

JOUSTAVA JA LAAJA RAHOITUSPOHJA TUKEE KASVUA

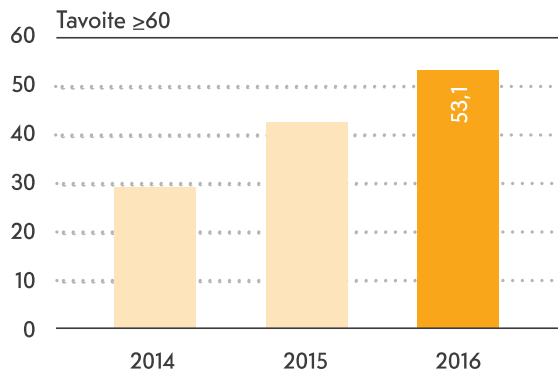
Kehitämme määrätietoisesti SATOn rahoitusrakennetta tukemaan pitkäjänteisesti asuntoinvestointejamme. Rahoituksen saatavuuden varmistamiseksi ja optimaalisen kustannustason saavuttamiseksi strategisena tavoitteenamme on vahvistaa investment grade -luottoluokitusta.

SATOn pääomarakenteen hallinnan tarkoituksena on tukea yhtiön kasvua sekä varmistaa konsernin toimintaedellytykset pääomamarkkinoilla. Optimaalisen pääomarakenteen avulla varmistetaan riittävä rahoitus kilpailukykyisin ehdoin sekä osingonmaksukyky. SATOn tavoitteena on vähintään 35 prosentin omavaraisuusaste.

VAKUUSITOUUMUKSISTA VAPAAN OMAISUUDEN OSUUS KASVAA

Rahoitusriskien hallinnan parantamiseksi olemme kertomusvuoden aikana lisänneet reaalivakuudetonta velkarahoitusta ja kasvattaneet reaalivakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrää. Vuoden 2016 lopussa vakuussitoumuksista vapaata omaisuutta oli 53,1 prosenttia.

Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



VAKUUDETONTA RAHOITUSTA MONIPUOLISESTI

Maaliskuussa SATO laski liikkeeseen 300 miljoonan euron eurooppalaisille sijoittajille tarjotun joukkovelkakirjalainan. Konserniyhtiön takaama laina sai Moody'silta Baa3-luottoluokituksen, ja se on listattu Irlannin pörssiin. Lainoittajien joukosta noin kaksi kolmasosaa sijoittajista tuli ulkomailta.

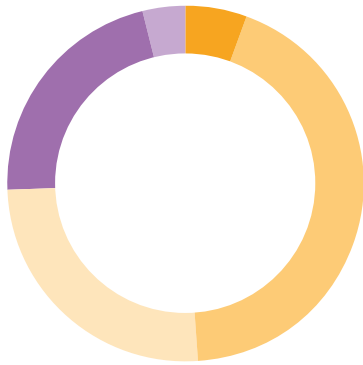
Kesäkuussa teimme syndikoidun 400 miljoonan euron rahoituslimiittisopimuksen, jolla jälleenrahoitettiin yhtiön olemassa olevat rahoituslimiitit sekä samalla kasvatettiin limiittien kokonaismäärää. Limiitti on konserniyhtiön takaama, ja se koostuu kahdesta eri osasta: viisivuotisesta 200 miljoonan euron limiitistä sekä kolmevuotisesta 200 miljoonan euron limiitistä, molemmat kahdella yhden vuoden jatko-optiolla. Lisäksi kasvatimme yritystodistusohjelman määrää 400 miljoonaan euroon.

Pankkirahoitus on tärkeä osa SATOn rahoitusta. Sen osuus on noin 32 prosenttia yhtiön kaikista lainoista. Katsauskaudella SATO sopi pitkäaikaisesta, 150 miljoonan euron lainasta Euroopan Investointipankin kanssa. Lainoittajien joukosta noin kaksi kolmasosaa sijoittajista tuli ulkomailta. Lainoittajien joukosta noin kaksi kolmasosaa sijoittajista tuli ulkomailta. Lainoittajien joukosta noin kaksi kolmasosaa sijoittajista tuli ulkomailta.

Joulukuussa SATO ja Aktia Pankki Oyj sopivat 50 miljoonan euron lainasta, joka nostetaan yhtiön jälleenrahoitustarpeisiin. Lainoittajien joukosta noin kaksi kolmasosaa sijoittajista tuli ulkomailta. Lainoittajien joukosta noin kaksi kolmasosaa sijoittajista tuli ulkomailta.

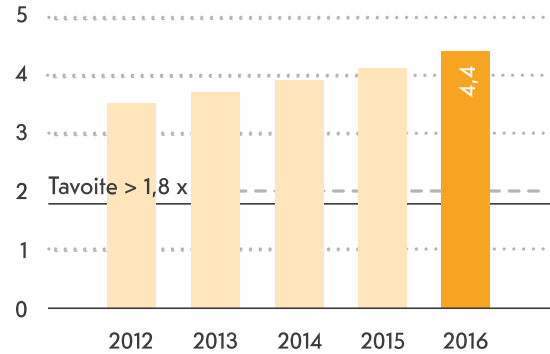
Tukeaksemme SATOn tavoitteita jatkamme rahoitusrakenteen monipuolistamista ja reaalivakuuksista vapaan asunto-omaisuuden osuuden kasvattamista.

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.12.2016, yht. 1 957 milj. €



- Yritystodistukset 110
- Joukkovelkakirjalainat 849
- Pankkilainat 502
- Korkotukilainat 421
- Aravalainat 75

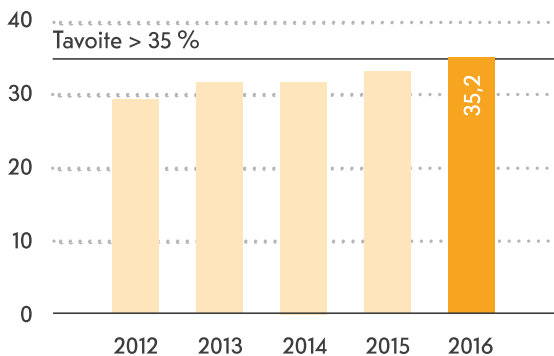
Korkokatekerroin



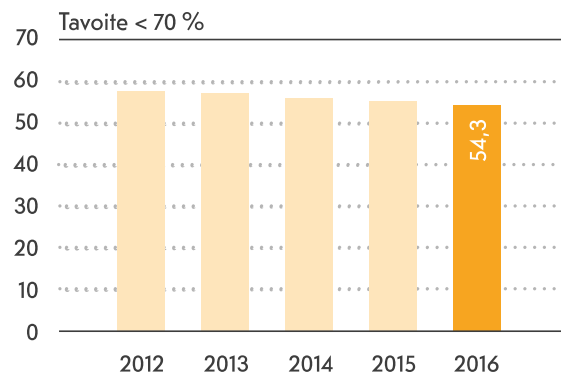
OMAA PÄÄOMAA VAHVISTETTIIN

Katsauskaudella SATO toteutti sekä suunnatun osakeannin että merkintäoikeusannin. Suunnatussa osakeannissa SVK Yhtymä Oy:n osakkeenomistajat merkitsivät yhteensä 728 763 SATOn osaketta, jolla saatettiin päätökseen SVK Yhtymä Oy:n osakekannan osto. Merkintäoikeusannissa SATOn osakkeenomistajat merkitsivät yhteensä 5 052 462 osaketta, jolla kerättiin noin 98,7 miljoonan euron varat. Merkintähinta merkittiin kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Omavaraisuusaste, %



Luototusaste, %



RISKIENHALLINTA

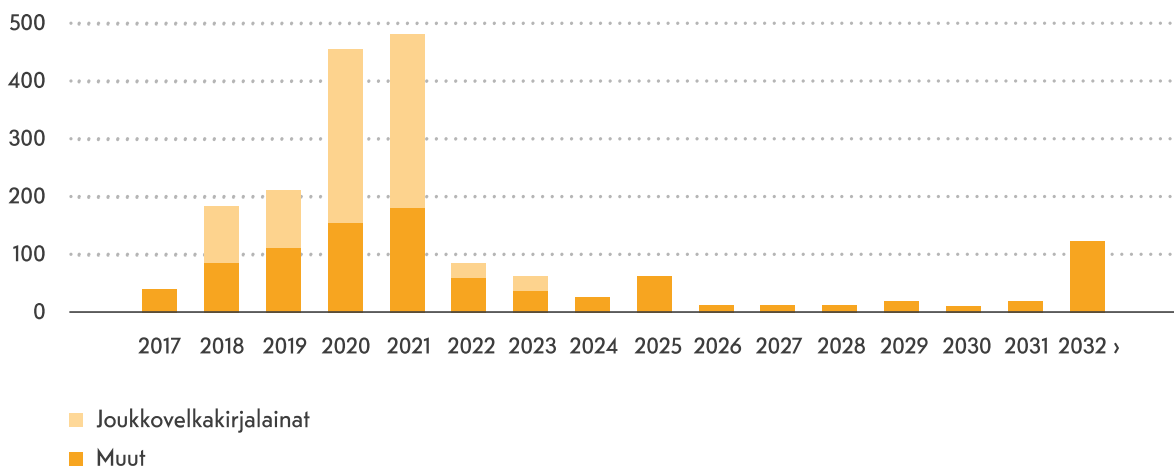
Rahoitusriskien hallinnan periaatteet on määritetty SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Rahoitusriskien hallinnan tarkoituksena on vähentää rahoitusmarkkinoiden epäsuotuisten liikkeiden vaikutuksia yhtiöön ja sen taloudelliseen tulokseen sekä antaa liiketoiminnalle aikaa sopeutua muuttuvaan markkinaympäristöön.

Merkittävimpiä rahoitusriskejämme ovat maksuvalmius-, jälleerahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleerahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkun rahoituslähteitä, maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservejä luottolimiittien ja muiden pitkäaikaisten rahoitussitoumusten muodossa. Maksuvalmiusreservien määrää kasvatetaan rahoitustarpeiden kasvaessa. Tavoitteenamme on pitää aina tulevan 24 kuukauden rahoitusvaade katettuna sitovin sopimuksin.

Vaihtuvakorkoiset lainat muodostavat korkoriskin, jota hallitsemme tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisen velan suhdetta joko kiinteäkorkoisilla lainajärjestelyillä tai koronvaihtosopimuksilla. Tavoitteenamme on pitää lainasalkusta yli 60 prosenttia kiinteäkorkoisena korkosuojausten jälkeen.

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

Pitkäaikaisten lainojen eräntyminen, milj. €



Rahoituksen tunnusluvut	Tavoite	2016	2015
Keskimääräinen laina-aika*, vuotta	>5	5,0	5,7
Keskimääräinen korkosidonnaisuus*, vuotta	3–5	4,4	3,8
Keskikorko kauden lopussa, %	-	2,5	2,5
Kiinteäkorkoisen velan osuus*, %	>60	82,2	73,2

* ml. markkinaehtoiset ja korkotukilainat, pl. aravalainat