

# HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

## 1.1.–31.12.2016

### Toimintaympäristö

Suomen talous on kääntynyt varovaiselle nousu-uralle ja lähiajan kasvun ennustetaan asettuvan noin prosentin tuntumaan. Kasvu on perustunut pääosin yksityiseen kulutukseen ja rakennusinvestointeihin. Viennin näkymät ovat viime vuosia paremmat, vaikka edelleen vaisut maailmantalouden hitaan elpymisen vuoksi. Kilpailukykysovimuksen odotetaan parantavan hintakilpailukykyä, mutta sopimuksen vaikutukset näkyvät talouskehityksessä viiveellä. Julkisen talouden ennustetaan pysyvän selvästi alijäämäisenä.

Yksityisen kulutuksen arvioidaan kasvavan edellisvuotta hitaammin, koska ansiotaso nousee vain maltillisesti ja inflaation ennustetaan kiihtyvän. Työllisyys jatkaa kohenemistään, mutta työttömyysaste laskee hitaasti avoimien työpaikkojen ja tarjolla olevan työvoiman kohtaamisongelman vuoksi.

Korkojen nousu on alkanut Yhdysvalloissa, jossa talouskasvu on vahvistunut. Euroalueen ja Suomen korkojen ennustetaan pysyvän matalana Euroopan keskuspankin rahapolitiikan ja heikon kasvun seurauksena. Matala korkotaso vaikuttaa positiivisesti SATOn tulokseen alentamalla rahoituskustannuksia.

Kaupungistumiskehityksen onnistuminen on Suomen kilpailukyvyyn ja kasvun kannalta aivan olennaista. Asuntorakentaminen on viime aikoina ollut kiihvasta ja hyvän rakentamisen tahdin tulisi jatkua kasvukeskuksissa kysynnän ja tarjonnan tasapainon saavuttamiseksi. Asuntoinvestointitoiminta on ollut aktiivista vuonna 2016, jolloin noin 40 prosenttia suurimmista kiinteistötransaktioista on ollut asuntoportfoliokauppoja. Esimerkiksi uusien kerrostaloasuntojen aloituksista asuntorahastot vastasivat noin kolmanneksesta. Asuntotarjonnan lisääntyneenä kilpailu asiakkaita on kasvanut. SATOn kilpailuetua kasvatetaan parantamalla asiakaspalvelua sekä tuomalla uusia palveluja ja asumisen konsepteja rikastamaan monipuolista asuntotarjontaamme.

Ennakkotietojen valossa asuntokauppa- ja markkina vuonna 2016 oli parempi kuin kaksi aiempaa vuotta. Kasvuun on vaikuttanut eniten uusien asuntojen kauppa. Asuntojen positiivinen hintakehitys SATOn toiminta-alueilla on kasvattanut asunto-omaisuutemme suurimman osan, eli kauppa-arvomenetelmällä arvioitavan osan käypää arvoa.

### Strategia

Hallitus hyväksyi syksyllä konsernin uudistetun strategian, strategiset tavoitteet ja osinkopolitiikan.

Globalisaatio, digitalisoituminen ja kestävä kehitys kiihdyttävät kaupungistumista ja vaikuttavat ihmisten arvoihin ja toimintaan. Siksi myös asumisen on muututtava. Visiommme mukaan kukoistavissa kaupungeissa asuu hyvinvoivia ihmisiä. Tehtävämme on mullistaa asuminen, tarjota asiakkaillemme enemmän kuin seinät.

Luomme toimivan yhteistyöverkoston tarjotaksemme erilaistuviin tarpeisiin monimuotoista asumista ja palveluja, joista asiakkaamme saavat hyötyjä. Kasvuinvestointimme kohdistamme pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun, joissa pitkällä aikavälillä asuntojen kysyntä on suurinta ja arvonnousu vakaata.

Rahoituksen rooli kasvuedellytysten luomisessa on korostunut ja olemme nostaneet strategiseksi tavoitteeksemme vahvistuvan Investment grade -luottoluokituksen (nyt Moody's Baa3). Oman pääoman tuottotavoite strategijaksolla säilyy ollen 12 prosenttia. Lisäksi strategisena tavoitteena on jatkuvasti paraneva asukkaidemme nettosuosittelevuus NPS.

Uuden osinkopolitiikan mukaan vuosittaiset osingot ovat markkinatilanteesta, investointitasosta, omavaraisuusteen kehityksestä ja luototusasteesta riippuen korkeintaan 40 prosenttia operatiivisesta kassavirrasta.

### Liikevaihto, tulos ja taloudellinen asema

SATOn liiketoiminta on sijoitustoimintaa, jossa tulos muodostuu vuokratuotoista, myyntituloista sekä asuntokannan käyvän arvon muutoksesta. Liiketoimintaan sijoitettu pääoma vuoden lopussa oli 3 195,6 (2 669,5) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan kannattavuutta arvioitaessa merkittävä mittari on sijoitetun pääoman tuotto, joka oli 9,1 (7,6) prosenttia.

Konsernin liikevaihto pieneni kertomusvuonna 1,7 prosenttia vertailuvuoteen 2015 nähden ja oli 318,0 (323,4) miljoonaa euroa. Liikevaihdon muutos johtuu aiemmin julkistetusta omistusasuntotuotannon lopettamisesta. Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 262,7 (249,4) miljoonaa euroa. Kasvanut asuntomäärä ja keskittyminen kasvavien kaupunkien pieniin asuntoihin paransivat

vuokratuottoja 5,4 (2,5) prosenttia.

Liikevoitto sisältäen 124,3 (62,4) miljoonan euron käyvän arvon muutoksen kasvoi 36,0 prosenttia ja oli 267,2 (196,5) miljoonaa euroa. Arvonmuutos perustuu strategian mukaiseen keskittymiseen kasvaviin kaupunkeihin ja pieniin asuntoihin. Liikevoitto ilman käyvän arvon muutosta oli 143,0 (134,0) miljoonaa euroa johtuen pääasiassa asuntokannan kasvusta.

Tulos ennen veroja kasvoi 37,6 prosentilla ja oli 219,4 (159,4) miljoonaa euroa. Tulospurannus perustui pääosin asuntojen positiiviseen arvonmuutokseen ja ruflan arvon vahvistumiseen. Osakekohtainen tulos oli 3,22 (2,49) euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli 86,2 (78,1) miljoonaa euroa. Kassavirran parannukseen vaikuttivat matala korkotaso, ja kulujen hyvä hallinta. Nettorahoituskustannukset vuonna 2016 olivat 47,8 (37,0) miljoonaa euroa, joka oli 15 prosenttia konsernin liikevaihdosta.

Tulokseen sisältyvä asuntojen käyvän arvon muutos oli 124,3 (62,4) miljoonaa euroa. Muutokseen vaikuttivat positiivisesti asuntojen hintojen ja kehitys, joidenkin kohteiden rajoitusten päätyminen sekä tuottovaateiden päivittäminen osalle kohteita ulkopuolisen arvioitsijan ohjeistuksen perusteella, sekä ruflan arvon vahvistuminen. Arvioitsija muutti tuottovaateita muuttuneen markkinatilanteen mukaisesti, mikä nosti asuntojen arvoja.

Lisätietoja käyvän arvon määrittämisestä on tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 13.

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2016 oli 3 562,2 (2 979,7) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 1 252,6 (993,2) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 22,12 (19,53) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 35,2 (33,3) prosenttia, mikä ylittää uuden tavoitteen mukaisen 35 prosentin tason. Kesäkuussa loppuunsaatetuilla kahdella osakeannilla SATO Oyj:n omaa pääomaa vahvistettiin yhteensä 112,9 miljoonalla eurolla.

Vuoden 2016 oman pääoman tuotto ylitti tavoitteena olevan 12 prosentin tason ja oli 15,6 (13,5) prosenttia.

## Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Konsernin rahavarat vuoden lopussa olivat 18,3 (60,7) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 1 943,0 (1 676,2) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 446,2 (1 356,5) miljoonaa euroa. **Lainaerittely** on tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 27.

Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 381,6 miljoonaa euroa. Luototusaste oli kertomusvuoden lopussa 54,3 (55,3) prosenttia. Tavoitteena on alle 70 prosentin luototusaste.

SATOn tavoitteena on siirtyä kohti pääosin vakuudetonta rahoitusrakennetta ja samalla varmistaa myös mahdollisimman laaja sekä joustava rahoituspohja sekä parantaa rahoituksen saatavuutta yhtiön kasvun tueksi. SATO lisäsi kertomusvuonna reaaliavakuudettoman rahoituksen osuutta 38,8 prosenttiin kaikista lainoista. Reaaliavakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli vuoden lopussa 53,1 prosenttia. Maaliskuussa laskimme liikkeeseen viisivuotisen 300 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan, jolla on kiinteää 2,375 prosentin vuotuinen korko. Kesäkuussa SATO allekirjoitti syndikoidun 400 miljoonan euron rahoituslimiittisopimuksen, jolla jälleenerahoitettiin konsernin olemassa olevat rahoituslimiitit. Marraskuussa SATO ja Euroopan Investointipankki (EIP) tekivät sopimuksen pitkäaikaisesta 150 miljoonan euron lainasta. EIP:n ja SATOn yhteisenä tavoitteena on uusien lähes nollaenergiatalojen rakentaminen ja konsernin nykyisen asuntokannan energiatehokkuutta parantavien korjausten toteuttaminen seuraavien vuosien aikana. Joulukuussa SATO ja Aktia Pankki Oyj sopivat pitkäaikaisesta 50 miljoonan euron reaaliavakuudettomasta lainasta.

Rahoituskustannusten vakauttamiseksi ja rahoituksen saatavuuden parantamiseksi SATO asetti strategiseksi tavoitteekseen vahvistuvan Investment grade -luottoluokituksen (nyt Moody's Baa3). Kertomusvuoden lopussa lainakannan keskikorko oli 2,5 (2,5) prosenttia. Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti kiinteäkorkoisten lainojen osuus kaikista lainoista pyritään pitämään yli 60 prosentissa. Tilinpäätöshetkellä osuus oli 82,2 (73,2) prosenttia.

Vuonna 2016 nettorahoituskulut olivat yhteensä 47,8 (37,0) miljoonaa euroa. Markkinaehtoisen lainakannan keskimaturiteetti oli 4,9 (5,1) vuotta.

Tilikaudella korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -3,4 (2,9) miljoonaa euroa.

## Konsernirakenne

SATO Oyj on SATO-konsernin emoyhtiö. Emoyhtiöllä oli kertomusvuoden lopulla yhteensä 21 (19) liiketoimintaa harjoittavaa tytäryhtiötä.

## Asunto-omaisuus ja käypä arvo

SATOn omistuksessa oli 31.12.2016 yhteensä 25 344 (23 551) asuntoa. Asuntojen määrä lisääntyi vuoden aikana 1 793 asunnolla. Olemassa olevaa asuntokantaa hankittiin 2 679 (476) ja uudisasuntoja valmistui 702 (708), yhteensä 3 381 (1 184) asuntoa. Realisoituja asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 1 588.

Asuntojen käypä arvo oli kertomusvuoden lopussa 3 383,2 (2 752,9) miljoonaa euroa ja käyvän arvon muutos, johon sisältyy vuoden aikana hankiut ja mydyt vuokra-asunnot, oli 630,3 (224,9) miljoonaa euroa. Investointien ja realisointien lisäksi arvonmuutokseen vaikuttivat markkinahintojen ja vuokratuottojen kehitys, ruplan kurssimuutos, tuottoarvojen muutokset ulkupuolisen arvioitsijan ohjeistuksen perusteella ja joidenkin kohteiden rajoitusten päätyminen.

Asuntojen arvosta noin 79 prosenttia on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 13 prosenttia Tampereella ja Turussa sekä noin 4 prosenttia Oulussa ja Jyväskylässä. Pietarin asuntokanta edustaa noin 4 prosenttia arvosta.

## Asunto-omaisuuden kehittäminen

Kehitämme asunto-omaisuuttamme investoinnein ja realisoinnein sekä korjaustoiminnalla.

Investointitoiminnalla luodaan kasvuedellytyksiä ja uudistetaan asuntokantaa. Investoinnit kohdistetaan pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun.

Kertomusvuonna asuntoinvestoinnit olivat yhteensä 572,6 (250,5) miljoonaa euroa, mikä on lähes kaksinkertainen verrattuna liikevaihtoon. Uudisasuntojen osuus oli 153,5 (136,7) miljoonaa euroa, mikä oli noin 26,8 prosenttia kaikista investoinneista. Tilikauden lopussa Suomessa oli sitovia hankintasopimuksia 121,2 (148,8) miljoonan euron arvosta.

Kertomusvuoden aikana Suomessa hankittujen asuntojen lukumäärä oli 3 307 (1 037), joista valmistuneita uudisasuntoja oli 628 (561). Vuoden lopussa Suomessa oli rakenteilla 1 232 (1 204) asuntoa.

Merkittävimmät investoinnit olivat SVK Yhtymä Oy:n osakekannan hankinta suunnatulla osakeannilla, jonka myötä SATOLle siirtyi 1 255 asuntoa, ja Suomen Laatuasunnot Oy:ltä ostetut 1 015 asuntoa. Joulukuussa SATO osti Patrizia Immobilien KAG Greater Helsinki Oy:n, jossa on yhteensä 113 asuntoa Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla.

Asuntoja realisoitiin Suomessa 1 267 (1 743) yhteisarvoltaan 67,7 (95,9) miljoonaa euroa. Merkittävin realisointi oli 294 Asunnon myynti KAS-konsernille joulukuussa. Realisoidut asunnot sijaitsevat pääosin SATOn tavoitetoimialueen ulkopuolella.

Asuntojen laadun parantamiseen sisältäen asuntojen korjaukset ja kiinteistöjen perusrakennukset käytettiin Suomessa 45,2 (57,3) miljoonaa euroa.

## Kiinteistökehitys

Kiinteistökehityksellä luomme pohjaa ja jatkuvuutta investoinneille. Oma tonttivaranto tuo kilpailuetua mahdollistamalla tulevaisuuden kysyntään parhaiten sopivien asuntojen kehittämisen.

Omistettujen tonttivarannon kirjanpitoarvo kertomusvuoden lopussa oli 62,0 (57,5) miljoonaa euroa. Vuoden aikana hankittiin uusia tontteja omistukseen arvoltaan 13,5 (13,2) miljoonaa euroa. Lisäksi tehtiin esisopimuksia noin 45 000 kerrosneliömetrin kaavoitettavista rakennusoikeuksista yhteensä runsaan 700 asunnon toteuttamista varten. Vuoden aikana myydyin tai asuntotuotantoon käytetyn tonttivarannon kirjanpitoarvo oli 22,4 (23,6) miljoonaa euroa.

Vireillä olevia kaavakehityshankkeita oli mm. Helsingin Oulunkylässä, Haagassa, Patolassa ja Puistolassa sekä Espoon Soukassa, Finnoossa ja Karakalliossa. Vireillä olevista kaavakehityshankkeista omien tonttien täydennysrakentamiseksi suunniteilla on noin 120 000 kerrosneliometriä asuntorakennusoikeutta, noin 2 000 asunnon verran. Omille tonteille täydennysrakentamista varten valmistui asemakaavoja, joissa on yhteensä noin 50 500 kerrosneliometriä asuntorakennusoikeutta. Täydennysrakentamisella saadaan monipuolisesti hyötyjä alueella jo asuville, tuleville asukkaille, alueen palveluntarjoajille sekä yhteiskunnalle. Alueen palvelujen pysyvyys vahvistuu, kunnat säästävät kunnallistekniikkainvestoinneilta ja alueen imago paranee.

Uudistuotantoa käynnistettäessä arvioidaan, mitkä asunnot soveltuvat vuokra-asunnoiksi ja mitkä myydään valmistumisen jälkeen omistusasunnoiksi. Tilikauden aikana konsernille valmistui Suomessa 628 (561) vuokra- ja 57 (153) myytävää asuntoa. Vuoden lopussa uudistuotannosta oli myymättä 27 (52) valmista ja 0 (55) rakenteilla olevaa omistusasuntoa hankinta-arvoiltaan yhteensä 16,1 (48,7) miljoonaa euroa.

## Vuokraus

### 3

Tehokkaalla vuokraustoiminnalla varmistetaan asunnontarvitsijoille nopea asunnon hankinta. Vuokrauspalvelu hoidetaan pääasiassa SATOn vuokraustoimipisteissä. Lisäksi asiakkaan on helppo löytää sopiva koti SATOn sähköisissä kanavissa.

SATOn taloudellinen vuokrausaste oli Suomessa keskimäärin 95,6 (96,4) prosenttia. Vuokrausaste vahvistui jokaisella vuosineljänneksellä, ensimmäisen kvartaalin 94,8 prosentista viimeisen kvartaalin 96,3 prosenttiin. Vaihtuvuus oli keskimäärin 40,5 (41,1) prosenttia, josta asukkaiden vaihdot toiseen SATO-asuntoon olivat 7,9 (8,5) prosenttia. Asuntojen vaihtuvuutta lisäsi ja

vuokrausastetta laski kasvanut asuntotarjonta SATOn toiminta-alueilla. Asiakaspysyvyyden lisäämiseksi tulemme uusimaan asukkaidemme asunnon vaihtotilanteisiin liittyvää palveluamme.

SATOn asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat vuoden lopussa 16,47 (16,39) euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Asuntojen nettovuokratuotto oli vuoden 2015 tasolla, mikä vastasi ilmoittamaamme ohjeistusta, ja oli 166,2 (151,8) miljoonaa euroa. Nettovuokratuotto prosentti oli 5,6 (6,0). Investointien myötä uudistunut asuntokanta ja hoitokulujen maltillinen kehittyminen sekä vuokraustoiminnan ja asiakaspalvelun kehittäminen tukivat nettovuokratuottojen kasvua.

## Liiketoiminta Pietarissa

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

Kertomusvuoden lopulla Pietarin asunto-omaisuuden käypä arvo oli yhteensä 128,6 (106,1) miljoonaa euroa, mikä on 3,8 prosenttia SATOn asunto-omaisuuden arvosta. Arvonmuutos oli 19,8 (-5,4) miljoonaa euroa, joka aiheutui valuuttakurssin muutoksesta. Sitovia hankintasopimuksia oli vuoden lopulla yhteensä 0,0 (2,4) miljoonan euron arvosta. Valmiita asuntoja Pietarissa oli yhteensä 534 (460) ja rakenteilla olevia ei vuoden lopulla ollut (74). SATO pidättäytyy uusista investointipäätöksistä toistaiseksi Venäjällä.

Asuntojemme vuokrausaste Pietarissa oli kertomusvuonna keskimäärin 82,2 (82,7) prosenttia. Valmiin asuntokantamme vuokrausaste parani jatkuvasti vuoden edetessä, mutta edellisvuotta hieman alhaisempi vuokrausaste johtuu 74 asunnon valmistumisesta vuokraukseen vuoden puolivälissä.

Venäjällä inflaatio oli arvion mukaan 5,8 (12,9) prosenttia. SATOn vuokrat muuttuivat ruplamääräisesti -0,7 (3,3) prosenttia. Ruplan arvon vahvistumisen johdosta euromääräiset vuokrat kuitenkin nousivat ja olivat vuoden lopussa 15,33 (12,54) €/m<sup>2</sup>/kk.

## Asiakkuudet

Asiakkaiden vaatimustaso on noussut ja odotukset asunnon ja palvelun laatua kohtaan ovat erilaistuneet. Haluamme kehittää toimintaamme sekä tuote- ja palveluvalikoimaamme parantaaksemme jatkuvasti SATO-asiakkuudesta syntyvää kokemusta. Asiakaskokemuksen kehitystä mitataan asukkaiden nettosuosittelevuudesta kertovalla NPS-arvolla, ja tavoitteenamme on jatkuvasti paraneva NPS. Vuoden 2016 NPS:n mittaustavalla parannus oli 2 prosenttiyksikköä.

Vuoden lopulla käynnistimme kolme **strategista kehitysohjelmaa** asiakastyytyvyyden ja -pysyvyyden vahvistamiseksi. Ohjelmien toteuttamiseksi vahvistimme kevään 2017 aikana mm. asiakasrajapinnassa toimivaa henkilöstöämme noin 30 uudella satolaisella.

## Kehitystoiminta

Kehitystoiminta kohdistui mm. strategiakehitykseen, digitaalisten palvelujen ja IT-järjestelmien kehittämiseen sekä uusien konseptien suunnitteluun. Kehitystoimintaan käytettiin yhteensä 0,9 (1,2) miljoonaa euroa, mikä vastaa noin 0,3 prosenttia liikevaihdosta.

SATOn uudistettu missio on mullistaa asuminen – tarjota asiakkailleen enemmän kuin seinät. Käynnistämme muutoksen kolmen strategisen ohjelman avulla. Asiakas ensin -ohjelman tavoitteena on rakentaa uudenlaista palvelukulttuuria. OmaSATO-kehitysohjelmassa lisäämme digitaalisia palveluja, joista uuden asunnon löytämistä helpottava palvelu avataan keväällä 2017. Kolmannen ohjelman tavoitteena on uusien asumisen vaihtoehtojen tuominen markkinoille.

## Vastuullisuus

Kestävä kehitys on megatrendi, joka vaikuttaa ihmisten arvoihin ja käyttäytymiseen. Vastuullisten toimintatapojen merkitys yrityksille on kasvanut ja SATO on jatkuvasti päivittänyt ja uusinnut toiminnassaan noudatettavia ohjeita ja periaatteita. SATOn **liiketapaohje, selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä** ja **vastuullisuuspolitiikka** ovat luettavissa internet-sivuilla sato.fi.

Kertomusvuonna SATO osallistui toistamiseen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -vastuullisuusarviointiin ja sijoittui jälleen parhaaseen Green Star -luokkaan. Omassa vertailuryhmässään listaamattomien asuntosijoittajien joukossa SATO oli pohjoismaisista asuntosijoittajista paras viidestä ja eurooppalaisista kuudes kahdestakymmenestä neljästä. Maailmanlaajuisesti yhtiö oli 65 osallistuneesta asuntosijoittajasta yhdeksänneksi paras.

Vuonna 2016 SATO valmisteli uuden liiketapaohjeen yhdessä henkilöstönsä kanssa. Liiketapaohjeen myötä SATO päivitti linjauksensa muun muassa kohtuullisesta vieraanvaraisuudesta ja teki päätöksen ottaa käyttöön Raportoi väärinkäytöksistä -kanava sidosryhmille ja henkilöstölle. Uusi liiketapaohje otettiin käyttöön 1.1.2017.

## Ympäristövaikutukset

Energiankulutuksen hillinnällä on keskeinen rooli asumisesta syntyvien haitallisten ympäristövaikutusten ehkäisyssä. SATO

allekirjoitti lokakuussa kiinteistöalan energiategokkuussopimuksen, joka kattaa vuodet 2017-2025. SATO on ollut osapuolena myöskin edeltävissä vuokra-asuntoyhteisöjen energiänsäästösojimuksissa, ensimmäisestä vuonna 2002 allekirjoitetusta sopimuksesta lähtien. Lisäksi SATO on sitoutunut Helsingin kaupungin ilmastokumppaniksi.

Uudessa kiinteistöalan energiategokkuussopimuksessa SATO sitoutuu alentamaan talojen lämmön ja sähkön yhteenlaskettua energiämäärää 10,5 prosenttia vuoden 2014 tasosta vuoteen 2025 mennessä. Entistä vaativimmat tavoitteet kannustavat meitä jatkamaan vastuullisuuden edelläkävijänä.

Kertomusvuonna normitettu lämmön ominaiskulutus laski 3,3 prosenttia ja sähkön 1,0 prosenttia vuoden 2015 tasosta. Veden ominaiskulutus laski 1,4 prosenttia.

Euroopan investointipankin kanssa marraskuussa allekirjoitetun rahoitussopimuksen tavoitteena on uusien lähes nollaenergiatalojen rakentaminen ja konsernin nykyisen asuntokannan energiategokkuutta parantavien korjausten toteuttaminen seuraavien vuosien aikana.

Kertomusvuonna SATOn asunnoista syntyvät ominaispäästöt olivat 34,7 (33,5) hiilidioksidiekvivalenttikilogrammaa asuntoneliometriä kohden. Tavoitteena on vähentää kasvihuonepäästöjä 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä vuoden 2013 tasoon verrattuna.

Konsernin ympäristöohjelma on luettavissa kokonaisuudessaan internet-sivuilla [sato.fi/ymparisto-ohjelma](http://sato.fi/ymparisto-ohjelma).

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SATO Oyj:n hallitus vahvisti kokouksessaan 1. helmikuuta 2017 yhtiön päivitettyt taloudelliset tavoitteet. Päivitetyt taloudelliset tavoitteet ovat:

- Omavaraisuusaste yli 35 prosenttia (aikaisempi tavoite yli 30 prosenttia)
- Luototusaste alle 70 prosenttia
- Korkokate yli 1,8-kertainen
- Reaalivakuuksista vapaan omaisuuden aste 60 prosenttia tai enemmän (aikaisempi noin 50 prosenttia vuoden 2020 loppuun mennessä)

## 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. Sisäinen tarkastustoiminta kohdistetaan strategia- ja vuosisuunnitteluprosessin riskiarviointien mukaisesti.

SATOn raportointikäytäntöä muutettiin 1.1.2014 alkaen siten, että asuntojen arvomuutos esitetään tuloslaskelmassa. Tämän johdosta asuntojen hintatason kehitys ja Pietarissa sijaitsevan omaisuuden osalta valuuttakurssin muutokset voivat tuoda tulokseen vaihtelua.

Asuntojen myynnin ja vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdannevaihteluihin ja kysynnän muutoksiin.

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

SATO toimii Venäjällä vain Pietarissa. Pietarin toiminta sisältää toimintaympäristöön liittyvien riskien lisäksi valuuttariskin. Tiedossa olevat kohteiden hankintaan liittyvät valuuttamääräiset maksuerät suojataan konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti. Pietarin osuus konsernin kaikista asuntosijoituksista on rajattu 10 prosenttiin. SATOn asunto-omaisuudesta noin neljä prosenttia on Pietarissa. SATO pidättäytyy uusista investointipäätöksistä toistaiseksi Venäjällä.

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 vähintään 35 prosentin omavaraisuusastetavoite.

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

Riskienhallinnasta on lisätietoja internet-sivuilla [sato.fi/riskienhallinta](http://sato.fi/riskienhallinta).

## Vireillä olevat oikeudenkäynnit

SATOLla ei ole vireillä mitään viranomaismenettelyitä, oikeudenkäyntejä tai välimiesmenettelyitä, joilla olisi merkittävä vaikutus yhtiön taloudelliseen tilanteeseen tai kannattavuuteen eikä SATO ole tietoinen tällaisten menettelyjen uhkasta.

## Osakkeet

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2016 oli 4 442 192,00 euroa ja osakkeiden lukumäärä 56 783 067 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 31.12.2016 yhteensä 179 000 yhtiön osaketta.

## Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli vuoden 2016 lopussa 175 (170) henkilöä. Vakituksessa työsuhhteessa oli 160 (160) ja määräaikaisessa työsuhhteessa 15 (10) henkilöä. Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 170 (172) henkilöä.

Nuorten työllistymismahdollisuuksien parantamiseksi SATO osallistui Vastuullinen kesäduuni -kampanjaan ja kesätöihin palkattiin yhteensä 25 nuorta.

## Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan kuuluvat SATOn neljän suurimman, arvo-osuusjärjestelmään lokakuun 1. päivänä rekisteröitynä olleen osakkeenomistajan edustajat, jotka hyväksyvät tehtävän. Toimikuntaan kuuluvat Erik Selin (Balder), Hans Spikker (APG), Hanna Hiidenpalo (Elo) ja Matti Harjuniemi (Rakennusliitto).

Vuoden 2016 yhtiökokouksen valmistelusta vastanneeseen nimitystoimikuntaan kuuluivat Erik Selin (Balder), Andrea Attisani (APG), Hanna Hiidenpalo (Elo) sekä Reima Rytsölä (Varma).

## Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat

SATOn hallitukseen ovat kuuluneet varsinaiseen yhtiökokoukseen 3.3.2016 saakka puheenjohtaja Esa Lager ja varapuheenjohtaja Jukka Hienonen sekä jäsenet Andrea Attisani, Esa Lager, Tarja Pääkkönen, Timo Stenius sekä Ilkka Tomperi.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 3.3.2016 hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin seitsemän jäsentä.

Yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi Erik Selinin. Hallituksen jäsenistä valittiin jatkamaan Andrea Attisani, Jukka Hienonen, Esa Lager, Tarja Pääkkönen ja Timo Stenius. Uudeksi jäseneksi valittiin Marcus Hansson. Andrea Attisani jätti tehtävänsä SATO Oyj:n hallituksessa heinäkuussa.

Vuonna 2016 hallitus kokoontui 13 kertaa. Hallitustyöskentelyä tukee kaksi hallituksen jäsenistä nimettyä valiokuntaa: nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä tarkastusvaliokunta.

Toimitusjohtajana on toiminut diplomi-insinööri Saku Sipola ja toimitusjohtajan sijaisena oikeustieteen kandidaatti, ekonomi Tuula Entelä.

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

## Johtoryhmän jäsenet

Johtoryhmään kuuluivat 31.12.2016 toimitusjohtaja Saku Sipola, Antti Aarnio (liiketoimintajohtaja, investoinnit 17.2.2016 alkaen), Monica Aro (markkinointi- ja viestintäjohtaja 28.11.2016 saakka, kehitysjohtaja 28.11.2016 alkaen), Antti Asteljoki (liiketoimintajohtaja, asuntoliiketoiminta 16.5.2016 alkaen), Miia Eloranta (markkinointi- ja viestintäjohtaja 28.11.2016 alkaen), Tuula Entelä (liiketoimintajohtaja, liiketoiminnan kehitys 28.11.2016 saakka, konsernin johtoryhmän jäsen 31.12.2016 saakka) ja Markku Honkasalo (talousjohtaja 1.12.2016 alkaen).

Johtoryhmään ovat lisäksi kuuluneet Pasi Suutari, joka on toiminut aluetoiminnasta, uudisasunnoista ja peruskorjauksista vastaavana liiketoimintajohtajana 16.2.2016 saakka, ja Esa Neuvonen, joka on toiminut talousjohtajana 6.11.2016 saakka.

## Näkymät

Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, kilpailutilanne sekä korkotasot.

Suomen kansantalouden arvioidaan jatkuvan loivalla kasvu-uralla ja yleisen luottamusilmapiirin pysyvän keskimääräistä

korkeammalla tasolla. Korkotason arvioidaan pysyvän vuonna 2017 matalalla tasolla, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin.

Kasvava kaupungistuminen ja maahanmuutto luovat hyvät pitkän ajan edellytykset investointien jatkamiselle Suomessa. Nettomuuton osuuden väestönlisäyksestä on ennustettu olevan suurinta SATOn toiminta-alueilla. Asuntorakentamisen volyymin tulisi pysyä tasolla, joka pitkällä aikavälillä tasapainottaa kysynnän ja tarjonnan suhteen. Tämä edellyttää riittävää tonttitarjontaa ja rakentamista koskevan regulaation purkamista sekä vuokra-asuntojen omistamiseen kannustavaa toimintaympäristöä.

SATOn nettovuokratuoton arvioidaan pysyvän vuoden 2016 tasolla. Vuokrankorotusten arvioidaan olevan maltillisia.

Noin 80 prosenttia SATOn asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla, jossa hintojen arvioidaan kehittyvän muuta maata positiivisemmin.

Venäjän talouden ennustetaan kehittyvän hitaasti.

### Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2016 olivat 239 829 144,49 euroa, josta tilikauden voitto oli 52 631 635,21 euroa. Yhtiön ulkona olevien osinkoon vuodelta 2016 oikeuttavien osakkeiden määrä on 56 623 067 kappaletta.

Osinkopolitiikan mukaan vuosittaiset osingot ovat markkinatilanteesta, investointitasosta, omavaraisuusasteen kehityksestä ja luototusasteesta riippuen korkeintaan 40 prosenttia operatiivisesta kassavirrasta.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta tilikaudelta 2016 (0,50/osake vuodelta 2015), ja että voittovaroihin siirretään 52 631 635,21 euroa.

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

## TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 1. päivänä helmikuuta 2017

Erik Selin

Jukka Hienonen

Esa Lager

Marcus Hansson

Tarja Pääkkönen

Timo Stenius

Saku Sipola

Toimitusjohtaja

### TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 1. päivänä helmikuuta 2017

KPMG OY AB

Lasse Holopainen, KHT

