

huomisen inhimillinen asuminen



SATO tuottaa hyvää asumista

Koteja tarvitaan aina. Yli 70 vuotta asuntomarkkinoilla toimineena yrityksenä SATO tuntee suomalaisten asumistarpeet ja asuntotuotannon mahdollisuudet. Kestävästi toimivana asuntosijoittajana kykenemme kehittämään asumista monipuolisesti ja luomaan hyvinvointia laajasti.

SISÄLTÖ:

SATO VUONNA 2013

- 2 SATO lyhyesti
- 3 Palvelulupaus ja -konseptit
- 4 Johdon katsaukset
- 6 Taloudellinen hyvinvointi
- 9 Strategia
- 12 Riskienhallinta

YHTEISKUNTA JA SATON ROOLI

- 15 Toimintaympäristö
- 20 Asuntotarve metropolialueella
- 22 SATOn rooli yhteiskunnassa

TOIMINNAN VAIKUTUKSET

- 24 Sidosryhmien odotukset
- 26 Erinomainen asiakkuuskokemus
- 29 Merkityksellinen työ
- 32 Ympäristöä kunnioittava asuminen
- 35 Win-win -kumppanuudet



S.2-13

SATO vuonna 2013



S.14-23

Yhteiskunta ja SATOn rooli



S.24-35

Toiminnan vaikutukset

KESTÄVÄ LIIKETOIMINTA

- 36 Liiketoimintasegmentit
- 38 Sijoitusasunnot
- 40 Vuokraustoiminta
- 42 Investoinnit ja realisoinnit
- 44 Kiinteistökehitys
- 45 Liiketoiminta Pietarissa
- 46 Rahoitus

LÄPINÄKYVÄ HALLINNOINTI

- 48 Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä
- 52 Palkka- ja palkkioselvitys
- 54 Hallitus
- 56 Johtoryhmä

TILINPÄÄTÖS

- 58 Hallituksen toimintakertomus
- 63 Sisällysluettelo
- 64 Konsernin tuloslaskelma
- 65 Konsernitase
- 66 Konsernin rahavirtalaskelma
- 67 Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista
- 68 Konsernitilinpäätöksen liitetiedot
- 96 Raportointikäytännön muutos 2014
- 98 Tilintarkastuskertomus
- 99 Tunnusluvut ja laskentakaaavat
- 100 Tietoja osakkeenomistajille

Kasvua investoimalla

SATO kasvaa ja tukee yhteiskunnan hyvinvointia investoimalla vuokra-asuntoihin Suomen suurimmissa kasvu-keskuksissa ja Pietarissa. SATO kohdistaa valtaosan investoinneistaan uudisasuntoihin vuokra-asuntomäärän lisäämiseksi.



"Asuntojen kysyntä kasvaa."



"Onnistuimme investoinneissa."



"Työlläni on merkitystä."



"Parannamme energiatehokkuutta."

SATO toimii aloitteellisesti, kestävästi ja innovatiivisesti

SATOn tavoitteena on tarjota kattavat vuokra-asumisen vaihtoehdot ja erinomainen asiakkuuskokemus. Suuntaamme toimintaamme lähemmäksi asiakasta ja toimimme laadukkaasti.

Edistämme toiminnallamme kestävää kehitystä ja aloitteellisuutta. Toimimme pitkäjänteisesti ja kannattavasti. Keskitämme asuntomme kaupunkiympäristöön

kerrostaloihin julkisten liikenneyhteyksien varrelle. Kasvatamme asunto-omaisuuden arvoa investoinnein ja realisoinein sekä korjaustoiminnalla. Tuotamme omistus-asuntoja saavuttaaksemme synergiahyötyjä kiinteistökehittämisessä. Toimimme avoimessa vuorovaikutuksessa sidosryhmiemme kanssa lisäarvon tuottamiseksi.

Kilpailuetumme perustuu jatkuvaan

uudistumiseen, asiakastarpeiden ennakoimiseen ja omistautuneeseen henkilöstöön.

Olemme ylpeitä SATOsta.

Faktoja SATOsta



SATO-kotien lkm



24 000 kpl



Sijoitusomaisuuden
käypä arvo



2,3 mrd. €



Investoinnit/vuosi



150-200 milj. €



Henkilöstön lkm



156 hlöä



Toiminta-alueet



Pääkaupunkiseutu, Tampere,
Turku, Jyväskylä, Oulu, Pietari



Suurimmat omistajat



Suomalaiset työeläke- ja
vakuutusyhtiöt

Koti kuten haluat

SATO VuokraKoti

SATO on edelläkävijä vuokra-asuntomarkkinoilla. Kehitämme asuntojamme vastaamaan asiakkaiden tarpeita ja helpotamme sopivan kodin löytämistä mm. hotellimaailmasta tutun tähtiluokituksen avulla. Asiakkaita kuuntelemalla osaamme painottaa oikein sekä nykyisen asuntokannan ylläpitoa että suunnitella tulevaisuuden vuokra-asuntoinvestointeja.

SATO SenioriKoti

Senioriasumisen tarpeet vaihtelevat. SATO SenioriKodeissa asuminen on tehty helpoksi oikeanlaisten varusteiden ja talojen sijainnin avulla. Tuomme tarvittaessa koti- ja hoivapalveluja tuottavan yhteistyökumppanin palvelut asukkaiden käyttöön.

SATO HotelliKoti

Toinen SATO HotelliKoti avautui Helsingin Kruununhaassa. Peruskorjasimme kerrostalon lyhytaikaiseen käyttöön tarkoitetuiksi asunnoiksi, kalustimme huoneistot kodinomaisiksi talon rakennusajan henkeä kunnioittaen ja tarjosimme hotellinomaiset palvelut. Vuonna 2012 aloitettu SATO HotelliKoti-toiminta on saanut erinomaisen vastaanoton asiakkailta.

SATO OmistusKoti

Haluamme kehittyä myös omistusasuntomarkkinoilla asiakkaidemme toivomaan suuntaan. Olemme tuoneet markkinoille valmiina myytävät SATO OmistusKodit. Idea on yksinkertainen ja asiakasystävällinen – asunto myydään vasta sen valmistuttua. Siten asiakkaamme pääsevät näkemään asunnon valmiina ennen ostopäätöstä ja muuttamaan pääsee heti kaupanteon jälkeen. Asunnot ovat yksilöllisiä, sillä panostamme erityisesti asuntojen sisustussuunnitteluun.

Palvelukonseptit

SATO VuokraKoti

Tähtiluokitellut
vuokra-asunnot

SATO SenioriKoti

Vuokra-asunnon
lisäksi hoivapalvelua

SATO HotelliKoti

Kodinomaiset
tilapäisasunnot

SATO OmistusKoti

Yksilölliset
muuttovalmiit
omistusasunnot

Johdon katsaukset



KUVASSA vasemmalta: hallituksen puheenjohtaja Juha Laaksonen ja toimitusjohtaja Erkki Valkila

“

*kertomusvuonna
uudistimme
SATO:n strategiaa*

HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJA JUHA LAAKSONEN:

Mikä on SATO:n merkitys yhteiskunnassa?

Toimintamme tukee monin tavoin yhteiskuntaa. Missiomme mukaisesti – hyvän asumisen toteuttaja – kehitämme asumista tarpeita ennakoiden ja pyrimme vaikuttamaan alan toimintaedellytyksiin. SATO:n suurimmat omistajat ovat Suomen merkittävimpiä eläkevakuutus- ja vakuutusyhtiöitä, jotka odottavat SATO:n toiminnalta pitkäjänteisyyttä ja kannattavuutta. Vahva talous – kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti – luo hyvinvointia laajasti, sen avulla voimme tuottaa lisää vuokra-asuntoja ja tarjota siten työmahdollisuuksia.

Mitä hyvinvoinnin luominen tarkoittaa liiketoiminnan ja strate- gian näkökulmasta?

Kertomusvuonna uusimme SATO:n strategiaa ja yhdistimme strategiset sekä vastuullisuustavoitteet. Nostimme asun-
omaisuuden kasvutavoitetta. Tavoitteen toteuttamiseksi SATO jatkaa aktiivista vuokra-asuntojen hankintaa ja uusien asuntojen rakennuttamista. Kasvamme kannattavasti toiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi.

Asiakaskokemuksen parantaminen on tulevaisuuden menestymisen kannalta kriittistä. Olemme mielestäni jo hyvällä tasolla, mutta haluamme tehdä tästä tekijän, jolla luomme pysyvää kilpailuetua.

Energiankulutuksen vähentäminen hillitsee ilmastomuutosta ja asumiskus-

tannusten nousua. Kertomusvuonna kiristimme energian käyttöä koskevia tavoitteita.

Kunnianhimoiset strategiset tavoitteemme voivat toteutua vain omistautuneen henkilöstön avulla. SATOn henkilöstö koostuu alan parhaista ammattilaisista, joita motivoi mahdollisuus vaikuttaa työn sisältöön ja yhteisiin tavoitteisiin. Uskon, että innostava, avoin ja luottamuksellinen ilmapiiri sekä asiakaslähäinen yrityskulttuuri saavat asiantuntijat kokemaan työnsä merkitykselliseksi. Tämä on suunta, johon SATOn hallitus toivoo yrityskulttuurin kehittyvän.



Juha Laaksonen
Hallituksen puheenjohtaja

TOIMITUSJOHTAJA ERKKA VALKILA:

Minkälaiset olivat toimintaedellytykset vuonna 2013?

SATOn toiminnan kannalta liiketoimintaympäristö oli pääosin suotuisa, vaikka yleinen taloudellinen toimeliaisuus hidastui Suomessa. Koska asuntosijoitusyhtiöissä velkapääoman osuus on suuri, alhaisella korkotasolla on myönteinen vaikutus tulokseen. Kehittyvä joukko-velkakirjamarkkina luo mahdollisuuksia rahoituslähteiden monipuolistamiselle. Aloitimme 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainaohjelman, mikä edistää kasvutavoitteemme saavuttamista.

Vuokra-asuntojen kysyntä SATOn toiminta-alueilla oli koko vuoden vilkasta ja asuntojemme vuokrausaste oli hyvä. Toiminnan keskittäminen pääkaupunkiseudulle ja suuriin kasvukeskuksiin sekä onnistuneet investoinnit ovat edistäneet sijoitusasuntojemme arvonnousua.

Pietarissa kansantalouden kasvu

hidastui, mutta oli edelleen Suomen kasvua nopeampaa. Yksityinen kulutus on siellä aktiivista ja vuokraustoiminta on edennyt odotustemme mukaisesti.

Mitkä olivat tärkeimmät onnistumiset?

Strategiset tavoitteet ohjaavat kaikkea toimintaamme. Vuokra-asuntoinvestoinnit noudattivat kasvutavoitettamme ja varsin voimakkaan kasvun lisäksi kannattavuus oli hyvä.

Erityisen iloinen olen siitä, että asiakastytyväisyys parani ja oli korkeammalla tasolla kuin koskaan aiemmin. Suurimmat muutokset saatiin aikaiseksi asioissa, joihin olemme voimakkaimmin panostaneet, mm. asiakaspalvelun nopeus ja kiinteistönhoidon taso.

Mikä on yritysvastuun kehittämisen tilanne ja toimenpiteet?

Yritysvastuun periaatteet kirjattiin kertomusvuonna vastuullisuuspolitiikaksi. Tätä varten selvitimme sidosryhmiemme odotukset ja priorisoimme toimenpiteet. Viedäksemme vastuulliset toimintatavat käytäntöön, asetimme entistä tiukemmat tavoitteet lämmönkulutuksen vähentämiseksi. Määritimme uusia tavoitteita koskien mm. jätemäärien ja hiilijalanjäljen mittaamista sekä investointien ympäristövaikutusten arviointia.

Millaisena näet SATOn vuoden 2014?

Investoinnit jatkuvat ja suuntaamme suuren osan hankinnoista uudisasuntoihin lisätäksemme vuokra-asuntotarjontaa. Etsimme uudenlaisia ratkaisuja muuttamalla asunnoiksi myös muussa käytössä olleita tiloja, esimerkiksi toimistotaloja. Kohdistamme lisää resursseja asiakassuhteiden hoitoon. Kehitämme toimintatapoja yhdenmukaisemmiksi ja parannamme tiedonkulkua. Jatkamme yrityskulttuurin kehittämishanketta tavoitteena kasvattaa luottamuksellista ilmapiiriä, avointa vuorovaikutusta ja aloitteellisuutta.

“

*yritysvastuun
periaatteet
kirjattiin
vastuullisuus-
politiikaksi*

SATolla on hyvät lähtökohdat tulevaisuutta ajatellen. Taloudellinen tilanteemme on hyvä ja meillä on osaava henkilöstö, jota kiitän lämpimästi hyvin tehdystä työstä, aktiivisuudesta ja uusista ideoista. Kiitän myös SATOn asiantuntevaa hallitusta, sitoutuneita omistajia ja ammattitaitoisia kumppaneita sekä asiakkaita, joiden yhteistyön kannustamana pystymme parantamaan toimintaamme.

Koteja tarvitaan aina.



Erkkä Valkila
Toimitusjohtaja

Vuosi 2013 ja taloudellinen kehitys 2009-2013

Merkittävä tulosparannus

- Tulos ennen veroja parani edellisvuodesta 17 % ja oli 70,9 (60,6) milj. €.
- Sijoitusasuntojen arvoero kasvoi 69,9 milj. € ja oli 604,2 (534,3) milj. €.
- Kokonaistuotto oli 15,5 (13,5) %.
- Osinko- ja pääomanpalautusesitys on 0,60 €/osake (osinko vuodelta 2012 oli 0,55 €/osake).

Vahva investointivuosi

- Investoinnit sijoitusasuntoihin olivat 191 (160) milj. €.
- Sijoitusasuntojen käypä arvo vuoden lopussa oli 2,3 (2,1) mrd. €.
- Vuoden lopussa oli rakenteilla 1 248 (813) sijoitusasuntoa.

Hyvä vuokrausaste

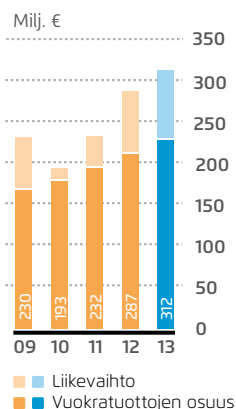
- Vuokrausaste oli 97,7 (98,1) %.
- Vuokratuotot kasvoivat noin 8 % ja olivat 229,5 (212,7) milj. €.



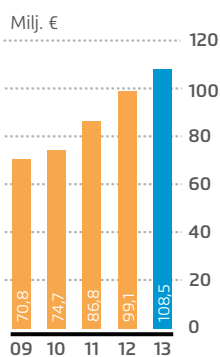
Rahavirta 2013



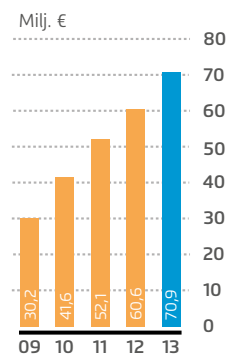
Liikevaihto



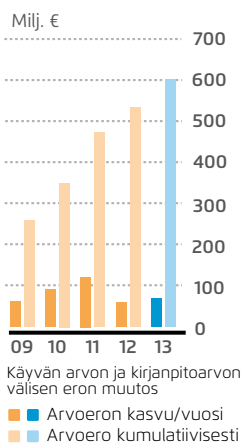
Liikevoitto



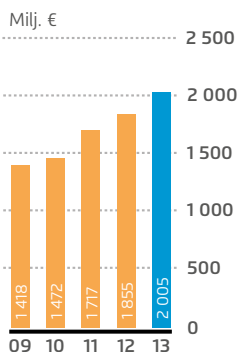
Tulos ennen veroja



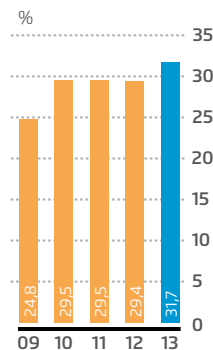
Sijoitusasuntojen arvoeromuutos



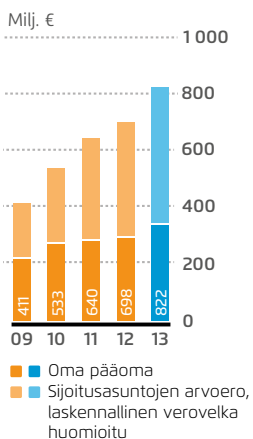
Tase



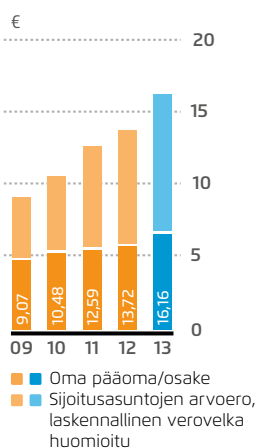
Omavaraisuusaste käyvin arvin



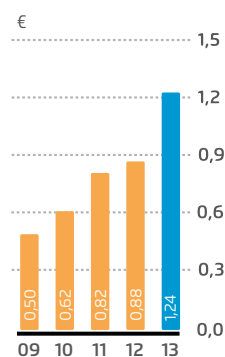
Nettovarallisuus



Nettovarallisuus/osake



Tulos/osake





Opimme toisiltamme ja kehitymme



Jatkuva kehittyminen on tärkeää sekä SATOn että asukkaiden kannalta. Asiakastyytyväisyyskyselyt, asiakastilaisuudet sekä jokainen yksittäinen asiakaskohtaaminen kasvattavat ymmärrystämme siitä, miten voimme luoda parhaan mahdollisen kodin asiakkaillemme.

Ympäristötietoisuuden lisääminen ja vuorovaikutus asukkaiden kesken edistää hyvää naapuruutta. Haluamme kehittää yhdessä asiakkaiden kanssa asumiseen liittyviä vastuullisia toimintatapoja.

Strategia – arvoa sidosryhmille

Omistaja-arvon kasvattaminen

Rakennamme hyvinvointia kasvamalla kannattavasti. Toteutamme kasvun vuokra-asuntoinvestoinneilla pääkaupunkiseudulle, Tampereelle, Turkuun, Jyväskylään ja Ouluun sekä Venäjällä Pietariin. Pietarin asunto-omaisuuden osuus on rajattu 10 prosenttiin SATOn sijoitusasuntojen arvosta. Uudistamme asutokantaamme ja lisäämme asuntotarjontaa kohdentamalla investoinneista 70 prosenttia uudisasuntoihin. Kasvun rahoittaminen edellyttää yhteistoimintaa pankkien kanssa ja aktiivista toimintaa joukkovelkakirjamarkkinoilla.

Kannattavuus varmistetaan investointien keskeisillä sijainneilla, korkealla vuokrausteella ja tehokkaalla kuluhallinnalla sekä toimintatapoja kehittämällä.

Arvonluonti asiakkaalle

Uudistamme asiakassuhteiden hoito-malleja erinomaisen asiakaskokemuksen aikaan saamiseksi. Tämä edellyttää asiakasymmärryksen syventämistä palvelukonseptien kehittämisen tueksi.

Parannamme asiakaslupausten toteutumista nopeuttamalla palvelujen vasteaikoja ja lisäämällä vuorovaikutusta asiakkaiden kanssa. Asiakkaiden asiointia helpotetaan lisääntyvillä e-palveluilla ja palvelemalla englannin ja venäjän kielillä. Pieniin ja edullisiin vuokra-asuntoihin kohdistuvan suuren kysynnän vuoksi kehitämme uuden edullisiin asumiskustannuksiin tähtäävän konseptin.

Innostava yrityskulttuuri

Yrityskulttuuria kehitetään luottamuksellisen ilmapiirin, avoimen vuorovaiku-

tuksen ja aloitteellisuuden lisäämiseksi. SATO kannustaa henkilöstöään ottamaan kokonaisvaltaisesti vastuuta asiakkaan asiasta. Valmentavilla esimiestaidoilla tuetaan itsenäistä otetta työhön. Jatkamme henkilöstöä motivoivaa järjestelmällistä innovaatiotoimintaa.

Yritysvastuu

Parannamme energiatehokkuutta ja aloitamme SATOn toiminnasta syntyvän hiilijalanjäljen mittauksen. Kasvatamme energiatehokkuuden ja asiakastytyvyyden painoarvoa kumppaneiden palkitsemisessa. Viestimme toiminnastamme läpinäkyvästi. Otamme aktiivisesti kantaa asumiseen liittyviin yhteiskunnallisiin kysymyksiin ja olemme asiantuntijana käytettävissä uusien ratkaisujen tunnistamiseksi. Panostamme harmaan talouden torjuntaan.

MISSIO

SATO on hyvän asumisen toteuttaja

SATO

VISIO

Paras kotiosoite –
50 000 onnellista asukasta

Strategian uudistaminen

SATOn strategiaa ja vastuullisuustavoitteita tarkasteltiin kertomusvuonna tavanomaista laajemmin eri sidosryhmien näkökulmista. Sidosryhmien odotuksia kartoitettiin haastatteluin, kyselyin ja säännönmukaisen palautteen avulla. Odotusten perusteella strategisia tavoitteita uudistettiin ja tavoitetasoja tarkennettiin. Strategiaa täydentämään laadittiin SATOLle vastuullisuuspolitiikka sekä määriteltiin vastuullisuustavoitteet ja -mittarit.

Nopeampi kasvu

SATOn kasvutavoitetta nostettiin: sijoitusomaisuuden arvo vuonna 2020 on uuden tavoitteen mukaan neljä miljardia euroa aiemman kolmen miljardin euron sijaan. Tämä edellyttää viime vuosien tasoista investointitoimintaa ja positiivista asuntojen arvonekehitystä. Valtaosa investoinneista suunnataan uudisasuntoihin.

Fokus asiakkuuskokemukseen

Tavoitteenamme on tuottaa erinomainen asiakkuuskokemus ja lisätä asiakas-

uskollisuutta. Pystyäksemme kehittämään toimintaamme nopeammin ja muuttamaan toimimattomia käytäntöjä ryhdyimme mittaamaan asiakaskokemusta asiakkuuden eri vaiheissa. Asetimme strategiseksi mittariksi asiakkaiden suositeluhalukkuutta osoittavan NPS:n (Net Promoter Score).

Työn merkityksellisuuden esiin nostaminen

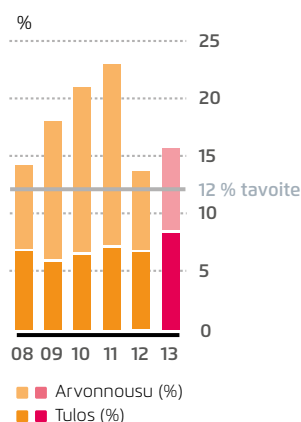
Työhyvinvointia keskeisesti edistävä tekijä on työn kokeminen merkitykselliseksi. Edellytyksenä on, että työn tekijä tietää, mitä häneltä odotetaan, työ on mielekästä, hän kokee kuuluvansa työyhteisöön ja voi kehittyä työssään. Vahvistaaksemme tätä mm. lisäämme sisäistä strategiaviestintää, valmennamme esimiehiä ja tarjoamme kehittymismahdollisuuksia. Jatkamme myös mentorointiohjelmaa ja uudistamme SATOn arvot. Kertomusvuonna määritellyt vastuullisuuden periaatteet otetaan osaksi johtamista sisällyttämällä vastuullisuustavoitteet toimintasuunnitelmiin.



raportointikäytännön muutos

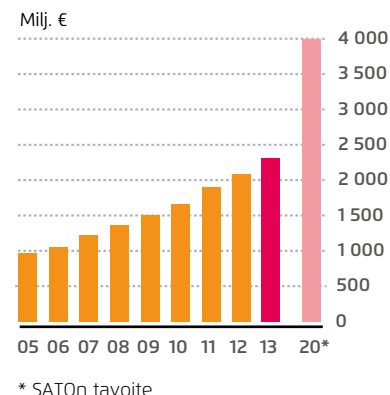
SATOn raportointikäytäntöä uudistetaan samankaltaiseksi kuin eurooppalaisilla kiinteistösijoitusyhtiöillä yleisesti on käytössä. Vuonna 2014 sijoitusasunnut arvostetaan taseessa käyvin arvoon ja arvoeron muutos esitetään tuloslaskelmassa.

Kokonaistuotto



Laskentakaava sivulla 99

Asunto-omaisuuden arvo

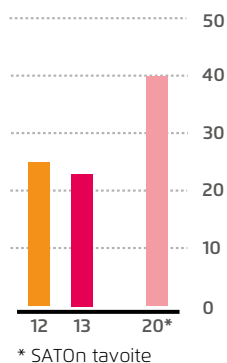


STRATEGISET TAVOITTEET 2020		TOTEUMA 2013	TAVOITTEET 2014
Kannattavuus	Kokonaistuotto ≥ 12 %	15,5 %	Kokonaistuotto > 12 %
Kasvu	Asunto-omaisuus > 4 mrd. €	Asunto-omaisuuden arvo 2,3 mrd. € Kasvu 228 milj. €	Asunto-omaisuuden arvon kasvu > 200 milj. €
Asiakkuuskokemus	NPS 40	23	> 25
Työilmapiiri	Henkilöstön omistautuminen, indeksi $>$ vertailuryhmä $+10$ %	$+4$ %	$+10$ %

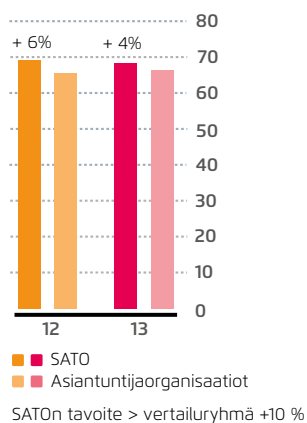
VASTUULLISUUSTAVOITTEET	TOIMENPITEET 2014
Työnantajakuva parantaminen	Yrityskulttuurin kehittämishanke Osallistuminen Paras työpaikka -kilpailuun
Hiilijalanjäljen pienentäminen	Talokohtaisten energiakulutusten seuranta ja taloautomaatiosäädöt
Jättemäärän vähentäminen	Jättemäärien kartoitus
Harmaan talouden torjunta	Valvontakäytäntöjen uudistaminen

TAVOITTEET TOIMINNAN JATKUVUUDEN, TULOSELLISUUDEN JA KANNATTAVAN KASVUN VARMISTAMISEKSI	
Osinkopoliittikka	Tavoitteena on jakaa vakaata ja kilpailukykyistä osinkoa
Omavaraisuusaste käyvin arvoin	> 25 %
Kiinteäkorkoisten lainojen osuus	> 60 %

Nettosuositteluhalu NPS



Henkilöstötyytyväisyys, indeksi



Riskienhallinta

Riskienhallinnan tarkoitus

Riskienhallinnan tarkoituksena on edistää SATOn strategian ja keskeisten liiketoiminnallisten tavoitteiden toteutumista. Tehtävänä on arvioida jatkuvasti yritystoiminnassa esiintyviä mahdollisuuksia ja uhkia suhteessa asetettuihin tavoitteisiin ja toiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi.

Toimintatapa

Kartoitamme keskeisten tavoitteiden saavuttamista mahdollisesti estävät riskit vuosittain toimintasuunnittelun yhteydessä. Strategisten ja operatiivisten riskien monipuolisen käsittelyn varmistamiseksi eri tehtävissä työskentelevät SATOn

avainhenkilöt osallistuvat riskikartoituksen tekemiseen. Fasilitoinnissa käytetään apuna ulkopuolisia asiantuntijoita prosessin laadun varmistamiseksi.

Tunnistettujen riskien toteutumisen ennakointi ja seuranta on vastuutettu. Riskin hallitsemiseksi käynnistetään tarvittaessa toimenpiteitä, joilla pyritään estämään riskin toteutumista tai tehostamaan osa-alueen seurantaa. Hallintaa voidaan myös vahvistaa laatimalla toimintamalleja erilaisten riskitilanteiden varalle.

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

“

tehokas riskienhallinta edistää SATOn strategian ja keskeisten liiketoiminnallisten tavoitteiden toteutumista



Riskienhallintajärjestelmä

RISKIARVIOINNIT JA RISKIENHALLINTA

Keskeiset ohjeistukset

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

SISÄISTEN KONTROLLIEN JÄRJESTELMÄ

Prosessijohtamismalli

- Avainprosessien omistajuus, seuranta- ja kehitysmalli ja mittaristot

Taloudellinen ja operatiivinen raportointi

- Ennakoivien ja seuraavien mittareiden tasapaino

Keskeiset tunnistetut riskit ja niiden hallinta

Riski	Hallinta
Toimintaa rajoittavan sääntelyn lisääntyminen	Seuraamme aktiivisesti suunnitteilla olevia lakimuutoshankkeita ja olemme mukana vaikuttamassa valmistelutyöhön.
Asuntojen arvonmuutos	Kehitämme asuntoportfoliota aktiivisesti investoinnein ja realisoinnein varmistaaksemme hyvän vuokratyösynnän ja omaisuuden arvon säilymisen.
Asiakastarpeet	Lisäämme ymmärrystä asiakaspalautteen ja aktiivisen asiakasdialogin avulla. Lisäämme resursseja asiakkuuksien hoitoon sekä uusien palvelujen suunnitteluun ja toteuttamiseen.
Rahoituksen saatavuus ja hinta	Seuraamme rahoitustarvetta säännöllisesti ja varmistamme tarvittavan rahoituksen etukäteen. Suojaudumme korkoriskiltä rahoituspolitiikan mukaisesti.
Venäjän maariski	Seuraamme toimintaympäristön kehitystä paikallisten asiantuntijoiden avulla. Venäjän asunto-omaisuuden arvo on rajattu enintään 10 prosenttiin konsernin asunto-omaisuuden arvosta.
Projektien hallinnan riskit	Toimimme ammattitaitoisten ja vastuullisten yhteistyötahojen kanssa. Varmistamme SATOn ohjeiden noudattamisen, aikatauluissa pysymisen ja kustannusten kehittymisen systemaattisella projektiseurannalla.

Riskienhallinnasta on lisätietoja vuosikertomuksen sivuilla 51 ja 61.



Piha on yhteinen olohuone



SATOn kodeissa asuu aktiivista väkeä, jotka saavat naapurit innostumaan yhteiseen toimintaan. Kesällä 2013 asukkaamme saivat pihakirppis.fi:stä hyvän väylän ja helpot välineet kirpputoriensa mainostamiseen.

SATOssa koti jatkuu neljän seinän ulkopuolelle. Pihalla kohdataan naapureita, istutetaan perennoita ja kerrataan talon tarinoita – iästä ja äidinkielestä riippumatta.

Toimintaympäristö

Asuntomarkkinoiden kehittyminen, kuluttajien luottamus, ostovoima ja rahoitusmarkkinoiden toimivuus vaikuttavat merkittävästi SATOn liiketoimintaan ja strategian toteuttamiseen.

Suomen talous taantumassa

Suomen talous supistui kertomusvuonna toista vuotta peräkkäin ja eri toimialojen luottamusta osoittavat indikaattorit olivat pitkäaikaista keskiarvoa heikommalla tasolla ja EU:n keskiarvoja alemmat. Viime vuosien aikana odotukset euroalueen talouskasvun viriämisestä ovat osoittautuneet optimistisiksi. Arviolle kasvun käynnistymisestä nähdään kuitenkin nyt aikaisempaa paremmat perusteet. Euroalueen talouden piristymisen odotetaan kääntävän Suomenkin talouskasvun maltilliseen nousuun

vuoden 2014 aikana. Suomen talouden kasvun ennakkoidaan olevan pitkälti ulkomaankaupan varassa.

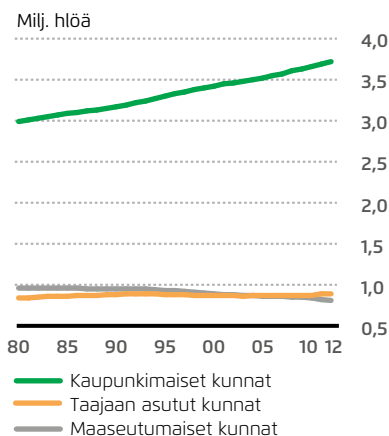
Työvoimatutkimuksen mukainen työttömyys on noussut melko vähän suhdannetilanteeseen nähden. Työttömyysaste oli loppuvuonna 7,9 prosenttia. Työvoimatoimistoihin rekisteröityneiden työttömien määrä (TEM) on kuitenkin kasvanut voimakkaasti. Tilastokeskuksen joulukuun kuluttajabarometrin mukaan työlliset kuluttajat ennakoivat omakoh- taista työttömyyden uhkaa.

Rahoitusmarkkinat toimivat

SATOn näkökulmasta rahoitusmarkkinat toimivat ja rahoituksen saatavuus oli hyvä. Pankkirahoituksen rinnalla SATO on hankkinut pääomia joukkovelkakirjalainamarkkinoilta.

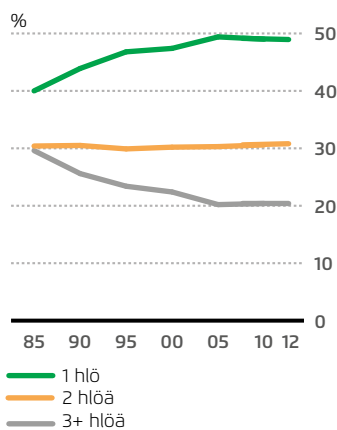
Vaimea talouskehitys piti korkotason Suomessa poikkeuksellisen matalana, vaikka pankkien muuttuneiden kannattavuusvaatimusten vuoksi lainamargi- naaleja on nostettu. Pääomarakenteensa ansiosta SATO on hyötynyt alhaisesta korkotasosta.

Kaupungistuminen 1980–2012



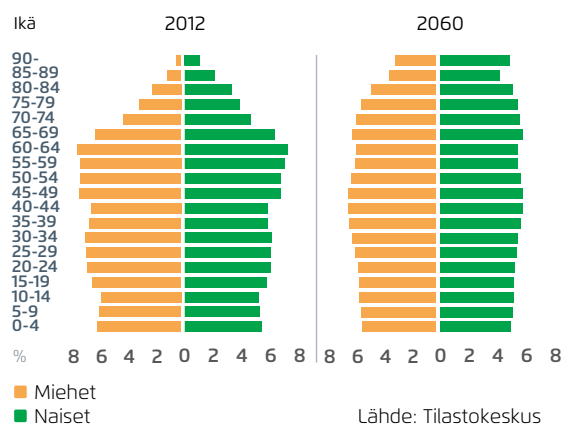
Lähde: Tilastokeskus

Asuntokuntien kokojakauma Helsingissä 1985–2012



Lähde: Tilastokeskus

Väestön ikärakenne 2012 ja ennuste 2060



Lähde: Tilastokeskus



Kierrätys kunniaan

Kannustaakseen asukkaitaan kierrättämään myös hankalammin poiskuljetettavaa jätettä SATO järjesti kierrätystalkoot pääkaupunkiseudun kohteissaan. Puolen vuoden aikana kierrätyskontteihin kertyi 78 tonnia jätettä. Keski-vertonorsuina se vastaa noin kymmentä elefanttia.

Kuluttajat suosivat säästämistä

Ennakkotietojen mukaan ansiotasoindeksi nousi kaksi prosenttia vuonna 2013. Työllisyystilanteen heikkenemisen ja verotuksen kiristymisen seurauksena kotitalouksien reaalitytulot eivät kertomusvuonna kuitenkaan käytännössä kasvaneet. Yksityinen kulutus laski arviolta vajaan prosentin. Reaalitytulojen kasvua ei odoteta myöskään vuonna 2014.

Kuluttajien luottamus talouteen oli kertomusvuonna edelleen selvästi heikompi kuin pitkällä ajalla keskimäärin. Kuluttajien odotukset Suomen talous- ja työttömyyskehityksestä olivat heikot ja omasta taloudesta varovaiset. Asuntolainakanta supistui ensimmäistä kertaa 15 vuoteen.

Väestö kasvaa ja kansainvälistyy

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan Suomen väkiluku kasvoi tammi-marraskuun aikana 23 000 henkeä. Luonnollinen väestönlisäys oli 7 000 henkeä ja maahanmuutosta syntynyt väestönlisäys 16 000 henkeä. Maahanmuutosta noin 20 prosenttia kohdistui Helsingin kaupungin alueelle, jossa yli kymmenen prosenttia asukkaista puhuu nykyisin äidinkielenään muuta kuin suomea tai ruotsia.

Kaupungistuminen

Suomessa kaupungistuminen on edelleen jäljessä kansainvälisestä tasosta, joten arvioimme muuttoliikkeen kaupunkeihin jatkuvan. Suuri osa maahanmuutosta kohdistuu kaupunkeihin. Myös sisäinen muuttoliike vahvistaa kaupungistumiskehitystä. Kuntien välisiä muuttoja oli

“

vaimea talouskehitys piti korkotason Suomessa poikkeuksellisen matalana

tammi-marraskuun aikana ennakkotietojen mukaan noin 250 000. SATOn strategia sisältää tavoitteen keskittää sijoitusarvot Suomessa viiteen suurimpaan kasvukeskukseen.

Kestävä kehitys

Yritysvastuu käsitetään jo yleisesti aiempaa kattavammin. Kestävästi toimiva yritys huolehtii taloudellisesta toimintakyvystään pystyäkseen toteuttamaan muita vastuullisuuteen liittyviä osa-alueita.

Kiinteistöalalla ympäristövastuun merkitys on suuri, koska noin 40 prosenttia maassamme kulutetusta energiasta käytetään kiinteistöissä. SATOn keskeinen vastuullisuustavoite on energiatehokkuuden lisääminen taloissamme.

Sosiaalisen vastuun merkitys yritysten menestykselle on voimistunut. Henkilöstön ja asiakkaiden hyvinvointi ja eettisten periaatteiden noudattaminen ovat osa yritysten arkea.

Kertomusvuonna SATO kirjasi kestävän kehityksen periaatteet vastuullisuuspolitiikaksi ja määritteli vastuullisuuden eri osa-alueille tavoitteet ja mittarit.

	MEGATRENDI	VAIKUTUS SATON TOIMINTAAN	TOIMINTA 2013
	KAUPUNGISTUMINEN	>> Sijoitusasunnot keskitetään kasvukeskuksiin	Investoinneista noin 90 % pääkaupunkiseudulle ja Pietariin
	VÄESTÖN IKÄÄNTYMINEN	>> Asumisen ja hoivan yhdistävä konsepti SATO SenioriKoti	Uusia SATO SenioriKoteja valmistui noin 40, useita senioriasukastilaisuuksia
	PERHEKÖÖN PIENENTYMINEN	>> Kasvatetaan pienasuntojen osuutta asuntokannassa	Investoinneista pienasuntojen osuus oli yli 70 %
	KANSAINVÄLISTYMINEN	>> Investoinnit Pietariin ja SATO HotelliKoti -konsepti	Avattiin toinen SATO HotelliKoti -kohde Helsingissä, vuoden asukasteemana jatkui 'Kulttuurit kohtaavat'
	VISUAALISUUS	>> Panostetaan designiin	Yksilöllinen sisustussuunnittelu uudis- ja peruskorjauskohteisiin, sato.fi-sivuston uudistus
	KESTÄVÄ KEHITYS	>> Vastuullisuus osa strategiaa	Vastuullisuuspolitiikka määritetty, liittyminen Helsingin kaupungin ilmastokumppanuussopimukseen, energiakustannusten alentaminen

Asuntomarkkinat

Vuokra-asunnoille kysyntää

Vuokra-asuntojen kysyntä pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa on jatkuvaa. Yksin ja kaksin elävien kotitalouksien määrän lisääntyminen, väestön ikääntyminen ja korkeat asumiskustannukset edellyttävät pienten vuokra-asuntojen tarjonnan lisäämistä.

Kysynnän ja tarjonnan epätasapaino vaikuttaa vuokrien tasoon. Kertomusvuonna vuokrien nousu markkinoilla oli SATOn arvion mukaan keskimäärin 3-4 prosenttia. SATOn vuokra-asuntojen neliövuokrien muutos edelliseen vuoteen verrattuna oli keskimäärin noin 7 prosenttia johtuen SATOn asuntokannan pääkaupunkiseutupainotteisuudesta, keskeisistä sijainneista ja pienestä keskipinta-alasta.

Vuokra-asuntojen määrän muutokset pieniä

Vuokra-asuntojen määrä ei ole 2000-luvulla havaittavasti muuttunut. Vapaa-rahoiden vuokra-asuntojen rakentaminen on ollut matalien korkojen ansiosta käynnissä, mutta aloitusten määrät eivät riittä kättamaan kysyntää etenkin pääkaupunkiseudulla.

SATO oli kuitenkin aktiivinen vuokra-asuntojen rakennuttaja. Kertomusvuoden lopulla meillä oli rakenteilla noin 1 540 asuntoa, joista noin 1 250 valmistuu konsernin sijoitusasunnoiksi.

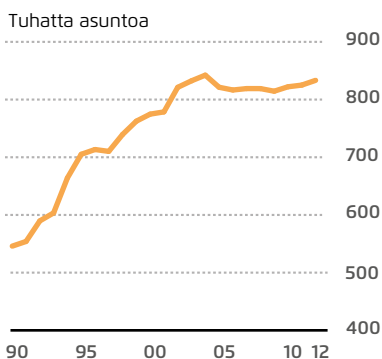
Asuntojen hinnat nousivat maltillisesti

Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan asuntokauppoja tehtiin kertomusvuonna noin 68 000 kappaletta, laskua edellisvu-

“

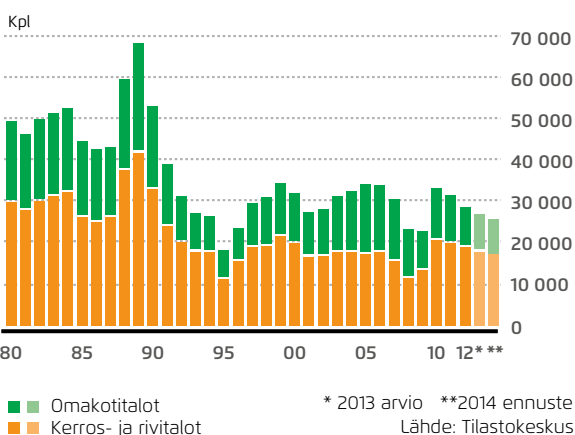
vuokra-asuntojen kysyntä pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa on jatkuvaa

Vuokra-asuntokanta Suomessa 1990–2012



Lähde: Tilastokeskus

Asuntoaloitukset 1980–2013



desta oli yli kymmenen prosenttia. Keskimääräinen hintakehitys oli maltillista ja arvioimme, että asuntojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin noin prosentin. Erot hintojen nousussa eri alueiden välillä oli suurta, eniten hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla ja siellä Helsingin keskusta-alueilla.

Kilpailukentässä uusia toimijoita

Perusasetelma vuokra-asuntomarkkinoilla olevista toimijoista on pysynyt pitkään samankaltaisena: yksityiset piensijoittajat omistavat noin 50 prosenttia Suomen noin 800 000 vuokra-asunnosta, kunnat noin 35 prosenttia ja asuntosijoitusyhtiöt noin 15 prosenttia.

Muihin kiinteistölajeihin verrattuna vuokra-asunnot ovat olleet vakaasti kehittyvä sijoitusmuoto, mikä on viime vuosina

houkutellut markkinoille asuntoihin sijoittavia rahastoja. Nämä toimivat valtaosaltaan pääkaupunkiseudulla ja jonkin verran myös muissa kasvukeskuksissa. Rahastoille sijoitusten aikajänne on pääosin ennalta määritetty.

Yksityisillä sijoittajilla kannustimena on vakaa tuotto ja sijoituksen arvon säilyminen. Kuntien asuntojen omistamiseen liittyy myös sosiaalinen näkökulma. Ammattimaisesti toimivien yksityisten asuntosijoitusyhtiöiden merkitys on lisääntynyt niiden kasvun ja pitkäjänteisen toiminnan vuoksi.

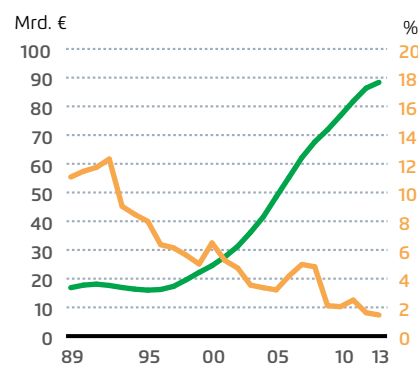
SATOn tavoitteena on erottausta asuntojen hyvillä sijainneilla, asiakaskeisellä palvelulla, sekä nopealla ja joustavalla toiminnalla.



SATO VuokraKoti

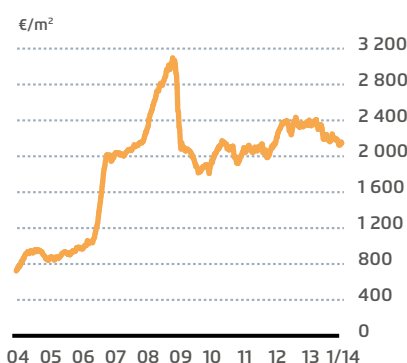
SATO VuokraKoti on turvallinen ja huoleton valinta pysyväksi kodiksi. Haluamme edistää asiakassuhteen jatkuvuutta helpottamalla asunnon vaihtoa elämäntilanteen muuttuessa. Tämä luo asiakkaille turvaa.

Asuntolainakanta ja kesikorko 1989–2013



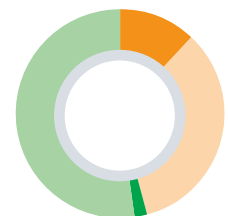
Lähde: Suomen Pankki

Asuntojen hinnat Pietarissa 2004–1/2014



Lähde: Bulletin Nedvizhimosti

Vuokra-asuntoja omistavat tahot 2013



- Asuntosijoitusyhtiöt ja -rahastot 12 %
- Kaupungit ja kunnat 34 %
- Vakuutusyhtiöt 2 %
- Yksityiset asuntosijoittajat 52 %

Kokonaisvolyyymi noin 825 000 vuokra-asuntoa

Lähde: SATO

Metropolialueelle tarvitaan lisää asuntoja

Pienistä vuokra-asunnoista pulaa

Metropolialueella on keskeinen rooli Suomen talouden kehittymiselle. Kansainvälisissä metropoleissa vuokra-asuminen on yleistä ja kehitys vie samaan suuntaan myös Suomessa. Helsingin seudun kerrostaloasunnoista yli puolet on vuokra-asuntoja.

Vuokra-asuntomarkkinat koko Suomessa ovat keskimäärin tasapainossa. Pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen kysyntä on kuitenkin jatkuvasti tarjontaa suurempi. Koska pääkaupunkiseudulla yhden ja kahden hengen kotitalouksien osuus on 70-80 prosenttia kaikista kotitalouksista, pulaa on ennen kaikkea pienistä asunnoista.

Metropolialueen johtaminen kokonaisuutena tehostaisi maankäytön, liikenteen ja palvelujen suunnittelua ja edistäisi vuokra-asuntojen tarjonnan lisäämistä.

Vuokra-asuntojen määrä kasvaa hitaasti

Valtiovarainministeriön, kuntien, alan toimijoiden sekä pääkaupunkiseudun elinkeinoelämän ja palvelualojen edustajat kantavat yhteistä huolta työvoiman saatavuudesta pienten vuokra-asuntojen puutteen vuoksi. Näkemys on kuitenkin keinoista, jotka tehokkaimmin vaikuttaisivat tuotannon lisäämiseen.

Alan toimijat ovat aktiivisesti tuoneet esiin, että lisääntynyt asuntotuotantoon ja

valtion rahoituksen käyttöön kohdistuva sääntely on ollut suurin este riittävän tuotantomäärän aikaansaamiseen. 2000-luvulla uusien asuntojen rakentamiseen on tullut suurempaa asumisväljyyttä, esteettömyyttä, energiankulutusta, auto-paikkoja, yhteisiä tiloja tms. koskevia määräyksiä, jotka kaikki ovat omiaan nostamaan rakennuskustannuksia. Laskelmiemme mukaan esimerkiksi Helsingin kaupungin asemakaava- ja yleisten rakentamismääräysten erityisvaatimukset nostavat asuntojen hintaa noin 1 500 euroa neliömetriltä. Valtion rahoitukseen taas liitettiin vuosituhannen alussa ns. yleishyödyllisyyslainsäädännökset, jotka käytännössä tyrehtyttivät rahoitusmuodon käytön.

“Lisää vuokra-asuntoja

Helsingin seutu kehittyy ja asuntojen kysyntä kasvaa. Suurin tarve on pienille ja keskikokoisille asunnoille. Pääkaupunkiseudun vuosittainen asuntotarve on yli 12 000 uutta asuntoa, mutta niitä valmistuu vain 10 000 tai vähemmän. Tärkeää ovat sekä asuntojen kokonaismäärä että niiden monipuolisuus; tarjonnan on vastattava erilaisiin tarpeisiin.

Toimitusjohtaja, tutkija Seppo Laakso, Kaupunkitutkimus TA Oy, riippumaton tutkimusyhtiö



Pääkaupunkiseudulle valmistuu vuosittain noin

2000

asuntoa liian vähän

Kannustavat keinot käyttöön

SATOn mielestä on hyvä, että pääkaupunkiseudun vuokra-asuntopulaan etsitään monipuolisia ratkaisuja ja tuotantoa jarruttavia säädöksiä muutettaisiin.

Tärkeää olisi saada aikaan toimintaympäristö, joka mahdollistaa tasaisen asuntotuotannon vuodesta toiseen. Näkemyksemme mukaan tehokkain ja nopein keino vuokra-asuntojen määrän lisäämiseksi olisi purkaa toimintaa rajoittavat säännökset ja väljentää rakentamista koskevia määräyksiä. Toimijoille syntyisi tätä kautta lisää mahdollisuuksia tuoda markkinoille innovatiivisia asumisen ratkaisuja.

SATO lisää vuokra-asuntotarjontaa

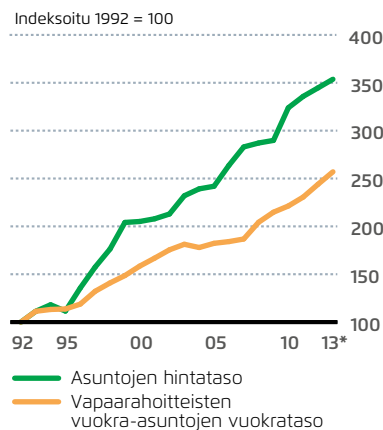
SATO haluaa omalta osaltaan tuoda ratkaisuja suureen vuokra-asuntokysyntään. Strategiassamme on linjattu, että keskimäärin 70 prosenttia asuntoinvestoinneista suunnataan uudisasuntojen hankintaan. Pääosa kaikista investoinneista kohdistetaan pääkaupunkiseudulle. Kertomusvuoden lopulla meillä oli noin 1 250 vuokra-asuntoa rakenteilla, joista pääkaupunkiseudulle valmistuu 730 asuntoa.

Lisäksi olemme suunnittelemassa edullisen vuokra-asumisen konseptia, jonka edellytyksenä on poikkeuksien myöntäminen hintaa nostavista määräyksistä. Tavoitteemme on käynnistää pilottikohde viimeistään vuoden 2015 aikana.

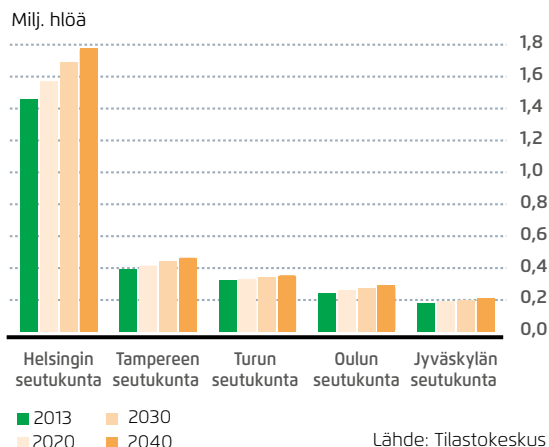
“

metropolialueen johtaminen kokonaisuutena tehostaisi maankäytön, liikenteen ja palvelujen suunnittelua ja edistäisi vuokra-asuntojen tarjonnan lisäämistä

Asuntojen hintataso ja vuokrataso pääkaupunkiseudulla 1992–2013



Väestöennuste alueittain 2013–2040



SATOn rooli yhteiskunnassa

Hyvin hoidettuna, kannattavana ja vastuullisena yrityksenä SATOlla on kyky toimia kestävästi niin talouden, ympäristön, asukkaiden kuin yhteiskunnan hyväksi.

Pysyvä ja turvallinen asuntojen tarjoaja

SATO on toiminut yli 70 vuotta suomalaisen asumisen hyväksi. Toiminta muodostaa osan yhteiskuntamme perusturvasta, omistamme ja tuotamme asuntoja. Koteja tarvitaan aina.

Liiketoiminta perustuu asuntojen omistamiseen ja niiden vuokraamiseen. SATO toimii ammattimaisesti ja viestii avoimesti toimintatavoistaan. SATO omisti kertomusvuoden lopulla noin 24 000 vuokra-asuntoa, joiden käypä arvo oli noin 2,3 miljardia euroa. Pääomaa on sidottu kymmeniksi vuosiksi vuokraustoiminnan

jatkuvuuden turvaamiseksi. Huolehdimme sijoitusten kannattavuudesta pystyäksemme tuottamaan hyvinvointia eri sidosryhmille.

Menestyksemme edellytys on tarjota asukkaillemme turvallinen, hyvä asumiskokemus ja pitkäaikainen asiakassuhde.

Asumisen laadun parantaja

SATO on ollut tärkeä tekijä Suomen sodanjälkeisessä jälleenrakennuksessa, kaupungistumisen mahdollistaja ja suomalaisten asumisen laadun parantaja. SATO tuntee asumistarpeet ja asuntotuotannon mahdollisuudet. Asiantuntemuksemme

avulla olemme kehittäneet innovatiivisia asumisratkaisuja ja muokanneet asuntotarjontamme kulloinkin vallitsevaan yhteiskunnalliseen tarpeeseen. Pysyäksemme kilpailukykyisinä kehitämme jatkuvasti vuokralla asumisen palvelukonsepteja.

Kiinteistöomaisuuden jalostaja

SATO tekee yhteistyötä kuntien ja kaupunkien kanssa saattaakseen maa-alueita asuntorakentamiskelpoisiksi. Meillä on arvostettua osaamista, jolla tuemme asemakaavasuunnittelua ja -toteutusta. Lisäksi SATOlla on valmiudet muuttaa muussa käytössä olleita kiinteis-



verojalanjälki

SATOn

tilikaudelta
maksettavat
verot

Tilikaudelta
tilitettävät
verot

Tuloverot
14,6 M€

Kiinteistöverot
2,1 M€

Arvonlisävero
17,7 M€

Työnantajamaksut
2,6 M€

Varainsiirtoverot
investoinneista
1,9 M€

Ennakonpidätykset
palkoista
4,5 M€

töjä asunnoiksi. Tällä voidaan osaltaan vastata pääkaupunkiseudun tonttimaan niukkuuteen.

Asuntokannan lisääjä

SATO on historiansa aikana tuottanut noin joka kymmenennen Suomen kodeista. 2000-luvulla olemme olleet suurin asuntoinvestoija Suomessa. Olemme kohdentaneet investoinnit noin 13 500 vuokra-asuntoon, investoitu pääoma on yhteensä noin 1,7 miljardia euroa. Hankinnat on tehty ostamalla asuntoja vanhasta asuntokannasta ja tuottamalla satoja uusia asuntoja vuosittain.

Vastuullinen työllistäjä

SATOn toiminta on verkostoitunutta ja yritys luo työmahdollisuuksia laajasti. Oman henkilöstön tekemän työn lisäksi SATO osti kertomusvuonna alihankkijoilta ja kumppaneilta töitä yhteensä noin 1 240 henkilötyövuoden verran.

SATO edellyttää toimittajasuhteissaan lakien, määräysten ja SATOn ohjeiden noudattamista. Yhteiskunnallisten velvoitteiden ja turvallisuuden noudattamisen tärkeyttä korostetaan alihankintasopimuksissa ja menettelytapoja seurataan yhteisissä kokouksissa ja pistokokein. Harmaan talouden torjuntaohje määrittää kaikissa SATOn sopimuksissa ja tilauksissa käytettävät toimintatavat, vaatimukset ja sanktiot.

SATOn toiminnalla on myös epäsuoria työllistäviä vaikutuksia. Esimerkiksi Helsingin seutu tarvitsee työntekijöitä, joiden joustavin asumismuoto on vuokra-asunto. Tarjoamalla ja rakennuttamalla lisää vuokra-asuntoja tuemme hyvinvoinnin kasvua.

Toimintaedellytyksiin vaikuttaja

SATO vaikuttaa vuokra-asuntojen tuottamisen ja omistamisen edellytysten parantamiseen tarjoamalla asiantuntemustaan yhteiskunnan päättäjien, lainsäätäjien ja järjestöjen käyttöön. Kertomusvuonna SATO oli aktiivisesti esittämässä ratkaisuja pääkaupunkiseudun vuokra-asuntotarjonnan lisäämiseksi.

SATO on jäsenenä useissa alan järjestöissä. RAKLI ry:ssä SATOlla on edustajat neuvottelukunnassa, Asunnot-johtoryhmässä ja kolmessa toimikunnassa. SATO on myös edustettuna Kiinteistö- ja rakentamisfoorumin neuvottelukunnassa sekä Suomen Asuntoliitto ry:n, Asuntoreformiyhdistys ry:n ja SFHP Suomi-Finland Housing and Planning ry:n hallituksissa.

Ollakseen mukana vahvistamassa Helsingin metropolialueen elinkeinoelämän kilpailukykyä SATO on Helsingin seudun kaupunkamarin jäsen ja edustettuna sen hallintoelimissä. Lisäksi SATOn edustaja osallistuu oikeusministeriön rikostentorjuntaneuvoston koordinoimaan, sisäisen turvallisuuden ohjelman valmisteluun liittyvään Naapuriapu-työryhmään.

Vakaa sijoituskohde

SATO ohjaa hallintoaan ja viestintäänsä pörssiyhtiöiden noudattamien säännösten ja ohjeiden mukaisesti. Hyvin johdettuna sen toiminta on ollut kannattavaa. Tästä johtuen pääoman hankinta vuokra-asuntoinvestointeihin on ollut mahdollista. SATOn pitkäaikaiset omistajat ovat pääosin Suomen suurimpia eläkevakuutusyhtiöitä.

rakenteilla

1250 

uutta vuokra-asuntoa

työtä palveluntarjoajille

1200 

henkilötyövuoden verran

yli

10 

kaavakehityshanketta vireillä

Sidosryhmien odotukset

Sidosryhmien odotukset kartoitettiin

SATOn tärkeimpiä sidosryhmiä ovat asiakkaat, henkilöstö, omistajat, rahoittajat, kumppanit ja viranomaiset. Kertomusvuonna kartoitimme odotuksia SATOn toiminnalle haastatteleamalla sidosryhmien edustajia ja hyödyntämällä sidosryhmätutkimuksissa saatua palautetta.

Odotukset selvitettiin vastuullisuuspolitiikan ja -tavoitteiden määrittelyä varten: minkälaisilla vastuullisuustoimilla SATO pystyy tuottamaan parhaiten arvoa sekä omalle liiketoiminnalleen että sidosryhmilleen ja yhteiskunnalle. Odotusten perusteella laadimme ns. olennaisuusmatriisin. Matriisi on nähtävissä SATOn internet-sivustolla sato.fi.

Asiakkaille asumisen laatua

Asiakkaillemme asumisessa tärkeää on asumisen hinta-laatusuhde, asumispalvelut sekä vuokranantajan luotettavuus.

Asuntojen ylläpitotoiminnalla ja aktiivisella hinnoittelulla ylläpidämme oikeaa asunnon tähtiluokituksen mukaista hinta-laatusuhdetta. Isännöitsijä- ja huoltotoiminnan ohjausjärjestelmää kehitetään asumispalveluiden tason nostamiseksi ja palkitsemiskriteereissä asiakastytyvyyden osuutta kasvatetaan.

Henkilöstölle vaikuttamismahdollisuuksia

Hyvä johtaminen, mahdollisuus vaikuttaa, avoimuus ja yhteisöllisyys nousevat henkilöstön keskuudessa tärkeimmiksi odotuksiksi. Lisäämme esimiesten johtamisvalmiuksia jatkuvalla koulutuksella, jolla tavoittelemme innostavia ja valmentavia johtamiskäytäntöjä. Kertomusvuonna käynnistetyt yrityskulttuurin muutoshankkeella rohkaistaan vaikutusmahdollisuuksien lisäämiseen ja niiden käyttämiseen. Yhteisöllisyyttä saadaan aikaan yhteisillä tapahtumilla ja harrastetoiminnalla.

Sijoittajille tuottavaa ja vastuullista omaisuuden hoitoa

SATOn suurimpien omistajien sijoituspolitiikan ydin on tuottava ja turvaava sijoittaminen. Odotuksena on omistaja-arvon kasvattaminen. SATOn toiminnan vakausta ja riskitasoon nähden oikea tuotto ovat oleellisia sijoittajille.

Palvelujen ja materiaalien toimittajille menestyvää liiketoimintaa

SATOn kumppanit ja alihankkijat haluavat ennustettavuutta liikesuhteissa ja jatkuvuutta omaan liiketoimintaansa. SATO on asettanut tavoitteekseen vähentää toimittajamääräänsä nykyisestä



Perkkaa

SATO on kehittämässä yhdessä SRV:n, Ilmarisen ja Espoon kaupungin kanssa asemakaavaa Perkkaalle. Alue on tulevaisuudessa runsaan 5 000 asukkaan uusi kaupunginosa, joka sijoittuu kestävän kehityksen periaatteita noudattaen lähelle Leppävaaran keskustan palveluja, toimivaa joukkoliikennettä ja laajaa viheralueverkostoa.

noin puoleen tarjotakseen liikesuhteille jatkuvuutta. Kilpailuttaessaan toimittajia meillä on selkeät ja avoimet kilpailutamisikäytännöt ja liikesuhteissa järjestämme säännöllisiä kehityskeskusteluja. Kehitämme toimintakäytäntöjä yhdessä kumppanien kanssa siten, että molempien liiketoiminnot hyötävät.

Lisää asuntoja yhteiskunnan hyvinvoinnin edistämiseksi

Viranomaiset ja poliittiset päättäjät odot-

tavat, että SATO lisää kohtuuhintaista vuokra-asuntotarjontaa etenkin pääkaupunkiseudulle. SATOn strategian mukaan keskimäärin 70 prosenttia investoinneista suunnataan uudisasuntoihin tarjonnan lisäämiseksi. Etsimme jatkuvasti myös muita keinoja, esimerkkinä vanhojen toimistokiinteistöjen muuntaminen asunnoiksi.

Ympäristöä kunnioittavaa asumista

Kaikille sidosryhmille ympäristöarvojen

toteutuminen on muodostunut oleelliseksi odotukseksi. Vuoden 2014 tavoitteisiimme sisältyy toiminnastamme syntyvän hiilijalanjäljen pienentäminen ja mittaamisen aloittaminen.

Arvo yhteiskunnalle



Erinomainen asiakkuuskokemus

SATOn pitkäaikainen menestys perustuu asiakastarpeiden ymmärtämiseen. Haluamme paitsi tarjota asiakkaillemme heidän tarpeitaan vastaavia koteja, myös tarjota heille parasta mahdollista asiakaspalvelua. SATOn palvelukonsepteilla vastaamme erilaisten asiakasryhmien tarpeisiin.

Suositteluhalukkuus mittaa kokemusta

SATO haluaa asiakkuuskokemuksen osalta ylittää palveluyritysten parhaimmiston. Kokemusta mittaamme nettosuositte-
luhalukkuutta ilmaisevalla NPS-arvolla. Olemme asettaneet itsellemme kunnianhimoisen pitkän tähtäimen tavoitteen saavuttaa NPS-mittauksessa tason 40 ollessamme kertomusvuonna tasolla 23.

Tuotteena pysyvä ja turvallinen asuminen

SATOn asumiskonseptit ja monipuolinen valikoima asuntoja sopivat erilaisiin asumistarpeisiin. Asunnot ovat keskeisillä paikoilla ja niiden kuntoa hoidetaan suunnitelmallisesti.

SATO on pysyvä vuokraisäntä, jonka etu on kehittää asumista pitkäjänteisesti ja kilpailukykyisesti. Selkeästi viestitetyt vuokrausperiaatteet tuovat ennakoitavaa asumiseen ja sen kustannuksiin. Parantaaksemme asiakassuhteen pysyvyyttä kehitämme asukkaidemme asunnon vaihtomahdollisuuksien sujuvuutta.

Luottamus vahvistaa asiakassuhdetta

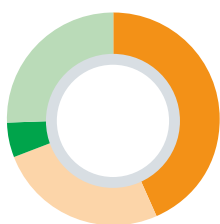
Asukkaat arvostavat SATOn luotettavuutta

vuokranantajana ja ammattitaitoista toimintaamme. Viestimme eri viestintäkanavissamme avoimesti SATOsta ja sen toimintaperiaatteista. Noudatamme alan järjestöjen laatimaa Hyvä vuokratapa -ohjetta. Ohjaamme kumppaneiden toimintaa mittaamalla jatkuvasti heidän palvelutasoaan.

Asiakkaan asiointi tehdään helpoksi

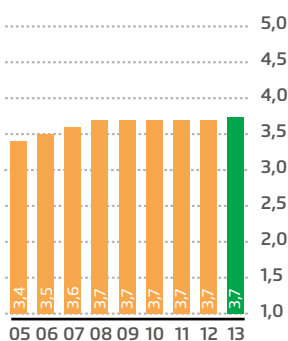
Ylläpidämme monipuolista kanavavali-
koimaa mahdollistaaksemme asiakkaillemme aktiivisen vuoropuhelun satolaisten ja edustajiemme kanssa. Suomessa SATOn asiakaspalvelukeskus vastaanottaa keskitetysti asiakaspuhelut ja sähköpostit sekä palvelee Facebookissa ja kotisivujemme chat-kanavalla. SATOn omat palvelupisteet Helsingissä, Tampereella, Turussa,

SATOn asukasrakenne
31.12.2013

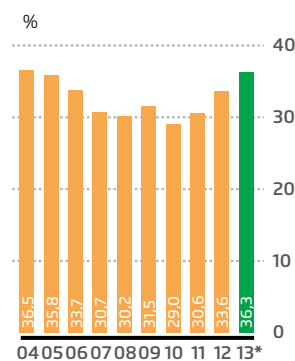


- Yksi aikuinen 44 %
- Kaksi aikuista 26 %
- Useampi aikuinen 5 %
- Lapsiperhe 25 %

Asiakastyytyväisyys
2005–2013



Vuokra-asuntojen
vaihtuvuus



* Sisäinen vaihtuvuus oli 8,8 %

Oulussa ja Pietarissa auttavat asunnon etsijöitä sopivan kodin löytämisessä.

Asiakkaiden sähköisten asiointimahdollisuuksien lisääminen on keskeisiä kehityskohteitamme. Kertomusvuonna uudistimme sato.fi-palvelun ja alkuvuonna 2014 vuokra-asunnon haku mahdollistetaan myös mobiilisovelluksilla.

Yhteisiä elämyksiä tarjotaan hyvinvoinnin lisäämiseksi

SATO järjestää vuosittain useita yhteisiä tilaisuuksia asukkailleen. Eniten osallistujia keräsi Vantaan Heurekaan järjestetty vierailu, jossa sekä lapset että aikuiset tutustuivat näyttelyihin ja elämyksellisiin

esityksiin. Yhteisten tilaisuuksien lisäksi kannustamme talo- tai aluekohtaiseen yhteistoimintaan tukemalla niiden järjestelyjä tai järjestämällä niitä itse. Kertomusvuonna järjestimme pääkaupunkiseudun senioritaloissamme useita asukastilaisuuksia vaihtaaksemme ajatuksia seniorikäisten palvelujen parantamiseksi.

SATO-asiakkuudesta on hyötyä

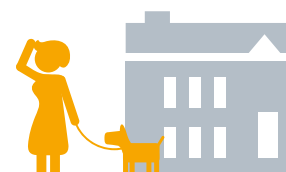
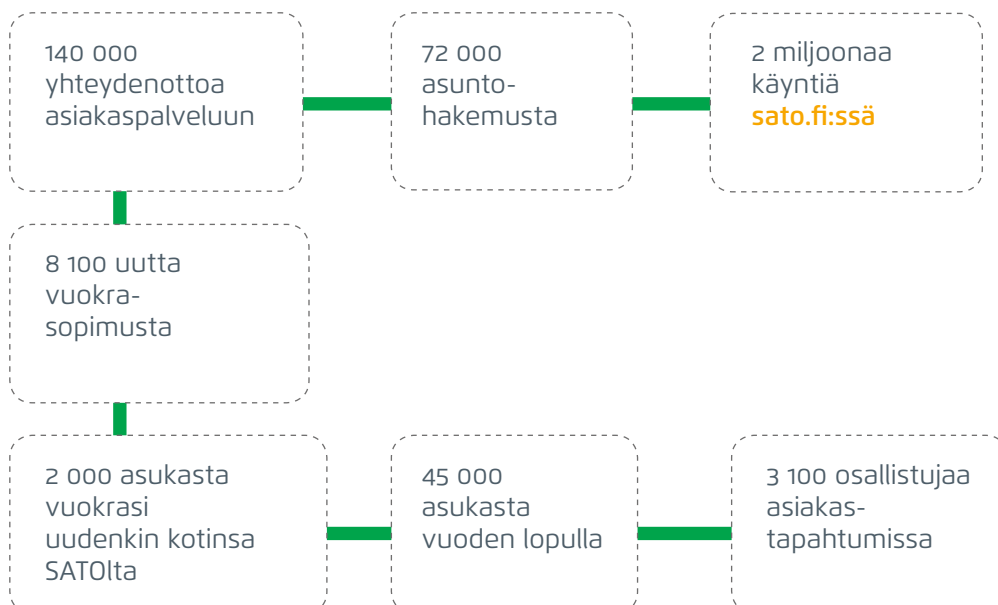
SATOssa asukas saa joustoa vuokranmaksuun valitsemalla itselleen sopivamman kahdesta vaihtoehtoisesta vuokranmaksupäivästä. Pitkäaikaisia asukkaita palkitaan ja heillä on myös etusija asunnonvaihtotilanteissa toivomaansa asuntoon.

Maksuton laajakaistayhteys kuuluu lähes kaikkiin SATO VuokraKoteihin ja yhteistyötahomme myöntävät asukkaille alennuksia asumiseen liittyvistä hankinnoista. Palkittu asiakaslehtemme Kotona toimitetaan kaikille asukkaille.

Edullinen asumisen konsepti kehitteillä

Vuoden 2014 tavoitteena on kehittää vuokra-asumiseen ratkaisu, joka on asumiskustannuksiltaan perinteistä asumista edullisempi. Konsepti tullaan pilotoimaan toimivuuden testaamiseksi.

asiakaspolku





Asukkaan ilo motivoi henkilöstöä



Asiakkaiden kokonais-tyytyväisyys parani kertomusvuonna. Erityisen myönteistä palautetta saivat huoltomiehet ja siistijät. Myös porrashuoneiden ja muiden yhteisten tilojen sekä piha-alueiden hoito olivat parantuneet edellisvuodesta.

Tyytyväinen asiakas on jokaisen satolaisen tavoite. Asiakkailta saatu palaute aktivoi henkilöstöä ideoimaan uusia toimintatapoja ja viemään niitä käytäntöön.

Merkityksellinen työ

SATOn strategia toteutetaan omistautuneen henkilöstön avulla. Henkilöstöjohtamisen tavoitteena on luoda edellytykset onnistumisille niin henkilö-, tiimi- kuin yritystasolla.

Yrityskulttuurihanke auttaa uudistumaan

Kilpailuympäristö on muuttunut. Mm. kansainvälistyminen, digitaalisuuden nopea lisääntyminen, asiakkaiden uudet palvelutarpeet ja kilpailijoiden kehittyminen ovat vaikuttaneet SATOn strategian sisältöön ja tavoitteisiin.

Lisätäkseen kyvykkyyttään strategisten tavoitteiden saavuttamiseen SATOssa on käynnistetty yrityskulttuurin kehittämishanke. Tahtotilana on antaa satolaisille mahdollisuus osaamisensa ja voimavarojensa koko potentiaalin käyttöön ottoon, mikä lisää henkilöstön kokemusta työn

merkityksellisyydestä. Toimintakulttuuria uudistetaan muuttamalla toimintatapoja ja työn sisältöjä. Yrittäjähenkisyyttä ja rohkeutta herätellään teemoilla luottamus, avoin vuorovaikutus ja aloitteellisuus. Hankkeeseen osallistuu koko henkilöstö.

Luottamus luo onnistumisia

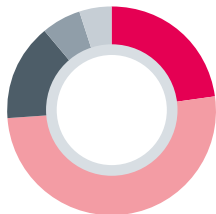
Luottamus lähtee arvostuksesta. Ymmärrys oman työtehtävän asemasta osana kokonaisuutta lisää sekä oman että muiden työn arvostusta. Luottamuksellinen ilmapiiri ruokkii uskallusta ottaa vastuuta ja työn tekemisen itsenäisyyttä. Palautteen avulla tuodaan esiin onnistumisia, mikä

vahvistaa luottamusta ja lisää osaamista. Kasvatamme satolaisten kykyä ja halua henkilökohtaiseen vastuunottoon mm. asiakkaan asian hoitamisessa. Arvostus asiakkaaseen parantaa palvelutasoa.

Avoin vuorovaikutus edistää tavoitteiden saavuttamista

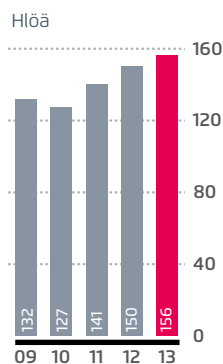
SATOn toiminnassa ihmisten välisellä vuorovaikutuksella on suuri vaikutus. Toimimme osana yhteistyöverkostoa ja asiakkaiden kanssa. Selkeästi viestitty strategia sekä ymmärrettävät henkilökohdalliset tavoitteet näyttävät suuntaa, lisäävät työmotivaatiota ja kasvattavat mahdolli-

Henkilöstön koulutusaste
31.12.2013

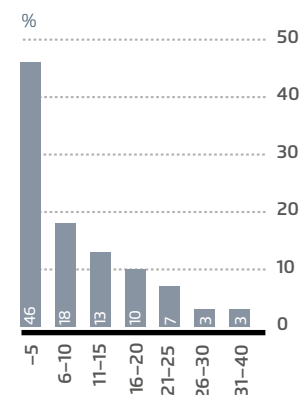


- Ylempi korkeakouluaste 23 % (korkeakoulu tai yliopisto)
- Ylempi keskiaste 51 % (esim. opisto tai ammattikorkeakoulu)
- Alempi keskiaste 15 % (ammattillinen peruskoulutus tai ylioppilastutkinto)
- Perusaste 6 % (esim. keski- tai peruskoulu)
- Opiskelijat 5 %

Henkilöstö vuoden
lopussa



Henkilöstön
palvelusvuodet 31.12.2013



suuksia onnistua kohtaamisissa.

Lisäämme vuorovaikutustilanteita asiakaisiin sekä henkilökunnan että muiden sidosryhmien välillä. Kertomusvuonna koulutimme henkilöstöä löytämään omat vahvuutensa ja kehityskohteensa sekä tunnistamaan eri persoonallisuustyyppien tarpeet vuorovaikutustilanteissa.

Aloitteellisuus nopeuttaa uudistumista

SATOssa on käytössä ideapankki, johon henkilöstöä kannustetaan jättämään ideoita toiminnan, tuotteiden ja palvelujen parantamiseksi. Pankkiin jätetyt aloitteet ohjataan vastuuhenkilöille, jotka valitsevat joukosta heti käyttöön otettavat, jalos-

tettavat ja jatkokehitykseen siirrettävät uudistukset. Esimerkki heti toimeenpannuista aloitteista on Nuoria kesäksi 2013 vihertöihin -idea, jonka perusteella SATOon rekrytoiduista 30 kesätyöntekijästä noin puolet oli kiinteistöjen viher- ja puhtaanapitotehtävissä.

Kertomusvuonna kokosimme kaksi ryhmää kehittämään ajatusta nykyistä edullisemman asuntotarjonnan lisäämiseksi. Ryhmätöiden tulokset olivat pitkälle vietyjä konseptiaihioita, jotka siirrettiin jatkokehittettäväksi. Tavoitteenamme on pilottihankkeen valmistelu ja käynnistys viimeistään 2015.

Kannustamme aloitteellisuuteen myös rohkaisemalla uusien toimintatapojen

kokeiluihin, jotka tähtäävät asiakaskokemuksen parantamiseen tai päätöksenteon nopeuttamiseen.

Osaaminen lisää henkilöstön hyvinvointia

Strategian toteuttamiseen tarvittava osaaminen parantaa työhyvinvointia. Tuemme henkilöstöä monipuolisesti osaamisen kehittämisessä.

Käsitlemme strategisia teemoja kuukausittain henkilöstön aamukahvi- ja koulutustilaisuuksissa. Esimiehille järjestämme vuosittain yhteisiä koulutus- ja keskustelutilaisuuksia strategian selkeyttämiseksi ja esimiesten perus- ja coaching-taitojen vahvistamiseksi. Lisäksi SATOssa

“ Kuuntelen asiakasta

Asiakkaiden auttaminen saa minut tuntemaan työni merkitykselliseksi. Vaikka asiat eivät aina päädy asiakkaan toivomaan lopputulokseen, palvelusta voi saada kiitosta. Kuuntelemalla asiakasta ja kysymällä lisää löydän parhaat ratkaisut.

SATOn asiakasneuvoja Hanna Rosti



Asiakaspalvelussa

98%

asiakkaiden asioista ratkaistaan ensikontaktissa

on käynnissä mentorointiohjelma henkilökohtaisen kehittymisen tukemiseksi ja osaamisen laajentamiseksi.

Liikunta ja kulttuuri tukevat jaksamista

Henkilöstömme käytössä oli kertomusvuonna SATOn tukemat liikunta- ja kulttuurisetelit. Henkilöstön liikunta- ja virkistyskerho Liivi järjesti monipuolisia kulttuuritilaisuuksia, liikuntamahdollisuuksia ja henkilöstön joulujuhlat.

Palkitseminen

Yhtiön ylin ja keskijohto kuuluvat henkilökohtaisesti määritetyn palkitsemisen piiriin. Muulle henkilöstölle maksetaan palkkio yhteisiksi määriteltyjen tavoitteiden saavuttamisesta. Lisäksi henkilöstöä kannustetaan mm. jakamalla vuosittain Vuoden satolainen – kunniakirja sekä arvomainintoja poikkeuksellisesta arvoa edistävästä toiminnasta. Kertomusvuonna valittiin henkilöstön ehdotusten mukaisesti kaksi vuoden satolaista ja annettiin yhteensä 10 arvomainintaa.

“*ymmärrys oman työtehtävän asemasta osana kokonaisuutta lisää sekä oman että muiden työn arvostusta*”

Ulkopuolinen koulutus/henkilö



2,2^{PV}

Sisäinen koulutus/henkilö



2,4^{PV}

Sairauspoissaolot/henkilöstön vuosityöaika



1,7[%]

Rekrytoidut vakituiset henkilöt



6 hlöä

Kesätyöntekijät



30 hlöä

Henkilöstön innovaatioaloitteet



115 kpl

Ympäristöä kunnioittava asuminen

Terveellisiä ja turvallisia asuntoja

Tarjoamme asiakkaillemme terveellisiä ja turvallisia sekä kestävä kehityksen mukaisia asuntoja. SATOn ympäristöohjelma sisältää asuntojen suunnittelussa, korjaus- ja uudisrakentamisessa, investoinneissa sekä käyttövaiheessa noudatettavat periaatteet ja vastuut.

Kehitämme asuntokantaamme investoinneilla, elinkaariajattelun mukaisilla korjauksilla sekä ylläpitotoimintaa ja energiatehokkuutta parantamalla. Tilaa edellyttämme rakentamiselta korkeaa laatua sekä uudistuotannossa että peruskorjauksissa.

Investointien sijaintipäätöksillä vaikutetaan liikennepäästöihin

SATOn investoinnit kohdennetaan urbaaniin ympäristöön kerrostaloihin, jotka

sijaitsevat hyvien julkisten liikenneyhteyksien äärellä. Tällä voidaan vaikuttaa julkisen liikenteen käyttöön yksityisauton sijaan, mikä vähentää liikenteestä aiheutuvia päästöjä.

Energiankulutusta vähennetään

Tärkeimmät ympäristövaikutukset syntyvät SATOn omistamien asuinkiinteistöjen energiankulutuksesta. Kertomusvuonna tiukensimme lämmön kulutuksen säästötavoitetta. Sitouduimme Helsingin kaupungin kanssa tehdyssä ilmasto-kumppanuussopimuksessa vähentämään lämmön ominaiskulutusta vuoteen 2016 mennessä 15 prosenttia verrattuna vuoden 2009 kulutustasoon. Tavoite sähkön ja veden ominaiskulutuksen vähentämiselle on 15 prosenttia vuoden 2004 tasoon verrattuna.

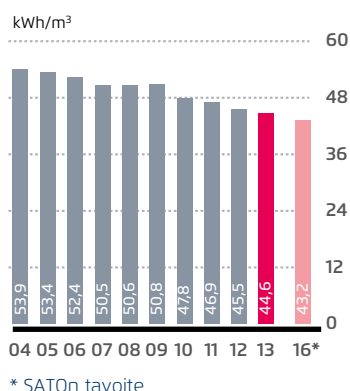
Tavoitteiden toteutumisen seurannan varmistamiseksi ja häiriötilanteisiin puuttumiseksi olemme liittäneet kaikki kiinteistöt keskitettyyn kulutusseuranta- ja energianhallintajärjestelmään. Kertomusvuoden aikana jatkoimme energiakatselmuksia kiinteistöissämme ja teimme kaukolämpölaitteiden vuositarkastuksen kaikkiin kohteisiin. Olemme myös lisänneet henkilöresursseja energiatehokkuuden parantamiseksi.

Kertomusvuoden lopulla lämmön ominaiskulutus oli laskenut 12,9 prosenttia vuodesta 2009, veden ominaiskulutus 10,4 ja sähkön 18,1 prosenttia vuodesta 2004.

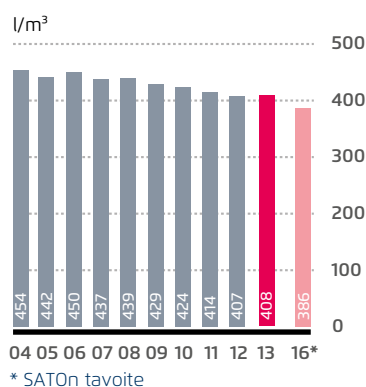
Jätteiden kierrätystä lisätään

Järjestimme kertomusvuonna pääkaupunkiseudun asukkaille mahdollisuuden tuoda talon pihalle toimitettuun konttiin kierrä-

Lämmön normitettu ominaiskulutus



Veden ominaiskulutus



tettävää jätettä edellisvuoden hyvien kokemusten perusteella. Kesän aikana kierätysjätettä kerättiin yhteensä 77 tonnia. SATOlla on myös sopimus Paperinkeräys Oy:n kanssa kierrätettävän paperijätteen keräämisestä syväkeräyssäiliöihin.

Vuoden 2014 aikana pyrkimyksenä on muun jätemäärän systemaattisen seurannan aloittaminen ja vähentämistavoitteen asettaminen.

Kumppanit sitoutetaan sopimuksilla

SATOn sijoitusasuntojen isännöintikumppanit on sitoutettu energiansäästötavoitteisiin sopimuksin. Vuonna 2014 voimaan tulevissa sopimuksissa energiansäästötavoitteiden saavuttamisen painoarvoa palkkioissa kasvatetaan. Myös tuleviin huoltoyhtösopimuksiin asetetaan energiansäästöä koskevat tavoitteet.

Asukkaille tietoa kestävästä toimintatavoista

Asukkaat saavat SATOn nettisivuilta, asiakaslehdessä ja muista julkaisuista vinkkejä toimenpiteistä, joilla he voivat asumisensa edistää kestävästä kehitystä ja säästää energiaa. Vuoden 2014 aikana ryhdymme tiedottamaan asukkaille energian- ja vedenkulutuksista sekä jätemääräistä netissä oman asuintalon sivulla.

Ympäristöriskejä hallitaan

Ympäristöriskien hallinnalla rajataan kiinteistöjen rakenteisiin, ympäristöön ja ihmisiin liittyviä riskejä. Peruskorjattavissa kiinteistöissä tehdään kuntokartoitukset rakenneaurioiden ja rakennusosien myrkyllisten aineiden pitoisuuksien havaitsemiseksi. Tutkimusten tulosten perusteella valitaan korjauksissa käytettävät työtavat. Korjaus- ja uudisrakennusten urakoitsijat veloitetaan sopimuksin järjestämään työmaatoiminnon siten, että työmaan aiheuttamat haitat ja häiriöt sekä luonnon- että rakennetulle ympäristölle minimoidaan. Materiaaleiksi valitaan vähäpäästöisiä materiaaleja.

Purkamistilanteissa kiinnitetään erityistä huomiota purkujätteiden lajitteluun myrkyllisten materiaalien hoitamiseksi asianmukaisesti sekä hyötykäyttöön soveltuvien materiaalien ja rakennusosien kierrättämiseksi. Oikea-aikaisella asukastiedotuksella ja poikkeustilanteiden oikealla ajoittamisella ehkäistään asukkaille korjaustoiminnassa aiheutuvia häiriöitä, ja minimoidaan asumista haittaavat tilanteet.

Hankittaessa uusia kohteita olemassa olevasta kiinteistökannasta teemme kohteessa ympäristöriskianalyysin.



ilmastokumppanuus

Liityimme Helsingin kaupungin ilmastokumppaniksi tehdäksemme yhteistyötä haitallisten ilmastovaikutusten vähentämiseksi eri alojen yritysten ja kaupungin kanssa. Sitouduimme samalla aiempaa tiukempaan tavoitteeseen lämmön kulutuksessa.



Lämmönsäästö



Sähkösäästö



Vedensäästö

**TAVOITTEET
2016**



-15 % vuoden
2009 tasosta

-15 % vuoden
2004 tasosta

-15 % vuoden
2004 tasosta

**KULUTUS
2013**



-12,9 % vuoden
2009 tasosta

-18,1 % vuoden
2004 tasosta

-10,4 % vuoden
2004 tasosta

Yhdessä ja samaan suuntaan



Yhteistyökumppaneilla on tärkeä merkitys asiakkaalle ja SATOlle. Varmistamme hyvin ja yhdenmukaisesti toimivan isännöintipalvelun kaikissa kotitaloissa pitämällä yhteiset tavoitteet kirkkaina mielessä.

SATO noudattaa tärkeimmissä kumppanuussuhteissa yhdessä kehitettyä johtamismallia. Säännölliset ohjausryhmät ja kehityskeskustelut sekä yhteiset koulutustilaisuudet ohjaavat tavoitteiden saavuttamista. Keskitetty hankintatoimi edistää kustannusten hallintaa.

Win-win -kumppanuudet

Kumppanuuksilla pyritään alan parhaan osaamisen hyödyntämiseen ja lisäarvon tuottamiseen sidosryhmille.

Merkittävimmät kumppanuudet

SATOn oman organisaation toiminta keskittyy asunto-omaisuuden arvon kasvattamiseen ja asiakkuuksiin. Yhteistoiminnalla merkittävimpien kumppanien kanssa ylläpidetään kiinteistöjen ja asuntojen kuntoa sekä tehdään kaavoitus- ja rakentamisyhteistyötä. Myös osa projekti- ja tukitoiminnoista hoidetaan kumppanisopimuksilla. Pitkäaikaisin kumppanuus liittyy kiinteistöjen isännöintiin ja manageeraukseen.

Toimittajavalinnat

SATO noudattaa alihankintojen kilpailuttamisessa selkeitä ja avoimia kilpailukäytäntöjä. Toimittajiksi valikoidaan alan parhaita osaajia, jotka toimivat vastuullisesti ja hoitavat yhteiskunnalliset velvoitteensa. Kumppanuuksissa tärkeänä

valintakriteerinä on tahto sitoutua pitkäksi aikaa kehittämään ja ylläpitämään kahden-suuntaista suhdetta.

Kumppanuuksien johtaminen

Kumppanuuksien johtamiseen on luotu malli, jossa toimintaa johdetaan ja kehitetään yhdessä sovittujen tavoitteiden ja mittareiden avulla. Johtamisjärjestelmä sisältää kannustimet yhteisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Säännöllinen vuorovaikutus ja tavoitteiden saavuttamisen seuranta tapahtuu ohjausryhmissä, toimittajatapaamisissa ja kehityskeskusteluissa.

Tavoitteet ja toimenpiteet

Isännöinti- ja manageerausopimukset kilpailutettiin kertomusvuoden lopulla ja toiminta päätettiin keskittää maaliskuusta 2014 alkaen yhdelle toimittajalle,

Realia Management Oy:lle, jonka kanssa yhteistyö on jatkunut jo kymmenen vuotta. Samassa yhteydessä päivitetään palvelusopimuksen sisältö ja yhteistoiminnan tavoitteet.

Keskittämällä tavoittelemme kustannustehokkuutta ja yhdenmukaistamme isännöintikäytäntöjä myös asiakassuhteissa. Kannustamme aikaisempaa enemmän energiatehokkuuden ja asiakasyytyväisyyden edistämiseen.

Kaikessa toimittajayhteistyössä pyritään soveltamaan kumppanuusmallin mukaista toimintatapaa. Silloin toimittajien kanssa on tehty puitesopimukset, jossa yhteistyön periaatteet on määritelty.

LIIKETOIMINTAMALLI

ASUNTO-OMAISSUUS



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

ASIAKKUUDET



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

KUMPPANUUDET



- Isännöinti
- Kiinteistöhuolto
- Rakentaminen

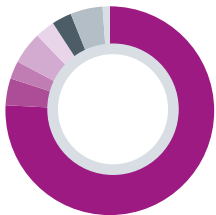
Tukitoiminnot

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

Liiketoimintasegmentit

SATOn toimintaa johdetaan ja raportoidaan kahtena liiketoiminta-alueena, joita ovat SATO-liiketoiminta ja VATRO-liiketoiminta.

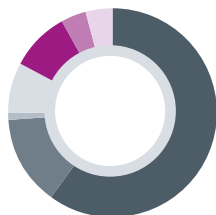
Sijoitusasuntojen alueellinen jakauma (SATO-liiketoiminta) 31.12.2013



- Pääkaupunkiseutu 76 %
- Muu Helsingin talousalue 4 %
- Turun talousalue 3 %
- Tampereen talousalue 5 %
- Jyväskylän talousalue 3 %
- Oulun talousalue 3 %
- Pietari 5 %
- Tavoitetoimialueen ulkopuolella 1 %

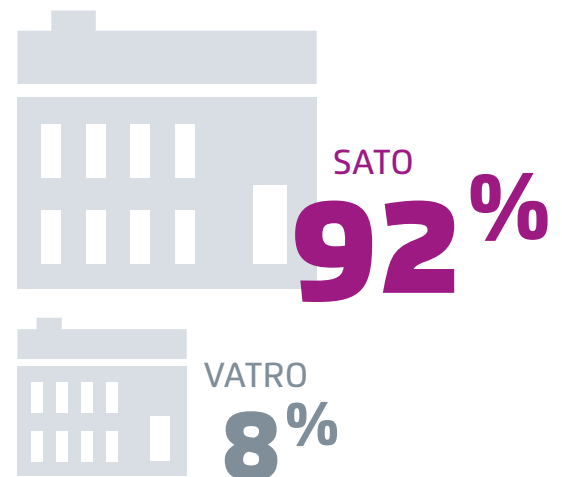
Asunto-omaisuus, käypä arvo
2 120 milj. €

Sijoitusasuntojen alueellinen jakauma (VATRO-liiketoiminta) 31.12.2013



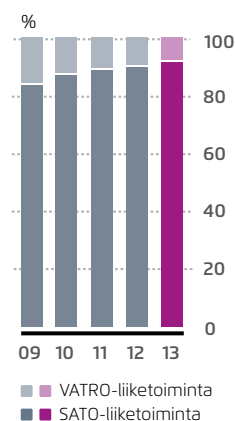
- Pääkaupunkiseutu 60 %
- Muu Helsingin talousalue 14 %
- Turun talousalue 1 %
- Tampereen talousalue 8 %
- Jyväskylän talousalue 9 %
- Oulun talousalue 4 %
- Tavoitetoimialueen ulkopuolella 4 %

Asunto-omaisuus, käypä arvo
196 milj. €

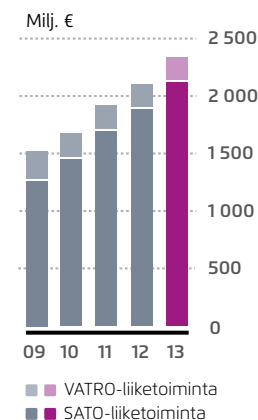


“*VATRO-liiketoiminnan suhteellinen merkitys konsernissa pienenee*”

Liiketoimintasegmenttien osuudet asuntokannasta 2009–2013 käyvin arvoin



Asuntokannan kehitys 2009–2013 käyvin arvoin



SATO-LIIKETOIMINTA

- noin 19 700 asuntoa pääosin Suomen kasvukeskuksissa ja Pietarissa
- rajoituksista vapaat ja lyhyemmän rajoitusajan vuokra-asunnot sekä omistusasuntotuotanto
- asuntojen käypä arvo noin 2,1 miljardia euroa, 92 % SATO-konsernin sijoitusasuntojen arvosta

VATRO-LIIKETOIMINTA

- noin 4 100 asuntoa pääosin Suomen kasvukeskuksissa
- pitkällä rajoitusajoilla olevat arava-asunnot, joiden rajoitukset päättyvät 2040-luvulla
- asuntojen käypä arvo noin 200 miljoonaa euroa, 8 % SATO-konsernin sijoitusasuntojen arvosta

SATOn asuntosijoitustoiminta sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntovarallisuutta, johon vaikuttavat asuntolainsäädännön rajoitukset sekä kohde- että yhtiötasolla. Segmentoinnilla lisätään valtion tukemaan asuntovarallisuuteen kohdistuvan toiminnan ja raportoinnin läpinäkyvyyttä.

SATO-liiketoimintaan kuuluvat vapaa- rahoitteiset asunnot sekä ne arava- ja

korkotukilainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät vuosina 2013–2025. Myös Pietarin liiketoiminta ja omistusasuntotuotanto kuuluvat SATO-liiketoimintaan. VATRO-liiketoimintasegmenttiin kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät

noin vuoteen 2047 mennessä.

Konsernin strategian mukaisesti uudet investoinnit kohdistetaan SATO-liiketoimintaan ja VATRO-liiketoiminnan suhteellinen merkitys konsernissa pienenee.

Taloudelliset tunnusluvut 2013, milj. €	SATO-liiketoiminta	VATRO-liiketoiminta	Yhteensä
Liikevaihto	272,4	39,1	311,5
Asuntokannan nettovuokratuotto	115,2	22,1	137,3
Tulos ennen veroja	65,3	5,6	70,9
Bruttoinvestoinnit sijoitusasuntoihin	190,6	0	190,6
Sijoitusasuntojen kirjanpitoarvo	1 516,0	195,8	1 711,8
Sijoitusasuntojen käypä arvo	2 120,2	195,8	2 316,0
Vuokra-asunnot, lkm	18 547	4 087	22 634
Osaomistusasunnot, lkm	1 194	0	1 194
Valmistuneet sijoitusasunnot, lkm	321	0	321
Valmistuneet omistusasunnot, lkm	226	0	226

Sijoitusasunnot ovat liiketoiminnan perusta

Keskeiset sijainnit

Sijoitusasunnoista saatava vuokratuotto ja asuntojen arvon kehitys luovat pohjan SATOn liiketoiminnan kannattavuudelle. Vakaan kassavirran aikaansaamiseksi SATO VuokraKodit on keskitetty alueille, joissa vuokra-asuntokysyntä pitkällä tähtäimellä kasvaa.

Pieniä asuntoja kasvukeskuksissa

Sijoitusasunnot sijaitsevat suurimmissa kasvukeskuksissa, joissa vuokra-asuntokysyntä on voimakkainta. Asunto-omaisuudestamme noin 80 prosenttia sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueilla sekä Pietarissa.

Vuokra-asuntojen tarve kohdistuu voimakkaimmin pienasuntoihin. Olemme kasvattaneet pienasuntojen osuutta asuntokannassa hankinnoin ja rakennuttamalla niitä itse.

Tähtiluokka helpottaa valintaa

SATO VuokraKodit on luokiteltu niiden laadun perusteella, mikä helpottaa asunnon valintaa. Luokkia on kolme. Viiden tähden asunnot ovat uniikkeja sijaintinsa ja sisustusmateriaaliensa osalta. Neljän tähden asunnot ovat uusia tai uutta vastaavia ja kolmen tähden asunnot ovat peruskuntoisia.

Sijoitusasuntojen ylläpito ammattimaista

Ylläpitotoimenpiteiden suorittamisessa SATOlla on apuna ammattitaitoinen kumppani- ja palveluntuottajaverkosto. Merkittävimmät kumppanuudet liittyvät kiinteistöjen managerointiin ja isännöintiin. Hankintojen kilpailutuksella, kiinteistöjen energiansäästötoimenpiteillä ja suunnitelmallisella korjaustoiminnalla hillitsemme kustannusten nousupaineita.

Korjaustoiminta palvelee asukkaita

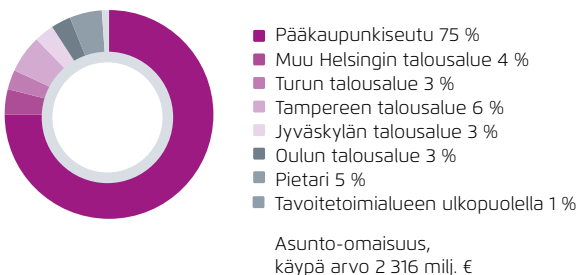
Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan laatua. Korjaustarpeiden arvioimiseksi kaikkien SATO VuokraKotien kunto tarkastetaan määrävälein tai asukkaan vaihtuessa.

Kertomusvuonna korjaukset suunnattiin pääasiassa vapautuvien asuntojen vuokratavuuden edistämiseen ja yli kymmenen vuotta samassa SATO VuokraKodissa asuneiden asuntoihin.

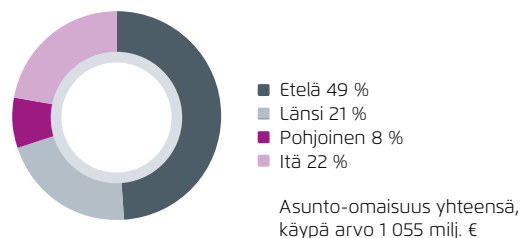
Siivouksen ja huollon valvonta varmistaa laadun

Kertomusvuonna tehostettiin kiinteistöhuollon ja siivouksen laadunvalvontaa. Lisäsimme tarkastuskäyntejä kiinteistöillä ja epäkohdat korjattiin nopeasti. Toiminnan seurauksena asukkaiden tyytyväisyys siivoukseen ja huoltoon kasvoi edellisvuoteen verrattuna.

Sijoitusasuntojen alueellinen jakauma 31.12.2013

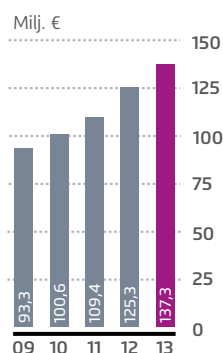
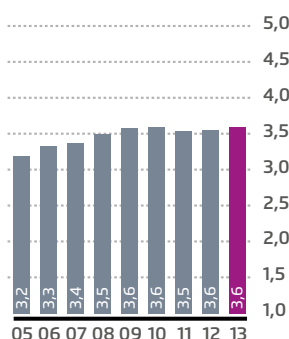


Asunto-omaisuus Helsingissä 31.12.2013



Sijoitusasunnot	2013	2012
Kohteiden lkm	734	733
Asuntojen lkm yht.	23 828	23 510
- vuokra-asunnot	22 634	22 294
- osaomistusasunnot	1 194	1 216
Asuntojen pinta-ala m ²	1 364 449	1 344 340
Vuokra-asuntojen keskikoko m ²	56,0	56,7
Asuntojen arvo		
- kirjanpitoarvo	1 711,8	1 553,7
- käypä arvo	2 316,0	2 088,0
- arvoeron kasvu	69,9	60,6
- arvoero yhteensä	604,2	534,3
Asuntokannan nettovuokratuotto M€	137,3	125,3
- kasvu kertomusvuonna %	9,6	14,5
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto %		
- kirjanpitoarvolle	8,9	8,6
- käyvälle arvolle	6,5	6,4

Nettovuokratuotto

Kokonaistyytyväisyys
huoltoon ja isännöintiin

Isännöinti yhteistyötä yli

10 vuotta



“

Palvelua kumppanuudella

Realia Management on ollut SATOn pitkäaikainen isännöintikumppani pääkaupunkiseudulla. Toimimme linkkinä asukkaiden ja SATOn välillä ja valvomme kiinteistöjen ylläpitotoimintaa. Teemme myös yhteistyötä asuntojen energiatehokkuuden parantamiseksi.

Tekninen isännöitsijä
Tiina Knuutinen,
Realia Management Oy

Hyvä vuokrausaste varmistaa vakaan kassavirran

Tehokas vuokraustoiminta

Tehokkaalla vuokraustoiminnalla varmistetaan asunnontarvitsijoille nopea asunnon hankinta ja vakaasti kehittyvä kassavirta. Kertomusvuonna tehtiin yhteensä noin 8 100 vuokrasopimusta. Vuokratuotot kasvoivat noin 8 prosenttia edellisvuodesta ollen yhteensä 229,5 (212,7) miljoonaa euroa.

Asiakkaan tarve edellä

Vuokrauksen lähtökohtana on asiakkaan tarpeen perusteellinen kartoitus sopivan kodin löytämiseksi. Kertomusvuoden aikana SATO VuokraKotiin muuttaneet asiakkaat ovat antaneet erinomaista palau-

tetta ammattitaitoiselle myyntihenkilöstöllemme. Tyytyväisyys asunnon vuokraukseen oli 4,3 asteikolla 1-5. Pidämme yllä jatkuvaa asiakaspalveluvalmennusta.

Palvelun saatavuutta parannetaan

SATO palvelee asiakkaita arkisin klo 20 asti ja myös lauantaisin, ja henkilökoh- taisten asuntoesittelyjen määrää on lisätty. Asunnon etsintää palvelevat SATOn internet-sivut uudistettiin ja käytettävyyttä parannettiin mm. päätelaite riippumatto- muudella. Vuokrattavissa oleviin asun- toihin liittyvää informaatiota ja valokuvia lisättiin. Vuoden 2014 aikana julkaisimme asunnon hakupalvelun mobiilisovelluksena

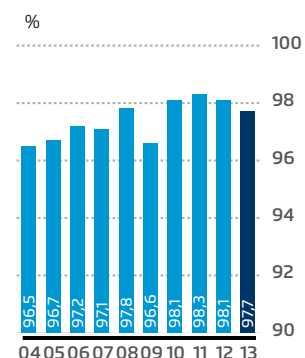
ja kehitämme e-palvelua sisältämään myös mahdollisuuden allekirjoittaa vuokraso- pimus verkossa.

Hinnoittelu

Vapautuvien asuntojen vuokrat määri- tetään markkinatilanteen mukaan. Aravalainoitettujen vuokrien määrittelyssä noudatetaan niitä koskevia säännöksiä. Voimassa olevat vuokrasopimukset sisäl- tävät vuokrantarkistusperusteet, ja vuokria tarkistetaan vuosittain.

Tunnuslukuja	2013	2012
Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat €/m ² /kk	14,91	13,92
Taloudellinen vuokrausaste % (Suomi)	97,7	98,1
Vuokra-asuntojen vaihtuvuus %	36,3	33,6
ml. sisäinen vaihtuvuus %	8,8	7,5

Taloudellinen vuokrausaste



Ympäristön arvostaminen lisääntyy



Keväällä 2014 SATOlle valmistuu Espoosseen ensimmäinen maalämpöä hyödyntävä talo. Yhteiselle pihalle tulee kasvatuslaatikoita omaehtoista viljelyä varten. Asiakkaiden kokemuksia seurataan tulevia hankkeita varten.

Pyöräilyn suosio ja innostus kaupunkiviljelyyn ovat kasvussa. Asiakkaamme toivovat myös SATOn panostavan ympäristön kannalta kestäviin ratkaisuihin.

Investoinnit vauhdittavat kasvua

Investoinnit keskitetään kasvukeskuksiin

Investointitoiminnalla luodaan edellytykset kasvulle. Tavoitteena on kasvattaa SATOn asunto-omaisuuden arvo neljään miljardiin euroon vuoteen 2020 mennessä. Hankimme ja rakennutamme kokonaisia kerrostaloja sekä yksittäisiä vuokra-asuntoja julkisten liikenneyhteyksien varrelta.

SATO varmistaa sijoitusasuntojen vuokrattavuuden ja asunto-omaisuuden arvon myönteisen kehityksen kohdistamalla investoinnit ensisijaisesti pääkaupunkiseudulle ja Pietariin. Näiden lisäksi sijoitamme asuntoihin Tampereella, Turussa, Jyväskylässä ja Oulussa.

Asuntokantaa uudistetaan

Asuntokannan laatua parannetaan

suuntaamalla vuosittain keskimäärin 70 prosenttia investoinneista uudisasuntoihin ja kiinteistöjen peruskorjauksiin sekä realisoineilla. Pienten asuntojen osuutta asuntokannassa kasvatetaan investoimalla SATOn rakennuttamien omistusasunto-kohteiden yksiöihin ja kaksioihin. Laatu- tasoa ja energiatehokkuutta parannetaan myös asunnoissa tehtävillä korjauksilla.

Merkittävin uudisasuntoja koskeva sopimus Suomessa tehtiin Skanskan kanssa ja se koski 370 asunnon toteuttamista pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle usean vuoden aikana. Investoinnin kokonaisarvo on noin 50 miljoonaa euroa ja se ajoittuu arviolta vuosille 2013–2015.

Asuntorealisoineja tehtiin pääasiassa kohteen sijainnin tai kunnon perusteella.

Vanhan kannan hankintoja yksittäin ja portfolioina

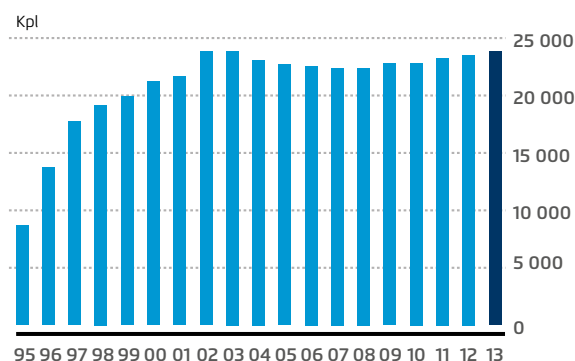
Valmiista asuntokannasta hankitaan sekä yksittäisiä asuntoja että useita kohteita sisältäviä asuntoportfolioita.

Kertomusvuoden suurin hankinta oli Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta ostetut 423 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa 41,5 miljoonan euron kauppahinnalla. Asunnoista noin 300 sijaitsee pääkaupunkiseudulla.

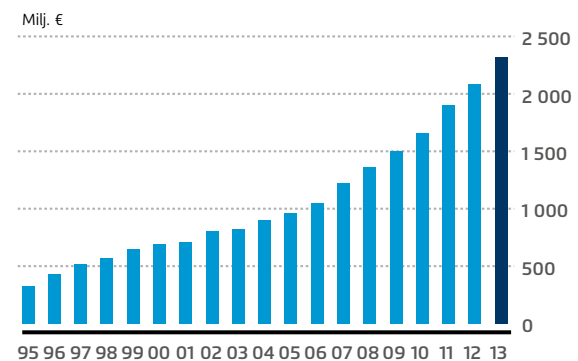
Investointikohteet tutkitaan laajasti ennen päätöstä

Ennen investointipäätöksiään SATO selvittää alueen ja investointikohteen kehitysnäkymät, väestöprofiilin ja arvioidut ylläpito- ja korjausmenot sekä tuotto-

Asuntokannan kehitys



Asuntokannan kehitys, käyvät arvot



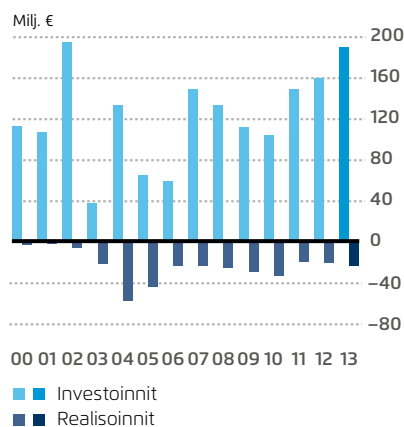
tentiaalin. Kohteiden ympäristövaikutukset arvioidaan kiinteistön liikenteellisen sijainnin, iän, kunnon, energian- ja vedenkulutuksen, käytettyjen materiaalien ja talotekniikan sekä mahdollisten maa-

perätkimusten perusteella. Selvityksen perusteella arvioidaan SATOn laatu- ja vastuullisuusvaatimuksiin perustuvat lisäinvestointitarpeet kaupan kohteeseen ja tehdään elinkaarilaskelmat.

Investoinnit	2013	2012
Konsernin bruttoinvestoinnit sijoitusasuntoihin M€	190,6	159,9
investoinnit uudisasuntoihin M€	124,6	108,0
Investoinnit Suomessa:		
Investoinnit sijoitusasuntoihin M€	170,3	137,3
Rakenteilla sijoitusasuntoja 31.12. kpl	1 029	644

Realisoinnit	2013	2012
Myydyt sijoitusasunnot kpl	463	390
Sijoitusasunto- ja tonttirealisoinnit yhteensä M€	28,9	31,5

Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit



Investointimme ylittivät

190 M€



“

Aktiivinen toiminta toi tulosta

Onnistuimme tavoitteessamme investoida asuntoihin, jotka pystyvät pitkään täyttämään asiakkaidemme odotukset ja joilla on hyvät arvonkehitysnäkymät. Kohteiden ympäristövaikutusten merkitys kohteiden valinnassa on nousussa.

SATOn Investoinnit-yksikön johtaja Antti Aarnio

Kiinteistökehitys luo investointiedellytyksiä

Tonttivarantoa käytetään vuokra-asuntojen lisäämiseen

SATOn tonttivarantoa käytetään ensisijaisesti sijoitusasuntojen rakentamiseen. Kertomusvuonna tonttivarantoa otettiin käyttöön 22,4 (18,1) miljoonan euron arvosta. Tonteille käynnistettiin 429 (615) asunnon rakentaminen, joista 198 (475) tulee konsernin sijoitusasunnoiksi.

Kaavakehitys tuo jatkuvuutta

Osallistumme asemakaavasuunnitteluun useilla asuinalueilla, joissa meillä on tonttimaata tai sitä on kaupunkien taholta varattu SATO:lle. Kertomusvuoden lopulla vireillä olevia kaavakehityshankkeita oli mm. Helsingin Talissa, Espoon Perkaalla, Vantaan Martinlaaksossa sekä Kirkkonummen keskustassa.

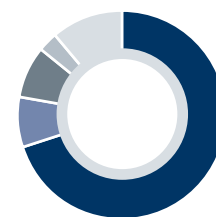
Kartoitamme myös aktiivisesti muussa kuin asuinkäytössä olleita kiinteistöjä, joiden tilat voidaan muuntaa asunnoiksi. Myös näihin hankkeisiin SATO tuo osaa- mistaan kaavamuutosvaiheessa.

Peruskorjaustoiminnalla tuetaan sijoitusasuntojen arvonekehitystä

SATOn sijoituskiinteistöille tehdään taloudellinen ja tekninen elinkaarisuunnitelma, jonka perusteella valitaan peruskorjattavat kohteet. Kertomusvuonna valmistui kolmen ja aloitettiin kahden kiinteistön peruskorjaus. Näissä oli yhteensä 287 asuntoa.

Toukokuussa valmistui toinen SATO HotelliKoti -kohteeksi peruskorjattu asuintalo Helsingin Kruununhakaan.

Tonttivarannon alueellinen jakauma (kerros-m²) 31.12.2013



- Helsingin seutu 70 %
- Tampere 8 %
- Turku 8 %
- Jyväskylä 3 %
- Oulu 11 %

Yhteensä noin 334 000 kerros-m²,
noin 3 700 asuntoa

Tontit	2013	2012
Tonttivaranto M€	88,3	94,8
Tonttihakinnat M€	7,5	28,1
Tonttivarannon käyttö		
tuotantoon rakennusoikeudesta krs-m ²	29 680	42 010
tuotantoon siirtyneet ja		
myydyt omistustontit M€	25,1	24,9

Uudisasunnot	2013	2012
Valmistuneet yht. kpl	458	659
sijoitusasunnot	232	360
omistusasunnot	226	299
Rakenteilla 31.12. yht. kpl	1 321	933
sijoitusasunnot	1 029	644
omistusasunnot	292	289
Myymättä omistusasuntoja 31.12. kpl		
valmiit	65	50
rakenteilla olevat	235	200

Pietari tarjoaa kasvumahdollisuuksia

Suuri asuntomarkkina

Pietarin asuntomarkkina vastaa volyymiltaan Suomen asuntomarkkinoita. Lisääntyvä vuokra-asuntotarjonta kasvattaa kysyntää. Tarjoamalla laadukkaita vuokra-asuntoja SATO osallistuu kaupungin hyvinvoinnin kasvuun.

SATO edelläkävijänä vuokra-asuntojen tarjoajana

Ammattimaisesti toimivana asuntosijoittajana SATO on esimerkkinä Pietarin kehittyvillä asuntomarkkinoilla. Järjestelmällisellä ja avoimella toiminnalla SATO herättää asiakkaiden ja sidosryhmien keskuudessa luottamusta.

Investointikohteena uudet asunnot

Sijoituskohteemme on hankittu pohjoismaisten ja venäläisten rakennusliikkeiden

uudistuotannosta. SATO ei itse rakennuta asuntoja Pietarissa.

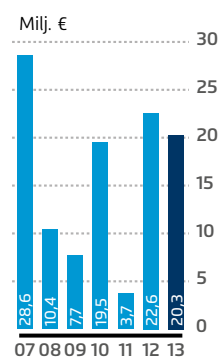
Asuntonamme kuuluvat ns. eliitti-, business- ja comfort-luokkaan ja sijaitsevat kaupungin keskustan parhailla paikoilla tai keskustan tuntumassa metroyhteyksien varrella. Asiakkaat ovat hyvin toimeentulevia venäläisiä ja Pietariin sijoittuneita ulkomaalaisia. Asuntojen vuokraus hoidetaan Pietarin aluetoimistossa omalla henkilöstöllä. Asunnot vuokrataan pääosin kalustettuina.

Uudet investoinnit

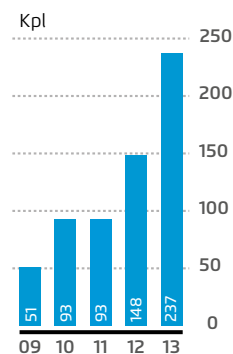
Kertomusvuoden aikana SATO hankki yhteensä 139 rakenteilla olevaa sijoitus-asuntoa, joiden arvo on yhteensä 32 miljoonaa euroa. Asunnot sijaitsevat Pietarin eteläisessä keskustassa ja Vasilinsaarella.

Sijoitusasunnot	2013	2012
Valmiit 31.12. kpl	237	148
valmistuneet kpl	89	55
Rakenteilla 31.12. kpl	219	169
Asunto-omaisuuden arvo M€	112,4	91,1
Investoinnit M€	20,3	22,6
Sitovat hankintasopimukset M€	23,7	29,0
Keskineliövuookra kalusteineen €/m ² /kk	23,90	27,01
Taloudellinen vuokrausaste %	90,8	89,5

Asuntoinvestoinnit Pietarissa



Asuntokannan kehitys Pietarissa



Rahoituksen saatavuus varmistetaan

Vahva rahoitusasema tukee strategian toteuttamista

Rahoituksen rooli on tärkeä SATOn strategian ja kasvutavoitteiden toteuttamisessa. Aktiivisella, ennakoivalla ja pitkäjänteisellä rahoituksen suunnittelulla mahdollistetaan osaltaan kannattava investointitoiminta. SATO etsii ja kehittää jatkuvasti uusia ratkaisuja varainhankintaan sekä riskien ja vakuuksien hallintaan. SATOn pitkäaikainen velkarahoitus on lähes kokonaisuudessaan vakuudellista.

Rahoituslähteiden monipuolisuus edistää saatavuutta

Käyttämällä rahoituslähteitä monipuolisesti laajennamme rahoituspohjaa ja hallitsemme jälleenrahoitus- ja vastapuoliriskiä.

Kertomusvuonna nostimme uusia pitkäaikaisia lainoja 227 miljoonaa euroa. Tästä valtaosa, 149 miljoonaa euroa, nostettiin 6.3.2013 julkaistun vakuudellisen joukkovelkakirjalainaohjelman alla. Lisäksi asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut kasvoivat investointitoiminnan kautta 21 miljoonaa euroa. SATO toimii rahoitusmarkkinoilla aktiivisesti myös 100 miljoonan euron yritystodistusohjelman puitteissa.

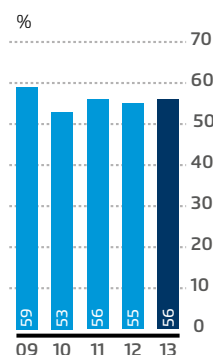
Avoin sijoittajadialogi tukee kehittämistä

Pankkisuhteissa lähtökohtamme on avoin yhteistyö ja kumppanuus, mikä edistää kestävien ja tarkoituksenmukaisten rahoitusratkaisujen rakentamista. Tapaamme

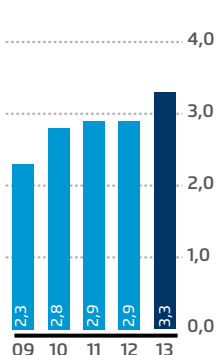
“

SATO kehittää jatkuvasti uusia ratkaisuja varainhankintaan ja vakuuksien hallintaan

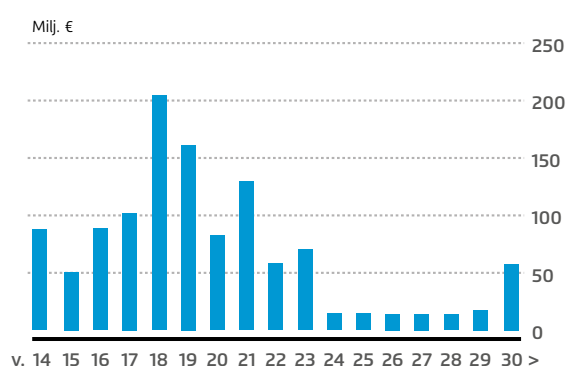
LTV (Loan to Value)



Korkokatekerroin



Pitkäaikaisten lainojen erääntyminen



sijoittajia säännöllisesti sekä pidämme yllä jatkuvaa ja avointa dialogia. Kehitämme raportointiamme ottaen huomioon niin sijoittajien kuin muidenkin sidosryhmien tarpeet.

Markkinariskien hallinta turvaa kannattavuutta

SATOn kohdistuvista rahoitusriskeistä keskeisimpiä on markkinakorkotason muutosten vaikutus korkokustannuksiin.

Hallitsemme korkoriskiä tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisen velan suhdetta kiinteäkorkoisilla lainajärjestelyillä sekä koronvaihtosopimuksilla. SATOn tavoitteena on pitää korkosuojaustoimenpiteiden jälkeen kiinteäkorkoinen osuus velkasalkusta yli 60 prosentissa.

Pietarin liiketoimintaan liittyy myös valuuttariski. SATO suojaa valuuttamääräiset, sitovat kassavirrat kokonaisuudessa termiinisopimuksin.

Rahoituksen tunnusluvut	2013	2012
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	6,7	6,5
Keskimääräinen korkosidonnaisuus, vuotta	3,0	3,2
Keskikorko kauden lopussa %	2,9	2,9
Kiinteäkorkoisen velan osuus*	67,4	69,5

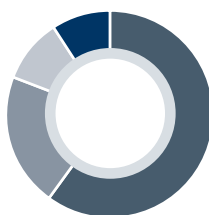
*) suojaustoimenpiteiden jälkeen, pl. aravalainat

Velkasalkun rakenne,
nimellisarvot 31.12.2013,
yht. 1 503 milj. €



- Yritystodistukset 73
- Joukkovelkakirja 249
- Rahoituslaitoslainat 717
- AsOy velkavastuut 218
- Korkotukilainat 89
- Arava 157

Vuonna 2013 nostettu
pitkäaikainen rahoitus,
yht. 248,8 milj. €



- Joukkovelkakirjalainat 60 %
- Kahdenväliset pankkilainat 21 %
- Syndikoidut pankkilainat 10 %
- AsOy velkavastuut 9 %



jvk-ohjelma

SATO käynnisti kertomusvuonna 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainaohjelman. Tavoitteena on monipuolistaa rahoituslähteitä kasvun jatkamiseksi. Ohjelman puitteissa liikkeeseen laskettujen jvk-lainojen vakuutena on asunto-omaisuutta.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2013

hallituksen jäsenistä naisia



osallistuminen hallituksen kokouksiin



SATO Oyj:n hallinto perustuu osakeyhtiölakiin ja SATO Oyj:n yhtiöjärjestykseen. Lisäksi noudatetaan Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n 15.6.2010 antamaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia. SATO Oyj:n osake ei ole julkisen kaupan käynnin kohteena. Kohdan 9 suositusta 51 sisäpiirihallinnosta noudatetaan siten, kun se koskee listatun joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskijaa. Hallinnointikoodi on saatavissa julkisesti internet-osoitteessa www.cgfinland.fi.

SATO Oyj on laskenut liikkeeseen vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja, jotka on listattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä ja yhtiö noudattaa sen antamia, listattuja joukkovelkakirjalainoja koskevia sääntöjä ja määräyksiä, arvopaperimarkkinalakia sekä Finanssivalvonnan määräyksiä.

Yhtiön hallitus on hyväksynyt 13.2.2008 ohjeen, joka koskee kaupankäyntiä SATO

Oyj:n osakkeilla ja muilla arvopapereilla.

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

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

Yhtiökokous

Yhtiökokous on SATO Oyj:n ylin päättävä elin. Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Ylimääräinen

SATO Oyj:n hallituksen ja valiokuntien kokoukset v. 2013

	tammikuu	helmikuu	maaliskuu	huhtikuu	toukokuu
hallitus	29.1.		5.3. 6.3.	24.4.	
tarkastusvaliokunta	25.1.				
nimitys- ja palkitsemisvaliokunta	24.1.				
yhtiökokous			5.3		

yhtiökokous pidetään, milloin hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai se osakeyhtiölain mukaan muuten on pidettävä.

Yhtiökokous päättää sille osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluvista asioista, joita ovat mm.

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

Osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiökokoukselle osakeyhtiölain nojalla kuuluva asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta viimeistään neljä viikkoa ennen kokouskutsun toimittamista.

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan osakkaille aikaisintaan kolmea kuukautta ja viimeistään kolmea viikkoa ennen

kokousta julkaisemalla kutsu pääkaupungissa ilmestyvässä sanomalehdessä tai todistettavasti kirjallisesti sekä liitteineen yhtiön internet-sivuilla.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on merkittynä osakasluetteloon kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta.

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

Hallitus

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

Enemmistön hallituksen jäsenistä on oltava yhtiöstä riippumattomia, ja vähintään kahden mainittua enemmistöä edustavan jäsenen on oltava myös riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy

vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

5.3.2013 kokoontunut varsinainen yhtiökokous valitsi hallitukseen puheenjohtajaksi Juha Laaksosen ja jäseniksi Timo Hukan, Vesa Immosen, Jorma Kuokkasen, Tarja Pääkkösen ja Niina Rajakosken. Hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Jorma Kuokkasen. Vuonna 2013 hallitus kokoontui 13 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 90 % hallituksen jäsenistä.

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

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

SATO Oyj:n hallitus on vahvistanut työjärjestyksen, joka koskee hallituksen tehtäviä, kokouskäytäntöä ja päätöksen tekomenettelyä. Työjärjestys on yhtiön

	kesäkuu	heinäkuu	elokuu	syyskuu	lokakuu	marraskuu	joulukuu
	14.6.	9.7.	2.8.	19.9.	24.10.	12.11. 21.11.	18.12.
		31.7.					11.12.
	5.6						2.12.

internet-sivuilla www.sato.fi. Päätösasioiden lisäksi hallitukselle annetaan kokouksissa ajankohtaista tietoa konsernin toiminnasta, taloudesta ja riskeistä.

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

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

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

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

Hallituksen valiokunnat

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

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

Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikauden 2013 aikana kolme kertaa ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunta kolme kertaa. Valiokuntien kokouksissa oli läsnä keskimäärin 100 % valiokunnan jäsenistä.

Tarkastusvaliokunnassa vuonna 2013 toimivat puheenjohtajana Vesa Immonen ja jäseninä Tarja Pääkkönen ja Niina Rajakoski. Kaikki jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja yksi lisäksi riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnassa vuonna 2013 toimivat puheenjohtajana Juha Laaksonen ja jäseninä Timo Hukka ja Jorma Kuokkanen. Kaikki jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja yksi lisäksi riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista.

Toimitusjohtaja

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

Toimitusjohtaja on insinööri Erkkä Valkila. Toimitusjohtajan sijainen on OTK, ekonomi Tuula Entelä. Toimitusjohtajaa ja hänen sijaistaan koskevat henkilö- ja omistustiedot on esitetty konsernin internet-sivuilla www.sato.fi.

Konsernin johtoryhmä

Johtoryhmä käsittelee kaikki konserni-johtamisen kannalta keskeiset asiat kuten strategiaan, budjetointiin, investointeihin, toiminnan suunnitteluun ja taloudelliseen raportointiin liittyvät asiat. Johtoryhmän tehtäviin kuuluu toimitusjohtajan johdolla panna täytäntöön hallituksen päätökset. Johtoryhmällä ei ole lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvaa toimivaltaa vaan

se toimii toimitusjohtajaa avustavana elimenä.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, liiketoimintajohtajat, asiakkuus- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja. Johtoryhmän jäsenten tehtävät ja vastuualueet sekä henkilö- ja omistustiedot on esitetty konsernin internet-sivuilla www.sato.fi. Johtoryhmä kokoontuu kerran viikossa.

Tiedottaminen

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

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

SATO julkaisee kultakin tilikaudelta vuosikertomuksen sekä osavuositarkastuksen kolme kertaa vuodessa.

Sisäinen valvonta

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

Konserni on määritellyt sen toiminnan keskeisille alueille konsernin laajuisesti noudatettavat periaatteet, jotka muodostavat perustan sisäiselle valvonalle.

Vastuu sisäisen valvonnan järjestämisestä kuuluu hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Kullekin hallituksen jäsenelle toimitetaan kuukausittain konsernin taloudellista tilannetta ja toimintaym-

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

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

Tilinpäätösstandardien tulkinta ja soveltaminen on keskitetty konsernin taloushallintoon, joka ylläpitää taloudellista raportointia koskevia toimintaohjeita, prosessikuvauksia, laskentamenualeja 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.

Sisäinen tarkastus

Sisäisellä tarkastuksella tehostetaan yhtiön hallitukselle kuuluvan valvontavelvollisuuden hoitamista.

Sisäinen tarkastus arvioi riippumattomasti ja systemaattisesti konsernin

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

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

Riskienhallinta

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

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

Tilintarkastus

Varsinainen yhtiökokous valitsee yhtiölle yhden tilintarkastajan, jonka on oltava Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi on tilikausi ja hänen tehtävänsä päättyy

vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Tilintarkastajana tilikaudella 1.1.-31.12.2013 toimi KPMG Oy Ab. Päävastuullisena tilintarkastajana tilintarkastusyhteisössä toimi KTM Lasse Holopainen, KHT. Tilintarkastuksessa tarkastetaan yhtiön ja konsernin kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto.

Sisäpiirihallinto

SATO Oyj:n sisäpiirisäännöt perustuvat arvopaperimarkkinalakiin ja ovat Finanssivalvonnan standardien sekä NASDAQ OMX Helsinki Oy:n ohjeiden mukaiset siltä osin, kun ne koskevat listatun joukko-velkakirjalainan liikkeeselaskijaa.

SATO Oyj pitää yllä yrityskohtaista (ei julkista) pysyvää sisäpiirirekisteriä. Sisäpiirintietoa on kaikki sellainen tieto, joka koskee SATO Oyj:n ja SATO-konsernin kykyä vastata jvk-lainaan liittyvistä sitoumuksistaan. Finanssivalvonalla on oikeus saada tietoa yrityskohtaisen sisäpiirirekisterin sisällöstä.

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

Palkka- ja palkkioselvitys

Hallitus ja tilintarkastajat

Yhtiön hallitukselle ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista päättää yhtiökokous. 5.3.2013 kokoontunut varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan palkkiona 36 000 euroa, varapuheenjohtajalle 22 000 euroa ja hallituksen jäsenille 18 000 euroa toimikaudelta. Lisäksi päätettiin maksaa hallituksen puheenjohtajalle ja jäsenille 500 euroa kokoukselta. Valiokuntien puheenjohtajalle ja jäsenille päätettiin maksaa 500 euroa kokoukselta.

Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot vuodelta 2013 olivat yhteensä 174 000 euroa. Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

Tilintarkastajien palkkio on päätetty maksaa laskun mukaan. Tilikaudella 2013 tilintarkastuspalkkiona maksettiin SATO-konsernissa 102 980 euroa ja palkkioina tilintarkastukseen liittymättömistä palveluista 64 480 euroa.

Toimitusjohtaja ja konsernin muu johto

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

Toimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut etuudet vuonna 2013 olivat 794 635 euroa, josta kiinteää palkkaa oli 312 429 euroa ja muuttuvaa osaa

482 205 euroa. Toimitusjohtajan sijaiselle maksetut palkat ja muut etuudet olivat 495 191 euroa, josta kiinteää palkkaa oli 198 276 euroa ja muuttuvaa osaa 296 914 euroa. Muuttuva osa sisältää lyhyen ja pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän mukaiset palkkiot.

Toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijaisena toimiva liiketoimintajohtaja kuuluvat lisäeläkevakuutuksen piiriin. Lisäeläkkeen perusteella heidän eläkeikänsä on 60 vuotta. Tällöin he ovat oikeutettuja eläkkeeseen, jonka määrä on 60 % eläkepalkasta. Hallitus päätti 18.12.2012 jatkaa toimitusjohtajan toistaiseksi voimassa olevaa toimisuuhdetta eläkeiän saavuttamisen jälkeen 31.12.2015 saakka. Toimitusjohtajasopimus on uusittu ja toimitusjohtajan toimisuhteen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Toimitusjohtajan lisäeläkevakuutus päättyi 31.12.2013.

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

Pitkäjänteisen kannustinjärjestelmän tavoitteena on omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteiden yhdistäminen yhtiön arvon nostamiseksi, kilpailukyvyyn parantaminen ja pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen edistäminen. Hallitus on päättänyt uuden pitkäjänteisen kannustinjärjestelmän käynnistämisestä vuodesta 2013 alkaen. Palkkio perustuu konsernin nettovarallisuuden kasvuun. Järjestelmä sisältää kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa ja palkkiokaton.

Kunkin ansaintajakson sitouttamisvaikutus jatkuu noin puolitoista vuotta ansaintajakson jälkeen. Järjestelmän piiriin kuului kertomusvuonna 16 konsernin avainhenkilöä.

Seniори-ikäisiä yhä enemmän



SATO SenioriKodissa asuvat antoivat uusia kehitysideoita tavatesamme heitä yhteisissä kahvitilaisuuksissa. Senioritaloissa yhdessä tekeminen on lähtenyt hyvin käyntiin.

Aktiivisessa seniори-ikässä oleville oma terveys, palvelujen saatavuus ja mahdollisuus täysipainoiseen elämään ovat toivelistan kärjessä. Kodin valinta vaikuttaa näihin kaikkiin.

Hallitus



HALLITUS VASEMMALTA: Juha Laaksonen, Tarja Pääkkönen, Timo Hukka, Jorma Kuokkanen, Niina Rajakoski

Juha Laaksonen

s. 1952, ekonomi, hallituksessa vuodesta 2007, hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2007, riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Fortum Oyj: talousjohtaja 2000–2012, Fortum Oyj: yrityskaupoista vastaava johtaja sekä öljy- ja kaasutoimialan talous- ja suunnittelujohtaja 1999–2000, Neste Oyj: talousjohtaja 1998, corporate controller 1997–1998, Chemicals-toimialan talous- ja suunnittelujohtaja 1994–1997, Neste Oyj: eri asiantuntija- ja päällikkötehtävät 1979–1993

Keskeiset luottamustehtävät:

Kemira Oyj: hallituksen jäsen, Sponda Oyj: hallituksen jäsen, Taaleritehdas Oyj: hallituksen varapuheenjohtaja, Suomalaisten taidesäätiöiden yhdistys ry: hallituksen puheenjohtaja, Fortumin taidesäätiö: hallituksen puheenjohtaja

Tarja Pääkkönen

s. 1962, tekniikan tohtori, diplomi-insinööri, partneri ja hallituksen jäsen, Boardman Oy, hallituksessa vuodesta 2013, riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

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

Keskeiset luottamustehtävät:

Wulff-Yhtiöt Oyj: hallituksen jäsen, Panostaja/Flexim Security Oy: hallituksen jäsen, Idean Oy: hallituksen jäsen,

Spinverse Oy: hallituksen jäsen, OLVI Oyj: hallituksen jäsen, Ohjelmistoyhtiö Sunduka Oy: perustaja ja hallituksen puheenjohtaja, HYY Yhtymä: hallituksen jäsen, Markkinointijohdon ryhmä ry:n ja Hallitusammattilaiset ry:n jäsen

Timo Hukka

s. 1952, ekonomi, sijoitusjohtaja, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi, hallituksessa vuodesta 2008, riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi: toimitusjohtajan sijainen 2008–, sijoitusjohtaja 2003–, vakuutusosalalla vuodesta 1979 erilaisissa yritysrahoituksen ja sijoitustoiminnan asiantuntija-, päällikkö- ja johtotehtävissä

Keskeiset luottamustehtävät:

Valtion Eläkerahaston sijoitusneuvotte-

Hallitus keskusteli aktiivisesti strategian sisällöstä ja tavoitteiden uudistamisesta. Jäsenten monipuolinen asiantuntemus varmisti eri sidosryhmien näkökulmien huomioon ottamisen.



Vesa Immonen

lukunnan jäsen, Finsilva Oyj: hallituksen jäsen, Aberdeen Asset Management Finland Oy: hallituksen jäsen

Jorma Kuokkanen

s. 1953, varatuomari, oikeustieteen kandidaatti ja kauppatieteiden maisteri, hallituksessa vuodesta 2005, riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma: sijoitusjohtaja 1998–2013, vuodesta 1981 erilaisissa sijoitustoiminnan tehtävissä Sampo Oyj:ssä, Eläke-Sammossa ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmassa

Niina Rajakoski

s. 1970, diplomi-insinööri, rakennusmestari, rakennuttajapäällikkö, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, hallituksessa vuodesta 2013, riippumaton

yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen: rakennuttajapäällikkö (vastuulla rakennuttamistoiminta) 2010–, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen: kiinteistöpäällikkö (vastuulla ylläpitotoiminta) 1999–2010, YIT Service Oy: avainasiakkuuspäällikkö 1999, YIT Rakennus Oy: myyntipäällikkö 1998, Haka Oy: 1993–1994

Keskeiset luottamustehtävät:

RALA ry: hallituksen jäsen, RAKLI ry: Rakennuttaminen ja hankinta –toimikunnan puheenjohtaja, KJs sertifiointiryhmän puheenjohtaja

Vesa Immonen

s. 1965, diplomi-insinööri, toimitusjohtaja, Lähi-Tapiola Kiinteistövarainhoito Oy,

hallituksessa vuodesta 2010, riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy: toimitusjohtaja 2008–, Kiinteistö-Tapiola Oy:n kiinteistösijoitusjohtaja vuodesta 2007, Tapiola-ryhmän apulaisjohtaja 2002–2006, osastopäällikkö 2000–2001, hankepäällikkö (kiinteistöyksikkö) 1998–1999, Teknillisen korkeakoulun (kiinteistölaboratorio) apulaisprofessorina, yliassistenttina ja assistenttina 1992–1998

Keskeiset luottamustehtävät:

RAKLI ry: hallituksen jäsen, Tapiolan Alueen Kehitys Oy: hallituksen puheenjohtaja

Johtoryhmä



JOHTORYHMÄ VASEMMALTA: Erkkä Valkila, Monica Aro, Esa Neuvonen

Erkkä Valkila

s. 1953, insinööri
toimitusjohtaja
satolainen vuodesta 2003

Keskeinen työkokemus:

Polar-yhtymä Oyj/Polar Kiinteistöt Oyj:
toimitusjohtaja 1998–2003, johtaja,
vastuualueena kiinteistöliiketoiminta 1993–
1998, Ferenda Oy: toimitusjohtaja 1991–1993,
Kiinteistösolar Oy: toimitusjohtaja 1988–1991

Keskeiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen
jäsen, KTI Kiinteistötieto Oy: hallituksen
puheenjohtaja, Suomen Asuntomessut:
hallituksen puheenjohtaja, Duuri Oy:
hallituksen puheenjohtaja, HYY-Yhtymä:
hallituksen jäsen, Suomen Talokeskus Oy:
hallituksen jäsen, Suomen Messusäätiö:
hallituksen jäsen, Asuntoreformiyhdistys
ry: hallituksen varapuheenjohtaja, SFHP
Suomi-Finland Housing and Planning ry:
hallituksen jäsen

SATOn osakeomistus: 372 000 kpl

Monica Aro

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

Keskeinen työkokemus:

SATO-konserni: markkinointi- ja
viestintäjohtaja 2003–2011, markkinointi-
johtaja 2002–2003, johtaja kiinteistösijoit-
ustoiminnossa 1998–2002, projektipääl-
likkö rakennuttamistoiminnossa 1998,
rakennuttaja-asiamies 1990–1997

SATOn osakeomistus: 42 700 kpl

Esa Neuvonen

s. 1967, kauppatieteiden maisteri
talousjohtaja
satolainen vuodesta 2009

Keskeinen työkokemus:

TeliaSonera Oyj: johtaja, yrityspalve-
luiden talous ja liiketoiminnan kehitys
2007–2008, talousjohtaja, Suomen
maayhtiö 2005–2006, johtaja, Suomen
maayhtiön talous- ja hallinto 2003–2005,
Sonera Corporation: johtaja, matkaviestin
divisioonan talous ja hallinto 2002, Quam
GmbH: johtaja 2001, Sonera Corporation:
johtaja, matkaviestin divisioonan talous
1998–2000, Business Controller, matka-
viestin palvelut 1997, Helsingin Energia:
päällikkö, talousosasto 1993–1996

Keskeiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen
jäsen, Suomen Asumisoikeus Oy: halli-
tuksen jäsen

SATOn osakeomistus: 30 000 kpl



Pasi Suutari ja Tuula Entelä

Pasi Suutari

s. 1969, diplomi-insinööri
liiketoimintajohtaja/alue toiminta,
uudisasunnot ja peruskorjaukset
satolainen vuodesta 2010

Keskeinen työkokemus:

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

Keskeiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen
jäsen, RAKLI ry: Rakennuttaminen-
toimikunnan jäsen

SATOn osakeomistus: 1 000 kpl

Tuula Entelä

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

Keskeinen työkokemus:

Polar-konserni: hallintojohtaja kiinteis-
töliiketoiminnassa 1992–1994, SATO-
konserni: johtaja asuntorakennuttamisessa
1989–1992, Suomen Osuuskauppojen
Keskuskunta SOK: kiinteistölakimies
1987–1989, SATO-konserni: rakennuttaja-
asiamies 1981–1986

Keskeiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen
jäsen, Sponda Oyj: hallituksen jäsen,
Helsingin Osuuskauppa Elanto:
hallituksen varapuheenjohtaja, Helsingin
Diakonissalaitoksen säätiö: hallituksen
jäsen, Asuntoliitto ry: hallituksen varapu-
heenjohtaja, RAKLI ry: Asunnot-johto-
ryhmän puheenjohtaja

SATOn osakeomistus: 165 812 kpl

Johtoryhmä kartoitti
muutoksia toiminta-
ympäristössä liiketoi-
minnan kehittämiseksi.
Digitalisoitumisen
kiihtynyt eteneminen
tuo uudistuksia SATOn
palvelumalleihin.

Hallituksen toimintakertomus

Toimintaympäristö

Epävarmuus Euroopan taloudessa jatkui. Suomessa talous ajautui taantumaan ja työttömyys lisääntyi. Yleinen korkotaso pysyi poikkeuksellisen matalana. Alhainen korkotaso vaikutti myönteisesti SATOn tuloksetukseen.

Vuokra-asuntojen kysyntä oli tarjontaa suurempi SATOn toiminta-alueilla ja etenkin pääkaupunkiseudulla. SATOn asuntojen taloudellinen vuokrausaste pysyi korkeana, keskimäärin 97,7 prosentissa.

Kaupungistumiskehitys, väestön ikääntyminen ja pienten kotitalouksien kasvu lisäävät vuokra-asuntokysyntää kasvukeskuksissa.

SATOn rahoituksen saatavuus oli hyvä. Uuden pankkirahoituksen lisäksi hankimme pääomaa joukkovelkakirjalainamarkkinoilta. Vuokra-asuntokysynnän lupaavat näkymät ja konsernin rahoitustilanne loivat edellytyksiä jatkaa aktiivista investointitoimintaa. Investoinnit ylittivät viime vuoden tason olleen 191 miljoonaa euroa.

Kuluttajien luottamus talouteen oli edelleen heikompi kuin pitkällä ajalla keskimäärin. Asunnon ostoaiheet olivat alle keskimääräisen tason. Vuonna 2013 omistusasuntojen kauppamäärät olivat yli 10 prosenttia edellisvuotta alhaisemmat, mikä vähensi uudisasuntoaloituksia. SATOssa kauppoja tehtiin hieman edellisvuotta vähemmän.

Markkinoilla kiinnostus asuntosijoittamiseen kasvoi, mikä näkyi erityisesti asuntorahastojen määrän lisääntymisenä.

Venäjällä taloudellinen epävarmuus voimistui ja talouskasvu hidastui. Pietarissa kuitenkin uusien asuntojen tarjonta on riittämätöntä tarpeeseen nähden, mikä

näkyi myös SATOn vuokra-asuntojen kysynnän kasvuna. SATO jatkoi asuntoinvestointeja kaupungin keskeisillä alueilla.

Strategisten tavoitteiden asettaminen

SATO tukee yhteiskunnan kasvua tarjoamalla asuntoja alueilla, joissa vuokra-asunnoille on suurin kysyntä. Kannattava ja pitkäjänteinen toiminta luo pohjan tuottaa hyvinvointia omistajille, asiakkaille, henkilöstölle ja kumppaneille.

Tulevaisuuden menestyksen varmistamiseksi hallitus uudisti konsernin vuodelle 2020 ulottuvia strategisia tavoitteita. SATOn toiminnan hyvästä kehityksestä ja suotuisasta toimintaympäristöstä johtuen kasvutavoitetta nostettiin: sijoitusasuntojen arvo vuonna 2020 on uuden tavoitteen mukaan neljä miljardia euroa aiemman kolmen miljardin sijaan. Kannattavuustavoitteena on keskimäärin 12 prosentin kokonaistuotto vuodessa. Kokonaistuotto koostuu tuloksen lisäksi sijoitusasuntojen arvonnousutuotosta.

SATO tavoittelee kilpailuetua erinomaisella asiakkuuskokemuksella. Asiakastyytyväisyyden sijaan strategiseksi mittariksi otettiin tästä kokemuksesta kertova nettosuosittehuiluus (NPS), josta tavoiteluku vuonna 2020 on 40. Henkilöstön tyytyväisyyteen ja sitoutumiseen liittyvää uutta strategista tavoitetta mitataan vuosittain henkilöstökyselyn perusteella laskettavalla indeksillä. Tavoitteena on ylittää asiantuntijayritysten indeksi kymmenellä prosentilla.

Raportointikäytännön muutos vuonna 2014

SATOn strategiset tavoitteet edellyttävät rahoituksen saatavuuden varmistamista. SATO toteuttaa tämän monipuolistamalla rahoituslähteitä ja kehittämällä sijoittajaviestintää.

Sijoittajakentän kansainvälisyys tuo uusia vaatimuksia raportoinnille. Nykyisen käytännön mukaan SATO soveltaa kirjanpidossaan sijoitusasuntoihin hankintamenomallia. Sijoitusasuntojen arvoeron muutosta ei kirjata tuloslaskelmaan eikä taseeseen, vaan esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa. Tavoitteena on muuttaa SATOn raportointikäytännöt samankaltaisiksi kuin eurooppalaisilla kiinteistö-sijoitusyhtiöillä yleisesti on käytössä. Tällä parannetaan lukujen vertailukelpoisuutta alalla toimiviin yhtiöihin.

Tilinpäätöskäytäntöä on päätetty uudistaa siten, että tammi-maaliskuun 2014 osavuositarkastuksesta alkaen sijoitusasunnot arvostetaan taseessa käyvin arvoin ja arvoeron muutos esitetään tuloslaskelmassa. Kirjanpitoikäytännön muutoksen vaikutukset on esitetty laatusperiaatteiden yhteydessä olevassa täsmäytyslaskelmassa sivulla 96.

Segmenttijako

Taloudellisissa raportoinnissa konsernin sijoitusasunnot on ryhmitelty kahteen segmenttiin, SATO-liiketoimintaan ja VATRO-liiketoimintaan. Segmentoinnilla lisätään valtion tukemaan asuntovarallisuuden kohdistuvan toiminnan ja raportoinnin läpinäkyvyyttä.

SATO-liiketoiminta sisältää rajoituksista vapaat ja lyhyemmän rajoitusajan omaavat

sijoitusasunnot sekä omistusasuntotutannon. VATRO-liiketoimintaan kuuluvat sijoitusasunnot, joilla on pidemmät rajoitusajat.

Konsernin strategian mukaisesti uudet investoinnit kohdistetaan SATO-liiketoimintaan ja VATRO-liiketoiminnan suhteellinen merkitys konsernissa pienenee.

Liikevaihto ja tulos

Kertomusvuonna konsernin liikevaihto kasvoi 8,6 (23,7 vuonna 2012) prosenttia ja oli 311,5 (286,9) miljoonaa euroa. Liikevaihdon kasvu johtui pääosin lisääntyneistä vuokra- ja myyntituotoista. Liikevaihdesta 272,4 (250,0) miljoonaa euroa kohdistui SATO-liiketoimintaan ja 39,1 (36,9) miljoonaa euroa VATRO-liiketoimintaan.

Sijoitusasuntojen määrän kasvu, tehokas vuokraustoiminta ja vuokratason kehitys paransivat vuokratuottoja 7,9 (8,6) prosenttia. Niiden osuus liikevaihdesta oli 229,5 (212,7) miljoonaa euroa. Vuokratuottojen lisäys vaikuttaa myönteisesti kassavirtaan.

Konsernin liikevoitto oli 108,5 (99,1) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja kasvoi 17,0 (16,3) prosentilla ja oli 70,9 (60,6) miljoonaa euroa. Tulosparannukseen vaikuttivat lisääntyneet vuokra- ja realisoitutuotot, rahoituskustannusten pysyminen ennallaan sekä hyvä kuluhallinta. Tulokseen sisältyy realisoititoiminnan myyntivoittoja 15,9 (14,4) miljoonaa euroa ja omistusasuntojen myyntikatetta 67,9 (61,6) miljoonaa euroa. SATO-liiketoiminnan osuus tuloksesta ennen veroja oli 65,3 (56,3) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 5,6 (4,3) miljoonaa euroa.

Konsernin oman pääoman tuotto oli 19,9 (15,5) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 6,2 (6,3) prosenttia.

Taloudellinen asema

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2013 oli 2 005,2 (1 854,6) miljoonaa euroa. Korollinen vieras pääoma oli 1 501,3 (1 375,3) miljoonaa euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli sijoitusasuntojen kirjanpitoarvoin laskettuna 17,1

(16,0) prosenttia ja käyvin arvoin laskettuna 31,7 (29,4) prosenttia. Tavoitteena on vähintään 25 prosentin omavaraisuusaste sijoitusasuntojen käyvin arvoin laskettuna.

Vuoden 2013 kokonaistuotto ylitti vähimmäistavoitteena olevan 12 prosentin tason ja oli 15,5 (13,5) prosenttia. Kokonaistuotto lasketaan nettovarallisuudelle käyvin arvoin. Kokonaistuotto muodostuu tuloksesta ja sijoitusasuntojen arvonnousutuotosta.

Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Konsernin rahavarat vuoden lopussa olivat 46,4 (33,7) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 1 501,3 (1 375,3) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 036,7 (882,7) miljoonaa euroa. Lainaerittely on tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 24.

Markkinaehtoisin lainoihin sisältyy SATO:n liikkeeseen laskemien joukkovelkakirjalainojen pääoma, yhteensä 249 miljoonaa euroa. Näistä pääoma-arvoltaan 149 miljoonan euron velkakirjat sisältyvät kertomusvuonna aloitettuun 500 miljoonan euron joukkovelkakirjalainaojelmiaan. Joukkovelkakirjalainat ovat vakuudellisia ja maturiteetiltaan 5-10 vuotta. Ne ovat julkisen kaupankäynnin kohteena NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä.

Tilikauden aikana nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta yhteensä 227,4 miljoonaa euroa. Lisäksi asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut kasvoivat 21,4 miljoonaa euroa.

Kertomusvuoden nettorahoituskulut olivat yhteensä 37,6 (38,5) miljoonaa euroa.

Lainakannan keskimaturiteetti oli 6,7 (6,5) vuotta ja kesvikorko katsauskauden lopulla 2,9 (2,9) prosenttia.

Tavoitteena on, että kiinteäkorkoisten ja johdannaisopimuksilla suojattujen lainojen osuus lainoista ylittää 60 prosenttia, aravalainat pois lukien. Tilinpäätöshetkellä osuus oli 67,4 (69,5) prosenttia.

Tilikaudella suojausten markkina-

arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 10,2 (-8,4) miljoonaa euroa ja tulokseen ennen veroja 0,8 (1,6) miljoonaa euroa.

Konsernin rahavirta oli katsauskaudella hyvä. Liiketoiminnan rahavirtaa vahvisti erityisesti liikevoiton parantuminen noin 9,4 miljoonalla eurolla.

Konsernirakenne

SATO Oyj on SATO-konsernin emoyhtiö. Emoyhtiöllä oli kertomusvuoden lopulla yhteensä 7 (7) liiketoimintaa harjoittavaa tytäryhtiötä.

Sijoitusasunnot

Konsernin omistuksessa oli 31.12.2013 yhteensä 23 828 (23 510) asuntoa.

Sijoitusasuntojen kirjanpitoarvo oli 1 711,8 (1 553,7) miljoonaa euroa ja käypä arvo 2 316,0 (2 088,0) miljoonaa euroa. Noin 80 prosenttia sijoitusasuntojen arvosta muodostuu pääkaupunkiseudun asunnoista.

Kirjanpito- ja käyvän arvon välinen positiivinen arvoero oli 604,2 (534,3) miljoonaa euroa ja arvoero kasvoi kertomusvuonna 69,9 (60,6) miljoonaa euroa. Arvoeron kasvu johtui asuntojen hintojen ja vuokrien noususta sekä joidenkin kohteiden aravarajoitusten päättymisestä. Arvonmäärityksestä on lisätietoa liitetiedossa 1.

Investoinnit sijoitusasuntoihin ja realisoinnit

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

Kertomusvuonna bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 190,6 (159,9) miljoonaa euroa, mikä on noin 8 prosenttia sijoitusasuntojen arvosta. Asuntokannan uudistamiseksi tavoitteeksi on asetettu keskimäärin 70 prosentin uudisasuntojen osuus investoinneista. Kertomusvuonna uudisasuntojen osuus oli 124,6 (108,0) miljoonaa euroa, mikä oli noin 65 (68) prosenttia investoinneista.

Tilikauden lopussa Suomessa oli lisäksi

sitovia hankintasopimuksia 103,5 (66,2) miljoonan euron arvosta.

Kertomusvuoden aikana Suomessa hankittujen vuokra-asuntojen lukumäärä oli 685 (548). Vuoden lopussa Suomessa oli rakenteilla 1 029 (644) konsernin omistukseen tulevaa vuokra-asuntoa.

Merkittävin hankinta valmiista asuntokannasta oli 423 vuokra-asunnon osto Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta 41,5 miljoonan euron kauppahinnalla. Näistä asunnoista yli 70 prosenttia on pääkaupunkiseudulla. Merkittävin uudisasuntoja koskeva hankinta Suomessa tehtiin Skanskalta ja se koski 370 asunnon toteuttamista pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle.

Asuntojen korjaamiseen ja asuntojen laadun parantamiseen käytettiin 41,6 (46,0) miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana asuntoja realisoitiin Suomessa 463 (390) yhteisarvoltaan 22,8 (19,5) miljoonaa euroa. Realisoidut asunnot sijaitsivat pääosin SATOn tavoite- toimialueen ulkopuolella.

Vuokraustoiminta

Tehokkaalla vuokraustoiminnalla varmistetaan asunnontarvitsijoille nopea asunnon hankinta ja konsernille vakaasti kehittyvä kassavirta. Vuokrauspalvelu hoidetaan pääasiassa SATOn omana toimintana.

Taloudellinen vuokrausaste oli Suomessa hyvällä tasolla, keskimäärin 97,7 (98,1) prosenttia, ja vaihtuvuus oli keskimäärin 36,3 (33,6) prosenttia. Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 14,91 (13,92) euroa/m²/kk.

Asuntojen nettovuokratuotto toteutui SATOn julkaiseman arvion mukaisesti edellisvuotta parempana ollen 137,3 (125,3) miljoonaa euroa. Hyvinä jatkunut kysyntätilanne, lisääntynyt asuntomäärä, kustannustehokas ylläpitotoiminta sekä vuokraustoiminnan ja asiakaspalvelun kehittäminen tukivat nettovuokratuottojen kasvua.

Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-prosentti kirjanpitoarvolle oli 8,9 (8,6) ja käyvälle arvolle 6,5 (6,4).

Kiinteistökehitys

Kiinteistökehityksellä luodaan tulevaisuuden investointimahdollisuuksia pitkäjänteisen kasvun toteuttamiseksi. Tonttivarantoa käytetään ensisijaisesti vuokra-asuntojen rakennuttamiseen. Omistettujen vuokra-asuntojen vuokrattavuutta ja arvoa kehitetään peruskorjaustoiminnalla.

Omistusasuntotuotannosta saadaan synergiahyötyjä aluekokonaisuuksia kehitettäessä ja pienten vuokra-asuntojen hankintaan. Näihin kohdistuu vuokra-asuntomarkkinoilla suurin kysyntä, joten pienimmät asunnot omistusasuntokohteista toteutetaan konsernin sijoitusasunnoiksi.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 88,3 (94,8) miljoonaa euroa. Katsauskaudella hankittiin uusia tontteja omistukseen arvoltaan 7,5 (28,1) miljoonaa euroa. Vuoden aikana myydyin ja asuntotuotantoon siirretyn tonttivarannon kirjanpitoarvo oli 25,1 (24,9) miljoonaa euroa.

Aluekehityshankkeita oli mm. Espoon Perkkäällä ja Niittykummussa sekä Kirkkonummella Sarvikkissa.

Tilikauden aikana konsernille valmistui 232 (360) sijoitusasuntoa ja 226 (299) asuntoa myytäväksi. Rakenteilla oli 31.12.2013 yhteensä 1 029 (644) sijoitusasuntoa ja 292 (289) myytävää omistusasuntoa.

Kertomusvuoden lopussa oli myymättä 65 (50) valmista ja 235 (200) rakenteilla olevaa omistusasuntoa hankinta-arvoiltaan yhteensä 120,6 (89,3) miljoonaa euroa. SATOn omistusasunnot myydään pääosin vasta niiden valmistuttua SATO Omistus-Koti -konseptin mukaisesti.

Liiketoiminta Pietarissa

SATO on toiminut asuntosijoittajana Pietarissa vuodesta 2007. Strategian mukaan Pietarissa olevan asunto-omaisuuden osuus on rajattu kymmeneen prosenttiin SATOn sijoitusasuntojen arvosta.

31.12.2013 SATOlla oli Pietarissa yhteensä 237 (148) valmista ja 219 (169) rakenteilla olevaa asuntoa.

Pietarin asunto-omaisuuden kirjanpi-

toarvo oli yhteensä 111,0 (91,1) miljoonaa euroa ja käypä arvo 112,4 (91,1) miljoonaa euroa, mikä on noin 5 prosenttia SATOn sijoitusasuntojen arvosta. Arvoero oli 1,4 miljoonaa euroa. Kertomusvuoden valuuttakurssien muutosten negatiivinen vaikutus asuntojen käypään arvoon oli noin 11 miljoonaa euroa.

Kertomusvuoden investoinnit olivat 20,3 (22,6) miljoonaa euroa. Uusia investointeja tehtiin ostamalla 139 (80) rakenteilla olevaa asuntoa Pietarin keskustasta ja Vasilinsaarelta. Sitovia hankintasopimuksia oli vuoden lopulla yhteensä 23,7 (29,0) miljoonan euron arvosta.

Vuokraukseen valmistui yhteensä 89 asuntoa. Vuokra-asuntojen vuokrausaste oli kertomusvuonna keskimäärin 90,8 (89,5) prosenttia.

Asiakkuudet

Luodakseen kilpailuetua SATO panostaa asiakkuuksien kehittämiseen. Kertomusvuonna asiakkaiden tyytyväisyyttä mitattiin asiakastyytyväisyyskyselyllä. Vuokra-asukkaiden kokonaistyytyväisyys parani ja oli 3,74 asteikolla 1-5.

Asiakkuuksiin liittyvä mittari on jatkossa asiakkuuskokemuksen kehityksestä kertova nettosuosittehalukkuuus NPS. NPS-luku lasketaan vähentämällä sitoutuneiden asiakkaiden osuudesta kriittisten asiakkaiden osuus. Kertomusvuonna NPS-luku oli 23 (25).

Kertomusvuonna parannettiin asiakaspalvelua mm. uusimalla SATOn kotisivut ja lisäämällä kiinteistöjen huoltotoimenpiteiden laadun seurantaa. Lisäksi päätettiin vahvistaa asiakkuuksien hoitoon liittyviä resursseja ja muuttaa tehtäväsältöjä asiakaslupausten toteuttamisen parantamiseksi. Sähköisiä asiointimahdollisuuksia lisätään verkko- ja mobiilipalveluja kehittämällä.

Ympäristövaikutukset

Energiankulutuksen hallinnalla on keskeinen rooli asumisesta syntyvien haitallisten ympäristövaikutusten ehkäisyssä. Suurin osa SATOn energiankäytöstä kohdistuu sijoituskiinteistöjen lämmitykseen. Kertomusvuonna tiukensimme

lämmönkulutuksen säästötavoitetta ja pyrimme vähentämään lämmön ominaiskulutusta vuoteen 2016 mennessä 15 prosenttia verrattuna vuoden 2009 kulutustasoon. Kertomusvuoden lopulla ominaiskulutuksen vähennys vuodesta 2009 oli noin 13 prosenttia.

Kertomusvuonna sähkönkulutus laski edellisvuodesta noin prosentin ja veden ominaiskulutus pysyi ennallaan. Konsernin ympäristöohjelma on luettavissa kokonaisuudessaan internet-sivuilla www.sato.fi.

Tukeakseen valtion ja Helsingin kaupungin ilmastotavoitteiden saavuttamista SATO on sitoutunut valtion Vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan sisältyvään kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen (VAETS) ja Helsingin kaupungin ilmastokumppanuussopimukseen.

Vastuullisuus

Kertomusvuonna laadittiin SATOLle vastuullisuuspolitiikka sekä vastuullisuustavoitteet ja seurantamittarit. Vastuullisuustavoitteet sisällytetään toimintasuunnitelmiin. Vastuullisuuspolitiikka on luettavissa internet-sivuilla www.sato.fi.

Tutkimus ja kehitystoiminta

Kehitystoiminta kohdistui asiakasymmärryksen kasvattamiseen ja tuotekonseptien kehittämiseen, sähköisten palvelujen parantamiseen sekä taloushallinnon tietojärjestelmien uudistamiseen. SATO käytti kertomusvuonna tutkimus- ja kehitystoimintaan yhteensä 1,8 (1,3) miljoonaa euroa, mikä vastaa 0,6 prosenttia liikevaihdosta.

Riskienhallinta

SATOn riskienhallinta perustuu hyvää hallintotapaa koskeviin ohjeisiin, strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin sisältyvään systemaattiseen riskiarviointiin sekä arvioinnin pohjalta tehtyihin riskienhallinta- ja seurantatoimenpiteisiin. Sisäisen tarkastuksen suorittaa riippumaton taho ja tarkastustoiminta kohdistetaan strategia- ja vuosisuunnitteluprosessin riskiarviointien mukaisesti.

SATOn toimintaympäristöön vaikuttavista laki- ja säännösmuutoksista varmistetaan ajantasainen tieto säännöllisellä yhteydenpidolla viranomaisiin. SATO pyrkii osallistumaan lainsäädännön valmisteluun erilaisissa asiantuntijarooleissa.

Rahoituksen saatavuuden varmistamiseksi rahoittajapohjaa laajennetaan aktiivisesti ja rahoitustarpeisiin varaudutaan ennusteiden ja säännöllisen suunnittelun avulla. Korkoriskiltä suojaudutaan ylläpitämällä kiinteäkorkoisten lainojen määrä rahoituspolitiikan mukaisena.

Venäjän toimintaympäristöön vaikuttavia muutoksia seurataan paikallisen asiantuntijaverkoston avulla. Muutoksiin varaudutaan varaamalla toimintaan riittävät paikalliset resurssit. Toimintaympäristöön liittyvien riskien lisäksi Pietarin toiminta sisältää valuuttariskin. Riskien mahdollisen toteutumisen varalta SATOssa Pietarin asunto-omaisuuden enimmäisarvo on rajattu 10 prosenttiin konsernin asunto-omaisuuden arvosta.

Projektitoimintaan liittyviä riskejä hallitaan yhteistyötahojen valinnan kautta. SATO toimii ammattitaitoisten ja vastuullisten yhteistyötahojen kanssa. SATOn harmaan talouden torjuntaa koskevien ja muiden ohjeiden noudattamista, aikatauluissa pysymistä ja kustannusten kehittymistä varmistetaan systemaattisella projektiseurannalla.

Asuntojen hintamuutokseen liittyvää riskiä SATO hallitsee kehittämällä sijoitusasuntokantaansa. SATOn investointi-, realisointi- ja korjaustoimilla varmistetaan omaisuuden arvon kehittyminen sekä asuntojen hyvä vuokrattavuus.

Asiakastarpeiden kehittymistä seurataan olemalla aktiivisesti vuorovaikutuksessa asiakkaiden kanssa. SATO on lisännyt resursseja asiakkuuksien hoitoon, tarjottavien palveluiden suunnitteluun sekä e-palveluiden kehittämiseen.

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

Riskienhallinnasta on lisätietoja vuosikertomuksen sivuilla 13 ja 51.

Vireillä olevat oikeudenkäynnit

Helsingin Arabianrantaan rakennetun omistusasuntokohteen toteuttamiseen ja laskutukseen liittyen on vireillä osapuolia koskevia kanteita ja vastakanteita. Lisäksi korkeimmalta hallinto-oikeudelta on haettu ratkaisua koskien yhden SATOn konserniyhtiön konserniapua.

Osakkeet

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2013 oli 4 442 192,02 euroa ja osakkeiden lukumäärä 51 001 842 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

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

SATO Oyj:n hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen omistivat 31.12.2013 yhteensä 537 812 yhtiön osaketta.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli vuoden 2013 lopussa 156 (150) henkilöä. Vakituksessa työsuhteessa oli 145 (144) ja määräaikaaisessa työsuhteessa 11 (6) henkilöä. Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 156 (152) henkilöä.

Nuorten työllistymismahdollisuuksien parantamiseksi palkattiin yhteensä kolmekymmentä 15-28 -vuotiaista nuorta kesätöihin.

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat

SATOn hallitukseen ovat kuuluneet varsinaiseen yhtiökokoukseen 5.3.2013 saakka puheenjohtaja Juha Laaksonen ja varapuheenjohtaja Raimo Lind sekä jäsenet Timo Hukka, Vesa Immonen, Jorma Kuokkanen ja Esko Torsti.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa SATO Oyj:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi jäsentä. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin edelleen Juha Laaksonen ja jäseniksi valittiin entiset jäsenet Timo Hukka, Vesa Immonen ja Jorma Kuokkanen sekä uusiksi jäseniksi Tarja Pääkkönen ja Niina Rajakoski.

Hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Jorma Kuokkasen.

Vuonna 2013 hallitus kokoontui 13 kertaa. Hallitustyöskentelyä tukee kaksi valiokuntaa: nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä tarkastusvaliokunta.

Toimitusjohtajana on toiminut insinööri Erkki Valkila. Toimitusjohtajan sijainen on OTK, ekonomi Tuula Entelä.

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

Johtoryhmän jäsenet

Johtoryhmän muodostivat toimitusjohtaja Erkki Valkila, liiketoimintajohtajat Tuula Entelä ja Pasi Suutari, asiakkuus- ja viestintäjohtaja Monica Aro ja talousjohtaja Esa Neuvonen.

Näkymät

Taloustilanteen Euroopassa arvioidaan elpävän keskimäärin paremmin kuin Suomessa, mutta taloudellinen epävarmuus jatkuu. Ennusteiden mukaan Suomen kansantalous kääntyy viennin

piristymisen kautta kasvuun vuonna 2014, mutta kasvu on vähäistä. Yleisen korkotason odotetaan pysyvän edelleen poikkeuksellisen matalana.

Vuokra-asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä SATOn toiminta-alueilla. SATOn nettovuokratuoton arvioidaan paranevan. Vuokra-asuntokysyntä luo hyvät edellytykset investoinneille etenkin pääkaupunkiseudulla ja Pietarissa.

Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus ja heikko kuluttajien luottamus voivat vaikuttaa realisointeihin ja omistusasuntokauppaan.

Hallituksen pääomanpalautus- ja voitonjakoehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2013 olivat 106 841 362,01 euroa, josta tilikauden voitto oli 35 514 490,66 euroa. Yhtiön ulkona olevien osinkoon vuodelta 2013 oikeuttavien osakkeiden määrä on 50 841 842 kappaletta.

Konsernin jakokelpoinen tulos oli 44 031 302,79 euroa, 0,87 euroa/osake. Osinkopolitiikan mukaan tavoitteena on jakaa osinkoina vähintään 60 prosenttia

jakokelpoisesta tuloksesta.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että pääomanpalautuksena ja osinkona jaetaan 0,60 euroa osakkeelta, yhteensä 30 505 105,20 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokouksen vahvistaman taseen 31.12.2013 perusteella jaetaan pääomanpalautusta 0,42 euroa osakkeelta. Pääomanpalautus maksetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Lisäksi hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden tuloksesta jaetaan osinkoina yhteensä 0,18 (0,55) euroa osakkeelta, yhteensä 9 151 531,56 euroa, ja että voittovaroihin siirretään 25 362 959,10 euroa.

Pääomanpalautus ja osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka on maksun täsmäytyspäivänä 10.3.2014 merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Ehdotuksen mukaan pääomanpalautus ja osinko maksetaan perjantaina 21.3.2014.

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

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 30. päivänä tammikuuta 2014

Juha Laaksonen Timo Hukka Vesa Immonen

Jorma Kuokkanen Tarja Pääkkönen Niina Rajakoski

Erkki Valkila
Toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 30. päivänä tammikuuta 2014
KPMG OY AB
Lasse Holopainen, KHT



Tilinpäätös 2013

Konsernin tuloslaskelma, IFRS	64	15. Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot	
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	64	arvostusryhmittäin	83
Konsernitase, IFRS	65	16. Myytävissä olevat rahoitusvarat	84
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	66	17. Pitkäaikaiset saamiset	84
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	67	18. Laskennalliset verosaamiset ja -velat	84
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS	68	19. Vaihto-omaisuus	85
1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	68	20. Myyntisaamiset ja muut saamiset	85
2. Segmentti-informaatio	74	21. Rahavarat	85
3. Liikevaihdon jakautuminen	77	22. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	86
4. Sijoitusasuntojen luovutusvoitot ja -tappiot		23. Eläkevelvoitteet	87
sekä liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	77	24. Korolliset velat	88
5. Henkilöstökulut	77	25. Johdannaiset	89
6. Poistot ja arvonalentumiset	77	26. Varaukset	90
7. Tutkimus- ja kehittämismenot	78	27. Ostovelat ja muut velat	90
8. Rahoitustuotot ja -kulut	78	28. Rahoitusriskien hallinta	91
9. Tuloverot	78	29. Muut vuokrasopimukset	93
10. Osakekohtainen tulos	79	30. Rahavirtalaskelman liitetiedot	94
11. Sijoitusasunnot (=IAS 40:n mukaiset sijoituskiinteistöt)	79	31. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat	94
12. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	80	32. Lähipiiritapahtumat	95
13. Aineettomat hyödykkeet	81	33. Raportointikäytännön muutos 2014	96
14. Osuus yhteisyrityksessä ja osakkuusyhtiössä	82	35. IAS23 Vieraan pääoman menot	97
		Tilintarkastuskertomus	98
		Tunnusluvut	99
		Tietoja osakkeenomistajille	100

Painetussa tilinpäätöksessä ei ole mukana konsernitilinpäätöksen liitetietoa 34
 Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryhtiöt eikä emoyhtiön tilinpäätöstä liitetietoineen.
 Koko tilinpäätösmateriaali löytyy pdf-tiedostona SATOn verkkovuosikertomuksesta 2013 osoitteesta <http://vuosikertomus.sato.fi/2013>.

Konsernin tuloslaskelma, IFRS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2013	1.1.–31.12.2012
LIKEVAIHTO	2, 3	311,5	286,9
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	4	13,2	8,9
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	14	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	4	0,2	0,4
Aineiden ja palveluiden käyttö		-73,7	-63,0
Henkilöstökulut	5	-12,1	-12,7
Poistot ja arvonalentumiset	6	-22,6	-21,8
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	4	-0,1	-0,1
Liiketoiminnan muut kulut	4	-107,9	-99,6
LIKEVOITTO		108,5	99,1
Rahoitustuotot	8	0,9	1,1
Rahoituskulut	8	-38,5	-39,7
		-37,6	-38,5
VOITTO ENNEN VEROJA		70,9	60,6
Tuloverot	9	-7,8	-15,8
TILIKAUDEN VOITTO		63,0	44,8
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		63,0	44,8
Määräysvallattomille omistajille		0,1	0,0
		63,0	44,8
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (euroa per osake)			
Laimentamaton		1,24	0,88
Laimennettu		1,24	0,88
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl		50,84	50,84

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Milj. €	1.1.–31.12.2013	1.1.–31.12.2012
MUUT LAAJAN TULOKSEN ERÄT		
Erät jotka siirretään myöhemmin tulosvaikutteisiksi		
Rahavirran suojaus	12,7	-11,0
Myytävikissä olevat rahoitusvarat	0,2	0,1
Muuntoerot	0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	-2,6	2,7
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	10,3	-8,2
TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ	73,3	36,5
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	73,2	36,5
Määräysvallattomille omistajille	0,1	0,0
	73,3	36,5

Konsernitase, IFRS

Milj. €	liite	31.12.2013	31.12.2012
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoitusasunnot	11	1 711,8	1 553,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	12	2,4	2,1
Aineettomat hyödykkeet	13	1,3	1,0
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	14	0,2	0,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat	16	2,6	2,6
Saamiset	15, 17	9,1	9,5
Laskennalliset verosaamiset	18	26,1	32,7
		1 753,5	1 601,6
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	19	190,1	167,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	15, 20	12,0	49,6
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		3,2	1,9
Rahavarat	21	46,4	33,7
		251,7	252,9
VARAT YHTEENSÄ		2 005,2	1 854,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	22		
Osakepääoma		4,4	4,4
Arvonmuutosrahasto		-22,3	-32,7
Vararahasto		43,7	43,7
Muut rahastot		45,0	45,0
Kertyneet voittovarot		267,6	233,7
		338,4	294,2
Määräysvallattomien omistajien osuus		1,0	1,0
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		339,4	295,2
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	18	66,6	74,9
Varaukset	26	3,1	3,4
Muut velat		29,5	45,9
Korolliset velat	15, 24	1 339,0	1 249,0
		1 438,2	1 373,2
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	27	61,5	56,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		3,8	3,4
Korolliset velat	15, 24	162,3	126,3
		227,5	186,2
VELAT YHTEENSÄ		1 665,7	1 559,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		2 005,2	1 854,6

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2013	1.1.–31.12.2012
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		63,0	44,8
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	30	21,9	20,3
Sijoitusomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		-13,1	-8,9
Korkokulut ja muut rahoituskulut		39,3	41,2
Korkotuotot		-0,8	-1,1
Osinkotuotot		-0,1	-0,1
Verot		7,8	15,8
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		118,0	112,2
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		8,4	1,0
Vaihto-omaisuuden muutos		-21,6	-13,0
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		3,1	-8,3
Varausten muutos		-0,4	-0,5
Maksetut korot		-39,1	-39,8
Saadut korot		0,8	1,6
Maksetut verot		-15,5	-13,6
Liiketoiminnan nettorahavirta		53,7	39,7
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla		0,4	-0,7
Investoinnit sijoitusasuntoihin ja aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin		-170,2	-136,8
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,3	0,5
Myönnettyt lainat		0,0	-1,9
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys (-) / vähennys (+)		25,0	25,0
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti		22,0	19,0
Investointien nettorahavirta		-122,6	-94,9
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)		3,1	-23,4
Pitkäaikaisten lainojen nostot		279,8	188,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-173,3	-74,7
Maksetut osingot		-28,0	-24,9
Rahoituksen nettorahavirta		81,6	65,3
Rahavarojen muutos			
Rahavarat kauden alussa	21	33,7	23,6
Rahavarat kauden lopussa	21	46,4	33,7

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
Milj. €	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovar	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Määräys- vallaton osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2012	4,4	-24,4	43,7	44,5	0,4	213,9	282,6	1,0	283,5
Laaja tulos									
Rahavirran suojaus		-8,3					-8,3		-8,3
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0,1					0,1		0,1
Muuntoerot						0,0	0,0		0,0
Tilikauden tulos						44,8	44,8	0,0	44,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	-8,3	0,0	0,0	0,0	44,8	36,5	0,0	36,5
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako						-24,9	-24,9	0,0	-24,9
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä						-24,9	-24,9		-24,9
Muut oikaisut						-0,0	0,0		0,0
	0,0	-8,3	0,0	0,0	0,0	19,8	11,6	0,0	11,6
Oma pääoma 31.12.2012	4,4	-32,7	43,7	44,5	0,4	233,7	294,2	1,0	295,2

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
Milj. €	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovar	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Määräys- vallaton osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2013	4,4	-32,7	43,7	44,5	0,4	233,7	294,2	1,0	295,2
Uudistetun IAS 19 käyttöönotto						-1,0	-1,0		-1,0
Oikaistu oma pääoma 1.1.2013	4,4	-32,7	43,7	44,5	0,4	232,7	293,2	1,0	294,2
Laaja tulos									
Rahavirran suojaus		10,2					10,2		10,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0,1					0,1		0,1
Muuntoerot						0,1	0,1		0,1
Tilikauden tulos				0,0		62,8	62,8	0,1	62,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	10,3	0,0	0,0	0,0	62,8	73,2	0,1	73,3
Liiketoimet omistajien kanssa									
Osingonjako						-28,0	-28,0	0,0	-28,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,0	-28,0	0,0	-28,0
Muut oikaisut									0,0
	0,0	10,3	0,00	0,0	0,0	34,9	45,3	0,1	45,3
Oma pääoma 31.12.2013	4,4	-22,3	43,7	44,5	0,4	267,6	338,4	1,0	339,4

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Yrityksen perustiedot

Konsernin emoyhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00600 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt vuoden 2013 konsernitilinpäätöksen 30.1.2014. Jäljennös yhtiön konsernitilinpäätöksestä on saatavilla edellä mainitusta osoitteesta.

SATO on asumisratkaisuja tarjoava konserni, jonka toiminta muodostuu asuntopaikoittamisesta ja asuntoliiketoiminnasta. Konsernin toiminta keskittyy pääkaupunkiseudulle työssäkäyntialueineen sekä Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueille.

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

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

Yleiset laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2013 voimassaolevaa IFRS -normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n

IAS-asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyin menettelyin mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyistä standardeista ja niistä annettuja tulkintoja.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölainsäädännön mukaiset.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta myytävissä olevia sijoituksia, johdannaisia ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja –velkoja. Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina.

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

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

Laatimisperiaatteiden kohdassa ”Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät” esitetään tietoa niistä osa-alueista, joissa johdon harkinta tai epävarmuustekijät arvioissa saattavat aiheuttaa eniten vaikutuksia esitettäviin lukuihin.

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiön ja tytäryritysten tilinpäätökset. Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa emoyhtiöllä on määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti oikeus määrätä tytäryrityksen talouden tai liiketoiminnan periaatteista tavoitteenaan hyödyn saaminen sen toiminnasta. Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen hankintajakohdasta lähtien siihen saakka, kunnes määräysvalta lakkaa. Hankitut yritykset sisällytetään tilinpäätökseen hankintamenetelmää käyttäen. Hankitun yrityksen hankintahetken nettovarallisuus kirjataan maa-alueiden ja rakennuksien käypiin arvoihin. Kiinteistöjen hankinnat on pääsääntöisesti käsitelty omaisuuserien hankintoina.

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

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt käsitellään yhteisessä määräysvallassa olevina omaisuuserinä, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen IAS 31 Yhteisyritykset -standardin edellyttämällä suhteellisella yhdistämistavalla. Tällöin konsernitilinpäätökseen yhdistellään konsernin osuus varoista, veloista, tuotoista ja kuluista. Suhteellista yhdistämismenetelmää sovelletaan kaikkiin tällaisiin omaisuuseriin riippumatta konsernin omistussuudesta.

Suomen Asumisoikeus Oy on yhteisyritys, jossa SATOlla on 50 %:n osuus. Yhteisyritys, jossa osapuolet harjoittavat yhteisessä määräysvallassa olevaa toimintaa, yhdistellään SATOn konsernitilinpäätökseen IAS 31 *Osuudet yhteisyrityksissä* -standardin salliman vaihtoehdoisen yhdistelytavan mukaan eli pääomaosuusmenetelmällä.

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määrääjäksi perustettuina yksikköinä (SPE; Special Purpose Entities) eikä niitä yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Näiden yhtiöiden katsotaan olevan SATOn toiminnan ulkopuolisia järjestelyitä, joiden tarkoituksena on toimia osaomistusasuntoihin sijoittaneiden lukuun. Omistusjärjestelyissä mukana olevilla on oikeus lunastaa asunto itselleen sovitun periodin jälkeen ja saada näin hyödykseen asunnon mahdollinen arvonnousu. SATO hoitaa osaomistuskohdeiden hallinnointia ja isännöintiä.

Ulkomaanrahan määräiset tapahtumat

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

Ulkomaanrahan määräiset tapahtumat kirjataan tapahtumapäivän valuuttakursilla. Tilikauden päättyessä ulkomaanrahan määräiset avoimena olevat varat ja velat muunnetaan euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kurssia. Tase-erien muuntamisesta syntyneet kurssivoitot ja – tappiot kirjataan tuloslaskelmaan. Rahavirran suojauksiin liittyvät kurssivoitot ja –tappiot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

Sijoitusasunnot

Sijoitusasunnot ovat IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin mukaisia kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua ja jotka eivät ole konsernin omassa käytössä. SATO on valinnut sijoitusasuntojen kirjanpitokäsittelymenetelmäksi IAS 40 Sijoituskiinteistöt – standardin salliman hankintamenomallin, koska suurimpaan osaan asuntoja kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta asuntoja omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysra-

joitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokramääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaisia rajoituksia.

Sijoitusasunnot kirjataan alkuperäiseen hankintamenuon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvotetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuon.

Sijoitusasuntojen korjaustoimintaan liittyvät menot aktivoidaan, vain jos ne lisäävät asunnon vastaista tulontuottamiskykyä. Näiden aktivointien poistoajat määritetään arvioitun taloudellisen vaikutusajan perusteella tapauskohtaisesti.

Poistot sijoitusasunnoista tehdään tasapoistoina. Niiden perustana olevat taloudelliset vaikutusajat ovat seuraavat:

Rakennukset	67 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	20 vuotta
Rakennusten väestönsuojat	40 vuotta

Sijoitusasuntojen taloudellinen vaikutusaika ja jäännösarvo arvioidaan uudelleen jokaisena tilinpäätöspäivänä. Arvioinnin perusteella havaitut muutokset tulevaisuudessa saatavassa taloudellisessa hyödyssä otetaan huomioon oikaisemalla hyödykkeiden vaikutusaikaa ja jäännösarvoa.

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

Liitetietona esitettävät sijoitusasuntojen käyvät arvot määritetään yhtiön oman arvioinnin tuloksena vuosineljänneksittäin tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä. Lisäksi ulkopuolinen asiantuntija antaa arvonmäärityksestä lausunnon.

Sijoitusasuntojen käyvät arvot perustuvat:

- kauppaa-arvoon kohteissa, joiden asunnot ovat vapaasti myytävissä,

- tuottoarvoon kohteissa, jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle, ja
- kirjanpidossa jäljellä olevaan hankintamenuon aravakohteissa.

Kauppa-arvomenetelmässä kauppahintojen vertailutiedot ovat arviointiajankohtaa edeltävältä 24 kuukaudelta.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

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

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

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

Aineettomat hyödykkeet

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

Aineeton hyödyke arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomat hyödykkeet sisältävät lähinnä atk-ohjelmistoja, joiden poisto tapahtuu tasapoistoin 3-6 vuodessa.

Arvonalentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä sijoitusasuntojen sekä aineellisten ja aineettomien

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

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

Vaihto-omaisuus

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

Vaihto-omaisuus sisältää seuraavat erät:

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

Rahoitusinstrumentit

SATOn rahoitusvarat ja rahoitusvelat on luokiteltu IAS 39 – standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat, myytävissä olevat rahoitusvarat, laina- ja muut saamiset, jaksotettuun hankintamenoan arvostetut rahoitusvelat sekä suojauslaskennan alaiset johdan-

naiset. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä ja hankinnan tarkoituksen perusteella. Muut kuin johdannaisiin liittyvät rahoitusinstrumenttien ostot ja myynnit kirjataan selvityspäivänä. Kaikki johdannaiset kirjataan taseeseen kaupantekopäivänä.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatavat rahoitusvarat ja -velat

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

Laina- ja muut saamiset

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

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

Myytävissä olevat rahoitusvarat

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat pääasiassa osakkeita ja osuuksia. Noteerattuihin arvopapereihin tehty sijoitukset arvostetaan tilinpäätöksessä toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten perusteella tilinpäätöspäivän ostokurssiin. Sellaiset noteeraamattomat osakkeet, joiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää, arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoan tai sitä alempaan todennäköiseen arvoon.

Myytävissä olevien rahoitusvarojen realisoitumattomat arvomuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvomuutosrahastossa verovaikutuksella huomioituna. Kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan arvomuutosrahastosta tulosvaikutteisesti vasta, kun sijoitus myydään tai kun sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio.

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

Rahavarat

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

Jaksotettuun hankintamenoan arvostetut rahoitusvelat

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

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

Kaikki johdannaiset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jona konsernista tulee sopimusosapuoli. Jatkossa ne arvostetaan edelleen käypään arvoon. Voittojen ja tappioiden kirjanpitoikäisittely riippuu johdannaissopimuksen käyttötarkoituksesta. Konserni dokumentoi suojausinstrumenttien ja

suojattujen kohteiden välisen suhteen sekä arvionsa siitä, ovatko suojauksessa käytetyt johdannaiset erittäin tehokkaita kumomaan suojattavien kohteiden rahavirtojen muutokset. Tehokkuutta tarkastellaan sekä suojausta aloitettaessa että jälkikäteen.

Koronvaihtosopimusten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla niihin liittyvät tulevat rahavirrat. Korko-optioiden käypä arvo lasketaan käyttämällä tilinpäätöshetken markkinahintoja ja option arvostusmalleja.

Konserni käsittelee johdannais-sopimukset joko vaihtuvakorkoisten lainojen rahavirran suojauksena tai johdannaisopimuksina, jotka eivät täytä IAS 39:n mukaisia suojauslaskennan kriteerejä. Suojauslaskennan piirissä olevien johdannaisinstrumenttien käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvonmuutosrahastossa. Omaan pääomaan merkityt voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan korkokuluihin suojattavien lainojen korkokuluja vastaavasti, samanaikaisesti suojatun erän kanssa. Suojaussuhteen mahdollinen tehon osuus kirjataan välittömästi rahoituskuluihin.

Arvonmuutokset johdannaisista, jotka eivät ole suojauslaskennan piirissä, kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on laillinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisempien tapahtumien perusteella, kun maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä ja velvoitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti.

Rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu kokemuseräiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Lisäksi kirjataan takuuvarauksia, kun projektia tuloutetaan tuloslaskelmaan. Takuuvarauksen suuruus perustuu kokemuseräiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta.

Muita varauksia voivat olla uudelleenjärjestelyvaraukset tai tappiolliset sopimukset. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi

vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

Tuloutusperiaatteet

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

Tuotot palveluista

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

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle antajana)

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

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle ottajana)

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

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

Vieraan pääoman menot

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

Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenoon ja jaksotetaan korkokuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Julkiset avustukset

Julkiset avustukset, esimerkiksi hissiavustukset, kirjataan aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvojen vähennyksiksi. Saadut avustukset ovat siten pienentämässä hyödykkeestä niiden taloudellisena vaikutusaikana tehtäviä poistoja.

SATOssa keskeisin julkisen tuen muoto on valtion tukemat korkotuki- ja aravalainat, jossa valtion tukemiin kohteisiin liittyen saadaan matalakorkoista valtion tukemaa lainaa. Näiden lainojen todelliset korot ovat alhaisempia kuin markkinaehtoisten lainojen osalta korkokulut olisivat. Julkisen tuen kautta saatu korkohyöty on siten IAS 20:n mukaisesti netotettu korkokuluihin, eikä sitä esitetä erillisenä eränä korkotuotoissa.

Eläkejärjestelyt

SATOn eläkejärjestelyt on luokiteltu sekä maksupohjaisiksi että joidenkin henkilöstöryhmien osalta etuuspohjaisiksi eläkejärjestelyiksi. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin suoritettavat maksut kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan sillä kaudella, johon maksusuoritus liittyy. Konsernilla ei ole oikeudellista eikä tosiasiallista veloitusta lisämaksujen suorittamiseen, mikäli maksujen saajataho ei pysty suoriutumaan kyseisten eläke-etuuksien maksamisesta.

Muut kuin maksupohjaiset järjestelyt käsitellään etuuspohjaisina eläkejärjestelyinä. SATOssa tällaisia ovat johdon lisäeläkejärjestelyt.

Etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä aiheutuvat velvoitteet lasketaan ennakoituun etuoikeusyksikköön perustuvaa menetelmää käyttäen. Taseeseen kirjataan vakuutusmatemaattisten laskelmien perusteella eläkevelvoitteiden nykyarvo, josta on vähennetty eläkejärjestelyyn kuuluvat käypään arvoon arvostetut varat. Eläkemeno kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi henkilöiden palvelusajalle. Uudelleenmäärittämisestä aiheutuvat erät kirjataan muun laajan tuloksen eriin sinä kautena jona ne syntyvät.

Tuloverot

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

Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotuksellisten arvojen ja niiden IFRS:n mukaisten kirjanpitoarvojen välisistä eroista. Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa.

Suurimmat väliaikaiset erot syntyvät sijoitusasunnoista ja käypään arvoon arvonnmuutosrahaston kautta arvostetuista rahoitusinstrumenteista.

Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Liikevoitto

Liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihtoon lisätään sijoitusasuntojen luovutusvoitot, osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista sekä liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään aineiden ja palveluiden käyttö, henkilöstökulut, poistot ja arvonalentumiset, sijoitusasuntojen luovutustappiot sekä liiketoiminnan muut kulut. Kurssierot sisältyvät liikevoittoon, mikäli ne syntyvät

tavanomaiseen liiketoimintaan liittyvistä eristä. Rahoitukseen liittyvät kurssierot kirjataan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Johdon harkintaa edellyttävät laatomisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Tilinpäätöstä laadittaessa edellytetään tietyiltä osin arvioiden tekemistä. SATOssa keskeiset arviot liittyvät seuraaviin osa-alueisiin:

Hankkeista kirjattavien varausten määrä edellyttää arvioita hankkeista aiheutuvista velvoitteista.

Sijoitusasuntojen ja aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta tulee vuosittain arvioida, esiintyykö viitteitä siitä, että näiden hyödykkeiden arvo saattaisi olla alentunut. Jos viitteitä esiintyy, kyseisistä omaisuuseristä kerrytettävissä oleva rahamäärä tulee arvioida.

Päättäneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit

SATO on noudattanut vuoden 2013 alusta alkaen voimaan tulleita uusia ja muuttuneita standardeja:

- Muutokset IAS 1:een *Tilinpäätöksen esittäminen*: Keskeisin muutos on vaatimus muiden laajan tuloksen erien ryhmittelemisestä sen mukaan, siirretäänkö ne mahdollisesti myöhemmin tulosaikutteiksi tiettyjen ehtojen täytyessä. Muutokset vaikuttavat SATOn konsernitilinpäätöksessä muiden laajan tuloksen erien esitystapaan.
- Muutos IAS 19:ään *Työsuhte-etuudet*: Merkittävimmät muutokset ovat seuraavat: kaikki vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan välittömästi muihin laajan tuloksen eriin, ts. ns. putkimenetelmästä on luovuttu, ja rahoitusmeno määritetään nettora-hastointiin perustuen. Muutettua standardia on sovellettu takautuvasti siirtymäsääntöjen mukaisesti. Kirjaamatomat vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot on kirjattu vertailukauden alun 1.1.2012 taseeseen. Vertailukauden 2012

tiedot on oikaistu muutetun standardin mukaisiksi. Muutos vaikutti SATOssa etuuspohjaisten järjestelyjen kirjaamiseen ja esittämiseen, mutta vaikutus ei ole ollut merkittävä.

- IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen*: IFRS 13:een on yhdistetty vaatimukset käyvän arvon määrittämisestä sekä sitä koskevien tietojen esittämisestä tilinpäätöksessä, lisäksi uuteen standardiin sisältyy käyvän arvon määritelmä. Käyvän arvon käyttöä ei laajenneta, mutta standardissa annetaan ohjeistusta sen määrittämisestä silloin, kun sen käyttö on sallittu tai sitä on vaadittu jossain toisessa standardissa. IFRS 13 on laajentanut jonkin verran konsernitilinpäätöksen liitetietoja.
- *IFRS-standardeihin tehdyt parannukset (Annual Improvements to IFRSs 2009-2011, toukokuu 2012)*: Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Hankkeeseen kuuluvat muutokset koskevat yhteensä viittä standardia. Muutosten vaikutukset eivät ole olleet merkittäviä.
- Muutokset IFRS 7:ään *Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot*: Muutoksilla tarkennetaan liitetietovaatimuksia, jotka koskevat taseessa nettomääräisinä esitettyjä rahoitusinstrumentteja sekä yleisiä netotusjärjestelyjä tai vastaavanlaisia sopimuksia. Muutetulla standardilla ei ole ollut merkittävää vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit sekä tulkinnat

Konserni ottaa käyttöön sijoitusasuntojen arvostamisessa IAS 40 Sijoituskiinteistöt –standardin mukaisen käyvän arvon mallin 1.1.2014 alkaen. IAS 8 –standardin mukaan laatomisperiaatteen vapaaehtoinen muuttaminen on mahdollista vain kun muutoksen ansiosta tilinpäätös antaa luotettavaa ja merkityksellisempää informaatiota liike-

toimien, muiden tapahtumien tai olosuhteiden vaikutuksista yhteisön taloudelliseen asemaan, taloudelliseen tulokseen ja rahavirtoihin. Laatimisperiaatteen muutos tehdään takautuvasti, eli vertailuvuoden (2013) tiedot ja vertailuvuoden avaava tase (1.1.2013) oikaistaan uuden laatimisperiaatteen mukaiseksi. (ks. konsernitilinpäätöksen liitetiedot).

Uuden laatimisperiaatteen mukaan sijoitusarvot kirjataan alkuperäiseen hankintamäärään, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti kaudelle, jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa.

IAS 40: käyvän arvon mallin käyttöönoton vaikutus on esitetty täsmäytyslaskelmassa (ks. konsernitilinpäätöksen liitetiedot). Vuosineljännesten IFRS vertailutiedot tullaan esittämään vuoden 2014 osavuotiskatsausten yhteydessä. Tässä esitettävien IFRS:n mukaisten vertailulukujen tarkoituksena on informoida IAS 40:n käyvän arvon mallin käyttöönoton olennaisimmat vaikutukset SATOn tilinpäätökseen sijoitusasuntojen arvostamiseen ja veroihin liittyen. IAS 40:n käyvän arvon mallin käyttöönotolla ei ole vaikutusta konsernin rahavirtalaskelmaan.

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

*) Kyseistä säännöstä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2013.

- IFRS 10 *Konsernitilinpäätös* ja siihen tehdyt muutokset (sovellettava EU:ssa)

I.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikau-
silla): Olemassa olevien periaatteiden
mukaisesti IFRS 10 määrittää määräys-
vallan keskeiseksi tekijäksi, kun ratkais-
taan, tuleeko yhteisö yhdistellä konser-
nitilinpäätökseen. Lisäksi standardissa
annetaan lisäohjeistusta määräysvallan
määrittelystä silloin, kun sitä on vaikea
arvioida. Uudella standardilla ei arvioida
olevan olennaista vaikutusta SATON
konsernitilinpäätökseen.

- IFRS 11 *Yhteisjärjestelyt* ja siihen tehty muutokset (sovellettava EU:ssa 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 11 painottaa yhteisjärjestelyjen kirjanpito-käsittelyssä niistä seuraavia oikeuksia ja velvoitteita enemmän kuin niiden oikeudellista muotoa. Yhteisjärjestelyjä on kahden tyyppisiä: yhteiset toiminnot ja yhteisyritykset. Yhteisyritysten raportoinnissa on käytettävä jatkossa yhtä menetelmää, pääomaosuusmenetelmää, eikä aiempi suhteellisen yhdistelyn vaihto-
toehto ole enää sallittu. Uudella standardilla ei arvioida olevan olennaista vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä ja siihen tehty muutokset (sovellettava EU:ssa 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 12 kokoaa yhteen tilinpäätöksessä esitettäviä tietoja koskevat vaatimukset, jotka liittyvät erilaisiin osuuksiin muissa yhteisöissä, ml. osakkuusyritykset, yhteisjärjestelyt, strukturoidut yhteisöt ja muut, taseen ulkopuolelle jäävät yhteisöt. Uusi standardi laajentaa liitetietoja, joita konserni esittää omistuksistaan muissa yhteisöissä. Uudella standardilla ei arvioida olevan olennaista vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- IAS 27 *Erillistilinpäätös* (uudistettu 2011) ja siihen tehty muutokset (sovellettava EU:ssa 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Uudistettu standardi sisältää IFRS-erillistilinpäätöstä koskevat vaatimukset, jotka jäivät jäljelle, kun määräysvaltaa koskevat kohdat siirrettiin uuteen IFRS 10:een. Uudistetulla standardilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

- IAS 28 *Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä* (uudistettu 2011) (sovellettava EU:ssa 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 11:n julkaisemisen seurauksena uudistettu standardi sisältää vaatimukset sekä osakkuus- että yhteisyritysten kirjanpitoikäsitteystä pääomaosuusmenetelmällä. Uudistetulla standardilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 32:een *Rahoitusinstrumentit: esittämistapa* (sovellettava 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutokset selventävät taseen rahoitusvarojen ja -velkojen nettomääristä esittämistä koskevan sääntelyn vaatimuksia ja antavat lisää aihetta koskevaa soveltamisohjeistusta. Muutoksilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 36:een *Rahoituserien arvon alentuminen* (sovellettava 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutosten tarkoituksena on selkeyttää, että tilinpäätöksessä omaisuuserien kerrytettävissä olevasta rahamäärästä esitettävien tietojen soveltamisala rajoittuu arvoltaan alentuneisiin omaisuuseriin, mikäli kyseinen summa perustuu käypään arvoon vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla. Muutetulla standardilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 39:ään *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen* (sovellettava 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IAS 39:ään on lisätty poikkeussäännös, jonka perusteella suojaussuhteen ei katsota päättyvän tietyissä olosuhteissa, kun suojausinstrumentiksi määritetty johdannaisinstrumentti uudistetaan yhdeltä vastapuolelta keskusvastapuolelle säädösten tai määräysten seurauksena. Näillä muutoksilla ei arvioida olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- IFRIC 21 *Levies** (sovellettava 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Tulkinta tarkentaa julkisten maksujen¹⁾ (*levies*)

¹⁾ Epävirallinen käännös

kirjanpitokäsittelyä. Julkisesta maksusta johtuva velka on kirjattava silloin, kun lainsäädännössä määritelty, maksuvelvollisuuden aikaansaava tapahtuma tapahtuu. IFRIC 21:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävät tuloverot, sakot tai muut rangaistusmaksut sekä sellaiset maksut, jotka kuuluvat muiden IFRS-standardien soveltamisalaan. Tulkinnalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

- Muutokset IAS 19:ään *Työsuhde-etuudet - Defined Benefit Plans - Employee Contributions** (sovellettava 1.7.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutoksilla on selvennetty kirjanpitokäsittelyä, kun etuuspohjaisessa järjestelyssä edellytetään työntekijöiden tai kolmansien osapuolien maksuja järjestelyyn. Standardimuutoksilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- *IFRS-standardeihin tehdyt parannukset (Annual Improvements to IFRSs)*, muutuskokoelmat 2011-2013* sekä 2010-2012*, joulukuun 2013) (sovellettava 1.7.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Hankkeeseen kuuluvat muutokset koskevat neljää (2011-2013) ja seitsemää (2010-2012) standardia. Muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain, mutta ne eivät ole merkittäviä.
- IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit** ja siihen tehdyt muutokset (standardin voimaantulon ajankohtaa on lykätty (aiemmin 1.1.2015), voimaantulopäivä määritetään myöhemmin): Alun perin kolmessa vaiheessa toteutettavan hankkeen on tarkoitus korvata nykyisin voimassa oleva IAS 39 *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen*. Ensimmäisen vaiheen muutokset (julkistettu marraskuussa 2009) koskevat rahoitusvarojen luokittelua ja arvostamista. Rahoitusvarat jaetaan arvostustavan perusteella kahteen pääryhmään: jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat ja

käypään arvoon arvostettavat. Luokittelu riippuu yrityksen liiketoimintamallista ja sopimukseen perustuvien rahavirtojen ominaispiirteistä. Lokakuussa 2010 julkistettujen muutokset käsittelevät rahoitusvelkojen luokittelua ja arvostamista, ja näitä koskevat IAS 39:n säännökset siirtyivät uuteen standardiin pääosin sellaisenaan. Yleistä suojauskentää koskevat muutokset annettiin marraskuussa 2013. IFRS 9:n vielä keskeneräinen osa liittyy rahoitusvarojen arvonalentumisiin. Lisäksi IASB esittää vielä tiettyjä muutoksia rahoitusvarojen luokittelu- ja arvostamisperiaatteisiin. Makrosuojauslaskentaa koskeva osio on eriytetty IFRS 9:stä erilliseksi omaksi projektikseen. Koska IFRS 9 -hanke on kesken, standardin vaikutuksista konsernitilinpäätökseen ei toistaiseksi voida esittää arviota.

2. Segmentti-informaatio

SATOn toimintaa johdetaan ja seurataan kahtena liiketoiminta-alueena, joita ovat SATO-liiketoiminta ja VATRO-liiketoiminta. Toimintasegmentit muodostuvat tuotteiden ja palveluiden perusteella SATO- ja VATRO-liiketoiminnoista. Toimintasegmenttejä ei ole yhdistelty raportoitaviksi segmenteiksi.

SATO-liiketoimintaan kuuluvat vapaa-rahoitteiset sijoitusasunnot sekä ne arava- ja korkotukilainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät pääosin vuoteen 2016 mennessä joidenkin kohteiden rajoitusten jatkuessa vuoteen 2025. Myös omistusasuntotuotanto ja asuntosijoitustoiminta Pietarissa kuuluvat SATO-liiketoimintaan. VATRO-liiketoimintaan kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät vuoteen 2047 mennessä.

Segmenttien tuottoina ja kuluina esitetään välittömät segmenteille kohdistuvat tuotot ja kulut sekä segmenteille järkevällä perusteella kohdennettavissa olevat tuotot

ja kulut. SATOssa segmenttien tuottoihin ja kuluihin luetaan myös rahoitustuotot ja -kulut, sillä niiden katsotaan olevan niin keskeinen tekijä segmentin tuloksen muodostumisessa, ettei niiden poisjättäminen antaisi segmenttien tuloksesta oikeata kuvaa.

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Segmenttien varoihin ja velkoihin luetaan kaikki ne erät, joista syntyvät tuloslaskelmaerät on huomioitu segmenttien tuloksesta, mukaanlukien segmenttien velat, joiden katsotaan muodostavan tärkeän osan kuvattaessa segmenttien taloudellista asemaa.

Kohdistamattomat varat sisältävät laskennallisia verosaamisia sekä konsernin yhteisiä eriä. Kohdistamattomat velat muodostuvat pääasiassa laskennallisista verovelvoista.

Investoinnit koostuvat sijoitusasuntojen, aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden ja aineettomien hyödykkeiden lisäyksistä, joita käytetään useammalla kuin yhdellä tilikaudella.

Segmenttien välinen hinnoittelu tapahtuu käypään markkinahintaan.

Nettovuokratuoton laskenta

Sijoitusasuntojen nettovuokratuotto saadaan vähentämällä vuokratuotoista hoitokulut, jotka sisältävät vuotuiset ylläpitokorjauskulut. Nettovuokratuottoa laskettaessa hoitokuluihin lisätään sijoitusasuntojen hoitoon liittyvä osuus konsernin kiinteistä kuluista.

Segmentti-informaatio 1.1.–31.12.2013

Milj. €	SATO-liiketoiminta	VATRO-liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Liikevaihto	272,4	39,1	0,0	311,5
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot	13,0	0,2		13,2
Poistot ja arvonalentumiset	-18,9	-3,7	0,0	-22,6
Liikevoitto	97,1	11,4	0,0	108,5
Korkotuotot	0,7	0,2		0,9
Korkokulut	-32,5	-6,0		-38,5
Voitto ennen veroja	65,3	5,6	0,0	70,9
Asuntokannan nettovuokratuotot	115,2	22,1		137,3
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle	8,6 %	11,2 %		8,9 %
Investoinnit	190,6	0,0		190,6
Tonttihankinnat vaihto-omaisuuteen	7,5			7,5
Poistot	-18,9	-3,7		-22,6
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1780,5	215,2	-15,3	1980,4
Sijoitusasunnot	1516,0	195,8		1711,8
Rahavarat	42,4	5,3		47,7
Segmentin muut varat	222,2	13,8	-15,3	220,7
Osuus yhteisyrityksessä	-0,1	0,3		0,2
Kohdistamattomat varat				24,8
Varat yhteensä				2005,2
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1429,4	185,0	-15,3	1599,1
Korolliset velat	1323,2	178,1		1501,3
Segmentin muut velat	106,2	6,9	-15,3	97,8
Kohdistamattomat velat				66,6
Velat yhteensä				1665,7

Segmentti-informaatio 1.1.–31.12.2012

Milj. €	SATO-liiketoiminta	VATRO-liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Liikevaihto	250,0	36,9	0,0	286,9
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot	8,8	0,0		8,8
Poistot ja arvonalentumiset	-18,0	-3,8	0,0	-21,8
Liikevoitto	87,5	11,6	0,0	99,1
Korkotuotot	1,1	0,0		1,1
Korkokulut	-32,4	-7,3		-39,7
Voitto ennen veroja	56,3	4,3	0,0	60,6
Asuntokannan nettovuokratuotot	106,7	18,6		125,3
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle	8,5 %	9,2 %		8,6 %
Investoinnit	159,9	0,0		159,9
Tonttihankinnat vaihto-omaisuuteen	28,1			28,1
Poistot	-18,0	-3,8		-21,8
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1620,9	212,9	-14,1	1819,7
Sijoitusasunnot	1353,8	199,9		1553,7
Rahavarat	32,0	-0,5		31,5
Segmentin muut varat	235,2	13,2	-14,1	234,3
Osuus yhteisyrityksessä	-0,1	0,3		0,2
Kohdistamattomat varat				34,9
Varat yhteensä				1854,6
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1307,8	190,8	-14,1	1484,5
Korolliset velat	1192,3	183,0		1375,3
Segmentin muut velat	115,5	7,8	-14,1	109,2
Kohdistamattomat velat				74,9
Velat yhteensä				1559,4

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

Milj. €

2013

2012

3. Liikevaihdon jakautuminen

Omistusasuntomyyntien tuotot	67,9	61,6
Vuokratuotot	229,5	212,7
Muut tuotot	14,2	12,6
Yhteensä	311,5	286,9

4. Sijoitusasuntojen luovutusvoitot ja -tappiot sekä liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Sijoitusasuntojen luovutusvoitot ja -tappiot

Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	13,2	8,9
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	-0,1	-0,1
Yhteensä	13,0	8,8

Liiketoiminnan muut tuotot

Yhteensä	0,2	0,4
-----------------	------------	------------

Liiketoiminnan muut kulut

Vuokratuottoa kerryttäneiden sijoitusasuntojen välittömät hoitokulut	61,8	57,0
Vuokrakulut	35,8	33,2
Muut kiinteät kulut	9,5	7,8
Muut liiketoiminnan kulut	0,8	1,5
Yhteensä	107,9	99,6

Tilintarkastajan palkkiot

Tilintarkastus	0,1	0,2
Veroneuvonta	0,0	0,1
Muut palvelut	0,1	0,0
Yhteensä	0,2	0,3

5. Henkilöstökulut

Palkat	9,5	10,3
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt	1,7	1,9
Eläkekulut – etuuspohjaiset järjestelyt	0,5	0,3
Muut henkilösivukulut	0,4	0,3
Yhteensä	12,1	12,7

Johdon työsuhte-etuudet esitetään liitetiedossa 32. Lähipiiritapahtumat.

Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella

Yhteensä	156	152
-----------------	------------	------------

6. Poistot ja arvonalentumiset

Poistot hyödykeryhmittäin:

Sijoitusasunnot	21,7	21,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,6	0,5
Aineettomat hyödykkeet	0,3	0,3
Yhteensä	22,6	21,8

Milj. €

2013

2012

7. Tutkimus- ja kehittämismenot

Tutkimus- ja kehittämismenoja on kirjattu tilikaudella 1,1 milj. euroa (2012: 0,8 milj. euroa) tuloslaskelmaan ja kehittämismenoja on aktivoitu taseeseen 0,7 milj. euroa (2012: 0,5 milj. euroa).

8. Rahoitustuotot ja -kulut

Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,6	0,9
Osinkotuotot myytävissä olevista rahoitusvaroista	0,1	0,1
Valuuttakurssivoitot	0,2	0,2
Rahoitustuotot yhteensä	0,9	1,1
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatusta rahoitusveloista	-27,2	-30,1
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-9,7	-8,9
Korkokulut, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	-0,8	-0,6
Käyvän arvon muutos, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	0,8	1,6
Valuuttakurssitappiot	-0,1	-0,2
Muut rahoituskulut	-1,4	-1,3
Rahoituskulut yhteensä	-38,5	-39,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-37,6	-38,5

9. Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	14,1	12,9
Edellisten tilikausien verot	0,5	0,0
Laskennalliset verot, netto	-6,8	2,9
Yhteensä	7,8	15,8

SATOn verokulun ja emoyhtiön kotimaan verokannalla (24,5 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Tulos ennen veroja	70,9	60,6
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	17,4	14,8
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut	1,1	0,3
Verovapaat tulot	0,0	0,0
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	0,0	-0,1
Vero aikaisemmilta tilikausilta	-0,5	0,0
Laskennallisten verojen verokannan muutos		
Verokannan muutoksen vaikutus	-10,4	0,0
Muut erot	0,3	0,8
Oikaisut yhteensä	-9,5	1,0
Verot tuloslaskelmassa	7,8	15,8

Milj. €

2013

2012

10. Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana. SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2013 oli 51 001 842. SATO Oyj:n hallussa oli tilinpäätös-hetkellä 160 000 omaa osaketta.

Emoyhtiön omistajille jakautuva tilikauden voitto (milj. €)	63,0	44,8
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	50,8	50,8
Osakekohtainen tulos (€)		
Laimentamaton	1,24	0,88
Laimennettu	1,24	0,88

11. Sijoitusasunnot (=IAS 40:n mukaiset sijoituskiinteistöt)

Hankintameno 1.1.	1711,6	1561,9
Lisäykset; uudet kiinteistöt	179,6	149,7
Lisäykset; lisäinvestoinnit	11,0	10,2
Vähennykset	-9,9	-10,7
Siirrot erien välillä	-0,9	0,5
Hankintameno yhteensä	1891,5	1711,6
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-158,0	-137,0
Poistot	-21,7	-21,0
Arvonalentumistappiot	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-179,7	-158,0
Kirjanpitoarvo	1711,8	1553,7
Käypä arvo	2316,0	2088,0
Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero	604,2	534,3
Arvoeron muutos	69,9	60,6

Arvoero kasvoi pääosin asuntojen vuokrien ja hintojen kehityksen vaikutuksesta sekä rajoituksista vapautumisista johtuen. SATO esittää tilinpäätöksen liitetietona sijoitusasuntojensa käyvät arvot, joista ulkopuolinen arvioija on antanut lausuntonsa 31.12.2013.

SATOn sijoitusasuntojen käyvät arvot perustuvat kauppaa-arvoon, tuottoarvoon ja hankintamenuon ja nämä sijoitusasunnot luokitellaan IFRS 13 mukaan hierarkian 3 tasolle. Kauppa-arvojen hinnat poimitaan hintatietorekisteristä sijaintipaikkakunnan ja kaupunginosan perusteella. Tuottoarvo perustuu alueellisesti määriteltäviin tuottovaateisiin sekä oletukseen pitkäaikaisesta vuokra-asuntokäytöstä.

Sijoitusasuntoihin liittyy yleishyödyllisyysrajoitusten kautta lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Näitä rajoituksia sekä käyvän arvon määrittämistä on tarkemmin kuvattu edellä tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa kohdissa Yrityksen perustiedot sekä Sijoitusasunnot.

Vuokratuotot sijoitusasunnoista	229,5	212,7
---------------------------------	-------	-------

Konsernin vuokrasopimukset ovat asuntojen vuokrasopimuksia ja pääasiassa voimassa toistaiseksi. Uusia sopimuksia laaditaan vuosittain n. 8 100 kappaletta. Konsernin vuokra-asuntokannan vaihtuvuus vuonna 2013 oli 36,3 % (2012: 33,6%), jolloin sopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 3,0 vuotta (2012: 3,0 vuotta).

13. Aineettomat hyödykkeet

2013	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Milj. €			
Hankintameno 1.1.	0,3	3,1	3,4
Lisäykset	0,0	0,8	0,8
Hankintameno 31.12.	0,3	3,8	4,1
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,3	2,1	2,4
Kauden poistot	0,0	0,3	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0,3	2,5	2,8
Kirjanpitoarvo 1.1. 2013	0,0	1,0	1,0
Kirjanpitoarvo 31.12. 2013	0,0	1,3	1,3
2012			
Milj. €			
Hankintameno 1.1.	0,3	2,6	2,9
Lisäykset	0,0	0,5	0,5
Hankintameno 31.12.	0,3	3,1	3,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,3	1,8	2,1
Kauden poistot	0,0	0,3	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0,3	2,1	2,4
Kirjanpitoarvo 1.1. 2012	0,0	0,8	0,8
Kirjanpitoarvo 31.12. 2012	0,0	1,0	1,0

14. Osuus yhteisyrityksessä ja osakkuusyhtiössä

Milj. €	2013	2012
Hankintameno 1.1.	0,2	0,2
Vähennykset	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,2	0,2
Pääomaosuusoikaisut 1.1.	0,0	0,0
Osuus tilikauden tuloksesta	0,0	0,0
Saadut osingot	0,0	0,0
Tilikauden lopussa	0,2	0,2

Tiedot yhteisyrityksestä ja osakkuusyrityksistä ja niiden yhteenlasketut varat, velat, liikevaihto ja voitto/tappio (milj. €):

2013	Kotipaikka	Varat	Velat	Liikevaihto	Voitto/tappio	Om.osuus (%)
Suomen Asumisoikeus Oy *)	Helsinki	1 164,3	992,9	131,6	1,9	50,0
K Oy Salpalohi	Kerava	0,8	0,6	0,2	0,0	33,3
Piipunjuuri Oy	Oulu	0,1	0,0	0,4	0,0	50,0
SV-Asunnot Oy	Helsinki	0,3	0,3	0,0	0,0	50,0
2012	Kotipaikka	Varat	Velat	Liikevaihto	Voitto/tappio	Om.osuus (%)
Suomen Asumisoikeus Oy *)	Helsinki	1 176,4	1 004,1	128,9	0,9	50,0
K Oy Salpalohi	Kerava	0,9	0,7	0,2	0,0	33,3
Piipunjuuri Oy	Oulu	0,1	0,1	0,5	-0,1	50,0
SV-Asunnot Oy	Helsinki	0,3	0,3	0,0	0,0	50,0

* Suomen Asumisoikeus Oy on yhdistelty asumisoikeuslain mukaan jaettavissa olevan osingon osalta (8% sijoitetuille omille varoille)

15. Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin

Käyvän arvon hierarkiatasot

Milj. €	Liitetieto	Käypä arvo laajan tuloksen kautta	Käypä arvo tuloksessa	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettu hankintameno	Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
2013									
Pitkäaikaiset rahoitusvarat									
Osakkeet käypään arvoon	16			0,8		0,8	0,8		
Muut osuudet	16			1,8		1,8			
Lainasaamiset	17				9,1	9,1			
Johdannaissaamiset	25	0,2				0,2		0,2	
Lyhytaikaiset rahoitusvarat									
Myyntisaamiset	20				8,8	8,8			
Lainasaamiset	20				0,0	0,0			
Rahavarat	21				46,4	46,4			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat									
Joukkovelkakirjalainat	24				247,5	247,5	198,1	49,0	
Muut lainat	24				1 091,5	1 091,5		1 090,6	
Johdannaishvelat	25	27,4	1,1			28,6		28,6	
Lyhytaikaiset rahoitusvelat									
Lainat	24				162,3	162,3		162,3	
Johdannaishvelat	25	0,6				0,6		0,6	
Ostovelat	27				5,6	5,6			

Käyvän arvon hierarkiatasot

Milj. €	Liitetieto	Käypä arvo laajan tuloksen kautta	Käypä arvo tuloksessa	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettu hankintameno	Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
2012									
Pitkäaikaiset rahoitusvarat									
Osakkeet käypään arvoon	16			0,6		0,6	0,6		
Muut osuudet	16			2,0		2,0			
Lainasaamiset	17				9,1	9,1			
Lyhytaikaiset rahoitusvarat									
Myyntisaamiset	20				13,3	13,3			
Lainasaamiset	20				25,3	25,3			
Johdannaissaamiset	25	1,3						1,3	
Rahavarat	21				33,7	33,7			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat									
Joukkovelkakirjalainat					99,5	99,5		99,7	
Muut lainat	24				1 149,2	1 149,2		1 163,4	
Johdannaishvelat	25	40,6	1,9			42,5		42,5	
Lyhytaikaiset rahoitusvelat									
Lainat	24				126,5	126,5		126,5	
Johdannaishvelat	25	0,0				0,0		0,0	
Ostovelat	27				7,7	7,7			

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

Milj. € 2013 2012

16. Myytävissä olevat rahoitusvarat

Osakkeet	0,8	0,6
Muut osuudet	1,8	2,0
Myytävissä olevat rahoitusvarat yhteensä	2,6	2,6

Osakkeet sisältävät noteeratut osakkeet, jotka arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöspäivän päätöskurssiin. Myytävissä olevista rahoitusvaroista ei ole tehty kauden aikana kirjauksia tuloslaskelmaan. Käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvonmuutosrahastossa verovaikutus huomioon ottaen. Muut osuudet sisältävät noteeraamattomat osakkeet, jotka arvostetaan hankintamenoon, koska niiden käypiä arvoja ei ole voitu luotettavasti selvittää.

17. Pitkäaikaiset saamiset

Lainasaamiset	9,1	9,1
Muut saamiset	0,0	0,3
Yhteensä	9,1	9,5

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

18. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2013 aikana:

Milj. €	1.1. 2013	Kirjattu tulos- vaikutteisesti	Verokannan muutoksen vaikutus	Kirjattu muihin laajan tulok- sen eriin	Ostetut/myy- dyt tytäryhtiöt	31.12. 2013
Laskennalliset verosaamiset:						
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	11,1	-0,2	0,0	-5,1	0,0	5,9
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	21,5	3,2	-4,5	0,0	0,0	20,2
Yhteensä	32,7	3,0	-4,5	-5,1	0,0	26,1

Laskennalliset verovelat:

Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,4	0,4	-0,1	0,0	0,0	0,7
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	67,4	4,9	-13,3	0,0	0,0	59,0
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	4,5	1,4	-1,1	0,0	0,0	4,8
Kohdistetuista hankintamenoista	2,7	-0,1	-0,5	0,0	0,0	2,1
Yhteensä	74,9	6,6	-14,9	0,0	0,0	66,6

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2012 aikana:

Milj. €	1.1. 2012	Kirjattu tulos- vaikutteisesti	Verokannan muutoksen vaikutus	Kirjattu muihin laajan tulok- sen eriin	Ostetut/myy- dyt tytäryhtiöt	31.12. 2012
Laskennalliset verosaamiset:						
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	8,8	-0,4	0,0	2,7	0,0	11,1
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	18,1	3,4	0,0	0,0	0,0	21,5
Yhteensä	26,9	3,1	0,0	2,7	0,0	32,7

Laskennalliset verovelat:

Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,4
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	62,6	4,9	0,0	0,0	-0,2	67,4
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	3,6	0,8	0,0	0,0	0,0	4,5
Kohdistetuista hankintamenoista	2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	2,7
Yhteensä	69,1	5,9	0,0	0,0	-0,2	74,9

Milj. €

2013

2012

19. Vaihto-omaisuus

Rakenteilla olevat asunnot	59,3	46,4
Valmiit asunnot ja liiketilat	34,0	18,0
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	88,3	94,8
Muu vaihto-omaisuus	8,6	8,4
Yhteensä	190,1	167,7

Vaihto-omaisuuteen aktivoiduista suunnittelumenoista tehdyt alaskirjaukset 0,8 milj. euroa (2012: 0,3 milj. euroa).

20. Myyntisaamiset ja muut saamiset

Myyntisaamiset	8,8	13,3
Siirtosaamiset	2,8	10,7
Lainasaamiset	0,0	25,3
Muut saamiset	0,3	0,3
Yhteensä	12,0	49,6

Siirtosaamisten erittely

Vuokraustoiminta	0,7	6,8
Rakennuttamistoiminta	0,2	3,0
Suojauslaskenta	0,8	0,0
Korot	0,3	0,3
Muut siirtosaamiset	0,8	0,6
Yhteensä	2,8	10,7

Tasearvot vastaavat parhaiten sitä rahamäärää, joka on luottoriskin enimmäismäärä vakuuksien käypää arvoa huomioon ottamatta siinä tapauksessa, että toiset sopimusosapuolet eivät pysty täyttämään rahoitusinstrumentteihin liittyviä velvoitteitaan. Saamisiin ei liity merkittäviä luottoriskikeskittymiä. Myyntisaamisten ja muiden lyhytaikaisten saamisten kirjanpitoarvojen katsotaan vastaavan niiden käypää arvoa.

21. Rahavarat

Käteinen raha ja pankkitilit	46,4	33,7
Sijoitustodistukset, talletukset	0,0	0,0
Rahavarat taseessa	46,4	33,7

Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista. Tilinpäätöshetkellä yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat olivat 10,9 milj. euroa (2012: 22,5 milj. euroa).

22. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma:	Osakkeiden lkm (1000 kpl)	Osakepää- oma, milj. €	Vararahasto, milj. €	Sijoitetun vapaan pää- oman rahasto	Yhteensä, milj. €
1.1.2013	50 842	4,4	43,7	44,5	92,6
31.12.2013	50 842	4,4	43,7	44,5	92,6
1.1.2012	50 842	4,4	43,7	44,5	92,6
31.12.2012	50 842	4,4	43,7	44,5	92,6

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

Osakkeet

SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2013 oli 51 001 842. SATO Oyj:n hallussa oli 31.12.2013 160 000 omaa osaketta.

Yhtiökokous valtuutti 2.3.2011 hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta suunnatusta maksullisesta osakeannista siten, että osakeanneissa luovutettavien yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden yhteenlaskettu lukumäärä voi olla enintään 160 000 osaketta. Ehdotettu enimmäismäärä vastaa 0,3 % yhtiön osakkeista. Hallitus valtuutettiin päättämään osakeannin ehdoista sekä osakkeiden merkintähinnasta ja sen määrittelyperusteista sekä muista osakeantiin liittyvistä ehdoista. Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista muutoin kuin siinä suhteessa, jossa osakkeenomistajilla on ennestään yhtiön osakkeita (suunnattu osakeanti), jos poikkeamiselle on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Valtuutus on voimassa 28. 2.2016 saakka.

Vararahasto

Vararahasto sisältää ylikurssirahaston.

Arvonmuutosrahasto

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

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

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

Osingot

Tilinpäätöspäivän 31.12.2013, jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,18 euroa/osake (2012: 0,55 euroa per osake) ja pääoman palautusta 0,42 euroa/osake.

Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

SATOn kertyneisiin voittovaroihin vuonna 2013 267,6 milj. € (2012: 233,7 milj. euroa) sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvien voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 91,2 milj. €. (2012: 72,2 milj. euroa). Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyyssäännösten tuotontulorajaukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton.

Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoite on tukea yhtiön kasvutavoitteita ja varmistaa osingonmaksukyky. Rakenteen hallinnan tavoitteena on myös turvata konsernin toimintaedellytykset pääomamarkkinoilla. SATOn omavaraisuustavoite käyvin arvo on vähintään 25 prosenttia. Toteutunut omavaraisuusaste käyvin arvoin 31.12.2013 on 31,7 prosenttia (2012: 29,4 prosenttia). Yhtiön hallitus seuraa ja arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti.

Osaan yhtiön rahoitusveloista kohdistuu pääomarakenteeseen ja kannattavuuteen liittyviä hinnoitteluehtoja. Johdon näkemyksen mukaan näiden ehtojen aiheuttama kustannusriski ei ole SATOn tuloksen kannalta merkittävä. Tilikaudella 2013 yhtiön pääomarakenne ja kannattavuus täyttivät asetetut ehdot.

Milj. €

2013

2012

23. Eläkevelvoitteet

Eläkevelvoitteet taseessa

Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet	3,1	2,6
Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot	-2,7	-2,0
Etuuspohjainen nettovelka taseessa	0,4	0,7

SATOn eläkejärjestely on vakuutusyhtiössä rahastoitu lisäeläkejärjestely, joka täydentää lakisääteistä eläkettä. Se koskee kolmea työssä olevaa henkilöä. Taseessa velvoitteena esitetään vakuutetuille annettu lupaus ja omaisuuseränä esitetään vakuutusyhtiön vastuulla oleva osuus tästä velvoitteesta.

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

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

Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet 1.1.	2,6	1,5
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,2	0,2
Nettokorkokulu	0,1	0,1
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	0,2	0,8
Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet 31.12.	3,1	2,6

Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset

Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot 1.1.	2,0	1,4
Korkotuotto	0,1	0,1
Järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto (pois lukien nettokorkoon sisältyvät erät)	-0,1	0,0
Työnantajan järjestelyyn suorittamat maksut	0,7	0,5
Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot 31.12.	2,7	2,0

Taseen etuuspohjaisen nettovelan muutokset

Taseen eläkevelka 1.1.	0,7	0,1
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,2	0,2
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	0,2	0,9
Työnantajan järjestelyyn suorittamat maksut	-0,7	-0,5
Taseen etuuspohjainen nettovelka 31.12.	0,4	0,7

Tuloslaskelman etuuspohjainen eläkekulu

Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,2	0,2
Nettokorkokulu	0,0	0,0
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	0,2	0,9
Yhteensä	0,5	1,1

Määrä, jonka konserni odottaa suorittavansa etuuspohjaisiin järjestelyihin vuonna 2014 (2013)

	0,4	0,5
--	-----	-----

Järjestelyyn kuuluvien varojen jakautuminen omaisuusryhmittäin ei ole saatavissa.

Käytetyt vakuutusmatemaattiset olettamukset

Diskonttauskorko	3,00 %	3,00 %
Tuleva palkankorotusolettamus	3,00 %	3,00 %

Etuuspohjaisen velvoitteen painotettuun keskiarvoon perustuva duraatio: 12 vuotta

Milj. €	2013	2012
24. Korolliset velat		
Pitkäaikaiset		
Joukkovelkakirjalainat	247,5	99,5
Markkinaehtoiset lainat	654,9	714,0
Korkotukilainat	75,2	89,5
Aravalainat	145,5	157,2
Asuntoyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut	215,9	188,8
Yhteensä	1 339,0	1 249,0
Lyhytaikaiset		
Markkinaehtoiset lainat	134,3	100,9
Korkotukilainat	14,2	6,7
Aravalainat	11,7	10,9
Asuntoyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut	2,0	7,8
Rahoitusleasingvelat	0,0	0,0
Yhteensä	162,3	126,3

Tilikauden aikana nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta yhteensä 227,4 miljoonaa euroa ja asunto-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut kasvoivat 21,4 miljoonaa euroa. SATO julkisti 11.3.2013 500 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainaohjelman. Ohjelman alla on laskettu liikkeelle joukkovelkakirjalainoja kauden aikana yhteensä 149 miljoonaa euroa.

SATOn velkasalkun kesvikorko oli 2,9 (2,9) %. Velkojen käyvät arvot esitetään liitetiedossa 15.

25. Johdannaiset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

Milj. €	2013			2012		
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Positiivinen	Negatiivinen	Netto
Pitkäaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-22,0	-22,0	-	-33,9	-33,9
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	-1,1	-1,1	-	-1,9	-1,9
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	0,2	-5,3	-5,0	1,1	-6,7	-5,5
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	-0,1	-0,1	0,1	-	0,1
Pitkäaikaiset johdannaissopimukset yhteensä	0,2	-28,6	-28,3	1,2	-42,5	-41,3
Lyhytaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-0,4	-0,4	-	-	-
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	-0,3	-0,3	0,1	0,0	0,1
Lyhytaikaiset johdannaissopimukset yhteensä	0,0	-0,6	-0,6	0,1	0,0	0,1
Yhteensä	0,2	-29,2	-29,0	1,3	-42,5	-41,2

Johdannaissopimusten nimellisarvot

Milj. €	2013	2012
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	432,1	418,6
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	112,8	115,0
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	23,4	14,3
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	20,0	20,0
Yhteensä	588,3	568,0

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä johdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon 11,5 (-8,3) milj. euroa. Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan lisäksi valuuttamääräisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin. Valuuttatermiinisopimuksilla suojataan valuuttamääräisten sitovien hankintasopimusten valuuttaturssin muutoksista aiheutuvaa riskiä. Korkosuojaukset erääntyvät pääsääntöisesti 1-7 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit 1-2 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimukseen sovelletaan vastapuolittain nettoutussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

26. Varaukset

Milj. €	2013	2012
Reklamaatiokuluvaraus 1.1.	3,4	3,9
Varausten lisäykset	2,9	0,6
Käytetyt varaukset	-2,9	-0,8
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,4	-0,2
Reklamaatiokuluvaraus 31.12.	3,1	3,4

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennustoimintaan liittyvän takuuvarauksen sekä sen jälkeen syntyvän ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemuseräisiin arvioihin perustuen.

Muut varaukset sisältävät muun muassa varaukset tappiollisista sopimuksista.

Reklamaatiovarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa ja muiden varausten 1 vuoden kuluessa.

27. Ostovelat ja muut velat

Milj. €	2013	2012
Saadut ennakot	16,4	12,4
Ostovelat	5,6	7,7
Muut velat	4,6	0,8
Siirtovelat	34,8	35,6
Ostovelat ja muut velat yhteensä	61,5	56,4
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluneen	5,6	6,7
Korot	9,6	8,3
Rakennuttamistoiminta	15,4	17,2
Vuokraustoiminta	2,9	2,8
Muut	1,3	0,6
Yhteensä	34,8	35,6

28. 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 määritetyt periaatteita noudatetaan.

Korkoriski

SATOn rahoitukseen kohdistuvista markkinariskeistä keskeisin on markkinakorkotason muutosten vaikutus tuleviin korkovirtoihin. Korkoriskiä hallitaan tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisten lainojen suhdetta siten, että riski korkokustannusten kasvusta on hyväksyttävällä tasolla ja maksuvalmius on varmistettu. Merkittävin korkoriski liittyy markkinaehtoisiin 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 piderään yli 60 prosentissa koko lainasalkusta, pois lukien aravalainat. Tilinpäätöshetkellä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden on 67,4 (69,5) prosenttia, ja velkasalkun keskimaturiteetti on 6,7 (6,5) vuotta.

Korkojohdannaiset käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Suojauksiin ei liity tehottomuutta, sillä koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit

kuin suojauskohteilla. Markkinakorkojen muutosten vaikutusta nettorahoituskuuluihin tarkastellaan taulukossa ”Markkinaehtoisten lainojen herkkyyshanalyysi”.

Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat myös korkotukilainojen korkomenoihin. Korkotukilainoissa saadaan kuitenkin korkotukea omavastuukoron ylittävälle osalle, jolloin kustannusriski korkojen noustessa on merkittävästi vähäisempi. Tilikauden ja vertailukauden lopussa omavastuukorot vaihtelevat välillä 2,75-3,5 prosenttia ja keskimääräinen korkotuki omavastuukoron ylittävälle osalle oli tilinpäätöshetkellä 34,3 (35,4) prosenttia. Vuosina 2009-2011 nostettujen nk. välimallin korkotukilainojen perusomavastuukorko on 3,40 prosenttia ja omavastuukoron ylittävälle osalle maksetaan korkotukena 75 prosenttia. Suuri osa korkotukilainoista on sidottu pitkiin, 3-10 vuoden viitekorkoihin. Korkotuen ja pitkien viitekorkojen ansiosta korkotukilainoihin liittyvä korkoriski on vähäinen. Rahoituspolitiikan mukaisesti SATO ei kohdistu suojaustoimenpiteitä korkotukilainoihin.

Aravarahoitetuissa kohteissa käytetään omakustannusperusteista vuokranmääritystä, jonka myötä mahdollinen korkoriski siirretään vuokriin. Aravalainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutokseen, ja 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. Rahoituspolitiikan mukaisesti SATO ei kohdistu suojaustoimenpiteitä aravalainoihin.

Valuuttariski

SATOn merkittävimmät valuuttariskit ovat Pietarin liiketoiminnan investointeihin liittyvät valuuttamääräiset sitoumukset. Sitovien hankintasopimusten valuuttariskiltä suojaudutaan valuuttatermiinisopimuksilla, jotka käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Tilinpäätöshetkellä SATOlla oli investointeihin liittyen valuuttamääräisiä sitoumuksia 23,3 (15,3) milj. euroa. Operatiiviseen toimintaan liittyvät valuuttamääräiset rahavirrat muodostavat vastakkaisen valuuttaposition, jolla ei kuitenkaan tilikaudella tai vertailukaudella ollut merkittävää vaikutusta konsernin kokonaispositioon. Myöskään ulkomaisen tytäryhtiön valuuttamääräisen oman pääoman konsolidoinnista ei synny olennaista vaikutusta konsernin omaan pääomaan tai taseen tunnuslukuihin.

Hintariski

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

Luottoriski

SATOlla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. SATOn myyntisaamisesta koostuvat pääasiassa rakennuttamisen myyntisaamisista, joihin ei pääsääntöisesti sisälly luottoriskiä, sillä myytävien kohteiden omistusoikeus tyypillisesti siirtyy ostajalle vasta kun kauppahinta on maksettu. Myyntisaamisista vähäisempi osa liittyy vuokrasaamisiin. SATOlla on yli 24 000 vuokralaista, jolloin yksittäiseen vuokrasaatavaan sisältyvä riski on merkityksetön. Lisäksi suurimmassa osassa vuokrasopimuksia on vakuus. Vuokrasaamisista toteutuneet luottotappiot ovat vastanneet keskimäärin 0,7 % vuokratuotoista.

Myös konsernin rahoitustoimintaan, kuten rahanvarojen sijoittamiseen sekä johdannaisopimuksiin liittyy vasta-
puoliriski, jota hallitaan huolellisella

vastapuolten valinnalla sekä hajauttamalla sopimuksia useammalle vastapuolelle.

Maksuvalmiusriski

Liiketoiminnan rahoitustarvetta seurataan jatkuvasti, jotta varmistutaan rahoituksen riittävydestä kaikissa tilanteissa. SATOn perusliiketoiminnan kassavirta on tasainen

ja olennaisimmat vaihtelut muodostuvat investointien kassavirroista.

Maksuvalmiutta hallitaan konsernin käytössä olevalla yritystodistusohjelmalla, 100 milj. euroa, kommitoiduilla luottolimiiteillä, 130 milj. euroa, sekä ei-sitovalla shekkililimiiitillä, 5 milj. euroa. Tilinpäätöshetkellä yritystodistuksia on liikkeelle

laskettuna nimellisarvoltaan 72,5 (69,5) milj. euroa ja luottolimiittejä käytössä 25,0 (0,0) milj. euroa. Maksuvalmiuden hallinnassa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

Herkkyyssanalyysi, korkoriski

31.12.2013

	Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	+1 %	-0,1 %	+1 %	-0,1 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-6,9	0,7		
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	0,9	-0,1	5,6	-0,6
Koronvaihtosopimukset	3,9	-0,4	17,0	-1,8
Vaikutus yhteensä	-2,1	0,2	22,7	-2,3

31.12.2012

	Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	+1 %	-0,1 %	+1 %	-0,1 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-6,5	0,7		
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	1,0	-0,1	6,6	-0,7
Koronvaihtosopimukset	4,4	-0,4	17,1	-1,8
Vaikutus yhteensä	-1,2	0,1	23,7	-2,5

Herkkyyssanalyysi, valuuttariski

31.12.2013

	Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	+ 10 %	-10 %	+ 10 %	-10 %
Valuuttalainat	-11,4	11,4		
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	11,4	-11,4		
Valuuttatermiinit			1,9	-1,9
Vaikutus yhteensä	0,0	0,0	1,9	-1,9

31.12.2012

	+ 10 %	-10 %	+ 10 %	-10 %
Valuuttalainat	-12,0	12,0		
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	12,0	-12,0		
Valuuttatermiinit			1,5	-1,5
Vaikutus yhteensä	0,0	0,0	1,5	-1,5

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

31.12.2013

Milj. €	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	Yhteensä
Markkinaehtoiset lainat	-151,9	-432,9	-475,6	-51,4	-65,9	-1177,6
Korkotukilainat	-16,1	-44,6	-36,3			-97,0
Aravalainat	-16,7	-61,8	-55,5	-30,0	-27,6	-191,5
Ostovelat	-5,6					-5,6
	-190,2	-539,3	-567,4	-81,4	-93,5	-1471,8
Valuuttatermiinit, kassaan maksut	19,4	4,1				23,4
Valuuttatermiinit, kassasta maksut	-19,3	-3,9				-23,2
Korkojohdannaiset	-10,8	-28,6	-8,1			-47,4
	-10,7	-28,4	-8,1	0,0	0,0	-47,2
Yhteensä	-200,7	-567,7	-575,4	-81,4	-93,5	-1519,2

31.12.2012

Milj. €	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	Yhteensä
Markkinaehtoiset lainat	-113,5	-270,2	-313,1	-69,9	-72,4	-839,1
Korkotukilainat	-8,9	-48,1	-51,1			-108,1
Aravalainat	-16,5	-64,5	-65,8	-47,4	-19,8	-214,0
Ostovelat	-7,7					-7,7
	-146,6	-382,8	-430,0	-117,3	-92,2	-1168,9
Valuuttatermiinit, kassaan maksut	8,9	6,3				15,3
Valuuttatermiinit, kassasta maksut	-8,7	-5,7				-14,3
Korkojohdannaiset	-10,4	-33,4	-0,3			-44,1
	-10,1	-32,7	-0,3	0,0	0,0	-43,2
Yhteensä	-156,7	-415,5	-430,3	-117,3	-92,2	-1212,1

Taulukot edustavat sopimusperusteisia kassavirtoja, sisältäen koronmaksut. Taulukot eivät sisällä sijoitusten ryhmään kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvia velkavastuita.

Milj. €	2013	2012
---------	------	------

29. Muut vuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat:

Yhden vuoden kuluessa	2,2	2,3
Vuotta pitemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	6,9	7,5
Yli viiden vuoden kuluttua	6,7	8,4
Yhteensä	15,8	18,1

Konserni on edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimistotiloja. Näistä tiloista saatavien vähimmäisvuokrien määrä on 2,5 milj. euroa (3,1 milj. euroa vuonna 2012). Kaudella tuloslaskelmaan kirjatut saadut vuokrat olivat 0,5 milj.€ (1,0 milj.€ vuonna 2012).

Milj. €

2013

2012

30. Rahavirtalaskelman liitetiedot

Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa

Poistot	22,6	21,8
Muut muutokset	-0,8	-1,5
Yhteensä	21,9	20,3

31. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja

Markkinalainat	939,4	845,6
Annetut kiinnitykset	203,9	157,0
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	824,9	663,5
Pantattujen talletusten arvo	0,1	25,1

Valtion asuntolainat	157,2	168,1
Annetut kiinnitykset	335,1	336,5
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	23,8	23,8

Korkotukilainat	89,5	96,2
Annetut kiinnitykset	117,2	127,2

Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin

Rahalaitoslainat	217,9	196,6
Annetut kiinnitykset	327,1	272,5

Takaussitoumukset muiden puolesta

Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	19,4	19,3
Rs-takaukset	8,0	10,3

Vuokranmaksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset

Annetut kiinteistökiinnitykset	6,0	5,9
--------------------------------	-----	-----

Sitovat hankintasopimukset

Sijoitusasuntojen hankinnoista	127,2	95,2
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maakäyttömaksuihin	4,8	5,4
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,9	0,9
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	6,0	3,8

SATOSSa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määrääjäksi perustettuina yksikköinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 87,0 (2012: 89,5) milj. euroa.

Milj. €

2013

2012

32. Lähipiiritapahtumat

SATOn lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä tytär- ja osakkuusyritykset. Lisäksi lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on välitön tai välillinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta eli ne omistajat, joiden omistusosuus SATOssa on 20% tai enemmän, ovat aina lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20% luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta. Vuonna 2013 lähipiiriin omistajista on luettu Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varma, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ja LähiTapiola ryhmä. Vuonna 2012 lähipiiriin omistajista on luettu Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varma, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ja Wärtsilä Oyj Abp.

Lähipiiriin luetaan myös hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet sekä heidän perheenjäsenensä ja heidän johtamansa yritykset. Johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, liiketoimintajohtajat, asiakkuus- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja.

Milj. €

2013

2012

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Avoimet saldot omistajien kanssa

Saamiset	0,0	0,0
Velat	28,1	31,7

Lähipiiriliiketoimissa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Johdon työsuhde-etuudet

Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	2,4	1,6
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,4	1,1
Yhteensä	2,8	2,7

Johdon palkat ja palkkiot

Toimitusjohtajat	0,8	0,9
Toimitusjohtajan sijainen	0,5	0,3
Hallituksen jäsenet	0,2	0,2
Yhteensä	1,5	1,4

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

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen eläkeikä on 60 vuotta. Tällöin he ovat oikeutettuja eläkkeeseen, jonka määrä on 60 prosenttia eläkepalkasta. Toimitusjohtajan eläkesopimuksen mukainen eläkeikä alkaisi loppuvuonna 2013. Hallitus on päättänyt jatkaa toimsuhdetta 31.12.2015 saakka.

Toimitusjohtajan toimsuhteen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö päättää toimitusjohtajan toimsuhteen ennen eläkeikää, toimitusjohtaja on oikeutettu irtisanomisaajan palkan lisäksi 12 kuukauden kokonaispalkkaa vastaavaan erokorvaukseen.

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

Keväällä 2010 hallitus päätti uudesta pitkäaikaisesta kannustinjärjestelmästä vuosille 2010–2012 enimmäisrajoituksella. Ansaintajakso on kolme vuotta ja ansaintakriteerinä toimii nettovarallisuuden kasvu. Kannustinjärjestelmän sitouttamisjakso jatkuu vuoteen 2014. Keväällä 2013 hallitus päätti pitkäaikaisesta osakeperusteisesta kannustinjärjestelmästä vuosille 2013–2015 enimmäisrajoituksella. Kannustinjärjestelmä koskee 15 konsernin johtotehtävissä työskentelevää henkilöä. Kannustinjärjestelmän tavoitteena on johdon ja omistajien tavoitteiden yhdistäminen, avainhenkilöstön sitouttaminen, kilpailukyvyyn parantaminen ja pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen edistäminen.

33. Vapaaehtoinen laatimisperiaatteen muutos

Konserni ottaa käyttöön sijoitusasuntojen arvostamisessa IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaisen käyvän arvon mallin 1.1.2014 alkaen. Laatimisperiaatteen muutos tehdään takautuvasti, eli vertailuvuoden (2013) tiedot ja vertailuvuoden avaava tase (1.1.2013) oikaistaan uuden laatimisperiaatteen mukaiseksi.

IAS 40 käyvän arvon mallin käyttöönoton vaikutus SATOn tuloslaskelmaan on esitetty alla olevassa täsmäytyslaskelmassa.

	Tuloslaskelma 1.1.–31.12.2013	IAS 40 oikaisu	Oikaistu tuloslaskelma 1.1.–31.12.2013
LIKEVAIHTO	311,5		311,5
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	13,2	–11,4	1,8
Tuotot sijoitusasuntojen käypään arvoon arvostamisesta	0,0	59,6	59,6
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	0,0		0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,2		0,2
Aineiden ja palveluiden käyttö	–73,7		–73,7
Henkilöstökulut	–12,1		–12,1
Poistot ja arvonalentumiset	–22,6	21,7	–0,9
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	–0,1		–0,1
Liiketoiminnan muut kulut	–107,9		–107,9
LIKEVOITTO	108,5	69,9	178,4
Rahoitustuotot	0,9		0,9
Rahoituskulut	–38,5		–38,5
	–37,6		–37,6
VOITTO ENNEN VEROJA	70,9	69,9	140,8
Tuloverot	–7,8	–14,0	–21,8
TILIKAUDEN VOITTO	63,0	55,9	118,9
Osaakekohtainen tulos			

IAS 40 käyvän arvon mallin käyttöönoton vaikutus SATOn taseeseen on esitetty alla olevassa täsmäytyslaskelmassa.

	Tase 31.12.2013	IAS 40 oikaisu	Oikaistu tase 31.12.2013
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoitusasunnot	1 711,8	604,2	2 316,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	2,4		2,4
Aineettomat hyödykkeet	1,3		1,3
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,2		0,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat	2,6		2,6
Saamiset	9,1		9,1
Laskennalliset verosaamiset	26,1		26,1
	1 753,5	604,2	2 357,6
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	190,1		190,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset	12,0		12,0
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	3,2		3,2
Rahavarat	46,4		46,4
	251,7	0,0	251,7
VARAT YHTEENSÄ	2 005,2	604,2	2 609,4

	Tase 31.12.2013	IAS 40 oikaisu	Oikaistu tase 31.12.2013
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4		4,4
Arvonmuutosrahasto	-22,3		-22,3
Vararahasto	43,7		43,7
Muut rahastot	45,0		45,0
Kertyneet voittovarot	267,6	483,4	751,0
	338,4	483,4	821,7
Määräysvallattomien omistajien osuus	1,0		1,0
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	339,4	483,4	822,8
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	66,6	120,8	187,4
Varaukset	3,1		3,1
Muut velat	29,5		29,5
Korolliset velat	1 339,0		1 339,0
	1 438,2	120,8	1 559,0
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	61,5		61,5
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	3,8		3,8
Korolliset velat	162,3		162,3
	227,5		227,5
VELAT YHTEENSÄ	1 665,7	120,8	1 786,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	2 005,2	604,2	2 609,4

34. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Omistusosuudet eivät poikkea äänivallasta.					
SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt					
Sato-Asunnot Oy	100,0	100,0			
SATOKoti Oy	100,0	100,0			
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0			
Sato Vuokrakodit Oy	100,0	100,0			
Suomen Satokodit Oy	100,0	100,0			
Vatrotalot Oy	100,0	100,0			
SATO HotelliKoti Oy	100,0	100,0			
Omistetut tytär- ja osakkuusyhtiöt					
Keskus-Sato Oy toimimaton	100,0	100,0			
SV-Asunnot Oy	50,0	50,0			
Muut osakkeet					
Outakessa Koy			100,0	100,0	
Espoon Aallonrivi As Oy			100,0	100,0	
Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt					
Sato-Asunnot Oy					
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	
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			100,0	100,0	

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Espoon Hassel As Oy	4,4	4,4	Helsingin Ansaritie 2-4 As Oy	100,0	100,0
Espoon Heinjoenpolku As Oy	100,0	100,0	Helsingin Ansaritie 3 As Oy	100,0	100,0
Espoon Honkavaarantie 5 As Oy	34,7	34,7	Helsingin Apollonkatu 19 As Oy	38,2	38,2
Espoon Interior As Oy	11,4	11,4	Helsingin Arabian Kotiranta As Oy	4,2	4,2
Espoon Kaupinkalliontie 5 As Oy	48,7	48,7	Helsingin Arabiankatu 3 As Oy	13,4	13,4
Espoon Kiskottajankuja 4 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Aurinkotuulenkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kivenhakkaajankuja 3 As Oy	2,3	2,3	Helsingin Casa Canal As Oy	13,3	13,3
Espoon Lounaismeri As Oy	100,0	100,0	Helsingin Castreninkatu 3 As Oy	100,0	100,0
Espoon Malmiportti 4 A - B As Oy	100,0	100,0	Helsingin Cirrus As Oy	1,7	1,7
Espoon Malmiportti 4 C - D As Oy	100,0	100,0	Helsingin Corona As Oy	17,0	17,0
Espoon Myötätuulenmäki As Oy	8,5	8,5	Helsingin Eiranrannan Estella As Oy	30,8	30,8
Espoon Niittymaantie 1 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Eliel Saarisen tie 10 As Oy	96,1	96,1
Espoon Niittymaantie 3 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Gerbera As Oy	12,7	12,7
Espoon Numersinkatu 11 As Oy	18,8	18,8	Helsingin Hakaniemenkatu 9 As Oy	100,0	100,0
Espoon Omenapuu As Oy	16,0	16,0	Helsingin Happiness As Oy	22,2	22,2
Espoon Paratiisiomena As Oy	18,3	18,3	Helsingin Hildankulma As Oy	80,1	80,1
Espoon Perkkäänkuja 3 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Isopurje As Oy	3,2	3,2
Espoon Porarinkatu 2 D - E As Oy	100,0	100,0	Helsingin Juhani Ahon tie 12-14 As Oy	100,0	100,0
Espoon Porarinkatu 2 F As Oy	100,0	100,0	Helsingin Junonkatu 4 As Oy	100,0	100,0
Espoon Puikkarinmäki As Oy	100,0	100,0	Helsingin Kaarenjalka 5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Puntatulkuntie 5 As Oy	12,0	12,0	Helsingin Kaivonkatsojantie 2 As Oy	16,4	16,4
Espoon Pyhäjärventie 1 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Kalevankatu 53 As Oy	30,5	30,5
Espoon Rastaspuistonpolku As Oy	22,6	22,6	Helsingin Kallioliinna As Oy	0,8	0,8
Espoon Rastaspuistontie 8 As Oy	7,3	7,3	Helsingin Kanavaranta As Oy	8,8	8,8
Espoon Rummunlyöjäkatu 11 D - E As Oy	100,0	100,0	Helsingin Kangaspellontie 1-5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Ruorikuja 4 As Oy	3,8	3,8	Helsingin Kangaspellontie 4 As Oy	20,1	20,1
Espoon Ruusulinna As Oy	100,0	100,0	Helsingin Kangaspellontie 6 KOy	100,0	100,0
Espoon Satokallio As Oy	11,6	11,6	Helsingin Kangaspellontie 8 As Oy	16,4	16,4
Espoon Saunalyhty As Oy	6,8	6,8	Helsingin Kerttulinkuja 1 As Oy	7,5	7,5
Espoon Soukanniementie 1 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Kirjala As Oy	100,0	100,0
Espoon Suurpellon Maininki As Oy	100,0	100,0	Helsingin Kilaavuntie 8-10 As Oy	100,0	100,0
Espoon Suurpellon Poukama As Oy	100,0	100,0	Helsingin Kokkosaarenkatu 4 As Oy	20,8	20,8
Espoon Taivalpolku As Oy	3,6	3,6	Helsingin Koralli As Oy	4,1	4,1
Espoon Vanharaide As Oy	90,1	90,1	Helsingin Koroistentie As Oy	9,4	9,4
Espoon Vasaratörmä As Oy	5,2	5,2	Helsingin Korppaanmäentie 17 As Oy	100,0	100,0
Espoon Viherlaaksonranta 3-5 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Korppaanmäentie 21 As Oy	100,0	100,0
Espoon Viherlaaksonranta 7 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Korppaanmäentie 8 As Oy	49,8	49,8
Espoon Yläkartanonpiha As Oy	10,9	10,9	Helsingin Kristianinkatu 11-13 As Oy	100,0	100,0
Espoon Zanseninkuja 6 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Kultareuna 1 As Oy	39,0	39,0
Etelä-Hämeen Talo Oy	81,3	56,3	Helsingin Kutomotie 8a As Oy	100,0	100,0
Eura III As Oy	100,0	100,0	Helsingin Kutomotie 10a As Oy	75,5	75,5
Fredrikinkatu 38 As Oy	2,7	2,7	Helsingin Kutomotie 12a As Oy	100,0	100,0
Haagan Pappilantie 13 As Oy	2,6	2,6	Helsingin Kyläkirkontie 13 As Oy	68,5	68,5
Haagan Talontie 4 As Oy	3,1	3,1	Helsingin Köysikuja 2 As Oy	9,5	9,5
Hakaniemenranta As Oy	2,5	2,5	Helsingin Lauttasaarentie 19 KOy	58,3	58,3
Helsingin Akaasia As Oy	13,9	13,9	Helsingin Leikopiha As Oy	9,6	9,6
Helsingin Aleksis Kiven katu 52-54 As Oy	0,5	0,5	Helsingin Leikosaarentie 31 As Oy	18,7	18,7
Helsingin Ansaritie 1 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Leikovuori As Oy	9,1	9,1
			Helsingin Lontoonkatu 9 As Oy	100,0	100,0

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Helsingin Lönnrotinkatu 32 As Oy	57,5	57,5	Helsingin Vanha viertotie 18 As Oy	47,5	47,5
Helsingin Mariankatu 19 As Oy	1,0	1,0	Helsingin Vanha viertotie 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Mechelininkatu 12-14 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Vanha Viertotie 8 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Merenkävijä As Oy	5,1	5,1	Helsingin Venemestarintie 4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Meripellonhovi KOy	98,3	98,3	Helsingin Vervi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Minna Canthinkatu 24 As Oy	1,1	1,1	Helsingin Villa Kuohu As Oy	25,6	25,6
Helsingin Mylläri As Oy	2,3	2,3	Helsingin Vuosaaren Helmi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Nautilus As Oy	26,0	26,0	Helsingin Välskärinkatu 4 KOy	85,7	85,7
Helsingin Navigatortalo KOy	44,7	44,7	Hiihtomäentien 34 As Oy	3,7	3,7
Helsingin Nils Westermarckin kuja 18 As Oy	100,0	100,0	Humalniementie 3-5 As Oy	1,1	1,1
Helsingin Nukkeruusunkuja 3 As Oy	15,5	15,5	Hyvinkään Joutsenlaulu As Oy	28,2	28,2
Helsingin Pakilantie 17 As Oy	100,0	100,0	Hämeenlinnan Aronitunkuja 7 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Perustie 16 As Oy	56,0	56,0	Jussinhovi As Oy	3,5	3,5
Helsingin Piispantie 3 As Oy	100,0	100,0	Jyväskylän Ailakinraitti As Oy	100,0	100,0
Helsingin Piispantie 5 As Oy	100,0	100,0	Jyväskylän Harjunportti As Oy	18,7	18,7
Helsingin Piispantie 7 As Oy	100,0	100,0	Jyväskylän Lyseonlinna As Oy	6,8	4,6
Helsingin Piispantie 8 As Oy	100,0	100,0	Jyväskylän Taitoniekansato As Oy	17,4	17,4
Helsingin Pirta As Oy	17,1	17,1	Jyväskylän Torihovi As Oy	2,7	2,7
Helsingin Porthaninkatu 4 As Oy	0,7	0,7	Jyväskylän Yliopistonkatu 18 ja Keskustie 17 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Puuskarinne 1 As Oy	98,2	98,2	Järvenpään Alhonrinne As Oy	18,4	18,4
Helsingin Päivöläntie 72 As Oy	40,8	40,8	Kaarenkunnas As Oy	100,0	100,0
Helsingin Reginankuja 4 As Oy	11,8	11,8	Kajaneborg Bost. Ab	7,3	7,3
Helsingin Rikhard Nymanin tie 3 As Oy	100,0	100,0	Kasarmikatu 14 As Oy	12,2	12,2
Helsingin Riontähti As Oy	100,0	100,0	Kasarmikatu 10 As Oy	26,7	26,7
Helsingin Rosas As Oy	9,6	9,6	Kauniaisten Ersintie 9-11 As Oy	5,5	5,5
Helsingin Rumpupolun palvelutalo As Oy	4,6	4,6	Kauniaisten Konsuli As Oy Bost. Ab	7,4	7,4
Helsingin Ruusutarhantie 2-4 As Oy	35,6	35,6	Keravan Papintie 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ruusutarhantie 7 As Oy	39,3	39,3	Ketturinne As Oy	1,3	1,3
Helsingin Satoaalto As Oy	8,6	8,6	Kirkkosalmentie 3 As Oy	0,9	0,9
Helsingin Satorinne As Oy	8,5	8,5	Kivisaarentie 2-6 As Oy	2,7	2,7
Helsingin Serica As Oy	3,8	3,8	Kristianinkatu 2 As Oy	1,7	1,7
Helsingin Siltavoudintie 20 As Oy	100,0	100,0	Kulmakatu 12 As Oy	2,1	2,1
Helsingin Snellmaninkatu 23 As Oy	100,0	100,0	Kulmavuorenpiha As Oy	100,0	100,0
Helsingin Solarus As Oy	5,9	5,9	Kulmavuorenrinne As Oy	1,0	1,0
Helsingin Solnantie 22 As Oy	98,0	98,0	Kupittaa Kurki As Oy	6,1	6,1
Helsingin Stenbäckinkatu 5 KOy	60,0	60,0	Kupittaa Satakietä As Oy	6,1	6,1
Helsingin Ståhlbergintie 4 As Oy	93,5	93,5	Kuuselanpuisto As Oy	23,0	23,0
Helsingin Sähköttäjänkatu 6 As Oy	100,0	100,0	Kuusitie 15 As Oy	1,5	1,5
Helsingin Tapaninkulo As Oy	4,7	4,7	Kuusitie 3 As Oy	1,8	1,8
Helsingin Tila As Oy	24,5	13,1	Kuusitie 9 As Oy	2,3	2,3
Helsingin Tilkankatu 15 As Oy	100,0	100,0	Kvarnhyddan Bost. Ab	1,8	1,8
Helsingin Tilkankatu 2 As Oy	100,0	100,0	Laajalahdentie 26 As Oy	6,5	6,5
Helsingin Tilkankatu 6 As Oy	100,0	100,0	Lahden Nuolikatu 9 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Topeliuksenkatu 29 As Oy	4,6	4,6	Lapinniemen Pallopurje As Oy	1,9	1,9
Helsingin Tunturinlinna As Oy	9,5	9,5	Lapintalo As Oy	1,0	1,0
Helsingin Tuohiaukio As Oy	1,9	1,9	Lautasaarentie 11 As Oy	1,6	1,6
Helsingin Töölön Oscar As Oy	25,3	25,3	Lielahdentie 10 As Oy	9,1	9,1
Helsingin Vanha viertotie 16 As Oy	76,7	76,7	Linjala 14 As Oy	4,2	4,2

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Läntinen Brahenkatu 8 As Oy	0,8	0,8
Lönegropen Bost. Ab, Skidbacksvägen 18	1,6	1,6
Mannerheimintie 100 As Oy	0,9	0,9
Mannerheimintie 108 As Oy	3,0	3,0
Mannerheimintie 148 As Oy	2,5	2,5
Mannerheimintie 170 KOy	32,1	16,3
Mannerheimintie 77 As Oy	1,2	1,2
Mannerheimintie 83-85 As Oy	0,7	0,7
Mannerheimintie 93 As Oy	0,3	0,3
Mariankatu 21 As Oy	1,3	1,3
Matinniitynkuja 8 As Oy	100,0	100,0
Mellunsusi As Oy	1,5	1,5
Merimiehenkatu 41 As Oy Bost. Ab	1,6	1,6
Messeniuksenkatu 8 As Oy	2,0	2,0
Messilä As Oy	70,0	70,0
Minna Canthin katu 22 As Oy	2,4	2,4
Mursu As Oy	0,5	0,5
Myllysalama As Oy	72,4	72,4
Myyrinhaukka As Oy	100,0	100,0
Nekalanpuisto KOy	2,9	2,9
Nervanderinkatu 9 As Oy	2,6	2,6
Neulapadontie 4 As Oy	1,2	1,2
Nordenskiöldinkatu 8 As Oy	2,5	2,5
Näkinkuja 2 As Oy	2,5	2,5
Näsinkeskus KOy	11,3	11,3
Näyttelijäntien Pistetalot As Oy	1,4	1,4
Oskelantie 5 As Oy	4,1	4,1
Oskelantie 8 As Oy	2,1	2,1
Otavantie 3 As Oy	0,6	0,6
Otavantie 4 As Oy	1,8	1,8
Oulun Aleksinranta As Oy	100,0	100,0
Oulun Arvolankartano As Oy	2,1	2,1
Oulun Arvolanpiha As Oy	0,0	0,0
Oulun Arvolanpuisto As Oy	9,0	9,0
Oulun Kalevalantie As Oy	100,0	100,0
Oulun Laamannintie 1 As Oy	12,8	12,8
Oulun Laanila I As Oy	100,0	100,0
Oulun Laanila IV As Oy	100,0	100,0
Oulun Laaniranta As Oy	6,0	6,0
Oulun Marsalkka As Oy	5,7	5,7
Oulun Mastolinna As Oy	2,2	2,2
Oulun Notaarintie 1 As Oy	24,4	24,4
Oulun Notaarintie 3 As Oy	5,0	5,0
Oulun Paalikatku 23 As Oy	100,0	100,0
Oulun Peltolantie 18 B As Oy	100,0	100,0
Oulun Rautatienkatu 74 As Oy	100,0	100,0
Oulun Tullikartano As Oy	17,0	17,0
Oulun Tulliveräjä As Oy	40,7	40,7

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Pellervon Pysäköinti KOy	68,9	43,1
Pengerkatu 27 As Oy	2,6	2,6
Pihlajatie N:o 23 As Oy	3,0	3,0
Poutuntie 2 As Oy	3,7	3,7
Puistokaari 13 As Oy	1,9	1,9
Raikukuja II As Oy	100,0	100,0
Raikurinne 1 As Oy	1,3	1,3
Riihimäen Kolehmaisentori As Oy	29,6	29,6
Risto Rytin tie 28 As Oy Bost. Ab	1,5	1,5
Ristolantie 7 As Oy	2,5	2,5
Rovaniemen Väliarakka As Oy	100,0	100,0
Ryytikuja 5 As Oy	0,8	0,8
Saarenkeskus As Oy	0,4	0,4
Salpakolmio As Oy	31,3	31,3
Satakallio As Oy	0,2	0,2
Solnantie 32 As Oy	0,9	0,9
Spargäddan Bost. Ab As Oy	1,3	1,3
Sulkapolku 6 As Oy	0,4	0,4
Säästökartano As Oy	0,3	0,3
Taapuri As Oy	2,5	2,5
Tallbergin puistotie 1 As Oy	2,0	2,0
Tammitie 21 As Oy	0,9	0,9
Tampereen Charlotta As Oy	2,0	2,0
Tampereen Härmälänrannan Sisu As Oy	100,0	100,0
Tampereen Jankanpuisto As Oy	100,0	100,0
Tampereen Kanjoninkatu 15 As Oy	56,3	56,3
Tampereen Kauppa-aukio As Oy	100,0	100,0
Tampereen Kristiina As Oy	19,1	19,1
Tampereen Kuikankatu 2 As Oy	9,7	9,7
Tampereen Linnanhera As Oy	100,0	100,0
Tampereen Pappilan Herra As Oy	100,0	100,0
Tampereen Rotkonraitti 6 As Oy	54,7	54,7
Tampereen Siirtolapuutarhankatu 12 As Oy	5,6	5,6
Tampereen Strada As Oy	46,7	46,7
Tampereen Tarmonkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Waltteri As Oy	23,9	23,9
Tapiolan Tuuliniitty, Espoo As Oy	6,8	6,8
Tarkkampusjankatu 14 As Oy	44,1	44,1
Terhokuja 3 As Oy	100,0	100,0
Terhokuja 6 As Oy	11,3	11,3
Tohlopinkontu KOy	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	3,0	3,0
Turun Förinranta II As Oy	1,0	1,0
Turun Ipnoksenrinne As Oy	6,7	6,7
Turun Linnankatu 37 a As Oy	1,7	1,7

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Turuntie 112 As Oy	1,4	1,4	Helsingin Ida Aalbergin tie 3 A As Oy	100,0	100,0
Turuntie 63 As Oy	1,6	1,6	Helsingin Keinulaudantie 7 As Oy	100,0	100,0
Työväen Asunto-osakeyhtiö Rauha	10,2	10,2	Helsingin Kiillekuja 4 As Oy	100,0	100,0
Ulvilantie 11 b As Oy	0,6	0,6	Helsingin Näyttelijäntie 24 As Oy	100,0	100,0
Urheilukatu 38 As Oy	56,0	56,0	Helsingin Pajamäentie 6 As Oy	100,0	100,0
Vaasankatu 15 As Oy	0,8	0,8	Helsingin Pajamäentie 7 As Oy	100,0	100,0
Vallikallionpolku KOy	100,0	100,0	Helsingin Rusthollarinkuja 2 As Oy	100,0	100,0
Vallinkyyhky As Oy	6,0	6,0	Hiirakkokuja 4 KOy	100,0	100,0
Vantaan Aapramintie 4 As Oy	100,0	100,0	Hiirakkotie 3 KOy	100,0	100,0
Vantaan Albert Petreliuksen katu 8 As Oy	7,7	7,7	Matinkatu 10 KOy	100,0	100,0
Vantaan Heporinne 4 As Oy	100,0	100,0	Myyrinkulma KOy	100,0	100,0
Vantaan Kaarenlehmus As Oy	100,0	100,0	Nummenpuisto KOy	100,0	100,0
Vantaan Kilterinpuisto As Oy	100,0	100,0	Ojamonkuusi KOy	54,6	54,6
Vantaan Kivivuorentie 8 A-B As Oy	100,0	100,0	Oulun Hoikantie 14-22 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kivivuorentie 8 C As Oy	100,0	100,0	Tampereen Ruovedenkatu 11 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kärjäläkuja 3 As Oy	19,8	19,8	Tohlopinkontu KOy	100,0	40,0
Vantaan Liesitorin palvelutalo As Oy	5,9	5,9	Vantaan Hiekkaharjuntie 16 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Maarinrinne As Oy	12,0	12,0	Vihdin Niittytie 1 KOy	100,0	100,0
Vantaan Maarukanrinne 6 As Oy	14,6	14,6	Vihdin Peltotie 2 KOy	100,0	100,0
Vantaan Myyrinmutka As Oy	100,0	100,0	SATOhousing Oy	100,0	100,0
Vantaan Oritie 1 As Oy	100,0	100,0			
Vantaan Pakkalanrinne 5-7 As Oy	100,0	100,0	SATOhousing Oy		
Vantaan Pronssikuja 1 As Oy	100,0	100,0	Espoon Kuunsirppi As Oy	100,0	100,0
Vantaan Ruostekuja 3 As Oy	100,0	100,0	Espoon Sepetlahdentie 6 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Tammiston Tringa As Oy	8,3	8,3	Hannanpiha As Oy	19,1	19,1
Vantaan Tammistonkatu 29 As Oy	29,1	29,1	Helkalax As Oy	1,3	1,3
Vantaan Tuurakuja 4 As Oy	34,1	34,1	Helsingin Hämeenpenger As Oy	100,0	100,0
Vantaan Tähkiö As Oy	33,2	33,2	Helsingin Lapponia As Oy	100,0	100,0
Viides linja 16 As Oy	1,1	1,1	Helsingin Pasilantornit As Oy	62,8	62,8
Viikinkisankari As Oy	35,4	35,4	Helsingin Vetelintie 5 As Oy	100,0	100,0
Vilhonvuorenkatu 8 As Oy - Bost. Ab			Helsingin Viulutie 1 As Oy	100,0	100,0
Vilhelmsbergsgatan 8	1,1	1,1	Hervannan Juhani As Oy	14,9	14,9
Vuomeren-Salpa As Oy	2,7	2,7	Jyväskylän Karsikkotie 3 As Oy	100,0	100,0
Vuorastila As Oy	99,0	99,0	Kastevuoren Palvelutalo As Oy	100,0	100,0
Vuoreksen Vega As Oy	52,2	52,2	Kevätesikko As Oy	3,4	3,4
Vuosaaren Meripihka As Oy, Helsinki	42,7	42,7	Kotipiennar As Oy	2,8	2,8
OOO SATO-Rus	100,0	100,0	Koulukuja 4-10 KOy	54,0	54,0
Sato-Pietari Oy	100,0	100,0	Kuhakartano As Oy	1,3	1,3
OOO Sato Park	100,0	99,0	Kukkolan Koivu As Oy	4,3	4,3
Sato-Neva Oy	100,0	100,0	Kuusihalme As Oy	2,3	2,3
			Majalanraitti As Oy	6,3	6,3
Sato-Pietari Oy			Malmeken Ömsesidiga Fastighet	12,8	12,8
OOO Sato Park	100,0	1,0	Mannerheimintie 170 KOy	32,1	15,8
			Matinraitti 14 As Oy	1,0	1,0
SATOkoti Oy			Muotialantie 31 As Oy	7,0	7,0
Espoon Jousenkaari 5 As Oy	100,0	100,0	Näsinlaive As Oy	1,0	1,0
Espoon Jousenkaari 7 As Oy	100,0	100,0	Oulun Utelias-Salpa As Oy	100,0	100,0
Espoon Kuunkierros 2 As Oy	100,0	100,0	Peltohuhta As Oy	1,2	1,2
Helsingin Graniittitie 8 ja 13 As Oy	100,0	100,0			

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Pohjankartano As Oy	22,8	22,8
Puolukkasato As Oy	5,9	5,9
Rantasentteri As Oy	1,5	1,5
Satokaunokki As Oy	7,5	7,5
Satulapuisto As Oy	6,9	6,9
Tampereen Hervannan Puistokallio As Oy	100,0	100,0
Tasatuomo As Oy	1,3	1,3
Tikkamatti As Oy	19,6	19,6
Turun Uudenmaanlinna As Oy	100,0	100,0
Turun Veistämöntori As Oy	100,0	100,0
Ulpukaniemi As Oy	25,4	25,4
Valtapolku As Oy	1,2	1,2
Vantaan Havukoskenkatu 20 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Martinpääsky As Oy	100,0	100,0
Välkynkallio As Oy	0,8	0,8
Yläaitankatu 4 As Oy	1,7	1,7

Sato-Rakennuttajat Oy

Helsingin Tila As Oy	24,5	11,4
Oulun Peltokerttu As Oy	100,0	100,0
Piipunjuuri Oy	50,0	50,0

Sato Vuokratodit Oy

Espoon Numersinkatu 6 As Oy	11,2	9,2
Espoon Puropuisto As Oy	55,8	55,8
Espoon Ristinieementie 22 As Oy	5,4	5,4
Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy	4,3	4,3
Espoon Säterinkatu 10 As Oy	6,1	6,1
Espoon Zanseninkuja 4 As Oy	17,4	17,4
Etelä-Hämeen Talo Oy	81,3	25,0
Helsingin Fenniläntalo As Oy	80,2	80,2
Helsingin Lintulahdenpuisto As Oy	100,0	100,0
Helsingin Mustankivenraitti As Oy	94,6	94,6
Helsingin Myllypellonpolku 4 As Oy	6,9	6,9
Helsingin Otto Brandtin polku 4 As Oy	5,9	5,9
Helsingin Paciuksenkaari 13 As Oy	2,8	2,8
Helsingin Paciuksenkaari 19 As Oy	1,6	1,6
Helsingin Pasuunatie 8 As Oy	9,1	9,1
Helsingin Taimistontie 9 As Oy	12,3	12,3
Helsingin Tulisuoontie 20 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tulvaniitynpolku 5 As Oy	10,2	10,2
Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy	10,2	10,2
Ilidesranta 42 Tampere As Oy	6,6	6,6
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy	12,1	12,1
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy	23,2	19,8
Kaarinan Katariinankallio As Oy	29,2	23,5
Kaarinan Katariinanjärvi As Oy	12,6	12,6
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	31,7	29,6

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Kaarinan Kultarinta As Oy	26,5	26,5
Kaarinan Mattelipiha As Oy	42,5	36,0
Kaarinan Verkapatruuna As Oy	11,7	11,7
Kuovi As Oy	100,0	100,0
Lahden Kauppakatu 36 As Oy	7,9	3,6
Lappeenrannan Kanavansato 2 As Oy	25,0	25,0
Oulun Aleksanteri As Oy	80,3	80,3
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	63,6	61,9
Oulun Laamannintie As Oy	49,7	43,5
Raisio Toripuisto As Oy	23,0	20,8
Satulaparkki KÖy	53,3	53,3
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	55,0	50,7
Tampereen Kyläleni As Oy	73,6	70,7
Tampereen Kyyhky As Oy	8,1	8,1
Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy	41,6	41,6
Turun Hehtokatu As Oy	41,0	19,1
Turun Maarianportti As Oy	100,0	100,0
Turun Merenneito As Oy	14,6	14,6
Turun Meripoika As Oy	26,0	26,0
Turun Metallikatu As Oy	100,0	100,0
Turun Seiskarinkulma As Oy	14,0	14,0
Turun Tervaporvari As Oy	79,9	79,9
Turun Unikkoniitty As Oy	13,9	13,9
Tuusulan Naavankierro As Oy	5,3	5,3
Vantaan Herttuantie 3 As Oy	31,2	31,2
Vantaan Orvokkitie 17 As Oy	14,3	14,3

Sato-Osaomistus Oy

Espoon Numersinkatu 6 As Oy	11,2	2,0
Jyväskylän Vaneritori As Oy	23,2	3,4
Kaarinan Katariinankallio As Oy	29,2	5,7
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	31,7	2,1
Kaarinan Mattelipiha As Oy	42,5	6,5
Lahden Kauppakatu 36 As Oy	7,9	4,3
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	63,6	1,7
Oulun Laamannintie As Oy	49,7	6,2
Raisio Toripuisto As Oy	23,0	2,2
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	55,0	4,3
Tampereen Kyläleni As Oy	73,6	2,9
Turun Hehtokatu As Oy	41,0	21,9

Suomen Satokodit Oy

Arhotie 22 As Oy	100,0	100,0
Karpalopolku KÖy	100,0	100,0
Kaskenkaatajantie As Oy	100,0	100,0
Meiramikuja As Oy	4,7	4,7
Myllymatkantie 1 As Oy	100,0	100,0
Pellervon Pysäköinti KÖy	68,9	25,8

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Satosorsa As Oy	19,9	19,9	Pirilänportti As Oy	14,5	14,5
Vantaan Kortteeri As Oy	6,4	6,4	Pohjanpoika As Oy	24,5	24,5
Vihdin Kirkkoniementie 2 KOy	100,0	100,0	Puolukkavarikko As Oy	33,9	33,9
Vatrotalot Oy			Raudikkokuja 3 KOy	100,0	100,0
Harjulehmus As Oy	41,0	41,0	Riviuhkola As Oy	49,9	49,9
Helsingin Laivalahdenportti 5 As Oy	75,5	75,5	Salpalohi KOy	33,3	33,3
Helsingin Toini Muonan katu 8 As Oy	15,6	15,6	Satosyppi As Oy	50,0	50,0
Hämeenlinnan Aaponkuja 3 As Oy	47,7	47,7	Satotaival As Oy	46,4	46,4
Jukolanniitty As Oy	52,6	52,6	Turun Kivimaanrivi As Oy	13,1	13,1
Jukolantanner As Oy	52,3	52,3	Turun Mietoistenkuja As Oy	22,5	22,5
Jyväskylän Kakkospesä As Oy	18,2	18,2	Turun Pernon Kartanonlaakso As Oy	68,8	68,8
Kangasalan Kukkapuisto As Oy	6,3	6,3	Turun Sipimetsä As Oy	19,8	19,8
Kaukotie 10-12 As Oy	3,1	3,1	Vantaan Minkkikuja As Oy	74,9	74,9
Kavilanniitty As Oy	1,9	1,9	Vantaan Omaksi As Oy	2,8	2,8
Kirkkonummen Riihipolku As Oy	100,0	100,0	Vantaan Ravurinmäki As Oy	47,8	47,8
Kukkaropohja KOy	100,0	100,0	Vantaan Ravurinpuisto As Oy	62,9	62,9
Kylänpäänpelto As Oy	48,3	48,3	SATO-Osaomistus	100,0	100,0
Laakavuorentie 4 As Oy	39,1	39,1	Suomen Asumisoikeus Oy	50,0	50,0
Lahden Roopenkuja As Oy	57,7	57,7	VATROhousing Oy	100,0	100,0
Marolinnankoti As Oy	15,4	15,4	VATROhousing Oy		
Meriramsi As Oy	25,6	25,6	Naantalın Kastovuorenrinne As Oy	25,6	25,6
Meri-Rastilan tie 5 As Oy	23,5	23,5	Nastolan Moreeniraitti As Oy	14,0	14,0
Meri-Rastilan tie 9 As Oy	9,1	9,1	Nokian Miharintie 38-40 As Oy	76,7	76,7
Nurmijärven Kylänpääankaari As Oy	45,0	45,0	Salon Valhojanrivi As Oy	10,6	10,6
Nurmijärven Kylänpäänniitty As Oy	43,2	43,2	Tasakuusi As Oy	3,7	3,7

35. IAS23 Vieraan pääoman menot

Milj.€	2013	2012
Siirtymäpäivä 1.1.2007		
Kauden aikana aktivoidut vieraan pääoman menot	1,0	0,6
Rahoituskuluerroin	1,27	2,43

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2013	1.1.–31.12.2012
Liikevaihto	1	10,2	12,5
Liiketoiminnan muut tuotot	2	4,5	4,6
Materiaalit ja palvelut	3	-1,5	-4,4
Henkilöstökulut	4–6	-3,6	-3,7
Poistot ja arvonalentumiset	7	-0,8	-0,7
Liiketoiminnan muut kulut	8	-9,4	-7,8
Liikevoitto		-0,4	0,4
Rahoitustuotot ja -kulut	9	-6,9	13,1
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä		-7,3	13,5
Satunnaiset erät	10	53,1	28,9
Voitto ennen veroja		45,8	42,3
Tuloverot	11	-11,2	-6,7
Tilikauden voitto		34,5	35,6

Emoyhtiön tase, FAS

Milj. €	liite	31.12.2013	31.12.2012
VASTAAVAA			
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset			
Aineettomat hyödykkeet	12	1,3	0,8
Aineelliset hyödykkeet	13	2,2	1,8
Osuudet saman konsernin yrityksissä	14	68,7	68,7
Osuudet osakkuusyrityksissä	15	0,0	0,0
Muut osakkeet ja osuudet	16	1,0	1,2
		73,2	72,5
Vaihto- ja rahoitusomaisuus			
Vaihto-omaisuus	17	5,9	3,9
Pitkäaikaiset saamiset	18	421,2	266,0
Lyhytaikaiset saamiset	19	59,6	27,9
Rahat ja pankkisaamiset		0,6	3,6
		487,3	301,4
VASTAAVAA YHTEENSÄ		560,5	373,9
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	21–22		
Osakepääoma		4,4	4,4
Vararahasto		43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		44,5	44,5
Muut rahastot		1,2	1,2
Edellisten tilikausien voitto		26,7	19,0
Tilikauden voitto		34,5	35,6
		155,0	148,4
Pakolliset varaukset	23	0,0	0,0
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen	24	288,4	142,3
Lyhytaikainen	25	117,1	83,1
		405,5	225,4
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		560,5	373,9

Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS

Milj. €	2013	2012
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Tilikauden voitto	34,5	35,6
Oikaisut:		
Poistot	0,8	0,7
Rahoitustuotot (–) ja -kulut (+)	6,9	–13,0
Tuloverot	11,2	6,7
Käyttöomaisuuden myyntivoitot (–) ja -tappiot (+)	0,0	–0,0
Muut oikaisut	–53,1	–28,9
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	0,4	1,1
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys (+)/lisäys(–)	2,4	3,8
Vaihto-omaisuuden vähennys (+)/lisäys (–)	–2,0	–1,6
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (–)/lisäys (+)	2,3	0,7
Pakollisten varausten lisäys (+)/vähennys (–)	–0,0	–0,2
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	3,1	2,3
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	–9,3	–4,6
Saadut osingot	0,0	15,0
Saadut korot	4,4	5,5
Maksetut välittömät verot	–6,7	–11,1
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	–8,6	7,2
Liiketoiminnan rahavirta (A)	–8,6	7,2
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	–1,7	–1,4
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot	0,0	0,0
Investoinnit muihin sijoituksiin	–0,0	–0,2
Luovutustulot muista sijoituksista	0,2	0,0
Myönnettyt lainat	–155,0	–107,4
Lainasaamisten takaisinmaksut	1,7	32,7
Investointien rahavirta (B)	–154,9	–76,2
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lainojen nostot	211,5	103,9
Lainojen takaisinmaksut	–38,3	–53,5
Konserniavustukset (maksuperusteiset)	15,2	36,6
Maksetut osingot ja muu voitonjako	–28,0	–24,9
Rahoituksen rahavirta (C)	160,4	62,1
Laskelman mukainen rahavarojen muutos (A+B+C)	–3,0	–6,9
Rahavarat tilikauden alussa	3,6	10,6
Rahavarat tilikauden lopussa	0,6	3,6

Emoyhtiön liitetiedot

Milj. €

2013

2012

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1. Liikevaihto

Vuokratuotot ja käyttökorkvaukset	2,3	2,4
Muut tuotot	8,0	10,0
	10,2	12,5

2. Liiketoiminnan muut tuotot

Liiketoiminnan muut tuotot	0,2	0,4
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,0	0,0
Hallintokuluveloitukset	4,4	4,1
	4,5	4,6

3. Materiaalit ja palvelut

Aineet ja tarvikkeet

Ostot tilikauden aikana (=hankinnat)	2,7	-0,0
Varastojen muutos	-1,3	4,4
	1,5	4,4

4. Henkilöstökulut

Palkat	2,4	2,6
Eläkekulut	1,2	1,0
Muut henkilösivukulut	0,1	0,1
	3,6	3,7

5. Johdon palkat ja palkkiot

Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	1,4	0,8
---	-----	-----

Toimitusjohtajalla on oikeus siirtyä eläkkeelle 60 vuoden ikäisenä.

6. Emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin

Henkilöitä	15	13
------------	----	----

7. Poistot

Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	0,8	0,7
	0,8	0,7

8. Liiketoiminnan muut kulut

Vuokrat	1,7	1,8
Kiinteistöjen hoitokulut	0,5	0,4
Muut kiinteät kulut	7,2	5,6
Liiketoiminnan muut kulut	0,0	0,0
	9,4	7,8

Milj. €	2013	2012
9. Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	0,0	15,0
Muilta	0,0	0,0
Osinkotuotot yhteensä	0,0	15,0
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	3,5	4,7
Muilta	0,6	0,1
	4,1	4,8
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	0,7	0,5
Muille	10,3	6,2
	11,1	6,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-6,9	13,1
10. Satunnaiset erät		
Satunnaiset tuotot		
Konserniavustus	53,1	28,9
	53,1	28,9
11. Tuloverot		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	11,2	6,7
	11,2	6,7
TASEEN LIITETIEDOT		
12. Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1. 1.	2,9	2,6
Lisäykset	0,8	0,3
Hankintameno 31. 12.	3,6	2,9
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1. 1.	2,1	1,8
Tilikauden poisto	0,3	0,3
Kertyneet poistot 31. 12.	2,4	2,1
Kirjanpitoarvo 31. 12.	1,3	0,8
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	1,3	0,8

Milj. €

2013

2012

13. Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet

Hankintameno 1. 1.	0,0	0,0
Hankintameno 31. 12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31. 12.	0,0	0,0

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintameno 1. 1.	0,0	0,0
Hankintameno 31. 12.	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1. 1.	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31. 12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31. 12.	0,0	0,0

Liittymismaksut

Hankintameno 1. 1.	0,0	0,0
Hankintameno 31. 12.	0,0	0,0

Koneet ja kalusto

Hankintameno 1. 1.	3,0	2,5
Lisäykset	0,4	0,5
Vähennykset	-0,1	0,0
Hankintameno 31. 12.	3,3	3,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1. 1.	1,8	1,4
Vähennysten kertyneet poistot	0,0	0,0
Tilikauden poisto	0,4	0,4
Kertyneet poistot 31. 12.	2,2	1,8
Kirjanpitoarvo 31. 12.	1,0	1,1

Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno 1. 1.	0,7	0,1
Lisäykset	0,6	0,6
Hankintameno 31. 12.	1,3	0,7
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1. 1.	0,1	0,1
Tilikauden poisto	0,1	0,0
Kertyneet poistot 31. 12.	0,2	0,1
Kirjanpitoarvo 31. 12.	1,1	0,6

Aineelliset hyödykkeet yhteensä

2,2	1,8
-----	-----

Milj. €	2013	2012
SIJOITUKSET		
14. Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1. 1.	68,7	68,5
Lisäykset	0,0	0,2
Hankintameno 31. 12.	68,7	68,7
Kirjanpitoarvo 31. 12.	68,7	68,7
15. Osuudet osakkuusyrityksissä		
Hankintameno 1. 1.	0,0	0,0
Hankintameno 31. 12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31. 12.	0,0	0,0
16. Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1. 1.	1,3	1,3
Vähennykset	-0,3	0,0
Hankintameno 31. 12.	1,0	1,3
Kertyneet arvonalennukset 1. 1.	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31. 12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31. 12.	1,0	1,2
Sijoitukset yhteensä	69,7	70,0
17. Vaihto-omaisuus		
Valmiit asunnot ja liiketilat	0,2	0,2
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	5,3	3,2
Muu vaihto-omaisuus	0,4	0,4
Kirjanpitoarvo 31. 12.	5,9	3,9
18. Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset	420,7	265,7
	420,7	265,7
Saamiset muilta		
Lainasaamiset	0,5	0,3
	0,5	0,3
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	421,2	266,0

Milj. €

2013

2012

19. Lyhytaikaiset saamiset

Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä

Myyntisaamiset	0,0	1,5
Lainasaamiset	0,0	1,6
Muut saamiset	57,2	19,3
Siirtosaamiset	1,3	1,4
	58,5	23,8

Saamiset muilta

Myyntisaamiset	0,3	0,3
Lainasaamiset	0,0	0,2
Siirtosaamiset	0,6	3,5
	0,9	4,0

Lyhytaikaiset saamiset yhteensä

59,4

27,9

Saamiset yhteensä

480,6

293,9

Siirtosaamisten olennaiset erät

Korot	1,4	1,7
Verojaksotus	0,0	1,7
Soukanniementien kauppa	0,0	0,9
JVK	0,0	0,3
ALV-saaminen	0,3	0,2
Muut	0,1	0,1
	1,9	5,0

20. Oma pääoma

Osakepääoma 1. 1.	4,4	4,4
Osakepääoma 31. 12.	4,4	4,4
Vararahasto 1. 1.	43,7	43,7
Vararahasto 31. 12.	43,7	43,7
Muut rahastot 1. 1.	45,7	45,6
Lisäys	0,0	0,0
Muut rahastot 31. 12.	45,7	45,7
Voitto edellisiltä tilikausilta 1. 1.	54,6	43,9
Osingonjako	-28,0	-24,9
Voitto edellisiltä tilikausilta 31. 12.	26,7	19,0
Tilikauden voitto	34,5	35,6
Oma pääoma yhteensä 31. 12.	155,0	148,4

Milj. €	2013	2012
21. Laskelma voitonjakokelpoisista varoista		
Muut rahastot	45,7	45,7
Voitto edellisiltä tilikausilta	26,7	19,0
Tilikauden voitto	34,5	35,6
Voitonjakokelpoiset varat 31. 12.	106,8	100,3

22. Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakkeisiin seuraavasti

Osakkeiden lukumäärä (kpl)	51 001 842	51 001 842
Omia osakkeita (kpl)	160 000	160 000
	50 841 842	50 841 842

23. Pakolliset varaukset

Reklamaatiokuluvaraus	0,0	0,0
	0,0	0,0

24. Pitkäaikainen vieras pääoma

Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Lainat	3,9	3,9
	3,9	3,9
Lainat rahoituslaitoksilta		
Joukkovelkakirjalaina	249,0	100,0
Velat rahoituslaitoksille	35,5	38,5
	284,5	138,5
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	288,4	142,3
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	152,9	103,9
	152,9	103,9

25. Lyhytaikainen vieras pääoma

Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Ennakkomaksut	0,0	0,0
Ostovelat	0,4	0,4
Siirtovelat	1,1	0,2
	1,5	0,6
Velat muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	100,3	73,1
Saadut ennakot	0,1	0,0
Ostovelat	0,3	0,4
Muut velat	1,6	0,1
Siirtovelat	13,4	8,9
	115,6	82,5
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	117,1	83,1
Vieras pääoma yhteensä	405,5	225,4

Milj. €	2013	2012
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluneen	2,8	3,2
Korot	6,6	4,8
Verot	2,8	0,0
Kunnallistekniikkavelat	1,0	0,7
Muut	1,3	0,3
	14,4	9,1

26. Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut

Omasta velasta		
Pantatut osakkeet	0,0	0,0
	0,0	0,0
Konserniyhtiön velasta		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	0,5	0,5
Takaukset	615,6	659,5
	616,1	660,0
Muiden puolesta		
Takaukset		
Muut omat vastuut		
Leasingvastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,0	0,0
Myöhemminä tilikautena maksettavat	0,0	0,0
	0,0	0,0
Yhteensä		
Pantit		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	0,5	0,5
Takaukset	615,6	659,5
Muut vastuut	0,0	0,0
Pantit ja vastuusitoumukset yhteensä	616,1	660,0

Tilintarkastuskertomus

SATO Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet SATO Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2013. Tilinpäätös sisältää konsernitaseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

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

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin,

josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjystä.

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

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

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

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

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Muut lausunnot

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

Helsingissä 30. tammikuuta 2014

KPMG OY AB

Lasse Holopainen
KHT

Tunnusluvut

VIISIVUOTISKATSAUS	2009	2010	2011	2012	2013
TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT					
Liikevaihto, milj. €	230	193	232	287	312
Liikevoitto, milj. €	71	75	87	99	109
... prosentteina liikevaihdosta	30,7	38,7	37,4	34,5	34,8
Nettorahoituskulut, milj. €	-41	-33	-35	-39	-38
Tulos ennen veroja, milj. €	30	42	52	61	71
... prosentteina liikevaihdosta	13,1	21,6	22,5	21,1	22,8
Taseen loppusumma, milj. €	1 418	1 472	1 717	1 855	2 005
Oma pääoma ja vähemmistöosuus, milj. €	221	274	284	295	339
Vieras pääoma, milj. €	1 197	1 198	1 433	1 559	1 666
Oman pääoman tuotto (%)	10,7	12,4	14,9	15,5	19,9
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	5,6	5,7	6,1	6,3	6,2
Omavaraisuusaste (%)	15,7	18,8	16,7	16,0	17,1
Omavaraisuusaste (%) käyvin arvoin	24,8	29,5	29,5	29,4	31,7
Sijoitusomaisuus käyvin arvoin, milj. €	1 503	1 657	1 899	2 088	2 316
Bruttoinvestoinnit (milj. €)	112	104	150	160	191
... prosentteina liikevaihdosta	48,6	54,1	64,7	55,7	61,2
Henkilöstö keskimäärin	141	129	137	152	156
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT					
Tulos / osake (€)	0,50	0,62	0,82	0,88	1,24
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)	4,83	5,36	5,56	5,79	6,66
Osakekohtainen nettovarallisuus käyvin arvoin	9,07	10,48	12,59	13,72	16,16
Osinko/osake euroa	0,24	0,35	0,49	0,55	0,18*
Osinko M€	10,9	17,8	24,9	28,0	9,2*
Kokonaistuotto (%)	17,9	20,8	22,8	13,5	15,5
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin	45 269 689	50 841 842	50 841 842	50 841 842	50 841 842

* Hallituksen ehdotukseen perustuva osinko vuodelta 2013 ja lisäksi ehdotettu maksettavaksi pääoman palautusta 0,42 euroa/osake.

TUNNUSLUKIJEN KAAVAT

Sijoitetun pääoman tuotto (%)	=	$\frac{\text{(Voitto tai tappio ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut)}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}} \times 100$
Oman pääoman tuotto (%)	=	$\frac{\text{(Voitto tai tappio verojen jälkeen)}}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}} \times 100$
Omavaraisuusaste (%)	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$
Tulos/osake (€)	=	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)}}$
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)	=	$\frac{\text{Varallisuus arvostettuna tase-arvoon - vieras pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Osinko/osake (€)	=	$\frac{\text{Tilikauden jaettu osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Kokonaistuotto (%)	=	$\frac{\text{(Voitto tai tappio verojen jälkeen + arvonnousutuotto verojen jälkeen)}}{\text{Oma pääoma käyvin arvoin (keskimäärin tilikauden aikana)}} \times 100$
Vapaasti jaettava tulos	=	Vapaasti jaettavalla tuloksella tarkoitetaan sitä osaa SATO-konsernin voittovaroista, joka voidaan tulouttaa omistajille arava- ja korkotukilainsäädännön niin sanottujen yleishyödyllisyyssäännösten tuotontuloutusten estämättä.

Tietoja osakkeenomistajille

Kutsu SATO Oyj:n varsinaiseen yhtiökokoukseen

SATO Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 5.3.2014 klo 11.00 SATO Oyj:n toimitiloissa osoitteessa Panuntie 4, 00610 Helsinki.

Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka 21.2.2014 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 28.2.2014 klo 16.00, johon mennessä ilmoittautumisen on oltava perillä. Yhtiökokoukseen voi ilmoittautua:

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

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

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

Hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja

Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen niiden osakkeiden nojalla, joiden perusteella hänellä olisi oikeus olla merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä 21.2.2014. Tilapäistä merkintää koskeva ilmoitus on tehtävä niin, että osakkeenomistaja on näiden osakkeiden nojalla tilapäisesti merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon viimeistään perjantaina 28.2.2014 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 ilmoittautumisaikaa päätymistä.

Muut ohjeet ja tiedot

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

SATO Oyj:llä on kokouksutsun päivänä 11.2.2014 yhteensä 51 001 842 osaketta ja ääntä.

Osingon- ja pääomanpalautuksen maksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiö jakaisi 31.12.2013 päättyneeltä tilikaudelta osinkona ja pääomanpalautuksena yhteensä 0,60 euroa osakkeelta seuraavasti:

Ehdotuksen mukaan yhtiö jakaisi osinkoa 0,18 euroa osakkeelta ja pääomanpalautusta 0,42 euroa osakkeelta. Pääomanpalautus maksettaisiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta.

Osinko ja pääomanpalautus maksettaisiin osakkaalle, joka on täsmäytyspäivänä 10.3.2014 merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko ja pääomanpalautus maksetaan perjantaina 21.3.2014.

Taloudelliset julkaisut

Osavuosikatsausten julkaisupäivät:

tammimaaliskuulta	24.4.2014
tammikesäkuulta	1.8.2014
tammisyyskuulta	23.10.2014

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

Osakkeiden jakauma 5.2.2014

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö

Varma	45,7 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	16,1 %
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	14,8 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12,9 %
LähiTapiola-ryhmä	4,8 %
Pohjola Vakuutus Oy	2,7 %
Muut	3,0 %

5.2.2014 konsernilla oli 27 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus kertomusvuoden aikana on ollut 6,0 %.

Yhtiöjärjestys ja osakkeet

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

Yhtiön osakepääoma 31.12.2013 oli 4 442 192,02 euroa. Yhtiöllä oli 51 001 842 osaketta. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

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



Yhteystiedot:

Helsinki: Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki, Asuntojen vuokraus ja myynti: Mikonkatu 7, PL 890, 00100 Helsinki
Tampere: Satakunnankatu 18 B, 33210 Tampere • Turku: Brahenkatu 20, PL 669, 20101 Turku
Oulu: Hallituskatu 20, PL 15, 90101 Oulu • Pietari: Ul. Professora Popova 37 A, g. St. Petersburg 197022

Valtakunnallinen vaihde: 0201 344 000 • Asiakaspalvelu: 0201 344 344

Julkaisujen tilaaminen: SATO Oyj, Viestintä, puh. 0201 34 4338, viestinta@sato.fi

www.sato.fi • www.satodom.ru



Painotuote
441 032



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

