

MONIPUOLISEN RAHOITUKSEN AVULLA LUOMME KASVUA JA HALLITSEMME RISKEJÄ

SATO jatkaa määrätietoisesti rahoitusrakenteensa laajentamista. Monipuolinen rahoitus tukee kannattavia asuntoinvestointejamme ja strategisia tavoitteitamme sekä vahvistaa riskien hallintaa.

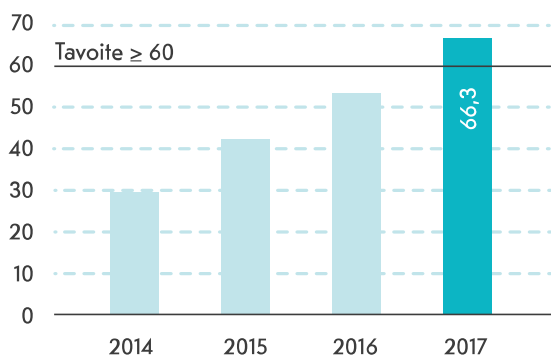
Rahoituksen saatavuuden varmistamiseksi ja laajan rahoituspohjan mahdollistamiseksi tavoittelemme yhä vahvempaa julkista luottoluokitusta. Moody'sin myöntämä luottoluokituksemme on tällä hetkellä Baa3 (investment grade).

ENEMMÄN REAALIVAKUUKSISTA VAPAATA OMAISUUTTA

Olemme kertomusvuoden aikana lisänneet reaalivakuudetonta velkarahoitusta ja kasvattaneet reaalivakuuksista vapaan omaisuuden määrää.

Vuoden 2017 lopussa reaalivakuuksista vapaata omaisuutta oli 66,3 prosenttia. Tavoitteidemme mukaan reaalivakuuksista vapaan omaisuuden aste on 60 prosenttia tai enemmän.

Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %

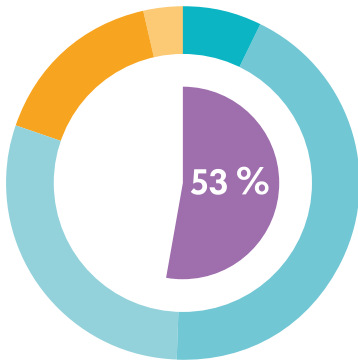


REAALIVAKUDETTOMAN RAHOITUKSEN OSUUS KASVAA

Jatkoimme kertomusvuonna rahoitusrakenteen monipuolistamista ja reaalivakuudettoman rahoituksen osuuden kasvattamista. Vuoden 2017 lopussa reaalivakuudettoman velkarahoituksen osuus koko velkasalkusta oli 53,4 prosenttia.

Katsauskauden aikana solmimme kaksi merkittävää ja poikkeuksellisen pitkää reaalivakuudesta vapaata pankkilainasopimusta. Toukokuussa SATO ja OP Yrityspankki Oyj sopivat 100 miljoonan euron vakuudettomasta lainasta. Elokuussa SATO ja Swedbank AB (publ) sopivat 100 miljoonan euron vakuudettomasta lainasta. Molemmat lainat ovat seitsenvuotisia ja varoja käytetään konsernin yleisiin tarpeisiin sekä jälleenrahoittamaan reaalivakuudellisia lainoja.

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.12.2017, yht. 1 948 milj. €



- Yritystodistukset 141
- Joukkovelkakirjalainat 849
- Pankkilainat 579
- Korkotukilainat 315
- Aravalainat 65
- 53 % velkasalkusta reaalivakuudetonta

VAHVAA JA MONIMUOTOISTA RISKIENHALLINTAA

Altistumme liiketoiminnassamme erilaisille rahoitusriskeille. Riskien hallinnan periaatteet on määritetty SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa, jonka toteutuksesta vastaa SATOn rahoitusosasto yhdessä muiden liiketoimintayksiköiden kanssa.

Rahoitusriskien hallinnan tarkoituksena on vähentää rahoitusmarkkinoiden epäsuotuisten liikkeiden vaikutuksia konserniin ja sen taloudelliseen tulokseen sekä antaa liiketoiminnalle aikaa sopeutua muuttuvaan markkinaympäristöön.

Keskeisimpiä rahoitusriskejämme ovat maksuvalmius-, jälleenrahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä, maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservejä luottolimiittien ja muiden pitkäaikaisten rahoitussitoumusten muodossa.

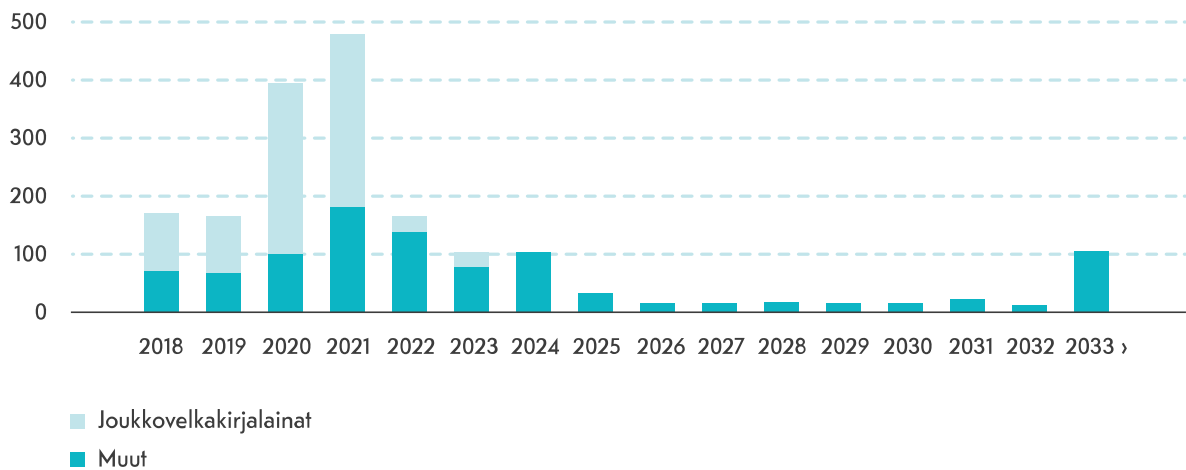
SATOn maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään muun muassa kassavaroja, pankkitililimiittia, 400 miljoonan euron sitovia luottolimiittejä sekä 400 miljoonan euron yritystodistussuhjelmaa. Maksuvalmiusreservien määrää kasvatetaan rahoitustarpeiden

kasvaessa. Tavoitteenamme on pitää aina tulevan 12 kuukauden rahoitusvaade katettuna sitovin sopimuksin.

Vaihtuvakorkoiset lainat muodostavat korkoriskin, jota hallitsemme tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisen velan suhdetta joko kiinteäkorkosilla velkajärjestelyillä tai korkojohdannaisilla. Rahoituspolitiikan mukaisesti tavoitteemme on pitää velkasalkusta yli 60 prosenttia kiinteäkorkoisena mukaan lukien korkojohdannaiset.

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

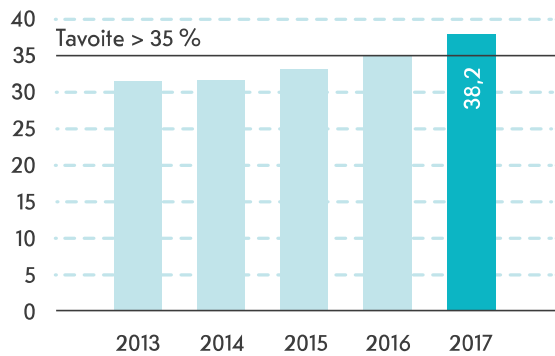
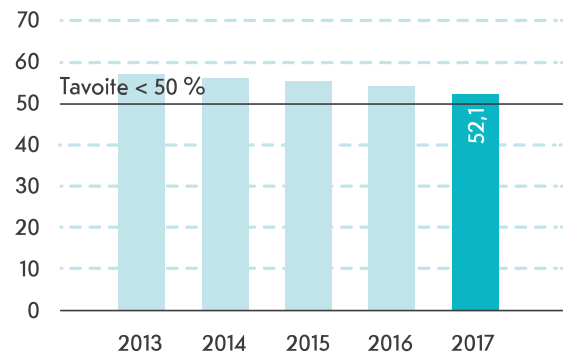
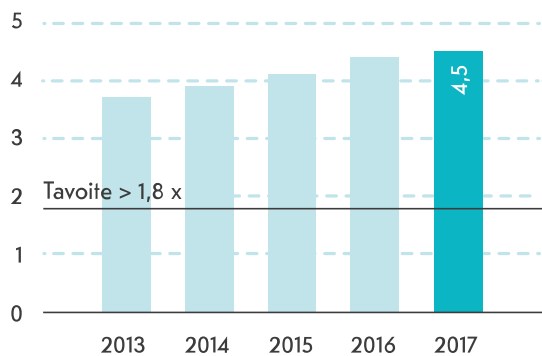
Pitkäaikaisten lainojen erääntyminen, milj. €



PÄÄOMANHALLINNALLA RIITTÄVÄ RAHOITUS

SATOn pääomarakenteen hallinnan tarkoituksena on tukea yhtiön tavoitteita sekä turvata konsernin toimintaedellytykset pääomamarkkinoilla. Optimaalisen pääomarakenteen avulla varmistetaan riittävä rahoitus kilpailukykyisin ehdoin sekä varmistetaan osingonmaksukyky.

SATOn pitkäaikaisena taloudellisena tavoitteena on vähintään 35 prosentin omavaraisuusaste ja alle 50 prosentin luototusaste. Katsauskauden lopussa omavaraisuusaste oli 38,2 prosenttia ja luototusaste 52,1 prosenttia.

Omavaraisuusaste, %

Luototusaste, %

Korkokatekerroin


Rahoituksen tunnusluvut	Tavoite	2017	2016
Keskimääräinen laina-aika*, vuotta	2,5–6	4,8	5
Keskimääräinen korkosidonnaisuus*, vuotta	3–5	3	3,4
Keskikorko kauden lopussa, %	-	2,2	2,5
Kiinteäkorkoisen velan osuus*, %	> 60	78,2	81,7

* ml. markkinaehtoiset ja korkotukilainat, pl. aravalainat