

sato

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



sato

UUSIA OVIA

VASTUULLINEN VUOSI 2014



9 000 UUTTA
VUOKRASOPIMUSTA

GRI

VIESTII
VASTUULLISUUDESTA

75

VUOTTA ASUMISEN
KEHITTÄJÄNÄ

**SATO on Suomen johtavia
asuntosijoitusyhtiötä.
Tarjoamalla koteja luomme
edellytyksiä yhteiskunnan
kasvulle ja kehittymiselle.
Tulevia tarpeita ennakoiden
avaamme uusia ovia.**

SISÄLTÖ

SATO VUONNA 2014

SATO lyhyesti	2
Palvelukonseptit	3
Tärkeimmät tapahtumat	4
Toimitusjohtajan katsaus	6
Taloudellinen kehitys	8
Strategia	10

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen talous	12
Asuntomarkkinat ja megatrendit	14
SATOn rooli yhteiskunnassa	18
Olenaisuustarkastelu ja sidosryhmävaikutukset	20
SATOn toimitusketju	22

KESTÄVÄ LIIKETOIMINTA

Liiketoiminta	24
Vuokra-asunnot	26
Vuokraustoiminta	27
Investoinnit ja realisoinnit	28
Kiinteistökehitys	30
Liiketoiminta Pietarissa	31
Rahoitus	32
Riskienhallinta	34

TOIMINNAN VAIKUTUKSET

Yhdessä kohti tavoitteita	36
Win-Win-kumppanuudet	38
Erinomainen asiakkuuskokemus	40
Merkityksellinen työ	42
Ympäristöä kunnioittava asuminen	45
Vastuullisia tekoja 2014	48

GRI

Vastuullisuus	50
Olennaiset näkökohdat ja laskentarajat	52
SATOn GRI G4-indeksi	53
Vastuullisuuden käsitteet ja tunnusluvut	56
Henkilöstö	57
Ympäristö	58
Vastuullisuuden johtaminen	59
Riippumaton varmennusraportti	65

LÄPINÄKYVÄ HALLINNOINTI

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä	67
Palkka- ja palkkioselvitys	70
Hallitus	72
Johtoryhmä	74

TILINPÄÄTÖS

Hallituksen toimintakertomus	78
Tilinpäätöksen sisällysluettelo	83
Tilinpäätös	84
Tietoja osakkeenomistajille	120

HALUAMME
ASUKKAIDEN
VIIHTYVÄN
SATO-KODISSA



SATO tuottaa hyvinvointia

SATO on Suomen merkittävin asuntosijoitusyhtiö, joka omistaa ja vuokraa noin 24 200 asuntoa Suomen viidessä suurimmassa kasvukeskuksessa ja Pietarissa. SATO tarjoaa asiakkailleen kattavat vuokra-asumisen vaihtoehdot ja erinomaisen asiakkuuskokemuksen.

SATO keskittyy omassa toiminnassaan asunto-omaisuuden hallintaan ja kehittämiseen sekä asiakassuhteisiin. Asuntokantaa kehitetään investoinnein ja realisoinein sekä asuntokorjauksin.

Kehitämme maa-alueita yhteistyössä kaupunkien kanssa. Rakennutamme uusia vuokra-asuntoja omaan käyttöön ja myymme uusia asuntoja myös omistusasunnoiksi.

Miksi?

Koteja tarvitaan aina. 75 vuoden kokemuksellaan SATO tuntee yhteiskunnan ja asiakkaiden asumisen muuttuvat tarpeet. Osaamisemme ja uudistumiskykymme avulla pystymme tuottamaan hyvinvointia ja kasvua.

Miten?

Vuokra-asuntojen hankintaan käytetään vuosittain noin 200 miljoonaa euroa, josta noin 70 prosenttia kohdistetaan uusiin asuntoihin. SATOn toiminnan keskittäminen viiteen suurimpaan kasvukeskukseen toteutetaan realisoinein. Asuntoja korjataan vuosittain 40–60 miljoonalla eurolla niiden vuokrattavuuden ja arvon kehittämiseksi.

Asuntojen isännöinti hoidetaan kumppanin toimesta. Kiinteistöjen huolosta vastaavat palvelusopimuksin kiinnitetyt huoltoyhtiöt.

Erinomainen asiakkuuskokemus saavutetaan asuntokannan kehittämisen lisäksi oikea-aikaisella ja hyvällä palvelulla sekä toimivalla asiakasvuorovaikutuksella.

Kilpailuetumme perustuu vastuulliseen toimintaan, jatkuvaan uudistumiseen ja asiakastarpeiden ennakointiin sekä omistautuneeseen henkilöstöön. Meillä on rima korkealla, toimimme ihmiseltä ihmiselle ja osaamisemme tuo iloa ja rentoutusta työhömmme.

Olemme ylpeitä SATOsta.

FAKTOJA SATOSTA:

SATO-kotien lkm:
24 200

Sijoitusomaisuuden
käypä arvo:
2,5 mrd. €

Investoinnit/vuosi:
150–200 milj. €

Henkilöstön lkm:
170 henkeä

Toiminta-alueet:
*Pääkaupunkiseutu,
Tampere, Turku,
Jyväskylä, Oulu ja
Pietari*

Suurimmat omistajat:
*Työeläke- ja
vakuutusyhtiöt*

SATO VuokraKoti • tähtiluokitellut vuokratodit

Kehitämme palvelukonseptejamme vastaamaan asiakkaiden tarpeita ja helpotamme sopivan kodin löytämistä mm. vuokra-asuntojen tähtiluokituksella. SATO VuokraKodit on luokiteltu kolmeen tähtiluokkaan niiden laadun perusteella. Asunnon vuokraan sisältyy internetyhteys sekä lukuisia muita asiakasetuja. Senioriasunnoissa asumista helpottavat oikeanlaiset varusteet ja talojen keskeinen sijainti. Peruskorjattavissa ja uudisasunnoissa erottaudumme hyvillä suunnitteluratkaisuilla ja materiaalivalinnoilla.

SATO HotelliKoti • kodinomaiset tilapäisasunnot

Kansainvälistyvä liike-elämä on lisännyt tilapäisasumisen tarvetta. SATO HotelliKoti tarjoaa kodinomaista asumista tyylikkäästi kalustetussa asunnossa, johon sisältyy mm. täysin varusteltu keittiö ja nykyaikaiset elektroniikkalaitteet. Palvelumme sisältää myös liinavaatteet ja viikkosiivouksen.

SATO OmistusKoti • yksilölliset muuttovalmiit omistusasunnot

SATO OmistusKodit myydään vasta niiden valmistuttua. Asiakkaamme pääsevät näkemään asunnon valmiina ennen ostopäätöstä ja muuttamaan pääsee heti kaupanteon jälkeen. Asunnot ovat yksilöllisiä, sillä panostamme erityisesti asuntojen pohjaratkaisujen, varusteiden ja materiaalien suunnitteluun.

KOTI
KUTEN
HALVAT



UUDISTIMME ARVOMME

missio
SATO on hyvän asumisen toteuttaja

visio
Paras kotiosoite - 50 000 onnellista asukasta

arvot
RIMA KORKEALLA
IHMINEN IHMISELLE
OSAAMISEN ILO JA RENTOUS



SATON ASIAKASNEUVOJA
auttaa: Hoidimme yhteensä noin 130 000 asiakaskontaktia puhelimesta, sähköpostilla, Facebookissa ja vuonna 2014 avatussa sato.fi:n chat-palvelussa.



yhdessä avoimesti toimien

Uusi yrityskulttuurimme kannustaa avoimeen vuorovaikutukseen ja rohkeisiin aloitteisiin. Koko henkilöstö osallistui vuorovaikutustaitojensa kehittämiseen.

Toimimme ratkaisukeskeisesti ja toisiimme luottaen. Olemme läsnä asiakkaamme arjessa ja etsimme keinoja tarjota hänelle parempaa palvelua kuin hän osaa odottaa.

Näemme muutostilanteissa mahdollisuuksia.

rohkeasti uudistuen

42 UUTTA
SATOLAISTA

70 HENKILÖSTÖN
INNOVAATIO-
ALOITETTA

INNOVAATIOSATOA

Satolaisten esittämä kehitysidea edullisesta asumisesta jalostettiin **SATO StudioKoti**-konseptiksi. Tavoitteena on ensimmäisen SATO StudioKodin toteuttaminen Vantaalle.

raportointia uudistettiin

- vuokra-asunnot arvostetaan taseessa käyvin arvoin
- arvoeron muutos esitetään tuloslaskelmassa ja taseessa
- vastuullisuusraportti GRI-viitekehyksen mukaisesti



Etenimme vahvasti kohti tavoitteita

Hyvä lukija,

SATOn vuosi 2014 päättyi erinomaisena, vaikka toimintaympäristössämme on ollut Euroopan pitkittyneen heikon talouskasvun ja Ukrainan kriisin seurauksena enemmän muutoksia kuin pitkiin aikoihin. Suomessa uusia asuntosi-joitajia on tullut markkinoille, kuluttajien ostovoima on heikentynyt ja työtömyys on kasvanut. Pietarin toimintaympäristöä varjostaa Ukrainan kriisi ja siitä seurannut öljyn hinnan lasku.

Pidemmän aikavälin trendit kuten kaupungistuminen, maahanmuutto ja perhekoon pieneneminen luovat mahdollisuuksia SATOn liiketoi-minnan kasvulle. Toisaalta haasteita asettavat edullisten vuokra-asuntojen puute, niukka talouskasvu, teknologian kehittyminen, kulutustottumusten muutokset, kansainvälistyminen ja ilmastonmuutoksen torjunta. Haasteisiin vastataksemme olemme nostaneet myös vastuullisuuden entistä tiiviimmin johtamisen agendalle.

Strategia nojautuu kestävään toimintaan

SATO haluaa toimia pitkäjänteisesti ja menestyä kaikissa suhdanteissa. Toimintaan sitoutuneet suuret pääomat ja kotien suuri merkitys ihmisten ja yhteiskunnan kannalta edellyttävät vastuullista ja luotettavaa toimintaa. Puhumme kestävästä liiketoiminasta, joka tuottaa lisä-arvoa sidosryhmillemme. Meille se tarkoittaa sitä, että huolehdimme taloudellisesta, sosiaalisesta ja ympäris-töön liittyvästä vastuullisuudesta oman perustehtä-vämme puitteissa. Tulemme entistä tarkemmin asetta-maan vastuullisuuteen liittyviä tavoitteita koskien koko toimitusketjuamme.

Käymme järjestelmällistä ja säännöllistä vuoropu-helua sidosryhmiemme kanssa tapaamisissa ja erilaisten kyselyjen avulla tavoitteena parantaa viestintäämme ja palveluitamme.

Kannattavuus luo pohjan jatkuvuudelle

Pitkäjänteisyys edellyttää, että toiminnan kannattavuutta johde-taan määrätietoisesti. Tämä varmistaa yhteiskunnan toimi-vuuden kannalta tärkeän asuntotarjonnan jatkuvuuden. Stra-tegiamme sisältää kasvutavoitteen, mikä tuo uusia vuok-ra-asuntoja etenkin pääkaupunkiseudun lisääntyvään tarpeeseen.

Vuokratuotot ja omistamiemme asun-tojen arvon positiivinen kehittyminen luovat kannattavuutemme perustan ja tuottavat arvoa omistajille. Tavoit-teenamme on saavuttaa vähintään 12 prosentin oman pääoman tuottotaso vuosittain. Tämän saavuttaaksemme meidän tulee käyttää resurssejamme tehokkaasti ja edellyttämme samaa kumppaneiltamme.

Asunto-omaisuuden arvoksi tavoitte-lemme neljää miljardia euroa vuoden 2020 loppuun mennessä. Tämä edellyttää noin 200 miljoonan euron vuosi-investointeja ja positiivista asuntojen hintakehitystä. Suomessa vuokra-asuntojemme arvon-kehitys oli kertomusvuonna suotuisa. Venäjän ruplan arvo heikkeni kertomus-vuonna noin 40 prosenttia, mikä vaikutti negatiivisesti Pietarin asuntoportfolion arvoon. Olemme päättäneet pidättäytyä uusista investoinneista Pietarissa, kunnes tilanne siellä vakiintuu.

Lisäarvoa asiakkaille

Muuttuneessa kilpailuympäristössä meidän täytyy erottua jatkaaksemme tähänastista menestystämme. SATOssa asiakkuuskokemuksen kehittäminen sisältää niin asuntojen, palvelujen kuin asiakaskohtaamisten laadun parantamista.

Ymmärtämällä asiakkaidemme tarpeita osaamme tarjota oikeanlaisia tuotteita, ja sellaista palvelua, joka helpottaa elämää. Haluamme olla mukana tukemassa asuk-kaidemme arkea ja luoda yhteisöllistä ilmapiiriä asukkaidemme keskuudessa.

Toimintakulttuuri

SATOn liiketoimintamalli perustuu valit-tujen ydintoimintojen hoitoon omalla henkilöstöllä ja osa muusta toiminnasta tukeutuu yhteistoimintaverkostoon, jossa työllistämme epäsuorasti noin tuhat työn-tekijää. Tunnemme vastuun kumppanei-demme toiminnan jatkuvuuden mahdollis-tajana ja etsimme kumppanuussuhteissa

keinoja edistää molempien osapuolien liiketoimintaa.

Sisäinen toimintakulttuurimme heijastuu paitsi asiakkaisiimme myös kumppanei-demme suorituksiin. Tavoitteenamme on innostavan ja arvostavan yrityskult-tuurin aikaansaaminen ja tehdyn työn merkityksellisyys.

Loistava vuosi, haasteita riitti

Kertomusvuonna SATOn tulos kipusi uuteen ennätykseen. Vuokratuotot kasvoivat, vaikka taloudellinen vuokraus-aste oli alkuvuonna odotuksiamme heikomp. Muuttuneessa kilpailutilanteessa paransimme valmiuksiamme asiakasraja-pinnassa ja tiivistimme sisäistä yhteistyötä, minkä seurauksena vuokrausaste kääntyi nousuun kevään kuluessa.

Asiakkuuskokemusta mittaava NPS parani tavoitteen mukaisesti. Jatkossa erityisesti asumisaikaiset palvelut ovat kehityskohteenä asiakastytyvyyden lisäämiseksi.

Vaikka paransimme henkilöstötutkimuk-semme tulosta edellisvuodesta, emme kuitenkaan päässeet tavoitteeseemme. Tavoitteenamme on ylittää vertailu-yri-tysten taso kymmenellä prosentti-yksiköllä. Tulosten perusteella olemme laatineet henkilöstön kanssa yksikkö-koh-taiset kehittämissuunnitelmat.

Ilmastonmuutoksen haitallisten vaiku-tusten torjumisessa suurin vaikutus on energiankäytöllä asuinkiinteistöissämme, jolle olemme määritelleet sekä lyhyen että pitkän tähtäimen alentamistavoitteet. Olemme onnistuneet hyvin toimenpiteis-sämme. Asuinkiinteistöjemme jätemäärien selvittämisessä meillä on vielä tehtävää. Tarkennamme arviotamme yhteistyössä kumppaneidemme kanssa.

Avaamme uusia ovia

Yrityksemme uudet arvot kuvastavat toimintamme muutosta asiakaskeisyy-destä ihmiskeskeisyyteen, oletuksista

aitoon ymmärtämiseen. Asukkaiden ja SATOn välisen yhteistoiminnan tiivistä-miseksi kutsuimme joulukuussa koolle ensimmäisen asukasfoorumin, jolta toivomme jatkossa aloitteita ja palau-tetta toimintamme sekä vastuullisuuden kehittämiseen.

Edullisen vuokra-asumisen tarpee-seen lanseeraamme vuoden 2015 aikana pääkaupunkiseudulle uuden asumisen konseptin, SATO StudioKodin. Konsepti on kehitetty SATOn henkilöstön inno-vaatio-aloitteen ja kesällä lukiolaisten Safari-leirillä työstämän asumisen mallin pohjalta.

Osana kestävään kehitykseen tähtäävää strategiaamme olemme aktivoituneet vanhojen toimitilarakennusten muuttami-seksi asuinkäyttöön.

Vuonna 2013 laadimme vastuulli-suus-politiikan ja määritimme tavoitteet. Yhtenä tavoitteena oli vastuullisuus-ra-portoinnin aloittaminen. SATOn vuosiker-tomus sisältää nyt ensimmäistä kertaa GRI-raportointiohjeistuksen mukaisen vastuullisuusraportin.

Uusien ovien avaaminen ja kasvu ovat mahdollisia ainoastaan yhteistyöllä kaik-kien sidosryhmiemme kanssa. Kiitän lämmöllä henkilöstöämme omistautunei-suudesta ja kovasta työstä, jolla päivit-täiset tilanteet hoituvat ja SATOn tule-vaisuus rakentuu. Kiitän myös omistajia, hallituksen jäseniä, yhteistyötahojamme ja asiakkaitamme arvokkaasta tuesta ja palautteesta. Näillä eväillä on hyvä jatkaa kohti SATOn 75. toimintavuotta. Koteja tarvitaan aina.

Erkki Valkila
Toimitusjohtaja

Vuosi 2014 ja taloudellinen kehitys 2010–2014

Merkittävä tulosparannus

- Tulos ennen veroja parani edellisvuodesta noin 8 % ja oli 152,2 (140,8) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos oli 63,8 (59,6) milj. €.
- Oma pääoma oli 892,2 (821,7) milj. €, 17,55 (16,16) €/osake.
- Oman pääoman tuotto oli 14,0 (15,5) %.
- Osinko- ja pääomanpalautusesitys on 0,62 (0,60) €/osake.

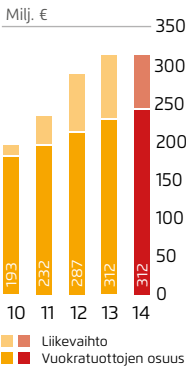
Investoinnit jatkuivat

- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 174,1 (190,6) milj. €.
- Vuokra-asuntojen käypä arvo vuoden lopussa oli 2,5 (2,3) mrd. €.
- Vuoden lopussa oli rakenteilla 788 (1 248) vuokra-asuntoa.

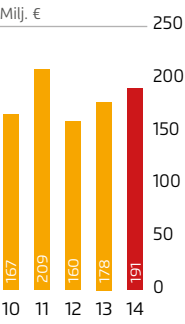
Vuokratuotot nousivat

- Vuokratuotot nousivat noin 6 % ja olivat 243,2 (229,5) milj. €.
- Vuokrausaste oli 97,2 (97,7) %.

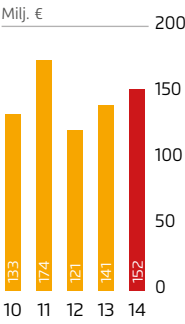
Liikevaihto



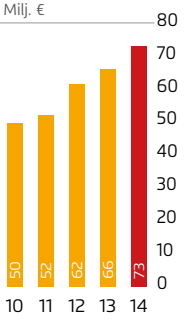
Liikevoitto



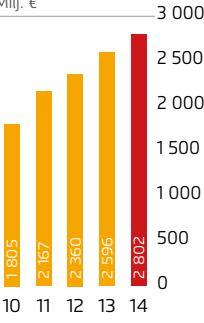
Tulos ennen veroja



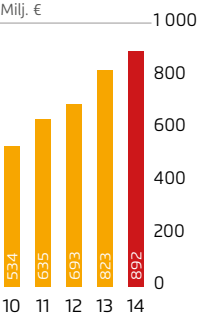
Operatiivinen kassavirta (CE)



Tase



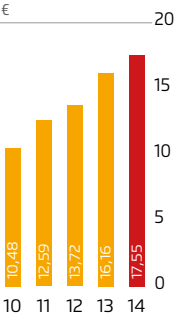
Oma pääoma



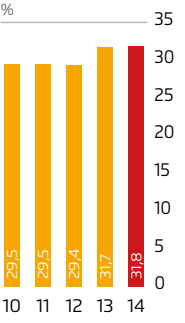
SATON VEROJALANJÄLKI 2014

tilikaudelta maksettavat verot	Tuloverot • 16,8 M€	Työnantajamaksut • 2,4 M€
	Kiinteistöverot • 4,8 M€	Varainsiirtoverot investoinneista • 1,8 M€
tilikaudelta tilitettävät verot	ALV hankinnoista • 7,2 M€	ALV myynneistä ja oman käytön ALV • 21,8 M€
	Ennakonpidätykset palkoista • 4,2 M€	

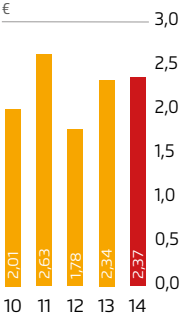
Oma pääoma/osake



Omavaraisuusaste



Tulos/osake



SATOn strategia luo arvoa

STRATEGISET TEEMAT

KANNATTAVUUS

varmistaa hyvinvoinnin tuottamisen pitkäjänteisesti

KASVU

lisää vuokra-asuntotarjontaa ja kasvattaa yrityksen arvoa

ERINOMAINEN ASIAKKUUS-KOKEMUS

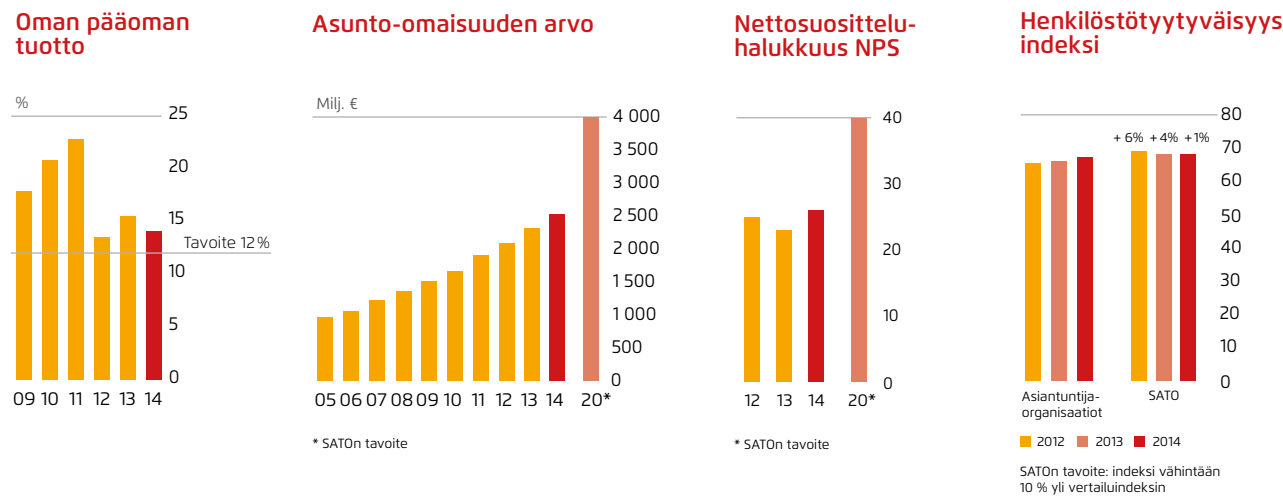
luo kilpailuetua

INNOSTAVA YRITYS-KULTTUURI

tukee henkilöstön omistautumista

VASTUULLISUUS TUOTTAA HYVINVOINTIA

STRATEGISET TAVOITTEET



Strategian onnistumiset 2014

- saavutimme kannattavuustavoitteemme
- kasvatimme yrityksen arvoa onnistuneilla investoinneilla ja hyvällä tuloksella
- uudet isännöinti- ja huoltopalvelusopimukset parantavat asiakaspalvelua ja vähentävät ylläpitokuluja
- lisäsimme digitaalisia palveluita
- asiakkaiden suositteluhalukkuus nousi
- nostimme vastuullisuuden johtamisen agendalle
- käynnistimme yrityskulttuurin muutoshankkeen ja määrittelimme uudet arvot
- kehitimme uuden edullisen asumisen konseptin

Kehittämiskohteet 2015

- kasvatavoitteiden toteuttaminen
- näkyvyys kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla
- kannattavuustason säilyttäminen
- uudet digitaaliset palvelut
- asiakkaiden suositteluhalukkuuden nostaminen
- vastuullisuuskriteerit koko toimitusketjuun
- energiatehokkuuden parantaminen
- yrityskulttuurimuutoksen jatko

STRATEGINEN MITTARI	TOTEUMA 2014	TAVOITE 2015	TAVOITE 2020
Oman pääoman tuotto, %	14	≥ 12	≥ 12
Asunto-omaisuuden arvo, mrd. €	2,5	2,75	4,0
Asiakkaiden suositteluhalukkuus NPS	26	31	> 40
Henkilöstön omistautuminen, kehitys vertailuryhmään nähden	+ 1 %	+ 10 %	+ 10 %

ENERGIA TEHOKKUUSMITTARI	TOTEUMA 2014	TAVOITE 2015	TAVOITE 2016
Ominaispäästöt, kg CO ₂ -e/m ²	40,4	39,7	39,0
Lämmön ominaiskulutus, kWh/m ³	43,6	43,4	43,2
Sähkön ominaiskulutus, kWh/m ³	3,9	3,9	3,9
Veden ominaiskulutus, l/m ³	415	400	386

PIENIÄ VUOKRA-
ASUNTOJA
TARVITAAN LISÄÄ

Haasteet tarjoavat myös mahdollisuuksia

Suomen talous kaipaa uudistumista

Suomen talouden heikko kehitys on osoittautunut aiemmin arvioitua pitkäaikaisemmaksi ja Suomen luottoluokitus on alennettu. Hitaankin kasvun aikaansaaminen edellyttää voimakkaita toimenpiteitä talouden rakenteissa, koska työikäisen väestön määrä supistuu nopeasti ja vanhusten osuus kasvaa. Tuottavuus kansantaloudessa on pienentynyt.

Elinkeinoelämän keskusliiton mukaan yritykset eivät nähneet joulukuussa suhdanteidensa parantuneen, ja odotukset lähikuukausillekin olivat heikot. Vähittäiskaupan luottamus laski alimmalle tasolle historiansa aikana. Myös teollisuuden suhdanteet olivat vaisut, mutta tuotannon ennustetaan kuitenkin kasvavan vähän.

Suomi ei ole saanut vetoapua talouteensa muualta. Koko euroalueella kasvu on ollut ennustettua hitaampaa. Ukrainan kriisi ja ruplan kurssin heikkeneminen ovat vähentäneet kauppaa Venäjän kanssa.

Heikko talouskehitys on pitänyt korkotason matalana jo pitkään, mikä on vaikuttanut myönteisesti kansantalouteen ja SATOn tulokseen.

Työttömyys lisääntyi ja kuluttaminen väheni

Tilastokeskuksen mukaan työttömyysaste oli vuonna 2014 keskimäärin 8,7, kun se vuotta aiemmin oli 8,2 prosenttia.

Kotitalouksien ostovoima heikkeni kertomusvuonna eikä sen ennusteta lisääntyvän lähivuosina. Velkaantuminen on pysytellyt huomattavana suhteessa tulojen kasvuun. Edellä mainitut yhdessä tulevaisuutta koskevan epävarmuuden kanssa ovat pienentäneet kotitalouksien kulutusta.



8 900 VUOTTA
PÄÄKAUPUNKILAISTA



KASVOIMME PÄÄKAUPUNKISEUDULLA

Asuntomarkkinat kaipaavat joustavuutta

Kaupungistuminen jatkuu

Suomessa kaupungistuminen on edelleen jäljessä kansainvälisestä tasosta, joten arvioimme muuttoliikkeen kaupunkeihin jatkuvan. Sisäinen muuttoliike ja maahanmuutto kohdistuvat kaupunkeihin. Helsingin kaupungin tietokeskuksen arvion mukaan vuonna 2014 pääkaupungin väkiluku kasvoi 8 900 hengellä.

Pääkaupunkiseutu poikkeaa muista asuntomarkkinoista

Asuntojen kysyntä on ollut pääkaupunkiseudulla muuta maata suurempaa asuntotarjontaan nähden. Pääkaupunkiseudun vetovoima ja kasvu tuottavat etua koko Suomen kehittymisen kannalta. Siksi on tärkeää, että pääkaupunki-seudulle tuotetaan lisää asuntoja, jotka mahdollistavat muuttoliikkeen ja työvoiman saannin.

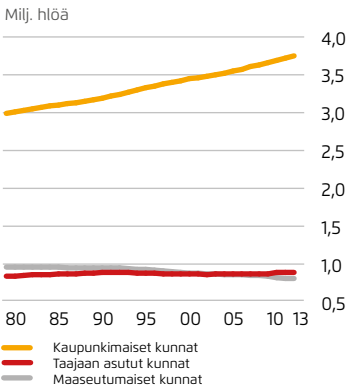
Kysynnän ja asuntotarjonnan epätasapaino on myös ylläpitänyt korkeaa vuokra- ja hinta-tasoa. Kertomusvuonna valtio ja Helsingin seudun 14 kuntaa sopivat seudun maankäyttöä, asumista ja liikennettä tehostavista toimista. Sopimuksen tavoitteena on, että Helsingin seudulle voidaan rakentaa vuosittain 15 000–16 000 uutta asuntoa. Kunnat sitoutuivat kaavoittamaan lisää maata asuntorakentamiseksi ja valtio sitoutui tukemaan liikennehankkeita. Sopimus kattaa vuodet 2016–2019.

Pienet vuokra-asunnot kysytyimpiä

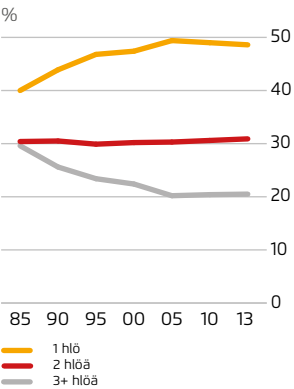
Kysyntää pääkaupunkiseudulla olisi eniten pienikokoisille vuokra-asunnoille. Yksin ja kaksin elävien kotitalouksien määrän ennustetaan lisääntyvän ja ostovoiman kehityksen hidastuvan.

SATO-KOTI ON
TURVALLINEN
JA HUOLETON

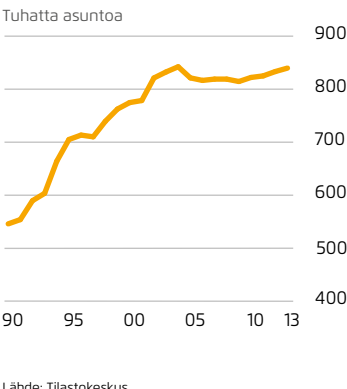
Kaupungistuminen 1980–2013



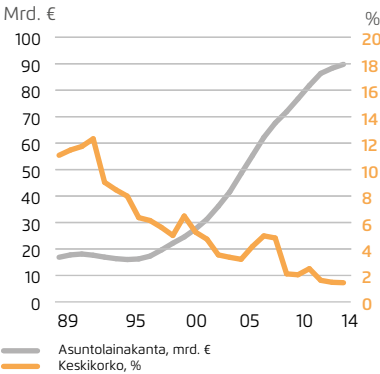
Asuntokuntien kokojakauma Helsingissä 1985–2013



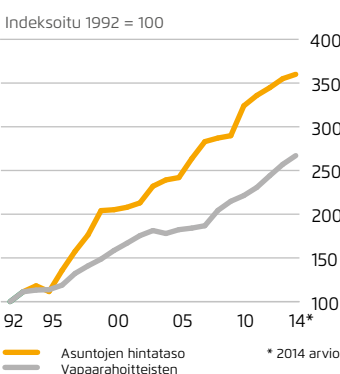
Vuokra-asuntokanta Suomessa 1990–2013



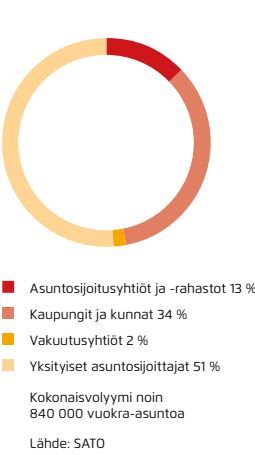
Asuntolainakanta ja kesikorko 1989–2014



Asuntojen hintataso ja vuokrataso pääkaupunkiseudulla 1992–2014



Vuokra-asuntoja omistavat tahot 2014



Kysynnän ja tarjonnan epätasapaino vaikuttaa vuokrien tasoon ja vuokrankorotukset ovat pienissä asunnoissa suhteellisesti suurimmat. Kertomusvuonna vuokrien nousu markkinoilla oli keskimäärin arviolta 3-4 prosenttia. Kertomusvuonna SATOn Suomessa olevien vuokra-asuntojen vuokrat nousivat keskimäärin 4 prosenttia. SATOn asunto-omaisuus painottuu pääkaupunkiseudun keskeisille sijainneille ja asuntojen keskipinta-ala on 57 neliömetriä.

SATO on kehittänyt uuden edullisen asumisen konseptin, joka lanseerataan keväällä 2015.

Kiinnostus asuntosijoittamiseen lisääntynyt

Asuntoihin sijoittavien rahastojen määrä on kasvanut ja arviomme mukaan rahastot omistavat nyt noin 15 000 vuokra-asuntoa, pääosin pääkaupunki-seudulla. Arviomme mukaan myös yksityisten asuntosijoittajien määrä on jonkin verran kasvanut.

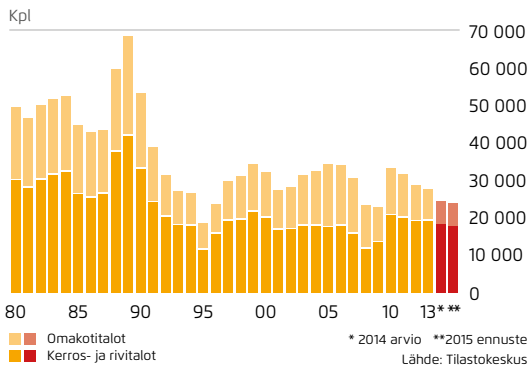
Uusien toimijoiden tulo markkinoille lisää terveellä tavalla kilpailua. SATOn kilpailuetuna on asiakaskeksinen palvelu, houkuttelevat tuotekonseptit ja asuntojen hyvä sijainti sekä oma tonttivaranto.

vuokra-asuntojen kysyntä pääkaupunki-seudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa on jatkuvaa

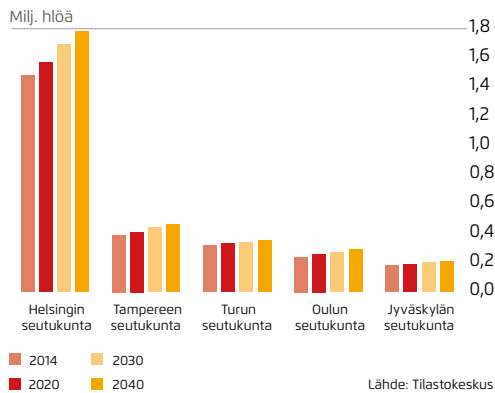
MEGATRENDIT

MEGATRENDI	VAIKUTUS SATON TOIMINTAAN	TOIMENPITEET 2014
1. KAUPUNGISTUMINEN	Sijoitusasunnot keskitetään kasvukeskuksiin	Investoinneista 67 % pääkaupunkiseudulle
2. VÄESTÖN IKÄÄNTYMINEN	Senioriasunnot	Uudet asunnot soveltuviksi seniori-ikäisille
3. PERHEKÖÖN PIENENTYMINEN	Kasvatetaan pienasuntojen osuutta asuntokannassa	Investoinneista pienasuntojen osuus oli 70 %
4. KANSAINVÄLISTYMINEN	Palvelua usealla kielellä	sato.fi:stä englanninkielinen versio
5. DESIGN	Parannetaan asuntojen toiminnallisuutta ja esteettisyyttä	Suunnitteluohjeiden uudistaminen, erottautuminen
6. VASTUULLISUUS-VAATIMUSTEN LISÄÄNTYMINEN	Vastuullisuus osa strategiaa	Ensimmäinen GRI vastuullisuus-raportti
7. DIGITAALISUUS	Digitaalisten palveluiden kehittäminen	Uusi CRM-järjestelmä, mobiili asunnonhakupalvelu

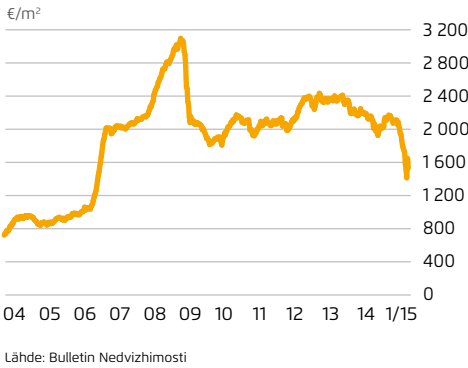
Asuntoaloitukset 1980–2014



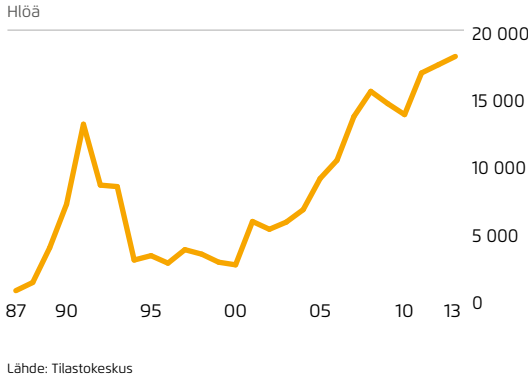
Väestöennuste alueittain 2014–2040



Asuntojen hinnat Pietarissa 2004–1/2015



Nettomaahanmuutto 1987–2013



SATOn rooli yhteiskunnassa

Suurena asuntosijoittajana SATolla on ainutlaatuinen mahdollisuus toiminnal- laan luoda taloudellista ja sosiaalista hyvinvointia sekä edistää ympäristöar- voja. SATO tarjoaa turvallisia vuokra-asun- toja ja kehittää aktiivisesti vuokra-asu- mista. Lisäämällä vuokra-asuntoja kasvu- keskuksissa tuemme elinkeinoelämän kasvuedellytyksiä.

SATO on toiminut 75 vuotta asumisen hyväksi. Toiminta muodostaa osan yhteis- kuntamme perusturvasta. Koteja tarvitaan aina.

SATO omisti kertomusvuoden lopulla noin 24 200 vuokra-asuntoa, joiden käypä arvo oli noin 2,5 miljardia euroa. Asunto-omaisuutemme on osa Suomen kansallis-varallisuutta, jota haluamme kehittää ja kasvattaa. Asuntojen arvon lisäämiseksi ja tulevaisuuden asumistoi- veisiin vastataksemme kehitämme palve- lukonseptejamme sekä ylläpidämme ja korjaamme asuntojamme.

Asukkaan rinnalla kulkeva kumppani
Asuminen vaikuttaa ratkaisevasti ihmisten

hyvinvointiin. SATOn vuokra-asun- noissa asuu noin 47 000 asukasta. Asiak- kaiden tunteminen ja heidän tarpeidensa ymmärtäminen on edellytyksenä liike- toiminnan pitkäaikaiselle menestyk- selle. Pyrimme ennakoimaan asumis-tar- peiden muutoksia seuraamalla trendejä ja toimimalla tiiviisti asiakasrajapinnassa. Autamme asunnon valinnassa, varmis- tamme sujuvan muuton, pidämme huolta asunnon kunnosta ja kiinteistöpalve- luiden tasosta sekä reagoimme nopeasti palvelupyyntöihin. Tarjoamalla asunnon lisäksi osallistumismahdollisuuksia asukas- yhteisön tapahtumiin luomme parhaan asiakkuuskokemuksen.

Tulevien asukastarpeiden visioimiseksi halusimme selvittää nuorten asumiseen liittyviä odotuksia sekä arvoja. Pyysimme lukiolaisista koostuvaa ryhmää ideoimaan tulevaisuuden asumista. Ryhmä kehitti konseptin, jossa asumisen yhteisöllisyys, monimuotoisuus ja turvallisuus nousivat avaintemoiksi. Ideat vaikuttivat uuden edullisen asumisen konseptimme SATO StudioKodin sisältöön ja osaa ideoista pilo- toidaan uudistuotannossa.

Vastuulliset toimintaperiaatteet
Kotien suuri merkitys ihmisten ja yhteis- kunnan kannalta edellyttävät vastuul- lista ja luotettavaa toimintaa. Vastuulliset toimintaperiaattemme perustuvat lain- säädäntöön ja omiin ohjeistuksiimme.

Noudatamme hyväksytyjä kansain- välisiä tilinpäätösstandardeja, Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia, vastuul- lisuusraportoinnissa GRI-viitekehystä sekä SATOn laatimia ohjeita ja periaat- teita. Näistä tärkeimmät ovat vastuulli- suuspolitiikka, ympäristöohjelma, eettiset toimintaperiaatteet (Code of Conduct), harmaan talouden torjuntaohje, hankinta-, rahoitus-, riskienhallinta- ja viestintäpo- litiikat, henkilöstöjohtamisen periaatteet sekä tasa-arvosuunnitelma.

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

Intoa yrityskulttuurilla
Ihmiset ovat avainasemassa strategiamme ja vastuullisuustavoitteidemme toteuttami- sessa. Tarjoamme pitkäaikaisia työsuhteita. Noin 45 prosenttia SATOn henkilöstöstä on ollut työsuhteessa yli kuusi vuotta.

Ylläpitääksemme tulevaisuuteen suun- tautumista kannustamme innovointiin, kokeiluihin, toisten mielipiteiden kunnioitta- miseen ja avoimuuteen. Uuden, henkilöstön kanssa kehitetyn yrityskulttuurimme perus- pilarit ovat luottamus, avoin vuorovaikutus ja aloitteellisuus.

Ympäristövaikutukset
SATolla on mittavan asunto-omaisuutensa vuoksi mahdollisuus vähentää asumisesta johtuvaa ympäristökuormitusta. Ympäristö- ohjelmamme ja -tavoitteemme painottuvat energiatehokkuuden parantamiseen. Myös uusien asuinalueiden sijaintivalinnoilla ja teknisillä ratkaisuilla vaikutetaan merkittä- västi ilmastomuutoksen hillitsemiseen.

Laaja toimintaverkosto
Liiketoimintamallimme muodostuu moni- tahoisista toimitusketjuista ja toimijoiden verkostoista. SATO edellyttää toimittaja- suhteissaan lakien, määräysten ja SATOn ohjeiden noudattamista. Yhteiskunnallisten velvoitteiden ja turvallisuuden noudatta- misen tärkeyttä korostetaan alihankinta- sopimuksissa ja menettelytapoja seura- taan yhteisissä kokouksissa ja pistokokein. Harmaan talouden torjuntaohje määrittää

SATOn sopimuksissa ja tilauksissa käytet- tävät toimintatavat, vaatimukset ja sanktiot. Luomme työmahdollisuuksia laajasti. Oman henkilöstön lisäksi työllistämme laajan joukon alihankkijoiden ja kumppa- neiden henkilöstöä. Epäsuora työllistävä vaikutus on noin 1 000 henkilötyövuotta, joka ylittää lähes kuusinkertaisesti SATOn suoran työllistävän vaikutuksen. Isännöinti- ja huoltokumppaneiden osuus oli noin 120 henkilötyövuotta. Näiden kumppaneiden työvoimasta kokopäiväisten työntekijöiden osuus oli noin 45 prosenttia ja osa-aikaisten noin 55 prosenttia. Työntekijöiden hyvin- vointi heijastuu työn laatuun ja asiakastyy- tyväisyyteen. Toistaiseksi tiedossamme ei ole, kuinka suuri osuus hankintaketjumme henkilöstöstä kuuluu terveyttä ja turval- lisuutta edistävien johtamiskäytäntöjen piiriin. Kehitämme käytäntöjä sisällyttääk- semme kaikki vastuullisuuden osa-alueet toimittaja-arviointeihin.

Vaikuttaminen yhteisöissä
Toimimme tiiviisti yhdessä kaupunkien, kumppaneiden ja muiden sidosryhmien kanssa elinvoimaisten asuinalueiden aikaansaamiseksi. Arvioinnit paikallisyhtei- sö-vuorovaikutuksesta ja sen vaikuttavuus- desta puuttuvat. Esimerkkejä yhteistyöstä ovat alueiden kaavakehitys ja asumiseen liittyvät palvelut sekä Helsingin kaupungin ilmastokumppanuus. SATO vaikuttaa vuokra-asuntojen tuotta- misen ja omistamisen edellytysten paran-

tamiseen tarjoamalla asiantuntemustaan yhteiskunnan päättäjien, lainsäätäjien ja järjestöjen käyttöön. Kertomusvuonna SATO oli aktiivisesti esittämässä ratkaisuja pääkaupunkiseudun vuokra-asunto-tar- jonnan lisäämiseksi.

SATO on jäsenenä useissa alan järjes- töissä. RAKLI ry:ssä SATolla on edustajat hallituksessa ja toimikunnissa. SATO on myös edustettuna Suomen Asuntoliitto ry:n, Asuntoreformiyhdistys ry:n ja SFHP Suomi-Finland Housing and Planning ry:n hallituksissa. Helsingin seudun kauppaka- marin jäsenenä SATO kartoittaa Helsingin metropolialueen elinkeinoelämän tarpeita asumiselle ja on mukana vaikuttamassa uusien vuokra-asuntojen rakentamisedelly- tyksien parantamiseksi. Lisäksi SATOn edus- taja osallistui oikeusministeriön rikostentor- juntaneuvoston koordinoimaan, sisäisen turvallisuuden ohjelman valmisteluun liitty- vään Naapuriapu-työryhmään.

SATO tekee vuosittain joululahjoituksen valitsemaansa kohteeseen. Kertomus- vuonna tuimme lapsia ja annoimme raha- lahjoitukset sekä Uusi Lastensairaala 2017 -hankkeelle että Hope Yhdessä & Yhteisesti ry:lle. Järjestimme myös SATOn pääkont- torissa työskenteleville satolaisille ja talon muille vuokralaisille mahdollisuuden ostaa joululahjoja vähävaraisille lapsille. Lahjat toimitettiin Hopen kautta niitä tarvitseville.

SATO ei tee rahalahjoituksia poliittisille puolueille.



RAHAVIRTA 2014

Asiakkaat • Liikevaihto • Realisoinnit	336,9 M€ 312,3 M€ 24,6 M€	GOTO	Toimittajat • Ostot • Investoinnit	342,3 M€ 167,2 M€ 175,1 M€	Henkilöstö • Palkat • Eläkekulut	12,6 M€ 10,3 M€ 2,3 M€
Rahoittajat • Lainakannan nettolisäys	87,9 M€ 87,9 M€		Sijoittajat • Osingot ja pääomanpalautus • Korko- ja rahoituskulut	70,4 M€ 30,5 M€ 39,9 M€	Julkinen sektori • Tuloverot • Kiinteistöverot	17,9 M€ 15,7 M€ 2,2 M€

Olennaiset vaikutukset sidosryhmille

SATOn vastuullisuuden olennaisuustarkastelu tehtiin vuonna 2013 SATOn johdon, SATOn asiantuntijoiden ja sidosryhmähaastattelujen perusteella. SATOssa sidosryhmien tunnistaminen sisältyy strategia-työhön, johtamiseen ja toimintasuunnitelmiin. Tärkeimpien sidosryhmien tunnistaminen on tehty SATOn sisäisen analyysin perusteella. Analysoinnissa otettiin huomioon yhteistyön vaikutukset SATOn strategian toteuttamiseen ja tavoitteiden saavuttamiseen sekä kykyyn tuottaa yhdessä lisäarvoa molemmille osapuolille ja muille sidosryhmille.

Olennaisuustarkastelua varten keskeisistä sidosryhmistä haastateltiin SATOn

suurimpia osakkeenomistajia, rahoittajia, kumppaneita, SATOn hallituksen edustajia sekä julkisen sektorin asiantuntijoita. Lisäksi analysoitiin SATOn säännöllisten sidosryhmäkyselyjen (asiakastytytyväisyyskyselyt, mainetutkimus, henkilöstötutkimus, kumppanikysely) tulokset. Analyysissä pyrittiin tunnistamaan liiketoimintaan vaikuttavat keskeiset trendit, muutokset asiakkaiden käyttäytymisessä, sidosryhmien odotuksia SATOn toimintaa kohtaan, SATOn toiminnan vaikutuksia ja vastuullisuuteen liittyviä riskejä. Lisäksi kartoitettiin sitä, miten yritysvastuu tulisi sisällyttää osaksi toimintaa ja miten SATO voisi olla edelläkävijä yritys vastuussa. Haastatte-

luiden, sidosryhmäkyselyjen tulosten, strategisten tavoitteiden ja SATOn asiantuntijoiden sekä johdon työpajojen tuloksena syntyivät SATOn vastuullisuuden olennaisuusmatriisi, vastuullisuuden teemat sekä vastuullisuuspolitiikka.

Vastuullisuuden kehittämistyötä jatkettiin vuonna 2014 johtoryhmän ja vastuullisuustyöryhmän johdolla, ja vastuullisuuden toimenpiteet suunniteltiin olennaisuustarkastelun perusteella. Lisäksi vastuullisuuden viestintää lisättiin henkilöstön aamukahvitilaisuuksissa ja henkilöstön koulutustilaisuuksissa.

Olennaisuustarkastelu päivitetään seuraavan kerran vuonna 2015.



Keskeiset sidosryhmät: Keskeisimmät asiat sidosryhmälle	Vaikutukset SATOn toimintaan	Sidosryhmän osallistuminen ja vuorovaikutuskanavat	Sidosryhmän vaikutustaso
Asiakkaat			
Asumisen laatu	Monipuoliset asumiskonseptit, asiakas-suhteiden hyvä hoito, nopea puuttuminen asumishäiriöihin, järjestelmällinen kiinteistöjen ylläpito	Asiakaspalaute, asukasfoorumi, asukaskokoukset ja -tilaisuudet, keskitetty asiakaspalvelu	...
Asunnon oikea hinta-laatusuhde	Vuokra-asuntojen tähtiluokitus, asunnon huoneistotarkastukset ja kunnon ylläpito, jatkuva markkinabenchmark, palvelukehitys	Asiakaskyselyt, sosiaalinen media, sato.fi	...
Asiakkaiden osallistaminen vastuullisten toimintatapojen kehittämiseen	Asukasfoorumin käynnistäminen, asukasviestintä	Osallistuminen foorumin työskentelyyn, asiakaslehti, asumisen oppaat, sato.fi, sosiaalinen media, asukaskokoukset ja talkoot	...
Palvelujen ja materiaalien toimittajat			
Vastuulliset hankintaperiaatteet	Hankintojen keskittäminen, pitkäaikaiset kumppanuus- ja palvelusopimukset, hankintaohjeet	Kilpailutukset, neuvottelut, kumppaniyhteistyön ohjaus- ja työryhmät, kiinteistöalan yhteiset kehityshankkeet	.
Laadunvalvonta	Yhteinen kehitystoiminta kumppaneiden kanssa, omat ja ulkopuoliset laadunvalvojat	Sopimukset ja ohjeet, kumppaniyhteistyön ohjaus- ja työryhmät, katselmukset	..
Talousrikollisuuden torjunta	Harmaan talouden torjuntaohje, hankintapolitiikka	Kumppanuusmallin mukainen toimittajayhteistyö: ohjausryhmät, toimittajatapaamiset, kehityskeskustelut	.
Henkilöstö			
Työhyvinvointi	Laaja työterveyshuolto, varhaisen puuttumisen malli, liikunta- ja virkistystoiminnan tukeminen, esimieskoulutus	Aamukahvi-, henkilöstöinfo- ja koulutustilaisuudet, kehityskeskustelut, esimiesvuorovaikutus, henkilöstön ja työnantajan yhteistyöryhmät	.
Osaamisen kehittäminen	Koulutusmahdollisuudet, coaching, mentorointi, työnkierto	Kehityskeskustelut, henkilöstökyselyt, SATOn työ- ja kehitysryhmät	.
Osallistaminen vastuullisuuden kehittämiseen	Avoin vuoropuhelu, osallistaminen toiminnan suunnitteluun, innovaatio-toiminta, aloitepalkkiot	Kehityskeskustelut, esimiesvuorovaikutus, Intranet, innovaatiokilpailut, SATOn työ- ja kehitysryhmät	.
Omistajat, sijoittajat ja rahoittajat			
Vastuullinen sijoituskohde	Asunto-omaisuuden kasvattaminen investoinnin, hyvän nettokassavirran ylläpitäminen, vastuulliset toimintatavat	Strategian laatimiseen liittyvä vuorovaikutus, omistaja- ja sijoittajatapaamiset, yhtiökokous, hallituksen kokoukset	.
Taloudellinen kestävyys	Pitkäjänteinen kannattavuus	Taloudelliset katsaukset	.
Hyvä hallintotapa	Läpinäkyvä hallintotapa ja viestintä	Tapaamiset, nettisivut, katsaukset	.
Yhteiskunta			
Yhteiskunnallinen vaikuttaminen	Aktiivinen lausuntojen antaja, toiminta alan järjestöissä	Kirjalliset lausunnot, työryhmät, kuulemiset, järjestötoiminta, muut sidosryhmätapaamiset	.
Kiinteistökannan ylläpito ja energiatehokkuus	Kustannustehokas ylläpito ja elinkaarikorjaukset, sitoumukset valtion ja Helsingin kaupungin kanssa	Kumppaniyhteistyö, asukasyhteistyö, osallistuminen kiinteistöalan yhteisiin hankkeisiin	..
Vuokra-asumisen kehittäminen	Laadukkaiden asuntojen ja niihin liittyvien palvelujen tarjoaminen, kaavakehitys, konseptikehitys	Kumppaniyhteistyö, asukasyhteistyö, henkilöstön osallistaminen innovaatiotoimintaan ja prosessien kehittämiseen, osallistuminen kiinteistöalan yhteisiin hankkeisiin	.

• konsernitaso •• konserni- ja kiinteistötaso ••• konserni-, kiinteistö- ja asuntotaso

SATOn vastuullisen toimitusketjun vaiheet

TONTISTA
KODIKSI —
VASTUULLISESTI



1. Maanhankinta ja kaavoitus

SATO kehittää aktiivisesti omaa tonttivarantoaan ja ostaa maata esimerkiksi yksityisiltä maanomistajilta ja kaupungeilta. Hankimme ja kehitämme tonttimaata hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelta. Maanhankinnassa ja kaavoituksessa otamme ympäristöarvot huomioon lainsäädännön mukaisesti ja arvioimme ympäristöriskit kuten maaperän mahdolliset epäpuhtaudet. Lisäksi kaavoitettaville maa-alueille laaditaan tarvittavat luontoselvitykset ja kartoitukset. SATOn olemassa olevasta tonttivarannosta syntyy koti noin 6 400 ihmiselle.

Panostamme maanhankintaan ja kaavakehitykseen erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa asuntojen tarve on suurin. Kaupungit vastaavat kaavoituksesta, ja SATO osallistuu kaavakehittämiseen asiantuntijana sekä käyttää tarvittaessa konsulttia kaavasuunnittelussa. Kaavakehityksen tavoitteena on saada aikaan viihtyisiä ja asiakkaiden asuntotarpeita vastaava asuinalue taloudelliset kriteerit huomioon ottaen. Tavoitteena on myös varmistaa edellytykset pitkäaikaista tarvetta vastaavien asuntojen toteuttamiselle.

2. Vuokra-asuntoinvestoinnit

SATO kasvattaa asuntokantaansa toteuttamalla uudistustantoa sekä hankkimalla valmiita asuntoja. Uudistustannon suunnittelun teetämme arkkitehteillä, erikoissuunnittelun konsulteilla, rakennustyön urakoitsijalla ja valvonnan valvontakonsulteilla. SATO ohjaa suunnittelua ja tarkastaa valmistuvat asunnot. SATOn tavoitteena on toteuttaa ja hankkia asiakkaiden tarpeita vastaavia asuntoja pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa.

Tarjoamme vuosittain Suomessa noin 750 ihmiselle kodin uusissa vuokra-asunnoissa. Otamme huomioon rakentamisen aikaiset ympäristövaikutukset määräysten mukaisesti yhdessä urakoitsijan kanssa esimerkiksi työmaan suunnittelussa sekä panostamme uudisrakentamisessa asuntojen toimivuuteen ja energiatehokkuuteen.

SATO ostaa myös valmiita asuntoja urakoitsijoilta ja kiinteistönomistajilta. SATO vastaa investoinnin toteuttamisesta, käyttää tarvittaessa kaupan kohteen tarkastukseen konsultteja ja viestii kaupasta asukkaille ja kumppaneille.

Uusista investoinneista tehdään vastuullisuus – due diligence, jossa analysoidaan SATOn strategisten ja taloudellisten tavoitteiden täyttymisen lisäksi mm. investointien ympäristötehokkuus ja investointiprosessin toteutuminen hyvän hallintotavan mukaisesti.

3. Asuminen

SATOn vuokra-asunnoissa on noin 47 000 ihmisen koti. Asuntojen vuokraus, asukas yhteistyö, ylläpito ja korjaukset tehdään SATOn, kumppaneiden ja palveluntuottajien toimesta. SATOn tavoitteena on tarjota asukkaiden tarpeita vastaavia asuntoja, viihtyisiä ja turvallisia asuinympäristöjä sekä asumiseen liittyviä palveluita.

Vuokraus: SATO vuokraa asunnot pääosin itse. Jos SATOlla ei ole alueella omaa organisaatiota, vuokrauspalvelun hoitaa yhteistyökumppani.

Markkinointi: SATO hoitaa markkinoinnin pääosin itse.

Asukas yhteistyö: SATOlla ja isännöintikumppanilla on contact centerit, SATO järjestää asukastilaisuuksia, laatii asumiseen liittyviä oppaita ja julkaisee asukaslehteä, isännöitsijät järjestävät asukaskokouksia ja talkoita. Asukkaita pyritään osallistamaan vastuullisten toimintatapojen kehittämiseen esimerkiksi asukastilaisuuksien ja vuonna 2014 perustetun asukasfoorumin kautta.

Manageeraus: SATOn isännöintikumppani vastaa asuntojen ylläpidon johtamisesta ja pienten korjaustöiden tilaamisesta. Laadun varmistamisessa SATO käyttää kumppaniohjauksen mallia.

Ylläpito: SATO ostaa huoltopalvelut ja kiinteistösiivouksen huoltoyhtiöiltä managerin ohjauksessa. SATO valvoo ylläpidon laatua. Asuntokantamme on energian- ja vedenkuluksen seurannassa.

Korjaustoiminta: SATO tilaa korjaustyöt sopimusurakoitsijoilta ja niitä valvoo isännöitsijä, isot korjaustyöt SATO kilpailuttaa erikseen ja valvoo niitä itse.

Tavara- ja palvelutoimitukset: SATOlla on puitesopimukset asuntojen ja kiinteistöjen ylläpitoon liittyvien tavarantoimittajien kanssa.

4. Kiinteistöjen ja asuntojen kehittäminen

SATO peruskorjaa asuntojaan ja kiinteistöjään elinkaari-periaatteiden mukaisesti. SATO teettää suunnittelun arkkitehteillä ja erikoissuunnittelun konsulteilla, rakennustyön urakoitsijalla ja valvonnan valvontakonsulteilla. SATO ohjaa suunnittelua ja tarkastaa tai tarkastuttaa valmistuvat asunnot. Tavoitteena on parantaa kiinteistöjen energia- ja tehokkuutta ja kehittää asuntokantaa nykyistä ja tulevaa asuntojen tarvetta paremmin vastaaviksi. Tarjoamme peruskorjatun kodin vuosittain noin 400 ihmiselle.

Tutkimme aktiivisesti vanhojen toimitilarakennusten muuttamista asuinkäyttöön. Toimitilarakennusten uusi käyttötarkoitus asuntolina antaa niille uuden elinkaaren ja hyödyntää samalla jo olemassa olevaa kaupunkirakennetta.



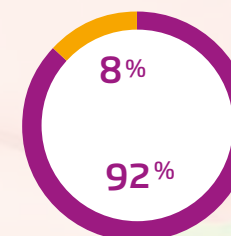
TALOUDELLINEN
KESTÄVYYS ON
TOIMINTAMME
PERUSTA

KESTÄVÄ



745 SATO-KOHDETTA
VUONNA 2014

Liiketoimintasegmentit
osuus käyvistä arvosta



■ SATO
■ VATRO

57m²

SATO-asunnon
keskikoko

Kannattava ja kasvava liiketoiminta

SATOn liiketoiminta perustuu taloudelliseen kestävyyteen ja lisäarvon tuottamiseen sidosryhmille. Edistämme kannattavuutta ja asunto-omaisuuden arvon kasvua huolehtimalla vuokra-asuntoportfoliomme kehittämisestä ja vuokraustoiminnan onnistumisesta.

Investointien keskeiset sijainnit, korkea vuokrausaste ja tehokas kuluhallinta

vievät kohti tavoitteita. Uudistamme toimintatapoja kehittyäksemme jatkuvasti.

Menestys edellyttää myös riskien tunnistamista. Seuraamme jatkuvasti toimintaympäristössä tapahtuvia muutoksia pystyäksemme varautumaan ja ehkäisemään liiketoimintaamme vaikuttavien riskien toteutumisen.

LIIKETOIMINTAMALLI

ASUNTO-OMAISUUS

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

ASIAKKUUDET

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

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

KUMPPANUUDET

- Isännöinti
- Kiinteistöhuolto
- Rakentaminen

Vuokra-asunnoista vakaata tuottoa

Asunnoista saatava vuokratuotto ja asuntojen arvon kehitys luovat pohjan SATOn liiketoiminnan kannattavuudelle. SATO VuokraKodit on keskitetty alueille, joissa vuokra-asuntojen arvonekehitykselle on parhaat edellytykset.

Sijainti ja koko ratkaisevat
SATOn vuokra-asunnot sijaitsevat suurimissa kasvukeskuksissa, joissa vuokralla asuminen on suosittua ja kysyntä on jatkuvaa. Asunto-omaisuudestamme noin 80 prosenttia sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueilla sekä Venäjällä Pietarissa.
Vuokra-asuntojen tarve SATOn toiminta-alueilla Suomessa kohdistuu voimakaimmin pienasuntoihin. Olemme kasvattaneet pienasuntojen osuutta asuntokannassa ja asuntojemme keskikoko oli katsauskauden lopulla 57 m².

Laatu näkyy tähdistä
SATOn asunnot ovat terveellisiä ja turvallisia. Vuokra-asunnot on luokiteltu kolmeen tähtiluokkaan niiden laadun perusteella.
Viiden tähden asunnot ovat uniikkeja sijaintinsa ja sisustusmateriaaliensa osalta. Neljän tähden asunnot ovat uusia tai uutta vastaavia ja kolmen tähden asunnot ovat peruskuntoisia.

Savuttomia asuntoja
Haluamme vastata asiakaspalautteisiin ja edistää asuntojemme terveellisyyttä ja siksi tupakointi on SATOn kodeissa kielletty. Vuodesta 2015 alkaen valmistuvissa kohteissa myös parvekkeet ja piha-alueet ovat savuttomia.

Vuokra-asuntoja ylläpidetään vastuullisesti
Asuntojen ja kiinteistöjen ylläpitokustannusten kehityksellä on suuri merkitys

kannattavuudelle. Hankintojen kilpailutuksella, kiinteistöjen energiansäästötoimpiteillä ja pitkäjänteisellä korjaustoiminnalla hillitsemme kustannusten nousupaineita.
Asuntojen kuntoa seurataan 1-3 vuoden välein tehtävillä määräaikaistarkastuksilla. Tarkastuksen yhteydessä pienet kunnostusta vaativat viat korjataan ja tehdään selvitys suuremmista korjaustarpeista. Huoneistotarkastukset tehdään pääosin omana toimintana.
Ylläpitotoimenpiteiden suorittamisessa SATOlla on apuna alan parhaat ammattilaiset. Kumppaneiden ohjauksessa painotetaan vastuullisia toimintatapoja. Energiankulutuksen vähentäminen ja asiakkaiden palvelukokemus ovat kaikille yhteisiä tavoitteita.
SATOn suorittamien ylläpitotoimien lisäksi haluamme tukea asukkaiden omia kodin kunnostustöitä. Kehitimme kertomusvuonna Omatoimiremontti-konseptin, joka sisältää materiaali- ja tarvikepaketin sekä remonttiohjeistusta.

Tehokas vuokraustoiminta on asiakkaan etu

Tehokkaalla vuokraustoiminnalla varmistetaan asunnontarvitsijoille nopea asunnon hankinta. Vuokrauksen lähtökohtana on asiakkaan tarpeen perusteellinen kartoitussopivan kodin löytämiseksi. Kertomusvuonna tehtiin yhteensä noin 9 000 vuokrasopimusta.

Kehittyvä vuokrauspalvelu
SATO hoitaa pääosan vuokraustoiminnasta itse. Henkilöstömme palvelevat asiakkaita arkisin klo 20 asti ja myös lauantaisin. Toimimalla asiakasrajapinnassa pystymme ennakoimaan asiakkaiden tarpeissa ja markkinoilla tapahtuvia muutoksia.
Kehitämme jatkuvasti vuokrauspalveluamme taataksemme parhaan mahdollisen asiakaskokemuksen kodin hankkimisen yhteydessä. Vuonna 2014 uusimme vuokrauksen johtamisjärjestelmän, lisäsimme vuokrauksen resursseja ja koulu-

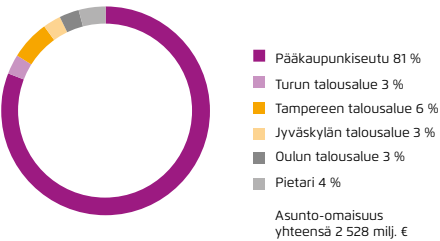
timme henkilökuntaa. Julkaisimme asunnon hakupalvelusta myös mobiiliversion. Asiakkaidemme tyytyväisyys asunnon vuokrauspalveluun oli 4,4 (4,3) asteikolla 1–5.

Kasvatavat vuokratuotot
SATOn kannattavuuden yhtenä peruspilarina ovat kasvavat vuokratuotot. Vuokratuottojen kasvuun vaikuttavat pääkaupunkiseudulle painottuvat investoinnit ja vuokrien kehittyminen. Vuonna 2014 vuokratuotot kasvoivat 6,0 prosenttia edellisvuodesta ollen yhteensä 243,2 (229,5) miljoonaa euroa. Taloudellinen vuokrausaste oli 97,2 (97,7) prosenttia.

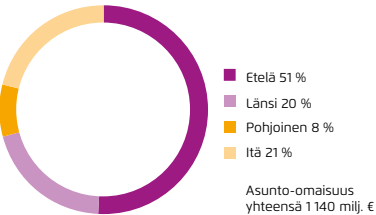
Vuokranmaksulla enemmän kuin seinät
Asuntojen vuokriin sisältyy asunnon lisäksi laajasti muita etuja. Tällaisia ovat

esimerkiksi ilmainen 10 megabitin laajakaistayhteys, maksuttomat pesutuvat ja kuivaushuoneet sekä haluttaessa ilmainen remonttiseti. Lisäksi tarjoamme kaksi vaihtoehtoista vuokranmaksupäivää.
Voimassa olevat vuokrasopimukset sisältävät vuokrantarkistusperusteet ja vuokria tarkistetaan vuosittain. Vapautuvien asuntojen vuokrat määritetään markkinatilanteen mukaan. Aravalainoitettujen vuokrien määrittelyssä noudatetaan niitä koskevia säännöksiä. Kertomusvuonna SATOn Suomessa olevien vuokra-asuntojen vuokrat nousivat keskimäärin 4,0 (6,0) prosenttia.

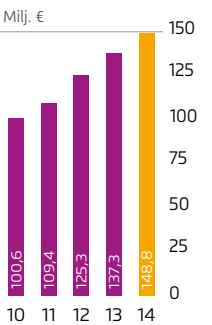
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.12.2014



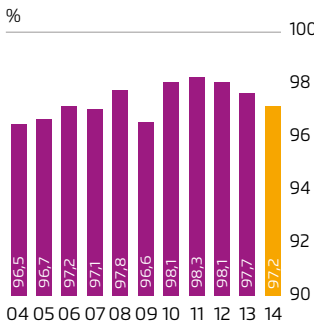
Asunto-omaisuus Helsingissä 31.12.2014



Nettovuokratuotto



Taloudellinen vuokrausaste



Asuntokanta	2014	2013
Kohteiden lkm	745	734
Asuntojen lkm yht.	24 173	23 828
- vuokra-asunnot	22 996	22 634
- osaomistusasunnot	1 177	1 194
Asuntojen pinta-ala m²	1 381 090	1 364 449
Asuntojen keskikoko m²	57	57
Asuntojen käypä arvo M€	2 528	2 316
Asuntojen nettovuokratuotto M€	149	137
- kasvu kertomusvuonna %	8	10

Vuokraus Suomessa	2014	2013
Vuokra-asuntojen keskineliövuookrat €/m²/kk (koko vuoden omistuksessa olleet asunnot)	15,35	14,75
Taloudellinen vuokrausaste %	97,2	97,7
Vuokra-asuntojen vaihtuvuus %	37,3	36,3

Investoinneilla kasvatetaan ja kehitetään asunto-omaisuutta

Strategisena tavoitteena on kasvattaa SATOn asunto-omaisuuden arvo neljään miljardiin euroon vuoteen 2020 mennessä. Tavoitteen saavuttaminen edellyttää noin 200 miljoonan euron investointeja vuosittain. Investoinneillaan SATO vastaa kasvukeskusten suureen vuokra-asutuskysyntään ja siten tukee elinkeinoelämän kehittymismahdollisuuksia.

Investoinnit tukevat kestävä kehitystä

SATOn investoinneissa on otettu huomioon myös ekologiset kriteerit. Kaikista hankittavista kohteista tehdään ympäristövaikutusten arvio ja investointiprosessin vastuullisuuden arviointi. Inves-

toinnit keskitetään kasvukeskuksiin, joista hankimme kokonaisia kerrostaloja sekä yksittäisiä vuokra-asuntoja palveluiden ja julkisten liikenneyhteyksien läheisyyteen.

Kaupungistumiskehitys kasvattaa vuokra-asutuskysyntää kasvukeskuksissa. Suomessa kohdistamme investoinnit ensisijaisesti pääkaupunkiseudulle työssäkäyntialueineen. Lisäksi sijoitamme asuntoihin Tampereella, Turussa, Jyväskylässä ja Oulussa. Venäjällä investoimme uusiin vuokra-asuntoihin Pietarissa.

SATO lisännyt vuokra-asuntotarjontaa

2000-luvulla olemme olleet suurin asuntoinvestoija Suomessa. Olemme hankki-

neet noin 13 500 vuokra-asuntoa arvoltaan yhteensä noin 1,9 miljardia euroa. Hankinnat on tehty ostamalla asuntoja vanhasta asuntokannasta ja tuottamalla satoja uusia asuntoja vuosittain. 2000-luvulla toteutettujen hankintojen avulla on pystytty tarjoamaan koti noin 25 000 ihmiselle. SATOn investoinnit painottuvat pieniin asuntoihin, joille kasvukeskuksissa on eniten tarvetta.

Kertomusvuonna konsernin investoinnit vuokra-asuntoihin olivat yhteensä 174,1 (190,6) miljoonaa euroa. SATOn tavoitteena on suunnata 70 prosenttia investoinneista uudisasuntoihin asuntoportfolion kehittämiseksi. Kertomusvuonna osuus oli 68 prosenttia.

Merkittävin investointi olemassa olevaan asuntokantaan oli ICECAPITAL Housing Fund I Ky:ltä ostetut 126 vapaa-rahoitteista vuokra-asuntoa pääkaupunkiseudulla. Kaupan arvo oli 23,1 miljoonaa euroa.

Korjaustoimintaa rakennusosien kulumisen mukaan

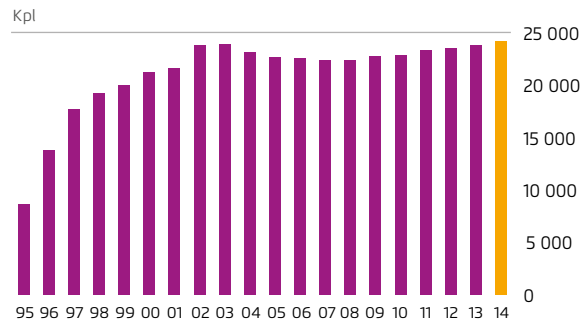
SATO peruskorjaa asuntojaan ja kiinteistöjään elinkaariperiaatteiden mukaisesti. Energiatehokkuutta parantavien korjausten suunnittelussa SATO käyttää myös kehittämäänsä energiatunnuslukua. Asuntojen ja kiinteistöjen korjaamiseen käytet-

tiin vuonna 2014 yhteensä 49,0 (43,4) miljoonaa euroa, josta korjausinvestointeja oli yhteensä 20,1 (18,4) miljoonaa euroa. Korjauksiin saatiin korjaus- ja hissiavustuksia yhteensä 0,2 miljoonaa euroa. Osa peruskorjauksista on tekniseltä toteutukseltaan niin laajoja, että asunnoissa ei voi asua korjauksen aikana. Kertomusvuonna tällaisia asuntoja oli noin 280 ja näissä oli noin 560 asukasta. Asukkaille tarjottiin mahdollisuutta hakea asuntoa SATOn muista vuokra-asunnoista.

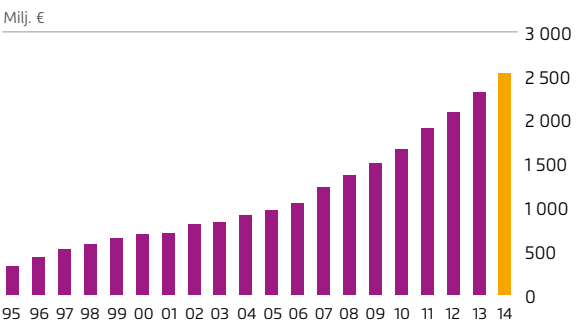
Realisoinnit arvonekehitysnäkymien perusteella

Asunnot, jotka eivät pitkällä tähtäimellä vastaa vuokra-asutuskysyntään, realisoidaan. Myytävät asunnot valitaan pääasiassa sijainnin, koon tai kunnon perusteella. Kertomusvuonna myytiin yhteensä 444 (463) vuokra-asuntoa ja asuntorealisoitien arvo oli yhteensä 25,9 (22,8) miljoonaa euroa.

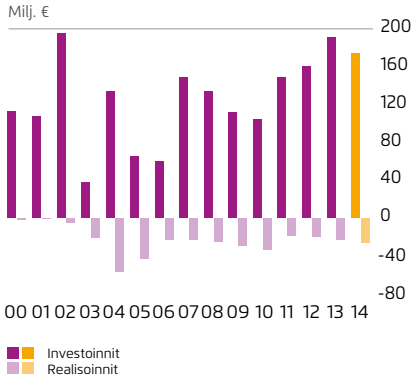
Asuntokannan kehitys



Asuntokannan arvonekehitys



Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit



Käyvän arvон muutos 2014	M€
Käypä arvo 31.12.2013	2 316
Asuntoinvestoinnit	154
Korjausinvestoinnit	20
Realisoinnit	-26
Portfolion arvonekehitys	64
Käypä arvo 31.12.2014	2 528

Investoinnit	2014	2013
Investoinnit vuokra-asuntoihin M€	174	191
Vuokra-asuntomäärän kasvu kpl	789	774
Investointisitoumuksia 31.12. M€	69	108
Rakenteilla vuokra-asuntoja 31.12. kpl	788	1 248

Realisoinnit	2014	2013
Myydyt vuokra-asunnot kpl	444	463
Vuokra-asuntojen realisoinnit M€	26	23

Kiinteistökehityksellä tulevaisuuden asumista

SATO luo kasvuedellytyksiä hankkimalla tontteja, osallistumalla kaavoitukseen, kehittämällä omaa kiinteistöomaisuuttaan ja jalostamalla toimistokiinteistöjä vuokra-asunnoiksi. Näillä toimenpiteillä kehitämme myös kaupunkikuvaa.

Kaikki alkaa kaavoituksesta

SATO osallistuu asemakaavasuunniteluun useilla tulevilla asuinalueilla voidakseen vaikuttaa uusien kysyntää vastaavien vuokra-asuntojen syntymiseen. Kertomusvuoden lopulla vireillä olevia kaavakehityshankkeita oli mm. Espoon Perkaalla ja Niittykummussa, Vantaan Martinlaaksossa, Helsingin Verkkosaaressa sekä Kirkkonummen keskustassa. SATOn tavoitteena on saada rakennuttaa alueille yhteensä noin 800 vuokra-asuntoa asemakaavojen vahvistuttua.

Tonttivaranto parantaa investointimahdollisuuksia

SATO kehittää aktiivisesti omaa tonttivarantoaan ja ostaa maata esimerkiksi

yksityisiltä maanomistajilta ja kaupungeilta. Hankimme ja kehitämme tonttimaata hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelta. Maanhankinnassa otamme luontoarvot huomioon ja arvioimme ympäristöriskit kuten maaperän mahdolliset epäpuhtaudet.

Panostamme maanhankintaan erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa vuokra-asuntojen tarve on suurin. Asuntojen suunnittelu omille tonteille mahdollistaa asiakkaiden tarpeita vastaavien ja asunotsijoittamiseen sopivien vuokra-asuntojen toteuttamisen pitkäjänteisesti. Omistus-asuntotuotannosta saadaan synergiahyötyjä asunotsijoittamiselle, ja vuokra-asunnoiksi parhaiten soveltuvat asunnot hankitaan sijoitusasunnoiksi. Asuntojen rakennuttamiseen liittyvät panostukset infrastruktuuriin olivat yhteensä noin 18,8 miljoonaa euroa.

Suomessa rakenteilla oli kertomusvuoden lopussa yhteensä 571 vuokra-asuntoa pinta-alaltaan 28 847 neliometriä.

Täydennysrakentamista

SATOn oman asuntoportfolion tonteilla on merkittävä määrä täydennysrakentamismahdollisuuksia mm. tulevan Länsimetron asemien välittömässä läheisyydessä. Näitä kaupunkirakennetta tehostavia ja kestävää kehitystä tukevia asuinrakentamiskohteita on kartoitettu usean sadan uuden vuokra-asunnon toteuttamiseen. Kohteiden kaavamuutoksia koskevia neuvotteluja on käynnissä pääkaupunkiseudun kuntien kanssa.

SATOlla on lisäksi useita selvityksiä toimitilakiinteistöjen muuntamiseksi vuokra-asuntokäyttöön.

Tontit	2014	2013
Tonttivaranto M€	72	88
Tonttihankinnat M€	5	8
Tonttivarannon rakennusoikeus yht. krs-m²	287 795	334 000
Tuotantoon siirtyneet ja myydyt omistustontit M€	14	25

Tonttivarannon käyttö	2014	2013
Valmistuneet yht. kpl	772	458
vuokra-asunnot	549	232
omistusasunnot	223	226
Rakenteilla 31.12. yht. kpl	730	1 321
vuokra-asunnot	571	1 029
omistusasunnot	159	292
Myytävä omistusasuntoja 31.12. kpl valmiit	94	65
rakenteilla olevat	94	235

Pietarin vuokraustoiminta kehitty myönteisesti

Pietarin investoinneilla kasvua

Osana SATOn kasvutavoitetta aloitimme investoinnit Pietarissa vuonna 2007. Pietarin asuntomarkkina vastaa volyymiltaan Suomen asuntomarkkinaa ja tarjoaa ison kasvupotentiaalin.

Pietaria koskevia uusia investointipäätöksiä ei kesän jälkeen tehty Venäjän taloudellisen ja poliittisen epävarmuuden lisääntyttyä. Uusia investointeja tehdään, kun tilanne vakiintuu.

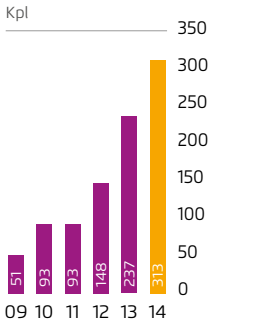
SATOn vuokra-asunnot ja niiden käypä arvo

Asuntomme on hankittu uusina pääosin pohjoismaisilta rakennusliikkeiltä. Vuokra-asuntomme kuuluvat ns. eliitti-, business- ja comfort-luokkaan ja sijaitsevat kaupungin keskustan parhailla paikoilla tai keskustan tuntumassa metroyhteyksien varrella.

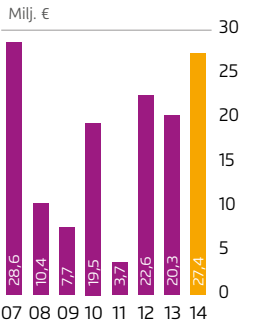
Asiakkaat ovat hyvin toimeentulevia venäläisiä ja Pietariin sijoittuneita ulkomaalaisia. Asunnot vuokrataan pääosin kalustettuina. Asuntojemme keskineliövuokra kalusteineen oli kertomusvuonna 20,13 €/m² kuukaudessa ja ruplamääräinen vuokrien nousu 5,0 (4,0) prosenttia.

SATOn asunto-omaisuuden arvo Pietarissa oli katsauskauden lopussa 101,7 miljoonaa euroa. Ruplan kurssin heikentyminen alensi Pietarin asunto-omaisuuden arvoa. Nettovaikutusta Pietarin omaisuuden ja SATOn tulokseen oli -38,1 miljoonaa euroa.

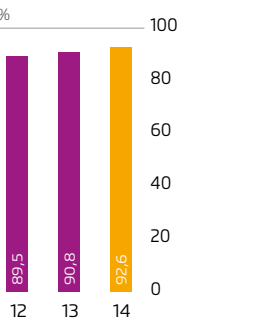
Asuntokannan kehitys Pietarissa



Asuntoinvestoinnit Pietarissa



Taloudellinen vuokrausaste Pietarissa



Vakautta ja mahdollisuuksia monipuolisella rahoituspohjalla

Aktiivisella, ennakoivalla ja pitkäjänteisellä rahoituksen suunnittelulla mahdollistetaan osaltaan kannattava investointitoiminta.

Uusia ratkaisuja

SATO etsii ja kehittää jatkuvasti uusia ratkaisuja varainhankintaan sekä riskien ja vakuuksien hallintaan. Tapaamme sijoittajia säännöllisesti sekä pidämme yllä jatkuvaa ja avointa dialogia.

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

Pankkirahoituksen osuus suurin nykyrahoituksesta

Pankkilainojen osuus on 54,3 prosenttia kaikista lainoista. Pankkisuhteissa lähtö-

kohtamme on avoin yhteistyö ja kumpanuus, mikä edistää kestävien ja tarkoituksenmukaisten rahoitusratkaisujen rakentamista. Pankkirahoitus on hankittu Suomessa toimivilta rahoituslaitoksilta.

Kertomusvuonna nostimme uutta pitkäaikaista pankkirahoitusta 150,9 miljoonaa euroa. SATOn pitkäaikainen velkarahoitus on lähes kokonaisuudessaan vakuudellista. Lisäksi järjestelimme uudelleen valmiusluottolimiittijämme ja samalla kasvatimme limiittien kokonaismäärää 290 miljoonaan euroon.

Toimimme rahoitusmarkkinoilla aktiivisesti myös yritystodistusohjelman puitteissa, jonka kokoa kasvatettiin kauden aikana 200 miljoonaan euroon.

kehitämme määrä-tietoisesti rahoitus-rakennetta kasvutavoitteen toteuttamiseksi

Markkinariskejä vastaan suojaudutaan

SATOon kohdistuvista rahoitusriskeistä keskeisimpiä on markkinakorkotason muutosten vaikutus korkokustannuksiin. Hallitsemme korkoriskiä tasapainotamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisen velan suhdetta kiinteäkorkoisilla lainajärjestelyillä sekä koronvaihtosopimuksilla. SATOn rahoituspolitiikan mukaisesti kiinteäkorkoinen osuus velkasalkusta, korkosuojaus-

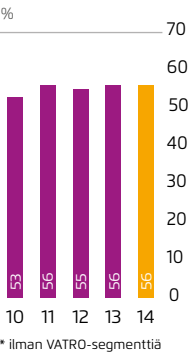
toimenpiteiden jälkeen, pyritään pitämään yli 60 prosentissa.

Pietarin liiketoimintaan liittyy myös valuuttariski. SATO suojaa valuuttamääräiset, sitovat kassavirrat kokonaisuudessaan termiinisopimuksin. Vieraassa valuutassa arvostettujen omaisuuserien konsolidoinista konsernitilinpäätökseen syntyy myös translaatoriskiä. Pietarin osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

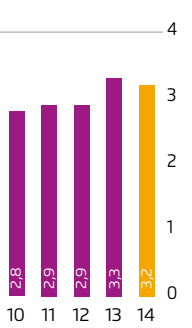
Rahoituksen tunnusluvut	2014	2013
Keskimääräinen laina-aika, vuotta*	5,3	5,7
Keskimääräinen korkosidonnaisuus, vuotta*	3,2	3,0
Keskikorko kauden lopussa %	2,6	2,9
Kiinteäkorkoisen velan osuus %*	67	67

*pl. aravalainat

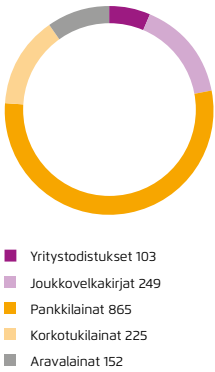
LTV (Loan to Value)*



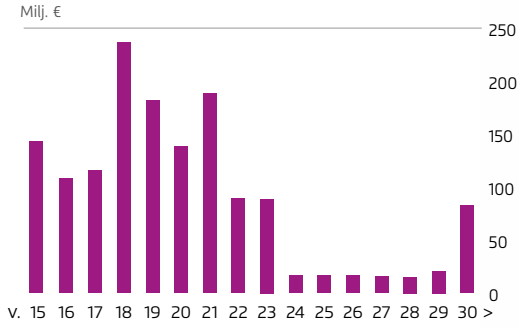
Korkokatekerroin



Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.12.2014, yht. 1 593 milj. €



Pitkäaikaisten lainojen erääntyminen





MAHDOLLISUUKSIA
JA UHKIA
KARTOITETAAN

Aktiivinen riskienhallinta

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

Toimintatapa

Kartoitamme keskeisten tavoitteiden saavuttamista mahdollisesti estävät riskit vuosittain strategia- ja toimintasuunnittelun yhteydessä. Strategisten ja operatiivisten riskien monipuolisen käsittelyn varmistamiseksi SATOn avainhenkilöt osallistuvat riskikartoituksen tekemiseen. Fasilitoinnissa käytetään apuna ulkopuolisia asiantuntijoita prosessin laadun varmistamiseksi.

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

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

RISKIENHALLINTAJÄRJESTELMÄ

Riskiarvioinnit ja riskienhallinta

Keskeiset ohjeistukset

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

Sisäisten kontrollien järjestelmä

Prosessijohtamismalli

- Avainprosessien omistajuus, seuranta- ja kehitysmalli ja mittaristot

Taloudellinen ja operatiivinen raportointi

- Ennakoivien ja seuraavien mittareiden tasapaino

RISKIENHALLINTA

RISKI	RISKIKUVAUS	KESKEISET RISKIN HALLINNAN TOIMENPITEET
✓ Pitkittyneen taantuman vaikutus asuntojen hintakehitykseen ja kysyntään	Taloustilanne toteutuu huomattavasti ennusteita huonompana. SATOn asuntokannan arvo ei kehity positiivisesti ja markkinakysyntä heikentyy.	• herkkyystarkastelut • riittävät rahoitus- ja vakuusreservit • asuntoportfolion jatkuva kehittäminen
✓ Regulaatio	Lakimuutokset ja lisääntynyt sääntely heikentävät SATOn toimintaedellytyksiä.	• ajantasainen tieto suunnitteilla olevista lainmuutoshankkeista • vaikuttaminen mm. lausuntoja antamalla ja alan järjestöjen kautta
✓ Rahoituksen turvaaminen kasvutavoitteen saavuttamiseksi	Nykyiset rahoituslähteet eivät pysty vastaamaan SATOn rahoitustarpeisiin. Pankki- rahoituksen saatavuus ja hinta heikentyy.	• rahoitusrakenteen kehittäminen • aktiivinen toiminta velkapääomamarkkinoilla
✓ Venäjän maariski	Venäjän poliittisessa ympäristössä sekä markkinoilla tapahtuvilla muutoksilla on negatiivinen vaikutus SATOn liiketoimintaan.	• toimintaympäristön kehityksen seuraaminen • investointien rajaaminen 10 prosenttiin omaisuudesta • investointihankkeiden huolellinen analysointi • toimiminen ainoastaan luotettavien yhteistyötahojen kanssa
✓ Asuntoportfolion kehittäminen ja asiakastarpeet	Asuntoportfoliota ei kyetä kehittämään asiakastarpeiden tai kysynnän muutosta vastaavasti. Kustannukset nousevat ja asiakastyytyväisyys laskee, jos energiatehokkuus ei lisäännä.	• trendien seuraaminen ja asuntoportfolion kehittäminen niiden mukaisesti • energiankulutuksen seuranta ja nopea reagointi poikkeamiin
✓ Kumppanuuksien keskittyminen	Merkittävä kumppani joutuu taloudellisiin tai muihin vaikeuksiin, jolloin SATOn liiketoiminnalle aiheutuu merkittävää haittaa.	• jatkuva säännöllinen raportointi ja yhteydenpito kumppaneihin • välitön reagointi toiminnallisiin puutteisiin

Yhdessä kohti tavoitteita

Liiketoimintamme tuottaa monipuolisesti arvoa, kun asuntojen lisäksi huolehdimme asiakkaistamme, henkilöstöstä, kumppaneista ja muista sidosryhmistä. Sitoudumme avoimesti viestittyyhin, yhteistä etua tuottaviin tavoitteisiin. Haluamme järjestelmällisesti kehittää kahdensuuntaista suhdetta tärkeimpien sidosryhmiemme kanssa.

Menestys lähtee johtamisesta, kyvystä innostaa ihmisiä yhteisten päämäärien tavoitteluun ja kyvystä luoda edellytyksiä onnistumisille. Kehitämme johtamiskäytäntöjä, koulutamme esimiehiä ja kannustamme henkilöstöä aloitteellisuuteen. Pyrimme pitkäaikaisiin kumppanuussuhteisiin ja hyötyjen tuottamiseen molemmille osapuolille.

Haluamme luoda yrityskulttuurin, jossa osaamme ylittää asiakkaiden odotukset. Tiedämme onnistuneemme, kun asiakkaiden suositteluhaluus nousee.

Ilmastonmuutoksen haitallisten vaikutusten torjumisessa suurin vaikutus on energiankäytöllä asuinkiinteistöissämme. Olemme selvittäneet kiinteistöjemme aiheuttamat päästöt ja asettaneet tavoitteet niiden vähentämiseksi.

47 000
ASUKASTA

NPS 26
ASIAKKAIDEN SUOSITTELU-
HALUKKUUS NOUSI

KEHITÄMME
YMPÄRISTÖÄ
KUNNIOITTAVAA
ASUMISTA



Win-Win-kumppanuudet

SATOn toiminta on verkostoitunutta ja yritys luo työtilaisuuksia laajasti. Oman henkilöstön tekemän työn lisäksi SATO osti kertomusvuonna alihankkijoilta ja kumppaneilta töitä yhteensä noin 1 000 henkilötyövuoden verran.

Hankintatoimintaa uudistettiin

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. SATOn suurin työllistävä vaikutus on hankintaketjussa. Hankintakustannuksilla on suuri merkitys SATOn kannattavuudelle.

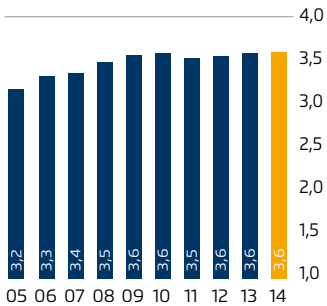
SATO pyrkii hankinnoissaan varmistamaan yrityksen kokonaisedun toteutumisen, vastuullisten toimintatapojen noudattamisen ja hyvän toimittajayhteistyön. Tavoitteena on hyötyjen aikaansaaminen molemmille osapuolille pitkäaikaisten suhteiden rakentamiseksi. Vastuullisena ja suurena asuntosijoittajana meillä on tärkeää varmistaa, että toimitusketjumme toimittavat meille tavaroita ja palveluita, jotka vastaavat arvomaailmaamme ja tavoitteitamme.

Hankintojen johtamisen parantamiseksi hankinnat on keskitetty. Uudistimme kertomusvuonna hankintaorganisaation ja vahvistimme resursseja. Vaikka hankintoja keskitetään, valitsemme mahdollisuuksien mukaan toimittajia SATOn sijoituskiinteistöjen lähialueilta.

Keskittämisellä yksittäisen hankinnan koko kasvaa, mikä voi tuottaa kustannussäästöjä. Asukkaiden tyytyväisyyttä voidaan parantaa yhdenmukaistamalla toimittajilta edellytettyä laatutasoa.

LISÄARVOA
KUMPPANUUKSILLA

Kokonaistyytyväisyys
huoltoon ja isännöintiin



Johtamisen tueksi otetaan vuonna 2015 käyttöön hankintajärjestelmä. Seurannan parantuessa tunnistetaan pitkällä aikavälillä luotettavimmat toimittajat. Hankintavaiheen toimittaja-arvion kehittämiseksi otetaan vuonna 2015 käyttöön uusi arviointitapa, joka huomioi vastuullisuuden osa-alueita laajemmin.

Hankintatoimen periaatteet

Ostotoiminnan periaatteet on kirjattu hankintapolitiikkaan ja harmaan talouden torjuntaohjeeseen. Periaatteet pohjautuvat SATOn strategiaan, hyvään hallinto-tapaan, eettisiin ohjeisiin ja voimassa olevaan lainsäädäntöön.

SATO pyrkii pitkäaikaisiin toimittajasuhteisiin. SATO valitsee toimittajat kilpailutalla tai neuvotteluteitse. Kilpailutuksissa noudatetaan selkeitä ja avoimia kilpailukäytäntöjä. Toimittajiksi valikoidaan alan parhaita osaajia, jotka toimivat vastuullisesti ja hoitavat yhteiskunnalliset velvoitteensa. SATO tekee aina joko kirjallisen sopimuksen tai tilauksen.

SATOn toiminnan yhteiskunnallisen merkityksen vuoksi eettisten toiminta-periaatteiden noudattaminen on oleellista. Henkilöstön ja toimitusketjun tulee toimia siten, että yhtiön rehellisyys, puolueettomuus ja maine eivät vaarannu. Emme hyväksy korruptiota tai lahjontaa missään muodossa.

Isännöinti ja huolto kilpailutettiin

Merkittävimmät kilpailutukset kertomusvuonna koskivat isännöinti- ja managementauspalveluja sekä kiinteistöjen huolto- ja siivouspalveluita. Kilpailutuksilla tavoiteltiin kustannussäästöjä ja tavoitteiden yhdenmukaistamista. Kilpailutuksen tuloksena isännöinti keskitettiin yhdelle toimijalle, jolla on toimipisteet SATOn toiminta-alueilla. Isännöinnin keskittäminen tuo uusia mahdollisuuksia monistaa parhaat käytännöt.

Myös kiinteistönhoitoa keskitettiin kumppanuuksien tiivistämiseksi sekä johtamisen ja tavoitteiden saavuttamisen parantamiseksi. Huoltoyrityiden määrä väheni noin puoleen. Yhtiöt toimivat hoitamiensa kiinteistöjen läheisyydessä. Volyymliltään merkittävimmät sopimukset tehtiin kolmen yhtiön kanssa. Sopimuksiin sisällytettiin energiansäästöä, harmaan talouden torjuntaa ja asiakastytyvyyttä koskevat tavoitteet.

Kilpailutusten yhteydessä SATO teki muutoksia sen ja kumppaneiden välisessä työjaossa. Lisäsimme resursseja ja suuntasimme ylläpitotoiminnan oman osuuden painopistettä asukasuhdeiden hoitoon.

Vuonna 2014 asiakkaiden tyytyväisyys isännöintiin ja huoltoon kasvoi hieman edellisvuodesta ja tavoitteena on nostaa sitä edelleen.

Harmaan talouden torjunta

Harmaan talouden torjumiseksi uudiskoh-teiden ja korjausurakoitsijoiksi hyväksytään vain tilaajavastuu.fi, luotettava kumppani -palveluun rekisteröidyt yritykset. Emme hyväksy urakoissa pitkiä ketjutuksia ja urakan sisällön myyminen kokonaisuudessaan eteenpäin on kielletty. SATOn kanssa sopimussuhteessa oleva urakoitsija voi luovuttaa urakan osia edelleen toiselle urakoitsijalle aliurakkana ja tämä edelleen kolmannelle urakoitsijalle aliurakkana. Kaikki aliurakoitsijat on hyväksytettävä SATOlla ja hyväksyttämisen yhteydessä on esitettävä tarvittavat selvitykset ja dokumentit.

Kumppanuudet ja niiden johtaminen

Kumppanuuksilla pyritään alan parhaan osaamisen hyödyntämiseen ja lisäarvon tuottamiseen sidosryhmille. Toimitusketjun tehokas johtaminen edistää liiketoiminnan menestymistä sekä vastuullisuuteen liittyvien riskien ja mahdollisuuksien tunnis-

tamista. Toistaiseksi emme ole arvioineet esimerkiksi toimittajia työoloihin liittyvien kriteereiden mukaisesti. Seurannan ja prosessien parantamiseksi tavoitteena on toimittajien määrän vähentäminen, jota emme kertomusvuonna saavuttaneet.

Pitkäaikaisissa kumppanuuksissa tärkeää on tahto sitoutua kehittämään ja ylläpitämään kahdensuuntaista suhdetta hyötyjen aikaansaamiseksi molemmille osapuolille.

SATOn pitkäaikaisimmat kumppanuudet liittyvät sijoituskiinteistöjen isännöintiin ja huoltotoimintaan. Näitä johdetaan ja kehitetään kumppaneiden kanssa yhdessä sovittujen tavoitteiden ja mittareiden avulla. Tavoitteiden saavuttamisen seuranta tapahtuu säännöllisesti kokoontuvissa ohjausryhmissä, tapauksissa ja kehityskeskusteluissa. Ohjausryhmä määrittää yhteistyön tavoitteet ja seuraa niiden toteutumista. Operatiivista toimintaa ohjataan aluekohtaisesti. Järjestämme yhteisiä koulutustilaisuuksia ja 1–2 kertaa vuodessa kumppanuuspäivän, jossa käsitellään ajankohtaisia asioita. Vuonna 2015 kumppanuuspäivien teemana on palveluperiaatteiden selkeyttäminen asiakaskohtaamisen laadun parantamiseksi.

Tyytyväisyyttä kumppanisuhteeseen mitataan kerran vuodessa toteutettavalla kyselyllä.

Em. kumppanuusmallin mukaista toimintatapaa noudatetaan soveltaen kaikissa pitkäaikaisissa alihankintasuhhteissa.

Lisääarvoa asiakkaille

SATOn strategia perustuu lisäarvon tuottamiseen. Kotien suuri merkitys ihmisten elämänlaadulle ja yhteiskunnalle edellyttää vastuullista ja luotettavaa toimintaa. Asiakkaille haluamme tuottaa lisäarvoa erinomaisella asiakkuuskokemuksella. SATOn kannalta asiakastyytyväisyydellä on suuri merkitys myös vuokratuottojen kehittymiselle ja maineelle.

Asiakaslupaukset

Asiakastarpeiden ymmärtämiseksi tutkimme trendejä ja selvitämme asiakkaidemme arvostuksia kehittääksemme palveluitamme niitä vastaaviksi. Asiakaslupauksilla haluamme kertoa asiakkaillemme, mitä he voivat odottaa vuokra-asunnoiltamme ja palveluiltamme. SATOn yhtenä arvona on ”Rima korkealla”. Tässä hengessä päivitimme ja lisäsimme kertomusvuonna asiakaslupauksiamme.

Uudet lupaukset haastavat henkilötömme ja koko toimitusketjun lunastamaan annetut lupaukset kaikissa vaiheissa

asiakkuutta. Tämä edellyttää toimintatapojen tarkastelua sekä niiden selkeyttämistä ja uudistamista. Asiakaslupaukset on esitetty SATOn internet-sivuilla sato.fi/asiakaslupaukset.

Luotettava vuokranantaja

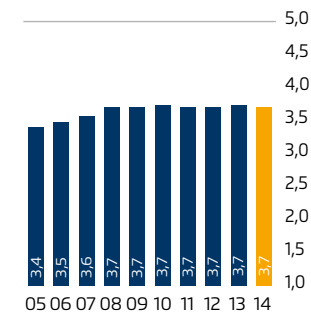
Asiakkamme ovat kuluttaja-asiakkaita, joista noin 70 prosenttia on yhden tai kahden hengen kotitalouksia. Vuokrasuhteessa noudatamme Hyvä vuokratapa -käytäntöjä ja kunnioitamme asiakkaidemme yksityiselämän suojaa. Käytösämme on yksityisyyden suojan piiriin kuuluvaa henkilö- ja maksukäyttäytymiseen liittyvää tietoa asiakassuhteen hoitamista varten ja niiden käsittelyssä noudatetaan erityistä tarkkuutta. Käsittelemme asiakkaiden henkilötietoja ennalta ilmoitetun käyttötarkoituksen mukaisesti nimettyjen henkilöiden toimesta. Tietosuojakäytännöstä on sisäinen ohje. SATOLle ei tehty kertomusvuonna valituksia asiakastietojen käsittelyyn liittyen eikä asiakastietojen väärinkäyttöä ole ilmennyt.

Yhteistyötä asiakkaiden kanssa

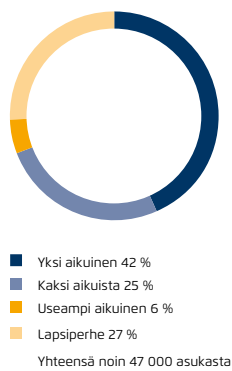
Asiakkaiden sitoutumisen lisäämiseksi edistämme SATOn ja asukkaiden välistä vuorovaikutusta järjestelmällisesti. Yleisten vuorovaikutuskanaviemme lisäksi järjestämme asukastapaamisia kohdekohtaisesti, alueellisesti ja valtakunnallisesti vuosittain valitun teeman edistämiseksi. Vuoden 2014 asukasteema oli ”Taloissa tapahtuu”, johon liittyen järjestettiin mm. valtakunnallisena siivouspäivänä touku-kuussa asuintalojen piholla lukuisia piha-kiirppisiä. Lisäksi asukkaat järjestivät taloissaan kokouksia, juhlia ja talkoita. Osallistujia näihin tapahtumiin oli yhteensä noin 1 200. Aktiivisista asukkaista palkitaan vuosittain yksi Vuoden asiakas -kunniamaininnalla. Vuonna 2014 palkinnon sai Kader Zaitri Vantaalta.

Tukeaksemme asukkaiden mahdollisuuksia itse kehittää asumistaan lanseerasimme Omatoimiremontti-konseptin, joka sisältää materiaali- ja tarvikepaketin sekä remonttiohjeistusta. Lisäksi järjestimme asukkaille myös mm. remonttikoulutusta.

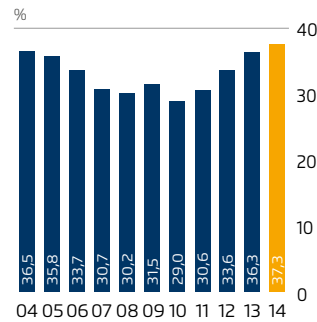
Asiakastyytyväisyys 2005–2014



SATOn asukasrakenne 31.12.2014



Vuokra-asuntojen vaihtuvuus



Askarteluiltoja ja teatteriesityksiä järjestettiin useassa kaupungissa. SATOn järjestämiin tapahtumiin osallistui yhteensä noin 2 200 asukasta.

Aloitimme uuden Tervetuloa taloon -infokäytännön uudis- ja peruskorjauskoh-teisiin muuttaneille asukkaille helpottaaksemme uuteen asuntoon kotiutumista.

Kertomusvuonna kutsuimme vapaaehtoisia asukkaita mukaan uuteen yhteistyökokeiluun, asukasfoorumiin. Yhtenä tavoitteena on kartoittaa asukkaiden tärkeitä arvoja antamaan suuntaa vastuullisten toimintatapojen kehittämiselle. Ensimmäisessä tapaamisessa kuunneltiin asukkaiden odotuksia foorumin työlle ja työskentelytavoille. Keskustelun pohjalta on laadittu jatkosuunnitelma.

Digitaaliset palvelut

Sähköisen asioinnin edistäminen sisältyy SATOn strategiaan. Asiakasta halutaan palvella mahdollisimman hyvin ajasta tai paikasta riippumatta ja asiakkaan oman valinnan mukaisesti. Sähköisiä palveluja edistettiin vuoden 2014 aikana mm. perustamalla sato.fi-sivuille chat-kanava, julkaisemalla kansainvälistyvälle asiakaskunnalle englanninkielinen versio sato.fi:stä, ja parantamalla asiakkuuksiin liittyviä tausta-järjestelmiä tulevaa palvelunkehitystä varten. Loppuvuonna pilotoimme vuokrasopimuksen sähköistä allekirjoittamista tavoitteena palvelun avaaminen alkuvuodesta 2015. Kehitteillä on lisäksi mm. venäjänkielinen versio sato.fi-palvelusta sekä huoltopyyntöjen seurantapalvelu.

Edullisen asumisen konsepti

Vastauksena pienten, edullisten vuokra-asuntojen puutteeseen pääkaupunkiseudulla SATO on kehittänyt edullisen asumisen konseptin. Tuoteidean esitti ryhmä satolaisia osana järjestelmällistä innovaatiotoimintaamme. Konsepti on saanut lisäksi vaikutteita lukiolaisten Safari-leiriltä, jossa SATO haastoi nimikoryhmänsä suunnittelemaan omaan arvo-

maailmaansa sopivan asumisen konseptin. Tavoitteena on ensimmäisen kohteen toteuttaminen Vantaalle.

Asiakkuuskokemuksen seuranta

Kehitämme kokemusta parantamalla asuntojen, palvelujen ja asiakaskohtaamisten laatua. Pitkällä tähtäimellä tämä luo kilpailuetua SATOLle.

SATO mittaa asiakkuuskokemusta nettosuosittehalukkuudella NPS (Net Promoter Score). Suosittehalukkuutta mitataan eri vaiheissa asiakkuutta ja asiakaskohtaamisten yhteydessä. Asiakkuuskokemus on osa jokaisen satolaisen sekä isännöinti- ja huoltokumppaneiden kannustejärjestelmää. Mittaustuloksia hyödynnetään epäkohtien poistamiseksi ja tulevien toimenpiteiden suunnittelussa. Tuloksia käsitellään ja arvioidaan eri tasoilla organisaatiota ja isännöinti- ja huoltokumppaneiden kanssa.

Strategisena tavoitteenamme on saavuttaa NPS-taso 40 vuoden 2020 loppuun mennessä. Vuoden 2014 NPS-tavoitteena oli 25. Tavoitteen saavuttamiseksi lisäsimme resursseja asiakasrajapintaan, kehitimme isännöinti- ja huoltotoiminnan ohjausta ja lisäsimme digitaalisia palveluja. Yhtenä toimenpiteenä SATOn asunnoista vastaavat aluepäälliköt tekivät aikaisempaa useammin kohdekäyntejä ja järjestivät asukastilaisuuksia. NPS parani edellisvuoden 23:sta 26:een.

SATO mittaa lisäksi asukkaiden asiakastyytyväisyyttä kerran vuodessa tehtävällä asiakastyytyväisyystutkimuksella, jonka tulokset asukkaat saavat nähtäväkseen. Tällä kyselyllä haluamme selvittää toimitusketjun toimivuutta ja laatua sekä mm. asukkaiden näkemystä SATOn toiminnan vastuullisuudesta.

Vuonna 2015 asiakaskohtaamisten onnistumista mitataan aikaisempaa laajemmin, jotta voimme ryhtyä parannustoimenpiteisiin nopeammin. Lisäksi olemme tekemässä analyysia asiakkuuskokemuksen, kiinteistöjen energiatehokkuuden ja taloudellisten tunnuslukujen välisten riippuvuuksien selvittämiseksi.

HUOLETONTA
KAUPUNKI-
ASUMISTA

Yrityskulttuuri uusiksi

Henkilöstön omistautumisella on ratkai-seva merkitys SATOn strategian toteu-tumiselle. Innostavan ilmapiirin aikaan-saamiseksi käynnistimme yrityskulttuurin muutoshankkeen koko henkilöstön voimin.

SATOssa työ on merkityksellistä
SATO tuottaa hyvinvointia laajasti tarjo-amalla vuokra-asuntoja kasvukeskuk-sissa. Tätä tehtävää SATOssa hoitaa 169 oman alansa huippuosaajaa. Tuottaak-semme lisäarvoa henkilöstölle haluamme satolaisten kokevan työnsä merkityksel-liseksi. Vuosittaisella henkilöstökyselyllä kartoitamme omistautuneisuuden tasoa ja siihen vaikuttavia tekijöitä. Kertomus-vuonna vastausprosentti kyselyyn oli lähes 90. Tulosten mukaan SATOn henki-löstö koki työpanoksensa yhtiön kannalta merkitsevästi tärkeämmäksi kuin vertai-

lu-ryhmänä olevissa asiantuntijayrityksissä. Yhtenä vaikuttavana tekijänä on SATOn tuki ammatillisessa kehityksessä.

Henkilöstöjohtamisella menestystä
Henkilöstöjohtamisella halutaan varmistaa, että henkilöstö voi hyvin ja SATOn kyvyk-kyys saavuttaa yrityksen strategiset tavoitteet säilyy. Työhyvinvoinnin perusta luodaan johtamisella ja siksi panostamme johtamisen ja esimiestyön laadun paran-tamiseen. SATOssa on johtamisfoorumi-ninen säännöllinen sisäinen koulutus. Kertomusvuonna johtamisfoorumi kokoontui kaksi kertaa ja teemoina olivat strategia ja valmentava esimiestyö. Lisäksi koulutamme esimiehiä vuosittain SATOn ulkopuolella. Kertomusvuonna osa uusista esimiehistä osallistui esimiestyön pereh-dytyskoulutukseen ja osa kokeneemmista

yrityskulttuurin ja arvojen toteutumista mitataan vuosittaisissa kehityskeskusteluissa

laajempaan johtamiskoulutukseen.

Vuodelle 2015 on suunnitteilla johta-misen eri aihealueita sisältävä modu-laarinen koulutusohjelma, josta vali-taan kullekin esimiehelle kehitystarpeen mukaiset moduulit.

Yrityskulttuuri tukemaan strategiaa
SATOn strategiset tavoitteet ovat kunnian-himoiset ja ne vaativat onnistumisia liike-toiminnan kaikilla osa-alueilla. Muuttu-vassa toimintaympäristössä organisaation ketteryyden ja itseohjautuvuuden tarve korostuu. Halusimme tutkia, vastaako yrityskulttuurimme näihin vaatimuksiin ja teetimme organisaatiokulttuurianalyysin (OCAI). Analyysissä kartoitimme henki-löstön käsitykset nyky- ja tavoitekulttuu-rista. Tuloksena syntyi yrityskulttuurin muutoshanke tavoitteena lisätä luot-tamusta, avointa vuorovaikutusta sekä aloitteellisuutta.

Kulttuurin perustaksi määrittelimme yhdessä koko henkilöstön kanssa yrityk-sellemme uudet arvot: Rima korkealla, Ihminen ihmiselle, Osaamisen ilo ja rentous. Kulttuurin ja arvojen toteu-tumista mitataan puolivuosittaisissa kehityskeskusteluissa.

Vuonna 2015 tehdään analyysi strate-gian toteutumista parhaiten tukevasta organisaatorakenteesta.

Henkilöstökysely ohjaa kehittämistyötä

Omistautumisen lisäksi henkilöstökyse-lyllä selvitetään johtamista, organisaation suorituskykyä sekä henkilöstön sitoutu-mista. Tulokset yhdistetään People Power-

indeksiluvuksi. Indeksitavoitteena on arvo, joka ylittää kymmenellä prosentilla vuosit-tain muuttuvan vertailuyritysten indeksi-luvun. Vuonna 2014 ylitimme vertailutason yhdellä prosentilla.

Kehittämistavoitteiksi on valittu työnan-tajakuvan kehittäminen, yhteistoiminnan, vuorovaikutuksen ja tiedonkulun edistä-minen johdon ja koko henkilöstön välillä sekä esimiestyön parantaminen.

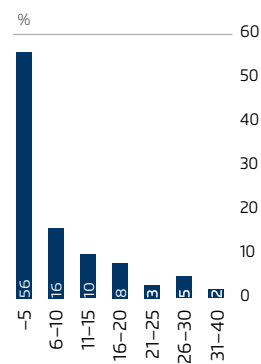
Yksiköille on asetettu myös indeksin numeeriset parantamistavoitteet ja tiimien esimiehet laativat kehityssuun-nitelman yhdessä henkilöstön kanssa. Suunnitelman toteutumista seurataan kaksi kertaa vuodessa tehtävällä SnapShot-tut-kimuksella. Edistymistä ja henkilöstön yksi-löllisiä kehityssuunni-telmia arvioidaan myös kaksi kertaa vuodessa kehityskeskusteluissa.

Avoimuutta vuorovaikutuksella ja osallistumisella

Vuorovaikutus SATOssa on avointa ja välitöntä ja toimimme tasa-arvoa ja yhdenvertaisuutta edis-täen. Koko henkilöstö on osallistunut vuorovai-kutustaitojensa kehittä-miseen. Johto työsken-telee avotiloissa yhdessä muun henkilöstön kanssa. Kuukausittaisissa henkilös-töinoissa ja aamukahvi-

SATOLAINEN ON
LUOTTAMUKSEN
ARVOINEN

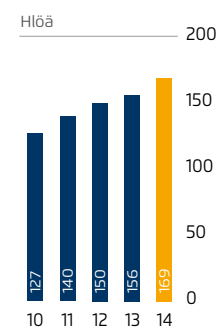
Henkilöstön palvelusvuodet 31.12.2014



Henkilöstön koulutusaste 31.12.2014



Henkilöstö vuoden lopussa



tilaisuuksissa käsitellään monipuolisesti ajankohtaisia asioita henkilöstön edustajien ja johdon esittämänä.

Tarmo-ryhmä on SATOn johdon ja työntekijöiden yhteinen keskustelufoorumi, jonka tavoitteena on työhyvinvoinnin edistäminen ja toimintatapojen kehittäminen. Ryhmä kokoontuu keskimäärin kolme kertaa vuodessa ja kokouksissa käsitellään henkilöstön esille tuomia asioita.

Henkilöstön toivomuksesta osallistumismahdollisuuksia päätöksentekoon on lisätty. Kertomusvuonna henkilöstön edustajista koottiin ryhmät valmistelemaan vuoden 2015 toimintasuunnitelmaa. Lisäksi strategiatyön pohjaksi nimettiin vastuuhenkilöt tekemään selvityksiä ja ehdotuksia valituista aihealueista kokoomallaan tiimillä.

Osaaminen lisää hyvinvointia

Strategian, SATOn liiketoiminnan ja eri työtehtävien merkityksen ymmärtäminen lisää innostusta työhön ja kykyä soveltaa tietoa. SATO tukee henkilöstöään näiden osa-alueiden vahvistamisessa. Yksilölliset kehitystarpeet käsitellään kehityskeskusteluissa.

Jokainen uusi satolainen saa esimieheltään perehdytysohjelman, joka sisältää suunnitelman ensimmäiselle kolmelle kuukaudelle ja arviointikeskustelut perehdytyksen etenemisestä ja onnistumisesta.

SATOssa ammattitaitoaan pystyy kehittämään työssä oppimalla kokemuksen karttuessa, työnkierrolla, koulutuksissa ja osallistumalla projekteihin ja mentorointiohjelmaan. Vuonna 2014 koulutusta oli keskimäärin 7,8 päivää henkilöä kohden, joista 4,3 päivää oli sisäistä koulutusta.

Työturvallisuuteen liittyvää koulutusta järjestettiin henkilöstölle yhteensä 33 päivää. Lisäksi vuoden aikana kolme satolaista vaihtoi tehtävää talon sisällä.

Koko henkilöstölle on tehty henkilökohmainen vuorovaikutustaitojen analyysi ja vuonna 2015 tehdään 360-arvioinnit.

Terveyttä, turvallisuutta ja joustoa

Kaikkien satolaisten käytössä on laajat työterveyshuollon palvelut. Henkilöstön liikunta- ja kulttuuriharrastuksia tuetaan virike-edulla ja henkilöstön liikunta- ja virkistyskerho Liivin kautta. Liivi järjesti kertomusvuonna monipuolisia kulttuuri-tilaisuuksia, liikuntamahdollisuuksia, kerhotoimintaa ja henkilöstön joulujuhlat.

Työhyvinvoinnin ja ristiiritilanteiden tukena SATOssa toimivat työsuojelutoimikunta ja työsuojeluvaltuutetut. Työsuojelutoimikunnan jäsenet edustavat Suomessa olevaa SATOn henkilöstöä, josta toimikunnassa on edustettuna 1,9 prosenttia. Työsuojeluvaltuutetun lisäksi toimikuntaan kuuluvat kaksi varavaltuutettua, työsuojelupäällikkö ja henkilöstöpäällikkö.

Ymmärrämme henkilökunnan erilaisia elämäntilanteita ja niiden asettamia vaatimuksia. SATOssa on liukuva työaika. Pyrimme siihen, että hetkellisestä työruuhkasta johtuvat pidemmät työpäivät tasoitetaan käyttämällä liukumia hyväksi. Tarjoamme myös alle 10-vuotiaiden lasten hoitopalvelun työntekijälle, jos hän ei voi jäädä itse kotiin hoitamaan sairasta lasta.

Palkitseminen

Yhtiön ylin ja keskijohto kuuluvat henkilökohtaisesti määritetyn palkitsemisen piiriin. Muulle henkilöstölle maksetaan palkkio

vuorovaikutus on SATOssa avointa ja välitöntä ja vuorovaikutustaitoja kehitetään edelleen

yhteisiksi määriteltyjen tavoitteiden saavuttamisesta. Lisäksi henkilöstöä kannustetaan mm. jakamalla vuosittain ‘Vuoden satolainen’ -kunniakirja sekä arvomainintoja poikkeuksellisesta arvoja edistävästä toiminnasta.

Työllistäminen

SATOssa aloitti työn kertomusvuonna 42 uutta osaajaa. Lisäksi tarjosimme kesätyöpaikan 22 nuorelle toimipisteissämme eri puolella Suomea sekä sijoituskiinteistöjen pihatöissä. Halusimme rekrytoida erityisesti 16–18-vuotiaita nuoria, joilla kesätyöpaikan löytäminen on kokemuksen puuttuessa vaikeinta.

Ympäristöä kunnioittava asuminen

Asumisesta aiheutuvilla päästöillä on suuri merkitys ilmastonmuutoksen aiheuttajana. Kiinteistöt tuottavat noin 30 prosenttia koko maailman kasvihuonepäästöistä ja vastaavat noin 40 prosenttia energian kulutuksesta (UNEP Common Carbon Metric). Vastuullisena asuntosijoittajana SATO kehittää asuntokantaansa haitallisten päästöjen vähentämiseksi. SATOn tavoitteena on energiatehokkuuden parantaminen sekä kasvihuonepäästöjen ja kiinteistöissä syntyvien jättemäärien alentaminen.

Ympäristöohjelma

SATOn ympäristöjohtamisen perustana on ympäristöohjelma, jossa määritellään toimintaperiaatteet liiketoiminnan eri osa-alueille. Ohjelman tavoitteena on ottaa huomioon ympäristönäkökulmat kiinteistöjen koko elinkaaren ajan. Merkittävimmät asumisen ympäristövaikutukset muodostuvat asumisaikaisesta energiankulutuksesta. Ympäristöasioita koordinoi SATOn vastuullisuusryhmä.

Ympäristövaikutuksia vähennetään yhdessä

SATO kehittää tiiviillä yhteistyöllä kumppanien kanssa kiinteistöjen energia- ja ympäristötehokkuutta. Sijoituskiinteistökanta on jatkuvassa energianseurannassa. Työkäluna on energianhallintaohjelmisto, josta saadun informaation pohjalta selvitetään mahdolliset kulutuspoikkeamat. Kumppanit on sitoutettu energiatehokkuuden parantamiseen palvelusopimusten kautta. Asukkaita osallistetaan energiansäästöön ja ympäristöystävälliseen jätteiden käsittelyyn neuvonnalla sekä kampanjoilla ja kilpailuilla.

Hiilijalanjälki mittaa päästöjä

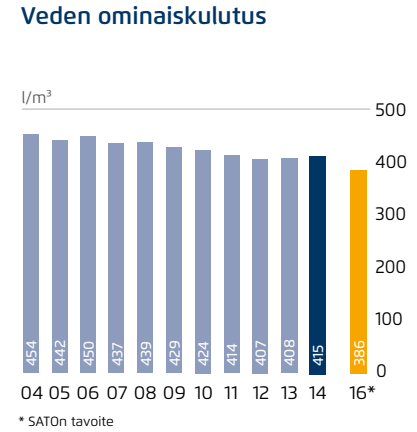
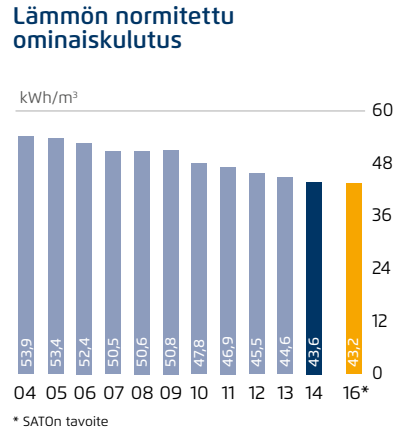
SATOn tavoitteena on sijoituskiinteistöistä aiheutuvan hiilijalanjäljen pienentäminen. Täsmällisten tavoitteiden asettamiseksi selvitettiin hiilijalanjälki kertomusvuonna ensimmäistä kertaa. Selvitys tehtiin takautuvasti vuosilta 2012-2014. Ominaispäästöt olivat kertomusvuonna 40,4 (45,5) hiilidioksidiekvivalenttikilogrammaa asuntoneli-

metriä kohden ja kokonaispäästöt 51 043 (58 066) hiilidioksidiekvivalenttitonnia. Pinta-alaan suhteutettu SATOn hiilijalanjälki laski 12 prosenttia vuoden 2013 tasosta. Pienennys johtui pääosin siitä, että SATO siirtyi vuonna 2014 ostamaan kaikkiin kiinteistöihin vihreää sähköä.

Mittauksen perusteella SATO asetti tavoitteekseen ominaispäästöjen alentamisen kymmenellä prosentilla kertomusvuoden tasosta vuoteen 2020 mennessä. Tärkeimmät toimenpiteet liittyvät vedenkulutuksen ja energiatehokkuuden sekä jätteiden käsittelyn ja kierrätysmahdollisuuksien parantamiseen.

Energiatehokkuutta parannetaan

Tehokkaampi energian käyttö alentaa päästöjen lisäksi sijoituskiinteistöjemme ylläpitokustannuksia, mikä parantaa SATOn kannattavuutta. Suurin kustannusvaikutus on lämmönkulutuksella. SATOn kaikista kohteista on laadittu lain vaatimat energiatodistukset. Lisäksi vuonna 2014 SATOssa kehitettiin asuintaloille pistey-



tykseen perustuva energiatehokkuusluku, jossa otetaan huomioon sekä kohteen energiatehokkuus että energiakustannukset. Pisteytyksen avulla teimme energialuokituksen kaikille sijoituskiinteistöillemme.

Olemme tehneet pitkäjänteistä työtä kiinteistöjemme energiankulutuksen vähentämiseksi. Toimenpiteet perustuvat kiinteistöissä tehtyihin energiakatselmuksiin ja kulutusta mittaaviin raportteihin sekä kertomusvuonna myös energialuokkaan. Energiankulutusta pyritään vähentämään hyvällä kiinteistöjen ylläpidolla, uudis- ja peruskorjauskohteissa tehtävillä energiaa säästävillä investoinneilla sekä ottamalla käyttöön uusiutuvaan energiaan liittyviä ratkaisuja.

Kertomusvuonna SATOlle valmistui Espooseen ensimmäinen maalämpöpöä käyttävä asuintalo. Siitä saatujen kokemusten pohjalta käynnistämme alueelle myös toisen maalämpötalon. Tulevassa kohteessa on lisäksi tarkoitus hyödyntää aurinkoenergiaa. Tuotettu aurinkosähkö hyödynnetään suoraan kohteen järjestelmissä. Tämä poikkeaa yleisestä mallista, jossa aurinkosähköä syötetään paikalliseen sähköverkkoon.

Energiankulutukseen vaikutamme teknisten ja ylläpidon ratkaisujen lisäksi antamalla asukkaille konkreettisia neuvoja energian- ja vedenkulutuksen säästötavoista.

Energiatehokkuustavoitteet

Pitkän aikavälin energiatehokkuustavoitteissamme olemme huomioineet kiristävät rakentamismääräykset, asuntoportfoliossamme tapahtuvan uudistumisen ja toimenpiteemme energiatehokkuuden parantamiseksi. Tavoitteena on sijoituskiinteistöjen lämmön ja veden ominaiskulutuksen vähentäminen 20 prosenttia vuoden 2009 tasosta vuoteen 2020 mennessä. Sähkön ominaiskulutus pyritään pitämään nykyisellä tasolla.

Lyhyen tähtäimen tavoitteena on vähentää lämmönkulutusta 15 prosenttia vuoden 2009 tasosta vuoteen 2016 mennessä. Tämä on myös tavoite, johon SATO on sitoutunut Helsingin kaupungin kanssa tehdyssä ilmastokumppanuussopimuksessa.

Vuokra-asuntoyhteisöiden energiatehokkuussopimukseen (VAETS) liittyvän energiankulutuksen alentamistavoitteen, 7 prosenttia vuoden 2009 tasosta vuoteen

2016 mennessä, SATO on jo saavuttanut. Vuonna 2014 SATOn asuntokannan lämmön ominaiskulutus laski 2,2 prosenttia ja sähkön 1,8 prosenttia vuoden 2013 tasosta. Veden ominaiskulutus nousi 1,7 prosenttia vuoden 2013 tasosta. Energiatehokkuutta parantavat investoinnit mukaan lukien peruskorjausten energiatehokkuutta parantavat kustannukset olivat yhteensä noin 3,1 miljoonaa euroa.

Jatkoimme vettä säästävien kalusteiden asentamista asuntoihin, mutta emme onnistuneet vähentämään veden ominaiskulutusta tavoitteemme mukaisesti. Koska vuokra-asuntoinvestointimme kohdistuvat pääosin uudistuotantoon, jossa käytetään uudenaikaisia vettä säästäviä kalusteita, parantaa tämä tulevaisuudessa tilannetta. Kertomusvuonna peruskorjattavissa kohteissa otimme huomioon vedenkulutuksen säästötavoitteen vesikalusteiden valinnoissa ja uusittuun isännöintisopimukseen sisällytettiin tavoite veden kulutuksen vähentämisestä. Vuonna 2015 isännöinti- ja huoltoyhteistyötä tiivistetään nopeuttaaksemme kulutuspoikkeamiin reagointia. Uudistamme katselmuskäytäntöä kohteissa, joissa vedenkulutus on poikkeuksellisen korkeaa. Lisäämme myös

asukastiedotusta vedenkulutuksesta ja kannustamme säästötoimenpiteisiin mm. järjestämällä vedensäästökilpailun.

Jättemäärään vaikea vaikuttaa

Asumisaikainen jätteen määrä kertyy asukkailta. SATOn asuintaloissa syntyvän jätteen määrää selvitettiin kertomusvuonna. Se oli arviolta yhteensä noin 20 245 tonnia.

Jättemäärän vähentämiseen SATO voi parhaiten vaikuttaa tukemalla jätteiden lajittelua tehostamalla jätepisteiden toimivuutta sekä järjestämällä kierrätysmahdollisuuksia. Kertomusvuonna jatkettiin pääkaupunkiseudulla ja Turussa kierrätyskampanjointia toimittamalla kierrätyskontteja asuintalojen pihoille ja jakamalla kierrättämiseen liittyviä ohjeita. Kampanjalla saatiin kerättyä yhteensä 41,2 tonnia kierrätysjätettä.

Uusien investointien yhteydessä ympäristöselvitys

Ympäristöselvityksessä käydään läpi mm. kohteeseen ja alueeseen liittyvät ympäristöriskit sekä uudiskohteissa urakoitsijalla käytössä olevat ympäristöjärjestelmät. Osana selvitystä investointikohde piste-

ytetään ympäristövaikutusten mukaan. Suurin painoarvo pisteytyksessä on kiinteistön energiatehokkuudella (lämpö, sähkö, vesi). Muita selvitykseen vaikuttavia tekijöitä ovat jätehuollon järjestäminen ja kohteen sijainti. Tavoitteena on investoida hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitseviin kohteisiin, jotta asukkailla on mahdollisuus käyttää joukkoliikennevälineitä.

SATOssa uudisrakentamista ohjataan suunnitteluohjeiden avulla, joissa otetaan kantaa myös ympäristövaikutuksiin. Suunnittelun alkuvaiheessa tehdään vertailu mahdollisten energiatehokkuuteen vaikuttavien valintojen välillä. Valittujen materiaalien tulisi olla kestäviä ja ympäristöystävällisiä. Päätös rakentamisen ratkaisuista tehdään ottaen huomioon koko kiinteistön elinkaaren aikaiset kustannukset ja kulutukset.

Maanhankinnassa otamme luontoarvot huomioon ja arvioimme ympäristöriskit kuten maaperän mahdolliset epäpuhtaudet. Kertomusvuonna maaperän puhdistamiskustannukset olivat yhteensä noin 1,5 miljoonaa euroa. Kustannukset kohdistuivat pääosin yhden kaava-alueen tonttien puhdistamiseen. Tarve puhdistamiselle johtui siitä, että

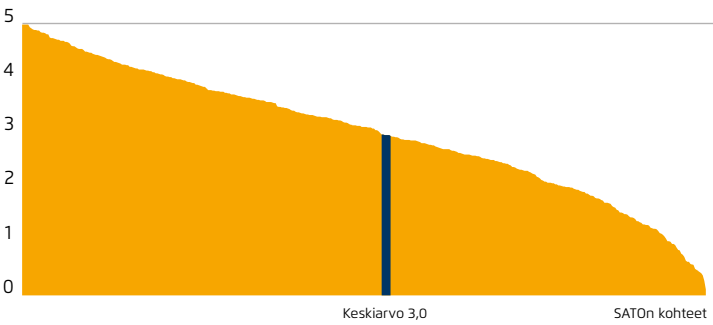
Jätepisteiden ja kierrätyksen toimivuutta tehostetaan

aluetta oli tilapäisesti käytetty kolmannen osapuolen toimesta maa-aineisten varastointiin. Kustannukset kohdistuvat vain osaan alueen rakennusoikeudesta, joka on yhteensä 34 000 kerrosneliömetriä. Puhdistamisesta arvioidaan syntyvän kustannuksia seuraavana vuonna vielä 0,3 miljoonaa euroa.

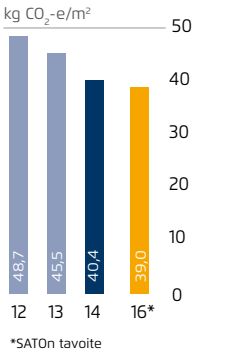
Uutta teknologiaa

Kalasatamaan valmistuu alkuvuodesta 2015 kortteli, jossa SATO on mukana älykaiden sähköverkkojen kehitystyössä. Kaikki asunnot on varustettu järjestelmillä, joiden avulla asukkailla on mahdollisuus seurata tarkemmin omaa sähkönkulutustaan. Valmistuvassa asuinkorttelissa on myös varauduttu sähköautojen yleistymiseen ja autopaikoista kolmannes on varustettu sähköautojen latauspisteellä. Alueella on myös käytössä jätteen putkikeräysjärjestelmä.

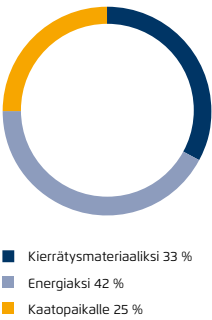
SATOn kiinteistöjen energialuvun jakauma 2014 (asteikko 0–5, 5=paras)



Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti



Jätteiden jakauma käsittelytavan mukaan 2014





UUDISTALOJEN PIHA-ALUEILLE HYÖTYKASVEJA

Tarve olla yhteydessä luontoon ja innostus lähi-ruokaan on kasvanut kaupungissa asuvien keskuudessa. SATOn uudiskohteiden piha-alueet tarjoavat loistavan mahdollisuuden vastata tähän trendiin.



Vastuullisia tekoja 2014

ENSIMMÄINEN MAALÄMPÖÄ

käyttävä SATOn asuintalo valmistui Espoossa. Siitä saatujen kokemusten pohjalta käynnistämme alueelle myös toisen maalämpöalan.



VIHREÄ SÄHKÖ
KAIKKIIN SATO-KOTEIHIN

Nuoret mukana SATOn kehittämisessä

- SATO tarjosi kesätyöpaikkoja nuorille: saimme arvokkaita ajatuksia, miten kehittää SATOsta houkutteleva työpaikka myös tulevaisuudessa.
- Lukiolaiset ideoivat SATO JunioriKodin: saimme tietoa nuorten arvo-maailmasta ja tulevaisuuden trendeistä.



Otimme käyttöön energiatehokkuus-luvun, joka perustuu asuintaloille kehittämäämme pisteytykseen. Siinä otamme huomioon sekä kohteen energiatehokkuuden että -kustannukset.

Jätteen putkikeräysjärjestelmää käyttävät talot lisääntyvät; niitä oli SATOLle vuoden lopulla rakenteilla neljä.

VUOTUISET HIILIDIOKSIDI-
PÄÄSTÖT VÄHENIVÄT YLI **12%**

ASUKKAILLE VINKKEJÄ
ENERGIAN- JA VEDENKULUTUKSEN
SÄÄSTÖTAVOISTA

Raportoimme yhä laajemmin

Vastuullisuus on osa SATOn strategiaa. Missionamme on olla hyvän asumisen toteuttaja ja visionamme 50 000 onnellista asukasta vuonna 2020. Vastuulliset toimintaperiaatteet ja niihin liittyvät toimenpiteet ovat avainasemassa näihin tavoitteisiin pääsemisessä.

SATOn vuosikertomus on myös vastuullisuusraportti, joka on ensimmäistä kertaa toteutettu noudattaen Global Reporting Initiative (GRI) G4-ohjeistusta. G4 on uusiin raportointiin versio. Edellisen vuoden tunnusluvut on esitetty raportointivuoden luvun vieressä. Mahdolliset aiemmin raportoitujen tietojen muutokset on esitetty lukujen ja asiasisältöjen yhteydessä.

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

Vastuullisuuden johtamista on kuvattu taulukossa sivuilla 59–64 sekä vuosikertomuksen teksteissä. GRI-indeksi on taulukossa sivuilla 53–55.

GRI G4 VARMENNETTU
CORE-RAPORTTI

YHTEISTYÖLLÄ
VASTUULLISIA
TEKOJA

ETENPÄIN

Olennaiset näkökohdat ja laskentarajat

Vuoden 2014 raportin sisällön määrittely tehtiin olennaisuustarkastelun tulosten ja GRI G4-raportointiohjeistuksen vaatimusten mukaan. Olennaisuusanalyysin perusteella tunnistettiin 20 olennaista näkökohtaa, jotka ovat mukana tässä raportissa. Olennaisten näkökohtien vaikutukset on kuvattu kunkin näkökohdan johtamistavan kuvauksessa. Alla olevassa taulukossa on kuvattu olennaiset näkökohdat ja niiden laskentarajat.

GRI-Näkökohta G4-19	SATOn olennaisuusmatriisin teema	Näkökohdan laskentaraja G4-20 ja 21
TALOUDELLISET VAIKUTUKSET		
Taloudelliset tulokset	Taloudellinen kestävyys	SATO-konserni
Välilliset taloudelliset vaikutukset	Yhteiskunnallisesti arvostettu kumppani, ympäristöä kunnioittava asuminen	SATO-konserni
Ostokäytännöt	Yhteiskunnallisesti arvostettu kumppani, win-win-kumppanuudet	SATO-konserni
YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET		
Energia	Ympäristöä kunnioittava asuminen	Energiankulutuksen seurannassa olevat koko vuoden vuokrattuna olleet Suomen vuokra-asunnot, joissa SATOn omistusosuus yli 50 %
Vesi	Ympäristöä kunnioittava asuminen	Energiankulutuksen seurannassa olevat koko vuoden vuokrattuna olleet Suomen vuokra-asunnot, joissa SATOn omistusosuus yli 50 %
Päästöt	Ympäristöä kunnioittava asuminen	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
Jätevedet ja jätteet	Ympäristöä kunnioittava asuminen	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
Tuotteet ja palvelut	Ympäristöä kunnioittava asuminen	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
Toimialakohtainen näkökohta: Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet	Ympäristöä kunnioittava asuminen	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
SOSIAALISET VAIKUTUKSET		
Henkilöstö ja työolosuhteet		
Työllistäminen	Merkityksellinen työ	SATO-konserni ja toimitusketju, toimitusketjun työllistävä vaikutus perustuu SATOn sisäiseen arvioon
Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet	Merkityksellinen työ, innostava ja valmentava johtaminen, henkilöstön osallistaminen vastuullisten toimintatapojen kehittämiseen	SATO-konserni
Työterveys ja -turvallisuus	Merkityksellinen työ, innostava ja valmentava johtaminen, henkilöstön osallistaminen vastuullisten toimintatapojen kehittämiseen	SATO-konserni ja toimitusketju
Koulutus	Merkityksellinen työ, innostava ja valmentava johtaminen, henkilöstön osallistaminen vastuullisten toimintatapojen kehittämiseen	SATO-konserni
Toimittajien työolojen arviointi	Merkityksellinen työ, yhteiskunnallisesti arvostettu kumppani, win-win-kumppanuudet	Merkittävimmät uusien toimittajien valinnat SATO-konsernissa vuonna 2014
Yhteiskunta		
Paikallisyhteisöt	Yhteiskunnallisesti arvostettu kumppani	SATO-konserni
Lahjonta ja korruption vastaisuus	Vastuulliset ja läpinäkyvät toimintaperiaatteet	SATO-konserni ja toimitusketju
Poliittinen vaikuttaminen	Vastuulliset ja läpinäkyvät toimintaperiaatteet	SATO-konserni ja toimitusketju
Määräystenmukaisuus	Vastuulliset ja läpinäkyvät toimintaperiaatteet	SATO-konserni
Tuotevastuu		
Tuote- ja palvelutiedot	Erinomainen asiakaskokemus, asiakkaiden osallistaminen vastuullisten toimintatapojen kehittämiseen	SATO-konsernin vuokra-asunnot Suomessa
Asiakkaiden yksityisyyden suoja	Vastuulliset ja läpinäkyvät toimintaperiaatteet	SATO-konserni

SATOn GRI G4-indeksi

GRI:n G4-ohjeiston mukainen sovelluslaajuus ”Core”. Raportointijakso vuosi 2014.

Indikaattorin nro	GRI:n sisältö	Sivu	Varmennus
YLEINEN SISÄLTÖ			
Strategia ja analyysi			
G4-1	Ylimmän johdon lausunto	6–7	Kyllä
Organisaation taustakuvaus			
G4-3	Raportoivan organisaation nimi	takasisäkansi	Kyllä
G4-4	Tärkeimmät tavaramerkit/brandit sekä tuotteet ja palvelut	3	Kyllä
G4-5	Organisaation pääkonttorin sijainti	takasisäkansi	Kyllä
G4-6	Toimintamaiden lukumäärä ja maat, joissa organisaatio toimii tai jotka ovat merkittäviä raportista kuvattujen olennaisten yritys vastuun näkökohtien osalta	2	Kyllä
G4-7	Organisaation omistusrakenne ja yhtiömuoto	120	Kyllä
G4-8	Markkina-alueet	2	Kyllä
G4-9	Raportoivan organisaation koko	2, 8–9, 27, 83–	Kyllä
G4-10	Henkilöstön määrä työsuhteen ja työsopimuksen mukaan, alueellisesti ja sukupuolen mukaan jaoteltuna organisaation sisällä ja ulkopuolella	19, 57	Kyllä
G4-11	Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö	61	Kyllä
G4-12	Organisaation toimitusketju	22–23	Kyllä
G4-13	Merkittävät muutokset organisaation koossa, rakenteessa, omistusrakenteessa tai toimitusketjussa raportointijaksolla	39, 79, 120	Kyllä
Sitoumukset ulkoisiin aloitteisiin			
G4-14	Varovaisuuden periaatteen soveltaminen	34–35, 69, 81	Kyllä
G4-15	Organisaation hyväksymät tai edistämät ulkopuolisten toimijoiden periaatteet tai aloitteet	18, 46	Kyllä
G4-16	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	19	Kyllä
Tunnistetut olennaiset näkökohdat ja laskentarajat			
G4-17	Konsernin laskentaraja	83	Kyllä
G4-18	Raportin sisällönmäärittely	52	Kyllä
G4-19	Olennaiset näkökohdat	20, 52	Kyllä
G4-20	Olennaisia näkökohtia koskevat laskentarajat organisaation sisällä	52	Kyllä
G4-21	Olennaisia näkökohtia koskevat laskentarajat organisaation ulkopuolella	52	Kyllä
G4-22	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	50	Kyllä
G4-23	Merkittävät muutokset raportin laajuudessa ja näkökohtien laskentarajoissa	50	Kyllä
Sidosryhmävuorovaikutus			
G4-24	Luettelo organisaation sidosryhmistä	20–21	Kyllä
G4-25	Sidosryhmien määrittely- ja valintaperusteet	20	Kyllä
G4-26	Sidosryhmätoiminnan periaatteet	21	Kyllä
G4-27	Sidosryhmien esille nostamat tärkeät asiat ja huolenaiheet	20–21	Kyllä
Raportin kuvaus			
G4-28	Raportointijakso	v. 2014	Kyllä
G4-29	Edellisen raportin päiväys	v. 2013	Kyllä
G4-30	Raportin julkaisutiheys	1 krt/v	Kyllä
G4-31	Yhteystiedot, josta voi tilata raportin ja kysyä siihen liittyviä lisätietoja	takasisäkansi	Kyllä

Indikaattorin nro	GRI:n sisältö	Sivu	Varmennus
GRI Sisältövertailu			
G4-32	GRI sisältövertailu	53–55, 65	Kyllä
Varmennus			
G4-33	Lähestymistapa ulkoiseen varmennukseen	65	Kyllä
Hallinto			
Hallintorakenne ja kokoonpano			
G4-34	Hallintorakenne ja valiokunnat	66–69	Kyllä
G4-38	Hallituksen kokoonpano	72–73	Kyllä
Palkitseminen ja kannusteet			
G4-51	Hallituksen ja ylimmän johdon palkitseminen	70	Kyllä
Liiketoiminnan eettisyys			
G4-56	Arvot ja liiketoimintaperiaatteet	4, 18, 59	Kyllä

ERITYINEN PERUSSISÄLTÖ

Luokka: Taloudellinen

Näkökohta: Taloudelliset tulokset

G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	6–7, 25, 59–61	Kyllä
G4-EC1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	8–9, 18–19	Kyllä
G4-EC4	Valtiolta saadut avustukset	29	Kyllä

Näkökohta: Välilliset taloudelliset vaikutukset

G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	18–19, 59	Kyllä
G4-EC7	Infrastruktuuri-investointien ja yleishyödyllisten palvelujen tuen kehitys ja vaikutukset	28–30	Kyllä

Näkökohta: Ostokäytännöt

G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	38–39, 63	Kyllä
G4-EC9	Paikallisten ostojen osuus merkittävässä toimipaikoissa	38	Kyllä

Luokka: Ympäristö

Näkökohta: Energia

G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	45–47, 64	Kyllä
G4-EN3	Energian kokonaiskulutus	58	Kyllä
CRE1 - toimialakohtainen lisäys	Energiankulutuksen intensiteetti	58	Kyllä
G4-EN6	Energiankulutuksen vähentäminen	45–47, 58	Kyllä

Näkökohta: Vesi

G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	45–47, 64	Kyllä
G4-EN8	Veden kokonaiskulutus	58	Kyllä
CRE2 - toimialakohtainen lisäys	Vedenkulutuksen intensiteetti	58	Kyllä

Näkökohta: Päästöt

G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	45–47, 64	Kyllä
G4-EN15	Suorat kasvihuonepäästöt	58	Kyllä
CRE3 - toimialakohtainen lisäys	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	58	Kyllä

Näkökohta: Jätevedet ja jätteet

G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	45–47, 64	Kyllä
G4-EN23	Jätteiden kokonaismäärä jätelajeittain ja käsittelytavoittain	58	Kyllä

Näkökohta: Tuotteet ja palvelut

G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	25–33	Kyllä
G4-EN27	Tuotteiden ja palveluiden ympäristövaikutusten vähentämis-toimenpiteiden laajuus	45–47, 56	Kyllä

Indikaattorin nro	GRI:n sisältö	Sivu	Varmennus
-------------------	---------------	------	-----------

Toimialakohtainen näkökohta: Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet

G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	25,30,64	Kyllä
CRE5 - toimialakohtainen lisäys	Puhdistettu tai puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä	47	Kyllä

Luokka: Sosiaalinen - Henkilöstö ja työolot

Näkökohta: Työllistäminen

G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	19, 42–44, 61, 63	Kyllä
G4-LA1	Uuden palkatun henkilöstön kokonaismäärä ja osuus sekä henkilöstön vaihtuvuus jaoteltuna ikäryhmittäin, sukupuolen mukaan ja alueittain	57	Kyllä

Näkökohta: Työntekijöiden ja työnantajan väliset suhteet

G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	42–44, 61	Kyllä
G4-LA4	Uudelleenjärjestelytilanteissa noudatettava vähimmäisilmoitusaika ja sen sisältäminen kollektiivisiin työehtosopimuksiin	61	Kyllä

Näkökohta: Työterveys ja -turvallisuus

G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	19, 42–44, 61	Kyllä
G4-LA5	Osuus kokonaistyövoimasta, joka on edustettuna virallisissa henki-löston ja johdon yhteisissä työterveyttä ja turvallisuutta valvovissa ja neuvoa-antavissa toimikunnissa	44	Kyllä

CRE6 - toimiala-kohtainen lisäys	Prosenttiosuus organisaatiosta joka toimii kansainvälisesti tunnustetun terveyden ja turvallisuuden hallintajärjestelmän mukaisesti	19,44	Kyllä
----------------------------------	---	-------	-------

Näkökohta: Koulutus

G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	39, 42–44, 61	Kyllä
G4-LA9	Keskimääräiset koulutustunnit vuodessa henkilöä kohden jaoteltuna sukupuolen mukaan ja henkilöstöryhmittäin	57	Kyllä

Näkökohta: Toimittajien työolojen arviointi

G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	38–39, 63	Kyllä
G4-LA14	Prosenttiosuus uusista toimittajista, jotka on arvioitu työoloihin liittyvien kriteerien mukaisesti	39	Kyllä

Luokka: Sosiaalinen - Yhteiskunta

Näkökohta: Paikallisyhteisöt

G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	38, 40–41, 62	Kyllä
G4-S01	Prosenttiosuus toiminnoista, joissa on toteutettu paikallisyhteisö-vuorovaikutus, vaikutusarvioinnit ja kehitysohjelmat	19	Kyllä
CRE7 - toimiala-kohtainen lisäys	Kiinteistökehitysprojektien vuoksi muuttaneiden asukkaiden määrä	29	Kyllä

Näkökohta: Lahjonta ja korruption vastaisuus

G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	59	Kyllä
G4-S05	Vahvistetut lahjontatapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	59	Kyllä

Näkökohta: Poliittinen vaikuttaminen

G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	19, 59–60	Kyllä
G4-S06	Poliittisten tukien kokonaisarvo jaoteltuna maittain ja edunsaajittain	60	Kyllä

Näkökohta: Määräystenmukaisuus

G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	18–19, 59–60, 67–69	Kyllä
G4-S08	Merkittävien lainsäädännön ja säännösten rikkomiseen liittyvien sakkojen rahamääräinen arvo sekä ei-rahallisten sanktioiden lukumäärä	59	Kyllä

Luokka: Sosiaalinen - Tuotevastuu

Näkökohta: Tuote- ja palvelutiedot

G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	38–39, 40–41, 62–63	Kyllä
G4-PR5	Asiakastyytyväisyystutkimusten tulokset	10, 40–41	Kyllä
CRE8 - toimiala-kohtainen lisäys	Vastuullisuuteen liittyvät kiinteistöjen luokitukset	28, 45–46	Kyllä

Näkökohta: Asiakkaiden yksityisyyden suoja

G4-DMA	Johtamistavan kuvaus	40, 59–60	Kyllä
G4-PR8	Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen häviämiseen liittyvien vahvistettujen valitusten lukumäärä	40	Kyllä

Vastuullisuuden käsitteet ja tunnusluvut

KÄSITE TAI TUNNUSLUKU	MÄÄRITELMÄ
YMPÄRISTÖ	
Kulutusseurannassa mukana olevat kohteet	SATOn yli 50 %:sti omistetut kohteet
Lämmön kokonaiskulutus (MWh)	Vuoden absoluuttinen lämmönkulutus kaikissa kulutusseurannassa olevissa kohteissa
Sähkön kokonaiskulutus (MWh)	Vuoden absoluuttinen sähkönkulutus kaikissa kulutusseurannassa olevissa kohteissa
Energian kokonaiskulutus (MWh)	Vuoden absoluuttinen lämmön ja sähkön kulutus kaikissa kulutusseurannassa olevissa kohteissa
Veden kokonaiskulutus (1 000 m³)	Vuoden absoluuttinen veden kulutus kaikissa kulutusseurannassa olevissa kohteissa
Sähkön ominaiskulutus (kWh/m³/vuosi)	Sähkön kulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden
Veden ominaiskulutus (litraa/m³/vuosi)	Veden kulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden
Lämmön normitettu ominaiskulutus (kWh/m³/vuosi)	Lämmön kulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden. Luku on sääkorjattu, jotta vuosista saadaan vertailukelpoisia.
Kasvihuonepäästöt (tCO ₂ -e)	Lämmön, sähkön, veden ja asukkaiden tuottaman jätteen päästöt
Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti (kg CO ₂ -e/m²)	Ekvivalenttiset hiilidioksidipäästöt vuokrattavia asuntoneliöitä kohden
Jätteiden kokonaismäärä (tonnia)	Asukkaiden tuottamien jätteiden kokonaismäärä on arvioitu asukasmäärän pohjalta tilastokeskuksen tilastojen mukaisesti.
HENKILÖSTÖ	
Henkilöstön kokonaisvaihtuvuus (%)	Vuoden aikana aloittaneiden sekä lopettaneiden henkilöiden summa edellisen vuoden viimeisen kuukauden henkilömäärään suhteutettuna
Uusien työsuhteiden määrä (kpl)	Vakinaiset ja määräaikaiset työsuhteet, jotka ovat alkaneet raportointivuonna, ei sisällä kesätyöntekijöitä
Päättynyiden työsuhteiden määrä (kpl)	Vakinaiset ja määräaikaiset työsuhteet, jotka ovat päättäneet raportointivuonna, ei sisällä kesätyöntekijöitä
Koulutuspäivät (päiviä)	Yksi koulutuspäivä muodostuu kuuden tunnin koulutuksesta
Henkilötyövuosi	Palveluntoimittajien SATOlle tekemien henkilötyövuosien määrä on suurimpien kumppaneiden osalta kumppaneiden oman ilmoituksen mukainen ja muiden suurimpien toimittajien osalta SATOn oma arvio, joka on tehty laskutetun työmäärän perusteella.
Tarmo	TARMO on SATOn johdon ja henkilöstön yhteinen keskustelufoorumi, jossa on 8 henkilöstön edustajaa ja 4 työnantajan edustajaa.
Liivi	SATOn liikunta- ja virkistystoimikunta Liivi, jossa on 10 henkilöstön edustajaa ja 1 työnantajan edustaja.
ASIAKKUUS	
NPS (Net Promoter Score)	Vuoden aikana sisään- ja ulosmuuttaneiden asiakkaiden NPS-arvosanojen keskiarvo

Henkilöstö

G410						
		vakituiset	määräaikaiset	miehet	naiset	
Henkilöstön kokonaismäärä	169	156	13	58 (34 %)	111 (66 %)	
joista Venäjän henkilöstömäärä	7	6	1	2	5	
G4-LA1						
Uudet työsuhteet	yhteensä 42					
Vakituiset	yhteensä 32					
miehiä	17					
naisia	15					
Ikäjakama	alle 25	26–35	36–45	46–55	56–	
yhteensä	3	14	6	9		
miehiä	1	9	4	2		
naisia	2	5	2	7		
Määräaikaiset	yhteensä 10					
miehiä	2					
naisia	8					
Ikäjakama	alle 25	26–35	36–45	46–55	56–	
yhteensä	8			2		
miehiä	2					
naisia	6			2		
Kesäapulaiset	yhteensä 22					
Ikäjakama	alle 25	26–35	36–45	46–55	56–	
miehiä	8	1				
naisia	11	2				
Päättyneet vakituiset työsuhteet	yhteensä 19					
miehiä	7					
naisia	12					
Ikäjakama	alle 25	26–35	36–45	46–55	56–63	yli 63
miehiä		3	3	1		
naisia		4		2	2	4
Työnantajan päättämät työsuhteet	16 %					
Kokonaisvaihtuvuus-% (ei sisällä kesätyöntekijöitä)	36 %					
G4-LA9						
Koulutuspäivät yhteensä		miehet	naiset			
Keskimäärin 7,8 päivää per työntekijä, josta 4,3 päivää sisäistä koulutusta	9,3 päivää	7,1 päivää				
Johdon koulutuspäivät keskimäärin 9,8 päivää per henkilö						
Toimihenkilöiden koulutuspäivät keskimäärin 7,7 päivää per henkilö						

Ympäristö

	2012	2013	2014
Energian kokonaiskulutus			
Yhteensä [MWh]	282 027	263 870	260 454
Sähkö [MWh]	25 597	25 267	24 594
Lämmitys [MWh]	256 430	238 603	235 860
Yo. luvuissa vain asuinkiinteistöt			
Rakennusten energiatehokkuus			
Sääkorjattu lämmönkulutus [kWh/rm³/a]	45,5	44,6	43,6
Sähkönkulutus [kWh/rm³/a]	3,97	3,93	3,86
Kasvihuonekaasupäästöt			
Suorat ja epäsuorat (jätteet) kasvihuonepäästöt			
t CO ₂ -e	62 074	58 066	51 043
Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti			
kg CO ₂ -e/m²	48,7	45,5	40,4
kg CO ₂ -e/hlō	1 534,3	1 435,2	1 240,3
Veden kokonaiskulutus			
Yhteensä [1 000 m³]	2 277	2 220	2 381
Vedenkulutuksen intensiteetti			
[dm³/rm³/a]	407	408	415
Jätteiden kokonaismäärä			
tonnia	20 414	19 902	20 245
t CO ₂ -e	2 397	1 692	1 721

	2014 %-osuus	2014 [t]
Jätteiden jakauma käsittelytavan mukaan		
Kierrätysmateriaaliksi	33	6 585
Energiaksi	42	8 583
Kaatopaikalle	25	5 076
Jätteiden jakauma jätelajeittain		
Sekajäte	51	10 361
Paperi ja kartonki	15	3 071
Biojäte	14	2 799
Lasijäte	1	259
Metallijäte	2	430
Puujäte	2	330
Muovijäte	2	311
Sähkö- ja elektroniikkaromu	2	304
Muut erilliskerättävät	6	1 195
Muut ja erittelemättömät	6	1 184

Vastuullisuuden johtaminen

VASTUULLISET JA LÄPINÄKYVÄT TOIMINTAPERIAATTEET	
Lähestymistapa	Hyvin hoidettuna, kannattavana ja vastuullisena yrityksenä SATOlla on kyky toimia kestävästi ja läpinäkyvästi niin talouden, ympäristön, yhteiskunnan ja merkittävimpien sidosryhmienkin hyväksi.
Olennaiset näkökohdat	- Taloudelliset tulokset - Välilliset taloudelliset vaikutukset - Ostokäytännöt - Lahjonta ja korruptionvastaisuus - Poliittinen vaikuttaminen - Määräystenmukaisuus - Asiakkaiden yksityisyyden suoja
Tuotamme taloudellista lisäarvoa	SATOssa taloudellinen vastuu tarkoittaa pitkäjänteistä asunto-omaisuuden arvon kasvattamista ja kannattavuutta, tehokkuutta ja riskienhallintaa. SATO tuottaa taloudellista hyötyä omistajilleen, henkilöstölle, tavarantoimittajille, kunnille ja valtiolle. Kestävä taloudellinen pohja tuottaa lisäarvoa asiakkaille. Osallistumme harmaan talouden torjuntaan edellyttämällä SATOn yhteistyökumppaneilta yhteiskunnallisten velvoitteiden hoitoa.
Vastuulliset toimintatavat ja maineenhallinta	Vastuullisuus on osa SATOn strategiaa. Toimintaan sitoutuneet suuret pääomat ja kotien suuri merkitys ihmisten ja yhteiskunnan kannalta edellyttävät vastuullista ja luotettavaa toimintaa. Esimerkiksi lahjontatapauksia eikä sanktioita ole raportointikaudella ilmennyt. SATO seuraa maineensa kehitystä vuosittaisella mainetutkimuksella.
Yhteiskunnallinen vaikuttaminen	SATO vaikuttaa vuokra-asuntojen tuottamisen ja omistamisen edellytysten parantamiseen tarjoamalla asiantuntemustaan yhteiskunnan päättäjien, lainsäätäjien ja järjestöjen käyttöön. Kiinteistökehityksellä vaikutetaan kaupunkikuvaan.
Asiakkaiden yksityisyyden suoja	SATOn asiakastiedosto muodostuu asuntoa hakevista ja niissä asuvista asukkaista. Asiakkaiden henkilötietoja käsittelevät nimetyt henkilöt huolellisesti ja asiakkaan yksityiselämän suojaa kunnioittaen. Henkilötietolain mukainen tietosuojaseloste on nähtävissä osoitteessa www.sato.fi/fi/kayttoehdot .
Tavoitteet	- Asunto-omaisuuden arvon kasvattaminen - Kannattava toiminta - Harmaan talouden torjunta - Läpinäkyvä viestintä ja raportointi

Politiikat, ohjeet ja sitoumukset	
Ohjeet ja politiikat	Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi sekä SATOn laatimat ohjeet, periaatteet ja politiikat. Näistä tärkeimmät ovat vastuullisuuspolitiikka, ympäristöohjelma, eettiset toimintaperiaatteet (Code of Conduct), henkilötietojen käsittelyä koskeva ohje, harmaan talouden torjuntaohje, hankinta-, rahoitus-, riskienhallinta- ja viestintäpolitiikat, henkilöstöjohtamisen periaatteet sekä tasa-arvosuunnitelma.
Laskentaperiaatteet	SATO noudattaa EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja (IFRS).
Hallinnointiperiaatteet	Päätöksenteossa ja hallinnossa toteutetaan SATOn arvoja, noudatetaan lakeja ja asetuksia, Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia sekä hallituksen ja valiokuntien työjärjestyksiä.
Riskienhallintaperiaatteet	SATOn riskienhallintajärjestelmä perustuu riskimalliin mukaiseen vuosittaiseen riskien tunnistamiseen.
Hyvä vuokratapa	Vuokrasuhteissa noudatamme ’Hyvä vuokratapa’ -ohjetta, jonka Vuokralaiset VKL ry, Suomen Vuokranantajat SVA, Suomen Kiinteistöliitto ja RAKLI ry ovat yhteistyössä laatineet.
Seuranta- ja valvontajärjestelmät sekä ohjelmat, projektit ja aloitteet	
Taloudellinen raportointi ja suunnittelu sekä talouden kontrollit	Taloudellinen raportointi ja suunnittelu perustuvat konsernin johtamismalliin. Taloudellisen raportointiprosessin kontrollit on määritelty erillisen raportointiprosessin riskien kartoituksen pohjalta.

<i>Raportoinnin kehittäminen</i>	SATOn liiketoimintaa raportoidaan yhtenä kokonaisuutena 1.1.2015 alkaen. Tuloslas-kelman esittämisessä siirrytään kululajikohtaisesta toimintokohtaiseen raportointiin. Muutoksella on tarkoitus antaa sijoittajille tarkempaa tietoa tuottojen ja kulujen kohdistumisesta liiketoiminnan eri osa-alueisiin. Vastuullisuusraportointia kehitetään GRI ja GRESB- viitekehysten mukaisesti.
<i>Väärinkäytösten estäminen</i>	Sisäinen tarkastus arvioi riippumattomasti ja systemaattisesti konsernin johtamis- ja hallinnointijärjestelmien sekä liiketoimintaprosessien ja riskienhallinnan toimivuutta, tehokkuutta ja tarkoituksenmukaisuutta. Väärinkäytösriskin vähentämiseksi SATOssa on laadittu ohjeita, joiden tarkoitus on huomion kiinnittäminen riskialttiisiin tilanteisiin.
<i>Riskienhallinta</i>	Kartoitamme keskeisten tavoitteiden saavuttamista mahdollisesti estävät riskit vuosittain strategia- ja toimintasuunnittelun yhteydessä. Riskienhallintatoimenpiteille nimetään vastuuhenkilöt, jotka vastaavat toimenpiteiden seurannasta.
<i>Vastuut ja resurssit</i>	- SATOn johtamismalli on esitetty kohdassa ”Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä” - Konsernin johtoryhmä - Taloushallinto - Lakiasiat - Sisäinen tarkastus
<i>Johtamistavan arviointi</i>	Johtamistapaa arvioidaan jatkuvasti osana toimintaa. Toimintaympäristössä ja SATOssa tapahtuviin muutoksiin reagoidaan sopeuttamalla toimintaperiaatteita, seurantajärjestelmiä ja resursseja. Konsernitasolla tilanteiden muutoksia ja hallinnan riittävyyttä arvioidaan vuosineljänneksittäin ja kunkin riskialueen vastuuhenkilön toimesta jatkuvasti.

YHTEISKUNNALLISESTI ARVOSTETTU KUMPPANI	
<i>Lähestymistapa</i>	SATO tukee yhteiskunnan hyvinvointia ja kasvua yhdessä sidosryhmien kanssa.
<i>Olennaiset näkökohdat</i>	- Paikallisyhteisöt - Poliittinen tuki - Lahjonta ja korruption vastaisuus - Määräystenmukaisuus
<i>Alueellinen läsnäolo parantaa paikallista asumista</i>	SATolla on aluetoimistot Helsingissä, Tampereella, Turussa ja Oulussa Suomessa ja Pietarissa Venäjällä. Näille alueille SATO on keskittänyt toimintaansa. Alueellinen läsnäolo edistää markkinatuntemusta ja vuorovaikutusta paikallisten sidosryhmien kanssa. SATO sopeuttaa tarjontaansa paikallisiin olosuhteisiin sopivaksi.
<i>Poliittinen tuki</i>	SATO ei tue rahallisesti poliittisia puolueita.
<i>Määräystenmukaisuus</i>	Edellytämme, että SATOssa ja koko toimitusketjussa noudatetaan lainsäädäntöä ja määräyksiä.
<i>Eettisyys</i>	SATO ei hyväksy viranomaisille lahjontaa tai korruptiota tarkoituksena vaikuttaa päätöksentekoon. Edellytämme, että satolaiset eivät tavoittele henkilökohtaista etua väärinkäyttämällä asemaansa SATOssa tai asemansa perusteella saamaansa sisäpiiri-tietoa. Samaa periaatetta tulisi noudattaa koko toimitusketjussa.
<i>Tavoitteet</i>	- Hyvä maine - Asumisen kehittäminen yhdessä sidosryhmien kanssa

Toimintaperiaatteet	
<i>Liiketoimintamalli</i>	SATOn oman organisaation toiminta keskittyy asunto-omaisuuden arvon kasvattami- seen ja asiakkuuksiin. Yhteistoiminnalla merkittävimpien kumppanien kanssa ylläpide- tään kiinteistöjen ja asuntojen kuntoa sekä tehdään kaavoitus- ja rakentamisyhteis- työtä. Myös osa projekti- ja tukitoiminnoista hoidetaan kumppanisopimuksilla.
<i>Sidosryhmävuorovaikutus</i>	SATO järjestää asiakastilaisuuksia paikallisesti, hoitaa tontti- ja kaavoitusyhteistyötä yhdessä paikallisten viranomaisten kanssa. SATOn edustajat toimivat paikallisissa kiin- teistöalan tai elinkeinotoiminnan edistämistä toimivissa järjestöissä.

Seuranta- ja valvontajärjestelmät sekä ohjelmat, projektit ja aloitteet	
<i>Vastuut ja resurssit</i>	- Konsernin johtoryhmä - Liiketoiminnat
<i>Johtamistavan arviointi</i>	Johtamistapaa arvioidaan jatkuvasti osana toimintaa. Toimintaympäristössä ja SATOssa tapahtuviin muutoksiin reagoidaan sopeuttamalla toimintaperiaatteita, seurantajärjestelmiä ja resursseja.

MERKITYKSELLINEN TYÖ JA INNOSTAVA VALMENTAVA JOHTAMINEN	
<i>Lähestymistapa</i>	Jokainen satolainen tekee merkityksellistä työtä.
<i>Olennaiset näkökohdat</i>	- Työllistäminen - Henkilöstön ja työnantajan väliset suhteet - Työterveys ja -turvallisuus - Koulutus - Toimittajien työolojen arviointi
<i>Työllistäminen ja henkilöstön ja työnantajan väliset suhteet</i>	Haluamme olla houkutteleva työnantaja. Pyrimme tarjoamaan kesätyöpaikkoja nuorille tutustuttaaksemme heidät alaan ja yritykseemme. SATOssa on avoin ja välitön toimintakulttuuri. SATOn Suomessa työskentelevät työntekijät kuuluvat 100 % kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin. Suomessa uudelleenjärjestely- tilanteissa noudatetaan yt-lakia. SATO noudattaa kaikissa toimintamaissaan työlain- säädännössä määriteltyjä irtisanomisaikoja, 1–6 kk.
<i>Työterveys ja -turvallisuus</i>	Huolehdimme työoloista, turvallisuudesta ja työilmapiiristä. Edistämme yhteistoi- mintaa, vuorovaikutusta ja tiedonkulkua johdon ja koko henkilöstön välillä sekä eri yksiköiden välillä.
<i>Koulutus</i>	SATOssa tuetaan koulutusta ja työssä oppimista. Tuemme esimiesten valmiuksia johtaa henkilöstöä järjestämällä vuosittain esimiesvalmennusta. SATolla on myös mentorointiohjelma.
<i>Henkilöstön osallistaminen vastuullisten toimintatapojen kehittämiseen</i>	Henkilöstön sitouttamiseksi vastuullisiin toimintatapoihin ja uusien kehitysideoiden löytämiseksi järjestämme innovaatiokampanjoita. Kampanjan aiheina on ollut mm. vastuullisuuden kehittäminen ja maineen parantaminen.
<i>Tavoitteet</i>	- Henkilöstön työtyytyväisyyden ja työhyvinvoinnin kehittäminen - Työnantajakuvaan kehittäminen - Yhteistoiminnan, vuorovaikutuksen ja tiedonkulun edistäminen johdon ja koko henkilöstön välillä

Toimintaperiaatteet	
<i>Henkilöstöjohtamisen periaatteet</i>	Henkilöstöjohtaminen perustuu yrityksen arvoihin ja vastuullisiin toimintatapoihin. Henkilöstöjohtamisella halutaan varmistaa SATOn kyvykkyys saavuttaa yrityksen stra- tegiset tavoitteet. Toimintaperiaateissa määritellään henkilöstöjohtamisen päämäärät, tavoitteet ja toimenpiteet.
<i>Tasa-arvosuunnitelma</i>	Tasa-arvon, yhdenvertaisuuden ja syrjimättömän toiminnan perusteet on ilmaistu SATOn eettisissä toimintaperiaateissa sekä henkilöstöjohtamisen perusteissa ja tasa-arvosuunnitelmassa.
Seuranta- ja valvontajärjestelmät sekä ohjelmat, projektit ja aloitteet	
<i>Henkilöstötyytyväisyys</i>	SATO mittaa säännöllisesti henkilöstön työtyytyväisyyttä. Mittauksessa selvitetään henkilöstön sitoutumista, tiimien suorituskykyä, johtamista sekä omistautumista omaan työhön, organisaatioon ja sen arvoihin.
<i>Yrityskulttuurin kehittäminen</i>	SATOssa käynnistettiin yrityskulttuurin muutosohjelma vuonna 2014. Ohjelmassa määriteltiin yrityskulttuurin perustaksi luottamus, avoin vuorovaikutus ja aloitteelli- suus. Lisäksi päivitettiin SATOn arvot, joiden toteutumista mitataan puolivuosisittaisissa kehityskeskusteluissa ja ilmapiiritutkimuksessa.

<i>Vuorovaikutuksen kehittäminen</i>	SATOssa jatkettiin vuoden 2014 aikana vuorovaikutuskoulutuksia henkilöstölle. Koulutus edistää päivitettyjen arvojen ja yrityskulttuurin käytäntöön vientiä.
<i>Great Place to Work -kilpailu</i>	SATO osallistui kilpailuun vuonna 2014 tavoitteena löytää henkilöstöjohtamisen kehittämiskohteita. Tulokset saadaan alkuvuonna 2015 ja niiden perusteella laaditaan kehittämissuunnitelma.
<i>Vastuut ja resurssit</i>	- Konsernin johtoryhmä - HR - Esimiehet - Työsuojelutoimikunta ja työsuojeluvaltuutetut - Tarmo-ryhmä
<i>Johtamistavan arviointi</i>	Johtamistapaa arvioidaan jatkuvasti osana toimintaa. Toimintaympäristössä ja SATOssa tapahtuviin muutoksiin reagoidaan sopeuttamalla toimintaperiaatteita, seurantajärjestelmiä ja resursseja.

ERINOMAINEN ASIAKKUUSKOKEMUS	
Lähestymistapa	Tarjoamme asiakkaillemme turvallisen vuokrasuhteen ja erinomaisen asiakkuuskokemuksen.
Olennaiset näkökohdat	- Tuotteet ja palvelut - Tuote- ja palvelutiedot - Paikallisyhteisöt
Asiakaslupaukset	SATOn asiakaslupaukset määrittävät palvelutavoitteita ja niillä pyritään parantamaan asiakkuuskokemusta.
Asiakkuuskokemus	Asiakkuuskokemuksen kehittäminen tuo lisäarvoa asiakkaille, lisää tyytyväisyyttä ja edistää taloudellista kestävyyttä. Kehittämisen kohteena ovat asuntojen, palvelujen sekä asiakaskohtaamisten laadun parantaminen.
Tavoitteet	Tavoitteena on erinomainen asiakkuuskokemus. Mittarina on suositteľuhaluľkuutta kuvaava NPS-luku (Net Promoter Score). Olemme asettaneet tavoitteeksi saavuttaa NPS-luvuksi 40 vuoden 2020 loppuun mennessä. Asiakastytyväisyyden parantaminen on koko SATOn henkilöstön sekä isännöinti- ja huoltokumppaneiden tavoitteissa.
Toimintaperiaatteet	
Palvelukonseptit	SATOn kilpailuetuna ovat monipuoliset palvelukonseptit. Konsepteilla vastaamme erilaisten asiakasryhmien tarpeisiin ja pyrimme myös helpottamaan asunnon valintaa.
Asukasyhteistyö	Asukasyhteistyöllä pyritään vaikuttamaan asumisviihtyvyyteen, asumiskustannusten hallintaan ja vastuullisten toimintatapojen omaksumiseen. SATO toimii asiakkaittensa kanssa yhteistyössä sekä kohdekohtaisesti, alueellisesti että valtakunnallisesti asukas-kokouksissa ja erilaisissa tapahtumissa.
Digitaaliset palvelut	Sähköisen asioinnin edistäminen sisältyy SATOn strategiaan. Asiakasta halutaan palvella mahdollisimman hyvin ajasta tai paikasta riippumatta ja asiakkaan oman valinnan mukaisesti.
Seuranta- ja valvontajärjestelmät sekä ohjelmat, projektit ja aloitteet	
Asiakkuuskokemuksen kehittymisen seuranta	SATO mittaa asiakkuuskokemuksen kehitystä asiakkuuden eri vaiheissa: sisäänmuutto-vaiheessa, asumisaikana, palvelukontaktin jälkeen ja asukkaan poismuuttaessa. Vuokrauksen ja contact center-palvelun toimintaa mitataan lisäksi mystery shopping -menetelmällä. Palautetta hyödynnetään tulevien asuntojen suunnittelussa ja asiakas-palvelun kehittämisessä.
Prosessien kehittämishaaste	SATOn johtoryhmä asettaa vuosittain haasteen prosessien kehittämisestä vastaaville ryhmille. Viime vuosina haasteena ovat olleet asiakaskokemuksen parantaminen (2012–2013) ja kitkan poistaminen asiakkaan asiointissa (2014).
Rakentamisvaiheen tuotevalvonta	SATOn uudistuotannon ja peruskorjausten toteuttaminen perustuu SATOn suunnittelu-ohjeisiin. Rakentamisaikana ja valmistumisvaiheessa SATO tarkastaa SATOn laatu-tavoitteiden toteutumista. Valmistumisen tai peruskorjauksen jälkeen tehdään asiakastytyväisyysmittaus.
Huollon ja siivouksen laadunvalvonta	SATO ja isännöitsijät arvioivat säännöllisesti kiinteistöhuollon ja siivouksen tasoa arviointikierrosten perusteella. Asiakastytyväisyyttä huollon ja siivouksen palvelu-tasoon mitataan säännöllisesti.
Vastuut ja resurssit	- Liiketoiminnot - Asiakkuus-yksikkö - Palveluntuottajat ja kumppanit
Johtamistavan arviointi	Johtamistapaa arvioidaan jatkuvasti osana toimintaa. Toimintaympäristössä ja SATOssa tapahtuviin muutoksiin reagoidaan sopeuttamalla toimintaperiaatteita, seurantajärjestelmiä ja resursseja.

WIN-WIN-KUMPPANUUDET	
Lähestymistapa	Pitkäaikaiset kumppanuudet tuottavat hyötyä molemmille osapuolille.
Olennaiset näkökohdat	- Ostokäytännöt - Työllistäminen - Työterveys ja turvallisuus - Toimittajien työolojen arviointi - Tuotteet ja palvelut - Tuote- ja palvelutiedot
Merkittävimmät kumppanuudet	Merkittävimmät kumppanuudet liittyvät isännöinti- ja huoltotoimintaan. Näitä johde-taan ja kehitetään yhdessä sovittujen tavoitteiden ja mittareiden avulla. Johtamis-järjestelmä kattaa kumppanuuden strategisella ja operatiivisella tasolla sisältäen kannustimet yhteisten tavoitteiden saavuttamiseksi. SATOn suurimpien alihankintojen välillinen työllistävä vaikutus on noin 1 000 henkilötyövuotta.
Harmaan talouden torjunta	Harmaan talouden torjunta rakennusalalla on avainroolissa hankintatoimessamme. Edellytämme urakoitsijan kuulumista tilaajavastuu.fi ohjelmaan. Hyväksytettäessä aliurakoitsijan käyttö tulee ennen sopimusneuvotteluja selvittää myös aliurakoitsijasta tilaajavastuulain edellyttämät asiat.
Energiatehokkuus ja asiakkuuskokemus	Isännöinnin ja huoltotoiminnan sopimukset sisältävät tavoitteet energiatehokkuudesta ja asiakastytyväisyydestä
Tavoitteet	- Konsernin kokonaisedun varmistaminen - Vastuulliset hankinnat - Lisäarvoa tuottava yhteistyö
Toimintaperiaatteet	
Ostotoiminnan periaatteet	Ostotoiminnan periaatteet on kirjattu eettisiin toimintaperiaatteisiin, hankintaohjeisiin ja harmaan talouden torjuntaohjeeseen.
Sopimuskäytäntö	SATO tekee aina joko kirjallisen sopimuksen tai tilauksen. Urakkasopimuksiin sisällyte-tään maininta tilaajavastuulain noudattamisesta, tilaajavastuulain edellyttämien selvi-tysten ja dokumenttien toimittamisesta, työturvallisuuslain määräyksistä, aliurakoiden ketjuttamisesta ja muiden annettujen ohjeiden valvonnasta sekä sanktioista. SATOn isännöinti- ja huoltosopimukset sisältävät SATOn edellyttämän palvelun periaatteet ja tason.
Seuranta- ja valvontajärjestelmät sekä ohjelmat, projektit ja aloitteet	
Laadunvalvonta	Isännöinti- ja huoltosopimusten tavoitteita seurataan ohjausryhmissä, tapaamisissa ja kehityskeskusteluissa. Rakennustyömaiden tavoitteiden toteutumista seurataan työmaakokouksissa ja SATOn valvontakierroksilla. Lisäksi SATO seuraa sisäisesti projek-tien onnistumista projektikokouksissa.
tilaajavastuu.fi, Luotettava kumppani -palvelu	SATO valitsee toimittajiksi ainoastaan tunnettuja ja hyvämaineisia yrityksiä, jotka noudattavat vastuullisia toimintatapoja. Urakoitsijasta selvitetään tilaajavastuulain edellyttämät asiat tilaajavastuu.fi palvelun Luotettava kumppani -ohjelman avulla. Seuraamme palvelun avulla myös mahdollisia palveluntoimittajien tuomioita tai liike-toimintakieltöja.
Toimittaja-arvioinnit	Hankinnan periaatteita ohjaa SATOn hankintapolitiikka. Hankintavaiheen toimittaja-ar-vion kehittämiseksi otetaan vuonna 2015 käyttöön uusi arviointitapa, joka huomioi vastuullisuuden osa-alueita laajemmin.
Vastuut ja resurssit	- Liiketoiminnot - Hankintatoimi
Johtamistavan arviointi	Johtamistapaa arvioidaan jatkuvasti osana toimintaa ja osana kumppanuuksien johtamisjärjestelmää. Toimintaympäristössä ja SATOssa tapahtuviin muutoksiin reagoi-daan sopeuttamalla toimintaperiaatteita, seurantajärjestelmiä ja resursseja.

YMPÄRISTÖÄ KUNNIOITAVA ASUMINEN	
Lähestymistapa	Toimimme yhdessä sidosryhmiemme kanssa asumisesta aiheutuvan ympäristö-kuormituksen vähentämiseksi.
Olennaiset näkökohdat	- Energia - Vesi - Päästöt - Jätevedet ja jätteet - Tuotteet ja palvelut - Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet
Energiankulutus, päästöt ja vesi	SATOn ympäristövastuun suurin vaikuttavuus syntyy energiatehokkuuden parantamisesta ja päästöjen vähentämisestä. Näillä on myös suuri merkitys asuntokannan kustannussäästöjen kannalta. SATOn kiinteistöt kuuluvat kaikki kunnallisen vedenjakelun piiriin.
Jätehuolto	Asumisaikainen jätteen määrä kertyy asukkailta. SATO ohjeistaa asukkaita ja lisää kierrätysmahdollisuuksia jätemäärän vähentämiseksi. SATO kehittää kiinteistöjensä jätepisteiden toimivuutta mm. uudisrakentamiseen ja peruskorjauksiin liittyvillä suunnitteluohjeilla.
Tuotteet ja palvelut	Vuonna 2014 SATO kehitti kiinteistöilleen energialuokituksen. Luokituksessa otetaan huomioon sekä kohteen energiatehokkuus että energiakustannukset. Lukua hyödynnetään analysoinnissa ja kiinteistöjen energianhallinnassa.
Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet	Maanhankinnassa ja kaavoituksessa arvioimme mahdolliset maaperän epäpuhtaudet, minkä perusteella suunnittelemme korjaavat toimenpiteet.
Asukkaiden osallistaminen vastuullisten toimintatapojen kehittämiseen	Vuonna 2014 perustettiin asukasfoorumi, jossa voidaan yhdessä asukkaiden kanssa kehittää myös vastuullisia toimintatapoja.
Tavoitteet	- Energiankulutuksen vähentäminen - Kasvihuonepäästöjen mittaaminen ja päästöjen vähentäminen - Jätemääräselvitys
Toimintaperiaatteet ja sitoumukset	
Ympäristöpolitiikka	SATOn ympäristöpolitiikkaa kattaa toiminnot Suomessa. Myös SATOn merkittävimpien kumppaneiden edellytetään noudattavan vastaavia ympäristöjohtamisen periaatteita SATOn kiinteistöissä.
Seuranta- ja valvontajärjestelmät sekä ohjelmat, projektit ja aloitteet	
Ympäristötyön ohjaus	Konsernin vastuullisuustyöryhmä valmistelee ympäristötyön päälinjat, tavoitetason ja ehdotuksen toimintaohjelmaksi konsernin johtoryhmässä tehtävien päätösten pohjaksi. Toimintaohjelmia seurataan ja päivitetään vuosittain osana vastuullisuustyöryhmän työtä.
Energiankulutuksen seuranta	SATO seuraa asuinkiinteistöjensä energiankulutusta apunaan EnerKey-seurantajärjestelmä.
VAETS (vuokra-asuntoyhteisöiden energiatehokkuussopimus)	SATO on mukana vuokra-asuntoyhteisöjen energiatehokkuussopimuksessa Suomessa.
Helsingin kaupungin ilmastokumppanuussopimus	Helsingin kaupungin ilmastokumppanina SATO on sitoutunut alentamaan lämmönkulutusta 15 % vuoteen 2016 mennessä vuoden 2009 tasosta ja kohdentamaan uudis-asuntoinvestoinnit joukkoliikenneyhteyksien varrelle.
Vastuut ja resurssit	- Liiketoiminnot - SATOn vastuullisuustyöryhmä - Kumppanit ja alihankkijat
Johtamistavan arviointi	Johtamistapaa arvioidaan jatkuvasti osana toimintaa ja kumppanuuden johtamisjärjestelmää. Kiinteistöissä tehdään energiakatselmuksia säännöllisesti. Toimintaympäristössä ja SATOssa tapahtuviin muutoksiin reagoidaan sopeuttamalla toimintaperiaatteita, seurantajärjestelmiä ja resursseja.

Riippumaton varmennusraportti

SATO Oyj:n johdolle

Olemme SATO Oyj:n (jäljempänä SATO) johdon pyynnöstä suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena ovat olleet SATOn vuosikertomuksessaan 2014 raportoimat vastuullisuustiedot sisältäen myös asiakastyytyväisyyttä kuvaavan NPS-luvun (jäljempänä vastuullisuustiedot), raportointiajanjaksolta 1.1.–31.12.2014.

SATOn johto vastaa vastuullisuustietojen laatimisesta ja esittämisestä *Global Reporting Initiative (GRI) Sustainability Reporting Guidelines G4* -ohjeiston suppean sovellustason mukaisesti.

SATOn käyttämä NPS:n (Net Promoter Score) laskentametodologia on raportoitu vuosikertomuksen 2014 Vastuullisuuden käsitteet ja tunnusluvut –osiossa.

Meidän velvollisuutenamme on esittää rajoitetun varmuuden antavan toimeksiantomme perusteella riippumaton johtopäätös varmennuksen kohteena olevista tiedoista. Olemme toteuttaneet toimeksiannon KHT-yhdistyksen *Muut varmennustoimeksiannot kuin menneitä kausia koskevaan taloudelliseen informaatioon kohdistuva tilintarkastus tai yleisluonteinen tarkastus* -varmennusstandardin 3000 mukaisesti. Emme vastaa työstämme, raportista tai johtopäätöksistämme muille tahoille kuin SATOLle.

Toimeksiannon rajoitukset

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

tuloksen arvioimiseksi tulee tutustua SATOn tilintarkastettuun tilinpäätökseen 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta.

Toimeksiannossa tehty toimenpiteet ja johtopäätökset

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

Toimeksiannossamme olemme suorittaneet seuraavat toimenpiteet:

- Olemme haastatelleet kolme SATOssa johtotehtävissä työskentelevää henkilöä vahvistaaksemme ymmärrystämme vastuullisuudelle asetetuista tavoitteista ja vastuullisuuden yhteydestä SATOn liiketoimintastrategiaan ja toimintoihin.
- Olemme arvioineet vastuullisuustietojen yhdenmukaisuutta G4-ohjeiston raportoinnin sisällönmäärittelyä ja raportoinnin laatua koskevien periaatteiden kanssa.
- Olemme arvioineet vastuullisuustietoihin valittujen olennaisten näkökohtien kattavuutta sekä raportointirajojen määrittelyä suhteessa SATOn liiketoimintaan ja toimialaan.
- Olemme käyneet läpi esitetyt vastuullisuustiedot, sekä testanneet niiden oikeellisuutta ja täydellisyyttä otospohjaisesti SATOn tietojärjestelmistä.

- Olemme arvioineet vastuullisuustietojen keräämiseen ja yhdistelemiseen käytettäviä tiedonhallinnan prosesseja, tietojärjestelmiä sekä käytännön menetelytapoja.
- Olemme verranneet esitettyjä vastuullisuustietoja niiden taustalla oleviin toimintaohjeisiin, johtamis- ja raportointijärjestelmiin sekä dokumentointiin.
- Olemme arvioineet SATOn asiakastyytyväisyyden NPS-luvun laskentaan liittyvän raportointi- ja laskentametodologian sopivuutta, sekä arvioineet NPS-tietojen keräämiseen ja yhdistelemiseen käytettäviä tiedonhallinnan prosesseja, tietojärjestelmiä sekä käytännön menettelytapoja.

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

Tekemämme asiakastyytyväisyyden NPS-lukuun liittyvän yllä kuvatun varmennustyön perusteella, tietoomme ei ole tullut seikkoja, jotka antaisivat aiheen olettaa, että varmennustoimeksiannon kohteena olevat tiedot eivät olisi olennaisilta osiltaan raportointikriteeristön mukaisesti esitetty.

Helsinki, 28. tammikuuta 2015
KPMG OY AB

Lasse Holopainen
KHT

Niina Turri
Senior Manager, Advisory

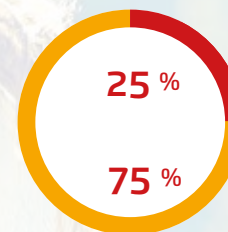
HALUAMME
TOIMIA
LÄPINÄKYVÄSTI

AVOIN



HALLITUS
KOKOONTUI
11 KERTAA

Hallituksen
sukupuolijakauma



■ naisia 25 %
■ miehiä 75 %

90%

läsnäolo hallituksen
kokouksissa

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2014

SATO Oyj:n hallinto perustuu osakeyhtiölakiin ja SATO Oyj:n yhtiöjärjestykseen. Lisäksi noudatetaan Arvopaperimarkkina-yhdistys ry:n 15.6.2010 antamaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia. SATO Oyj:n osake ei ole julkisen kaupankäynnin 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 vakuumellisia 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 laati konsernitilinpäätöksen ja osavuosikatsaukset kansainvälisten EU:n hyväksymien IFRS-raportointistandardien mukaisesti. Yhtiön toimintakertomus ja emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön mukaisesti. Jones Lang LaSalle antaa lausunnon SATOn asunto-omaisuuden ja tonttivarannon arvomääritysmenetelmien asianmukaisuudesta ja arvoista.

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

Yhtiökokous

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

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

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 jäsenen 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 toimitamista.

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 halli-

tuksen 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.

5.3.2014 kokoontunut varsinainen yhtiökokous valitsi hallitukseen puheenjohtajaksi Juha Laaksosen ja jäseniksi Timo Hukan, Vesa Immosen, Esa Lagerin, Tarja Pääkkösen, Niina Rajakosken ja Ilkka Tomperin. 23.10.2014 kokoontunut ylimääräinen yhtiökokous valitsi lisäksi hallituksen jäseneksi Andrea Attisanin. Hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Esa Lagerin. Vuonna 2014 hallitus kokoontui 11 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 90 prosenttia hallituksen jäsenistä.

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

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

SATO Oyj:n hallitus on vahvistanut työjärjestyksen, joka koskee hallituksen tehtäviä, kokouskäytäntöä ja päätöksentekomenettelyä. Työjärjestys on yhtiön 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 osavuosikatsausten käsitteleminen
4. yhtiön osinkopolitiikan vahvistaminen
5. riskienhallinnan, sisäisen valvonnan ja sisäisen tarkastuksen tehokkuuden valvonta.

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

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

Hallituksen 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 raportoivat toimistaan jatkuvasti hallitukselle. Työjärjestykset ovat nähtävillä konsernin internet-sivuilla www.sato.fi/hallinto.

Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikauden 2014 aikana kolme kertaa ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunta kolme kertaa. Valiokuntien kokouksissa oli läsnä keskimäärin 100 prosenttia valiokunnan jäsenistä.

Tarkastusvaliokunnassa vuonna 2014 toimivat puheenjohtajana Vesa Immonen ja jäsenenä Tarja Pääkkönen, Niina Rajakoski ja Ilkka Tomperi. Kaikki jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja yksi lisäksi riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnassa vuonna 2014 toimivat puheenjohtajana Juha Laaksonen ja jäsenenä Timo Hukka ja Esa Lager. Kaikki jäsenet ovat riippumat-

tomia yhtiöstä ja kaksi lisäksi riippumattomia 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 Erka Valkila. Toimitusjohtajan sijainen on OTK, ekonomi Tuula Entelä. Toimitusjohtajaa ja hänen sijaistaan koskevat henkilö- ja omistustiedot on esitetty konsernin internet-sivuilla www.sato.fi/hallinto.

Konsernin johtoryhmä

Johtoryhmä käsittelee kaikki konsernijoh-tamisen 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/hallinto.

Johtoryhmä kokoontuu kerran viikossa.

Tiedottaminen

SATOn kotisivuilla internetissä julkaistaan keskeiset yhtiön hallintoa koskevat tiedot. Yhtiön kaikki tiedotteet ja keskeiset yhtiön taloutta koskevat johdon esitysmateriaalit ovat heti julkaisemisen jälkeen nähtävissä yhtiön kotisivuilla internetissä 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 maksukyyn olennaisesti vaikuttavista seikoista.

SATO julkaisee kultakin tilikaudelta vuosikertomuksen sekä osavuosi-katsauksen kolme kertaa vuodessa.

Sisäinen valvonta

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

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

Raportointiprosessin sisällöstä ja ohjeiden noudattamisesta vastaa konsernin taloushallinto. Konsernin taloudellisessa raportointiprosessissa noudetaan konsernin toimintaohjeita ja prosessikuvauksia sekä suoritetaan raportoinnin laatua varmistavat kontrollitoimenpiteet. Raportointiprosessin kontrollit on määriteltä prosessin kontrolliriskimatriisin avulla. Kontrollit ovat tyypiltään esimerkiksi järjestelmäkontrolleja, täsmäytyksiä, johdon tai muun tahon suorittamia tarkastuksia tai

toimenpiteitä. Kontrolleille on määriteltä vastuutahot, jotka vastaavat kontrollien toteutuksesta ja tehokkuudesta.

Tilinpäätösstandardien tulkinta ja soveltaminen on keskitetty konsernin taloushallintoon, joka ylläpitää taloudellista raportointia koskevia toimintaohjeita, prosessikuvauksia, laskentamanuaaleja ja kontrollimekanismikuvauksia sekä huolehtii niihin liittyvästä sisäisestä tiedottamisesta. Konsernin taloushallinto myös valvoo näiden ohjeiden ja menettelytapojen noudattamista. Budjetointi- ja raportointiprosessin 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 raportointi-

prosessin riskit. Liiketoimintariskit on luokiteltu strategisiin ja operatiivisiin riskeihin sekä rahoitus- ja markkinariskeihin. Taloudellisen raportointiprosessin kontrollit on määriteltä erillisen raportointiprosessin riskien kartoituksen pohjalta.

Vastuu riskienhallinnan järjestämisestä kuuluu yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Sisäinen tarkastus ja sisäinen valvonta tehostavat hallituksen valvonta-tehtävän hoitoa. Hallituksen keskuudestaan valitseman tarkastusvaliokunnan tehtävänä on arvioida riskienhallintaprosessien ja riskienhallinnan riittävyyttä 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.–31.12.2014 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 Finanssi-valvonnan standardien sekä NASDAQ OMX Helsinki Oy:n ohjeiden mukaiset siltä osin, kun ne koskevat listatun joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskijaa.

SATO Oy 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. Finanssi-valvonnalla 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. 5.3.2014 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 2014 olivat yhteensä 188 178 euroa. Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

Tilintarkastajien palkkio on päätetty maksaa laskun mukaan. Tilikaudella 2014 tilintarkastuspalkkiona maksettiin SATO-konsernissa 126 548 euroa ja palkkioina tilintarkastukseen liittymättömistä palveluista 179 165 euroa.

Toimitusjohtaja ja konsernin muu johto

Toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän jäsenten palkoista ja heille maksettavien tulospalkkioiden perusteista ja maksusta päättää yhtiön hallitus. Konsernin palve-

luksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toimiessaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yrityksissä.

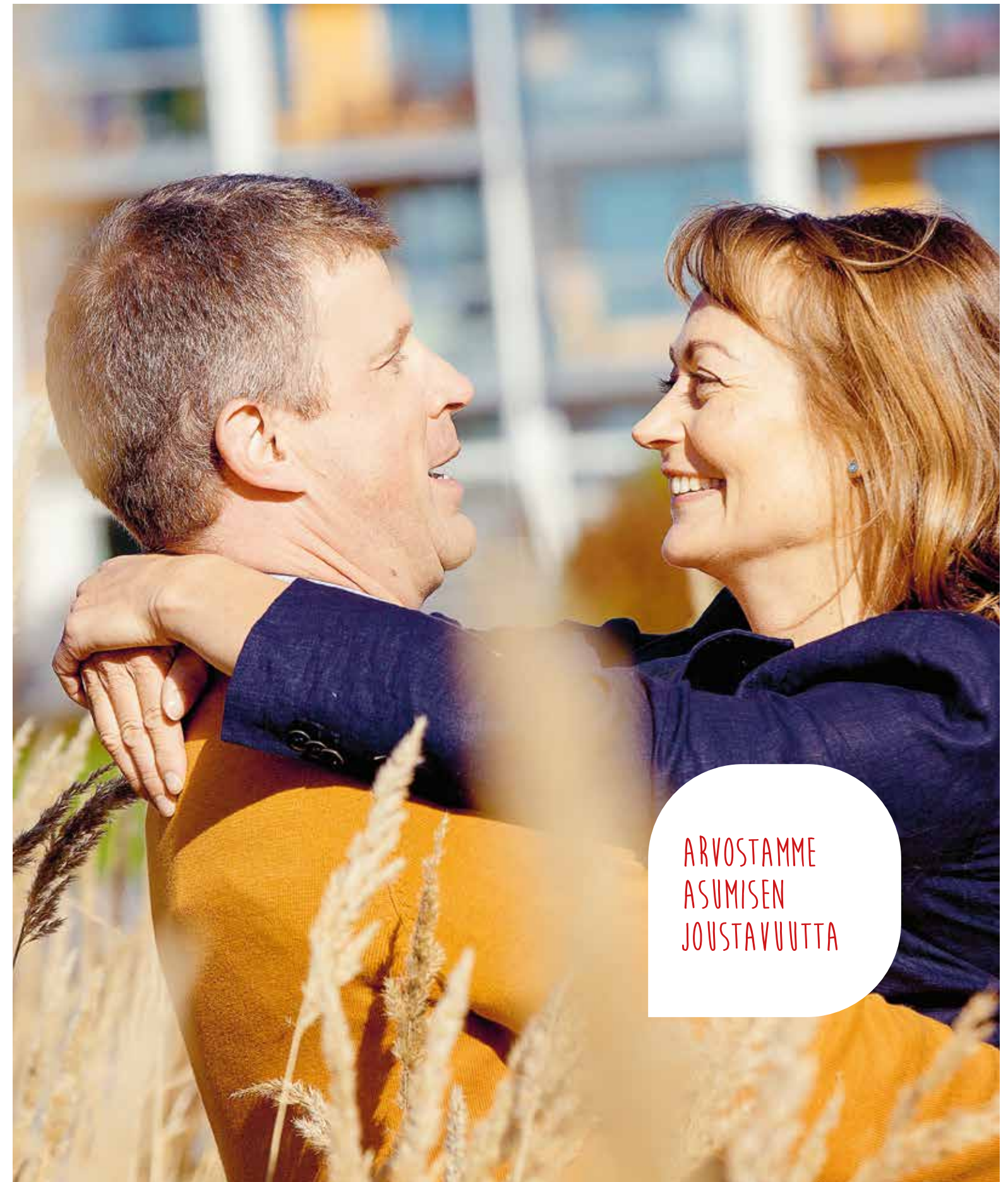
Toimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut etuudet vuonna 2014 olivat 808 065 euroa, josta kiinteää palkkaa oli 312 370 euroa ja muuttuvaa osaa 495 695 euroa. Toimitusjohtajan sijaiselle maksetut palkat ja muut etuudet olivat 507 401 euroa, josta kiinteää palkkaa oli 203 637 euroa ja muuttuvaa osaa 303 763 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 prosenttia eläkepalkasta. Hallitus päätti 18.12.2012 jatkaa toimitusjohtajan toistaiseksi voimassa olevaa toimisuhdetta 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 täyttymiseen. 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 kuuluu 16 konsernin avainhenkilöä.



ARVOSTAMME
ASUMISEN
JOUSTAVUUTTA

Johtoryhmä

1.



2.



4.



5.



KANNAMME
ILOLLA
VASTUUN

JÄSENET:

1. Erkka Valkila

2. Monica Aro

3. Esa Neuvonen

4. Tuula Entelä

5. Pasi Suutari



Erkka 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: halli-
tuksen puheenjohtaja, HYY-Yhtymä: halli-
tuksen 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
kandidaatti, MBA
asiakkuus- ja viestintäjohtaja
satolainen vuodesta 1990

Keskeinen työkokemus:
SATO-konserni: markkinointi- ja
viestintäjohtaja 2003–2011, markki-
nointijohtaja 2002–2003, johtaja
kiinteistösijoitustoiminnossa 1998–2002,
projektipäällikkö rakennuttamistoi-
minnossa 1998, rakennuttaja-asiamies
1990–1997

Keskeiset luottamustehtävät:
Locus-lehden toimitusneuvoston jäsen

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,
matkaviestindivisioonan talous ja
hallinto 2002, Quam GmbH: johtaja
2001, Sonera Corporation: johtaja,
matkaviestindivisioonan talous 1998–
2000, Business Controller, matkavies-
tinpalvelut 1997, Helsingin Energia: pääl-
likkö, talousosasto 1993–1996

Keskeiset luottamustehtävät:
Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen
jäsen, Handelsbanken: Pasilan konttori-
hallituksen jäsen, Nordean suurasia-
toiminnon neuvojakunnan jäsen

SATOn osakeomistus: 30 000 kpl

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

Keskeinen työkokemus:
Polar-konserni: hallintojohtaja kiinteistö-
liiketoiminnassa 1992–1994, SATO-kon-
serni: johtaja asuntorakennuttamisessa
1989–1992, Suomen Osuuskauppojen
Keskuskunta SOK: kiinteistölakimies
1988–1989, SATO-konserni: rakennutta-
ja-asiamies 1981–1988

Keskeiset luottamustehtävät:
Usean SATOn konserniyhtiön halli-
tuksen jäsen, Sponda Oyj: hallituksen
jäsen (19.3.2014 saakka), Helsingin
Osuuskauppa Elanto: hallituksen vara-
puheenjohtaja, Helsingin Diakonissalai-
toksen säätiö: hallituksen jäsen, Asun-
toliitto ry: hallituksen varapuheenjohtaja,
RAKLI ry: Asunnot-johtoryhmän
puheenjohtaja

SATOn osakeomistus: 165 812 kpl

Pasi Suutari
s. 1969, diplomi-insinööri
liiketoimintajohtaja/alue toiminta, uudi-
sasunnot ja peruskorjaukset, hankinta-
toimi, satolainen vuodesta 2010

Keskeinen työkokemus:
YIT-Rakennus Oy: liiketoiminnan
kehitysjohtaja 2009, liiketoiminta-
ryhmän johtaja 2005–2008, aluejohtaja
2001–2004, projekti-insinööri, projekti-
päällikkö, rakennuttajapäällikkö 1995–
2001, YIT-Yhtymä Oy: työmaainsinööri
1994–1995

Keskeiset luottamustehtävät:
Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen
jäsen, RAKLI ry: hallituksen jäsen

SATOn osakeomistus: 1 000 kpl

74 vuosikertomus 2014

75



TALOUTEMME ON
KESTÄVÄLLÄ
POHJALLA

Hallituksen toimintakertomus

Toimintaympäristö

Suomen talous on supistunut kolme vuotta peräkkäin ja pitkän aikavälin kasvu-näkymät heikkenivät edelleen kertomus-vuonna. Euroalueen heikko talouskasvu ja alhaisena pysynyt yleinen korkotaso vaikuttivat myönteisesti SATOn tulokseen. Kotimaisten vaikeuksien lisäksi maailmanpoliittinen tilanne sekä Venäjän talous- ja valuuttakriisi vaikuttavat negatiivisesti Suomen näkymiin ja ovat lisänneet epävarmuutta.

Suomessa kuluttajien luottamus on pysynyt keskimääräistä alhaisemmalla tasolla jo pitkään. Ostovoima on pudonnut ja kulutustottumukset ovat muutoksessa. Työttömyys on kuitenkin heikentynyt vaikeassa taloustilanteessa suhteellisen vähän.

Kaupungistuminen, perhekoon pienentyminen ja maahanmuutto tukevat pitkällä tähtäimellä vuokra-asumisen kysynnän kasvua SATOn toiminta-alueilla, varsinkin pääkaupunkiseudulla. Tästä johtuen SATOn investointitoiminta jatkui vahvana. Investoinnit olivat edellisvuoden tasolla, noin 174 (191) miljoonaa euroa.

Markkinoilla kiinnostus asuntosijoittamiseen kasvoi ja uusia asuntorahastoja perustettiin, mikä on lisännyt kilpailua. Kuluttajien ostovoiman heikentyminen ja kilpailun lisääntyminen heijastuivat SATOn vuokraustoimintaan, mutta keväästä lähtien tilanne parani merkittävästi.

Kuluttajien asunnon ostoaiheet olivat alle keskimääräisen tason. Myynnissä olevien sekä uudiskohteiden että vanhojen asuntojen määrä on laskenut alimmalle tasolle yli kahteen vuoteen. Omistusasuntojen kauppamäärä supistui toista vuotta peräkkäin. Pääkaupunkiseudun hintakehitys on erkaantunut

selkeästi muun Suomen hintakehityksestä viimeisten viiden vuoden aikana.

Pietarin vuokra-asuntojen kysyntä jatkui hyvänä ja vuokrausaste parani edellisvuodesta. Keväällä SATO päätti pidättäytyä uusista investointipäätöksistä Pietarissa, kunnes Venäjän talous ja poliittinen tilanne vakiintuu. Ruflan heikentymisen vaikutuksesta SATOn Pietarissa omistamien asuntojen euromääräinen arvo laski ja heikensi SATOn tulosta.

Segmenttijako

Taloudellisessa raportoinnissa konsernin vuokra-asunnot on jaettu kahteen segmenttiin, SATO-liiketoimintaan ja VATRO-liiketoimintaan.

SATO-liiketoiminta sisältää rajoituksesta vapaat ja lyhyemmän rajoitusajan omaavat vuokra-asunnot sekä omistusasantotuotannon. VATRO-liiketoimintaan kuuluvat vuokra-asunnot, joilla on pidemmät rajoitusajat.

Muutoksia raportointikäytäntöön 2015

Konsernin strategian mukaisesti uudet investoinnit on kohdistettu 2000-luvulla SATO-liiketoimintaan. Koska VATRO-liiketoiminnan merkitys on pienentynyt alle kahdeksaan prosenttiin, SATO päätti luopua nykyisestä segmenttijaosta vuoden 2015 raportoinnissa. SATOn liiketoimintaa raportoidaan yhtenä kokonaisuutena 1.1.2015 alkaen.

SATO muuttaa tilikaudelta 2015 lähtien tuloslaskelman esittämistapaa kululajikohtaisesta toimintakohtaiseen raportointiin. Muutoksella on tarkoitus antaa sijoittajille tarkempaa tietoa tuottojen ja kulujen kohdistumisesta liiketoiminnan eri osa-alueisiin.

Liikevaihto ja tulos

Kertomusvuonna konsernin liikevaihto oli 312,3 (311,5) miljoonaa euroa. Liikevaihdosta 271,8 (272,4) miljoonaa euroa kohdistui SATO-liiketoimintaan ja 40,5 (39,1) miljoonaa euroa VATRO-liiketoimintaan.

Sijoitusasuntojen määrän kasvu, tehokas vuokraustoiminta ja vuokratason nousu paransivat vuokratuottoja 6,0 (7,9) prosenttia. Niiden osuus liikevaihdosta oli 243,2 (229,5) miljoonaa euroa.

SATO-liiketoiminnan osuus tuloksesta ennen veroja oli 145,4 (135,2) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 6,8 (5,6) miljoonaa euroa.

Konsernin liikevoitto oli 191,3 (178,3) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja kasvoi 8,1 (16,1) prosentilla ja oli 152,2 (140,8) miljoonaa euroa. Tulospaannukseen vaikuttivat lisääntyneet vuokratuotot, alhaiset rahoituskustannukset, hyvä kuluhallinta sekä edellisvuotta suurempi käyvän arvon muutos.

Tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos oli 63,8 (59,6) miljoonaa euroa. Muutokseen vaikuttivat positiivisesti asuntojen hintakehitys, vuokratuottojen kasvu sekä joidenkin kohteiden rajoitusten päättyminen ja negatiivisesti ruflan arvon heikkeneminen.

Ruflamääräinen hintojen nousu Pietarissa kasvatti SATOn asunto-omaisuuden arvoa 3,1 miljoonaa euroa, mutta toisaalta ruflan kurssin heikentyminen alensi Pietarin asunto-omaisuuden arvoa 41,2 miljoonaa euroa. Nettovaikutus SATOn tulokseen muutoksilla oli 38,1 miljoonaa euroa. Lisätietoja käyvän arvon määrittäyksestä on tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 11.

Taloudellinen asema

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2014 oli 2 801,6 (2 595,8) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 892,2 (821,7) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 17,55 (16,16) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 31,8 (31,7) prosenttia. Tavoitteena on vähintään 25 prosentin omavaraisuusaste.

Vuoden 2014 oman pääoman tuotto ylitti tavoitteena olevan 12 prosentin tason ja oli 14,0 (15,5) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,7 (7,7) prosenttia.

Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Konsernin rahavarat vuoden lopussa olivat 31,8 (46,4) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 1 584,9 (1 501,3) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 208,7 (1 106,5) miljoonaa euroa. Lainaerittely on tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 24.

Katsauskauden lopussa lainakannan keskikorko oli 2,6 (2,9) prosenttia. Katsauskauden nettorahoituskulut olivat yhteensä 39,1 (37,6) miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta yhteensä 150,9 miljoonaa euroa. Luototusaste (LTV) ilman VATRO-segmenttiä oli katsauskauden lopussa 56 (56) prosenttia.

Lainakannan keskimaturiteetti oli 5,3 (5,7) vuotta pois lukien aravalainat.

Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti kiinteäkorkoisten lainojen osuus kaikista lainoista pyritään pitämään yli 60 prosentissa. Tilinpäätöshetkellä osuus oli 67,3 (67,4) prosenttia.

Tilikaudella suojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -18,2 (11,5) miljoonaa euroa.

Konsernin rahavirta oli katsauskaudella hyvä. Liiketoiminnan rahavirtaa vahvisti liikevoiton parantuminen noin 13,0 miljoonalla eurolla.

Konsernirakenne

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

Asunto-omaisuus ja käypä arvo

SATOn omistuksessa oli 31.12.2014 yhteensä 24 173 (23 828) asuntoa, joista SATO-liiketoimintaan kuului 20 092 (19 741) asuntoa ja VATRO-liiketoimintaan 4 081 (4 087) asuntoa. Asuntojen määrä kasvoi katsauskaudella 345 asunnolla.

Vuokra-asuntojen käypä arvo oli 2 528,0 (2 316,0) miljoonaa euroa ja käyvän arvon muutos 212,0 (228,0) miljoonaa euroa. Vuokratuottojen kehitys, investoinnit, markkinahintojen kehitys, realisoinnit, ruflan kurssimuutos ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättyminen vaikuttivat arvonkehitykseen.

Asuntojen arvosta noin 80 prosenttia on pääkaupunkiseudulla ja yhteensä noin 16 prosenttia Tampereella, Turussa, Oulussa ja Jyväskylässä sekä noin 4 prosenttia Pietarissa.

Investoinnit vuokra-asuntoihin ja realisoinnit

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

Kertomusvuonna investoinnit olivat yhteensä 174,1 (190,6) miljoonaa euroa, mikä on noin 7 prosenttia sijoitusasuntojen arvosta. Asuntokannan uudistamiseksi tavoitteena on kohdentaa keskimäärin 70 prosenttia investoinneista uudisasuntoihin. Uudisasuntojen osuus oli 117,4 (124,6) miljoonaa euroa, mikä oli noin 68 prosenttia kaikista investoinneista.

Kertomusvuoden aikana Suomessa hankittujen vuokra-asuntojen lukumäärä oli 706 (685), joista uudisasuntoja oli 563 (208). Vuoden lopussa Suomessa oli rakenteilla 571 (1 029) vuokra-asuntoa.

Tilikauden lopussa Suomessa oli sitovia hankintasopimuksia 58,4 (103,5) miljoonan euron arvosta.

Merkittävin investointi oli ICECAPITAL Housing Fund I Ky:ltä ostetut 126 vapaa-rahoitteista vuokra-asuntoa pääkaupunkiseudulla. Kaupan arvo oli 23,1 miljoonaa euroa.

Asuntojen korjaamiseen ja asuntojen laadun parantamiseen käytettiin Suomessa 49,0 (43,4) miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana asuntoja realisoitiin Suomessa 444 (463) yhteisarvoltaan 25,9 (22,8) miljoonaa euroa. Realisoidut asunnot sijaitsivat pääosin SATOn tavoite-toimialueen ulkopuolella.

Vuokraus

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

Taloudellinen vuokrausaste oli Suomessa hyvällä tasolla, keskimäärin 97,2 (97,7) prosenttia, ja vaihtuvuus oli keskimäärin 37,3 (36,3) prosenttia. Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 15,35 (14,75) euroa/m²/kk.

SATOn antaman ennusteen mukaisesti asuntojen nettovuokratuotto parani edellisvuodesta ja oli 148,8 (137,3) miljoonaa euroa. Hyvänä jatkunut kysyntätilanne, lisääntynyt asuntomäärä, kustannustehokas ylläpitotoiminta sekä vuokraustoiminnan ja asiakaspalvelun kehittäminen tukivat nettovuokratuottojen kasvua.

Kiinteistökehitys

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

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo katsauskauden lopussa oli 71,6 (88,3) miljoonaa euroa. Katsauskaudella hankittiin uusia tontteja omistukseen arvoltaan 5,3 (7,5) miljoonaa euroa. Lisäksi saatiin tonttivarauksia noin 12 000 kerrosneliö-

metriä yhteensä noin 160 asunnon toteutamista varten. Vuoden aikana myydyn ja asuntotuotantoon käytetyn tontti-varannon kirjanpitoarvo oli 13,7 (25,1) miljoonaa euroa.

Vireillä olevia kaavakehityshankkeita oli mm. Espoon Perkkaalla ja Niittykummussa, Vantaan Martinlaaksossa, Helsingin Verkkosaarella sekä Kirkkonummen keskustassa.

Pääkaupunkiseudulla on paljon toimintoja tyhjiillään tai tyhjentymässä. SATO on käynnistänyt useita selvityksiä toimitilakiinteistöjen muuntamiseksi vuokra-asuntokäyttöön.

Tilikauden aikana konsernille valmistui Suomessa 549 (232) vuokra- ja 223 (226) omistusasuntoa. Rakenteilla oli 31.12.2014 yhteensä 571 (1 029) vuokra-asuntoa ja 159 (292) myytävää asuntoa.

Omistusasuntotuotannosta saadaa synergiahyötyjä asutussijoittamiselle ja vuokra-asunnoiksi parhaiten soveltuvat asunnot hankitaan sijoitusasunnoiksi. Kertomusvuoden lopussa oli myymättä 94 (65) valmista ja 94 (235) rakenteilla olevaa omistusasuntoa hankinta-arvoiltaan yhteensä 90,9 (120,6) miljoonaa euroa. SATOn omistusasunnot myydään SATO OmistusKoti -konseptin mukaisesti pääosin vasta niiden valmistuttua.

Liiketoiminta Pietarissa

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

Kertomusvuoden lopulla Pietarin asunto-omaisuuden käypä arvo oli yhteensä 101,7 (112,4) miljoonaa euroa, mikä on 4 prosenttia SATOn asunto-omaisuuden arvosta. Sitovia hankintasopimuksia oli vuoden lopulla yhteensä 10,7 (23,7) miljoonan euron arvosta. Valmiita asuntoja Pietarissa oli yhteensä 313 (237) ja

rakenteilla olevia 217 (219).

Asuntojen vuokrausaste oli kertomusvuonna keskimäärin 92,6 (90,8) prosenttia. Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 20,13 (23,90) €/m²/kk. Vuokrien euromääräiseen alenemiseen vaikutti ruflan kurssin heikentyminen.

Uusien investointipäätöksien tekeminen Pietariin riippuu Venäjän toimintaympäristön kehittymisestä.

Asiakkuudet

Luodakseen kilpailuetua SATO panostaa asiakassuhteiden kehittämiseen. Asiakuuskokemuksen kehitystä mitataan asiakaiden nettosuositteluhalukkuudesta kertovalla NPS-arvolla. Kertomusvuonna NPS-luku oli 26 (23). Tavoitteena on saavuttaa NPS-arvoksi 40 vuoden 2020 loppuun mennessä.

Asiakuuskokemuksen parantamiseksi kehitetään vuokra-asuntojen laatua ja asiakaskohtaamisia. Lisäksi panostetaan digitaalisten palvelujen ja niiden kieliversioiden lisäämiseen. Asiakasrajapinnassa työskentelevän henkilöstön määrää ja osaamista on vahvistettu. Kertomusvuonna uudistettiin isännöinti- ja huoltokumppaneiden tarjoaman palvelun sisältöä ja yhdenmukaistettiin asiakastyytyväisyystavoitteet.

Vastuullisuus

Vuoden 2014 vuosikertomuksessa SATO raportoi vastuullisuudesta ensimmäistä kertaa GRI-raportointiohjeistuksen mukaan. Raportissamme kuvataan taloudellista, ympäristö- ja sosiaalista vastuullisuutta vuonna 2013 tehdyn olennaisuusarvion perusteella.

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

Vuonna 2015 jatkamme toimintamallien ja tunnuslukujen kehittämistä osallistumalla The Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) vastuullisuusarviointiin.

Ympäristövaikutukset

Energiankulutuksen hillinnällä on keskeinen rooli asumisesta syntyvien haitallisten ympäristövaikutusten ehkäisyssä. Tukeakseen omia ja yhteiskunnan ilmastotavoitteita SATO on toiminassaan sitoutunut vuokra-asuntoyhteisöiden energiatehokkuussopimukseen (VAETS) ja Helsingin kaupungin ilmastokumppaniksi. SATOn lyhyen tähtäimen tavoitteena on vähentää lämmön ominaiskulutusta 15 prosenttia vuoteen 2016 mennessä. Tähän tavoitteeseen pyritään pääsemään jo vuoden 2015 aikana.

SATO on asettanut toiminnalleen myös pidemmän aikavälin tavoitteita, joissa on huomioitu kiristyvien rakentamismääräysten, kannan uudistumisen ja energiatehokkuuden parantamisen vaikutukset. Näiden tavoitteiden mukaan SATO alentaa kiinteistöjen lämmön ja veden ominaiskulutusta 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä. Vertailuvuotena on 2009. Sähkön osalta pyritään kulutus pitämään nykyisellä tasolla.

Kertomusvuonna lämmön ominaiskulutus laski 2,2 prosenttia ja sähkön 1,8 prosenttia vuoden 2013 tasosta. Veden ominaiskulutus nousi 1,7 prosenttia vuoden 2013 tasosta.

SATOn vuokra-asunnoista syntyvät ominaispäästöt olivat 40,4 (45,5) hiilidioksidiekvivalenttikilogrammaa asuntoneliometriä kohden. Tavoitteena on vähentää kasvihuonepäästöjä 10 prosenttia vuoteen 2020 mennessä.

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

Tutkimus ja kehitystoiminta

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

Riskienhallinta

SATOn riskienhallinta perustuu hyvää hallintotapaa koskeviin ohjeisiin sekä strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin sisältyvään systemaattiseen riskiarviointiin. Riskien hallitsemiseksi käynnistetään tarvittaessa toimenpiteitä, joilla pyritään estämään riskien toteutumista tai pyritään tehostamaan osa-alueen seurantaa. Sisäisen tarkastuksen suorittaa riippumaton taho ja tarkastustoiminta kohdistetaan strategia- ja vuosisuunnitteluprosessin riskiarviointien mukaisesti.

SATOn tuloksen kehittyminen on viime vuosina ollut vakaata. Raportointikäytäntöä muutettiin 1.1.2014 alkaen siten, että sijoitusasuntojen arvonmuutos esitetään tuloslaskelmassa. Tämän johdosta asuntojen hintatason ja Pietarin omaisuuden osalta valuuttakurssin muutokset voivat lisätä tuloksen vaihteluja.

Asuntojen myynnin ja vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdan- nevaihteluihin ja kysynnän muutoksiin. SATOn hallitus on määrittänyt euromääräiset rajat myymättömien asuntojen ja tonttiomaisuuden kokonaismäärille.

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

Pietarin toiminta sisältää toimintaympäristöön liittyvien riskien lisäksi valuuttariskin. Tiedossa olevat kohteiden hankintaan liittyvät valuuttamääräiset maksuerät suojataan konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti. Pietarin investointien suuruus suhteessa konsernin kaikkiin asutussijoituksiin on rajattu.

Kumppaneilta ostettavien palvelujen jatkuvuuden varmistamiseksi hankinnat on hajautettu useammalle palveluntuottajalle.

Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti kiinteäkorkoisten lainojen osuus kaikista lainoista pyritään pitämään yli 60 prosentissa. Konsernissa on asetettu omavaraisuustavoite.

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

Riskienhallinnasta on lisätietoja internet-sivuilla www.sato.fi/riskienhallinta.

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 31.12.2014 oli 4 442 192,00 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 31.12.2014 yhteensä 537 812 yhtiön osaketta.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli vuoden 2014 lopussa 169 (156) henkilöä. Vakituksessa työsuhteessa oli 156 (145) ja määräaikaisessa työsuhteessa 13 (11) henkilöä. Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 165 (156) henkilöä.

Nuorten työllistymismahdollisuuksien parantamiseksi kesätöihin palkattiin yhteensä kaksikymmentäkaksi 15–28-vuotiaasta nuorta kesätöihin.

Tavoitteena oli tarjota tilaisuuksia työkokemuksen hankkimiseen.

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat

SATOn hallitukseen ovat kuuluneet varsinaiseen yhtiökokoukseen 5.3.2014 saakka puheenjohtaja Juha Laaksonen ja varapuheenjohtaja Jorma Kuokkanen sekä jäsenet Timo Hukka, Vesa Immonen, Tarja Pääkkönen ja Niina Rajakoski.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 5.3.2014 SATO Oyj:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin seitsemän jäsentä. Juha Laaksonen valittiin jatkamaan hallituksen puheenjohtajana ja Timo Hukka, Vesa Immonen, Niina Rajakoski sekä Tarja Pääkkönen hallituksen jäseninä. Hallituksen uusiksi jäseniksi valittiin Esa Lager ja Ilkka Tomperi. Hallitus valitsi keskuudestaan SATO Oyj:n hallituksen varapuheenjohtajaksi Esa Lagerin.

SATO Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous 23.10.2014 päätti vahvistaa SATO Oyj:n hallituksen jäsenmäärän kahdeksaksi. Uudeksi jäseneksi yhtiökokous päätti valita Andrea Attisanin 23.10.2014 alkaen.

Vuonna 2014 hallitus kokoontui 11 kertaa. Hallitustyöskentelyä tukee kaksi hallituksen jäsenistä nimettyä valiokuntaa: nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä tarkastusvaliokunta.

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

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

Johtoryhmän jäsenet

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

Näkymät

Suomen kansantalouden kasvun ja yleisen luottamusilmapiirin arvioidaan jatkuvan heikkona. Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakaimmin kuluttajien luottamus, asuntojen vuokra- ja hintakehitys sekä korkotaso.

Vuokra-asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä SATOn toiminta-alueilla ja kohdistuvan pääosin pieniin asuntoihin. Noin 80 prosenttia SATOn asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla, jossa vuokra- ja hintakehitys on vakainta. SATOn tarjonta vastaa pienten asuntojen kysyntään, asuntojen keskipinta-ala on 57 neliömetriä.

Kasvava kaupungistuminen ja maahanmuutto luovat hyvät edellytykset investointien jatkamiselle Suomessa. Kysynnän jatkumisesta ja uusista investoinneista johtuen SATOn nettovuokratuoton arvioidaan paranevan edellisvuodesta. Vuokrankorotusten arvioidaan kuitenkin olevan edellisvuosia maltillisempia.

Korkotason arvioidaan pysyvän matalana, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn liiketoimintaan.

Venäjän talouden ennustetaan supistuvan Ukrainan kriisistä johtuvien talouspakotteiden ja öljyn hinnanlaskun vuoksi. SATOn asunto-omaisuudesta noin 4 prosenttia on Pietarissa. SATO pidättäytyy uusista investointipäätöksistä, kunnes Venäjän talous ja poliittinen tilanne vakiintuu.

Hallituksen pääomanpalautus- ja voitonjakoehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2014 olivat 102 522 199,06 euroa, josta tilikauden voitto oli 26 169 102,61 euroa. Yhtiön ulkona olevien osinkoon vuodelta 2014 oikeuttavien osakkeiden määrä on 50 841 842 kappaletta. Osinkopolitiikan mukaan tavoitteena on jakaa vakaata ja kilpailukykyistä osinkoa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että pääomanpalautuksena ja osinkona

jaetaan 0,62 euroa osakkeelta, yhteensä 31 521 942,04 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokouksen vahvistaman taseen 31.12.2014 perusteella jaetaan pääomanpalautusta 0,42 euroa osakkeelta. Pääomanpalautus maksetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Lisäksi hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden tuloksesta jaetaan osinkoina yhteensä 0,20 (0,18) euroa osakkeelta, yhteensä 10 168 368,40 euroa, ja että voittovaroihin siirretään 16 000 734,21 euroa.

Pääomanpalautus ja osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka on maksun täsmäytyspäivänä 5.3.2015 merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Ehdotuksen mukaan pääomanpalautus ja osinko maksetaan 20.3.2015.

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

Tilinpäätös 2014

Konsernin tuloslaskelma, IFRS 84

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS 84

Konsernitase, IFRS 85

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS 86

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS 87

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS 88

1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet 88

2. Segmentti-informaatio 94

3. Liikevaihdon jakautuminen 96

4. Sijoitusasuntojen luovutusvoitot ja -tappiot sekä liiketoiminnan muut tuotot ja kulut 96

5. Henkilöstökulut 96

6. Poistot ja arvonalentumiset 96

7. Tutkimus- ja kehittämismenot 97

8. Rahoitustuotot ja -kulut 97

9. Tuloverot 97

10. Osakekohtainen tulos 98

11. Sijoitusasunnot 98

12. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet 99

13. Aineettomat hyödykkeet 100

14. Osuudet muissa yhteisöissä 101

15. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain 102

16. Myytävissä olevat rahoitusvarat 103

17. Pitkäaikaiset saamiset 103

18. Laskennalliset verosaamiset ja -velat 103

19. Vaihto-omaisuus 104

20. Myyntisaamiset ja muut saamiset 104

21. Rahavarat 104

22. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot 105

23. Eläkevelvoitteet 106

24. Korolliset velat 107

25. Johdannaiset 108

26. Varaukset 109

27. Ostovelat ja muut velat 109

28. Rahoitusriskien hallinta 110

29. Muut vuokrasopimukset 112

30. Rahavirtalaskelman liitetiedot 113

31. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat 113

32. Lähipiiritapahtumat 114

33. Vieraan pääoman menot 116

34. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat 116

35. Vapaaehtoisen laatimisperiaatteen muutos 116

36. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset 117

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS 124

Emoyhtiön tase, FAS 125

Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS 126

Emoyhtiön liitetiedot 127

1. Liikevaihto 127

2. Liiketoiminnan muut tuotot 127

3. Materiaalit ja palvelut 127

4. Henkilöstökulut 127

5. Johdon palkat ja palkkiot 127

6. Emoyhtiön palveluksessa keskimäärin 127

7. Poistot 127

8. Liiketoiminnan muut kulut 127

9. Rahoitustuotot ja -kulut 128

10. Satunnaiset erät 128

11. Tuloverot 128

12. Aineettomat hyödykkeet 128

13. Aineelliset hyödykkeet 129

14. Osuudet saman konsernin yrityksissä 130

15. Osuudet osakkuusyrityksissä 130

16. Muut osakkeet ja osuudet 130

17. Vaihto-omaisuus 130

18. Pitkäaikaiset saamiset 130

19. Lyhytaikaiset saamiset 131

20. Oma pääoma 131

21. Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 132

22. Emoyhtiön osakepääoman jakautuminen osakkeisiin 132

23. Pakolliset varaukset 132

24. Pitkäaikainen vieras pääoma 132

25. Lyhytaikainen vieras pääoma 133

26. Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut 133

Tilintarkastuskertomus 134

Tunnusluvut 135

Tietoja osakkeenomistajille 137

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 28. päivänä tammikuuta 2015

Juha Laaksonen Esa Lager Andrea Attisani Timo Hukka

Vesa Immonen Tarja Pääkkönen Niina Rajakoski Ilkka Tomperi

Erkka Valkila
Toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 28. päivänä tammikuuta 2015

KPMG OY AB
Lasse Holopainen, KHT

Konsernin tuloslaskelma, IFRS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2014	1.1.–31.12.2013
Liikevaihto			
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	2, 3	312,3	311,5
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset	4	2,0	1,8
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	11	63,8	59,6
Liiketoiminnan muut tuotot	14	0,4	0,0
Aineiden ja palveluiden käyttö	4	1,0	0,2
Henkilöstökulut		-63,4	-73,7
Poistot ja arvonalentumiset	5	-12,6	-12,1
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	2, 6	-1,1	-0,9
Liiketoiminnan muut kulut	4	-2,9	-0,1
	4	-108,2	-107,9
Liikevoitto		191,3	178,3
Rahoitustuotot	2, 8	0,9	0,9
Rahoituskulut	2, 8	-40,0	-38,5
		-39,1	-37,6
Voitto ennen veroja		152,2	140,8
Tuloverot	9	-31,8	-21,8
Tilikauden voitto		120,5	118,9
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		120,3	118,9
Määräysvallattomille omistajille		0,1	0,1
		120,5	118,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton (euroa)		2,37	2,34
Laimennettu (euroa)		2,37	2,34
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl		50,8	50,8

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2014	1.1.–31.12.2013
Muut laajan tuloksen erät			
Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi			
Etuus pohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	23	-0,2	0,0
Verot eristä, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi		0,0	0,0
		-0,2	0,0
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaus		-22,8	12,7
Myytavissä olevat rahoitusvarat		-0,7	0,2
Muuntoerot		-0,2	0,0
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		4,7	-2,6
		-18,9	10,3
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-19,1	10,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä		101,4	129,2
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		101,2	129,1
Määräysvallattomille omistajille		0,1	0,1
		101,4	129,2

Konsernitase, IFRS

Milj. €	liite	31.12.2014	31.12.2013	1.1.2013
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoitusasunnot	11	2 528,0	2 316,0	2 088,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	12	2,4	2,4	2,1
Aineettomat hyödykkeet	13	1,3	1,3	1,0
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	14	0,1	0,2	0,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat	16	1,7	2,6	2,6
Saamiset	15, 17	10,8	9,1	9,5
Laskennalliset verosaamiset	18	17,2	12,6	18,2
Yhteensä		2 561,5	2 344,1	2 121,5
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	19	188,1	190,1	167,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	20	13,1	12,0	49,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		7,1	3,2	1,9
Rahavarat	21	31,8	46,4	33,7
Yhteensä		240,1	251,7	252,9
VARAT YHTEENSÄ		2 801,6	2 595,8	2 374,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	22			
Osakepääoma		4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot		-40,6	-21,9	-32,2
Vararahasto		43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		23,3	44,5	44,5
Kertyneet voittovarot		861,4	750,9	637,1
Yhteensä		892,2	821,7	697,6
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,1	1,0	1,0
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		892,3	822,8	698,6
VELAT				
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	18	187,9	173,9	191,3
Varaukset	26	2,9	3,1	3,4
Johdannaisvelat	15, 25	53,5	29,1	45,2
Eläkevelvoitteet	23	0,5	0,4	0,7
Korolliset velat	15, 24	1 373,7	1 339,0	1 249,0
Yhteensä		1 618,5	1 545,5	1 489,7
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	27	70,9	61,5	56,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		8,8	3,8	3,4
Korolliset velat	15, 24	211,1	162,3	126,3
Yhteensä		290,8	227,5	186,2
VELAT YHTEENSÄ		1 909,3	1 773,0	1 675,8
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		2 801,6	2 595,8	2 374,4

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2014	1.1.–31.12.2013
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		120,5	118,9
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	30	-63,4	-59,4
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot ja -tappiot		0,4	-1,7
Korkokulut ja muut rahoituskulut		40,6	39,3
Korkotuotot		-0,7	-0,8
Osinkotuotot		-0,1	-0,1
Verot		31,8	21,8
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		129,0	118,0
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		-1,9	8,4
Vaihto-omaisuuden muutos		2,2	-21,6
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		7,9	3,1
Varausten muutos		-0,2	-0,4
Maksetut korot		-41,1	-39,1
Saadut korot		1,2	0,8
Maksetut verot		-15,7	-15,5
Liiketoiminnan nettorahavirta		81,3	53,7
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla		-0,1	0,4
Investoinnit sijoitusomaisuuteen		-175,1	-191,9
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,4	0,3
Myönnetyt lainat		-2,1	0,0
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys (-) / vähennys (+)		0,0	25,0
Sijoitusomaisuuden realisointi		24,6	22,2
Investointien nettorahavirta		-152,4	-144,0
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)		28,2	3,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot		254,2	305,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-194,5	-177,2
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset		-30,5	-28,0
Rahoituksen nettorahavirta		57,5	103,0
Rahavarojen muutos			
Rahavarat kauden alussa	21	-13,7	12,7
Kurssierot		46,4	33,7
Rahavarat kauden lopussa		-1,0	0,0
		31,8	46,4

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovar	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2013	4,4	-32,2	43,7	44,5	233,7	294,2	1,0	295,2
IAS 40 käyvän arvon mallin käyttöönoton vaikutus					403,4	403,4		403,4
Oikaistu oma pääoma 1.1.2013	4,4	-32,2	43,7	44,5	637,1	697,6	1,0	698,6
Laaja tulos								
Työsuhde-etuuksien uudelleenarvostus								
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					118,7	118,7	0,1	118,7
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	10,3	0,0	0,0	118,7	129,0	0,1	129,1
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-28,0	-28,0		-28,0
Pääoman palautus								
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,0	-28,0	0,0	-28,0
Verokannan muutoksen vaikutus IAS 40 -oikaisuun					24,0	24,0		24,0
Muut oikaisut	0,0	0,1	0,0		-1,0	-0,9		-0,9
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	10,4	0,0	0,0	113,8	124,1	0,1	124,2
Oma pääoma 31.12.2013	4,4	-21,9	43,7	44,5	750,9	821,7	1,0	822,8

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovar	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2014	4,4	-21,9	43,7	44,5	750,9	821,7	1,0	822,8
Laaja tulos								
Työsuhde-etuuksien uudelleenarvostus					-0,2	-0,2		-0,2
Rahavirran suojaus		-18,2				-18,2		-18,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat		-0,6				-0,6		-0,6
Muuntoerot	0,0				-0,2	-0,2		-0,2
Muut muutokset					-0,2	-0,2	0,0	-0,2
Tilikauden tulos					120,3	120,3	0,1	120,5
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	-18,8	0,0	0,0	119,8	101,0	0,1	101,2
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-9,2	-9,2	0,0	-9,2
Pääoman palautus				-21,2		-21,2	0,0	-21,2
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	-21,2	-9,2	-30,5	0,0	-30,5
Muut oikaisut		0,0		0,0	-0,1	-0,1	-1,1	-1,2
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	-18,8	0,0	-21,2	110,5	70,5	-1,0	69,5
Oma pääoma 31.12.2014	4,4	-40,6	43,7	23,3	861,4	892,2	0,1	892,3

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 2014 konsernitilinpäätöksen 28.1.2015. Jäljennös yhtiön konsernitilinpäätöksestä on saatavilla edellä mainitusta osoitteesta

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

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

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

Yleiset laatimisperiaatteet

SATO Oyj:n konsernitilinpäätös on laadittu Euroopan unionissa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien mukaisesti (International Financial Reporting Standards, IFRS) noudattaen 31. joulukuuta 2014 voimassaolevia standardeja ja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisöläinsäädännön mukaiset.

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

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

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

Arvioita ja niihin liittyviä oletamuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutuskautta että myöhempää

kausia, arvion muutos kirjataan vastavasti sekä muutuskaudelle 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 yhteisöjä, jotka ovat emoyhtiön määräysvallassa. Määräysvalta katsotaan syntyneen, kun sijoittaja olemalla osallisena sijoituskohteessa altistuu sijoituskohteen muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä sijoituskohdetta koskevaa valtaansa.

Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen hankinta-ajan kohdasta lähtien siihen saakka, kunnes määräysvalta lakkaa. Hankitut yritykset sisällytetään tilinpäätökseen hankintamenetelmää käyttäen. Hankitun yrityksen hankintahetken nettovarallisuus kirjataan maa-alueiden ja rakennuksien käypiin arvoihin. Kiinteistöjen hankinnat käsitellään omaisuuserien hankintoina.

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

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt käsitellään konsernissa yhteisinä toimintoina, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin edellyttämällä suhteellisella yhdistämistavalla. Suhteellista yhdistämismenetelmää sovelletaan

kaikkiin tällaisiin omaisuuseriin riippumatta konsernin omistusosuudesta.

Suomen Asumisoikeus Oy on yhteisyritys, jossa SATOlla on ollut 50 %:n osuus tilikauden aikana. Yhteisyritys, jossa osapuolet harjoittavat yhteisessä määräysvallassa olevaa toimintaa, yhdistellään SATOn konsernitilinpäätökseen IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti eli pääomaosuusmenetelmällä.

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituina yhteisinä. Niitä ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen siltä osin, kun yhtiöiden katsotaan olevan SATOn toiminnan ulkopuolisia järjestyttäjiä, 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 liike-tapahtumat kirjataan toimintavaluutan määräisenä siten, että erä muutetaan käyttäen tapahtumapäivän valuuttakurssia. Tilikauden päättyessä ulkomaanrahan määräiset avoimena olevat varat ja velat muunnetaan euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kurssia. Varsinaiseen liike-toimintaan liittyvät kurssivoitot ja -tappiot käsitellään myynnin tai ostojen oikaisu-erinä. Investointeihin liittyvien maksujen kurssivoitot ja -tappiot käsitellään investointien oikaisuerinä. Rahoituksen kurssivoitot ja -tappiot kirjataan rahoitus-tuottoihin ja -kuluihin. Tase-erien muuntamisesta syntyneet kurssivoitot ja -tappiot kirjataan tuloslaskelmaan. Rahavirran

suojauksiin liittyvät kurssivoitot ja -tappiot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

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

Tytäryhtiöihin tehtyjen sijoitusten muuntoerot sekä tilikauden tuloksen ja laajan tuloksen muuntamisesta tilikauden keskikursseihin ja taseen muuntamisesta tilipäätöspäivän valuuttakursseihin johtuvat kurssierot kirjataan oman pääoman ”Muuntoero”-riville ja muutos laajan tuloksen muuntoeroihin. Ulkomaanrahan määräisiin tytäryhtiöihin liittyvät kumulatiiviset muuntoerot kirjataan muun laajan tuloksen eristä tuloslaskelmaan ulkomaanrahamääräisistä tytäryhtiöistä luovuttaessa.

Sijoitusasunnot

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

Sijoitusasunnot kirjataan alkuperäiseen hankintamenoon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvон muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti kaudelle, jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuus-erän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavantamukaisessa liiketoimessa.

Osaan asuntoja kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta asuntoja omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyys-rajoitukset) ja toisaalta omistuksen

kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyys-rajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuuden-antoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

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

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

Sijoitusasuntojen käyvät arvot perustuvat:

- kauppa-arvoon kohteissa, joiden asunnot ovat vapaasti myytävissä,
- tuottoarvoon kohteissa, jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle, ja
- kirjanpidossa jäljellä olevaan hankintameno arava-, lyhyen korkotuen ja rakenteilla olevissa kohteissa. Kauppa-arvomenetelmässä kauppa-hintojen vertailutiedot ovat arviointiajan kohtaa edeltävältä 24 kuukaudelta.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoon. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin niiden arvioituna taloudellisena vaikutusajana, 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 jäännös-arvoa. Aineellisen käyttöomaisuus-hyödykkeiden 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 hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu yrityksen hyväksi.

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

Arvonalentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä sijoitus-asuntojen sekä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko viitteitä arvonalentumisesta. Mikäli arvon alentumisesta on viitteitä, omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpito-arvo 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 nettoreali-

sointiarvoon, mikäli tämä on alhaisempi. Nettorealisointiarvo vastaa tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaa myyntihintaa, josta on vähennetty arvioidut tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja myynnistä johtuvat menot.

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

Rahoitusinstrumentit

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

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti

kirjattavat rahoitusvarat ja -velat

Tähän ryhmään on luokiteltu sellaiset johdannaisinstrumentit, jotka eivät täytä IAS 39:ssä määriteltäviä suojauslaskennan ehtoja ja jotka siten luokitellaan kaupan käyntitarkoituksessa 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 hankintamenoon vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla. Konserni kirjaa myyntisaamisista arvonalentumistappion, kun tilinpäätöshetkellä on olemassa perusteltua näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti.

Myytävissä olevat rahoitusvarat

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

Myytävissä olevien rahoitusvarojen realisoitumattomat arvomuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvomuutosrahastossa vero-vaikutuksella 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. Rahoitusveloja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin, ja ne voivat olla korollisia tai korottomia. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan efektiivisen koron menetelmällä velan juoksuajalle.

Johdannaisinstrumentit 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 kirjanpito-käsittely riippuu johdannaisinstrumentin 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 suojausena tai johdannaisinstrumentteina, jotka eivät täytä IAS 39:n mukaisia suojauslaskennan kriteerejä. Suojauslaskennan piirissä olevien johdannaisinstrumenttien käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvomuutosrahastossa. Omaan pääomaan merkityt voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan korkokuluihin suojattavien lainojen korkokuluja vastaavasti, samanaikaisesti suojatun erän kanssa. Suojaussuhteen

mahdollinen tehoton osuus kirjataan välittömästi rahoituskuluihin.

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

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on laillinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisempien tapahtumien perusteella, ja maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä ja veloitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti. Rakennusalan 10-vuotisvastuu-varauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Lisäksi kirjataan takuuvarausta, kun projektia tuloutetaan tuloslaskelmaan. Takuuvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta.

Muita varauksia voivat olla uudelleenjärjestelyvaraukset tai tappiolliset sopimukset. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun veloitteiden 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 rakentamis-sopimukset -tulokinnan 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 toimeksianto-rakennuttamisesta, tuloutetaan kun palvelu on suoritettu.

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle antajana)

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

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle ottajana)

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

Vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, mikäli omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olenmaisilta 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 hankintamenoan ja jaksotetaan korkokuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Julkiset avustukset

Julkiset avustukset, esimerkiksi hissi-avustukset, kirjataan aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvojen vähennyksiksi. Saatut avustukset ovat siten pienentämässä hyödykkeestä niiden taloudellisena vaikutusaikana tehtäviä poistoja.

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

Eläkejärjestelyt

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

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

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

Taseeseen kirjataan vakuutus-matemaattisten laskelmien perusteella eläkevelvoitteiden nykyarvo, josta on vähennetty eläkejärjestelyyn kuuluvat käypään arvoon arvostetut varat. Eläkemeno kirjataan tuloslaskelmaan kuluiksi henkilöiden palvelusajalle. Uudelleen-määrittämisestä aiheutuvat erät kirjataan muun laajan tuloksen eriin sinä kautena, jona ne syntyvät.

Tuloverot

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

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

käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa.

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

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

Liikevoitto

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

Päättyneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit

Konserni otti 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 liiketoimien, muiden tapahumien tai olosuhteiden vaikutuksista yhteisön taloudelliseen asemaan, taloudelliseen tulokseen ja rahavirtoihin. Laatomisperiaatteen muutos tehtiin takautuvasti, eli vertailuvuoden (2013) tiedot ja vertailuvuoden avaava tase (1.1.2013) oikaistiin uuden laatomisperiaatteen mukaiseksi.

Uuden laatomisperiaatteen mukaan sijoitusasunnot kirjataan alkuperäiseen hankintamenuon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti kaudelle, jona ne syntyvät.

Tulevien tilikausien muutokset raportoinnissa

SATO muuttaa tilikaudelta 2015 lähtien tuloslaskelman esittämistapaa kululajikohtaisesta toimintokohtaiseen raportointiin. Muutoksella on tarkoitus antaa sijoittajille merkityksellisempää ja tarkempaa tietoa kulujen muodostumisesta ja tarkoituksesta liiketoiminnassa. Tämän lisäksi SATO alkaa raportoida osavuosiokatsausten yhteydessä kumulatiivisten lukujen lisäksi kvartaalimuutoslukuja, millä pyritään informatiivisenpään raportointiin kunkin kvartaaliin kohdistuvista muutoksista.

Konsernin vuokra-asunnot on tilikaudella ryhmitelty kahteen segmenttiin, SATO-liiketoimintaan ja VATRO-liiketoimintaan. VATRO-liiketoimintaan kuuluvien asuntojen osuuden supistuessa koko asunto-omaisuuden arvosta, SATOn hallitus päätti luopua nykyisestä segmenttijaosta vuoden 2015 raportoinnissa. SATOn liiketoimintaa raportoidaan yhtenä kokonaisuutena 1.1.2015 alkaen.

SATO on noudattanut vuoden 2014 alusta voimaan tulleita uusia ja muutettuja standardeja:

- IFRS 10 *Konsernitilinpäätös ja siihen tehdyt muutokset*: Olemassa olevien periaatteiden mukaisesti IFRS 10 määrittää määräysvallan keskeiseksi tekijäksi, kun ratkaistaan, tuleeko

yhteisö yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Lisäksi standardissa annetaan lisäohjeistusta määräysvallan määrittelystä silloin, kun sitä on vaikea arvioida. Uudella standardilla ei ole ollut olennaista vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

- IFRS 11 *Yhteisjärjestelyt ja siihen tehdyt muutokset*: IFRS 11 painottaa yhteisjärjestelyjen kirjanpitokäsittelyssä niistä seuraavia oikeuksia ja velvoitteita ennemmin kuin niiden oikeudellista muotoa. Yhteisjärjestelyjä on kahden tyyppisiä: yhteiset toiminnot ja yhteisyritykset. Yhteisyritysten raportoinnissa on käytettävä jatkossa yhtä menetelmää, pääomaosuusmenetelmää, eikä aiempi suhteellisen yhdistelyn vaihtoehto ole enää sallittu. Uudella standardilla ei ole ollut olennaista vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 12 *Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä* ja siihen tehdyt muutokset: IFRS 12 kokoaayhteen tilinpäätöksessä esitettäviä tietoja koskevat vaatimukset, jotka liittyvät erilaisiin osuuksii muissa yhteisöissä, ml. osakkuusyhtiöt, yhteisjärjestelyt, strukturoidut yhteisöt ja muut, taseen ulkopuolelle jäävät yhteisöt. Uusi standardi laajentaa liitetietoja, joita konserni esittää omistuksistaan muissa yhteisöissä. Uusi standardi on vaikuttanut konsernitilinpäätöksen liitetietoihin.
- IAS 27 *Erillistilinpäätös* (uudistettu 2011) ja siihen tehdyt muutokset: Uudistettu standardi sisältää IFRS-erillistilinpäätöstä koskevat vaatimukset, jotka jäivät jäljelle, kun määräysvaltaa koskevat kohdat siirrettiin uuteen IFRS 10:een. Uudistetulla standardilla ei ollut vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- IAS 28 *Osuuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä* (uudistettu 2011): IFRS 11:n julkaisemisen seurauksena uudistettu standardi sisältää vaatimukset sekä osakkuus että yhteisyritysten kirjanpitokäsittelystä pääomaosuusmenetelmällä. Uudistetulla standardilla ei ollut olennaista vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 32:een *Rahoitusinstrumentit: esittämistapa*: Muutokset

selventävät taseen rahoitusvarojen ja -velkojen nettomääräistä esittämistä koskevan sääntelyn vaatimuksia ja antavat lisää aihetta koskevaa soveltamisohjeistusta. Muutoksilla ei ollut merkittävää vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

- Muutokset IAS 36:een *Rahoituserien arvonnalentuminen*: Muutosten tarkoituksena on selkeyttää, että tilinpäätöksessä omaisuuserien kerrytetävissä olevasta rahamäärästä esitetävien tietojen soveltamisala rajoittuu arvoltaan alentuneisiin omaisuuseriin, mikäli kyseinen summa perustuu käypään arvoon vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla. Muutetulla standardilla ei ollut merkittävää vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 39:ään *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen*: IAS 39:ään on lisätty poikkeussäännös, jonka perusteella suojaus-suhteen ei katsota päättyvän tietyissä olosuhteissa, kun suojausinstrumentiksi määritetty johdannaisinstrumentti uudistetaan yhdeltä vastapuolelta keskusvastapuolelle säädösten tai määräysten seurauksena. Näillä muutoksilla ei ollut olennaista vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit sekä tulkinnat

Konserni ei ole vielä soveltanut seuraavia, IASB:n jo julkistamia uusia tai uudistettuja standardeja ja tulkintoja. Konserni ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien (mikäli alla ei muuta mainita), tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien. Muilla julkaistuilla uusilla tai muutetuilla standardeilla tai tulkinnoilla ei ole vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

- IFRIC 21 *Julkiset maksut* (sovelletaan 1.1.2015 alkaen EU-hyväksynnän mukaisesti): Tulkinta tarkentaa julkisten maksujen 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.

- Uusi IFRS 15 *Myyntituotot asiakassopimuksista** (sovellettava 1.1.2017 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 15 luo kattavan viitekehysten sen määrittämiseksi, voidaanko myyntituottoja tulouttaa, kuinka paljon ja milloin. IFRS 15 korvaa voimassaolevan tuloutusta koskevan ohjeistuksen, mm. IAS 18:n Tuotot, IAS 11:n Pitkäaikaishankkeet sekä IFRIC 13:n Kanta-asiakasohjelmat. IFRS 15:n mukaan yhteisön on kirjattava myyntituotot sellaisena rahamääränä, joka kuvastaa vastiketta, johon yhteisö odottaa olevansa oikeutettu kyseisiä tavaroita tai palveluja vastaan. Konserni arvioi IFRS 15:n vaikutuksia.
- Uusi IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit** (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardi korvaa nykyisen IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin. IFRS 9:ään sisältyy uudistettu ohjeistus rahoitusinstrumenttien kirjaamisesta ja arvostamisesta. Tämä kattaa myös uuden, odotettuja luottotappioita koskevan kirjanpitokäsittelyn mallin, jota sovelletaan rahoitusvaroista kirjattavien arvonalentumisten määrittämiseen. Standardin yleistä suojauslaskentaa koskevat säännökset on myös uudistettu. IAS 39:n säännökset rahoitusinstrumenttien taseeseen kirjaamisesta ja taseesta pois kirjaamisesta on säilytetty. Konserni selvittää vielä standardin vaikutuksia.

2. Segmentti-informaatio

Taloudellisessa raportoinnissa konsernin vuokra-asunnot on ryhmitelty kahteen segmenttiin, SATO-liiketoimintaan ja VATRO-liiketoimintaan. Toiminta-segmenttejä ei ole yhdistelty raportoita-viksi segmenteiksi. SATO-liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset sijoitusasunnot sekä ne arava ja korkotukilainoitetut asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohde-kohtaiset rajoitukset päättyvät pääosin vuoteen 2016 mennessä joidenkin kohteiden rajoitusten jatkuessa vuoteen 2025. Myös omistusasuntotuotanto ja asuntosijoitustoiminta Pietarissa kuuluvat SATO-liiketoimintaan. VATRO-liiketoimin-taan kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pidempiaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät vuoteen 2047 mennessä.

Segmenttien tuottoina ja kuluina esite-tään välittömät segmenteille kohdistuvat tuotot ja kulut sekä segmenteille järkevällä perusteella kohdennettavissa olevat tuotot ja kulut. SATOssa segmenttien tuot-toihin ja kuluihin luetaan myös rahoitus-tuotot ja -kulut, sillä niiden katsotaan olevan niin keskeinen tekijä segmentin tuloksen muodostumisessa, ettei niiden poisjättäminen antaisi segmenttien tulok-sesta oikeata kuvaa.

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Kohdistamattomat varat sisältävät lasken-nallisia verosaamisia sekä konsernin yhteisiä eriä. Kohdistamattomat velat muodostuvat pääasiassa laskennallisista verovelosta. Investoinnit koostuvat sijoitusasuntojen, aineellisten käyttö-omaisuushyödykkeiden ja aineettomien hyödykkeiden lisäyksistä, joita käytetään

useammalla kuin yhdellä tilikaudella. Segmenttien välinen hinnoittelu tapahtuu käypään markkinahintaan.

Konsernin strategian mukaisesti uudet investoinnit on kohdistettu 2000-luvulla SATO-liiketoimintaan. Koska VATRO-liike-toiminnan merkitys on huomattavasti pienentynyt, SATOn hallitus päätti luopua nykyisestä segmenttijaosta vuoden 2015 raportoinnissa. SATOn liiketoimintaa rapor-toidaan yhtenä kokonaisuutena 1.1.2015 alkaen.

Nettovuokratuoton laskenta

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

Segmentti-informaatio 1.1.–31.12.2014

Milj. €	SATO-liiketoiminta	VATRO-liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Liikevaihto	271,8	40,5		312,3
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot	–1,0	0,2		–0,9
Poistot ja arvonalentumiset	–1,0	–0,1		–1,1
Liikevoitto	179,4	11,9		191,3
Korkotuotot	0,9	0,0		0,9
Korkokulut	–34,9	–5,1		–40,0
Voitto ennen veroja	145,4	6,8		152,2
Asuntokannan nettovuokratuotot	126,1	22,7		148,8
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle	5,9	11,7		6,1
Investoinnit	174,1			174,1
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	5,3			5,3
Poistot ja arvonalentumiset	–1,0	–0,1		–1,1
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	2 529,8	213,4	–17,0	2 726,2
Sijoitusasunnot	2 336,2	191,8		2 528,0
Rahavarat	–26,3	7,0		–19,3
Segmentin muut varat	219,9	14,6	–17,0	217,5
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	0,0	0,0		0,0
Kohdistamattomat varat				75,4
Varat yhteensä				2 801,6
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1 553,8	175,8	–17,0	1 712,6
Korolliset velat	1 417,6	167,2		1 584,8
Segmentin muut velat	136,2	8,6	–17,0	127,8
Kohdistamattomat velat				196,7
Velat yhteensä				1 909,3

Segmentti-informaatio 1.1.–31.12.2013

Milj. €	SATO-liiketoiminta	VATRO-liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Liikevaihto	272,4	39,1		311,5
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot	1,6	0,2		1,8
Poistot ja arvonalentumiset	–0,7	–0,2		–0,9
Liikevoitto	166,9	11,4		178,3
Korkotuotot	0,9	0,0		0,9
Korkokulut	–32,7	–5,8		–38,5
Voitto ennen veroja	135,2	5,6		140,8
Asuntokannan nettovuokratuotot	115,2	22,1		137,3
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle	6,0	11,1		6,5
Investoinnit	190,6	0,0		190,6
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	7,5			7,5
Poistot ja arvonalentumiset	–0,7	–0,2		–0,9
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	2 384,6	215,2	–15,3	2 584,5
Sijoitusasunnot	2 120,2	195,8		2 316,0
Rahavarat	42,4	5,3		47,7
Segmentin muut varat	222,1	13,8	–15,3	220,6
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	–0,1	0,3		0,2
Kohdistamattomat varat				11,3
Varat yhteensä				2 595,8
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1 429,4	185,0	–15,3	1 599,1
Korolliset velat	1 324,2	178,1		1 502,3
Segmentin muut velat	105,2	6,9	–15,3	96,8
Kohdistamattomat velat				173,9
Velat yhteensä				1 773,0

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

Milj. €	2014	2013
---------	------	------

3. Liikevaihdon jakautuminen

Liikevaihto		
Omistusasuntomyyntin tuotot	60,6	67,9
Vuokratuotot	243,2	229,5
Muut tuotot	8,5	14,2
Yhteensä	312,3	311,5

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

Luovutusvoitot ja -tappiot		
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	2,0	1,8
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	-2,9	-0,1
Yhteensä	-0,9	1,6

Liiketoiminnan muut tuotot		
Myyntivoitot myytävissä olevista rahoitusvaroista	0,8	0,0
Muut tuotot	0,2	0,2
Yhteensä	1,0	0,2

Liiketoiminnan muut kulut		
Vuokratuottoa kerryttäneiden sijoitusasuntojen välittömät hoitokulut	58,4	61,8
Vuokrakulut	38,7	35,8
Muut hallinnolliset kulut	10,0	9,5
Muut kuluerät	1,1	0,8
Yhteensä	108,2	107,9

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

5. Henkilöstökulut

Henkilöstökulut		
Palkat	10,3	9,5
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	1,8	1,7
Eläkekulut - etuuspohjaiset järjestelyt	0,1	0,5
Muut henkilösivukulut	0,4	0,4
Yhteensä	12,6	12,1

Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetiedossa 32 Lähipiiritapahtumat.

Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella	165	156
---	-----	-----

6. Poistot ja arvonalentumiset

Poistot hyödykeryhmittäin:		
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,6	0,6
Aineettomat hyödykkeet	0,5	0,3
Yhteensä	1,1	0,9

Aineellisista tai aineettomista hyödykkeistä ei ole kirjattu arvonalentumisia.

Milj. €	2014	2013
---------	------	------

7. Tutkimus- ja kehittämismenot

Tutkimus- ja kehittämismenoja on kirjattu tilikaudella 0,7 milj. euroa (2013: 1,1 milj.euroa) tuloslaskelmaan ja kehittämismenoja on aktivoitu taseeseen 0,1 milj. euroa (2013: 0,7 milj. euroa).

8. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot		
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,5	0,6
Osinkotuotot myytävissä olevista rahoitusvaroista	0,1	0,1
Valuuttakurssivoitot	0,3	0,2
Yhteensä	0,9	0,9

Rahoituskulut		
Korkokulut jaksettettuun hankintamenoon kirjatusta rahoitusveloista	-26,9	-27,2
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-11,3	-9,7
Korkokulut, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	-0,8	-0,8
Käyvän arvon muutos, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	0,7	0,8
Valuuttakurssitappiot	0,0	-0,1
Muut rahoituskulut	-1,7	-1,4
Yhteensä	-40,0	-38,5

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-39,1	-37,6
-----------------------------------	-------	-------

9. Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	16,8	28,1
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,5
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	14,9	-6,8
Yhteensä	31,8	21,8

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

Tulos ennen veroja	152,2	140,8
--------------------	-------	-------

Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	30,4	28,2
---	------	------

Verotuksessa vähennyskeltottomat kulut	1,0	1,3
Verovapaat tulot	-0,1	0,0
Tulevilla tilikausilla kirjanpidossa tuloutettavat	0,3	1,4
Aiemmillä tilikausilla verolaskelmassa tuloutetut	-0,3	-1,6
Verot aikaisemmilta tilikausilta	0,0	-0,5
Verokannan muutoksen vaikutus	0,0	-10,4
IAS 40 käyvän arvon mallin käyttöönoton vaikutus	0,0	3,1
Muut erät	0,4	0,3
Oikaisut yhteensä	1,3	-6,3

Verot tuloslaskelmassa	31,8	21,8
------------------------	------	------

Milj. €	2014	2013
---------	------	------

10. Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana. SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2014 oli 51 001 842. SATO Oyj:n hallussa oli tilinpäätöshetkellä 160 000 omaa osaketta.

Emoyhtiön omistajille jakautuva tilikauden voitto	120,3	118,9
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	50,8	50,8
Osakekohtainen tulos (€)		
Laimentamaton	2,4	2,3
Laimennettu	2,4	2,3

11. Sijoitusasunnot

Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden alussa	2 316,0	2 088,0
Hankitut uudet sijoitusasunnot	152,5	169,3
Lisäinvestoinnit	20,1	18,4
Myydyt sijoitusasunnot	-25,7	-22,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,2	1,0
Siirrot vaihto-omaisuudesta	0,2	1,8
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta*	63,8	59,6
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden lopussa	2 528,0	2 316,0

* Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisessa erä sisältää kurssitappioita 41,2 miljoonaa euroa.

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

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

Sijoitusasuntojen käypien arvojen arvonmäärittys perustuu sisäiseen kvartaaleittain tehtävään arviointiprosessiin, joka on kehitetty yhdessä ulkopuolisen asiantuntijan (nykyisin: JLL) kanssa. Ulkopuolinen asiantuntija antaa kvartaaleittain lausunnon SATOn Suomen sijoitusasuntojen arvonmäärittymässä soveltamista arviointi-

metodeista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Osana arviointia, ulkopuolinen arvioitsija kiertää läpi jokaisen SATOn sijoituskohteen kolmen vuoden aikana. Pietarin valmiit sijoitusasunnot arvioi ulkopuolinen arvioitsija (JLL). Arvon määrityksessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy konsernin johtoryhmä. Kvartaalien aikana tapahtuneet arvonmuutokset analysoidaan kvartaalin arvonmäärityksen yhteydessä. Muutokset ja arvonmäärityksen tulos raportoidaan konsernin johtoryhmälle ja hallitukselle.

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

SATOn määrittämät sijoitusasuntojen käyvät arvot perustuvat

- kauppa-arvoon
- tuottoarvoon
- hankintamenuon

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

Tuottoarvo
Tuottoarvoon arvostetaan kohteet, joihin kohdistuu arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokratuottovelvoitteita ja jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla nettotuottovaatimuksilla. Tuottoarvossa huomioidaan lisäksi tulevien korjausten vaikutus sekä mahdollisten korkotukien nykyarvo.

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

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet 31.12.2014

Milj. €	-10%		-5%		5%		10%	
	Muutos	Muutos %	Muutos	Muutos %	Muutos	Muutos %	Muutos	Muutos %
Kauppa-arvo kohteista								
Kauppahintojen muutos	-160,0	-9,6	-80,0	-4,8	80,0	4,8	160,0	9,6
Tuottoarvo kohteista								
Tuottovaatimus	49,2	12,5	23,3	5,9	-21,1	-5,4	-40,2	-10,3
Vuokratuotot	-65,1	-16,6	-32,5	-8,3	32,5	8,3	65,1	16,6
Hoitokulut	20,9	5,3	10,5	2,7	-10,5	-2,7	-20,9	-5,3
Käyttöaste	-65,1	-16,6	-32,5	-8,3	-	-	-	-

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

12. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

2014	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Milj. €			
Hankintamenu 1.1.	4,3	1,4	5,7
Lisäykset	0,6	0,0	0,6
Vähennykset	-0,2	0,0	-0,2
Hankintamenu 31.12.	4,7	1,4	6,1

Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	3,1	0,3	3,4
Vähennysten kertyneet poistot	-0,2	0,0	-0,2
Tilikauden poistot	0,5	0,0	0,5
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	3,4	0,3	3,6

Kirjanpitoarvo 1.1. 2014	1,2	1,1	2,4
Kirjanpitoarvo 31.12. 2014	1,3	1,1	2,4

2013	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Milj. €			
Hankintamenu 1.1.	4,7	0,7	5,4
Lisäykset	0,4	0,6	1,0
Vähennykset	-0,7	0,0	-0,7
Hankintamenu 31.12.	4,3	1,4	5,7

Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	3,2	0,2	3,4
Vähennysten kertyneet poistot	-0,7	0,0	-0,7
Tilikauden poistot	0,6	0,1	0,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	3,1	0,3	3,4

Kirjanpitoarvo 1.1. 2013	1,4	0,6	2,0
Kirjanpitoarvo 31.12. 2013	1,2	1,1	2,4

Koneisiin ja kalustoon sisältyy rahoitusleasingsopimuksilla hankittuja hyödykkeitä seuraavasti:

Milj. €	2014	2013
Hankintameno 1.1.	0,0	0,7
Lisäykset	0,0	0,0
Vähennykset	0,0	-0,7
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,0	0,7
Tilikauden poistot	0,0	0,0
Vähennysten kertyneet poistot	0,0	-0,7
Kertyneet poistot 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0

13. Aineettomat hyödykkeet

2014	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Milj. €			
Hankintameno 1.1.	0,3	3,7	4,0
Lisäykset	0,0	0,6	0,6
Hankintameno 31.12.	0,3	4,2	4,5
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,3	2,5	2,8
Tilikauden poistot	0,0	0,5	0,5
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0,3	2,9	3,2
Kirjanpitoarvo 1.1. 2014	0,0	1,3	1,3
Kirjanpitoarvo 31.12. 2014	0,0	1,3	1,3

2013	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Milj. €			
Hankintameno 1.1.	0,3	3,0	3,3
Lisäykset	0,0	0,8	0,8
Hankintameno 31.12.	0,3	3,7	4,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,3	2,0	2,4
Tilikauden 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	0,9	0,9
Kirjanpitoarvo 31.12. 2013	0,0	1,3	1,3

14. Osuudet muissa yhteisöissä

Konsernin koostumus

SATO:lla on 12 konsernin kannalta olennaista kokonaan omistettua tytäryritystä tilikausina 2014 ja 2013. SATO:lla on kaikkiin näihin tytäryrityksiin sijoituskohdetta koskeva määräysvalta eikä SATOlla ei ole merkittävää määräysvallattomien omistajien osuutta missään tytäryrityksessä.

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

Luettelo kaikista konsernin ja emoyrityksen omistamista yrityk-sistä on esitetty liitetiedossa 36.

Voitonjakorajoitukset

Yleishyödylliseen toimintaan liittyvillä tytäryrityksillä on voiton-jakoon liittyviä rajoituksia. Lisää rajoituksista on kerrottu liitetie-dossa 22 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot.

Milj. €	2014	2013
Osuudet osakkuusyhtiöissä	0,1	0,2
Konsernin osuus:		
Tilikauden tuloksesta	0,4	0,0
Tilikauden tulos yhteensä	0,4	0,0

SATO on myynyt 8.4.2014 osuutensa (50 %) Suomen Asumisoikeus Oy:stä Asuntosäätiön tytäryritykselle Asumisoikeus Oy:lle. Kauppa-hinta on Asumisen kehittämis- ja rahoituskeskus ARA:n hyväksymä. Aikaisempina tilikausina Suomen Asumisoikeus Oy on yhdistelty SATO-konserniin asumisoikeuslain mukaan jaettavissa olevan osingon osalta (8 % sijoitetuille omille varoille).

Suomen Asumisoikeus Oy:n kotipaikka on Helsinki ja yhteenlasketut varat, velat, liikevaihto ja voitto/tappio (milj. €) oli 31.3.2014 (31.12.2013): varat 1 145,7 (1 164,3), velat 820,9 (992,9), liikevaihto 34,1 (131,6), voitto 0,7 (1,9).

15. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain

							Käyvän arvon hierarkiatasot		
2014		Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	Käypään arvoon tuloksessa	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettu hankinta- meno	2014 Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Milj. €									
Pitkäaikaiset rahoitusvarat									
Osakkeet käypään arvoon	16			-		-			
Muut osuudet	16			1,7		1,7			
Lainasaamiset	17				10,8	10,8			
Johdannaissaamiset	25	0,0				0,0		0,0	
Lyhytaikaiset rahoitusvarat									
Myyntisaamiset	20				10,3	10,3			
Lainasaamiset	20				0,0	0,0			
Rahavarat	21				31,8	31,8			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat									
Joukkovelkakirjalainat	24				247,8	247,8	207,2	49,0	
Muut lainat	24				1 125,9	1 125,9		1 127,1	
Johdannaisvelat	25	53,5	-			53,5		53,5	
Lyhytaikaiset rahoitusvelat									
Lainat	24				211,1	211,1		211,1	
Johdannaisvelat	25	3,4	0,4			3,8		3,8	
Ostovelat	27				6,1	6,1			

							Käyvän arvon hierarkiatasot		
2013		Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	Käypään arvoon tuloksessa	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettu hankintameno	2013 Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Milj. €									
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			
Johdannaisaamiset	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	
Johdannaisvelat	25	27,4	1,1			28,6		28,6	
Lyhytaikaiset rahoitusvelat									
Lainat	24				162,3	162,3		162,3	
Johdannaisvelat	25	0,6				0,6		0,6	
Ostovelat	27				5,6	5,6			

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

Milj. €	2014	2013
---------	------	------

16. Myytävissä olevat rahoitusvarat

Osakkeet	0,0	0,8
Muut osuudet	1,7	1,8
Yhteensä	1,7	2,6

Sato on luokitellut pitkäaikaiset sijoitukset myytävinä oleviin osakkeisiin ja muihin osuuksiin. Myytävissä olevien varojen realisoitumat-
tomat arvomuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja ne sisältyvät oman pääoman arvomuutosrahastoon verovaiikutus
huomioon ottaen. Osakkeet sisältävät pörssinoteerattut osakkeet, jotka arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöspäivän päätöskurssiin.
Muut osuudet sisältävät omistuksia pörssinoteeraamattomissa yhtiöissä. Omistukset on arvostettu hankintamenuon, koska niiden
käyvät arvot eivät ole luotettavasti määriteltävissä. Tilikauden aikana kertyneet käyvän arvon muutokset on kirjattu tulosvaikutteisesti
pörssinoteerattujen osakkeiden myynnin myötä.

17. Pitkäaikaiset saamiset

Lainasaamiset	10,8	9,1
Yhteensä	10,8	9,1

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

18. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2014 aikana:

Milj. €	1.1.2014	Kirjattu tulos- vaikutteisesti	Verokannan muutoksen vaikutus	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Ostetut/ myydyt tytäryhtiöt	31.12.2014
Laskennalliset verosaamiset						
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	5,9	-0,1	-	4,6	-	10,3
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	6,7	0,2	-	-	0,0	6,9
Yhteensä	12,6	0,1	0,0	4,6	0,0	17,2

Laskennalliset verovelat

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

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2013 aikana:

Milj. €	1.1.2013	Kirjattu tulos- vaikutteisesti	Verokannan muutoksen vaikutus	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Ostetut/ myydyt tytäryhtiöt	31.12.2013
Laskennalliset verosaamiset						
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	11,1	-0,2	0,0	-5,1	-	5,9
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	8,0	3,2	-4,5	-	-	6,7
Yhteensä	19,2	3,0	-4,5	-5,1	0,0	12,6

Laskennalliset verovelat

Sijoitusasuntojen arvostaminen käypään arvoon	107,3	0,5	-0,5	-	-	107,3
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,4	-0,1	0,4	0,0	-	0,7
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	67,4	4,9	-13,3	-	-	59,0
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	4,5	1,4	-1,1	-	0,0	4,8
Kohdistetuista hankintamenuista	2,7	-0,1	-0,5	-	-	2,1
Yhteensä	182,2	6,6	-14,9	0,0	0,0	173,9

Milj. €	2014	2013
19. Vaihto-omaisuus		
Vaihto-omaisuus		
Rakenteilla olevat asunnot	66,7	59,3
Valmiit asunnot ja liiketilät	38,3	34,0
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	71,6	88,3
Muu vaihto-omaisuus	11,5	8,6
Yhteensä	188,1	190,1

Vaihto-omaisuuteen aktivoiduista eristä tehdyt alaskirjaukset ovat 3,5 milj. euroa (2013: 0,8 milj. euroa).

20. Myyntisaamiset ja muut saamiset

Myyntisaamiset ja muut saamiset		
Myyntisaamiset	10,3	8,8
Siirtosaamiset	2,7	2,8
Lainasaamiset	0,0	0,0
Muut saamiset	0,0	0,3
Yhteensä	13,1	12,0

Siirtosaamisten erittely		
Vuokraustoiminta	0,2	0,7
Rakennuttamistoiminta	0,4	0,2
Ennakot	1,0	0,0
Kauppahintasaaminen	0,9	0,0
Johdannaisvarat	0,0	0,8
Korot	0,2	0,3
Muut siirtosaamiset	0,0	0,8
Yhteensä	2,7	2,8

21. Rahavarat

Rahavarat		
Käteinen raha ja pankkitilit	31,8	46,4
Yhteensä	31,8	46,4

Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista. Tilinpäätöshetkellä yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat olivat 22,6 milj. euroa (2013: 10,9 milj. euroa).

22. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

	Osakkeiden lkm (1 000 kpl)	Osake-pääoma	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	2014 Yhteensä
2014					
Milj. €					
Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma:					
1.1.2014	50 842	4,4	43,7	44,5	92,7
Pääomanpalautus		-	-	-21,2	-21,2
31.12.2014	50 842	4,4	43,7	23,3	71,4

	Osakkeiden lkm (1 000 kpl)	Osake-pääoma	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	2013 Yhteensä
2013					
Milj. €					
Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma:					
1.1.2013	50 842	4,4	43,7	44,5	92,6
Pääomanpalautus		-	-	-	-
31.12.2013	50 842	4,4	43,7	44,5	92,6

Oman pääoman rahastojen kuvaus

Osakkeet
SATO:n osakkeiden lukumäärä 31.12.2014 oli 51 001 842. SATO Oyj:n hallussa oli 31.12.2014 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 osakeista. 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 31.12.2014 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,20 euroa/osake (2013: 0,18 euroa per osake) ja pääoman palautusta 0,42 euroa/osake (2013: 0,42 euroa/osake).

Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset
SATO:n kertyneisiin voittovaroihin vuonna 2014 861,4 milj.€ (2013: 750,1 milj.euroa) sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvien voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 177,5 milj. €. (2013: 148,9 milj. euroa). Lukuun sisältyy osuus käyvän arvon tulosvaikutteisesta muutoksesta. Osaan konserni-yhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyys-säännösten tuotontulotusrajoitukset, 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 toimin-taedellytykset pääomamarkkinoilla. SATO:n omavaraisuus-tavoite käyvin arvoin on vähintään 25 prosenttia. Toteutunut omavaraisuusaste käyvin arvoin 31.12.2014 on 31,8 prosenttia (2013: 31,7 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 SATO:n tuloksen kannalta merkittävä. Tilikaudella 2014 yhtiön pääoma-rakenne ja kannattavuus täyttivät asetetut ehdot.

Milj. €	2014	2013
---------	------	------

23. Eläkevelvoitteet

Eläkevelvoitteet taseessa		
Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet	1,6	3,1
Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot	-1,2	-2,7
Etuuspohjainen nettovelka taseessa	0,5	0,4

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. Järjestelyt rahoitetaan vakuutusyhtiön suorittavalla vuosittaisella vakuutusmatemaattisiin laskelmiin perustuvilla maksuilla.

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

Järjestelyihin sovelletaan paikallista vero- ja muuta lainsäädäntöä.

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

Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet 1.1.	3,1	2,6
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,1	0,2
Nettokorkokulu	0,1	0,1
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	0,2	0,2
Maksetut etuudet	-1,9	0,0
Etuuspohjaiset eläkevelvoitteet 31.12.	1,6	3,1

Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset		
Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot 1.1.	2,7	2,0
Korkotuotto	0,1	0,1
Järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto (pois lukien nettokorkoon sisältyvät erät)	-0,1	-0,1
Maksetut etuudet	-1,9	0,0
Työnantajan järjestelyyn suorittamat maksut	0,3	0,7
Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot 31.12.	1,2	2,7

Taseen etuuspohjaisen nettovelan muutokset		
Taseen eläkevelka 1.1.	0,4	0,7
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,1	0,2
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	0,2	0,2
Työnantajan järjestelyyn suorittamat maksut	-0,3	-0,7
Taseen etuuspohjainen nettovelka 31.12.	0,5	0,4

Tuloslaskelman etuuspohjainen eläkekulu		
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,1	0,2
Nettokorkokulu	0,0	0,0
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	0,2	0,2
Yhteensä	0,4	0,5

Määrä, jonka konserni odottaa suorittavansa etuuspohjaisiin järjestelyihin vuonna 2015 (2014)	0,2	0,4
---	-----	-----

Järjestelyyn kuuluvien varat ovat hyväksyttäviä vakuutuksia.

Käytetyt vakuutusmatemaattiset olettamukset		
Diskonttauskorko	1,70 %	3,00 %
Tuleva palkankorotusolettamus	2,00 %	3,00 %

Etuskohtaisen velvoitteen painotettuun keskiarvoon perustuva duraatio, vuosia	15	15
---	----	----

Milj. €	2014	2013
---------	------	------

24. Korolliset velat

Pitkäaikaiset		
Joukkovelkakirjalainat	247,8	247,5
Pankkilainat	773,1	723,9
Korkotukilainat	215,4	214,7
Aravalainat	137,4	152,8
Yhteensä	1 373,7	1 339,0

Lyhytaikaiset		
Yritystodistukset	102,7	72,3
Pankkilainat	85,1	62,7
Korkotukilainat	9,1	15,5
Aravalainat	14,2	11,8
Yhteensä	211,1	162,3

Tilikauden aikana nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta yhteensä 150,9 miljoonaa euroa. Tilinpäätöshetkellä SATOn velkasalkun keski-korko oli 2,6 (2,9) %. Velkojen käyvät arvot esitetään liitetiedossa 15.

25. Johdannaiset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

Milj. €	2014			2013		
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Positiivinen	Negatiivinen	Netto
Pitkäaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-35,2	-35,2	-	-22,0	-22,0
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	-	-	-	-1,1	-1,1
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-17,5	-17,5	0,2	-5,3	-5,0
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	-0,9	-0,9	-	-0,1	-0,1
Pitkäaikaiset johdannaissopimukset yhteensä	0,0	-53,5	-53,5	0,2	-28,6	-28,3
Lyhytaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-0,2	-0,2	-	-0,4	-0,4
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	-0,4	-0,4	-	-	-
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	-3,2	-3,2	-	-0,3	-0,3
Lyhytaikaiset johdannaissopimukset yhteensä	0,0	-3,8	-3,8	0,0	-0,6	-0,6
Yhteensä	0,0	-57,4	-57,4	0,2	-29,2	-29,0

Johdannaissopimusten nimellisarvot

Milj. €	2014	2013
Nimellisarvot		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	475,9	432,1
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	110,5	112,8
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	7,6	23,4
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	20,0	20,0
Yhteensä	614,0	588,3

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä johdannaisista kirjattiin arvomuutosrahastoon –18,2 (11,5) milj.€. Koron-vaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamäätäisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisin-maksusta aiheutuvan valuuttariskin Valuuttatermiinisopimuksilla suojataan valuuttamääräisten sitovien hankintasopimusten valuut-takurssin muutoksista aiheutuvaa riskiä. Korkosuojaukset erääntyvät 1–9 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit 1–2 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimuksiin sovelletaan vastapuolittain nettoutusspoimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

26. Varaukset

Milj. €	2014	2013
Reklamaatiokuluvaraus 1.1.	3,1	3,4
Varausten lisäykset	0,4	2,9
Käytetyt varaukset	-0,5	-2,9
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,1	-0,4
Reklamaatiokuluvaraus 31.12.	2,9	3,1

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

Muut varaukset sisältävät muun muassa varaukset tappiollisista sopimuksista.

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

27. Ostovelat ja muut velat

Milj. €	liite	2014	2013
Ostovelat ja muut velat			
Saadut ennakot		32,0	16,4
Ostovelat		6,1	5,6
Muut velat		3,2	4,6
Siirtovelat		29,5	34,8
Yhteensä		70,9	61,5
Siirtovelkojen olennaiset erät			
Palkat sosiaalikuluineen		3,4	5,6
Korot		9,0	9,6
Johdannaisvelat	25	3,8	0,0
Rakennuttamistoiminta		8,9	15,4
Vuokraustoiminta		2,3	2,9
Ostolaskut		1,8	0,0
Muut		0,3	1,3
Yhteensä		29,5	34,8

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 määritetyjä periaatteita noudatetaan.

Korkoriski

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

Markkinaehtoiset lainat nostetaan lähtökohtaisesti vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu näiden lainojen korkoriskiltä rahoituspolitiikan mukaisesti johdannais-sopimuksilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla, siten että kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään yli 60 prosentissa koko lainasalkusta, pois lukien aravalainat. Tilinpäätöshetkellä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden on 67,2 (67,4) prosenttia, ja velkasalkun keskimaturiteetti poislukien aravalainat on 5,3 (5,7) vuotta.

Korkojohdannaiset käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Suojauksiin ei liity tehottomuutta, sillä koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit kuin suojauskohteilla. Markkinakorkojen muutosten vaikutusta nettorahoituskuluihin 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 olisi tilipäätöshekellä 33,2 (34,3) 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 kohdista 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 kohdista suojaustoimenpiteitä aravalainoihin.

Valuuttariski

SATOn Pietarin liiketoimintaan liittyy sekä transaktio- että translaatoriskiä. Transaktioriski muodostuu olennaisilta osin investointeihin liittyvistä valuuttamääräisistä sitoumuksista. Sitovien hankintasuopimusten valuuttariski suojataan kokonaisuudessaan valuuttatermiinisopimuksilla, jotka käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Tilinpäätöshetkellä SATolla oli investointeihin liittyen valuuttamääräisiä sitoumuksia 10,7 (23,3) milj. euroa. Translaatoriski muodostuu pääosin SATOn

Pietarissa omistamien sijoitusasuntojen arvostamisesta käypään arvoon. Rupl-määräiset arvot yhdistellään tilinpäätöseen tilinpäätöspäivän kurssiin.

Hintariski

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

Luottoriski

SATolla ei ole merkittäviä luottoriskikeskitymiä. SATOn myyntisaamiset koostuvat pääasiassa rakennuttamisen myyntisaamisista, joihin ei pääsääntöisesti sisälly luottoriskiä, sillä myytävien kohteiden omistusoikeus tyypillisesti siirtyy ostajalle vasta kun kauppahinta on maksettu. Myyntisaamisista vähäisempi osa liittyy vuokrasaamisiin. SATolla on yli 24 000 vuokralaista, jolloin yksittäiseen vuokra- saatavaan 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 johdannaissopimuksiin liittyy vastapuoliriski, 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, 200 milj.euroa, komittoiduilla luottolimiiteillä, 290 milj. euroa, sekä ei-sitovalla shekkitiliimiitillä, 5 milj. euroa. Tilinpäätöshetkellä yritystodistuksia on liikkeelle laskettuna nimellisarvoltaan 103,0 (72,5) milj. euroa ja luottolimiittejä käytössä 75,0 (25,0) milj. euroa. Maksuvalmiuden hallinnassa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

Herkkyyshanalyysi, korkoriski

Milj. €.	2014				2013			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	+1 %	−0,1 %	+1 %	−0,1 %	+1 %	−0,1 %	+1 %	−0,1 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	−7,6	0,8	-	-	−6,9	0,7	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	0,8	−0,1	5,3	−0,5	0,9	−0,1	5,6	−0,6
Koronvaihtosopimukset	4,0	−0,4	21,5	−2,2	3,9	−0,4	17,0	−1,8
Vaikutus yhteensä	−2,8	0,3	26,8	−2,8	−2,1	0,2	22,7	−2,3

Herkkyyshanalyysi, valuuttariski

Milj. €	2014				2013			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	+10 %	−10 %	+10 %	−10 %	+10 %	−10 %	+10 %	−10 %
Valuuttalainat	−10,6	10,6	-	-	−11,4	11,4	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	10,5	−10,5	-	-	11,4	−11,4	-	-
Valuuttatermiinit	-	-	0,8	−0,8	-	-	1,9	−1,9
Vaikutus yhteensä	−0,1	0,1	0,8	−0,8	0,0	0,0	1,9	−1,9

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

2014						
Milj. €	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	Yhteensä
Rahoitusvelat						
Markkinaehtoiset lainat	–238,7	–555,3	–370,1	–53,6	–58,4	–1 276,0
Korkotukilainat	–13,6	–103,8	–132,0			–249,4
Aravalainat	–17,7	–56,5	–49,6	–34,1	–11,1	–168,9
Ostovelat	–6,1					–6,1
Yhteensä	–276,0	–715,6	–551,7	–87,6	–69,5	–1 700,4
Johdannaissopimukset						
Valuuttatermiinit, kassaan maksut	5,9	1,7				7,6
Valuuttatermiinit, kassasta maksut	–8,7	–2,3				–11,0
Korkojohdannaiset	–11,1	–32,4	–7,2			–50,7
Yhteensä	–13,9	–33,0	–7,2	0,0	0,0	–54,1
Rahoitusvelat ja johdannaissopimukset yhteensä	–289,9	–748,6	–558,9	–87,6	–69,5	–1 754,5

2013						
Milj. €	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	Yhteensä
Rahoitusvelat						
Markkinaehtoiset lainat	–157,3	–464,1	–504,3	–54,6	–70,0	–1 250,4
Korkotukilainat	–24,7	–89,2	–130,0			–244,0
Aravalainat	–18,2	–63,3	–57,0	–31,6	–29,2	–199,3
Ostovelat	–5,6					–5,6
Yhteensä	–205,9	–616,6	–691,3	–86,2	–99,2	–1 699,2
Johdannaissopimukset						
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
Yhteensä	–10,7	–28,4	–8,1	0,0	0,0	–47,2
Rahoitusvelat ja johdannaissopimukset yhteensä	–216,6	–645,1	–699,4	–86,2	–99,2	–1 746,4

Taulukot edustavat sopimusperusteisia kassavirtoja, sisältäen koronmaksut.

Milj. €	2014	2013
---------	------	------

29. Muut vuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat:

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

Konserni on edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimistotiloja. Näistä tiloista saatavien vähimmäisvuokrien määrä on 1,9milj. euroa (2,5milj. euroa vuonna 2013). Kaudella tuloslaskelmaan kirjatut saadut vuokrat olivat 0,7 milj. € (0,5 milj. € vuonna 2013).

Milj. €	2014	2013
---------	------	------

30. Rahavirtalaskelman liitetiedot

Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa

Poistot	1,1	0,9
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta	–63,8	–59,6
Muut muutokset	–0,7	–0,8
Yhteensä	–63,4	–59,4

31. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja

Markkinalainat	1 106,1	1 034,1
Annetut kiinnitykset	408,1	312,9
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	846,5	824,9
Pantattujen talletusten arvo	0,1	0,1
Valtion asuntolainat	151,6	164,6
Annetut kiinnitykset	349,2	335,1
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	23,8	23,8
Korkotukilainat	224,5	230,3
Annetut kiinnitykset	309,3	321,3
Takaussitoumukset muiden puolesta		
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	19,8	19,4
Rs-takaukset	6,8	8,0
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset		
Annetut kiinteistökiinnitykset	6,0	6,0
Sitovat hankintasopimukset		
Sijoitusasuntojen hankinnoista	69,1	127,2
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	6,4	4,8
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	2,0	0,9
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	6,7	6,0

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituina yhteisinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 81,3 (2013: 87,0) milj.€.

32. Lähipiiritapahtumat

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

SATOn omistajista vuonna 2014 lähipiiriin on luettu Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varma, APG Asset Management N.V., Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ja LähiTapiola-ryhmä.

SATO Oyj:n osakkeenomistaja Keskinäinen työeläkeyhtiö Varma myi 50 prosenttia omistamistaan SATOn osakkeista hollantilaiselle eläkesijoittaja APG:lle. Kaupan myötä APG nousi SATOn toiseksi suurimmaksi osakkeenomistajaksi. Varman omistusosuus SATOsta kaupan jälkeen on noin 22,8 prosenttia. Pörssitiedote APG Asset Management N.V.:n SATO Oyj:n osakkeiden hankinnasta on julkaistu 2.6.2014. Lisäksi SATO Oyj:n osakkeenomistaja Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi on 31.lokakuuta 2014 ilmoittanut, että se on myynyt 3 519 410 kpl

omistamistaan SATOn osakkeista. Kaupan myötä Suomen omistusosuus SATOsta muuttuu 14,8 prosentista 7,9 prosenttiin. Pörssitiedote Keskinäisen Henkivakuutusyhtiö Suomen myymistä osakkeista on julkaistu 3.11.2014.

Vuonna 2013 lähipiiriin omistajista on luettu Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varma, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ja LähiTapiola-ryhmä.

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

Lähipiiriliiketoimet koostuvat vuokrasopimuksista ja vakuutusmaksuista. Lähipiiriliiketoimissa toteutuneiden ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Milj. €	2014	2013
Liiketoimet lähipiirin kanssa		
Vuokrasopimukset	1,8	1,8
Vakuutusmaksut	3,4	3,4
Yhteensä	5,2	5,2
Avoimet saldot omistajien kanssa		
Saamiset	0,0	0,0
Velat	0,0	28,1
Yhteensä	0,0	28,1
Johdon työsuhde-etuudet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	2,4	2,4
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,6	0,4
Yhteensä	3,0	2,8
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,8	0,8
Toimitusjohtajan sijainen	0,5	0,5
Hallituksen jäsenet	0,2	0,2
Yhteensä	1,5	1,5

Tuhat €	2014	2013
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut kuluksi kirjatut palkat ja palkkiot		
Erkka Valkila	808	795
Juha Laaksonen	43	44
Esa Lager	24	-
Tarja Pääkkönen	25	7
Andrea Attisani	5	-
Timo Hukka	23	26
Vesa Immonen	25	26
Niina Rajakoski	25	7
Ilkka Tomperi	19	-
Raimo Lind	-	5
Esko Torsti	-	5
Jorma Kuokkanen	-	27
Yhteensä	996	941

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 alkoi loppuvuonna 2013. Hallitus päätti jatkaa toimisuhdetta 31.12.2015 saakka. Toimitusjohtajan toimsuhteen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö päättää toimitusjohtajan toimsuhteen ennen eläkeikää, toimitusjohtaja on oikeutettu irtisanomisajan 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. Vieraan pääoman menot

Milj. €	2014	2013
Kauden aikana aktivoidut vieraan pääoman menot	1,2	1,0
Aktivointikorkokanta, %	1,3	1,3

34. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

Ei merkittäviä raportointikauden päättymispäivän jälkeisiä tapahtumia.

35. Vapaaehtoisen laatimisperiaatteen muutos

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

Laatimisperiaatteen muutoksella oli vaikutusta sijoitusasuntojen käypiin arvoihin, laskennallisiin veroihin ja omaan pääomaan vertailukauteen ja vertailuvuoden avaavaan taseeseen seuraavasti:

TASE Milj. €	31.12.2013			31.12.2012		
	Raportoitu	Oikaisu	Uusi arvo	Raportoitu	Oikaisu	Uusi arvo
Sijoitusasunnot	1 711,8	604,2	2 316,0	1 553,7	534,3	2 088,0
Laskennalliset verovelat	66,6	120,8	187,4	60,5	130,8	191,3
Kertyneet voittovarot	267,6	483,4	751,0	233,7	403,4	637,1

Käyvän arvon malliin liittyvät laskennalliset verosaamiset on oikaistu laskennallisiin verovelkoihin poisto-oikaisujen osalta.

TULOS Milj. €	31.12.2013		
	Raportoitu	Oikaisu	Uusi arvo
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	13,2	-11,4	1,8
Tuotot sijoitusasuntojen käypään arvoon arvostamisesta	0,0	59,6	59,6
Poistot ja arvonalentumiset	-22,6	21,7	-0,9
Tuloverot	-7,8	-14,0	-21,8

36. 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			Espoon Myötätuulenmäki As Oy	8,5	8,5
			Espoon Niittymaantie 1 As Oy	100,0	100,0
			Espoon Niittymaantie 3 As Oy	100,0	100,0
Sato-Asunnot Oy	100,0	100,0	Espoon Numersinkatu 11 As Oy	18,8	18,8
SATOkoti Oy	100,0	100,0	Espoon Omenapuu As Oy	16,0	16,0
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0	Espoon Paratiisiomena As Oy	18,3	18,3
Sato Vuokrakodit Oy	100,0	100,0	Espoon Perkkaankuja 3 As Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit Oy	100,0	100,0	Espoon Porarinkatu 2 D - E As Oy	100,0	100,0
Vatrotalot Oy	100,0	100,0	Espoon Porarinkatu 2 F As Oy	100,0	100,0
SATO HotelliKoti Oy	100,0	100,0	Espoon Puikkarinmäki As Oy	100,0	100,0
Omistetut tytär- ja osakkuusyhtiöt			Espoon Punatulkuntie 5 As Oy	6,0	6,0
			Espoon Pyhäjärventie 1 As Oy	100,0	100,0
			Espoon Rastaspuistonpolku As Oy	22,6	22,6
Keskus-Sato Oy toimimaton	100,0	100,0	Espoon Rastaspuistontie 8 As Oy	7,3	7,3
SV-Asunnot Oy	50,0	50,0	Espoon Rummunlyöjäncatu 11 D - E As Oy	100,0	100,0
Muut osakkeet			Espoon Ruorikuja 4 As Oy	3,8	3,8
			Espoon Ruusulinna As Oy	100,0	100,0
			Espoon Satokallio As Oy	11,6	11,6
Outakessa Koy	100,0	100,0	Espoon Saunalyhty As Oy	6,8	6,8
Espoon Aallonrivi As Oy	100,0	100,0	Espoon Soukanniementie 1 As Oy	100,0	100,0
Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt			Espoon Taivalpolku As Oy	3,6	3,6
			Espoon Vanharaide As Oy	90,1	90,1
Sato-Asunnot Oy			Espoon Vasaratörmä As Oy	5,2	5,2
Agricolankuja 3 As Oy	3,0	3,0	Espoon Viherlaaksonranta 3-5 As Oy	100,0	100,0
Agricolankuja 8 As Oy	80,7	80,7	Espoon Viherlaaksonranta 7 As Oy	100,0	100,0
Agricolankulma As Oy	0,8	0,8	Espoon Yläkartanonpiha As Oy	10,9	10,9
Albertus As Oy	1,1	1,1	Espoon Zanseninkuja 6 As Oy	100,0	100,0
Amos As Oy	0,5	0,5	Etelä-Hämeen Talo Oy	81,3	56,3
Arabian Valo, Helsinki As Oy	52,2	52,2	Eura III As Oy	100,0	100,0
Björneborgsvägen 5 Bost. Ab	0,5	0,5	Fredrikinkatu 38 As Oy	2,7	2,7
Bostads Ab Munksnäs N:o 25 Asunto Oy	14,1	14,1	Haagan Pappilantie 13 As Oy	2,6	2,6
Erkintalo As Oy	1,1	1,1	Haagan Talontie 4 As Oy	3,1	3,1
Espoon Elosalama As Oy	100,0	100,0	Hakaniemenranta As Oy	2,5	2,5
Espoon Hassel As Oy	4,4	4,4	Helsingin Akaasia As Oy	13,9	13,9
Espoon Heinjoenpolku As Oy	100,0	100,0	Helsingin Aleksis Kiven katu 52-54 As Oy	0,5	0,5
Espoon Honkavaarantie 5 As Oy	32,2	32,2	Helsingin Ansaritie 1 As Oy	100,0	100,0
Espoon Interior As Oy	11,4	11,4	Helsingin Ansaritie 2-4 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kaupinkalliontie 5 As Oy	48,7	48,7	Helsingin Ansaritie 3 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kiskottajankuja 4 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Apollonkatu 19 As Oy	38,2	38,2
Espoon Kivenhakkaajankuja 3 As Oy	2,3	2,3	Helsingin Arabian Kotiranta As Oy	4,2	4,2
Espoon Lansantie 3 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Arabiankatu 3 As Oy	13,4	13,4
Espoon Lounaismeri As Oy	100,0	100,0	Helsingin Aurinkotuulenkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Espoon Malmiportti 4 A - B As Oy	100,0	100,0			
Espoon Malmiportti 4 C - D As Oy	100,0	100,0			
Espoon Matinniitynkuja 8 As Oy	100,0	100,0			

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Helsingin Casa Canal As Oy	13,3	13,3	Helsingin Lönnrotinkatu 32 As Oy	56,1	56,1
Helsingin Castreninkatu 3 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Mariankatu 19 As Oy	1,0	1,0
Helsingin Cirrus As Oy	1,7	1,7	Helsingin Mechelininkatu 12-14 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Corona As Oy	17,0	17,0	Helsingin Merenkävijä As Oy	5,1	5,1
Helsingin Eiranrannan Estella As Oy	30,8	30,8	Helsingin Meripellonhovi KOy	98,3	98,3
Helsingin Eliel Saarisen tie 10 As Oy	96,1	96,1	Helsingin Minna Canthinkatu 24 As Oy	1,1	1,1
Helsingin Gerbera As Oy	12,7	12,7	Helsingin Mylläri As Oy	2,3	2,3
Helsingin Hakaniemenkatu 9 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Nautilus As Oy	26,0	26,0
Helsingin Happiness As Oy	22,2	22,2	Helsingin Navigatortalo KOy	44,7	44,7
Helsingin Hildankulma As Oy	80,1	80,1	Helsingin Nils Westermarckin kuja 18 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Isopurje As Oy	3,2	3,2	Helsingin Nukkeruusunkuja 3 As Oy	15,5	15,5
Helsingin Juhani Ahon tie 12-14 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Pakilantie 17 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Junonkatu 4 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Perustie 16 As Oy	56,0	56,0
Helsingin Kaarenjalca 5 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Piispantie 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kaivonkatsojantie 2 As Oy	16,4	16,4	Helsingin Piispantie 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kalevankatu 53 As Oy	30,5	30,5	Helsingin Piispantie 7 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kallioliinna As Oy	0,8	0,8	Helsingin Piispantie 8 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kanavaranta As Oy	8,8	8,8	Helsingin Pirta As Oy	17,1	17,1
Helsingin Kangaspellontie 1-5 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Porthaninkatu 4 As Oy	0,7	0,7
Helsingin Kangaspellontie 4 As Oy	20,1	20,1	Helsingin Puuskarinne 1 As Oy	98,2	98,2
Helsingin Kangaspellontie 6 KOy	100,0	100,0	Helsingin Päivöläntie 72 As Oy	36,9	36,9
Helsingin Kangaspellontie 8 As Oy	16,4	16,4	Helsingin Reginankuja 4 As Oy	11,8	11,8
Helsingin Kaustisenpolku 1 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Rikhard Nymanin tie 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kerttulinkuja 1 As Oy	7,5	7,5	Helsingin Riontähti As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kirjala As Oy	100,0	100,0	Helsingin Rosas As Oy	9,6	9,6
Helsingin Klaavuntie 8-10 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Rumpupolun palvelutalo As Oy	4,6	4,6
Helsingin Kokkosaarenkatu 4 As Oy	20,8	20,8	Helsingin Ruusutarhantie 2-4 As Oy	35,6	35,6
Helsingin Koralli As Oy	4,1	4,1	Helsingin Ruusutarhantie 7 As Oy	39,3	39,3
Helsingin Koroistentie As Oy	9,4	9,4	Helsingin Satoaalto As Oy	8,6	8,6
Helsingin Korppaanmäentie 17 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Satorinne As Oy	8,5	8,5
Helsingin Korppaanmäentie 21 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Serica As Oy	3,8	3,8
Helsingin Korppaantie 8 As Oy	49,8	49,8	Helsingin Siltavoudintie 20 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kristianinkatu 11-13 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Snellmaninkatu 23 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kultareuna 1 As Oy	39,0	39,0	Helsingin Solarus As Oy	5,9	5,9
Helsingin Kutomotie 8a As Oy	100,0	100,0	Helsingin Solnantie 22 As Oy	98,0	98,0
Helsingin Kutomotie 10a As Oy	75,5	75,5	Helsingin Stenbäckinkatu 5 KOy	60,0	60,0
Helsingin Kutomotie 12a As Oy	100,0	100,0	Helsingin Ståhlbergintie 4 As Oy	93,5	93,5
Helsingin Kuusihovi As Oy	25,4	25,4	Helsingin Sähköttäjänkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kyläkirkontie 13 As Oy	68,5	68,5	Helsingin Tapaninkulo As Oy	4,7	4,7
Helsingin Köysikuja 2 As Oy	9,5	9,5	Helsingin Tila As Oy	24,5	13,1
Helsingin Lauttasaarentie 19 KOy	58,3	58,3	Helsingin Tilkankatu 15 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Leikopiha As Oy	9,6	9,6	Helsingin Tilkankatu 2 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Leikosaarentie 31 As Oy	18,7	18,7	Helsingin Tilkankatu 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Leikovuoo As Oy	9,1	9,1	Helsingin Topeliuksenkatu 29 As Oy	4,6	4,6
Helsingin Lontoonkatu 9 As Oy	100,0	100,0			

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Helsingin Tunturinlinna As Oy	9,5	9,5	Kuuselanpuisto As Oy	23,0	23,0
Helsingin Tuohiaukio As Oy	1,9	1,9	Kuusitie 15 As Oy	1,5	1,5
Helsingin Töölön Oscar As Oy	25,3	25,3	Kuusitie 3 As Oy	1,8	1,8
Helsingin Vanha viertotie 16 As Oy	76,7	76,7	Kuusitie 9 As Oy	2,3	2,3
Helsingin Vanha viertotie 18 As Oy	47,5	47,5	Kvarnhyddan Bost. Ab	1,8	1,8
Helsingin Vanha viertotie 6 As Oy	100,0	100,0	Laajalahdentie 26 As Oy	6,5	6,5
Helsingin Vanha Viertotie 8 As Oy	100,0	100,0	Lahden Nuolikatuu 9 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Venemestarintie 4 As Oy	100,0	100,0	Lapinniemen Pallopurje As Oy	1,9	1,9
Helsingin Vervi As Oy	100,0	100,0	Lapintalo As Oy	1,0	1,0
Helsingin Villa Kuuhu As Oy	25,6	25,6	Lauttasaarentie 11 As Oy	1,6	1,6
Helsingin Vuosaaren Helmi As Oy	100,0	100,0	Lielahdentie 10 As Oy	9,1	9,1
Helsingin Välskärinkatu 4 KOy	85,7	85,7	Linjala 14 As Oy	4,2	4,2
Hiihtomäentie 34 As Oy	3,7	3,7	Läntinen Brahenkatu 8 As Oy	0,8	0,8
Humalniementie 3-5 As Oy	1,1	1,1	Lönegropen Bost. Ab, Skidbacksvägen 18	1,6	1,6
Hyvinkään Joutsenlaulu As Oy	20,8	20,8	Mannerheimintie 100 As Oy	0,9	0,9
Hämeenlinnan Aroniitunkuja 7 As Oy	100,0	100,0	Mannerheimintie 108 As Oy	3,0	3,0
Jussinhuvi As Oy	3,5	3,5	Mannerheimintie 148 As Oy	2,5	2,5
Jyväskylän Ailakinraitti As Oy	100,0	100,0	Mannerheimintie 170 KOy	32,1	16,3
Jyväskylän Harjukartano As Oy	23,0	23,0	Mannerheimintie 77 As Oy	1,2	1,2
Jyväskylän Harjunportti As Oy	18,7	18,7	Mannerheimintie 83-85 As Oy	0,7	0,7
Jyväskylän Lyseonlinna As Oy	6,8	4,6	Mannerheimintie 93 As Oy	0,3	0,3
Jyväskylän Taitoniekansato As Oy	17,4	17,4	Mariankatu 21 As Oy	1,3	1,3
Jyväskylän Tanhurinne As Oy	24,1	24,1	Mellunsusi As Oy	1,5	1,5
Jyväskylän Torihovi As Oy	2,7	2,7	Merimiehenkatu 41 As Oy Bost. Ab	1,6	1,6
Jyväskylän Yliopistonkatu 18 ja Keskustie 17 As Oy	100,0	100,0	Messeniuksenkatu 8 As Oy	2,0	2,0
Järvenpään Alhonrinne As Oy	18,4	18,4	Messilä As Oy	70,0	70,0
Kaarenkunnas As Oy	100,0	100,0	Minna Canthin katu 22 As Oy	2,4	2,4
Kajaneborg Bost. Ab	7,3	7,3	Mursu As Oy	0,5	0,5
Kasarmikatu 14 As Oy	12,2	12,2	Myllysalama As Oy	68,2	68,2
Kasarminkatu 10 As Oy	26,7	26,7	Myyrinhaukka As Oy	100,0	100,0
Kauniaisten Ersintie 9-11 As Oy	5,5	5,5	Nekalanpuisto KOy	2,9	2,9
Kauniaisten Konsuli As Oy Bost. Ab	7,4	7,4	Nervanderinkatu 9 As Oy	2,6	2,6
Keravan Papintie 1 As Oy	100,0	100,0	Neulapadontie 4 As Oy	1,2	1,2
Ketturinne As Oy	1,3	1,3	Nordenskiöldinkatu 8 As Oy	2,5	2,5
Kilonkallionkuja 5 As Oy	100,0	100,0	Näkinkuja 2 As Oy	2,5	2,5
Kirkkosalmentie 3 As Oy	0,9	0,9	Näsinkeskuu KOy	11,3	11,3
Kivisaarentie 2-6 As Oy	2,7	2,7	Näyttelijäntien Pistetalot As Oy	1,4	1,4
Kolehmaisentori As Oy	21,4	21,4	Oskelantie 5 As Oy	4,1	4,1
Kristianinkatu 2 As Oy	1,7	1,7	Oskelantie 8 As Oy	2,1	2,1
Kulmakatu 12 As Oy	2,1	2,1	Otavantie 3 As Oy	0,6	0,6
Kulmavuorenpiha As Oy	100,0	100,0	Otavantie 4 As Oy	1,8	1,8
Kulmavuorenrinne As Oy	1,0	1,0	Oulun Aleksinranta As Oy	100,0	100,0
Kupittaa Kurki As Oy	6,1	6,1	Oulun Arvolankartano As Oy	2,1	2,1
Kupittaa Satakieli As Oy	6,1	6,1	Oulun Arvolanpiha As Oy	0,0	0,0
			Oulun Arvolanpuisto As Oy	9,0	9,0

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Oulun Kalevalantie As Oy	100,0	100,0	Tampereen Linnanherra As Oy	100,0	100,0
Oulun Laamannintie 1 As Oy	12,8	12,8	Tampereen Pappilan Herra As Oy	100,0	100,0
Oulun Laanila I As Oy	100,0	100,0	Tampereen Rotkonraitti 6 As Oy	54,7	54,7
Oulun Laanila IV As Oy	100,0	100,0	Tampereen		
Oulun Laaniranta As Oy	6,0	6,0	Siirtolapuutarhankatu 12 As Oy	5,6	5,6
Oulun Marsalkka As Oy	5,7	5,7	Tampereen Strada As Oy	46,7	46,7
Oulun Mastolinna As Oy	2,2	2,2	Tampereen Tarmonkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Oulun Notaarintie 1 As Oy	24,4	24,4	Tampereen Tieteenkatu 14 As Oy	100,0	100,0
Oulun Notaarintie 3 As Oy	5,0	5,0	Tampereen Waltteri As Oy	23,9	23,9
Oulun Paalikatku 23 As Oy	100,0	100,0	Tapiolan Tuuliniitty, Espoo As Oy	6,8	6,8
Oulun Peltolantie 18 B As Oy	100,0	100,0	Tarkkampusjankatu 14 As Oy	44,1	44,1
Oulun Rautatienkatu 74 As Oy	100,0	100,0	Terhokuja 3 As Oy	100,0	100,0
Oulun Rautatienkatu 78 As Oy	100,0	100,0	Terhokuja 6 As Oy	11,3	11,3
Oulun Tullikartano As Oy	17,0	17,0	Tohlopinkontu KOy	100,0	60,0
Oulun Tulliveräjä As Oy	40,7	40,7	Turun Asemanlinna As Oy	20,9	20,9
Pellervon Pysäköinti KOy	68,9	43,1	Turun Eteläranta II As Oy	3,2	3,2
Pengerkatu 27 As Oy	2,6	2,6	Turun Eteläranta III As Oy	2,9	2,9
Pihlajatie N:o 23 As Oy	3,0	3,0	Turun Eteläranta IV As Oy	3,0	3,0
Poutuntie 2 As Oy	3,7	3,7	Turun Fregatinranta As Oy	4,7	4,7
Puistokaari 13 As Oy	1,9	1,9	Turun Föörinranta II As Oy	1,0	1,0
Raikukuja II As Oy	100,0	100,0	Turun Ipnoksenrinne As Oy	6,7	6,7
Raikurinne 1 As Oy	1,3	1,3	Turun Kupittaaan Peippo As Oy	34,6	34,6
Raision Tasontorni As Oy	80,4	80,4	Turun Linnankatu 37 a As Oy	1,7	1,7
Risto Rytin tie 28 As Oy Bost. Ab	1,5	1,5	Turuntie 112 As Oy	1,4	1,4
Ristolantie 7 As Oy	2,5	2,5	Turuntie 63 As Oy	1,6	1,6
Rovaniemen Väliarakka As Oy	100,0	100,0	Työväen Asunto-osakeyhtiö Rauha	10,2	10,2
Ryytikuja 5 As Oy	0,8	0,8	Ulvilantie 11 b As Oy	0,6	0,6
Saarenkeskus As Oy	0,4	0,4	Urheilukatu 38 As Oy	56,0	56,0
Salpakolmio As Oy	31,3	31,3	Vaasankatu 15 As Oy	0,8	0,8
Satakallio As Oy	0,2	0,2	Vallikallionpolku KOy	100,0	100,0
Savilankatu 1 b As Oy	33,3	33,3	Vallinkyyhky As Oy	6,0	6,0
Solnantie 32 As Oy	0,9	0,9	Vantaan Aapramintie 4 As Oy	100,0	100,0
Spargäddan Bost. Ab As Oy	1,3	1,3	Vantaan Albert Petreliuksen katu 8 As Oy	7,7	7,7
Sulka polku 6 As Oy	0,4	0,4	Vantaan Heporinne 4 As Oy	100,0	100,0
Säästökartano As Oy	0,3	0,3	Vantaan Kaarenlehmus As Oy	100,0	100,0
Taapuri As Oy	2,5	2,5	Vantaan Kilterinpuisto As Oy	49,4	49,4
Tallbergin puistotie 1 As Oy	2,0	2,0	Vantaan Kivivuorentie 8 A-B As Oy	100,0	100,0
Tammitie 21 As Oy	0,9	0,9	Vantaan Kivivuorentie 8 C As Oy	100,0	100,0
Tampereen Charlotta As Oy	2,0	2,0	Vantaan Kärjäkuja 3 As Oy	19,8	19,8
Tampereen Härmälänrannan Sisu As Oy	100,0	100,0	Vantaan Liesitorin palvelutalo As Oy	5,9	5,9
Tampereen Jankanpuisto As Oy	100,0	100,0	Vantaan Lummepiha As Oy	100,0	100,0
Tampereen Kanjoninkatu 15 As Oy	56,3	56,3	Vantaan Maarinrinne As Oy	12,0	12,0
Tampereen Kauppa-aukio As Oy	100,0	100,0	Vantaan Maarukanrinne 6 As Oy	14,6	14,6
Tampereen Kokinpellonrinne As Oy	86,9	86,9	Vantaan Myyrinmutka As Oy	100,0	100,0
Tampereen Kristiina As Oy	19,1	19,1	Vantaan Oritie 1 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Kuikankatu 2 As Oy	9,7	9,7	Vantaan Orvokkikuja 1 As Oy	100,0	100,0

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Vantaan Pakkalanrinne 5-7 As Oy	100,0	100,0	SATOhousing Oy		
Vantaan Pakkalanruusu As Oy	3,1	3,1	Espoon Kuunsirppi As Oy	100,0	100,0
Vantaan Pronssikuja 1 As Oy	100,0	100,0	Espoon Sepetlahdentie 6 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Ruostekuja 3 As Oy	100,0	100,0	Hannanpiha As Oy	19,1	19,1
Vantaan Tammiston Tringa As Oy	8,3	8,3	Helkalax As Oy	1,3	1,3
Vantaan Tammistonkatu 29 As Oy	29,1	29,1	Helsingin Hämeenpengeri As Oy	100,0	100,0
Vantaan Tuurakuja 4 As Oy	34,1	34,1	Helsingin Lapponia As Oy	100,0	100,0
Vantaan Tähtiö As Oy	33,2	33,2	Helsingin Pasilantornit As Oy	60,4	60,4
Viides linja 16 As Oy	1,1	1,1	Helsingin Vetelintie 5 As Oy	100,0	100,0
Viikinkisankari As Oy	35,4	35,4	Helsingin Viulutie 1 As Oy	100,0	100,0
Vilhonvuorenkatu 8 As Oy - Bost. Ab			Hervannan Juhani As Oy	14,9	14,9
Vilhelmsbergsgatan 8	1,1	1,1	Kastevuoren Palvelutalo As Oy	100,0	100,0
Vuomeren-Salpa As Oy	2,7	2,7	Kevätesikko As Oy	3,4	3,4
Vuorastila As Oy	99,0	99,0	Kotipiennar As Oy	2,8	2,8
Vuoreksen Vega As Oy	88,8	88,8	Kuhakartano As Oy	1,3	1,3
Vuosaaren Meripihka As Oy, Helsinki	42,7	42,7	Kukkolan Koivu As Oy	4,3	4,3
OOO SATO-Rus	100,0	100,0	Kuusihalme As Oy	2,3	2,3
Sato-Pietari Oy	100,0	100,0	Lohjan Riihenkuias As Oy	100,0	100,0
OOO Sato Park	100,0	99,0	Majalanraitti As Oy	6,3	6,3
Sato-Neva Oy	100,0	100,0	Malmeken Ömsesidiga Fastighet	12,8	12,8
			Mannerheimintie 170 KOy	32,1	15,8
Sato-Pietari Oy			Matinraitti 14 As Oy	1,0	1,0
OOO Sato Park	100,0	1,0	Muotialantie 31 As Oy	7,0	7,0
			Näsinlaine As Oy	1,0	1,0
SATOkoti Oy			Oulun Utelias-Salpa As Oy	100,0	100,0
Espoon Jousenkaari 5 As Oy	100,0	100,0	Peltohuhta As Oy	1,2	1,2
Espoon Jousenkaari 7 As Oy	100,0	100,0	Pohjankartano As Oy	22,8	22,8
Espoon Kuunkierros 2 As Oy	83,0	83,0	Puolukkasato As Oy	5,9	5,9
Helsingin Graniittitie 8 ja 13 As Oy	100,0	100,0	Rantasentteri As Oy	1,5	1,5
Helsingin Ida Aalbergin tie 3 A As Oy	100,0	100,0	Satokaunokki As Oy	7,5	7,5
Helsingin Keinulaudantie 7 As Oy	100,0	100,0	Satulapuisto As Oy	6,9	6,9
Helsingin Kiillekuja 4 As Oy	100,0	100,0	Tampereen Hervannan Puistokallio As Oy	100,0	100,0
Helsingin Näyttelijäntie 24 As Oy	100,0	100,0	Tasatuomo As Oy	1,3	1,3
Helsingin Pajamäentie 6 As Oy	100,0	100,0	Tikkamatti As Oy	19,6	19,6
Helsingin Pajamäentie 7 As Oy	100,0	100,0	Turun Uudenmaanlinna As Oy	100,0	100,0
Helsingin Rusthollarinkuja 2 As Oy	100,0	100,0	Turun Veistämöntori As Oy	100,0	100,0
Hiirakkotie 3 KOy	100,0	100,0	Ulpukkaniemi As Oy	25,4	25,4
Ojamonkuusi KOy	54,6	54,6	Valtapolku As Oy	1,2	1,2
Oulun Hoikantie 14-22 As Oy	100,0	100,0	Vantaan Havukoskenkatu 20 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Ruovedenkatu 11 As Oy	100,0	100,0	Vantaan Martinpääsky As Oy	100,0	100,0
Tohlopinkontu KOy	100,0	40,0	Välkynkallio As Oy	0,8	0,8
Vantaan Hiekkaharjuntie 16 As Oy	100,0	100,0	Yläaitankatu 4 As Oy	1,7	1,7
Vihdin Niittytie 1 KOy	100,0	100,0			
SATOhousing Oy	100,0	100,0			

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Sato-Rakennuttajat Oy			Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy	41,6	41,6
Helsingin Tila As Oy	24,5	11,4	Turun Hehtokatu As Oy	41,0	19,1
Oulun Peltokerttu As Oy	100,0	100,0	Turun Maarianportti As Oy	100,0	100,0
			Turun Merenneito As Oy	14,6	14,6
Sato Vuokrakodit Oy			Turun Meripoika As Oy	26,0	26,0
Espoon Numersinkatu 6 As Oy	11,2	9,2	Turun Metallikatu As Oy	100,0	100,0
Espoon Puropuisto As Oy	58,4	55,8	Turun Seiskarinkulma As Oy	14,0	14,0
Espoon Ristinientie 22 As Oy	5,4	5,4	Turun Tervaporvari As Oy	79,9	79,9
Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy	4,3	4,3	Turun Unikkoniitty As Oy	18,1	13,9
Espoon Säterinkatu 10 As Oy	6,1	6,1	Tuusulan Naavankierto As Oy	5,3	5,3
Espoon Zanseninkuja 4 As Oy	17,4	17,4	Vantaan Herttuantie 3 As Oy	32,6	31,2
Etelä-Hämeen Talo Oy	81,3	25,0	Vantaan Orvokkitie 17 As Oy	14,3	14,3
Helsingin Finniläntalo As Oy	80,2	80,2			
Helsingin Lintulahdenpuisto As Oy	100,0	100,0	Sato-Osaomistus Oy		
Helsingin Mustankivenraitti As Oy	94,6	94,6	Espoon Numersinkatu 6 As Oy	11,2	2,0
Helsingin Myllypellonpolku 4 As Oy	6,9	6,9	Espoon Puropuisto As Oy	58,4	2,5
Helsingin Otto Brandtin polku 4 As Oy	5,9	5,9	Helsingin Taavetinaukio 4 As Oy	3,9	3,9
Helsingin Paciuksenkaari 13 As Oy	2,8	2,8	Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy	18,4	6,3
Helsingin Paciuksenkaari 19 As Oy	1,6	1,6	Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy	26,2	6,4
Helsingin Pasuunatie 8 As Oy	9,1	9,1	Kaarinan Katariinankallio As Oy	35,8	12,3
Helsingin Taimistontie 9 As Oy	12,3	12,3	Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	31,7	2,1
Helsingin Tulisuantie 20 As Oy	100,0	100,0	Kaarinan Kultarinta As Oy	32,1	5,6
Helsingin Tulvaniitynpolku 5 As Oy	10,2	10,2	Kaarinan Mattelpiha As Oy	49,5	13,5
Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy	10,2	10,2	Lahden Kauppakatu 36 As Oy	7,9	4,3
lidesranta 42 Tampere As Oy	6,6	6,6	Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	63,6	1,7
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy	18,4	12,1	Oulun Laamannintie As Oy	52,2	8,6
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy	26,2	19,8	Raision Toripuisto As Oy	27,0	6,2
Kaarinan Katariinankallio As Oy	35,8	23,5	Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	55,0	4,3
Kaarinan Katariinanrinne As Oy	12,6	12,6	Tampereen Kyläleni As Oy	76,5	5,8
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	31,7	29,6	Turun Hehtokatu As Oy	41,0	21,9
Kaarinan Kultarinta As Oy	32,1	26,5	Turun Unikkoniitty As Oy	18,1	4,2
Kaarinan Mattelpiha As Oy	49,5	36,0	Vantaan Herttuantie 3 As Oy	32,6	1,4
Kaarinan Verkapatruuna As Oy	11,7	11,7			
Kuovi As Oy	100,0	100,0	Suomen Satokodit Oy		
Lahden Kauppakatu 36 As Oy	7,9	3,6	Arhotie 22 As Oy	100,0	100,0
Lappeenrannan Kanavansato 2 As Oy	25,0	25,0	Karpalopolku KOy	100,0	100,0
Oulun Aleksanteri As Oy	100,0	100,0	Kaskenkaatajantie As Oy	100,0	100,0
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	63,6	61,9	Meiramikuja As Oy	4,7	4,7
Oulun Laamannintie As Oy	52,2	43,5	Myllymatkantie 1 As Oy	100,0	100,0
Raision Toripuisto As Oy	27,0	20,8	Pellervon Pysäköinti KOy	68,9	25,8
Satulaparkki KOy	53,3	53,3	Satosorsa As Oy	19,9	19,9
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	55,0	50,7	Vantaan Kortteeri As Oy	6,4	6,4
Tampereen Kyläleni As Oy	76,5	70,7	Vihdin Kirkkonientie 2 KOy	100,0	100,0
Tampereen Kyyhky As Oy	8,1	8,1			

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Vatrotalot Oy			Pohjanpoika As Oy	24,5	24,5
Harjulehmus As Oy	41,0	41,0	Puolukkavarikko As Oy	33,9	33,9
Helsingin Laivalahdenportti 5 As Oy	75,5	75,5	Raudikkokuja 3 KOy	100,0	100,0
Helsingin Toini Muonan katu 8 As Oy	15,6	15,6	Riviuhkola As Oy	49,9	49,9
Helsingin Muurahaisenpolku 6 Koy	64,4	64,4	Salpalohi KOy	33,3	33,3
Hämeenlinnan Aaponkuja 3 As Oy	47,7	47,7	Satosyppi As Oy	50,0	50,0
Jukolanniitty As Oy	52,6	52,6	Satotaival As Oy	38,8	38,8
Jukolantanner As Oy	52,3	52,3	Turun Kivimaanrivi As Oy	13,1	13,1
Jyväskylän Kakkospesä As Oy	18,2	18,2	Turun Mietoistenkuja As Oy	22,5	22,5
Kangasalan Kukkapuisto As Oy	6,3	6,3	Turun Pernon Kartanonlaakso As Oy	68,8	68,8
Kaukotie 10-12 As Oy	3,1	3,1	Turun Sipimetsä As Oy	19,8	19,8
Kavilanniitty As Oy	1,9	1,9	Vantaan Minkkikuja As Oy	70,9	70,9
Kirkkonummen Riihipolku As Oy	100,0	100,0	Vantaan Omaksi As Oy	2,8	2,8
Kukkaropohja KOy	100,0	100,0	Vantaan Ravurinmäki As Oy	47,8	47,8
Kylänpäänpelto As Oy	43,8	43,8	Vantaan Ravurinpuisto As Oy	62,9	62,9
Laakavuorentie 4 As Oy	39,1	39,1	SATO-Osaomistus	100,0	100,0
Lahden Roopenkuja As Oy	57,7	57,7	VATROhousing Oy	100,0	100,0
Marolinnankoti As Oy	15,4	15,4			
Meriramsi As Oy	25,6	25,6	VATROhousing Oy		
Meri-Rastilan tie 5 As Oy	23,5	23,5	Naantalin Kastovuorenrinne As Oy	25,6	25,6
Meri-Rastilan tie 9 As Oy	9,1	9,1	Nastolan Moreeniraitti As Oy	14,0	14,0
Nurmijärven Kylänpääänkaari As Oy	45,0	45,0	Nokian Miharintie 38-40 As Oy	71,7	71,7
Nurmijärven Kylänpäänniitty As Oy	35,2	35,2	Salon Valhojanrivi As Oy	10,6	10,6
Pirilänportti As Oy	14,5	14,5	Tasakuusi As Oy	3,7	3,7

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2014	1.1.–31.12.2013
Liikevaihto	1	4,6	10,2
Liiketoiminnan muut tuotot	2	6,2	4,5
Materiaalit ja palvelut	3	-0,9	-1,5
Henkilöstökulut	4–6	-2,9	-3,6
Poistot ja arvonalentumiset	7	-0,9	-0,8
Liiketoiminnan muut kulut	8	-9,1	-9,4
Liikevoitto/-tappio		-3,1	-0,4
Rahoitustuotot ja -kulut	9	-18,6	-6,9
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä		-21,8	-7,3
Satunnaiset erät	10	54,5	53,1
Voitto ennen veroja		32,8	45,8
Tuloverot	11	-6,6	-11,2
Tilikauden voitto		26,2	34,5

Emoyhtiön tase, FAS

Milj. €	liite	31.12.2014	31.12.2013
VASTAAVAA			
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset			
Aineettomat hyödykkeet	12	1,5	1,3
Aineelliset hyödykkeet	13	2,2	2,2
Osuudet saman konsernin yrityksissä	14	496,6	68,7
Osuudet osakkuusyrityksissä	15	0,0	0,0
Muut osakkeet ja osuudet	16	1,0	1,0
Yhteensä		501,3	73,2
Vaihto- ja rahoitusomaisuus			
Vaihto-omaisuus	17	5,5	5,9
Pitkäaikaiset saamiset	18	13,5	421,2
Lyhytaikaiset saamiset	19	55,2	59,6
Rahat ja pankkisaamiset		51,3	0,6
Yhteensä		125,5	487,3
VASTAAVAA YHTEENSÄ		626,8	560,5
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	21–22		
Osakepääoma		4,4	4,4
Vararahasto		43,7	43,7
Muut rahastot		24,4	45,7
Edellisten tilikausien voitto		51,9	26,7
Tilikauden voitto		26,2	34,5
Yhteensä		150,6	155,0
Pakolliset varaukset	23	0,0	0,0
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen	24	316,4	288,4
Lyhytaikainen	25	159,7	117,1
Yhteensä		476,1	405,5
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		626,8	560,5

Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS

Milj. €	2014	2013
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Tilikauden voitto	26,2	34,5
Oikaisut:		
Poistot	0,9	0,8
Rahoitustuotot (–) ja -kulut (+)	18,6	6,9
Tuloverot	6,6	11,2
Käyttöomaisuuden myyntivoitot (–) ja -tappiot (+)	–0,1	0,0
Muut oikaisut	–54,5	–53,1
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	–2,3	0,4
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys (+) / lisäys (–)	–1,1	2,4
Vaihto-omaisuuden vähennys (+) / lisäys (–)	0,4	–2,0
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (–) / lisäys (+)	–3,9	2,3
Pakollisten varausten lisäys (+) / vähennys (–)	0,0	–0,0
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	–7,0	3,1
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista		
Saadut osingot	0,0	0,0
Saadut korot	3,4	4,4
Maksetut välittömät verot	–12,0	–6,7
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	–36,4	–8,6
Liiketoiminnan rahavirta (A)	–36,4	–8,6
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	–1,1	–1,7
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot	0,1	0,0
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,0	–0,0
Luovutustulot muista sijoituksista	0,0	0,2
Myönnetyt lainat	0,0	–155,0
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,0	1,7
Investointien rahavirta (B)	–1,0	–154,9
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lainojen nostot	130,4	211,5
Lainojen takaisinmaksut	–53,0	–38,3
Konserniavustukset (maksuperusteiset)	41,1	15,2
Maksetut osingot ja muu voitonjako	–30,5	–28,0
Rahoituksen rahavirta (C)	88,1	160,4
Laskelman mukainen rahavarojen muutos (A+B+C)	50,7	–3,0
Rahavarat tilikauden alussa		
Rahavarat tilikauden lopussa	51,3	0,6

Emoyhtiön liitetiedot

Milj. €	2014	2013
TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT		
1. Liikevaihto		
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2,4	2,3
Muut tuotot	2,2	8,0
Yhteensä	4,6	10,2
2. Liiketoiminnan muut tuotot		
Liiketoiminnan muut tuotot	0,7	0,2
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,1	0,0
Hallintokuluveloitukset	5,4	4,4
Yhteensä	6,2	4,5
3. Materiaalit ja palvelut		
Aineet ja tarvikkeet		
Ostot tilikauden aikana (=hankinnat)	0,3	2,7
Varastojen muutos	0,6	–1,3
Yhteensä	0,9	1,5
4. Henkilöstökulut		
Palkat	2,4	2,4
Eläkekulut	0,4	1,2
Muut henkilösivukulut	0,1	0,1
Yhteensä	2,9	3,6
5. Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	1,5	1,4
Toimitusjohtajalla on oikeus siirtyä eläkkeelle 60 vuoden ikäisenä.		
6. Emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin		
Henkilöitä	19	15
7. Poistot		
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	0,9	0,8
Yhteensä	0,9	0,8
8. Liiketoiminnan muut kulut		
Vuokrat	1,7	1,7
Kiinteistöjen hoitokulut	0,6	0,5
Muut kiinteät kulut	6,9	7,2
Liiketoiminnan muut kulut	0,0	0,0
Yhteensä	9,1	9,4

Milj. €	2014	2013
9. Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot		
Muilta	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	2,1	3,5
Muilta	0,0	0,7
Yhteensä	2,1	4,2
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	0,9	0,7
Muille	19,9	10,3
Yhteensä	20,8	11,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-18,6	-6,9
10. Satunnaiset erät		
Satunnaiset tuotot		
Konserniavustus	54,5	53,1
Yhteensä	54,5	53,1
11. Tuloverot		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	6,6	11,2
Yhteensä	6,6	11,2
TASEEN LIITETIEDOT		
12. Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1. 1.	3,6	2,9
Lisäykset	0,6	0,8
Hankintameno 31. 12.	4,2	3,6
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1. 1.	2,4	2,1
Tilikauden poisto	0,4	0,3
Kertyneet poistot 31. 12.	2,7	2,4
Kirjanpitoarvo 31. 12.	1,5	1,3
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	1,5	1,3

Milj. €	2014	2013
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
Kirjanpitoarvo 31. 12.	0,0	0,0
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1. 1.	3,3	3,0
Lisäykset	0,6	0,4
Vähennykset	-0,2	-0,1
Hankintameno 31. 12.	3,6	3,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1. 1.	2,2	1,8
Vähennysten kertyneet poistot	-0,2	0,0
Tilikauden poisto	0,4	0,4
Kertyneet poistot 31. 12.	2,4	2,2
Kirjanpitoarvo 31. 12.	1,2	1,0
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1. 1.	1,3	0,7
Lisäykset	0,0	0,6
Hankintameno 31. 12.	1,3	1,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1. 1.	0,2	0,1
Tilikauden poisto	0,1	0,1
Kertyneet poistot 31. 12.	0,3	0,2
Kirjanpitoarvo 31. 12.	1,0	1,1
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2,2	2,2

Milj. €	2014	2013
SIJOITUKSET		
14. Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1. 1.	68,7	68,7
Lisäykset	427,9	0,0
Hankintameno 31. 12.	496,6	68,7
Kirjanpitoarvo 31. 12.	496,6	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.	1,0	1,3
Lisäykset	0,0	0,0
Vähennykset	-0,0	-0,3
Hankintameno 31. 12.	1,0	1,0
Kertyneet arvonalennukset 1. 1.	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31. 12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31. 12.	1,0	1,0
Sijoitukset yhteensä	497,6	69,7
17. Vaihto-omaisuus		
Valmiit asunnot ja liiketilat	0,2	0,2
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	5,0	5,3
Muu vaihto-omaisuus	0,3	0,4
Kirjanpitoarvo 31. 12.	5,5	5,9
18. Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset	12,9	420,7
Yhteensä	12,9	420,7
Saamiset muilta		
Lainasaamiset	0,5	0,5
Yhteensä	0,5	0,5
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	13,4	421,2

Milj. €	2014	2013
19. Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Myyntisaamiset	0,5	0,0
Muut saamiset	50,5	57,2
Siirtosaamiset	0,6	1,5
Yhteensä	51,5	58,7
Saamiset muilta		
Myyntisaamiset	0,3	0,3
Lainasaamiset	0,0	0,0
Siirtosaamiset	3,4	0,6
Yhteensä	3,7	0,9
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	55,2	59,6
Saamiset yhteensä	68,6	480,8
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Korot	0,1	1,4
Verojaksotus	2,6	0,0
ALV-saaminen	0,0	0,3
Muut	1,3	0,4
Yhteensä	4,0	2,1
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	45,7
Vähennys	-21,2	0,0
Muut rahastot 31. 12.	24,4	45,7
Voitto edellisiltä tilikausilta 1. 1.	61,2	54,6
Osingonjako	-9,2	-28,0
Voitto edellisiltä tilikausilta 31. 12.	51,9	26,7
Tilikauden voitto	26,2	34,5
Oma pääoma yhteensä 31. 12.	150,6	155,0

Milj. €	2014	2013
---------	------	------

21. Laskelma voitonjakokelpoisista varoista

Muut rahastot	24,4	45,7
Voitto edellisiltä tilikausilta	51,9	26,7
Tilikauden voitto	26,2	34,5
Voitonjakokelpoiset varat 31. 12.	102,5	106,8

22. Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakkeisiin seuraavasti

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

23. Pakolliset varaukset

Reklamaatiokuluvaraus	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0

24. Pitkäaikainen vieras pääoma

Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Lainat	3,9	3,9
Yhteensä	3,9	3,9

Lainat rahoituslaitoksilta		
Joukkovelkakirjalaina	249,0	249,0
Muut lainat rahoituslaitoksilta	63,5	35,5
Yhteensä	312,5	284,5

Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	316,4	288,4
--------------------------------------	-------	-------

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	52,9	152,9
---	------	-------

Milj. €	2014	2013
---------	------	------

25. Lyhytaikainen vieras pääoma

Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Ostovelat	0,4	0,4
Siirtovelat	0,7	1,1
Yhteensä	1,1	1,5

Velat muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	149,7	100,3
Saadut ennakot	0,1	0,1
Ostovelat	0,5	0,3
Muut velat	0,1	1,6
Siirtovelat	8,3	13,4
Yhteensä	158,6	115,6

Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	159,7	117,1
--------------------------------------	-------	-------

Vieras pääoma yhteensä	476,1	405,5
------------------------	-------	-------

Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluneen	1,4	2,8
Korot	6,5	6,6
Verot	0,0	2,8
Kunnallistekniikkavelat	0,3	1,0
Muut	0,9	1,3
Yhteensä	9,0	14,4

26. Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut

Konserniyhtiön velasta		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	0,5	0,5
Takaukset	574,1	615,6
Yhteensä	574,6	616,1

Muut omat vastuut		
Leasingvastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,0	0,0
Myöhempinä tilikausina maksettavat	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0

Yhteensä		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	0,5	0,5
Takaukset	574,1	615,6
Muut vastuut	0,0	0,0
Pantit ja vastuusitoumukset yhteensä	574,6	616,1

Tilintarkastuskertomus

SATO Oyj:n yhtiökokoukselle
Olemme tilintarkastaneet SATO Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toiminta-kertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2014. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirta-laskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu
Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilin-päätöksen ja toimintakertomuksen laati-misesta 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 suoritta-mamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilin-päätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että nouda-tamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnit-telemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toiminta-kertomuksessa olennaista virheellisyyttä,

ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan, taikka rikkoneet osake-yhtiölakia tai yhtiöjärjestyttä.
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 arvioi-nessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakerto-muksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastuk-seen kuuluu myös sovellettujen tilinpää-töksen laatimisperiaatteiden asianmukai-suuden, toimivan johdon tekemien kirjan-pidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.
Käsityksemme mukaan olemme hank-kineet lausuntonamme perustaksi tarpeel-lisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

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

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta
Lausuntonamme esitämme, että tilin-päätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilin-päätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukai-sesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toiminta-kertomuksen 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 28. tammikuuta 2015

KPMG OY AB

Lasse Holopainen
KHT

Tunnusluvut

VIISIVUOTISKATSAUS	2014	2013**	2012**	2011**	2010**
TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT					
Liikevaihto, milj. €	312	312	287	232	193
Liikevoitto, milj. €	191	178	160	209	167
Nettorahoituskulut, milj. €	-39	-38	-39	-35	-33
Tulos ennen veroja, milj. €	152	141	121	174	133
Taseen loppusumma, milj. €	2 802	2 596	2 360	2 167	1 805
Oma pääoma ja vähemmistöosuus, milj. €	892	823	693	635	534
Vieras pääoma, milj. €	1 909	1 773	1 696	1 554	1 289
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	7,7	7,7	7,7	10,9	10,3
Oman pääoman tuotto (%)	14,0	15,5	13,5	22,8	20,8
Omavaraisuusaste (%)	31,8	31,7	29,4	29,5	29,5
Sijoitusomaisuus, milj. €	2 528	2 316	2 088	1 899	1 657
Bruttoinvestoinnit, milj. €	174	191	160	150	104
prosentteina liikevaihdosta	55,7	61,2	55,7	64,7	54,1
Henkilöstö keskimäärin***	165	156	152	137	129
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT					
Tulos / osake (€)	2,37	2,34	1,78	2,63	2,01
Oma pääoma / osake (€)****	17,55	16,16	13,72	12,59	10,48
Osakkeita, milj. kpl*	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta					
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	65,1	62,7	44,4	43,2	35,5
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	1,28	1,23	0,87	0,85	0,72
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value), milj. €	1 120,3	1 007	900	825	685
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value) / osake (€)	22,04	19,80	17,71	16,23	13,47
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	72,9	66	62	52	50
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	1,43	1,30	1,21	1,02	0,98

* Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta
** IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin käyvän arvon mallin käyttöönoton vaikutus on huomioitu takautuvasti tunnusluvuissa. Takautuvasti tehdyt oikaisut ovat tilintarkastamattomia. Käyvän arvon malliin liittyviä laskennallisia verosaamisia ei ole oikaistu.
*** Sisältää kesätyöntekijät
**** Oma pääoma ilman vähemmistöosuutta

TUNNUSLUKUJEN KAAVAT

Sijoitetun pääoman tuotto (%)	=	(Voitto tai tappio ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut) Taseen loppusumma – korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)	× 100
Oman pääoman tuotto (%)	=	(Voitto tai tappio verojen jälkeen) Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)	× 100
Omavaraisuusaste (%)	=	Oma pääoma Taseen loppusumma – saadut ennakot	× 100
Tulos/osake (€)	=	Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)	
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)	Tilikauden tulos IFRS -/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos - Sijoitusasuntojen luovutusvoitot + Sijoitusasuntojen luovutustappiot -/+ Uudisasuntomyyntiin myyntikate -/+ Tonttirealisointien myyntikate -/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos -/+ Edellisten erien laskennalliset verot - Vähemmistöosuus		
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value)	Nettovarallisuus -/+ Johdannaisinstrumenttien käypä arvo (netto), ilman veroja -/+ Laskennalliset verosaamiset ja velat (netto)		
Operatiivinen kassavirta (CE)	Liikevoitto +/- Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta + Poistot +/- Varausten muutokset +/- Etuuspohjaiset eläkekulut - Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut - Kassavirtavaikutteiset verot +- Muut erät		

Tietoja osakkeenomistajille

Kutsu SATO Oyj:n varsinaiseen yhtiökokoukseen

SATO Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 3.3.2015 klo 11.30 SATO Oyj:n toimitiloissa osoitteessa Panuntie 4, 00610 Helsinki.

Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka 19.2.2015 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 torstaina 26.2.2015 klo 16.00, johon mennessä ilmoittautumisen on oltava perillä. Yhtiökokoukseen voi ilmoittautua:

- kirjeitse osoitteella SATO Oyj, Kati Laakso, PL 401, 00601 Helsinki,
 - puhelimitse numeroon 020134 4002/ Kati Laakso, ma-pe klo 8.00–16.00 tai
 - sähköpostin kautta osoitteeseen kati.laakso@sato.fi.
- Osakkeenomistajien SATO Oyj:lle luovutamia 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 19.2.2015. Osallistuminen edellyttää lisäksi, että osakkeenomistaja on näiden osakkeiden nojalla tilapäisesti merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon viimeistään torstaina 26.2.2015 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 ilmoittautumisajan päättymistä.

Muut ohjeet ja tiedot

Yhtiökokouksessa läsnä olevalla osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa osakeyhtiölain 5 luvun 25 §:n mukainen kyselyoikeus kokouksessa käsiteltävistä asioista. SATO Oyj:llä on kokouskutsun päivänä 9.2.2015 yhteensä 51 001 842 osaketta ja ääntä.

Osingon- ja pääomanpalautuksen maksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiö jakaisi 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta osinkona ja pääomanpalautuksena yhteensä 0,62 euroa osakkeelta seuraavasti:

Ehdotuksen mukaan yhtiö jakaisi osinkoa 0,20 euroa osakkeelta ja pääomanpalautusta 0,42 euroa osakkeelta.

Pääomanpalautus maksettaisiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. Osinko ja pääomanpalautus maksettaisiin osakkaalle, joka on täsmäytyspäivänä 5.3.2015 merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko ja pääomanpalautus maksetaan perjantaina 20.3.2015.

Taloudelliset julkaisut

Osavuosikatsausten julkaisupäivät:

tammi–maaliskuulta	23.4.2015
tammi–kesäkuulta	31.7.2015
tammi–syyskuulta	22.10.2015

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 15.1.2015

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	22,8 %
APG Asset Management NV	22,8 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	16,1 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12,9 %
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	6,2 %
Valtion Eläkerahasto	5,0 %
LähiTapiola-ryhmä	4,8 %
Pohjola Vakuutus Oy	2,5 %
Mandatum Henkivakuutus-osakeyhtiö	1,7 %
Rakennusliitto ry	0,8 %
Muut	4,3 %

15.1.2015 konsernilla oli 38 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus kertomusvuoden aikana on ollut 31,8 %.

Yhtiöjärjestys ja osakkeet

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

Yhtiön osakepääoma 31.12.2014 oli 4 442 192,00 euroa. Yhtiöllä oli 51 001 842 osaketta. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

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

Yhteystiedot:

Helsinki: Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki, Asuntojen vuokraus ja myynti: Mikonkatu 7, 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, Russian Federation 197022

Valtakunnallinen vaihde:

0201 344 000 • Asiakaspalvelu: 020 334 443

Julkaisujen tilaaminen:

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

www.sato.fi • www.satodom.ru



Painotuote
4041 0032

