

RISKEJÄ ENNALTAEHKÄISTÄÄN

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

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

TOIMINTAMALLI

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

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

RISKIENHALLINTAJÄRJESTELMÄ

Riski-arvioinnit 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

AVAINRISIKIEN HALLINTA

Riski	Riskin kuvaus	Hallintatoimenpiteet
Regulaatoririski	Riski, että viranomaisten toiminta, poliittiset linjaukset tai lakimuutokset heikentävät kaupunkien kehittymistä ja SATOn toimintaedellytyksiä.	<ul style="list-style-type: none"> Jatkuva yhteydenpito viranomaisiin Asuntopoliittinen vaikuttaminen Lainsäädäntömuutosaloitteiden aktiivinen seuranta
Pitkittyneen taantumun vaikutus hintojen kehittymiseen ja asuntokysyntään	Riski, että SATOn taloustilanteen arviointiin soveltamaa perusskenaariota huonompi kehitys toteutuu. Riskinä markkinakysynnän selkeä heikentyminen ja tämän seurauksena SATOn asuntokannan arvonlasku.	<ul style="list-style-type: none"> Riittävät rahoitusreservit ja likviditeettipuskurit Asuntoportfolion kehittäminen; investoinnit (hankinnat ja korjaustoiminta) ja realisoinnit Herkkyystarkastelut Uusien investointien kohdentaminen/mikrosijaintistrategia
Maineriski	Riski, että SATOn maine/imago markkinoilla vahingoittuu ja vahingoittaa liiketoimintaa, tai että vastuuton toiminta kiinteistöalalla pilaa toimialan maineen. Riski, että merkittävä alan toimija/toimijat joutuvat taloudellisiin vaikeuksiin, jotka heijastuvat myös muiden toimijoiden kiinteistöomaisuuden arvoon.	<ul style="list-style-type: none"> Code of conduct ja muiden sisäisten ohjeiden noudattamisen varmistaminen Sisäinen tarkastus Kriisiviestintäohje
Kumppanitoimintaan liittyvät riskit	Riski, että merkittävä kumppani joutuu taloudellisiin vaikeuksiin tai muihin ongelmiin, jolloin SATOn liiketoiminnalle aiheutuu merkittävää haittaa.	<ul style="list-style-type: none"> Kumppanien taloudellisen tilanteen syvälinen ja tiivis seuranta Säännöllinen kommunikointi kumppanien johdon kanssa Varasuunnitelmat kumppanien ongelmatilanteiden varalle
Kyberuhka	Riski, että SATOn tietojärjestelmiin ja/tai tietoverkkoon hyökätään ulkoiselta taholta tarkoituksena aiheuttaa häiriötä ja vaarantaa SATOn toiminnan jatkuminen. Riski, että hyökkäyksen seurauksena SATOn asiakastiedot joutuvat ulkopuolisiin käsiin ja/tai niitä käytetään väärin.	<ul style="list-style-type: none"> Vahvojen palomuurien rakentaminen Tietohallinnon jatkuvuus- ja palautussuunnitelma Tietoturva-auditoinnit Tietoturvakoulutus
Rahoituksen saatavuus ja hinta vaikeutuu huomattavasti	Riski, että nykyiset rahoituslähteet eivät pysty vastaamaan SATOn rahoitustarpeisiin keskipitkällä aikavälillä. Keskeisinä riskeinä pankkirahoituksen saatavuuden ja hinnan heikentyminen markkinaympäristön kehityksen vuoksi sekä pohjoismaiden bondimarkkinan alentunut kysyntä.	<ul style="list-style-type: none"> Monipuolinen rahoitusmix Riittävät rahoitusreservit IG-luottoluokitus