

PITKÄJÄNTEINEN LIIKETOIMINTA VASTUULLISUUDEN PERUSTANA

SATO investoi koteihin omistaakseen ne pitkään, sillä rakennetun ympäristön elinkaari on Suomessa nykyisin jopa 80–100 vuotta. Huolehdimme toimintamme liiketaloudellisesta kestävydestä ja kannamme vastuuta sidosryhmiin ja yhteiskuntaan kohdistuvista taloudellisista vaikutuksista.

Vastuullisena, hyvin hoidettuna ja kannattavana yrityksenä SATOlla on kyky toimia kestävästi ja läpinäkyvästi. Meille taloudellinen vastuu tarkoittaa hyvää taloudenhoitoa, tehokasta resurssien käyttöä ja taloudellisen hyödyn tasaista ja pitkäjänteistä tuottamista eri sidosryhmille, kuten osakkeenomistajille, henkilöstölle, tavarantoimittajille ja heidän työntekijöilleen, asiakkaille, kunnille ja valtiolle.

RAHAVIRTA 2017, MILJ. €

Asiakkaat	Rahoittajat, sijoittajat	Muut markkinatoimijat
Liikevaihto 280,1	Lainojen nostot 304,6 Oma pääoma 0,0	Sijoitusasuntojen realisoinnit 43,1 Liiketoiminnan muut tuotot 10,8



Toimittajat	Julkinen sektori	Rahoittajat, sijoittajat	Henkilöstö
Ostot 103,0 Investoinnit 156,0	Välittömät verot 35,9 Välilliset verot 38,8 Tontin vuokrat ja maankäyttömaksut 6,7	Korko- ja rahoituskulut 45,8 Lyhennykset 312,3 Osinko 0,0	Henkilöstön palkat, edut ja eläkekulut 16,1

HUOLELLA HARKITTUJA TAVOITTEITA JA INVESTOINTEJA

Päivitimme vuoden 2017 lopussa pitkän aikavälin taloudellisia tavoitteitamme: Haluamme vahvistaa yhtiön tasetta ja alentaa luototusastetta enintään 50 prosenttiin aikaisemman 70 prosentin tason sijaan. Haluamme myös vahvistaa Investment grade -luottoluokitustamme ja pitää oman pääoman tuoton vähintään 12 prosentissa.

Rahoituksella on keskeinen rooli SATOn kasvun rakentamisessa ja vahvalla taseella turvataan rahoituksen monipuolinen saatavuus ja edullisuus.

Taluskasvu tarvitsee polttoaineekseen investointeja. Investoinnit tuottavat työtä, ja työstä syntyviä tuloja käytetään tavaroiden ja palvelujen ostoon tai uusiin investointeihin. Tuemme elinkeinoelämän kasvuedellytyksiä tarjoamalla vuokra-asuntoja Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa. SATOn investoinnit vuokra-asuntoihin olivat kertomusvuonna noin 156 miljoonaa euroa.

HARMAA TALOUS KURIIN

Noudatamme toiminnassamme Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia sekä SATOn sisäisiä ohjeita, periaatteita ja politiikkoja,

joihin sisältyy mm. harmaan talouden torjuntaohje.

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

SATON VEROJALANJÄLKI 2017

TILIKAUDELLA MAKSETTAVAT VEROT

Välittömät

Tuloverot **24,4** milj. €

Työnantajamaksut **2,8** milj. €

Investointien varainsiirtoverot **1,4** milj. €

Kiinteistöverot **7,4** milj. €

YHTEENSÄ 35,9 MILJ. €

Välilliset

Energia- ja vakuutusverot **0,7** milj. €

Investointeihin sisältyvä vähentämättä jäävä ALV **20,4** milj. €

Ostoihin sisältyvä vähentämättä jäävä ALV **17,8** milj. €

YHTEENSÄ 38,8 MILJ. €

TILIKAUDELLA TILITETTÄVÄT VEROT

Ennakonpidätys **4,1** milj. €

ALV myynnistä **0,4** milj. €

YHTEENSÄ

4,5 MILJ. €

KAIKKI YHTEENSÄ

79,2 MILJ. €

PIDÄMME HUOLTA OMAISUUDESTAMME

SATOkotien arvon kehityksellä on liiketoiminnallemme keskeinen merkitys. Asunto-omaisuus on keskitetty alueille ja

asuntokokoihin, joihin kohdistuva vuokra-asuntokysyntä pitkällä tähtäimellä kasvaa. Korjaamme asuntokantaamme elinkaariperiaatteen mukaisesti asuntojen käyttö- ja taloudellisen arvon säilyttämiseksi tai kasvattamiseksi.

Asunto- ja kiinteistökorjauksiin 44,3 milj. €.

KANSAINVÄLISTÄ SIOITTAJADIALOGIA

SATOn sijoittajatapaamisiin osallistui liiketoiminnastamme kiinnostuneita kotimaisia ja kansainvälisiä, pääosin eurooppalaisia sijoittajia. Kiinnostusta herättivät esimerkiksi seuraavat asiat.

Mikä on SATOn osuus Suomen vuokra-asuntomarkkinasta?

Vuokra-asuntoja on koko 2,6 miljoonasta vakituisesti asutusta asunnosta noin 850 000. Noin puolet näistä on yksityishenkilöiden omistuksessa. SATOn asunto-omaisuuden osuus koko maan vuokra-asunnoista on noin kolme prosenttia ja suurimpien kaupunkien vuokra-asunnoista noin kuusi prosenttia.

Onko SATO harkinnut vihreän rahoituksen lisäämistä?

SATO on osaltaan mukana tukemassa kestävästä kaupunkikehitystä Suomessa, ja marraskuussa 2016 solmimme Euroopan Investointipankin kanssa pitkäaikaisen lainajärjestelyn, jolla rahoitetaan energiatehokkaita investointeja. Teemme mielellämme jatkossakin yhteistyötä ympäristöystävällisten hankkeiden parissa sekä pyrimme varmistamaan mahdollisimman monipuoliset rahoituslähteet.

LÄPINÄKYVÄÄ JA PALKITTUA VIESTINTÄÄ

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

Julkaisemme vuosittain yhdistetyn vuosikertomuksen ja vastuullisuusraportin, jossa kerromme kattavasti liiketoiminnastamme, arvonnunnista, vastuullisuudesta ja taloudesta. Kertomusvuonna SATOn vuosikertomus palkittiin ProCom -viestinnän ammattilaiset ry:n Vuosikertomusarviossa listaamattomien yritysten parhaana.