymän vuosisuunnitelman mukaisesti. Tarkastuskohteet valitaan konsernin strategisten tavoitteiden, arvioitujen riskien sekä painopistealueiden mukaisesti. Vuonna 2018 sisäinen tarkastus suoritti viisi tarkastusta.

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

Sisäisen tarkastuksen tavoitteena on antaa kohtuullinen varmuus taloudellisen ja toiminnallisen raportoinnin oikeellisuudesta, Yhtiön omaisuuden asianmukaisesta hoidosta sekä toiminnan lainmukaisuudesta. Lisäksi sisäinen tarkastus

pyrkii toiminnallaan edistämään riskienhallinnan kehittymistä. Sisäisestä tarkastuksesta vastaava raportoi hallinnollisesti talousjohtajalle ja sisäisen tarkastuksen havainnoista toimitusjohtajalle sekä hallituksen tarkastusvaliokunnalle.

Tilintarkastus

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

Tilintarkastajana tilikaudella 1.1.–31.12.2018 toimi Deloitte Oy päävastuullisena tilintarkastajana KTM Eero Lumme, KHT. Tilintarkastuksessa tarkastetaan yhtiön ja konsernin kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto. Tilikauden 2017 tilintarkastuksesta vastasi KPMG Oy Ab, jonka tehtävä päättyi yhtiökokouksen 23.3.2018 päättyessä.

Vuonna 2018 tilintarkastajalle Deloitte Oy:lle maksettiin tilintarkastuspalkkioina 128 081 euroa ja muina tilintarkastukseen liittyvinä toimeksiantoina 9 600 euroa. Deloitte Oy:ltä ei hankittu muita palveluita vuonna 2018 (mukaan lukien kaikki samaan konserniin tai ketjuun kuuluvat yhtiöt).

Lähipiiriliiketoimet

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

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

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

Sisäpiirihallinto

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

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 päättyessä. 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 Finanssivalvonnan SATOn rahoitusvälineillä tekemistään liiketoimista kolmen työpäivän kuluessa liiketoimesta.

PALKKA- JA PALKKIOSELVITYS

SATON HALLITUKSEN JÄSENET

Päätöksentekojärjestys

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

SATOn varsinainen yhtiökokous 23.3.2018 päätti, että yhtiökokouksen päättyessä alkavalta ja vuoden 2019 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 2018 hallituksen jäsenille maksetut palkkiot

Tilikaudella 1.1.–31.12.2018 SATOn hallituksen jäsenille maksettiin seuraavat palkkiot:

Erik Selin, hallituksen puheenjohtaja	42 000 €
Jukka Hienonen, hallituksen varapuheenjohtaja	27 500 €
Marcus Hansson	25 000 €

Esa Lager	24 000 €
Tarja Pääkkönen	24 000 €
Johannus (Hans) Spikker	23 500 €
Timo Stenius	25 000 €

Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot vuonna 2018 olivat yhteensä 191 000 euroa. Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu palkkioina osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

TOIMITUSJOHTAJA JA KONSERNIN MUU JOHTO

Päätöksentekojärjestys

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

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

Toimitusjohtajan toimisopimus

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

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

PALKITSEMISJÄRJESTELMÄT

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

SATOssa ovat vuonna 2018 olleet voimassa seuraavat palkitsemisjärjestelmät:

a. Vuosia 2016–2018 koskeva pitkäaikainen järjestelmä

Järjestelmän perusteella maksetaan sen piirissä oleville avainhenkilöille tulospalkkiota, jonka määrä perustuu yhtiön arvon kehittymiseen sekä toiseen, liiketoiminnan kehittymistä tukevaan tavoitteeseen. Järjestelmän piirissä on 12 avainhenkilöä.

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

b. Vuotta 2018 koskeva järjestelmä

Konsernin johtoryhmän jäsenet sekä erikseen nimetyt konsernin avainhenkilöt ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä. Vuodelle 2018 määritelty yhteiset tavoitteet liittyivät konsernin tulokseen

ja yhtiön arvon kehittymiseen. Lisäksi järjestelmän piirissä oleville henkilöille on asetettu henkilökohtaiset tavoitteet, jotka ovat liittyneet heidän tehtäviensä onnistuneeseen suorittamiseen.

Hallitus hyväksyy vuositulospalkkioiden perusteet, niiden piirissä olevat henkilöt sekä tulospalkkion maksun. Vuositulospalkkiot maksetaan kahdessa osassa: ensimmäinen osa ansaintajaksoa seuraavan vuoden aikana ja toinen osa kaksi vuotta ansaintajakson jälkeen niille henkilöille, jotka ovat SATOn palveluksessa maksuhetkellä.

TOIMITUSJOHTAJALLE JA KONSERNIN JOHTORYHMÄN JÄSENILLE VUONNA 2018 MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT

Toimitusjohtaja Saku Sipolalle maksettiin palkkana vuonna 2018 323 622 euroa, josta rahapalkan osuus oli 309 362 euroa ja luontoisetujen osuus 14 260 euroa. Toimitusjohtajalle maksettiin tulospalkkiona vuodelta 2017 158 319 euroa sekä aikaisempien pitkäjänteisten kannustinjärjestelmien perusteella palkkiona 49 042 euroa.

Erkka Valkilalle, joka toimi SATOn toimitusjohtajana 15.11.2015 saakka, maksettiin vielä vuonna 2018 aikaisempien pitkäjänteisten kannustinjärjestelmien perusteella palkkiona 29 352 euroa.

Muille konsernin johtoryhmän jäsenille maksettiin vuonna 2018 palkkoina ja luontoisetuina 771 649 euroa, pitkäjänteisten kannustinjärjestelmien mukaisina palkkoina 75 403 euroa sekä tulospalkkioina vuositulospalkkiojärjestelmän perusteella 376 639 euroa. Konsernin johtoryhmään on kuulunut vuonna 2018 toimitusjohtajan lisäksi viisi henkilöä ajalla 1.1.–31.8.2018 ja neljä henkilöä ajalla 1.9.–31.12.2018.

HALLITUS



ERIK SELIN

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

Keskeinen työkokemus

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

Keskeisimmät luottamustehtävät

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



MARCUS HANSSON

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

Keskeinen työkokemus

Fastighets AB Balder: talousjohtaja 2007–

Keskeisimmät luottamustehtävät

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



JUKKA HIENONEN

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

Keskeinen työkokemus

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

Keskeisimmät luottamustehtävät

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



ESA LAGER

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

Keskeinen työkokemus

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

Keskeisimmät luottamustehtävät

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

HALLITUS



TARJA PÄÄKKÖNEN

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

Keskeinen työkokemus

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

Keskeisimmät luottamustehtävät

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



JOHANNUS (HANS) SPIKKER

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

Keskeinen työkokemus

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

Keskeisimmät luottamustehtävät

-



TIMO STENIUS

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

Keskeinen työkokemus

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

Keskeisimmät luottamustehtävät

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

JOHTORYHMÄ

**SAKU SIPOLA**

Toimitusjohtaja

s. 1968, diplomi-insinööri, Satolainen vuodesta 2015

Keskeinen työkokemus

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

Keskeisimmät luottamustehtävät

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

**ANTTI ASTELJOKI**

Liiketoimintajohtaja/asuntoliiketoiminta

s. 1974, kauppatieteiden maisteri, Satolainen vuodesta 2016

Keskeinen työkokemus

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

Keskeisimmät luottamustehtävät

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen

**ANTTI AARNIO**

Liiketoimintajohtaja/investoinnit

s. 1972, diplomi-insinööri, Satolainen vuodesta 2000

Keskeinen työkokemus

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

Keskeisimmät luottamustehtävät

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

JOHTORYHMÄ

**MIIA ELORANTA**

Markkinointi- ja viestintäjohtaja

s. 1973, valtiotieteiden maisteri, Satolainen vuodesta 2016

Keskeinen työkokemus

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

Keskeisimmät luottamustehtävät

Locus-lehden toimitusneuvoston jäsen

**MARKKU HONKASALO**

Talousjohtaja

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

Keskeinen työkokemus

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

Keskeisimmät luottamustehtävät

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen

"KIITOS AKTIIVISUUDESTA JA INNOVATIIVISUUDESTA SATO!"

SATOn asukkaan kommentti Pulssi-kyselystä.



TILINPÄÄTÖS

Hallituksen toimintakertomus	98
Konsernin tuloslaskelma, IFRS	103
Konsernitase, IFRS	104
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	105
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	106
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS	107
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	145
Emoyhtiön tase, FAS	145
Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS.....	146
Emoyhtiön liitetiedot, FAS.....	148
Hallituksen voitonjakoehdotus	154
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	154
Tilintarkastuskertomus	155
Viisivuotiskatsaus	159

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1.–31.12.2018

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen talous on kehittynyt viimeiset pari vuotta suotuisasti. Tämän seurauksena työllisyys on vahvistunut, ja se on vaikuttanut myönteisesti myös julkisen talouden tasapainoon. Toimintaympäristö on kuitenkin muuttumassa haasteellisemmaksi. Talouskehityksen ennustaminen on vaikeutunut lukuisien globaalien uhkien takia. On selvää, että Suomen talouden vahvin kasvuvaihe taittuu maailmantalouden kasvun hidastuessa. Kansainvälinen valuuttarahasto IMF ennakoikin tammikuun ennusteessaan maailmantalouden kasvun vaimentuvan. Tänä vuonna kasvu on ennusteen mukaan 3,5 prosenttia ja ensi vuonna 3,6 prosenttia. Vielä viime vuoden lokakuussa IMF ennusti kasvuvauhdin yltävän molempina vuosina 3,7 prosenttiin. Ennusteessaan IMF korostaa, että kasvun ennakoituakin nopeamman hidastumisen riski on huomattava. Heikentyneen kasvuennusteen taustalla ovat maailmankauppaa hidastavat kauppakiistat sekä brexitin aiheuttama epävarmuus. Euroopan Keskuspankin joulukuussa tekemän ennusteen mukaan euroalueen BKT:n kasvu hidastuu 1,7 prosenttiin vuonna 2019.

Suomen talouskasvu jatkuu edelleen, mutta merkkejä hidastumisesta on jo nähtävissä. Vuonna 2018 yllettiin tuoreimpien tilastotietojen ja lyhyen aikavälin ennusteiden perusteella hieman alle kolmen prosentin vuosikasvuun. Kasvun ennustetaan kuitenkin hidastuvan alle kahden prosentin vuonna 2019.

Rakentaminen on edellisvuosien tapaan jatkunut vilkkaana, mutta vahvin kasvuvauhti on taittumassa. Rakennusteollisuus RT ry arvioi rakentamisen voimakkaimin kasvaneen kertomusvuonna noin kuudella prosentilla, asunতোaloitusten määrän yltäessä

vuoden 2017 huippulukemiin 44 000. Vuodelle 2019 rakennusinvestointien kokonaisvolyyymiin ennakoidaan nollakasvu. Haettujen rakennuslupien määrä on ollut reippaassa laskussa vuonna 2018, mikä ennakoii merkittävää hidastumista asunতোokohteiden aloituksissa ja sitä kautta valmistuvien asuntojen määrässä vuosina 2020–2021.

Uusia asuntoja rakennetaan erityisesti SATOn päätoimialueille suurimpiin keskuksiin. Kertomusvuoden lopulla oli KTI Kiinteistötieto Oy:n mukaan pääkaupunkiseudulla rakenteilla lähes 7 000 vuokra-asuntoa ja muissa suurissa kaupungeissa (Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Lahti ja Kuopio) yhteensä noin 2 900 vuokra-asuntoa.

Yksin ja kaksin asuvien määrä on jo koko Suomessa kolme neljänestä ruokakunnista ja Helsingissä noin 80 prosenttia. Rakenteilla olevat asunnot ovat valtaosin pieniä. Rakenteilla olevien vuokra-asuntojen keskikoko suurissa kaupungeissa on 45 ja 52 neliömetrin välillä.

Vahva talous, markkinoiden runsas likviditeetti, matalat korot ja osakkeiden korkeat arvostukset ovat viime vuosina ohjanneet runsaasti pääomia kiinteistösijoitusmarkkinoille. Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus Suomea kohtaan on jatkunut vahvana ja myös asunতোosijoitusmarkkinat ovat kansainvälistyneet.

Vuokra-asuntojen kysyntä ylittää edelleen tarjonnan useimmissa kasvukeskuksissa tarjonnan kasvusta ja rakennuskustannusten noususta huolimatta. Vuokra-asuntotarjonnan kasvu on joillakin alueilla vähentänyt vuokrien nousupaineita, mutta vuokria on vastaavasti nostonut kiinteistöjen hoidosta ja ylläpidosta aiheutuvien kulujen kasvu.

Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien vuosinousu oli pääkaupunkiseudulla noin 2,5 prosenttia ja muualla Suomessa 2,2 prosenttia. ARA-asuntojen vuokrat nousivat koko maassa 2,4 prosenttia.

Suomen väestöstä jo lähes puolet asuu kuuden suurimman kaupungin alueella. Toimivat vuokra-asunতোomarkkinat edistävät työvoiman liikkuvuutta ja myös opiskelupaikan vastaanottamista.

Keskusta-asumisen suosio näkyy paitsi pienten asuntojen pulana, niin myös keskusta-alueiden perheasuntojen kysynnän kasvuna.

Helsingin yleiskaavassa on varauduttu jopa yli 200 000 uuteen asukkaaseen vuoteen 2050 mennessä. Tämä tarkoittaa olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistämistä sekä uusien asuinalueiden kaavoittamista etenkin julkisen liikenteen solmu-kohtiin.

Suomalaiset ovat oppineet vaatimaan asumiseen liittyviä palveluja, ja SATOn teettämän kuluttajakyselyn perusteella asunতোon tai vuokraan kuuluvilla palveluilla on merkitystä asunnon valinnassa. Vastaajista kolmannes käyttäisi enemmän kaikenlaisia asumiseen liittyviä palveluita, mikäli niitä voisi tilata keskitetysti samasta paikasta digitaalisesti. Digitalisaatio onkin yksi SATOn palvelutarjonnan kehittämisen keskeinen mahdollistaja.

Myös tilojen ja palvelujen jakaminen naapurien kesken kiinnostaa suomalaisia iästä ja sukupuolesta riippumatta. Mahdollisuutta muunnella asuntoja muuttuvien tarpeiden mukaan pidetään usein tärkeänä.

STRATEGIA

Megatrendit globalisaatio, digitalisaatio ja kestävä kehitys sekä kaupunkiympäristössä toimiminen muuttavat ihmisten arvoja ja toimintaa. Siksi näemme, että myös asumisen on muututtava. Missiomme on mullistaa asuminen, tarjota asiakkaillemme enemmän kuin seinät. Visiomme mukaan kukoistavissa kaupungeissa asuu hyvinvoivia ihmisiä.

Olemme vuokratien tarjoaja, ja luomme monipuolisia asumisen konsepteja erilaisiin tarpeisiin. Kehitämme palveluja, joista on asiakkaillemme aitoa hyötyä arjessa. Panostamme asiakaskokemukseen perinteisissä kanavissa ja erityisesti digitaalisessa maailmassa. Arjen sujumisen lisäksi huolehdimme asiakkaittemme hyvinvoinnista tuemalla yhteisöllisyyttä, mikä parantaa sekä asumisviihtyvyyttä että asukkaiden turvallisuuden tunnetta. Kiinnitämme erityistä huomiota asunతోterveyteen ja energiatehokkuuteen.

Kasvamme pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa, joissa asuntojen kysyntä on suurinta ja arvonnousu vakaata pitkällä tähtäimellä. Rahoituksen rooli kasvuedellytysten luomisessa korostuu edelleen. Yhtiö on asettanut strategiseksi tavoitteekseen vahvistuvan Investment grade -luottoaluituksen (nyt Moody's Baa3). Oman pääoman tuotto tavoite strategijaksolla on 12 prosenttia. Lisäksi strategisena tavoitteenamme on jatkuvasti paraneva asukkaidemme nettosuositteluhallukkuus NPS.

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

Hallitus hyväksyi joulukuussa 2018 uudeksi omavaraisuusastetavoitteeksi 40 prosenttia. Aiempi tavoite oli 35 prosentin omavaraisuusaste. Muut konsernin taloudelliset tavoitteet pysyvät muuttumattomina. Korkokatteen tulee tavoitteiden mukaan olla vähintään 1,8-kertainen ja reaalivakuuksista vapaan omaisuuden asteen vähintään 60 prosenttia. Pitkän tähtäimen tavoitteena on, että luototusaste ei ylitä 50 prosenttia.

LIKEVAIHTO JA TULOS

SATOn liiketoiminta on sijoitustoimintaa, jossa tulos muodostuu vuokratuotoista (eli liikevaihdosta), myyntituloista sekä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta. Liiketoimintaan sijoitettu pääoma vuoden lopussa oli 3 536,7 (3 329,3) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan kannattavuutta arvioitaessa merkittävä mittari on sijoitetun pääoman tuotto, joka oli 7,9 (7,1) prosenttia.

Konsernin liikevaihto oli vuonna 2018 290,4 (280,1) miljoonaa euroa. Liikevaihto kasvoi vertailuvuoteen 2017 nähden 3,7 prosenttia. Kasvu perustui kasvaneeseen asuntomäärään, vuokrausasteen paranemiseen ja kasvavien kaupunkien asuntoihin keskittymiseen.

Liikevoitto oli 273,3 (230,1) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 171,4 (161,6) miljoonaa euroa. Liikevoiton paraneminen johtui liikevaihdon kasvusta, hyvästä hoito- ja korjauskustannusten hallinnasta sekä parantuneesta käyvän arvon muutoksesta. Käyvän arvon muutos oli 102,0 (68,6) miljoonaa euroa. Investointien ja realisointien lisäksi arvonmuutokseen vaikuttivat markkinahintojen sekä joidenkin asuin- ja liiketoimintatilojen tuottovaatimusten muutokset.

Tulos ennen veroja oli 230,8 (184,4) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli 97,9 (92,4) miljoonaa euroa.

Osakekohtainen tulos oli 3,26 (2,55) euroa.

TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2018 oli 3 922,4 (3 693,1) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 1 554,5 (1 397,6) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 27,46 (24,68) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 39,6 (37,8) prosenttia. Hallitus päivitti joulukuussa omavaraisuusastetavoitteeksi 40 prosenttia aiemman 35 prosentin sijaan. Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 257,1 miljoonaa euroa ja luototusaste oli 50,5 (52,1) prosenttia.

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolla suhteutettuna 12,4 (11,0) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,9 (7,1) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 1 982,2 (1 931,7) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisien lainojen määrä oli 1 650,1 (1 552,1) miljoonaa euroa. Lainaerittely on tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 25. Kertomusvuoden lopussa lainakannan keskikorko oli 2,1 (2,2) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä 42,5 (45,8) miljoonaa euroa. Markkinaehtoisien lainakannan keskimaturiteetti oli 4,4 (4,9) vuotta.

Tilikaudella korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 1,0 (12,5) miljoonaa euroa.

SATO lisäsi kertomusvuonna reaalivakuudettoman rahoituksen osuutta 65,7 prosenttiin kaikista lainoista.

Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli vuoden lopussa 74,1 prosenttia koko taseesta.

KONSERNIRAKENNE

SATO Oyj on SATO-konsernin emoyhtiö. Emoyhtiöllä oli kertomusvuoden lopulla yhteensä 26 (36) liiketoimintaa harjoittavaa tytäryhtiötä. Vuoden aikana toteutettiin sulautumisia konsernirakenteen selkeyttämiseksi.

Sato Oyj:n enemmistöomistajia 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 asunontarvitsijoille nopea asunnon hankinta ja konsernille vakaasti kehittyvä kassavirta. Laadukkaalla ylläpitotoiminnalla varmistamme asumisviihtyvyyden, asuntojen kunnon ja arvon säilymisen. Palvelemme asiakasta asumisen arjessa asiakaslähtöisellä palveluorganisaatiolla.

SATolla oli kertomusvuoden lopussa noin 50 000 asiakasta. Tavoitteenamme on jatkuvasti paraneva asiakkaiden nettosuositushalukkuus. NPS parani kertomusvuonna kahdella prosenttiyksiköllä.

Vuokratuotot nousivat 3,7 prosenttia ja olivat 290,4 (280,1) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 97,9 (96,8) prosenttia ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 29,5 (28,9) prosenttia. Vuokrausaste nousi katsauskaudella erinomaiselle tasolle ja siihen vaikuttivat erityisesti Asiakas ensin -strategian mukaiset toimenpiteet.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomesa olivat katsauskauden lopussa 16,86 (16,69) euroa/m²/kk. Vuokrankorotukset ovat pysyneet maltillisella tasolla.

Nettovuokratuotto oli 198,5 (188,4) miljoonaa euroa.

SIIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 31.12.2018 yhteensä 25 893 (25 793) asuntoa. Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui 403 asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 253.

Käypä arvo

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

Suomen ja Pietarin sijoitusomaisuuden käypä arvo oli kertomusvuoden lopussa 3 875,1 (3 632,5) miljoonaa euroa, josta Pietarin sijoitusomaisuuden osuus oli 104,8 (118,9) miljoonaa euroa. Pietarin sijoitusomaisuuden arvon muutos johtuu pääosin ruuplan arvon muutoksesta. Sijoitusomaisuuden arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 242,6 (146,3) miljoonaa euroa. Investointien ja realisointien lisäksi arvonmuutokseen vaikuttivat markkinahintojen sekä joidenkin asuin- ja liiketoimintatilojen tuottovaatimusten muutokset.

Asuntojen arvosta noin 80 prosenttia on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 13 prosenttia Tampereella ja Turussa, noin 4 prosenttia Oulussa ja Jyväskylässä sekä noin 3 prosenttia Pietarissa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

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

Kertomusvuonna käynnistimme yhteistyössä kaupunkien kanssa uusia täydennyskaavoitushankkeita yhteensä lähes 62 000 kerrosneliömetrin verran eli noin 1 000 uutta asuntoa varten. Jo vireillä olevissa kaavakehityshankkeissa suunnitteilla on noin 272 000 kerrosneliömetriä asuntorakennus-oikeutta eli noin 4 500 asunnon verran.

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat kertomusvuonna yhteensä 143,5 (156,0) miljoonaa euroa. Uudisasuntojen osuus tästä oli 99,9 (100,8) miljoonaa euroa, mikä oli noin 69,6 prosenttia kaikista investoinneista. Tilikauden lopussa Suomessa oli sitovia hankintasopimuksia 107,9 (54,9) miljoonan euron arvosta.

Asuntoja realisoitiin Suomessa 98 (294) yhteisarvoltaan 12,7 (46,2) miljoonaa euroa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli 40,9 (54,0) miljoonaa euroa. Omistukseen hankittiin uusia tontteja arvoltaan 19,9 (0) miljoonaa euroa.

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

Suomessa valmistui 403 (856) vuokra- ja 0 (57) myytävää asuntoa. Rakenteilla oli 31.12.2018 yhteensä 985 (834) vuokra- ja 131 (0) omistusasuntoa. Rakenteilla olevien asuntojen raportointiperiaate muuttui vuoden 2018 alusta lähtien. Investointipäätöksen lisäksi edellytetään allekirjoitettua urakasopimusta ja lainvoimaista rakennuslupaa. Aiemmin rakenteilla oleviin asuntoihin luettiin kaikki asunnot, joista oli tehty investointipäätös.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 53,6 (44,3) miljoonaa euroa.

Pietarissa SATOlla oli tilikauden lopussa yhteensä 534 (534) valmista asuntoa. Rakenteilla olevia asuntoja ei katsauskaudella ollut. Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 93,1 (89,6) prosenttia. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

VASTUULLISUUS

Vastuullisuustyötämme ohjasivat SATOn strategia, vastuullisuuspolitiikka ja teemat, jotka olemme arvioineet olennaisiksi sidosryhmien kanssa käydyin dialogin perusteella.

Panostimme vastuullisuuteen jälleen vuonna 2018 monilla eri osa-alueilla.

Loimme kertomusvuonna toimintamallin asumisterveys- ja turvallisuusasioihin. Toimintamallissa painotettiin erityisesti nopeaa reagointia, asiakkaiden informointia sekä tiedon kulkua. Nimesimme myös asumisterveyspäällikön, joka on asiantuntija kaikissa asumisterveyteen ja -turvallisuuteen liittyvissä asioissa.

Vuonna 2018 moninkertaistimme myös muovipakkausten keräyspisteiden määrän, ja toimimme lähes 5 000 pääkaupunkiseudun asiakkamme ulottuville.

Nostimme myös energiatehokkuusinvestoinnit ja elinkaarihallinnan kehitystyön fokusalueiksi ja vakiinnutimme peruskorjauskohteidemme kodin-koneiden kierrätysmallin.

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

Menestyimme kiinteistöalan kansainvälisessä vastuullisuusarvioinnissa GRESBissä (Global Real Estate Sustainability Benchmark) saavuttaen neljä tähteä viidestä. SATOn pitkäjänteinen työ vastuullisuuden eteen näkyi kehityksenä lähes kaikilla osa-alueilla. Omassa vertailuryhmässään SATOn tulos muihin eurooppalaisiin asuntosijoittajiin verrattuna nousi yli keskiarvon.

Kertomusvuonna kehitimme myös vastuullisuuden johtamista ja raportointia sekä päivitimme olennaisuusanalyysimme. SATO raportoi vastuullisuudesta vuosittain Global Reporting Initiative (GRI) raportointiohjeistuksen mukaisesti ja raportissa esitetyt ympäristövastuun tunnusluvut on varmentanut riippumaton kolmas osapuoli, KPMG Oy Ab. Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmistä julkaistaan erillään hallituksen toimintakertomuksesta.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, SATOn liiketapaohje ja vastuullisuuspolitiikka ovat luettavissa internet-sivuilla sato.fi.

YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

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

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

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

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

Kertomusvuonna sääkorjattu lämmön ominaiskulutus laski 2,6 prosenttia, sähkön ominaiskulutus nousi 0,5 ja veden ominaiskulutus laski 0,7 prosenttia vuoteen 2017 verrattuna. SATOn asunnoista syntyvät ominaispäästöt laskivat 2,8 prosenttia vuoteen 2017 nähden ja olivat 33,2 (34,8) hiili-dioksidiekvivalenttikilogrammaa asuntoneliömetriä kohden. Päästöt lasketaan kaukolämmön absoluuttisen kulutuksen mukaan.

Kertomusvuonna teimme lisäksi kierrättämisestä helpompaa järjestämällä kierrätyskonttikiertueita, lisäämällä muovinkeräyspisteitä ja suunnittelemalla lajitteluun innostavat ja opastavat jätuvaunut.

Vakiinnutimme myös vuonna 2017 alkaneen yhteistyön Pääkaupunkiseudun Kierrätyskeskuksen kanssa. Vuoden 2018 aikana noin 200 peruskorjattujen talojemme toimivaa kodinkonetta löysi uuden kodin yhteistyön kautta.

Konsernin ympäristöohjelma on luettavissa kokonaisuudessaan internet-sivuilla sato.fi.

KEHITYSTOIMINTA

SATOn kehitystoimintaa fokuoitiin kertomusvuonna vahvasti digitaaliseen kehitykseen. Vuoden kohokohta oli OmaSATO-palvelun lanseeraus. Asumisen palvelut tuotiin digitaalisesti asukkaidemme ulottuville ajasta ja paikasta riippumatta. OmaSATOn kehityksessä merkittävää oli myös se, että asiakkaamme olivat tiiviisti mukana suunnittelemassa, testaamassa ja jatkokehittämässä palvelua. Työpajoihin osallistui kertomusvuonna yli 250 asukasta. OmaSATO sai asukailta innostuneen vastaanoton ja sillä oli vuoden lopussa 8 190 rekisteröitynyttä käyttäjää. Syksyllä toteutetussa kyselyssä yli 75 % kyselyyn vastanneista OmaSATOn käyttäjistä piti palvelun sisältöä joko hyvänä tai erinomaisena.

Digitaalisen kehityksen lisäksi kehitystyötä vietiin vahvasti eteenpäin myös toisen strategisen ohjelmamme, Asiakas ensin, alla. Kehitimme erityisesti asumisterveyteen liittyviä toimintamalleja, kumppaniohjauksemme tapoja, asiakaspalveluamme, sekä yhteisöllisyyden ja asiakasviestinnän konsepteja.

Kolmas strateginen ohjelmamme, monipuoliset asumisen ratkaisut, keskittyi vuonna 2017 valmistuneen ensimmäisen StudioKodin yhteisöllisysoppien jalostamiseen.

Lisäksi kehitystoiminta kohdistui mm. strategiakehitykseen ja IT-järjestelmien kehittämiseen. Kehitystoimintaan käytettiin yhteensä 1,7 (1,9) miljoonaa euroa, mikä vastaa noin 0,6 prosenttia liikevaihdosta.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskauden jälkeisiä olennaisia tapahtumia ei ole.

RISKIENHALLINTA

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

SATOn liiketoiminnan merkittävimpiä riskejä ovat liiketoimintaympäristöön liittyvät riskit sekä rahoitusriskit.

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

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

Rahoitusriskien hallintaa ohjaa konsernin rahoituspolitiikka. 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 maksuvalmiusreservijä luottolimiittien ja muiden pitkäaikaisten rahoitusveltoimusten muodossa.

SATOn maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään muun muassa kassavaroja, pankkitililiimiittia, 400 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 kiinteäkorkoilla velkajärjestelyillä tai korkojohdannaisilla. Rahoituspolitiikan mukaisesti tavoitteemme on pitää velkasalkusta yli 60 prosenttia kiinteäkorkoisena mukaan lukien korkojohdannaiset.

Pietarin liiketoiminnassa on liiketoimintaympäristöön liittyviä riskejä, mukaan lukien valuutariski. Vieraassa valuutassa arvostettujen omaisuuserien konsolidoinnista konsernitilinpäätökseen syntyy myös translaatio-riskiä, 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 31.12.2018 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 31.12.2018 ollut valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseen tai liikkeelle laskemiseen.

SATO Oyj:n hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja eivät omistaneet yhtiön osakkeita 31.12.2018.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli vuoden 2018 lopussa 218 (212) henkilöä. Vakituksessa työsuhteessa oli 203 (201) ja määräaikaissa työsuhteessa 15 (11) henkilöä. Satolaiset osallistuivat keskimäärin 4,8 koulutuspäivään vuonna 2018. Työtyytyväisyys oli SATOssa edellisvuosien tapaan korkea, ja arviot esimiestyöstä olivat kehittyneet erityisen positiivisesti. Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 215 (206) henkilöä. Konsernin palkat ja palkkiot olivat vuonna 2018 yhteensä 17,2 (16,1) miljoonaa euroa.

OSAKKEENOMISTAJIEN NIMITYSTOIMIKUNTA

Osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan kuuluvat SATOn neljän suurimman, arvo-osuusjärjestelmään

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

HALLITUS, TOIMITUSJOHTAJA JA TILINTARKASTAJAT

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 23.3.2018 hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin seitsemän jäsentä.

SATOn hallitukseen kuuluivat vuonna 2018 puheenjohtaja Erik Selin ja varapuheenjohtaja Jukka Hienonen sekä jäsenet Marcus Hansson, Esa Lager, Tarja Pääkkönen, Johannus (Hans) Spikker sekä Timo Stenius.

Vuonna 2018 hallitus kokoontui yhdeksän kertaa. Hallitustyöskentelyä tukee kaksi hallituksen valiokuntaa: nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä tarkastusvaliokunta.

Toimitusjohtajana on toiminut diplomi-insinööri Saku Sipola.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy, jonka nimeämä nä päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut Eero Lumme, KHT. Tilintarkastajan

toimikausi on tilikausi ja tilintarkastajan tehtävä päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

JOHTORYHMÄN JÄSENET

Johtoryhmään kuuluivat tilikaudella 2018 toimitusjohtaja Saku Sipola, Antti Aarnio (liiketoimintajohtaja, investoinnit), Monica Aro (kehitysjohtaja), Antti Asteljoki (liiketoimintajohtaja, asuntoliiketoiminta), Miia Eloranta (markkinointi- ja viestintäjohtaja) ja Markku Honkasalo (talousjohtaja).

NÄKYMÄT

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

Suomen kansantalouden arvioidaan jatkuvan kasvu-uralla, mutta kasvun oletetaan hidastuvan. Korkotason arvioidaan pysyvän vuonna 2019 matalalla tasolla, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin.

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

Pellervon taloustutkimuksen (PTT) ennusteen mukaan hintojen ja vuokrien nousu jatkuu, omistusasuntojen kysyntä asuntomarkkinoilla kasvaa ja asuntokaupan vilkastuminen vähentää hieman paineita vuokramarkkinoilla.

Ennätysvilkaan asuntorakentamisen odotetaan vähenevän tulevina vuosina.

Suomen Pankin ennusteen mukaan maailmantalouden kasvu hidastuu. Kevyt rahapolitiikka tukee euroalueen suotuisaa kehitystä, vaikkakin kasvunäkymiä varjostavat Iso-Britannian EU-vetäytymisneuvotteluihin liittyvä epävarmuus, muut mahdolliset talouden kasvua vaimentavat poliittiset tapahtumat sekä eräiden euromaiden pankkisektorin tilasta ja julkisen talouden näkymistä aiheutuva huoli. Maailmantalouden näkymiä varjostavat vakavat uhat, kuten protektionismin lisääntyminen ja geopolitiittiset jännitteet. Riskejä heikompaan kehitykseen lisäävät myös mahdolliset varallisuushintojen globaalit korjausliikkeet sekä uudistustahdin hiipuminen niin Kiinassa kuin euroalueella samalla kun velkaantuneisuus pysyy suurena.

Yhdenmukaistaakseen toimintamalliaan enemmistöomistajansa kanssa, SATO Oyj ei julkista ohjeistusta vuoden 2019 tuloksesta. Balder Finska Otas AB:n emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2018 olivat 302 887 045,77 euroa, josta tilikauden voitto oli 49 670 104,13 euroa. Yhtiön ulkona olevien osinkoon vuodelta 2018 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 2018 0,50 euroa/osake (0,50 euroa/osake vuodelta 2017), ja että voittovaroihin siirretään 21 358 570,63 euroa.

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

KONSERNITILINPÄÄTÖS, IFRS

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Liikevaihto	3	290,4	280,1
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-91,9	-91,8
Nettotuotot		198,5	188,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	4, 13	3,8	7,5
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	13	102,0	68,6
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	6, 7, 8, 9	-33,5	-35,2
Liiketoiminnan muut tuotot	5	3,8	2,8
Liiketoiminnan muut kulut	5	-1,2	-1,9
Liikevoitto		273,3	230,1
Rahoitustuotot	10	0,9	0,7
Rahoituskulut	10	-43,5	-46,5
		-42,5	-45,8
Voitto ennen veroja		230,8	184,4
Tuloverot	11	-46,5	-39,8
Tilikauden voitto		184,3	144,6
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		184,3	144,7
Määräysvallattomille omistajille		0,0	-0,1
Tilikauden voitto		184,3	144,6
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos	12		
Laimentamaton (euroa)		3,26	2,55
Laimennettu (euroa)		3,26	2,55
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl		56,6	56,6

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
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	26	1,2
Muuntoerot	-0,1	-0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-0,2	-3,1
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	0,9	12,4
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,9	12,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä	185,2	157,0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	185,2	157,0
Määräysvallattomille omistajille	0,0	-0,1
	185,2	157,0

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	liite	31.12.2018	31.12.2017
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	13	3 875,1	3 632,5
Aineelliset hyödykkeet	14	2,4	2,2
Aineettomat hyödykkeet	9, 15	2,6	1,8
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	16	0,0	0,0
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	17, 18	1,9	1,7
Saamiset	19, 26	8,5	11,3
Laskennalliset verosaamiset	20	12,9	13,2
Yhteensä		3 903,4	3 662,6
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	21	11,9	13,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		1,7	2,4
Rahavarat	17, 22	5,4	14,2
Yhteensä		19,0	30,5
VARAT YHTEENSÄ		3 922,4	3 693,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot		-24,4	-25,4
Vararahasto		43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		114,8	114,8
Kertyneet voittovarot		1 416,1	1 260,2
Yhteensä	23	1 554,6	1 397,7
Määräysvallattomien omistajien osuus		-0,1	-0,1
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		1 554,5	1 397,6

Milj. €	liite	31.12.2018	31.12.2017
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	20	273,2	252,1
Varaukset	27	2,0	2,7
Johdannaisvelat	17, 26	39,7	39,4
Korottomat velat	24	1,3	0,0
Korolliset velat	17, 25	1 635,0	1 621,8
Yhteensä		1 951,3	1 915,9
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	28	64,4	59,4
Varaukset	27	2,7	3,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		2,3	6,8
Korolliset velat	17, 25	347,2	309,9
Yhteensä		416,6	379,6
VELAT YHTEENSÄ		2 367,9	2 295,5
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		3 922,4	3 693,1

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		184,3	144,6
Oikaisut:			
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	31	-102,1	-66,2
Sijoituskiinteistöjen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		-3,9	0,3
Muut oikaisut		0,0	0,4
Korkokulut ja muut rahoituskulut	10	43,5	46,5
Korkotuotot	10	-0,9	-0,6
Osinkotuotot		0,0	-0,1
Verot	11	46,5	39,8
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		167,4	164,7
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		0,9	2,5
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		5,7	-13,6
Maksetut korot		-45,2	-46,2
Saadut korot		1,0	0,6
Maksetut verot		-29,2	-25,8
Liiketoiminnan nettorahavirta		100,6	82,1
Investointien rahavirrat			
Tytäryhtiön myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla		1,6	0,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-153,2	-156,5
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-2,4	-1,4
Lainasaamisten takaisinmaksut		2,3	2,1
Myönnettyt lainat		0,0	0,0
Sijoituskiinteistöjen realisointi		20,5	77,5
Investointien nettorahavirta		-131,2	-78,3

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)		42,0	31,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot		257,1	273,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-249,0	-312,3
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	23	-28,3	0,0
Rahoituksen nettorahavirta		21,9	-7,8
Rahavarojen muutos		-8,8	-3,9
Rahavarat kauden alussa		14,2	18,3
Kurssierot		0,0	-0,2
Yritysjärjestelyiden rahavarat		0,0	0,0
Rahavarat kauden lopussa		5,4	14,2

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 1.1.2017	4,4	-37,9	43,7	114,8	1 115,6	1 240,7	0,0	1 240,7
Laaja tulos:								
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Rahavirran suojaus	-	12,5	-	-	-	12,5	-	12,5
Muuntoerot	-	-	-	-	-0,1	-0,1	-	-0,1
Tilikauden tulos	-	-	-	-	144,7	144,7	-0,1	144,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	12,5	0,0	0,0	144,6	157,0	-0,1	157,0
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	-	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	12,5	0,0	0,0	144,6	157,0	-0,1	157,0
Oma pääoma 31.12.2017	4,4	-25,4	43,7	114,8	1 260,2	1 397,7	-0,1	1 397,6

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

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

1. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Yrityksen perustiedot

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

Hallitus on hyväksynyt vuoden 2018 konsernitilinpäätöksen 26.2.2019. 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 asutussijoitustoiminta sisältää sekä vapaa-rahaoitteista että valtion tukemaa asutovarallisuutta. Jälkimmäisen osalta SATOn toimintaan vaikuttavat yleishyödyllisen toiminnan erityispiirteet, jotka johtuvat valtion tukeman asutotuotannon asettamista rajoituksista yrityksen toimintaan. Niin sanotut yleishyödyllisyysrajoitukset vaikuttavat omistaviin yhteisöihin muun muassa voitonjako-, luovutus-, ja riskinotto- ja vakuudenanto-kiellon kautta. Lisäksi asuntoihin vaikuttavat kohdekohtaiset, määräaika- ja 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 2018 voimassa olevia standardeja ja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölain säädännön mukaiset.

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

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta tiettyjen arvioiden ja 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 2018 alusta käyttöön tiettyjä uusia tai uudistettuja IFRS-standardeja ja IFRIC-tulkintoja kappaleessa "Päättyneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit" kuvatulla tavalla.

Konserni on 31.12.2018 muuttanut laadintaperiaatteitaan koskien laskennallisten verojen kirjaamista

käypään arvoon arvostetuista sijoituskiinteistöistä, kappaleessa "Muutokset laadintaperiaateissa" 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 oikeutettujen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä sijoituskohteesta 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 omistusosuutensa 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 osaomistuskohteiden hallinnointia ja isännöintiä.

Ulkomaanrahan määräiset tapahtumat

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

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat kirjataan toimintavaluutan määräisenä siten, että erä muutetaan käyttäen tapahtumapäivän valuuttakurssia. Tilikauden päättyessä ulkomaanrahan määräiset avoimena olevat varat ja velat muunnetaan euroiksi

käyttäen tilinpäätöspäivän kurssveja. Varsinaiseen liiketoimintaan liittyvät kurssivoitot ja -tappiot käsitellään tuottojen ja kulujen oikaisuerinä. Investointeihin liittyvien maksujen kurssivoitot ja -tappiot käsitellään investointien oikaisuerinä. Rahoituksen kurssivoitot ja -tappiot kirjataan rahoitustuottoihin ja -kuluihin. Muiden tase-erien muuntamisesta syntyneet kurssivoitot ja -tappiot kirjataan tuloslaskelmaan. Rahavirran suojauksiin liittyvät kurssivoitot ja -tappiot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

Konsernitilinpäätöksessä ulkomaisten konserni-yhtiöiden tuloslaskemat, joiden toimintavaltuutta ei ole euro, muunnetaan euroiksi käyttäen tilikauden keskimurssia. Kaikki tase-erät tilikauden tulosta lukuun ottamatta muunnetaan euroiksi käyttämällä tilinpäätöspäivän valuuttakurssveja.

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

Sijoituskiinteistöt

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

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

Osaan SATOn omistamia asuntoja kohdistuu lainasäännöllisiä 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, asukavalintaan, vuokramääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

Rakenteilla olevat kohteet, aravalainalla tai vuokra-asuntojen korkotuesta annetun lain (1980/867) mukaisella 20-vuotisella korkotukilainalla ("lyhyt korkotuki") rahoitetut kohteet kirjataan alkuperäiseen transaktiomenot sisältävään hankintamenuon kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintamenuon tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jollei niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä.

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

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat:

- kauppa-arvoon asuinkohteissa, joiden asunnot ovat vapaasti myytävissä, ja pääosassa muista kuin asuinkohteista;
- tuottoarvoon asuinkohteissa, jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle, sekä osassa muista kuin asuinkohteista; ja
- kirjanpidossa jäljellä olevaan hankintamenuon arava-, lyhyen korkotuen ja rakenteilla olevissa kohteissa sekä rakentamattomissa tonteissa ja kehityshankkeissa, joiden toteutuminen on epävarmaa.

Kauppa-arvomenetelmässä kauppahintojen vertailutiedot ovat arviointiajankohtaa edeltävältä 24 kuukaudelta.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettynä alkuperäiseen hankintamenuon. Muut aineelliset 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 voivot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan ja esitetään liiketoiminnan muina tuottoina ja kuluina.

Aineettomat hyödykkeet

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

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

Arvonalentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä aineellisten ja aineet- tomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko viit- teitä arvonalentumisesta. Mikäli arvon alentumisesta on viitteitä, omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumis- tappio kirjataan tuloslaskelmaan.

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

Rahoitusinstrumentit

SATOn rahoitusvarat luokitellaan IFRS 9 *Rahoitus-instrumentit* -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat (FVTPL) rahoitusvarat, käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattavat (FVTOCI) rahoitusvarat sekä jaksotettuun hankintamenuon arvostetut rahoitusvarat. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä ja perustuu instrumentin sopimuksellisiin ehtoihin sekä konsernin liiketoimintamalliin kyseisen tyyppisille rahoitusinstrumenteille.

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

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat

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

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 pitkä-

aikaisissa sijoituksissa. Noteerattuihin arvopapereihin tehdyt sijoitukset arvostetaan tilinpäätöksessä toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten perusteella tilinpäätöspäivän kurssiin. Sellaiset noteeraamattomat osakkeet, joiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää, arvostetaan hankintamenuon. Realisoitumattomat arvomuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvomuutosrahastossa verovaikutuksella huomioituna. Kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan pois arvomuutosrahastosta tulosvaikutteisesti vasta, kun sijoitus myydään.

Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvarat

Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat 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 lisätynä ja tämän jälkeen jaksotettuun hankintamenuon käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Lyhytaikaiset myyntisaamiset arvostetaan alun perin transaktiointaan. Konserni soveltaa myyntisaamisten arvonalentumiseen IFRS 9:n mukaista yksinkertaistettua menettelyä, jossa se arvioi kullakin raportointihetkellä myyntisaamisten koko voimassaoloajalta odotettavissa olevien luottotappioiden määrän, ja kirjaa tämän arvion perusteella arvonalentumisen tulosvaikutteisesti.

Rahavarat sisältävät käteisvarat, pankkitilit sekä likvidit sijoitukset, joiden juoksuaika hankintahetkel-

lä on kolme kuukautta tai sitä lyhyempi. Luotollisten pankkitilien saldot sisältyvät lyhytaikaisiin velkoihin, mikäli luottoa on käytössä. Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista.

Jaksotettuun hankintamenuon arvostetut rahoitusvelat

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

Johdannaisopimukset ja suojauslaskenta

Kaikki johdannaiset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jona konsernista tulee sopimussopuoli. Jatkossa ne arvostetaan edelleen käypään arvoon. Voittojen ja tappioiden kirjanpitokäsittely riippuu johdannaisopimuksen käyttötarkoituksesta. Konserni dokumentoi suojaus-instrumenttien 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. Arvomuutokset 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 tulotetaan 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 mukaisesti. IFRS 15 sisältää viisivaiheisen ohjeistuksen myyntituottojen kirjaamisesta: mihin määrään ja milloin myyntituotot kirjataan. SATO arvioi myyntisopimukseen sisältyvät suoritevelvoitteet, minkä jälkeen myynti kirjataan määräysvallan siirtymisen perusteella joko ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana.

Tuotot sijoituskiinteistöjen myynnistä

Konsernin sijoituskiinteistöjen myynti muodostuu tavallisesti yhdestä suoritevelvoitteesta, jonka tuotto tuloutetaan yhtenä ajankohtana kohteen 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.

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle antajana)

Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä kirjataan tuloslaskelmaan vuokra-ajan kuluessa ja esitetään

tuloslaskelmassa liikevaihtona. Vuokralle antajana toimiessaan SATOlla ei ole rahoitusleasingosopimuksiksi luokiteltuja sopimuksia.

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle ottajana)

Vuokrasopimukset, joissa SATO on vuokralle ottajana, luokitellaan IAS 17 *Vuokrasopimukset* -standardin mukaisesti alkamishetkellään joko rahoitusleasingosopimuksiksi tai muiksi vuokrasopimuksiksi.

Vuokrasopimus luokitellaan rahoitusleasingosopimukseksi, mikäli omistamiseen liittyvät riskit ja edut ovat olennaisilta osin siirtyneet SATOLle, jolloin se kirjataan vuokrauden alkaessa taseeseen varoiksi ja veloiksi hyödykkeen käypään arvoon tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon. Vuokrattu hyödyke poistetaan kyseessä olevan hyödykkeen taloudellisena pitoaikana tai vuokrasopimuksen kestoajana. Maksettava vuokra jaetaan tuloslaskelmaan kirjattavaan korkoon ja rahoitusvelan lyhennykseen.

Vuokrasopimus luokitellaan muuksi vuokrasopimukseksi, mikäli omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olennaisilta osin siirtyneet. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat jaksotetaan kuluksi tuloslaskelmaan vuokra-ajan kuluessa.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi hyödykkeen hankintamenoa silloin, kun ne välittömästi johtuvat ehdot täyttävän omaisuuserän hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta. Ehdot täyttävä omaisuuserä on sellainen omaisuuserä, jonka saattaminen valmiiksi sille aiotun käyttötarkoituksella tai myyntiä varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Muut vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syn-

tyneet. Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenuun ja jaksotetaan korkokuluki 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 hankintamenoa.

Eläkejärjestelyt

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

Tuloverot

Tuloverot sisältävät tilikauden veronalaiseen voittoon perustuvat verot, edellisten kausien verojen

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

Nettotuotot

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

Liikevoitto

Liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu, kun nettotuottoihin lisätään sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot, osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista sekä liiketoiminnan muut tuotot, ja kun siitä vähennetään myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut, sijoituskiinteistöjen luovutustappiot sekä liiketoiminnan muut kulut. Lisäksi siihen lisätään tai siitä vähennetään sijoituskiinteistöjen realisoitumaton käyvän arvon muutos. Kurssierot 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 2018 alusta alkaen seuraavia voimaan tulleita uusia ja muutettuja standardeja:

IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista

Konserni otti vuonna 2018 käyttöön IFRS 15 *Myyntituotot asiakassopimuksista* -standardin (huhtikuun 2016 muutoksilla täydennettynä), joka tuli voimaan tilikausilla, jotka alkavat 1. tammikuuta 2018 tai sen jälkeen. Uusi standardi korvasi aiemmat IAS 18 - ja IAS 11 -standardit ja niihin liittyvät tulkinnat. IFRS 15 sisältää viisivaiheisen ohjeistuksen myyntituottojen kirjaamisesta: mihin määrään ja milloin myyntituotot kirjataan. Myynti kirjataan määräysvallan siirtymisen perusteella joko ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana.

Konserni otti IFRS 15 -standardin käyttöön täysin takautuvaa menettelyä soveltaen käyttämättä käytännön apukeinoja, jotka koskevat kokonaan toteutettuja sopimuksia, jotka alkavat ja päättyvät samalla tilikaudella tai joissa on muuttuva vastike, tai sopimuksia, joita on muutettu ennen aikaisimman esitettävän kauden alkua. Konserni on käyttänyt käytännön apukeinoja, joka sallii olla esittämättä kaikilta esitettäviltä soveltamisen aloittamisajankohdasta eli 1. tammikuuta 2018 edeltäviltä raportointikaudelta jäljellä oleville suoritevelvoitteille kohdistettua transaktiohintaa tai selitystä siitä, milloin se odottaa tulouttavansa kyseisen määrän.

Konsernin laatimisperiaatteet olennaisten IFRS 15:n soveltamisalaan kuuluvien tuottoerien osalta on kuvattu yksityiskohtaisesti yllä kohdassa "Tuloutusperiaatteet". IFRS 15:n käyttöönotolla ei ole ollut vaikutusta SATOn taseeseen tai taloudelliseen tulokseen muutoin kuin konsernin myyntitapahtumista annettavien lisääntyneiden liitetietojen muodossa.

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit

Vuonna 2018 konserni otti käyttöön IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* -standardin (heinäkuun 2014 muutoksilla)

sekä siitä seuranneet muutokset muihin IFRS-standardeihin, jotka kaikki tulivat voimaan 1. tammikuuta 2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. IFRS 9:n siirtymäsäännökset sallivat yhtiöiden olla soveltamatta standardia takautuvasti. Konserni on kuitenkin päättänyt soveltaa standardia takautuvasti rahoitusinstrumenttien luokittelun ja arvostamisen osalta.

Tämän lisäksi konserni otti käyttöön IFRS 9:n voimaantulosta seuranneet muutokset IFRS 7 *Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* -standardiin. Näitä muutoksia sovelletaan vuodelta 2018 sekä vertailukaudelta esitettäviin liitetietoihin.

IFRS 9 toi uusia vaatimuksia:

- 1) rahoitusvarojen ja -velkojen luokitteluun ja arvostamiseen,
- 2) rahoitusvarojen arvonalentumisiin ja
- 3) yleiseen suojauslaskentaan.

Näiden muutosten yksityiskohtainen kuvaus sekä niiden vaikutus konsernin konsernitilinpäätökseen on esitetty alla.

Konserni on soveltanut IFRS 9 -standardia sen sisältämien siirtymäsäännösten mukaisesti.

(a) Rahoitusvarojen luokittelu ja arvostaminen

Soveltamisen aloittamisajankohta (eli päivä, jolloin konserni arvioi sen olemassa olevia rahoitusvaroja ja -velkoja IFRS 9:n vaatimusten mukaisesti) on 1. tammikuuta 2018. Tästä seuraa, että konserni on soveltanut IFRS 9:n vaatimuksia niihin instrumentteihin, jotka edelleen kirjataan 1. tammikuuta 2018 ja ei ole soveltanut vaatimuksia niihin instrumentteihin, jotka on jo kirjattu pois taseesta 1. tammikuuta 2018. Tuona päivänä edelleen kirjattavista instrumenteista vertailutietoina annettavat arvot on tarpeen mukaan oikaistu.

Kaikki kirjatut rahoitusvarat, jotka kuuluvat IFRS 9:n soveltamisalaan, on arvostettava alkuperäisen kirjaamisen jälkeen joko jaksotettuun hankintamenoon tai käypään arvoon perustuen yhtiön liiketoimintamallin rahoitusvarojen hallinnoimisessa sekä rahoitusvarojen sopimukseen perustuvien rahavirtojen ominaispiirteisiin.

Alla kohdassa (e) sekä liitetiedossa 17 on lisätietoa IFRS 9:n käyttöönoton yhteydessä tehdyistä luokittelumuutoksista konsernin rahoitusvaroissa.

(b) Rahoitusvarojen arvonalentuminen

Rahoitusvarojen arvonalentumisen osalta IFRS 9 edellyttää odotettavissa oleviin luottotappioihin perustuvan mallin käyttämistä IAS 39:n syntyneisiin luottotappioihin perustuvan mallin sijaan. Odotettavissa olevien luottotappioiden malli edellyttää, että konserni jokaisena raportointipäivänä ottaa huomioon odotettavissa olevat luottotappiot ja muutokset näissä odotettavissa olevissa luottotappioissa luottoriskissä alkuperäisen kirjaamisen jälkeen tapahtuneiden muutosten huomioimiseksi. Toisin sanoen ei ole enää välttämätöntä, että luottoriskiinkin vaikuttava tapahtuma on tapahtunut ennen luottotappion kirjaamista.

IFRS 9 edellyttää konsernilta tappiota koskevan vähennyserän kirjaamista odotettavissa olevista luottotappioista, jotka johtuvat:

- 1) Velkasijoituksista, jotka arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen jälkeen jaksotettuun hankintamenoon tai käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta (FVTOCI);
- 2) Vuokrasaamisista;
- 3) Myyntisaamisista ja sopimukseen perustuvista omaisuuseristä; sekä

4) Takaussopimuksista, joihin sovelletaan IFRS 9:n arvonalentumisen vaatimuksia.

IFRS 9 edellyttää konsernia arvostamaan rahoitusinstrumenttiin liittyvän tappiota koskevan vähennyserän määrään, joka vastaa koko voimassaoloajalta odotettavissa olevia luottotappioita (ECL), jos kyseeseen rahoitusinstrumenttiin liittyvä luottoriski on kasvanut merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen tai jos rahoitusinstrumentti on ostettu tai alun perin myönnetty luottoriskin johdosta arvoltaan alentunut rahoitusvaroihin kuuluva erä. Jos rahoitusinstrumentin luottoriski ei kuitenkaan ole kasvanut merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen (paitsi ostettujen tai alun perin myönnettyjen luottoriskin johdosta arvoltaan alentuneiden rahoitusvaroihin kuuluvien erien kohdalla), konsernin tulee arvostaa tähän rahoitusinstrumenttiin liittyvä tappiota koskeva vähennyserä määrään, joka vastaa 12 kuukaudelta odotettavissa olevia luottotappioita. IFRS 9 edellyttää myös tietyissä olosuhteissa myyntisaamisten, sopimukseen perustuvien omaisuuserien ja vuokrasaamisten kohdalla yksinkertaistetun menettelyn käyttöä tappiota koskevan vähennyserän arvostuksessa arvostamalla se määrään, joka vastaa koko voimassaoloajalta odotettavissa olevia luottotappioita. Konserni soveltaa myyntisaamisten arvonalentumiseen edellä mainittua yksinkertaistettua menettelyä.

IFRS 9:n voimaantulon johdosta konserni on muuttanut luottotappiovarausten kirjauskäytäntöä. Katso kohdista (e) ja (f) alla lisää taloudellisia yksityiskohtia näistä oikaisuksista.

Koska konserni on valinnut vertailutietojen oikaisemisen, johto on verrannut IFRS 9:n soveltamisen aloittamisajankohtana (eli 1. tammikuuta 2018) edelleen kirjattavien rahoitusinstrumenttien luottoriskiä

niiden alkuperäisenä kirjaamispäivänä niiden luottoriskin 1. tammikuuta 2017 sen arvioimiseksi, onko luottoriski kasvanut merkittävästi näiden rahoitusinstrumenttien alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Konsernin arvion mukaan tällaisten rahoitusvarojen luottoriskissä ei ole tapahtunut olennaista muutosta alkuperäisen kirjaamisen jälkeen.

IFRS 7 -standardiin IFRS 9:n seurauksena tehtyjen muutosten seurauksena myös konsernitilinpäätöksessä esitettävät liitetiedot konsernin altistumisesta luottoriskille ovat entistä kattavammat.

(c) Rahoitusvelkojen luokittelu ja arvostaminen

IFRS 9 toi merkittävän muutoksen rahoitusvelkojen luokitteluun ja arvostamiseen liittyen käypään arvoon tuloslaskelman kautta arvostettavan rahoitusvelan käyvän arvon muutosten kirjanpitolokasittelyyn silloin, kun nämä muutokset liittyvät muutoksiin liikkeenlaskijan luottoriskissä. IFRS 9:n käyttöönotto ei kuitenkaan vaikuttanut konsernin rahoitusvelkojen luokitteluun ja arvostamiseen.

(d) Yleinen suojauslaskenta

Uudet yleistä suojauslaskentaa koskevat vaatimukset säilyttivät kolme suojauslaskentamenetelmää. Suojauslaskennan piiriin hyväksyttävien liiketoimien tyyppeihin on kuitenkin tuotu lisää joustavuutta erityisesti laajentamalla suojausinstrumenttien ehdot täyttävien instrumenttien valikoimaa ja suojauslaskennan piiriin hyväksyttävien rahoituseriin kuulumattomien erien riskikomponenttien valikoimaa. Tämän lisäksi tehokkuustesti on korvattu "taloudellisen suhteen" periaatteella. Suojauksen tehokkuuden takautuvaa arviointia ei myöskään enää vaadita. Vaatimuksia yhtiön riskienhallintatoimenpiteistä annettavista liitetiedoista on myös laajennettu.

IFRS 9:n suojauslaskentaa koskevien siirtymäsääntöjen mukaisesti SATO on ottanut käyttöön IFRS 9:n suojauslaskentavaatimukset soveltamisen aloittamisajankohdasta 1. tammikuuta 2018 eteenpäin. Konsernilla 1. tammikuuta 2018 voimassa olleet ehdot täyttivät suojaussuhteet täyttivät myös IFRS 9:n suojauslaskennan vaatimukset ja käsiteltiin näin ollen jatkuvina suojaussuhteina. Mitään suojaussuhteita ei näin ollen jouduttu uudelleen tasapainottamaan 1. tammikuuta 2018. Koska suojausinstrumenttien ja niitä vastaavien suojauskohteiden keskeiset ehdot täsmäivät toisiinsa, kaikki suojaussuhteet jatkuvat tehokkaina IFRS 9:n tehokkuuden arvioimisen vaatimusten puitteissa. Konserni ei myöskään ole määritellyt IFRS 9:n alla yhtään sellaista suojausuhdetta, joka ei olisi täyttänyt IAS 39:n suojauslaskennan piiriin hyväksymisen ehtoja.

IFRS 9:n suojauslaskentaa koskevien vaatimusten käyttöönotto ei vaikuttanut SATO:n tulokseen ja taloudelliseen asemaan vuonna 2018 tai aikaisempina vuosina. Liitetiedossa 29 esitetään yksityiskohtainen kuvaus konsernin riskienhallinnan toiminnasta.

(e) IFRS 9:n käyttöönotosta aiheutuvat vaikutukset SATOssa

SATO on käynyt läpi ja arvioinut konsernin olemassa olevat rahoitusvarat ja -velat 1. tammikuuta 2018 sen hetkisten tosiseikkojen ja olosuhteiden valossa ja päättänyt siihen johtopäätökseen, että IFRS 9:n käyttöönotolla oli seuraavat vaikutukset konsernin rahoitusvaroihin niiden luokitteluun ja arvostukseen liittyen:

- Konsernin sijoitukset oman pääoman ehtoihin instrumentteihin (jotka eivät ole kaupankäyntitaroituksessa pidettäviä eivätkä hankkijaosapuolen kirjaamia mahdollisia vastikkeita liiketoimintojen yhdistämisessä), jotka luokiteltiin aiemmin myytävissä oleviksi sijoituksiksi ja jotka IAS 39:n

mukaisesti arvostettiin käypään arvoon jokaisena raportointipäivänä, on luokiteltu FVTOCI-arvostettaviksi. Näiden oman pääoman ehtoisten instrumenttien käyvän arvon muutokset kertyvät edelleen sijoitusten uudelleenarvostusrahastoon;

- Lainoiksi ja saamisiksi IAS 39:n mukaisesti luokitellut rahoitusvarat, jotka arvostettiin jaksotettuun hankintamenuon, arvostetaan edelleen IFRS 9:n mukaisesti jaksotettuun hankintamenuon, sillä niitä pidetään hallussa sellaisen liiketoimintamallin mukaisesti, jonka tavoitteena on kerätä sopimukseen perustuvia rahavirtoja ja nämä rahavirrat ovat yksinomaan pääoman ja jäljellä olevan pääomamäärän koron maksua.

Liitetiedossa 17 esitetään taulukkomuodossa lisätietoja niistä rahoitusvaroista, jotka on luokiteltu uudelleen IFRS 9:n käyttöönoton seurauksena.

IFRS 9:n voimaantumisen johdosta konserni on muuttanut luottotappiovarausten kirjauskäytäntöä. Muutoksella oli 1,5 milj. € suuruinen kertaluonteinen negatiivinen vaikutus konsernin omaan pääomaan 1.1.2018. Katso lisätietoja alla kohdassa (f).

IFRS 9:n käyttöönotolla ei ollut vaikutusta konsernin rahoitusvelkojen luokitteluun ja arvostamiseen.

SATolla ei ollut sellaisia rahoitusvaroja tai -velkoja, jotka se olisi aikaisemmin IAS 39:n mukaisesti luokitellut arvostettaviksi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon tuloslaskelman kautta (FVTPL) ja jotka olisi tullut luokitella uudelleen tai jotka se olisi valinnut uudelleen luokiteltaviksi IFRS 9:n käyttöönoton yhteydessä. Konsernilla ei ollut sellaisia rahoitusvaroja tai -velkoja, jotka se olisi päättänyt luokitella alkuperäisen kirjaamisen jälkeen FVTPL-arvostettaviksi IFRS 9:n soveltamisen aloittamisajankohtana.

(f) IFRS 9:n käyttöönoton vaikutus taloudelliseen tulokseen ja taseeseen

Seuraavassa taulukossa esitetään jokaisen tilinpäätöslaskelmien rivin kohdalla IFRS 9:n käyttöönotosta seuranneen oikaisun määrä vuonna 2017. Oikaisu liittyvät myyntisaamisten arvonalentumisten uudistettuun kirjauskäytäntöön. Muilta osin IFRS 9:n käyttöönotolla ei ole ollut vaikutusta konsernin taloudelliseen tulokseen tai taseeseen.

Milj. €	1.1–31.12.2017
Liiketoiminnan muut kulut	-0,5
Tuloverot (laskennallisten verojen muutos)	0,1
Tilikauden tulos	-0,4

Milj. €	31.12.2017
Laskennalliset verosaamiset	0,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	-1,9
Varat yhteensä	-1,5
Kertyneet voittovarot	-1,5
Oma pääoma ja velat yhteensä	-1,5

IFRS 9:n käyttöönotolla ei ole ollut vaikutusta konsernitilinpäätöksen rahavirtoihin.

IFRS 9:n käyttöönoton vaikutus tilikauden 2017 laimentamattomaan ja laimennusvaikutuksella oikaistuun osakekohtaiseen tulokseen oli -0,01 euroa.

Muutokset IFRS 2 -standardiin

– Osakeperusteisesti maksettavien liiketoimien luokittelu ja arvostaminen

IFRS 2 -standardin 1.1.2018 voimaan tulleet muutokset selventävät tietyntyyppisten järjestelyjen

kirjanpitokäsittelyä. Ne koskevat kolmea osa-aluetta: käteisvaroina maksettavien maksujen arvostaminen, osakeperusteiset maksut, joista on vähennetty ennakonpidätyksensä sekä osakeperusteisten maksujen muuttaminen käteisvaroina maksettavasta omana pääomana maksettavaksi. Standardimuutoksella ei ollut vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Muutokset IAS 40 -standardiin

– Sijoituskiinteistöjen siirrot

IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin 1.1.2018 voimaan tulleet muutokset selventävät, että siirroissa sijoituskiinteistöihin tai pois sijoituskiinteistöistä on välttämätöntä arvioida sitä, täyttääkö kiinteistö sijoituskiinteistön määritelmän tai eikö määritelmä enää täyty. Arvioinnin tukena tulee käyttää havainnoitavissa olevaa todistusaineistoa kiinteistön käyttötarkoituksen muuttumisesta. Muutokset täsmennyvät edelleen, että myös muut kuin IAS 40:ssä luetellut tilanteet voivat olla todisteita käyttötarkoituksen muuttumisesta ja että käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen myös omaisuudelle, joka on vielä rakennusvaiheessa (ts. käyttötarkoituksen muutos ei rajaudu ainoastaan valmiisiin kiinteistöihin).

Standardimuutoksen yhteydessä SATO on arvioinut uudelleen eräiden omaisuuserien luokittelua taseessa. Vuoden 2018 alusta alkaen konsernin omistama rakentamaton tonttivaranto ja sellaiset rakenteilla olevat kohteet, joita ei aiemmin luokiteltu sijoituskiinteistöihin, luokitellaan konsernin taseessa sijoituskiinteistöiksi. Muutoksen johdosta konsernin sijoituskiinteistöjen arvo 1.1.2018 kasvoi ja aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden arvo pieneni 67,7 milj. €. Vastaavasti maa-alueiden myyntivoitto (tappio), vuonna 2017 yhteensä 7,9 milj. €, joka aiemmin esitettiin tuloslaskelmassa

liiketoiminnan muissa tuotoissa, esitetään sijoituskiinteistöjen realisoituneissa käyvän arvon muutoksissa.

IFRIC 22 -tulkinta Ulkomaanrahan määräiset liiketoimet ja etukäteisvastike

Kun ulkomaanrahan määräinen – omaisuuserään, kuluun tai tuottoon liittyvä – ennakkosuoritus maksetaan tai vastaanotetaan, IAS 21 *Valuuttakurssien muutosten vaikutukset* -standardi ei ota kantaa siihen, miten kyseisen erän muuttamisen toteutumispäivä määritetään. IFRIC 22 -tulkinta selventää, että toteutumispäivä on se päivä, jolloin yhteisö alun perin kirjaa ennakkosuorituksesta ennakkomaksun tai tuloennakon. Liiketoimen muodostuessa useista ennakkosuorituksista, toteutumispäivä määritetään erikseen kullekin yksittäiselle suoritukselle. Standardimuutoksella ei ollut vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin, muutuskokoelma 2014–2016

Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Muutokset koskevat IFRS 1 ja IAS 28 -standardeja. Standardimuutoksilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit sekä tulkinnot

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 16 Vuokrasopimukset (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

IFRS 16 sisältää kattavan mallin vuokrajärjestelyiden tunnistamiseen ja tilinpäätöskäsittelyyn sekä vuokralle ottajille, että vuokralle antajille. Uusi standardi korvaa nykyisen IAS 17 *Vuokrasopimukset* -standardin ja siihen liittyvät tulkinnot. SATO soveltaa uutta standardia 1.1.2019 alkaen.

(a) Standardin käyttöönoton vaikutus yleisesti

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

Vuokralle antajien kirjanpitokäytäntö pysyy melko samankaltaisena verrattuna nykyisen IAS 17 -standardin mukaisiin käytäntöihin. IFRS 16:n mukaan vuokralle antaja jatkaa vuokrasopimusten luokittelua joko rahoitusleasingsopimuksiksi tai operatiivisiksi vuokrasopimuksiksi ja käsittelee näitä kahta vuokrasopimustyyppiä kirjanpidossa eri tavoin. IFRS 16:n alla edelleenvuokraaja käsittelee päävuokrasopimusta ja edelleenvuokraussopimusta kahtena erillisenä sopimuksena. Edelleenvuokraajan tulee luokitella edelleenvuokraussopimus joko rahoitusleasingsopimukseksi tai operatiiviseksi vuokrasopimukseksi perustuen arviointiin suhteessa päävuokrasopimuksesta kirjattuun käyttöoikeusomaisuuserään (eikä suhteessa vuokrasopimusten kohdeomaisuuserään, kuten IAS 17:n alla).

(b) Siirtymisperiaatteet

Konserni ottaa IFRS 16:n käyttöön osittain takautuvaa menetelmää soveltaen, jolloin vertailukausia ei oikaista. Standardin soveltamisen aloittamisajankohtana eli 1.1.2019 standardin soveltamisen aloittamisesta aiheutunut kertynyt vaikutus kirjataan kertyneiden voittovarojen avaavaan saldoon. Vuokrasopimusvelka ja käyttöoikeusomaisuuserä kirjataan soveltamisen aloittamisajankohtana aiempaa standardia sovellettaessa operatiivisiksi vuokrasopimuksiksi luokitelluista vuokrasopimuksista. Käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan siirtymishetkellä samaan määrään kuin vastaava vuokrasopimusvelka. Lyhytaikaisten vuokrasopimusten tai sellaisten vuokrasopimusten, joiden kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen, käsittelyä ei muuteta eikä näitä sopimuksia tuoda taseeseen. Lyhytaikaiset vuokrasopimukset ovat sopimuksia, joiden vuokra-aika on enintään 12 kuukautta.

Konserni käyttää IFRS 16:n käyttöönotossa käytännön apukeinoa, jonka mukaan ei ole tarpeen soveltamisen aloittamisajankohtana arvioida uudelleen, onko sopimus vuokrasopimus tai sisältyykö siihen vuokrasopimus. Tämän seurauksena IAS 17:n ja IFRIC 4:n mukainen vuokrasopimuksen määritelmä on edelleen voimassa ennen 1. tammikuuta 2019 tehtyjen tai muutettujen vuokrasopimusten osalta.

(c) Vaikutusanalyysi

SATO on arvioinut IFRS 16 -standardin käyttöönoton vaikutuksia konsernitilinpäätökseen. Arvion mukaan uudella standardilla tulee olemaan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen siltä osin, kuin konserni on vuokralle ottajana. Konsernilla on merkittävä määrä tontteja ja toimitiloja koskevia vuokrasopimuksia, joissa se on vuokralle ottajana ja jotka uuden standardin perusteella tulevat merkittäviksi taseeseen. 1.1.2019 konsernin ei-peruutettavissa olevista muista

vuokrasopimuksista johtuvat vuokraveloitteet olivat 125,3 milj. €. Alustavan arvioinnin perusteella näistä velvoitteista 0,1 milj. € liittyy lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin ja vähäarvoisia omaisuuseriä koskeviin vuokrasopimuksiin. Lisätietoja konsernin vuokravastuista on konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 30.

Konserni on tehnyt analyysin uuden standardin käyttöönotosta johtuvaa kvantitatiivisesta vaikutuksesta konsernitilinpäätökseen. Tällä hetkellä arvioitu vaikutus taseen varoihin on noin 60 milj. € ja taseen velkoihin noin 60 milj. €. Tuloslaskelmassa muiden vuokrasopimusten vuokratulot korvataan poistoilla ja korkokuluilla sekä sijoituskiinteistöjen käyvän arvonn muutoksella siltä osin, kuin on kyse sijoituskiinteistöiksi luokiteltavista maanvuokrasopimuksista. Vuositaisista vuokratuluista (nykyisellä tasolla ja nykyisen IAS 17 -standardin mukaan käsiteltynä), jotka liittyvät taseeseen 1.1.2019 alkaen kirjattaviin vuokrasopimuksiin, noin 3 milj. € kohdistuu sijoituskiinteistöjen ylläpitokuluihin ja noin 2 milj. € myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kuluihin. Konserni arvioi, ettei IFRS 16 -standardilla ole olennaisia vaikutuksia konsernitilinpäätökseen siltä osin, kuin se on vuokralle antajana. Uuden standardin vaikutusten lopullinen arviointi tulee valmistumaan vuoden 2019 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

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

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

IFRIC 23 Tuloverokäsittelyjä koskeva epävarmuus (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Tulkinta selvittää kirjanpitoikäsiitelyä tilanteessa, jossa yhteisön verotuksellinen ratkaisu odottaa vielä veroviranomaisen hyväksymistä. Olennainen kysymys on arvioida, tuleeko veroviranomainen hyväksymään yhteisön valitseman ratkaisun. Tätä harkittaessa oletetaan, että veroviranomaisella on pääsy kaikkeen asiaan kuuluvaan tietoon arvioidessaan ratkaisua. Tulkinnalla ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Muutokset IFRS 9 -standardiin – Etukäteen suoritettavaa maksua koskevat ominaisuudet, joihin liittyy negatiivinen kompensatio (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutokset mahdollistavat joidenkin, ennen eräpäivää tapahtuvan maksun mahdollistavien rahoitusinstrumenttien arvostamisen jaksotettuun hankintamenuon. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Muutokset IAS 28 -standardiin – Pitkäaikaiset osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä* (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

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

Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin*, muutuskokoelma 2015–2017 (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset

muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Muutokset koskevat IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 ja IAS 23 -standardeja. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Muutokset IAS 19 -standardiin – Järjestelyn muuttaminen, järjestelyn supistaminen tai velvoitteen täyttäminen* (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutokset selvittävät työsuorituksen perustuvien menojen laskentaa sekä etuus pohjaisen velan (tai omaisuuserän) arvostamista etuus pohjaisissa järjestelyissä. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

IFRS 10 - ja IAS 28 -standardien 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 sellaisessa tytäryhtiössä, jossa ei ole liiketoimintaa, liiketoimella pääomaosuusmenetelmällä käsiteltävän osakkuus- tai yhteisyrityksen kanssa, kirjataan emoyhtiön tuloslaskelmaan 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 tuloslaskelmaan 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.

Muutokset IFRS 3 -standardiin

– 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 yhdistämissä, joissa hankintahetki on 1. tammikuuta 2020 tai sen jälkeen alkavan tilikauden alussa tai myöhemmin. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Muutokset IAS 1 - ja IAS 8 -standardiin

– Olennaisuuden määritelmä (sovellettava 1.1.2020 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)*

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

* Kyseistä säännöstä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2018.

Muutokset laadintaperiaatteissa

SATO on muuttanut 31.12.2018 laadintaperiaatteitaan koskien laskennallisten verojen kirjaamista käypään arvoon arvostetusta sijoituskiinteistöistä. Muutos perustuu IFRS Interpretations Committee:n 15.–16. heinäkuuta 2014 tekemään agendapäätökseen IAS 12 -standardin tulkinnasta, koskien tilanteita joissa yksittäisen omaisuuserän (kuten kiinteistön)

omistus on järjestetty tätä tarkoitusta varten perustetun tytäryhtiön kautta. Johtuen toiminta-alueellaan vallitsevasta markkinakäytännöstä kiinteistötransaktioissa, SATO sovelsi aiemmin omistamiensa asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden ("asuntoyhtiö") osalta käytäntöä, jossa sijoituskiinteistön laskennallinen vero laskettiin asuntoyhtiön osakkeiden hankintamenon (omistajayhtiön tuloverotuksessa) ja sijoituskiinteistön käyvän arvon välisen erotuksen perusteella. Uudistetun laadintaperiaatteen mukaan laskennallinen vero lasketaan asuntoyhtiön omistaman kiinteistön hankintamenon (asuntoyhtiön tuloverotuksessa) ja sijoituskiinteistön käyvän arvon välisen erotuksen perusteella. Muutoksen aiheuttamat oikaisut konsernitilinpäätöksessä on huomioitu takautuvasti IAS 8 -standardin edellyttämällä tavalla. Muutoksen takautuva vaikutus pienensi konsernin tilikauden 1.1.–31.12.2017 tulosta 1,3 milj. €, eli 0,02 euroa osakkeelta. Konsernin taseen 31.12.2017 mukainen oma pääoma pienentyi muutoksen johdosta 12,1 milj. € ja laskennalliset verovelat kasvoivat vastaavasti 12,1 milj. €.

Tilikauden 2019 alusta alkaen konserni siirtyy noudattamaan kiinteistöveron kirjaamisessa IFRIC 21 *Julkiset maksut* -tulkintaa, jonka mukaan kiinteistöverot kirjataan kokonaisuudessaan kuluksi niiden määräytymisajankohtana. Kuluvalle ja aiemmilla tilikausilla kiinteistövero on jaksotettu koko tilikaudelle. Muutos ei vaikuta konsernin koko tilikauden tulokseen. Konsernin kiinteistöverot tilikaudella 2018 ovat yhteensä noin 7,0 milj. €.

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

Tilinpäätöstä laadittaessa edellytetään tietyiltä osin harkintaa laadintaperiaatteiden soveltamisessa sekä arvioiden ja oletusten tekemistä, jotka vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja ehdollisten velkojen määrään sekä tuloslaskelman tuottojen ja kulojen 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 määrin.

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

- Kiinteistöjen luokittelu. Konserni määrittää, luokitellaanko kiinteistö sijoitus- vai käyttöomaisuudeksi. Sijoituskiinteistöt muodostuvat maa-alueista sekä rakennuksista (pääosin asuinhuoneistoista), jotka eivät ole konsernin omaan käyttöön tai toimintoihin varattuja, tai tavanomaisessa liiketoiminnassa myytäväksi tarkoitettuja, vaan ne pidetään ensisijaisesti vuokratuottojen hankkimiseksi ja sijoitetun pääoman arvon kasvattamiseksi. Kyseiset rakennukset on vuokrattu olennaisilta osin vuokralaisille. Käyttöomaisuuskiinteistöt ovat muita kiinteistöjä kuin sijoituskiinteistöjä, ja ne ovat konsernin omaan käyttöön tai toimintoihin varattuja.

Keskeiset arviot ja oletukset

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

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

vaikutus kirjataan vastaavasti sekä muutokaudelle että tuleville kausille.

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

- 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.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään käyttäen tunnistettuja 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. Konsernin käyttämät merkittävät menetelmät ja oletukset sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä esitellään liitetiedossa 13.

3. SEGMENTTILIITETIEDOT

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

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

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

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Liikevaihto alueittain		
Suomi	284,4	273,4
Venäjä	6,0	6,7
Yhteensä	290,4	280,1

Milj. €	31.12.2018			31.12.2017		
	Suomi	Venäjä	Yhteensä	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Pitkäaikaiset varat alueittain						
Sijoituskiinteistöt	3 770,3	104,8	3 875,1	3 513,6	118,9	3 632,5
Aineelliset hyödykkeet	2,3	0,0	2,4	2,2	0,0	2,2
Aineettomat hyödykkeet	2,6	0,0	2,6	1,8	0,0	1,8
Osuudet yhteis- ja osakkuus-yrityksissä	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Yhteensä	3 775,3	104,8	3 880,1	3 517,6	118,9	3 636,4

4. MYYTYJEN SIOJITUSASUNTOJEN TULOSVAIKUTUS

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot / -tappiot		
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	4,3	9,9
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-0,4	-2,4
Yhteensä	3,8	7,5

Tuotto sijoituskiinteistöjen luovutuksista muodostuu myytyjen sijoituskiinteistöjen kauppahinnasta vähennettynä myytyjen sijoituskiinteistöjen käyväällä 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.

SATO raportoi vuoden 2018 ensimmäisestä neljänneksestä alkaen maa-alueiden myyntituotot ja niihin liittyvät kulut, tuloslaskelman erässä "Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet".

Aiemmin kyseiset erät esitettiin liiketoiminnan muissa tuotoissa.

Yhteenvedo merkittävimmistä investoinneista ja realisoinneista on esitetty liitetiedossa 13.

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Tuotot sijoitusasuntojen luovutuksista		
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	15,4	45,7
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-14,9	-46,2
Yhteensä	0,4	-0,5

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Tuotot maa-alueiden myynnistä		
Maa-alueiden myyntituotot	10,0	14,9
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-6,7	-7,0
Yhteensä	3,4	7,9

5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Liiketoiminnan muut tuotot		
Uudisasuntojen myyntituotot	1,0	30,0
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-0,1	-28,7
Tuotot tytäryhtiöiden myynnistä	1,7	0,0
Myytyjen tytäryhtiöiden kirjanpitoarvo	-0,2	0,0
Muut tuotot	1,5	1,6
Yhteensä	3,8	2,8

Tuotot tytäryhtiöiden myynnistä liittyvät SATO HotelliKoti Oy:n myyntiin, joka toteutui helmikuussa 2018.

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Liiketoiminnan muut kulut		
Luottotappiot, kaudella kuluksi kirjattu määrä	-2,4	-2,4
Jälkiperintätuotot	1,3	1,1
Muut kulut	-0,1	-0,6
Yhteensä	-1,2	-1,9

6. TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Henkilöstökulut		
Palkat	14,3	13,3
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt	2,5	2,4
Muut henkilösivukulut	0,4	0,4
Yhteensä	17,2	16,1

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

Keskimäärin konsernin henkilökunta tilikaudella on ollut 215 (206) henkilöä.

7. TILINTARKASTAJIEN PALKKIOT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Tilintarkastajien palkkiot		
Tilintarkastus	0,1	0,1
Muut tilintarkastukseen liittyvät toimeksiannot	0,0	0,0
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,0	0,0
Yhteensä	0,1	0,2

Vuonna 2018 tilintarkastajana toimi tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy ja vuonna 2017 tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab.

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

8. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Poistot ja arvonalentumiset hyödykeryhmittäin			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14	0,5	0,3
Aineettomat hyödykkeet	15	0,8	0,8
Yhteensä		1,3	1,1

9. TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISMENOT

Tutkimus- ja kehittämismenoja on kirjattu tilikaudella 0,2 (1,3) milj. € tuloslaskelmaan ja kehittämismenoja on aktivoitu taseeseen 1,5 (0,6) milj. €.

10. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Rahoitustuotot		
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	1,0	0,5
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0,0	0,1
Valuuttakurssivoitot	-0,1	0,1
Yhteensä	0,9	0,7
Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Rahoituskulut		
Korkokulut jaksettuihin hankintamenojen kirjatuista rahoitusveloista	-27,3	-29,0
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-11,6	-12,9
Korkokulut, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	0,0	0,0
Muut rahoituskulut	-4,6	-4,6
Yhteensä	-43,5	-46,5
Yhteensä	-42,5	-45,8

II. TULOVEROT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	24,4	23,0
Edellisten tilikausien verot	0,9	1,4
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	21,2	15,4
Yhteensä	46,5	39,8

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

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Tulos ennen veroja	230,8	184,4
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	46,2	36,9
Verotuksessa vähennyskeltvottomat kulut ja verovapaat tulot	-0,4	0,5
Ulkomaan liiketoimintojen poikkeavien verokantojen vaikutus	0,7	1,1
Verot aiemmilta tilikausilta	-0,1	0,3
Muut erät*	0,2	1,1
Oikaisut yhteensä	0,4	1,6
Verot tuloslaskelmassa	46,5	39,8
Efektiiuvin verokanta, %	20,2	21,6

* SATO muutti 31.12.2018 laadintaperiaatettaan koskien laskennallisten verojen kirjaamista käypään arvoon arvostetuista sijoituskiinteistöistä. Muutoksen takautua vaikutus vertailukauden verokuluun, 1,3 milj. €, sisältyy muihin eriin.

12. OSAKEKOHTAINEN TULOS

Osaekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluua tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla

keskiarvolla tilikauden aikana. SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2018 oli 56 783 067. SATO Oyj:n hallussa oli tilinpäätöshetkellä 160 000 omaa osaketta.

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Emoyhtiön omistajille jakautua tilikauden voitto	184,3	144,7
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, milj. kpl	56,6	56,6
Osaekohtainen tulos, €		
Laimentamatön	3,26	2,55
Laimennettu	3,26	2,55

13. SIOITUSKIINTEISTÖT

Milj. €	liite	2018	2017
Sijoituskiinteistöjen käypä aruo kauden alussa*		3 632,5	3 486,2
Hankitut sijoituskiinteistöt		5,6	29,1
Uudisrakentaminen ja muut lisäinvestoinnit		155,0	127,4
Myydyt sijoituskiinteistöt		-21,7	-81,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot	34	1,7	1,9
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä		0,1	1,2
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta**		102,0	68,6
Sijoituskiinteistöjen käypä aruo kauden lopussa		3 875,1	3 632,5

* SATO on 1.1.2018 alkaen luokitellut konsernin rakentamattoman tonttivarannon ja sellaiset rakenteella olevat kohteet, joita ei aiemmin luokiteltu sijoituskiinteistöihin, sijoituskiinteistöiksi. Muutoksen johdosta konsernin sijoituskiinteistöjen aruo kauden 2018 alussa kasvoi 67,7 milj. € ja kauden 2017 alussa 103,0 milj. €.

** Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältävät valuuttakurssivoittoja ja -tappioita -15,3 (-9,3) milj. €.

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat kauden aikana:

SATO ei tehnyt raportointikaudella merkittäviä valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintoja.

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen realisoinnit kauden aikana:

Vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 98 (294) yhteisarvoltaan 12,7 (46,2) miljoonaa euroa. Merkittävimmät realisoinnit olivat 24 vuokra-asunnon myynti Kouta Kiinteistöt Oy:lle heinäkuussa ja 26 vuokra-asunnon myynti ABC Invest Oy:lle elokuussa. Realisoidut asunnot sijaitsivat pääosin SATOn tavoitetoimialueen ulkopuolella.

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

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

Vuokra-asunnot on keskitetty suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 80,0 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

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

käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

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

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintameno, johon on sisällytetty transaktiomenot. Sijoituskiinteistöt arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulolosvaikutteisesti 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. SATOn käyttämät sijoituskiinteistöjen arvostusmenetelmät ovat kauppa-arvo, tuottoarvo ja hankintameno eli tasearvo.

Kauppa-arvo

Kauppa-arvoon arvostetaan asuinkohteet, jotka ovat asunnoittain myytävissä ilman rajoituksia.

Arviopäivän arvo perustuu kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Markkinadata-lähteenä käytetään CGI Suomi Oy:n tarjoamaa hintaseurantapalvelua (HSP), joka sisältää kiinteistövälittäjien antamaa tietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. SATOn arvion mukaan kyseinen lähde edustaa parhaiten saatavilla olevaa markkinadataa. Kauppa-arvoon tehdään kohdekohtainen vuokratolovähennys kunnon, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella. Pietarin valmiit sijoitusasunnot arvioi ulkopuolinen arvioitsija (JLL). Lisäksi kauppa-arvoon arvostetaan valtaosa toimitiloista.

Tuottoarvo

Tuottoarvoon arvostetaan asuinkohteet, joihin kohdistuu arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokratyövelvoitteita ja jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla nettotuottovaatimuksilla. Tuottoarvossa huomioidaan lisäksi tulevien korjausten vaikutus sekä mahdollisten korkotukien nykyarvo. Tuottoarvon laskennassa käytetyt kohdekohtaiset nettotuottovaatimukset vuonna 2018 olivat pääosin välillä 5–7 prosenttia. Lisäksi tuottoarvoon arvostetaan osa toimitiloista.

Hankintameno

Rakenteilla olevat kohteet ja aravakohteet arvostetaan hankintameno mahdollisilla arvonalentumisilla 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, jolle niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä.

Milj. €	31.12.2018	31.12.2017
Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusluokittain		
Kauppa-arvo	3 138,0	2 932,8
Tuottoarvo	516,2	478,9
Tasearvo	220,8	220,8
Yhteensä	3 875,1	3 632,5

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Milj. €	-10 %		-5 %		5 %		10 %	
	Muutos	Muutos, %	Muutos	Muutos, %	Muutos	Muutos, %	Muutos	Muutos, %
Kauppa-arvokohteet								
Kauppahintojen muutos	-282,5	-9,7 %	-141,2	-4,9 %	141,2	4,9 %	282,5	9,7 %
Tuottoarvokohteet								
Tuottovaatimus	58,9	12,0 %	27,9	5,7 %	-25,2	-5,1 %	-48,2	-9,8 %
Vuokratuotot	-73,4	-14,9 %	-36,7	-7,5 %	36,7	7,5 %	73,4	14,9 %
Hoitokulut	20,5	4,2 %	10,2	2,1 %	-10,2	-2,1 %	-20,5	-4,2 %
Käyttöaste	-73,4	-14,9 %	-36,7	-7,5 %	-	-	-	-

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 havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

14. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

2018

Milj. €	liite	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	2018 Yhteensä
Hankintameno 1.1.		4,7	1,3	6,0
Lisäykset		0,7	0,0	0,8
Vähennykset		-0,4	0,0	-0,4
Siirrot erien välillä		-0,1	0,1	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.		4,9	1,4	6,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		3,6	0,3	3,8
Vähennysten kertyneet poistot		-0,4	0,0	-0,4
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	8	0,3	0,1	0,5
Siirrot erien välillä		-0,2	0,2	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		3,4	0,6	4,0
Kirjanpitoarvo 1.1.		1,1	1,1	2,2
Kirjanpitoarvo 31.12.		1,5	0,8	2,4

2017

Milj. €	liite	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	2017 Yhteensä
Hankintameno 1.1.		4,6	1,4	6,0
Lisäykset		0,5	0,1	0,6
Vähennykset		-0,4	-	-0,4
Siirrot erien välillä		0,0	-0,1	-0,1
Kirjanpitoarvo 31.12.		4,7	1,3	6,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		3,6	0,3	3,9
Vähennysten kertyneet poistot		-0,4	-	-0,4
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	8	0,3	-	0,3
Siirrot erien välillä		-	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		3,6	0,3	3,8
Kirjanpitoarvo 1.1.		1,0	1,1	2,1
Kirjanpitoarvo 31.12.		1,1	1,1	2,2

15. AINEETTOMAT KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

2018				
Milj. €	liite	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	2018 Yhteensä
Hankintameno kauden alussa		0,3	6,9	7,2
Lisäykset		0,0	1,7	1,7
Vähennykset		-0,3	-0,4	-0,7
Siirrot erien välillä		0,0	-0,1	-0,1
Kirjanpitoarvo kauden lopussa		0,0	8,2	8,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset kauden alussa		0,3	5,1	5,4
Vähennysten kertyneet poistot		-0,3	0,0	-0,3
Tilikauden poistot	8	0,0	0,8	0,8
Siirrot erien välillä		0,0	-0,4	-0,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset kauden lopussa		0,0	5,6	5,6
Kirjanpitoarvo 1.1.		0,0	1,8	1,8
Kirjanpitoarvo 31.12.		0,0	2,6	2,6

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

16. OSUDET MUISSA YHTEISÖISSÄ

Konsernin rakenne

SATOn on 26 (36) konsernin kannalta yksittäin tarkasteltuna olennaista tytäryritystä. Tytäryritykset ovat yhteisöjä, joihin SATOn on määräysvalta, ja ne konsolidoidaan konsernitilinpäätökseen. Yhdessäkään konsernin tytäryrityksistä ei ole olennaista määräysvallattomien omistajien omistuosuutta.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt, joissa osakeomistus oikeuttaa määrätyn tilan hallintaan, käsitellään konsernitilinpäätöksessä yhteisinä toimintoina. SATO käsittelee yhteiset toiminnot

konsernitilinpäätöksessä IFRS 11 *Yhteisjärjestelyt* -standardin edellyttämällä tavalla, kirjaamalla järjestelyyn liittyvät varansa ja velkansa, mukaan lukien omistuosuutensa mukaisen osuuden yhteisistä varoista ja veloista, sekä järjestelyyn liittyvät tuotonsa ja kulunsa, mukaan lukien omistuosuutensa mukaisen osuuden yhteisistä tuotoista ja kuluista. Mikään näistä yhteisöistä ei ole yksinään olennainen konsernin kannalta.

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

Voitonjakorajoitukset

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

Strukturoidut yhteisöt

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

Yhteisön osuuksiin konsernitilinpäätökseen sisältyvissä strukturoiduissa yhteisöissä ei katsota sisältyvän olennaista riskiä. Osaomistusasunnoista on kerrottu laadintaperiaatteissa (liitetieto 1) sekä niiden lunastusvastuista liitetiedossa 32: Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat.

Yhteisyritykset ja osakkuusyhtiöt

SATOn ei ole ollut olennaisia yhteisyrityksiä tai osakkuusyhtiöitä tilikausina 2018 ja 2017.

17. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN ARVOT LUOKITTAIN

31.12.2018

Käyvät arvot hierarkiatasoin

Milj. €	liite	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	Jaksotettu hankintameno	2018 Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	18	1,9	-	1,9	-	1,9	-
Lainasaamiset	19	-	8,4	8,4	-	8,4	-
Johdannaissaamiset	19, 26	0,0	-	0,0	-	0,0	-
Yhteensä		1,9	8,4	10,3			
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset	21	-	7,0	7,0	-	7,0	-
Rahavarat	22	-	5,4	5,4	-	5,4	-
Yhteensä		0,0	12,4	12,4			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Joukkovelkakirjalainat	25	-	647,0	647,0	643,4	24,0	-
Muut lainat	25	-	987,9	987,9	-	991,8	-
Johdannaisvelat	26	39,7	-	39,7	-	39,7	-
Yhteensä		39,7	1 635,0	1 674,7			
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Joukkovelkakirjalainat	25	-	100,0	100,0	100,9	-	-
Muut lainat	25	-	247,2	247,2	-	247,2	-
Johdannaisvelat	26	1,1	-	1,1	-	1,1	-
Ostovelat	28	-	4,9	4,9	-	4,9	-
Yhteensä		1,1	352,2	353,2			

31.12.2017

Käyvät arvot hierarkiatasoin

Milj. €	liite	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	Jaksotettu hankintameno	2017 Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	18	1,7	-	1,7	-	1,7	-
Lainasaamiset	19	-	10,7	10,7	-	10,7	-
Johdannaissaamiset	19, 26	0,6	-	0,6	-	0,6	-
Yhteensä		2,2	10,7	13,0			
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset	21	-	8,9	8,9	-	8,9	-
Rahavarat	22	-	14,2	14,2	-	14,2	-
Yhteensä		0,0	23,1	23,1			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Joukkovelkakirjalainat	25	-	745,9	745,9	760,5	24,0	-
Muut lainat	25	-	876,0	876,0	-	879,3	-
Johdannaisvelat	26	39,4	-	39,4	-	39,4	-
Yhteensä		39,4	1 621,8	1 661,2			
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Joukkovelkakirjalainat	25	-	100,0	100,0	100,6	-	-
Muut lainat	25	-	209,9	209,9	-	209,9	-
Johdannaisvelat	26	3,3	-	3,3	-	3,3	-
Ostovelat	28	-	4,5	4,5	-	4,5	-
Yhteensä		3,3	314,4	317,7			

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

Käyvän arvon hierarkiatasolle 1 määritettyjen varojen ja velkojen arvot perustuvat markkinanoteerauksiin. Hierarkiatason 2 käyvät arvot perustuvat

diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

SATO on luokitellut rahoitusvarat ja -velat IFRS 9 -standardin mukaisesti. Standardin ensimmäisenä soveltamispäivänä 1.1.2018 konsernin rahoitusinstrumentit olivat seuraavat:

Luokittelu		Kirjanpitoarvo, milj. €	
Alkuperäinen (IAS 39)	Uusi (IFRS 9)	Alkuperäinen	Uusi
Rahoitusvarat			
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	Myytäviksi olevat rahoitusvarat	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	1,7 1,7
Lainasaamiset	Lainat ja muut saamiset (jaksotettu hankintameno)	Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvarat	10,7 10,7
Suojauslaskennan alaiset johdannaiset	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	0,6 0,6
Myyntisaamiset	Lainat ja muut saamiset (jaksotettu hankintameno)	Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvarat	8,9 7,0
Rahavarat	Lainat ja muut saamiset (jaksotettu hankintameno)	Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvarat	14,2 14,2
Rahoitusvelat			
Joukkovelkakirjalainat	Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvelat	Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvelat	845,9 845,9
Muut lainat	Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvelat	Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvelat	1 085,8 1 085,8
Suojauslaskennan alaiset johdannaiset	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	42,7 42,7
Ostovelat	Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvelat	Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvelat	4,5 4,5

18. MUUT PITKÄAIKAISET SIIJOITUKSET

Milj. €	31.12.2018	31.12.2017
Muut pitkäaikaiset sijoitukset		
Muut osuudet	1,9	1,7
Yhteensä	1,9	1,7

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

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

19. PITKÄAIKAISET SAAMISET

Milj. €	liite	31.12.2018	31.12.2017
Pitkäaikaiset saamiset			
Johdannaissaamiset	17, 26	0,0	0,6
Lainasaamiset	17	8,4	10,7
Yhteensä		8,5	11,3

Lainasaamiset ovat pääasiassa saamia osaomistusasuntoja omistavilta asunto-osaakeyhtiöiltä. Ne on arvostettu jaksotettuun hankintamenoan kon-

sernitilinpäätöksessä eikä niihin konsernin arvion mukaan sisälly olennaista luottoriskiä.

20. LASKENNALLISTEN VEROJEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA

Milj. €	1.1.2018	Uudet standardit ja laadinta- periaatteiden muutokset	Tulos- vaikutteisesti kirjatut	Siirrot erien välillä	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	31.12.2018
Laskennalliset verosaamiset						
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	6,8	-	-	-	-0,2	6,6
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	6,4	-	0,0	-	-	6,4
Yhteensä	13,2	0,0	0,0	0,0	-0,2	12,9
Laskennalliset verovelat						
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	191,4	-	23,8	-	-	215,2
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	1,1	-	-0,1	-	-	1,0
Tilinpäätössiiroista ja poistoeroista	58,0	-	-2,6	-	-	55,4
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	0,0	-	-	-	-	0,0
Kohdistetuista hankintamenoista	1,6	-	-	-	-	1,6
Yhteensä	252,1	0,0	21,2	0,0	0,0	273,2

SATO otti 1.1.2018 käyttöön IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* -standardin. Standardin käyttöönoton vaikutus konsernin laskennallisiin verosaamisiin oli vertailukauden alussa 0,3 milj. € ja tilikauden 2018 alussa 0,4 milj. € aiempaan raportointikäytäntöön verrattuna.

SATO muutti 31.12.2018 laadintaperiaatettaan laskennallisen veron kirjaamisesta sijoituskiinteistöistä. Muutoksen vaikutus konsernin laskennallisiin verovelkoihin oli vertailukauden alussa 10,8 milj. € ja tilikauden 2018 alussa 12,1 milj. € aiempaan raportointikäytäntöön verrattuna.

Milj. €	1.1.2017	Uudet standardit ja laadinta- periaatteiden muutokset	Tulos- vaikutteisesti kirjatut	Siirrot erien välillä	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	31.12.2017
Laskennalliset verosaamiset						
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	9,5	0,3	0,1	-	-3,1	6,8
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	6,5	-	-0,2	-	-	6,4
Yhteensä	16,1	0,3	-0,1	0,0	-3,1	13,2
Laskennalliset verovelat						
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	162,6	10,8	18,0	-	-	191,4
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	1,1	-	0,0	-	-	1,1
Tilinpäätössiiroista ja poistoeroista	60,6	-	-2,6	-	-	58,0
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	0,0	-	-	-	-	0,0
Kohdistetuista hankintamenoista	1,6	-	-	-	-	1,6
Yhteensä	225,9	10,8	15,4	0,0	0,0	252,1

Liitetiedossa 1 on lisätietoja edellämainituista muutoksista.

21. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Milj. €	liite	31.12.2018	31.12.2017
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset	17	7,0	8,9
Siirtosaamiset		0,9	1,1
Muut saamiset		4,0	3,9
Yhteensä		11,9	13,9

	31.12.2018			31.12.2017		
Milj. €	Bruttomäärä	Odotetut luottotappiot	Kirjan-pitoarvo	Bruttomäärä	Odotetut luottotappiot	Kirjan-pitoarvo
Myyntisaamisten ikäjakautuma						
Ei-erääntyneet ja alle yhden kuukauden erääntyneet	3,8	-0,2	3,6	6,5	-0,3	6,3
1–6 kuukautta erääntyneet	2,0	-0,4	1,6	2,1	-0,6	1,5
Yli 6 kuukautta erääntyneet	3,5	-1,6	1,9	2,2	-1,1	1,1
Yhteensä	9,2	-2,2	7,0	10,8	-1,9	8,9

SATO kirjaa luottotappiovarauksen lyhytaikaisista myyntisaamisista 1.1.2018 alkaen IFRS 9 -standardin mukaisesti. Konserni soveltaa myyntisaamisten arvonalentumiseen standardin sallimaa yksinkertaistettua menettelyä, jossa se arvioi kullakin raportointihetkellä myyntisaamisten koko voi-

massaoloajalta odotettavissa olevien luottotappioiden määrän, ja kirjaa tämän arvion perusteella arvonalentumisen tulosvaikutteisesti. Kirjatun luottotappiovarauksen määrä kauden lopussa oli 2,2 (1,9) milj. €.

Milj. €	31.12.2018	31.12.2017
Siirtosaamisten erittely		
Vuokraustoiminta	0,0	0,7
Rakennuttamistoiminta	0,1	0,0
Ennakkomaksut	0,1	0,1
Kauppahintasaaminen	0,1	0,1
Korkosaamiset	0,2	0,1
Muut siirtosaamiset	0,3	0,2
Yhteensä	0,9	1,1

22. RAHAVARAT

Milj. €	liite	31.12.2018	31.12.2017
Käteinen raha ja pankkitilit	17	5,4	14,2
Yhteensä		5,4	14,2

Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista. Tilinpäätöshetkellä yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat olivat 1,0 (11,1) milj. €.

23. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Milj. €	31.12.2018	31.12.2017
Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus ovat:		
Osinko 0,50 (0,00) euroa/osake	-28,3	0,0
Yhteensä	-28,3	0,0

SATO ei maksanut pääomanpalautusta 2018 tai 2017.

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

Osakkeet

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2018 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 osake-sarja, 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 31.12.2018 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 31.12.2018 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,50 euroa/osake (2017: osinkoa 0,50 euroa/osake).

Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

SATOn kertyneisiin voittovaroihin tilinpäätöspäivänä, yhteensä 1 416,1 (1 260,2) milj. €, sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvien voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 185,2 (182,9) milj. €. Lukuun sisältyy osuus käyvän arvon tulosvaikutteisesta muutoksesta. Osaan konserni-yhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyssäännösten tuotontulotusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton.

24. KOROTTOMAT PITKÄAIKAiset VELAT

Korottomat pitkäaikaiset velat 1,3 (0,0) milj. € liittyvät kokonaisuudessaan konsernin kiinteistökehityshankkeisiin.

25. KOROLLISET VELAT

Milj. €	31.12.2018	31.12.2017
Pitkäaikaiset		
Joukkovelkakirjalainat	647,0	745,9
Pankkilainat	693,9	528,3
Korkotukilainat	243,9	290,6
Aravalainat	50,2	57,0
Yhteensä	1 635,0	1 621,8

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 39,6 (37,8) prosenttia. Yhtiön hallitus seuraa ja arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti.

Osaan yhtiön rahoitusveloista kohdistuu pääomarakenteeseen ja kannattavuuteen liittyviä kovenanttiehtoja. Yhtiön pääomarakenne ja kannattavuus täyttivät asetetut ehdot raportointikaudella.

Milj. €	31.12.2018	31.12.2017
Lyhytaikaiset		
Joukkovelkakirjalainat	100,0	100,0
Yritystodistukset	182,9	140,9
Pankkilainat	26,3	37,0
Korkotukilainat	31,5	24,1
Aravalainat	6,5	7,9
Yhteensä	347,2	309,9

Katsauskaudella nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta yhteensä 257,1 (273,5) milj. €. Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskikorko oli 2,1 (2,2) prosenttia.

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

Joukkovelkakirjalainoihin sisältyvät seuraavat SATO Oyj:n vuosina 2015–2016 liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat: syyskuussa 2020 erääntyvä viisivuotinen 300 miljoonan euron reaali- vakuudeton joukkovelkakirjalaina, jolle maksetaan kiinteää 2,25 % vuotuista kuponnikorkoa ja maaliskuussa 2021

erääntyvä viisivuotinen 300 miljoonan euron reaali- vakuudeton joukkovelkakirjalaina, jolle maksetaan kiinteää 2,375 % vuotuista kuponnikorkoa. Lainoilla on tytäryhtiön takaus, ne ovat listattu Irlannin pörssiin ja niillä on julkinen Moody'sin Baa3 -luottoluokitus. Joukkovelkakirjalainoihin sisältyvät myös SATO Oyj:n vuonna 2012–2013 liikkeeseen laskemat reaali- vakuudelliset joukkovelkakirjalainat. Vuonna 2012 liikkeeseen laskettu 100 miljoonan euron reaali- vakuudellinen laina erääntyy huhtikuussa 2019, ja lainalle maksetaan kiinteää 3,375 % vuosikorkoa. Vuonna 2013 liikkeeseen lasketut 24 miljoonan euron ja 25 miljoonan euron reaali- vakuudelliset lainat erääntyvät kesäkuussa 2023 ja joulukuussa 2022, ja lainoille maksetaan marginaalin lisäksi vaihtuvaa Euribor -korkoa. Reaali- vakuudelliset joukkovelkakirjalainat ovat listattu Nasdaq Helsinkiin, ja niillä ei ole luottoluokitusta.

26. JOHDANNAISET

Johdannaisopimusten käyvät arvot

Milj. €	Positiivinen	Negatiivinen	31.12.2018 netto	Positiivinen	Negatiivinen	31.12.2017 netto
Pitkäaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-25,7	-25,7	0,6	-25,2	-24,6
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-14,0	-14,0	-	-14,2	-14,2
Yhteensä	0,0	-39,7	-39,7	0,6	-39,4	-38,8
Lyhytaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	0,0	-1,1	-1,1	-	-0,4	-0,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-	0,0	-	-2,9	-2,9
Yhteensä	0,0	-1,1	-1,1	0,0	-3,3	-3,3
Yhteensä	0,0	-40,8	-40,8	0,6	-42,7	-42,1

Milj. €	31.12.2018	31.12.2017
Johdannaisopimusten nimellisarvot		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	775,5	716,6
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	73,4	103,8
Yhteensä	848,9	820,4

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutoshastoon 1,0 (12,5) milj. € ja valuuttajohdannaisista 0,0 (0,0) milj. €. Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. SATO suojautuu korkorisiltä myös koronvaihtosopimuksilla, joiden varsinainen juoksuaika alkaa vasta tulevaisuudessa (ns. forward start). Raportointihetkellä tällaisia johdannaisia oli nimellisarvoltaan 275,0 (205,0) milj. €. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamääräisistä lainoista aiheutuvaa

valuutariskiä. 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 katsaus- tai vertailukaudella.

27. VARAUKSET

Milj. €	Reklamaatio- kuluvaraus	Oikeudenkäynti- kuluvaraus	Muut varaukset	Yhteensä
Varaukset kauden alussa 1.1.2018	4,0	0,2	2,0	6,1
Varausten lisäykset	0,2	-	0,9	1,1
Käytetyt varaukset	-0,9	-0,2	-1,1	-2,1
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,7	0,0	-	-0,7
Siirrot erien välillä	0,4	0,0	-0,1	0,3
Varaukset kauden lopussa 31.12.2018	2,9	0,0	1,8	4,7

Milj. €	31.12.2018	31.12.2017
Pitkäaikaiset varaukset	2,0	2,7
Lyhytaikaiset varaukset	2,7	3,4
Yhteensä	4,7	6,1

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennuttamistointaan liittyvät takuu- ja reklamaatiovaraukset sekä takuuajan jälkeisen ns. 10-vuotisivastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemusperäisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa raportointipäivästä.

SATOn Helsingissä sijaitsevan kohteen rakennuttamiin liittyneisiin oikeudenkäynteihin perustuvat kuluvaraukset on purettu kokonaisuudessaan. Oikeudenkäynnit ovat kaikilta osiltaan päättyneet vuonna 2018 eikä niihin liittyviä korvauksia ole enää maksettavissa tai odotettavissa.

28. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Milj. €	liite	31.12.2018	31.12.2017
Ostovelat ja muut velat			
Saadut ennakot		17,6	9,3
Ostovelat	17	4,9	4,5
Muut velat		3,2	5,3
Siirtovelat		38,6	40,3
Ostovelat ja muut velat yhteensä		64,4	59,4

Milj. €	liite	31.12.2018	31.12.2017
Siirtovelkojen olennaiset erät			
Palkat sosiaalikuluneen		6,2	5,0
Korot		13,2	15,3
Johdannaisvelat	26	1,1	3,3
Rakennuttamistoiminta		8,2	7,7
Vuokraustoiminta		9,6	8,0
Muut kuluvaraukset		0,3	0,4
Muut		0,0	0,5
Yhteensä		38,6	40,3

29. 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. Merkittävien korkoriski liittyy markkinaehtoisin lainoihin, mutta myös muiden rahoituserien korkoriskiä seurataan.

Markkinaehtoiset lainat nostetaan lähtökohtaisesti vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu näiden lainojen

korkoriskiltä rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaisopimuksilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla siten, että kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään yli 60 prosentissa koko lainasalkusta. Tilinpäätöshetkellä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden on 68,9 (78,2) prosenttia. Velkasalkun keskimaturiteetti on 4,4 (4,8) vuotta.

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

Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat myös korkotukilainojen korkomenoihin. Korkotukilainoissa saadaan kuitenkin korkotukea omavastuukoron ylittävälle osalle, jolloin kustannusriski korkojen noustessa on merkittävästi vähäisempi. Omavastuukorot korkotukilainoille vaihtelevat välillä 2,75–3,50 prosenttia. Vuosina 2009–2011 nostettujen nk. välimallin korkotukilainojen perusomavastuukorko on 3,40 prosenttia. Merkittävä osa korkotukilainoista on sidottu pitkiin, 3–10 vuoden

viitekorkoihin. Korkotuen ja pitkien viitekorkojen ansiosta korkotukilainoihin liittyvä korkoriski on vähäinen.

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

Valuuttariski

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

Konsernin ulkomaan valuutassa nostamiin lainoihin liittyy valuuttariski, joka on kokonaisuudessaan suojattu koron- ja valuutanvaihtosopimuksin. Ulkomaan valuutan arvon muutoksen vaikutusta nettorahoituskuluihin tarkastellaan taulukossa "herkkyysanalyysi, valuuttakurssi".

Hintariski

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

Luottoriski

SATOlla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. SATOn myyntisaamiset koostuvat pääasiassa vuokrasaamisista. SATOlla on yli 26 000 vuokraista, jolloin yksittäiseen vuokrasaatavaan sisältyvä luottoriski on merkityksetön. Vakuuksien käyttö vuokrasopimuksissa vähentää vuokrasaataviin liittyvää riskiä. Vuokrasaamisista toteutuneet luottotappiot ovat vastanneet keskimäärin 0,7 (0,7) prosenttia vuokratuotoista. Lisäksi konsernin rahoitustoimintaan, kuten rahavarojen sijoittamiseen ja johdannaisopimuksiin, liittyy vastapuoliriski, jota hallitaan huolellisella vastapuolten valinnalla sekä hajauttamalla sopimuksia useammalle vastapuolelle.

Maksuvalmiusriski

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

Maksuvalmiutta hallitaan konsernin käytössä olevala yritystodistusohjelmalla, 400 (400) milj. euroa, sitovilla luottolimiiteillä, 400 (400) milj. €, sekä ei-sitovalla luottolimiitillä, 5 (5) milj. €. Tilinpäätöshetkellä yritystodistuksia oli laskettuna liikkeelle nimellisarvoltaan 183,0 (141,0) milj. €. Luottolimiittejä ei ollut tilinpäätöshetkellä käytössä (2017: käytössä 0,0 milj. €). Lisäksi SATOlla oli tilinpäätöshetkellä 100 milj. € muuta pitkäaikaista sitoutunutta reaali-va-kuudefonta rahoitusta nostamatta. Maksuvalmiuden hallinnassa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

Moody's on myöntänyt SATOille Baa3 -luottoluokituksen vakain näkymien. SATO:n tavoitteena on luottoluokituksen avulla edelleen laajentaa sijoittajakuntaa ja siten vähentää riippuvuutta yksittäisistä rahoittajista.

SATO:n rahoitus sopimuksiin sisältyy kovenanttiehtoja, jotka liittyvät konsernin pääomarakenteeseen ja velanhoito kykyyn. Ehtojen mukaan SATO:n vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä taseesta tulee olla vähintään 42,5 prosenttia sekä luototus-

asteen tulee olla alle 70 prosenttia ja korkokateker-toimen yli 1,8. Tilinpäätöshetkellä vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä oli 74,1 (66,3) prosenttia, luototusaste oli 50,5 (52,1) prosenttia, ja korkokatekerroin 4,4 (4,5).

Herkkyysanalyysi, korkoriski

Milj. €	2018				2017			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-0,7	0,7	-	-	-0,8	0,8	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	0,1	-0,1	0,2	-0,2	0,1	-0,1	0,3	-0,3
Koronvaihtosopimukset	0,4	-0,4	3,4	-3,4	0,4	-0,4	3,1	-3,1
Vaikutus yhteensä	-0,2	0,2	3,6	-3,6	-0,4	0,4	3,3	-3,4

Herkkyysanalyysi, valuuttariski

Milj. €	2018				2017			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	10 %	-10 %	10 %	-10 %	10 %	-10 %	10 %	-10 %
Valuuttalainat	-5,8	7,1	-	-	-8,5	10,4	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	5,8	-7,1	-	-	8,5	-10,4	-	-
Vaikutus yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

31.12.2018

Milj. €	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	2018 yhteensä
Rahoitusvelat						
Markkinaehtoiset lainat	-329,5	-1 034,4	-348,4	-29,5	-36,9	-1 778,6
Korkotukilainat	-40,6	-142,5	-38,5	-42,9	-34,8	-299,2
Aravalainat	-7,1	-23,8	-20,4	-4,2	-3,6	-59,2
Ostovelat	-4,9	-	-	-	-	-4,9
Yhteensä	-382,1	-1 200,7	-407,3	-76,6	-75,2	-2 141,9
Johdannaissopimukset						
Korkojohdannaiset	-10,7	-27,9	-6,9	-	-	-45,5
Yhteensä	-10,7	-27,9	-6,9	0,0	0,0	-45,5
Rahoitusvelat ja johdannaiset yhteensä	-392,8	-1 228,6	-414,2	-76,6	-75,2	-2 187,4

31.12.2017

Milj. €	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	2017 yhteensä
Rahoitusvelat						
Markkinaehtoiset lainat	-306,5	-1 085,8	-221,7	-30,8	-44,6	-1 689,2
Korkotukilainat	-27,1	-172,6	-48,4	-40,6	-59,7	-348,4
Aravalainat	-9,0	-24,5	-19,9	-8,3	-5,8	-67,6
Ostovelat	-4,5	-	-	-	-	-4,5
Yhteensä	-347,1	-1 282,9	-290,0	-79,7	-110,0	-2 109,7
Johdannaissopimukset						
Korkojohdannaiset	-10,7	-29,2	-7,9	-	-	-47,9
Yhteensä	-10,7	-29,2	-7,9	0,0	0,0	-47,9
Rahoitusvelat ja johdannaiset yhteensä	-357,9	-1 312,1	-297,9	-79,7	-110,0	-2 157,6

Taulukot edustavat sopimusperusteisia kassavirtoja, sisältäen korkomaksut.

30. MUUT VUOKRASOPIMUKSET

Konserni vuokralle ottajana

Milj. €	31.12.2018	31.12.2017
Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat:		
Yhden vuoden kuluessa	5,6	5,5
Vuotta pitemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	20,0	21,6
Yli viiden vuoden kuluttua	99,8	99,8
Yhteensä	125,3	126,9

Konsernin muut vuokrasopimukset muodostuvat pääosin maanvuokrasopimuksista sekä toimitilojen vuokrasopimuksista. Maanvuokrasopimukset koskevat tontteja, joita konserni on vuokrannut kaupungeilta ja kunnilta, ja niiden keskimääräinen jäljellä oleva vuokra-aika on 19,0 vuotta. Kaikki toimitiloja koskevat vuokrasopimukset erääntyvät viiden vuoden kuluessa, ja niistä maksettavat vähimmäisvuokrat ovat yhteensä 8,1 (10,1) milj. €.

Konserni on edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimitiloja. Näistä vuokrasopimuksista vastaisuudessa saatavien vähimmäisvuokrien yhteismäärä on 0,5 milj. € (0,6 milj. € vuonna 2017). Tilikaudella tuloslaskelmaan kirjatut saadut vuokrat olivat 0,4 (0,5) milj. €.

31. RAHAVIRTALASKELMAN LIITETIEDOT

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa			
Poistot ja arvonalentumiset	8	1,3	1,1
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	13	-102,0	-68,6
Varausten muutos	27	-1,4	1,2
Yhteensä		-102,1	-66,2

Milj. €	2018	2017
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana		
Korolliset velat 1.1.	1 931,7	1 943,0
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	50,2	-7,8
Ei-rahamääräiset muutokset:		
Valuuttakurssien muutos	0,1	-2,7
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä	0,7	1,6
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	-0,5	-2,4
Korolliset velat 31.12.	1 982,2	1 931,7

32. VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

Milj. €	31.12.2018	31.12.2017
Lainavakuudet		
Vakuudelliset velat	671,2	894,5
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	999,8	1 245,4
Takaussitoumukset muiden puolesta		
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	7,8	11,4
Rs-takaukset	4,2	2,5
Muut vakuudet		
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	7,8	7,4
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	9,1	7,3
Sitovat hankintasopimukset		
Sijoitusasuntojen hankinnoista	107,9	54,9
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	0,8	3,4
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,0	0,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	39,3	45,1

SATOn asunto-osaakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään struktuurituina yhteisinä, joita ei yhdistellä konsernitilin-

päätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osaakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä tilinpäätöshetkellä oli 21,8 (35,0) 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 2018 lähipiiriin on luettu Balder Finska Ofas AB (omistaja: Fastighets Ab Balder, 100 prosenttia), Stichting Depositary

APG Strategic Real Estate Pool (omistaja: Stichting Pensioenfonds ABP, >95 prosenttia; manageri: APG Asset Management NV) sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

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

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

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Liiketoimet lähipiirin kanssa		
Vuokrasopimukset	0,0	0,0
Vakuutusmaksut	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Johdon työsuhte-etuudet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	1,9	2,2
Muut pitkäaikaiset työsuhte-etuudet	0,1	0,1
Yhteensä	2,1	2,3

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Johdolle maksetut palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,5	0,4
Toimitusjohtajan sijainen	0,0	0,0
Hallituksen jäsenet	0,2	0,2
Yhteensä	0,7	0,6

Tuhat €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot, t €		
Saku Sipola	531	386
Erik Selin	42	40
Jukka Hienonen	28	28
Esa Lager	24	24
Tarja Pääkkönen	24	24
Timo Stenius	25	24
Marcus Hansson	25	23
Hans Spikker	24	16
Yhteensä	722	562

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

Johtoryhmän jäsenten lisäksi tulospalkkiojärjestelmän piirissä on noin 75 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	31.12.2018	31.12.2017
Kauden aikana aktivoidut vieraan pääoman menot, milj. €	13	1,7	1,9
Aktivointikorkokanta, %		2,4	2,6

35. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei olennaisia raportointikauden päättymisen jälkeisiä tapahtumia.

36. KONSERNIN JA EMOYHTIÖN OMISTAMAT TYTÄRYRITYKSET

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Omistusosuudet eivät poikkea äänivallasta.		
SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt		
Sato-Asunnot Oy	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0
SATOkoti Oy	100,0	100,0
SATOkoti 18 Oy	100,0	100,0
SATOkoti 21 Oy	100,0	100,0
SATOkoti 23 Oy	100,0	100,0
SATOkoti 24 Oy	100,0	100,0
Suomen Vuokrakodit 2	100,0	100,0
Suomen Vuokrakodit 3	100,0	100,0
Suomen Satokodit 19 Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 21 Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 22 Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 24 Oy	100,0	100,0
Sato VK 18 Oy	100,0	100,0
Sato VK 19 Oy	100,0	100,0
Sato VK 20 Oy	100,0	100,0
Sato VK 21 Oy	100,0	100,0
Sato VK 22 Oy	100,0	100,0
Vatrotalot 2 Oy	100,0	100,0
Vatrotalot 3 Oy	100,0	100,0
Vatrotalot 5 Oy	100,0	100,0
Sato KT-Asunnot Oy	100,0	100,0
Uusi Sarfvik Oy	60,0	18,3

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Sarfvikin Vesialue Oy	60,0	18,3
Vantaan SATO-Kartano KOy	100,0	100,0

Osuudet osakkuusyrityksissä

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

Muut osakkeet

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

Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt

Sato-Asunnot Oy

Sato-Pietari Oy	100,0	100,0
Sato-Neva Oy	100,0	100,0
OOO SATO RUS	100,0	100,0
Agricolankuja 3 As Oy	3,0	3,0
Agricolankuja 8 As Oy	80,7	80,7
Agricolankulma As Oy	0,8	0,8
Albertus As Oy	1,1	1,1
Amos As Oy	0,5	0,5
Arabian Valo, Helsinki As Oy	52,2	52,2
Asunto Oy 4 linja 24	33,6	33,6
Asunto Oy Kalasataman Fregatti, Helsinki	25,3	25,3
Björneborgsvägen 5 Bost. Ab	0,5	0,5
Bostads Ab Munksnäs N:o 25 Asunto Oy	14,1	14,1
Erkintalo As Oy	1,1	1,1
Espoon Elosalama As Oy	73,7	73,7
Espoon Elosalama As Oy (Uudisosa)	26,3	26,3
Espoon Hassel As Oy	4,4	4,4

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Espoon Heinjoenpolku As Oy	100,0	100,0
Espoon Henttaan puistokatu 6 As Oy	100,0	100,0
Espoon Henttaan puistokatu 8 As Oy	100,0	100,0
Espoon Honkavaarantie 5 As Oy	10,3	10,3
Espoon Hopeavillakko As Oy	100,0	100,0
Espoon Interior As Oy	11,4	11,4
Espoon Jousenkaari 5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kala-Maija 4 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kaupinkalliontie 5 As Oy (Sato-Asunnot)	48,7	48,7
Espoon Kilvoituksentie 1 Asunto Oy	100,0	100,0
Espoon Kiskottajankuja 4 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kivenhakkaajankuja 3 As Oy	2,3	2,3
Espoon Kuunkierros 2 As Oy	22,0	13,5
Espoon Kuunsirppi As Oy	100,0	100,0
Espoon Kyyhkysmäki 16 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kyyhkysmäki 9 As Oy	100,0	100,0
Espoon Lansantie 3 As Oy	100,0	100,0
Espoon Likusterikatu 1 D As Oy	100,0	100,0
Espoon Linnustajantie 17 As Oy	100,0	100,0
Espoon Lounaismeri As Oy	100,0	100,0
Espoon Magneettikatu 8 As Oy	100,0	100,0
Espoon Matinniitynkuja 8 As Oy	100,0	100,0
Espoon Merituulentie 38 As Oy	100,0	100,0
Espoon Myötätuulenmäki As Oy	8,5	8,5
Espoon Niittyhuippu As Oy	28,1	28,1
Espoon Niittymaantie 1 As Oy	100,0	100,0
Espoon Niittymaantie 3 As Oy	100,0	100,0
Espoon Niittysillankulma 2 C-D As Oy	100,0	100,0
Espoon Numersinkatu 11 As Oy	18,8	18,8
Espoon Omenapuu As Oy	16,0	16,0
Espoon Paratiisiomena As Oy	18,3	18,3

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Espoon Perkaankuja 3 As Oy	100,0	100,0
Espoon Porarinkatu 2 D-E As Oy	100,0	100,0
Espoon Porarinkatu 2 F As Oy	100,0	100,0
Espoon Puikkarinmäki As Oy	100,0	100,0
Espoon Puropuisto As Oy (VA)	58,4	55,8
Espoon Pyhäjärventie 1 As Oy	100,0	100,0
Espoon Rastaspuistonpolku As Oy	22,6	22,6
Espoon Rastaspuistontie 8 As Oy	7,3	7,3
Espoon Rummunlyöjäkatu 11 D-E As Oy	100,0	100,0
Espoon Runoratsunkatu 5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Ruorikuja 4 As Oy	3,8	3,8
Espoon Ruusulinnu As Oy	100,0	100,0
Espoon Satokallio As Oy	11,6	11,6
Espoon Saunalyhty As Oy	6,8	6,8
Espoon Sepetlahdentie 6 As Oy	100,0	100,0
Espoon Siniheinä As Oy	100,0	100,0
Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy	5,8	4,3
Espoon Soukanniementie 1 As Oy	100,0	100,0
Espoon Suvikäytävä As Oy	29,9	29,9
Espoon Taivalmäki 5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Taivalrinne As Oy	100,0	100,0
Espoon Tähtimötie As Oy	100,0	100,0
Espoon Vanharaide As Oy	90,1	90,1
Espoon Vasaratörmä As Oy	5,2	5,2
Espoon Viherlaaksonranta 3-5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Viherlaaksonranta 7 As Oy	100,0	100,0
Espoon Yläkartanonpiha As Oy	10,9	10,9
Espoon Zanseninkuja 6 As Oy	100,0	100,0
Etelä-Hämeen Talo Oy (Sato-as.)	81,3	81,3
Eura III As Oy	100,0	100,0
Fredrikinkatu 38 As Oy	2,7	2,7

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistussuus %	Emoyhtiön omistussuus %
Haagan Pappilantie 13 As Oy	2,6	2,6
Haagan Talontie 4 As Oy	3,1	3,1
Hakaniemenranta As Oy	2,5	2,5
Hannanpiha As Oy	19,1	19,1
Harjulehmus As Oy	19,4	19,4
Helkalax As Oy	1,3	1,3
Helsingin Akaasia As Oy	13,9	13,9
Helsingin Aleksis Kiven katu 52–54 As Oy	0,5	0,5
Helsingin Ansaritie 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ansaritie 2–4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ansaritie 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Apollonkatu 19 As Oy	38,2	38,2
Helsingin Arabian Kotiranta As Oy	4,2	4,2
Helsingin Arabiankatu 3 As Oy	13,4	13,4
Helsingin Aurinkotuulenkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Casa Canal As Oy	13,3	13,3
Helsingin Castreninkatu 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Cirrus As Oy	1,7	1,7
Helsingin Corona As Oy	17,0	17,0
Helsingin Eiranrannan Estella As Oy	30,8	30,8
Helsingin Eliel Saarisen tie 10 As Oy	96,1	96,1
Helsingin Finniläntalo As Oy	80,2	80,2
Helsingin Gadolininkatu 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Gerbera As Oy	12,7	12,7
Helsingin Graniittitie 8 ja 13 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Hakaniemenkatu 9 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Happiness As Oy	22,2	22,2
Helsingin Heikkiläntie 10 K Oy	100,0	100,0
Helsingin Hildankulma As Oy	80,1	80,1
Helsingin Hämeenpengeri As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ida Aalbergin tie 3 A As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistussuus %	Emoyhtiön omistussuus %
Helsingin Isopurje As Oy	3,2	3,2
Helsingin Juhani Ahon tie 12–14 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Junonkatu 4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kaarenjalka 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kaivonkatsojantie 2 As Oy	16,4	16,4
Helsingin Kalevankatu 53 As Oy	30,5	30,5
Helsingin Kallioliina As Oy	0,8	0,8
Helsingin Kanavaranta As Oy	8,8	8,8
Helsingin Kangaspellontie 1–5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kangaspellontie 4 As Oy	10,0	10,0
Helsingin Kaustisenpolku 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kerttulinkuja 1 As Oy	7,5	7,5
Helsingin Kiillekuja 4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kirjala As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kilaavuntie 8–10 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kokkosaarenkatu 4 As Oy	20,8	20,8
Helsingin Koralli As Oy	4,1	4,1
Helsingin Koroistentie As Oy	9,4	9,4
Helsingin Korppaanmäentie 17 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Korppaanmäentie 21 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kristianinkatu 11–13 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kultareuna 1 As Oy	39,0	39,0
Helsingin Kutomotie 10a KOy	75,5	75,5
Helsingin Kutomotie 12a As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kutomotie 14 A As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kutomotie 8a As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kuusihovi As Oy	25,4	25,4
Helsingin Kyläkirkontie 13 As Oy	68,5	68,5
Helsingin Köysikuja 2 As Oy	9,5	9,5
Helsingin Laponia As Oy	100,0	100,0
Helsingin Lauttasaarentie 19 KOy	58,3	58,3

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Helsingin Leikopiha As Oy	9,6	9,6
Helsingin Leikosaarentie 31 As Oy	18,7	18,7
Helsingin Leikovuori As Oy	9,1	9,1
Helsingin Leirikuja 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Lontoonkatu 9 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Lönnrotinkatu 32 As Oy	55,1	55,1
Helsingin Malagankatu 7 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Mariankatu 19 As Oy	1,0	1,0
Helsingin Mechelininkatu 12–14 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Merenkävijä As Oy	5,1	5,1
Helsingin Meripellonhovi KOy	98,3	98,3
Helsingin Mestari As Oy	100,0	100,0
Helsingin Minna Canthinkatu 24 As Oy	1,1	1,1
Helsingin Myllypellonpolku 4 As Oy	6,9	6,9
Helsingin Mylläri As Oy	2,3	2,3
Helsingin Nautilus As Oy	26,0	26,0
Helsingin Navigatortalo KOy	44,7	44,7
Helsingin Nils Westermarckin kuja 18 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Nukkeruusunkuja 3 As Oy	15,5	15,5
Helsingin Näyttelijäntie 24 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Otto Brandtin polku 4 As Oy	4,4	4,4
Helsingin Näkinkuja 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pajamäentie 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pajamäentie 7 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pakilantie 17 As Oy	52,7	52,7
Helsingin Pakilantie 17 As Oy (uudisosa)	47,3	47,3
Helsingin Pasilantornit As Oy	53,4	53,4
Helsingin Perustie 16 As Oy	56,0	56,0
Helsingin Piispantie 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Piispantie 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Piispantie 7 As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Helsingin Piispantie 8 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pirta As Oy	17,1	17,1
Helsingin Porthaninkatu 4 As Oy	0,7	0,7
Helsingin Puuskarinne 1 As Oy	98,2	98,2
Helsingin Päivöläntie 72 As Oy	7,7	7,7
Helsingin Pääskylänrinne As Oy	100,0	100,0
Helsingin Reginankuja 4 As Oy	11,8	11,8
Helsingin Rikhard Nymanin tie 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Riontähti As Oy	100,0	100,0
Helsingin Rosas As Oy	9,6	9,6
Helsingin Rusthollarinkuja 2 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ruusutarhantie 2–4 As Oy	30,7	30,7
Helsingin Ruusutarhantie 7 As Oy	19,7	19,7
Helsingin Sateenkaari As Oy	100,0	100,0
Helsingin Satoaalto As Oy	8,6	8,6
Helsingin Satorinne As Oy	8,5	8,5
Helsingin Serica As Oy	3,8	3,8
Helsingin Siltavoudintie 20 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Snellmaninkatu 23 As Oy (asunnot)	85,2	85,2
Helsingin Snellmaninkatu 23 As Oy (muut tilat)	14,9	14,9
Helsingin Solarus As Oy (ASSI)	5,9	5,9
Helsingin Solnantie 22 As Oy	71,0	71,0
Helsingin Solnantie 22 As Oy (LT)	27,0	27,0
Helsingin Stenbäckinkatu 5 KOy	60,0	60,0
Helsingin Ståhlbergintie 4 As Oy	93,5	93,5
Helsingin Sähköttäjänkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tapaninkulo As Oy	4,7	4,7
Helsingin Tila As Oy (Sato-As.)	24,5	13,1
Helsingin Tilkankatu 15 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tilkankatu 2 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tilkankatu 6 As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Helsingin Topeliuksenkatu 29 As Oy	4,6	4,6
Helsingin Tulvaniitynpolku 5 As Oy	6,6	6,6
Helsingin Tunturinlinna As Oy	9,5	9,5
Helsingin Töölön Oscar As Oy	25,3	25,3
Helsingin Vanha viertotie 16 As Oy	68,8	68,8
Helsingin Vanha viertotie 18 As Oy	42,8	42,8
Helsingin Vanha viertotie 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vanha Viertotie 8 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Venemestarin tie 4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vervi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vetelintie 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Villa Kuuhu As Oy	25,6	25,6
Helsingin Viulutie 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vuosaaren Helmi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Välskärinkatu 4 KOy	85,7	85,7
Hervannan Juhani As Oy	14,9	14,9
Hiihtomäentie 34 As Oy	3,7	3,7
Humalniementie 3-5 As Oy	1,1	1,1
Hämeenlinnan Aaponkuja 3 As Oy	33,4	33,4
Iidesranta 42 Tampere As Oy	9,9	6,6
Jukolanniitty As Oy	15,3	15,3
Jukolantanner As Oy	7,8	7,8
Jussinhovi As Oy	3,5	3,5
Jyväskylän Ailakinraitti As Oy	100,0	100,0
Jyväskylän Harjukartano As Oy	23,0	23,0
Jyväskylän Harjunportti As Oy	18,7	18,7
Jyväskylän Lyseonlinna As Oy (asunnot)	6,8	4,6
Jyväskylän Taitoniekansato As Oy	17,4	17,4
Jyväskylän Tanhurinne As Oy	24,1	24,1
Jyväskylän Torihovi As Oy (asunnot)	2,7	2,7
Jyväskylän Yliopistonkatu 18 ja Keskustie 17 As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Jyväskylän Äijälänrannan Ansaritie 4 As Oy	100,0	100,0
Järvenpään Alhonrinne As Oy	18,4	18,4
Järvenpään Kotokartano As Oy	100,0	100,0
Kaarenkunnas As Oy	100,0	100,0
Kaarinan Auranpihat As Oy	100,0	100,0
Kaarinan Katarinänrinne As Oy	12,2	6,9
Kaarinan Verkapatruuna As Oy	30,3	11,7
Kaidanpääty As Oy	100,0	100,0
Kajaneborg Bost. Ab	7,3	7,3
Kangasalan Kukkapiisto As Oy	6,3	6,3
Kasarminkatu 14 As Oy	12,2	12,2
Kangasalan Unikkoniitty KOy	100,0	100,0
Kapellimestarinparkki KOy	9,1	9,1
Kasarminkatu 10 As Oy	26,7	26,7
Kastevuoren Palvelutalo As Oy	100,0	100,0
Kaukotie 10-12 As Oy	3,1	3,1
Kauniaisten Ersintie 9-11 As Oy	5,5	5,5
Kauniaisten Konsuli As Oy Bost. Ab	7,4	7,4
Kauniaisten Ratapolku 6 As Oy	100,0	100,0
Keravan Papintie 1 As Oy	100,0	100,0
Ketturinne As Oy	1,3	1,3
Kilonkallionkuja 5 As Oy	100,0	100,0
Kirkkonummen Sarvikinrinne 4 As Oy	100,0	100,0
Kirkkosalmentie 3 As Oy	0,9	0,9
Kivisaarentie As Oy	2,7	2,7
Kolehmaisentori As Oy	11,6	11,6
Kotipiennar As Oy	2,8	2,8
Kristianinkatu 2 As Oy	1,7	1,7
Kuhakartano As Oy	1,3	1,3
Kukkolan Koivu As Oy	4,3	4,3
Kulmakatu 12 As Oy	2,1	2,1

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kulmavuorenpiha As Oy	100,0	100,0
Kulmavuorenrinne As Oy	1,0	1,0
Kupittaa Kotka, Turku As Oy	10,9	10,9
Kupittaa Kurki, Turku As Oy	6,1	6,1
Kupittaa Kyyhky, Turku As Oy	100,0	100,0
Kupittaa Satakietä As Oy	6,1	6,1
Kuuselanpuisto As Oy	23,0	23,0
Kuusihalme As Oy	2,3	2,3
Kuusitie 15 As Oy	1,5	1,5
Kuusitie 3 As Oy	1,8	1,8
Kuusitie 9 As Oy	2,3	2,3
Kvarnhyddan Bost. Ab	1,8	1,8
Laajalahdentie 26 As Oy	6,5	6,5
Lahden Jyrkkärinpuisto As Oy	41,2	41,2
Lahden Kauppakatu 36 As Oy	7,9	3,6
Lahden Mesisurri As Oy	100,0	100,0
Lahden Nuolikatä 9 As Oy	100,0	100,0
Lahden Roopenkuja As Oy	25,6	25,6
Lapinniemen Pallopuuri As Oy	1,9	1,9
Lapintalo As Oy	1,0	1,0
Lappeenrannan Kanavansato 2 As Oy	18,2	18,2
Lauttasaarentie 11 As Oy	1,6	1,6
Lempäälän Moisinaukea 25 As Oy	100,0	100,0
Lielahdentie 10 As Oy	9,1	9,1
Linjala 14 As Oy	4,2	4,2
Läntinen Brahenkatä 8 As Oy	0,8	0,8
Lönegropen Bost. Ab, Skidbacksvägen 18	1,6	1,6
Malmeken Ömsesidiga Fastighet	12,8	12,8
Mannerheimintie 100 As Oy	0,9	0,9
Mannerheimintie 108 As Oy	3,0	3,0
Mannerheimintie 148 As Oy	2,5	2,5

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Mannerheimintie 170 KOy	63,3	16,1
Mannerheimintie 170 KOy	63,3	47,2
Mannerheimintie 77 As Oy	1,2	1,2
Mannerheimintie 83–85 As Oy	0,7	0,7
Mannerheimintie 93 As Oy	0,3	0,3
Mariankatä 21 As Oy	1,3	1,3
Matinkylän Poutapilvi As Oy	100,0	100,0
Matinraitti 14 As Oy	1,0	1,0
Meiramikuja As Oy	4,7	4,7
Mellunsu As Oy	1,5	1,5
Merimiehenkatä 41 As Oy Bost. Ab	1,6	1,6
Messeniuksenkatä 8 As Oy	2,0	2,0
Messilä As Oy	70,0	70,0
Minna Canthin katä 22 As Oy	2,4	2,4
Muotialantie 31 As Oy	7,0	7,0
Mursu As Oy	0,5	0,5
Myllysalama As Oy	59,8	59,8
Myyrinhaukka As Oy	100,0	100,0
Naantalin Kastovuorenrinne As Oy	16,7	16,7
Nekalanpuisto K Oy	2,9	2,9
Nervanderinkatä 9 As Oy	2,6	2,6
Neulapadontie 4 As Oy	1,2	1,2
Niittaajankadun Klaava As Oy	100,0	100,0
Niittyhovi K Oy	100,0	100,0
Niittykummun Huippuparkki K Oy	36,5	36,5
Nokian Miharintie 38–40 As Oy	32,4	32,4
Nokian Virran Ritari As Oy	100,0	100,0
Nordenskiöldinkatä 8 As Oy	2,5	2,5
Näkinukuja 2 As Oy	2,5	2,5
Näsinlaine As Oy	1,0	1,0
Näyttelijäntien Pistetalot As Oy	1,4	1,4

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Oskelantie 5 As Oy	4,1	4,1
Oskelantie 8 As Oy	2,1	2,1
Otavantie 3 As Oy	0,6	0,6
Otavantie 4 As Oy	1,8	1,8
Oulun Aleksanteri As Oy	100,0	100,0
Oulun Aleksinranta As Oy	100,0	100,0
Oulun Arvolankartano As Oy	2,1	2,1
Oulun Arvolanpiha As Oy	0,0	0,0
Oulun Arvolanpuisto As Oy	9,0	9,0
Oulun Hoikantie 14–22 As Oy	100,0	100,0
Oulun Kalevalantie As Oy	100,0	100,0
Oulun Laamannintie 1 As Oy	12,8	12,8
Oulun Laanila I As Oy	100,0	100,0
Oulun Laanila IV As Oy	100,0	100,0
Oulun Laaniranta As Oy	6,0	6,0
Oulun Marsalkka As Oy	5,7	5,7
Oulun Notaarintie 1 As Oy	24,4	24,4
Oulun Notaarintie 3 As Oy	5,0	5,0
Oulun Paalikatu 23 As Oy	100,0	100,0
Oulun Peltolantie 18 B As Oy	100,0	100,0
Oulun Rautatienkatu 74 As Oy	100,0	100,0
Oulun Rautatienkatu 78 Asunto Oy	100,0	100,0
Oulun Tullikartano As Oy	17,0	17,0
Oulun Tulliveräjä As Oy	40,7	40,7
Peltohuhta As Oy	1,2	1,2
Pengerkatu 27 As Oy	2,6	2,6
Pihlajatie N:o 23 As Oy	3,0	3,0
Pohjankartano As Oy	9,0	9,0
Pohjanpoika As Oy	8,0	8,0
Poutuntie 2 As Oy	3,7	3,7
Puistokaari 13 As Oy	1,9	1,9

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Puolukkasato As Oy	5,9	5,9
Puolukkavarikko As Oy	33,9	33,9
Raikukuja II As Oy	100,0	100,0
Raikurinne 1 As Oy	1,3	1,3
Raision Tasontorni As Oy	39,3	39,3
Raision Toripuisto As Oy	56,9	20,8
Rantasentteri As Oy	1,5	1,5
Risto Rytin tie 28 As Oy Bost. Ab	1,5	1,5
Ristolantie 7 As Oy	2,5	2,5
Rivihkola As Oy	4,4	4,4
Ryytikuja 5 As Oy	0,8	0,8
Saarenkeskus As Oy	0,4	0,4
Salpakolmio As Oy	31,3	31,3
Sammon Parkki K Oy	21,2	21,2
Satakallio As Oy	0,2	0,2
Satokaunokki As Oy	7,5	7,5
Satosorsa As Oy	19,9	19,9
Satosyppi As Oy	12,1	12,1
Satulaparkki KOy	53,3	53,3
Savilankatu 1 b As Oy	33,3	33,3
Solnantie 32 As Oy	0,9	0,9
Spargäddan Bost. Ab As Oy	1,3	1,3
Sulkaolku 6 As Oy	0,4	0,4
Säästökartano As Oy	0,3	0,3
Taapuri As Oy	2,5	2,5
Tallbergin puistotie 1 As Oy	2,0	2,0
Tammitie 21 As Oy	0,9	0,9
Tampereen Aitolahdentie 22 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Aitolahdentie 24 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Alapeussonkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Atanväylä 4A As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Tampereen Atanväylä 4B As Oy	100,0	100,0
Tampereen Charlotta As Oy (ASSI)	2,0	2,0
Tampereen Hannulanpolku 10 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Hervannan Puistokallio As Oy	100,0	100,0
Tampereen Härmälänrannan Aurinkokallio KOy	100,0	100,0
Tampereen Härmälänrannan Sisu As Oy	100,0	100,0
Tampereen lidesranta 18 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Jankanpuisto As Oy	100,0	100,0
Tampereen Kanjoninkatu 15 As Oy	56,3	56,3
Tampereen Kauppa-aukio As Oy	100,0	100,0
Tampereen Kokinpellonrinne 2 As Oy	86,9	86,9
Tampereen Kristiina As Oy	19,1	19,1
Tampereen Kuikankatu 2 As Oy	9,7	9,7
Tampereen Kyyhky As Oy	11,1	8,1
Tampereen Linnanhera As Oy	100,0	100,0
Tampereen Pappilan Herra As Oy	100,0	100,0
Tampereen Puistofasaani As Oy	100,0	100,0
Tampereen Rotkonraitti 6 As Oy	48,2	48,2
Tampereen Ruovedenkatu 11 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Sammon Kalervo As Oy	100,0	100,0
Tampereen Siirtolapuutarhankatu 12 As Oy	5,6	5,6
Tampereen Strada As Oy	46,6	46,6
Tampereen Tarmonkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Tieteenkatu 14 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Tuiskunkatu 7 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Waltteri As Oy (ASSI)	23,9	23,9
Tapiolan Itäkartano, Espoo As Oy	53,6	53,6
Tapiolan Tuuliniitty, Espoo As Oy (ASSI)	6,8	6,8
Tarkkampusjankatu 14 As Oy	44,1	44,1
Tasatuomo As Oy	1,3	1,3
Terhokuja 3 As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Terhokuja 6 As Oy	11,3	11,3
Tikkamatti As Oy	9,8	9,8
Tohlopinkontu Koy (Sato-As.)	100,0	60,0
Turun Asemanlinna As Oy	20,9	20,9
Turun Eteläranta II As Oy	3,2	3,2
Turun Eteläranta III As Oy	2,9	2,9
Turun Eteläranta IV As Oy (ASSI)	3,0	3,0
Turun Fregatfinranta As Oy	4,7	4,7
Turun Förinranta II As Oy	1,0	1,0
Turun Gränsbackankuja 3 As Oy	100,0	100,0
Turun Hehtokatu As Oy	51,2	19,1
Turun Ipnoksenrinne As Oy (ASSI)	6,7	6,7
Turun Joutsenpuisto 7 As Oy	100,0	100,0
Turun Kaivokatu 10 As Oy	100,0	100,0
Turun Kivimaanrivi As Oy	6,5	6,5
Turun Kiviniemenpuisto As Oy	4,9	4,9
Turun Kupittaa Peippo, As Oy	34,6	34,6
Turun Linnanhuippu As Oy	1,1	1,1
Turun Linnankatu 37 a As Oy	1,7	1,7
Turun Linnanpuisto As Oy	8,8	8,8
Turun Marmoririnne 2 As Oy	100,0	100,0
Turun Metallikatu As Oy	100,0	100,0
Turun Mietoistenkuja As Oy	9,4	9,4
Turun Pernon Kartanonlaakso As Oy	42,3	42,3
Turun Pryssinkatu 13 As Oy	100,0	100,0
Turun Pulmussuonpuisto As Oy	7,6	7,6
Turun Puutarhakatu 50 As Oy	13,1	13,1
Turun Ratavahdinrinne As Oy	100,0	100,0
Turun Rauhankatu 8 As Oy	100,0	100,0
Turun Sato-Koto As Oy	100,0	100,0
Turun Seiskarinkulma As Oy	24,0	14,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Turun Sipimetsä As Oy	8,5	8,5
Turun Sukkulakoti As Oy	100,0	100,0
Turun Tallgreninkartano As Oy	37,1	37,1
Turun Tervaporvari As Oy	100,0	100,0
Turun Uudenmaanlinna As Oy (SATOhousing)	100,0	100,0
Turun Veistämöntori As Oy	100,0	100,0
Turun Westparkin Tuija As Oy	100,0	100,0
Turuntie 112 As Oy	1,4	1,4
Turuntie 63 As Oy	1,6	1,6
Tykkikuja 7 As Oy	100,0	100,0
Työväen Asunto-osakeyhtiö Rauha	10,2	10,2
Töölön Estradi, Helsinki As Oy	63,0	63,0
Töölön Gaala As Oy	50,3	50,3
Ulpukkaniemi As Oy	25,4	25,4
Ulvilantie 11 b As Oy	0,6	0,6
Urheilukatu 38 As Oy	56,0	56,0
Vaasankatu 15 As Oy	0,8	0,8
Vallikallionpolku KOy	100,0	100,0
Vallinkyyhky As Oy	6,0	6,0
Valtapolku As Oy	1,2	1,2
Vantaan Aapramintie 4 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Albert Petreliuksen katu 8 As Oy	7,7	7,7
Vantaan Havukoskenkatu 20 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Heporinne 4 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Horsmakuja 4a As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kaarenlehmus As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kesäniitty As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kevätpuro As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kilterinpuisto As Oy	70,2	70,2
Vantaan Kivivuorentie 8 A-B As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kivivuorentie 8 C As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Vantaan Krassipuisto As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kukinkuja 2 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Käräjäkuja 3 As Oy	19,8	19,8
Vantaan Leksankuja 3 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Liesitorin palvelutalo As Oy (ASSI)	2,5	2,5
Vantaan Lummepiha As. Oy	100,0	100,0
Vantaan Maarinrinne As Oy	12,0	12,0
Vantaan Maarukanrinne 6 As Oy	14,6	14,6
Vantaan Martinpääsky As Oy	100,0	100,0
Vantaan Minkkikuja As Oy	49,0	49,0
Vantaan Myyrinmutka As Oy	100,0	100,0
Vantaan Oritie 1 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Orvokkikuja 1a As Oy	100,0	100,0
Vantaan Orvokkikuja 1b As Oy	100,0	100,0
Vantaan Orvokkitie 17 As Oy	14,3	14,3
Vantaan Pakkalanportti As Oy	100,0	100,0
Vantaan Pakkalanrinne 3 As Oy	41,8	41,8
Vantaan Pakkalanrinne 5-7 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Pakkalanruusu As Oy	3,1	3,1
Vantaan Peltolantie 14 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Pronssikuja 1 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Raikukuja 4B As Oy	100,0	100,0
Vantaan Ravurinmäki As Oy	33,2	33,2
Vantaan Ruostekuja 3 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Solkikuja 2 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Solkikuja 5 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Sompakuja 2-4 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Talvikkitie 38 As Oy	96,1	96,1
Vantaan Tammiston Tringa As Oy	8,3	8,3
Vantaan Tammistonkatu 29 As Oy	29,1	29,1
Vantaan Tempo Koy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Vantaan Teodora KOy	100,0	100,0
Vantaan Tuurakuja 4 As Oy	34,1	34,1
Vantaan Tykkikuja 11 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Tähtiö As Oy	33,2	33,2
Vantaan Uomarinne 5 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Vihvilätie 3 As Oy	100,0	100,0
Viides linja 16 As Oy	1,1	1,1
Viikinkisankari As Oy	31,1	31,1
Vilhonvuorenkatu 8 As Oy – Bost. Ab		
Vilhelmsbergsgatan 8	1,1	1,1
Vuomeren-Salpa As Oy	2,7	2,7
Vuorastila As Oy	99,0	99,0
Vuoreksen Vega, Tampere As Oy	88,8	88,8
Vuosaaren Meripihka As Oy, Helsinki	42,7	42,7
Välkynkallio As Oy	0,8	0,8
Yläaitankatu 4 As Oy	1,7	1,7
Ylöjärven Soppeenkatja As Oy	100,0	100,0
Ylöjärven Viljavainio As Oy	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy		
Helsingin Tila As Oy (SATO-Rak.)	24,5	11,4
Helsinki, Kalasataman Huvilat As Oy	8,4	8,4
Oulun Peltopyy As Oy	100,0	100,0
Oulun Peltokerttu As Oy	100,0	100,0
Puutorin Pysäköinti KOy	51,6	51,6
Uudenmaantulli KOy	24,3	24,3
Uusi Sarfvik Oy	60,0	41,7
Sarfvikin Vesialue Oy	60,0	41,7
SATOkoti Oy		
Ida Aalbergintie 1 KOy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Tohlopinkontu Koy (SATOkoti)	100,0	40,0
SATOkoti 18 Oy		
Espoon Jousenkaari 7 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Hiekkaharjuntie 16 As Oy	100,0	100,0
SATOkoti 21 Oy		
Helsingin Keinulaudantie 7 As Oy	100,0	100,0
Suomen Vuokrakodit 3 Oy		
Turun Westparkin Eeben As Oy	100,0	100,0
Vantaan Piparminttu As Oy	100,0	100,0
Vantaan Rubiinikehä 1B As Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 19 Oy		
Pellervon Pysäköinti KOy	16,0	16,0
Suomen Satokodit 21 Oy		
Espoon Kaskenkaatantatie 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Arhotie 22 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Myllymatkantie 1 As Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 22 Oy		
Vantaan Kortteeri As Oy	6,4	6,4
Sato VK 18 Oy		
Espoon Ristinieventie 22 As Oy	7,9	5,4
Helsingin Mustankivenraitti 5 As Oy	94,6	94,6
Helsingin Pasuunatie 8 As Oy	14,8	9,1
Helsingin Taimistontie 9 As Oy	5,7	5,7
Helsingin Tulisuoventie 20 As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kuovi As Oy	100,0	100,0
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	66,7	50,7
Sato VK 19 Oy		
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy	61,6	12,1
Kaarinan Katariinankallio As Oy	79,5	23,5
Kaarinan Kultarinta As Oy	39,8	26,5
Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy	87,7	41,6
Turun Merenneito As Oy	24,7	14,6
Turun Meripoika As Oy	40,8	26,0
Tuusulan Naavankierto 10 As Oy	87,4	5,3
Sato VK 20 Oy		
Espoon Säterinkatu 10 As Oy	75,4	6,1
Helsingin Lintulahdenpuisto As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy	80,6	10,2
Oulun Laamannintie As Oy	96,4	43,5
Sato VK 21 Oy		
Espoon Zanseninkuja 4 As Oy	82,0	17,4
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy	85,9	19,8
Kaarinan Mattelipiha As Oy	94,2	36,0
Turun Unikkoniitty As Oy	88,1	13,9
Vantaan Herttuantie 3 As Oy	85,4	31,2
Sato VK 22 Oy		
Espoon Numersinkatu 6 As Oy	81,0	9,2
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	91,7	29,6
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	96,0	61,9
Tampereen Kyläleni As Oy	96,3	70,7
Turun Maarianportti As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Sato-Osaomistus Oy		
Espoon Nostoväenkuja 1 As Oy (VA)	3,5	3,5
Espoon Numersinkatu 6 As Oy (OOA)	81,0	71,8
Espoon Puropuisto As Oy (VA)	58,4	2,5
Espoon Ristiniementie 22 As Oy (VA)	7,9	2,5
Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy (VA)	5,8	1,6
Espoon Säterinkatu 10 As Oy (OOA)	75,4	69,3
Espoon Zanseninkuja 4 As Oy (OOA)	82,0	64,6
Helsingin Pasuunatie 8 As Oy (OOA)	14,8	5,8
Helsingin Taavetinaukio 4 As Oy (VA) 1	3,9	3,9
Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy (OOA)	80,6	70,4
lidesranta 42 Tampere As Oy (VA)	9,9	3,4
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy (OOA)	61,6	49,5
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy (OOA)	85,9	66,0
Kaarinan Katariinankallio As Oy (OOA)	79,5	55,9
Kaarinan Katariinanrinne As Oy (VA)	12,2	5,3
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy (OOA)	91,7	62,1
Kaarinan Kultarinta As Oy (OOA)	39,8	13,4
Kaarinan Mattelipiha As Oy (OOA)	94,2	58,1
Kaarinan Verkapatruuna As Oy (VA)	30,3	18,6
Lahden Kauppakatu 36 As Oy (VA)	7,9	4,3
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy (VA)	96,0	34,1
Oulun Laamannintie As Oy (OOA)	96,4	52,9
Raisio Siirinsopukka As Oy (VA)	15,3	15,3
Raisio Toripuisto As Oy (VA)	56,9	36,2
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy (OOA)	66,7	16,0
Tampereen Kyläleni As Oy (OOA)	96,3	25,6
Tampereen Kyyhky As Oy (VA)	11,1	3,0
Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy (OOA)	87,7	46,1
Turun Hehtokatu As Oy (VA)	51,2	32,1
Turun Merenneito As Oy (OOA)	24,7	10,1

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Turun Meripoika As Oy (OOA)	40,8	14,8
Turun Pakanpoika As Oy	50,0	50,0
Turun Seiskarinkulma As Oy (VA)	24,0	10,0
Turun Unikkoniitty As Oy (OOA)	88,1	74,3
Tuusulan Naavankierto 10 As Oy (OOA)	87,4	82,1
Vantaan Herttuantie 3 As Oy (OOA)	85,4	54,2
Vatrotalot 2 Oy		
Sato-Osaomistus Oy	100,0	100,0
Vatrotalot 3 Oy		
Kirkkonummen Riihipolku As Oy	100,0	100,0
Kylänpäänpelto As Oy	43,8	43,8
Nurmijärven Kylänpäänniitty As Oy	35,2	35,2
Nurmijärven Kylänpäänkaari As Oy	45,0	45,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Vatrotalot 5 Oy		
Helsingin Laivalahdenportti 5 As Oy	75,5	75,5
Helsingin Toini Muonan katu 8 As Oy	10,6	10,6
Laakavuorentie 4 As Oy	39,1	39,1
Meriramsi As Oy	25,6	25,6
Meri-Rastilan tie 5 As Oy	23,5	23,5
Meri-Rastilan tie 9 As Oy	9,1	9,1
Raudikkokuja 3 KOy	100,0	100,0
Vantaan Ravurinpuisto As Oy	61,1	61,1

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Liikevaihto	2	11,0	12,4
Liiketoiminnan muut tuotot	3	0,2	0,2
Materiaalit ja palvelut	4	0,6	-1,9
Henkilöstökulut	5, 6, 7	-3,6	-3,0
Poistot ja arvonalentumiset	8	-1,3	-1,1
Liiketoiminnan muut kulut	9	-26,4	-13,0
Liikevoitto/-tappio		-19,5	-6,4
Rahoitustuotot ja -kulut	10	-41,0	-41,1
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-60,5	-47,5
Konserniavustukset	11	127,2	125,6
Tuloverot	12	-17,0	-15,6
Tilikauden voitto		49,7	62,5

EMOYHTIÖN TASE, FAS

Milj. €	liite	31.12.2018	31.12.2017
VASTAAYAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	13	3,0	2,1
Aineelliset hyödykkeet	14	1,9	1,7
Osuudet saman konsernin yrityksissä	15	1 066,9	1 081,2
Osuudet osakkuusyrityksissä	16	0,0	0,0
Muut osakkeet ja osuudet	17	1,0	1,0
Yhteensä		1 072,9	1 086,0

Milj. €	liite	31.12.2018	31.12.2017
Vaihtuvat vastaavat			
Vaihto-omaisuus	18	1,4	1,8
Pitkäaikaiset saamiset, konserniyhtiöt	19	599,5	395,0
Pitkäaikaiset saamiset, ulkopuoliset	19	0,3	0,4
Lyhytaikaiset saamiset, konserniyhtiöt	20	181,6	176,3
Lyhytaikaiset saamiset, ulkopuoliset	20	0,7	0,3
Rahat ja pankkisaamiset		0,0	0,0
Yhteensä		783,6	573,7
VASTAAYAA YHTEENSÄ		1 856,5	1 659,7
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	21, 22		
Osakepääoma	23	4,4	4,4
Vararahasto		43,7	43,7
Muut rahastot		116,0	116,0
Edellisten tilikausien voitot		137,2	103,0
Tilikauden voitto		49,7	62,5
Yhteensä		351,0	329,7
Pakolliset varaukset	24	0,0	0,0
Vieras pääoma			
Pitkäaikaiset velat, ulkopuoliset	25	1 195,4	1 068,1
Lyhytaikaiset velat, konserniyhtiöt	26	0,5	0,4
Lyhytaikaiset velat, ulkopuoliset	26	309,5	261,5
Yhteensä		1 505,5	1 330,0
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		1 856,5	1 659,7

EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA, FAS

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Tilikauden voitto	49,7	62,5
Oikaisut:		
Poistot	1,3	1,1
Rahoitustuotot (-) tai -kulut (+)	41,0	41,1
Tuloverot	17,0	15,6
Pysyvien vastaavien myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)	-1,8	-0,2
Konserniavustukset	-127,2	-125,6
Muut oikaisut	15,7	-0,5
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	-4,4	-5,9
Käyttö pääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys (+) / lisäys (-)	1,5	1,7
Vaihto-omaisuuden vähennys (+) / lisäys (-)	0,1	2,9
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-) / lisäys (+)	-0,5	-0,2
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-3,3	-1,4
Maksetut korot	-35,1	-48,1
Saadut korot	6,5	3,3
Muut rahoituserät	-9,5	-12,5
Maksetut välittömät verot	-18,0	-19,7
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-59,4	-78,5

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2,5	-1,4
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot	0,1	0,2
Muut sijoitukset tytäryhtiöihin	0,0	0,0
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,0	-0,1
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	1,7	0,0
Luovutustulot muista sijoituksista	0,1	0,0
Myönnetyt lainat	-204,5	-395,0
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,0	7,8
Investointien rahavirta (B)	-205,2	-388,4
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lainojen nostot	272,0	281,4
Lainojen takaisinmaksut	-100,0	-3,9
Lyhytaikaisten konsernitilisaamisten ja -velkojen muutos	-4,7	66,5
Konserniavustukset (maksuperusteiset)	125,6	110,2
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-28,3	0,0
Rahoituksen rahavirta (C)	264,6	454,3
Laskelman mukainen rahavarojen muutos	0,0	-12,5
Rahavarat tilikauden alussa	0,0	12,6
Rahavarat tilikauden lopussa	0,0	0,0

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

I. SATO OYJ, EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Perustiedot

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

SATO Oyj kuuluu Balder Fastighets Ab-konserniin. SATO Oyj:n suurin osakkeenomistaja on Balder Finska Ofas Ab 54,4 %:n omistusosuudella. Balder Finska Ofas Ab on Balder Fastighets Ab:n tytäryhtiö.

Yleiset laatimisperiaatteet

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

Vuokraustoimintaan ja hallintokuluveloituksiin liittyvät tuotot

Vuokraustoiminta- ja hallintokuluveloitustuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti.

Pysyvien vastaavien arvostus

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

Poistoajat ovat:

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

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

Eläkemenojen jaksotus

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

Kehitysmenot

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

Vaihto-omaisuuden arvostus

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

Johdannaissopimukset, laadintaperiaatteiden muutos

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

Yhtiö on muuttanut laadintaperiaatteitaan liittyen johdannaisten käypien arvojen käsittelyyn kirjanpidossa 1.1.2018 alkaen. Aikaisemmin johdannaissopimuksia ei arvostettu käypään arvoon kirjanpidossa ja käyvät arvot esitettiin liitetiedoissa. Uuden laadintaperiaatteen mukaisesti yhtiö on 1.1.2018 alkaen kirjannut negatiivisen käyvän arvon omaavien johdannaisten osalta koko käyvän arvon velan taseeseen pitkä- ja lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan. Velasta ei ole kirjattu laskennallista verosaamista 1.1.2018 eikä 31.12.2018.

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

Laadintaperiaatteen muutoksen johdosta vertailukauden 31.12.2017 tasetta on oikaistu ja yhtiön kertyneitä voittovaroja on pienennetty 20 827 436,00 eurolla. Vertailukauden tulosta ei ole oikaistu. Laskennallinen tulosvaikutus vuodelle 2017 olisi ollut 9 897 752,00 euroa, joka sisältyy vertailukauden kertyneiden voittovarojen oikaisuun.

1.1.2018 jälkeen tapahtuvat negatiivisen käyvän arvon omaavien johdannaisten arvomuutokset esitetään tuloslaskelmassa. Johdannaisten käyvänarvon määrittelyissä käytetyistä menetelmistä on kerrottu konsernin liitetiedossa 26.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

2. LIIKEVAIHTO

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2,5	2,2
Muut tuotot	2,0	5,3
Hallintokuluveloitukset	6,5	4,9
Yhteensä	11,0	12,4

3. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,1
Välityspalkkiot myydyistä kohteista	0,1	0,0
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,1	0,2
Yhteensä	0,2	0,2

4. MATERIAALIT JA PALVELUT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Aineet ja tarvikkeet		
Ostot tilikauden aikana (=hankinnat)	0,0	0,6
Varastojen muutos	-0,6	1,3
Yhteensä	-0,6	1,9

5. HENKILÖSTÖKULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Palkat	3,0	2,5
Eläkekulut	0,5	0,5
Muut henkilöstösivukulut	0,1	0,1
Yhteensä	3,6	3,0

6. JOHDON PALKAT JA PALKKIOT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	0,7	0,6

7. EMOYHTIÖN PALVELUKSESSA OLI TILIKAUDEN AIKANA KESKIMÄÄRIN

	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Henkilöitä	16	18

8. POISTOT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Poistot aineettomista hyödykkeistä	0,8	0,6
Poistot aineellisista hyödykkeistä	0,5	0,5
Yhteensä	1,3	1,1

9. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Vuokrat	0,5	0,5
Kiinteistöjen hoitokulut	0,6	0,5
Muut kiinteät kulut*	11,3	11,9
Liiketoiminnan muut kulut	0,0	0,0
Fuusiotappio, SVK Yhtymä Oy	14,0	0,0
Yhteensä	26,4	13,0

* Tilikaudella 2018 tilintarkastajana toimi tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy ja tilikaudella 2017 tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab. Tilintarkastuspalkkiot ja tilintarkastukseen liittyvät toimeksiannot olivat 0,0 milj. € vuonna 2018 ja 0,1 milj. € vuonna 2017. Tilintarkastusyhteisöltä hankitut vero- ja muut neuvontapalvelut olivat 0,0 milj. € vuonna 2018 ja 0,0 milj. € vuonna 2017.

10. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Korkotuotot ja muut tuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	6,5	3,3
Sijoitusomaisuuden myyntivoitot, tytäryhtiö SATO HotelliKoti Oy	1,7	0,0
Muilta	0,0	0,0
Yhteensä	8,2	3,3
Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-5,6	-8,1
Muille:		
Korkokulut	-33,2	-31,8
Muut rahoituskulut	-4,3	-4,4
Johdannaisten käyvän arvon muutos*	-6,0	-0,0
Yhteensä	-43,5	-36,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-41,0	-41,1

* Johdannaisten kirjanpitolähtökäytännöllä on muutettu tilikaudella 2018. Lisätietoa laadintaperiaatteissa.

11. KONSERNIAVUSTUKSET

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Saadut konserniavustukset	127,2	125,6
Yhteensä	127,2	125,6

12. TULOVEROT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	17,0	15,6
Yhteensä	17,0	15,6

TASEEN LIITETIEDOT

13. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Milj. €	2018	2017
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	6,6	5,7
Lisäykset	1,7	0,9
Vähennykset	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	8,3	6,6
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	4,5	3,8
Vähennysten kertyneet poistot	0,0	0,0
Tilikauden poistot	0,8	0,6
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	5,3	4,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,0	2,1
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	3,0	2,1

14. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Milj. €	2018	2017
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0

Milj. €	2018	2017
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	3,5	3,5
Lisäykset	0,7	0,5
Vähennykset	-0,2	-0,4
Hankintameno 31.12.	4,1	3,5
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	2,5	2,5
Vähennysten kertyneet poistot	-0,1	-0,4
Tilikauden poistot	0,3	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	2,7	2,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,3	1,0
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	1,4	1,3
Lisäykset	0,0	0,1
Hankintameno 31.12.	1,4	1,4
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,7	0,5
Tilikauden poistot	0,1	0,1
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	0,8	0,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,6	0,7
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1,9	1,7

15. OSUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ

Milj. €	2018	2017
Hankintameno 1.1.	1 081,2	1 081,2
Lisäykset	0,0	0,0
Järjestelyt ja siirrot erien välillä	0,2	0,0
Vähennykset	-14,5	0,0
Hankintameno 31.12.	1 066,9	1 081,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 066,9	1 081,2

16. OSUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

Milj. €	2018	2017
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0

17. MUUT OSAKKEET JA OSUDET

Milj. €	2018	2017
Hankintameno 1.1.	1,0	1,0
Lisäykset	0,0	0,1
Vähennykset	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	1,1	1,0
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,0	1,0
Sijoitukset yhteensä	1 067,9	1 082,2

18. VAIHTO-OMAISUUS

Milj. €	2018	2017
Valmiit asunnot ja liiketilat	0,0	0,2
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	1,1	1,2
Muu vaihto-omaisuus	0,3	0,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,4	1,8

19. PITKÄAIKAISET SAAMISET

Milj. €	2018	2017
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset	599,5	395,0
Yhteensä	599,5	395,0
Saamiset muilta		
Lainasaamiset	0,3	0,4
Yhteensä	0,3	0,4
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	599,8	395,4

20. LYHYTAIKAISET SAAMISET

Milj. €	2018	2017
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Myyntisaamiset	0,0	0,0
Muut saamiset	181,6	176,3
Siirtosaamiset	0,0	0,0
Yhteensä	181,6	176,3
Saamiset muilta		
Myyntisaamiset	0,5	0,1
Siirtosaamiset*	0,2	0,1
Yhteensä	0,7	0,3
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	182,3	176,5
Saamiset yhteensä	782,1	571,9

Milj. €	2018	2017
* Siirtosaamisten olennaiset erät		
Korot	0,1	0,0
Muut	0,1	0,1
Yhteensä	0,2	0,1

21. OMA PÄÄOMA

Milj. €	2018	2017
Osakepääoma 1.1.	4,4	4,4
Osakepääoma 31.12.	4,4	4,4
Vararahasto 1.1.	43,7	43,7
Vararahasto 31.12.	43,7	43,7
Käyttöraho 1.1.	1,1	1,1
Käyttöraho 31.12.	1,1	1,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	114,8	114,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	114,8	114,8
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	165,6	123,9
Kertyneiden voittovarojen oikaisu	0,0	-20,8
Osingonjako	-28,3	0,0
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	137,2	103,0
Tilikauden voitto	49,7	62,5
Oma pääoma yhteensä 31.12.	351,0	329,7

22. LASKELMA VOITONJAKOKELPOISISTA VAROISTA

Milj. €	2018	2017
Käyttöraho	1,1	1,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,8	114,8
Voitto edellisiltä tilikausilta	137,2	103,0
Tilikauden voitto	49,7	62,5
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	302,9	281,5

23. OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

	2018	2017
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. PAKOLLISET VARAUKSET

Milj. €	2018	2017
Reklamaatiokuluvaraus	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0

25. PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

Milj. €	2018	2017
Lainat rahoituslaitoksilta		
Joukkovelkakirjalainat*	648,1	747,7
Muut lainat rahoituslaitoksilta	521,7	300,0
Johdannaisvelat	25,7	20,5
Yhteensä	1 195,4	1 068,1
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 195,4	1 068,1

* Lisätietoja konsernitilinpäätöksen liitteessä 25.

Herkkyysanalyysi, korkoriski

	2018			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma	
Milj. €	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %
Koronvaihtosopimukset	3,4	-3,4	3,4	-3,4
Vaikutus yhteensä	3,4	-3,4	3,4	-3,4

	2017			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma	
Milj. €	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %
Koronvaihtosopimukset	3,1	-3,1	3,1	-3,1
Vaikutus yhteensä	3,1	-3,1	3,1	-3,1

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

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	304,2	178,2
--	--------------	--------------

Johdannaiset

Milj. €	2018	2017
Johdannaissopimusten nimellisarvot		
Koronvaihtosopimukset, velat	755,4	474,6
Koronvaihtosopimukset, saamiset	0,0	120,0
Netto	755,4	594,6

Milj. €	2018	2017
Johdannaissopimusten käyvät arvot		
Koronvaihtosopimukset		
Positiivinen	0,0	0,3
Negatiivinen	-26,8	-20,8
Netto	-26,8	-20,6

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-sidonaisuutta pyritään pitämään 3–5 vuoden välillä.

Johdannaisveloista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista. Kyseinen laskennallinen verosaaminen olisi ollut 5,4 miljoonaa euroa 31.12.2018 ja 4,2 miljoonaa euroa 31.12.2017.

Johdannaisten kirjanpitoikäsiittelyä on muutettu 1.1.2018. Lisätietoja laadintaperiaatteessa.

26. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

Milj. €	2018	2017
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Ostovelat	0,4	0,4
Muut velat	0,1	0,0
Siirtovelat 100 % omistetuille asunto-osakeyhtiöille	0,0	0,0
Yhteensä	0,5	0,4

Milj. €	2018	2017
Velat muille*		
Lainat rahoituslaitoksilta	191,3	140,9
Joukkovelkakirjalainat	100,0	100,0
Saadut ennakot	0,2	0,1
Ostovelat	0,6	0,8
Muut velat	0,9	0,8
Siirtovelat	16,6	18,8
Yhteensä	309,5	261,5
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	310,0	261,9
Vieras pääoma yhteensä	1 505,5	1 330,0

* Lyhytaikaiset velat sisältävät johdannaisvelkoja 1,1 milj. € (2017: 0,0 milj. €).

Milj. €	2018	2017
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuuluineen	2,6	2,1
Korot	12,5	13,8
Verojaksotus	1,4	2,5
Muut	0,2	0,4
Yhteensä	16,6	18,8

27. ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUTUMUKSET JA MUUT VASTUUT

Milj. €	2018	2017
Takaukset		
Takaukset konserniyhtiöiden velasta ja johdannaisista	169,6	222,3
Pankkitakaukset konserniyhtiöiden puolesta	6,5	4,3
Yhteensä	176,1	226,5

Milj. €	2018	2017
Muut vastuut		
Vuokrasopimukset, Panuntien toimistotilat (sis. alv)		
Yhden vuoden kuluessa	1,8	1,7
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	5,3	5,2
Kunnallistekniikkavastuut	0,3	0,7
Yhteensä	7,3	7,6

SATO Oyj on edelleen vuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimistotiloja. Näistä tiloista saatavien vähimmäis-vuokrien määrä on 0,5 milj. euroa (0,6 milj. euroa vuonna 2017). Kaudella tuloslaskelmaan kirjatut saadut vuokrat olivat 0,4 (0,5) milj. euroa.

SATO Oyj on antanut rajoittamattoman yleistakauksen Sato-Pietari Oy:n ja Sato-Neva Oy:n puolesta sekä yhteisötakauksen Sato-Asunnot Oy:n puolesta.

SATO Oyj:n rahoitussopimuksiin sisältyy kovenanttiehtoja, jotka liittyvät konsernin pääomarakenteeseen ja velanhoidotokseen. Ehtojen mukaan vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä taseesta tulee olla vähintään 42,5 prosenttia sekä luototusasteen tulee olla alle 70 prosenttia ja korkokatekertoimen yli 1,8. Tilinpäätöshetkellä vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä oli 74,1 (66,3) prosenttia, luototusaste oli 50,5 (52,1) prosenttia, ja korkokatekerroin 4,4 (4,5). Kovenanttiehdot ovat täyttyneet jokaisella tarkistuskaudella.

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2018 olivat 302 887 045,77 euroa, josta tilikauden voitto oli 49 670 104,13 euroa. Yhtiön ulkona olevien osinkoon vuodelta 2018 oikeuttavien osakkeiden määrä on 56 623 067 kappaletta.

Osinkopolitiikan mukaan tavoitteena on jakaa vakaata ja kilpailukykyistä osinkoa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkona jaetaan 0,50 (osinko 0,50 vuonna 2017) euroa osakkeelta, yhteensä 28 311 533,50 euroa, ja että voittovaroihin siirretään 21 358 570,63 euroa.

Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka on maksun täsmäytyspäivänä 5.4.2019 merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Ehdotuksen mukaan osinko maksetaan 12.4.2019.

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

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, 26. päivänä helmikuuta 2019

Erik Selin	Jukka Hienonen	Marcus Hansson
Esa Lager	Tarja Pääkkönen	Timo Stenius
Hans Spikker	Saku Sipola Toimitusjohtaja	

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, 26. päivänä helmikuuta 2019
Tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy

Eero Lumme, KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SATO Oyj:n yhtiökokoukselle

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet SATO Oyj:n (y-tunnus 0201470-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2018. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausuntonamme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

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

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

Emoyhtiölle ja konserniyhteisöille 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 liitetiedoissa 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 31.12.2018 kirjattu sijoituskiinteistöjen arvo on 3 875,1 miljoonaa euroa.

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

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

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 ulkopuolisiin markkinalähteisiin
- johdon käyttämän ulkopuolisen arvioitsijan kompetenssin ja objektiivisuuden varmistaminen
- keskeisten kontrollien toiminnallisen tehokkuuden testaaminen.

Olemme arvioineet esittämistävän asianmukaisuutta konsernitilinpäätöksessä.

Sijoituskiinteistöihin kohdistuvan laskennallisen verovelan laadintaperiaatteen muutos

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Katso liitetiedot 1 ja 20 konsernitilinpäätöksessä.

Konsernitilinpäätöksessä 31.12.2018 laskennalliset verovelat ovat 273,2 miljoonaa euroa, josta sijoituskiinteistöjen arvostamisesta johtuvaa verovelkaa yhteensä 215,2 miljoonaa euroa.

SATO muutti 31.12.2018 laadintaperiaatettaan koskien laskennallisten verojen kirjaamista sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista. Muutos perustuu IFRS Interpretations Committee'n 2014 tekemään agendapäätökseen IAS 12 -standardin tulkinnasta, koskien tilanteita, joissa yksittäisen omaisuuserän (kuten kiinteistön) omistus on järjestetty tätä tarkoitusta varten perustetun tytäryhtiön kautta. Laadintaperiaatteen muutoksen vaikutus laskennallisiin verovelkoihin oli tilikauden 2018 alussa 12,1 miljoonaa euroa.

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

Miten seikka on huomioitu tilintarkastuksessa

Olemme arvioineet sijoituskiinteistöjen laskennallisen verovelan kirjaamiseen sovellettuja uusia laadintaperiaatteita ja menetelmiä.

Olemme arvioineet johdon käyttämien oletusten kohtuullisuutta.

Olemme suorittaneet tarkastustoimenpiteitä sijoituskiinteistöihin kohdistuvan laskennallisen verovelan arvostukseen ja täydellisyyteen testaamalla yhtiön laskentamallin teknistä oikeellisuutta ja käytetyn informaation täydellisyyttä.

Lisäksi olemme arvioineet, miten johto on varmistunut laskentamallin oikeellisuudesta.

Olemme arvioineet esittämistavan asianmukaisuutta konsernitilinpäätöksessä.

Johdannaisinstrumenttien käyvän arvon määrittäminen ja suojauslaskennan soveltaminen

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Katso konsernitilinpäätöksen liitetieto 26 ja emoyhtiön tilinpäätöksen liitetieto 25.

31.12.2018 taseeseen kirjatut johdannaisvelat ovat konsernitilinpäätöksessä 40,8 miljoonaa euroa ja emoyhtiön tilinpäätöksessä 26,8 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 kirjanpitolain vaatimuksiin emoyhtiön tilinpäätöksen osalta.
- Olemme verranneet johdon käyvän arvon määrittämisen yhteydessä käyttämiä oletuksia ulkopuoliseen markkinainformaatioon.
- Olemme suorittaneet tarkastustoimenpiteitä avointen johdannaissovimusten olemassaoloon ja täydellisyyteen pyytämällä vahvistuksia vastapuolilta.
- Olemme arvioineet suojauslaskennan soveltamisen asianmukaisuutta konsernitilinpäätöksessä suhteessa IFRS 9 -standardin vaatimuksiin.

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

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan 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 virheellisyttä, 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 vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, vääräntämis-tä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aiheutta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomukssamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme

antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

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

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömmme kyseisen päivän jälkeen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

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

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

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

Helsingissä 26. helmikuuta 2019

Deloitte Oy
Tilintarkastusyhteisö

Eero Lumme
KHT

VIISIVUOTISKATSAUS

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	2018	2017	2016**	2015**	2014**
Liikevaihto, milj. €	290,4	280,1	262,7	249,4	243,2
Nettovuokratuotto, milj. €	198,5	188,4	167,1	151,8	146,2
Nettovuokratuotto, %	5,5 %	5,6 %	5,6 %	6,0 %	6,3 %
Liikevoitto, milj. €	273,3	230,1	267,2	196,5	191,3
Nettorahoituskulut, milj. €	-42,5	-45,8	-47,8	-37,0	-39,1
Tulos ennen veroja, milj. €	230,8	184,4	219,4	159,4	152,2
Taseen loppusumma, milj. €	3 922,4	3 693,1	3 562,2	2 979,6	2 801,6
Oma pääoma, milj. €	1 554,5	1 397,6	1 252,6	993,2	892,3
Korollinen vieras pääoma, milj. €	1 982,2	1 931,7	1 943,0	1 676,2	1 584,9
Sijoitetun pääoman tuotto, %	7,9 %	7,1 %	9,1 %	7,6 %	7,7 %
Oman pääoman tuotto, %	12,4 %	11,0 %	15,6 %	13,5 %	14,0 %
Omavaraisuusaste, %	39,6 %	37,8 %	35,2 %	33,3 %	31,8 %
Henkilöstö keskimäärin***	215	206	170	172	165
Henkilöstö kauden lopussa	218	212	175	170	169
Osakekohtaiset tunnusluvut					
Tulos/osake, €	3,26	2,55	3,22	2,49	2,37
Oma pääoma/osake, €****	27,46	24,68	22,12	19,53	17,55
Osakkeita, milj., kpl*	56,6	56,6	56,6	50,8	50,8
Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus					
Operatiivinen tulos, milj. €	96,0	82,8	69,5	64,5	65,1
Operatiivinen tulos/osake, €	1,70	1,46	1,28	1,27	1,28
Nettovarallisuus, milj. €	1 855,7	1 678,7	1 517,5	1 227,8	1 120,3
Nettovarallisuus/osake, €	32,77	29,65	26,80	24,15	22,04
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	97,9	92,4	86,2	78,1	72,9
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	1,73	1,63	1,59	1,54	1,43

* Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta

** IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardin käyttöönoton vaikutus on huomioitu tunnusluvuissa vuosille 2018 ja 2017. Tätä aiempien vuosien tunnuslukuja ei ole oikaistu.

*** Sisältää kesätyöntekijät

**** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta

TUNNUSLUKUJEN KAAYAT

Nettovuokratuotto, €	Vuokratuotot – Ylläpito- ja korjauskulut – Tontinvuokrat		
Nettovuokratuotto, %	=	$\frac{\text{Nettovuokratuotto}}{(\text{Sijoitusomaisuuden käypä arvo} - \text{rakenteilla olevat kohteet}) \text{ keskimäärin}}$	x 100
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$\frac{(\text{Voitto tai tappio ennen veroja} + \text{korko- ja muut rahoituskulut})}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	x 100
Oman pääoman tuotto, %	=	$\frac{(\text{Voitto tai tappio verojen jälkeen})}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	x 100
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$	x 100
Tulos/osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	
Oma pääoma/osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$	
Operatiivinen tulos	Tilikauden tulos IFRS –/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos – Sijoitusasuntojen luovutusvoitot + Sijoitusasuntojen luovutustappiot –/+ Uudisasuntomyyntien 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 keskiviikkona 3.4.2019 klo 13.00 SATO-talon auditoriossa, Panuntie 4, 00610 Helsinki. Kokoukseen ilmoittautuneiden vastaanottaminen ja äänestyslippujen jakaminen aloitetaan klo 12.30.

Yhtiökokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 5 §:n mukaiset asiat.

YHTIÖKOKOUSASIAKIRJAT

Kokouskutsu asialistan mukaisine päätösehdotuksineen on saatavilla SATO Oyj:n internet-sivuilla www.sato.fi 27.2.2019 alkaen. SATO Oyj:n tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus ovat saatavilla internet-sivuilla www.sato.fi viimeistään 5.3.2019. Päätösehdotukset ja muut edellä mainitut asiakirjat ovat myös saatavilla yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen pöytäkirja on nähtävillä edellä mainituilla internet-sivuilla viimeistään 17.4.2019.

OHJEITA KOKOUKSEEN OSALLISTUJILLE

Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka 22.3.2019 on rekisteröity Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on merkitty hänen henkilökohtaiselle suomalaiselle arvo-osuustililleen, on rekisteröity yhtiön osakasluetteloon.

Yhtiön osakasluetteloon merkityn osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittautua viimeistään perjantaina 29.3.2019 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 edustamisoi-keutensa.

Hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja

Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen niiden osak-

keiden nojalla, joiden perusteella hänellä olisi oikeus olla merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon 22.3.2019. Osallistuminen edellyttää lisäksi, että osakkeenomistaja on näiden osakkeiden nojalla tilapäisesti merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon viimeistään perjantaina 29.3.2019 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 arvopaperitileillä olevilla osakkeilla, on ilmoittautumisen yhteydessä ilmoitettava osakkeet, joiden perusteella kukin asiamies edustaa osakkeenomistajaa.

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

Muut ohjeet ja tiedot

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

TALOUDELLISET JULKAISUT

Osavuositarkastusten ja puolivuositarkastuksen julkistus:
tammi–maaliskuulta 8.5.2019
tammi–kesäkuulta 17.7.2019
tammi–syyskuulta 25.10.2019

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 31.12.2018

Omistaja	Osakkeet, kpl	Omistuosuus, %
BALDER FINSKA OTAS AB (omistaja: Fastighets AB Balder, 100 %)	30 882 806	54,4 %
STICHTING DEPOSITARY APG STRATEGIC REAL ESTATE POOL	12 811 647	22,6 %
KESKINÄINEN TYÖELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ ELO	7 233 081	12,7 %
VALTION ELÄKERAHASTO	2 796 200	4,9 %
RAKENNUSLIITTO RY	619 300	1,19 %
ERKKA VALKILA	390 000	0,7 %
HENGITYSSAIRAUKSIEN TUTKIMUSSÄÄTIÖ	227 000	0,4 %
RAUSANNE OY	194 920	0,3 %
TUULA ENTELÄ	179 000	0,3 %
MUUT OSAKKEENOMISTAJAT (106 KPL)	128 9113	2,3 %

31.12.2018 SATO Oyj:llä oli 116 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus on ollut kertomusvuoden aikana 0,71 %.

Yhtiön osakepääoma 31.12.2018 oli 4 442 192,00 euroa. Yhtiöllä oli 56 783 067 osaketta. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

YHTIÖJÄRJESTYS JA OSAKKEET

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

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

sato

asiakaspalvelu@sato.fi

p. 020 334 443

sato.fi

kotona.fi

