

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1.—31.12.2017

Toimintaympäristö

Suomen talous on kuluvana vuonna kasvanut aikaisemmin arvioitua voimakkaammin maailmantalouden kasvun vetämänä. Lähiajan kasvun ennustetaan asehtuvan hieman yli kolmen prosentin tuntumaan. Kasvu on perustunut viennin virkoamiseen, yksityiseen kulutukseen ja investointeihin. Kilpailukyky sopimuksen odotetaan parantavan hintakilpailukykyä, mutta sopimuksen vaikutukset näkyvät talouskehityksessä viiveellä. Julkisen talouden ennustetaan pysyvän alijäämäisenä.

Talouden voimakkaasta kasvusta huolimatta työmarkkinoiden elpyminen on ollut hidasta, mutta tasaista, kun entistä useampi suomalainen on työllistynyt. Parantunut työllisyystilanne, matala korkotasoa ja kuluttajien vahva luottamus sekä omaan että Suomen talouteen ovat tukeneet yksityisen kulutuksen kasvua.

Korkojen nousu on alkanut Yhdysvalloissa, jossa talouskasvu on vahvistunut. Euroalueen ja Suomen korkojen ennustetaan pysyvän matalana, mikä on seurausta Euroopan keskuspankin poikkeuksellisen kevyestä rahapolitiikasta. Matala korkotasoa vaikuttaa positiivisesti SATOn tulokseen, sillä se alentaa rahoituskustannuksia. Talouden kasvu sekä inflaatio-odotukset johtanevat kuitenkin Euroopan keskuspankin rahapolitiikan kiristymiseen lähivuosina, ja pitkien korkojen ennustetaan kääntyvän nousu-uralle ensimmäisenä.

Kaupungistumiskehityksen onnistuminen on Suomen kilpailukykyyn ja kasvun kannalta hyvin olennaista. Rakentamisen vauhti olikin myös vuonna 2017 ripeää, sillä sen kasvu jatkui neljän prosentin vauhdilla. Asuntorakentaminen oli ennätysvauhdissa. Rakennusteollisuus ry:n lokakuun 2017 katsauksen mukaan katsausvuonna aloitettiin noin 43 000 asunnon rakentaminen. Rakennusteollisuus ry ennakoii, että vuonna 2018 asuntoaloituksia on noin 40 000. Rakentamisen tahdin tuleekin jatkua ripeänä, jotta kasvukeskusten asuntojen kysyntä ja tarjonta saadaan tasapainoon.

Kiinteistösiirtomarkkinoilla oli jälleen viime vuonna aktiivista, sillä korot pysyttelivät matalalla ja rahaa oli liikkeellä runsaasti. Asuntoinvestointitoiminta tasaantui viime vuonna maltillisempiin lukemiin vuoden 2016 huippulukemista. KTI Kiinteistötieto Oy:n mukaan vuokra-asuntosalkuilla käytiin katsausvuonna kauppaa yhteensä noin miljardin euron edestä, ja asuntosiirtomarkkinoille saatiin jälleen uusia ulkomaisia sijoittajia. Asuntojen positiivinen hintakehitys SATOn toiminta-alueilla on kasvattanut asunto-omaisuutemme käypää arvoa.

Pienten kotitalouksien määrän kasvu, kaupungistuminen, väestön ikääntyminen ja maahanmuutto ovat kasvattaneet vuokra-asuntojen kysyntää voimakkaasti kasvukeskuksissa, etenkin pääkaupunkiseudulla. Erityisesti pienten asuntojen kysyntä on jatkuvassa kasvussa.

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2016 yksin asuvia oli 1 131 000 (25 vuotta aiemmin 669 000) ja yksin tai kaksin asuvia yhteensä 2 012 000 (25 vuotta aiemmin 1 280 000). Koko väestöstä neljäsosa asuu vuokralla, suurimpien kaupunkien väestöstä noin puolet. Vuokra-asunnoissa asuvista asutokunnista 86 % on yksin tai kaksin asuvia. Esimerkiksi Helsingissä ja Tampereella kaikista asutokunnista noin 80 % on yksin tai kaksin asuvia. Vuokratodissa asuvia on Helsingissä noin 45 prosenttia.

VTT:n väkiluvun muutosennusteen 2015–2040 konservatiivisen skenaarion mukaan 14 suurimman kaupunkiseudun osuus Suomen väestöstä kasvaa 486 700 henkilöllä vuosina 2015–2040 ja kaupungistumisennusteen mukaan 642 500 henkilöllä.

Vuokra-asuntotarjonnan kasvu on vähentänyt vuokrien nousupaineita, mutta vuokria ovat vastaavasti nostaneet energian verotuksen, kiinteistöverotuksen sekä veden tariffihintojen kehitys.

Samalla, kun asuntotarjonta on lisääntynyt, kilpailu asiakkaista on voimistunut. Kasvatamme SATOn kilpailuetuja edelleen parantamalla asiakaspalveluamme, luomalla uusia, asiakkaillemme arvoa luovia palveluja sekä kehittämällä uusia asumisen konsepteja kaupunkilaisten tarpeisiin.

Vuokra-asuntojen määrä on kasvanut hitaasti ja koko 2,6 miljoonasta vakituisesti asutusta asunnosta niitä on 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.

Pitkään jatkunut taloudellinen epävarmuus ja matala korkotaso ovat lisänneet kiinteistösijoittamisen houkuttelevuutta ja kiinteistökauppojen volyyymi olikin kertomusvuonna markkinoilla ennätystasolla jo toista vuotta peräkkäin. Suomessa erityisesti asuntosijoittaminen on lisännyt suosiotaan ja markkinoille on viime vuosien aikana tullut uusia asuntosijoittamiseen erikoistuneita toimijoita. Myös suomalaiset eläkevakuutusyhtiöt ovat palanneet tekemään suoria sijoituksia vuokra-asuntoihin, kun vieraan pääoman käyttö vuokra-asuntoinvestointeihin sallittiin määräaikaisella lailla. Myös ulkomaisten sijoittajien määrä on kasvanut.

Strategia

Globalisaatio, digitalisoituminen ja kestävä kehitys kiihdyttävät kaupungistumista. Megatrendit ja kaupunkiympäristössä toimiminen vaikuttavat myös ihmisten arvoihin ja toimintaan. Siksi näemme, että myös asumisen on muututtava. Visiomme mukaan kukoistavissa kaupungeissa asuu hyvinvoivia ihmisiä. Missiomme on mullistaa asuminen, tarjota asiakkaillemme enemmän kuin seinät.

Koska ihmisten tarpeet ovat murroksessa, luomme monipuolisia asumisen konsepteja erilaisiin tarpeisiin. Kehitämme myös palveluja, joista on asiakkaillemme hyötyä arjessa, jotka tuovat arkeen elämyksiä ja joiden kautta esimerkiksi yhteisöllisyys ja sitä kautta asumisviihtyvyys kasvavat. Kasvamme pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa, joissa asuntojen kysyntä on suurinta ja arvonnousu vakaata pitkällä tähtäimellä.

Rahoituksen rooli kasvuedellytysten luomisessa korostuu edelleen. Yhtiö on asettanut strategiseksi tavoitteekseen vahvistuvan Investment grade -luottoluokituksen (nyt Moody's Baa3). Oman pääoman tuottotavoite strategijaksolla on 12 prosenttia. Lisäksi strategisena tavoitteenamme on jatkuvasti paraneva asukkaidemme nettosuositeluhaluus NPS.

SATOn osinkopolitiikan mukaan vuosittain maksettavat osingot ovat markkinatilanteesta, investointitasosta, omavaraisuusasteen kehityksestä ja luototusasteesta riippuen korkeintaan 40 prosenttia operatiivisesta kassavirrasta.

Hallitus hyväksyi joulukuussa 2017 pitkän aikavälin luototusastetavoitteeksi enintään 50 prosenttia. Aiempi tavoite oli alle 70 prosentin luototusaste.

Liikevaihto, tulos ja taloudellinen asema

SATOn liiketoiminta on sijoitustoimintaa, jossa tulos muodostuu vuokratuotoista, myyntituloista sekä asutokannan käyvän arvon muutoksesta. Liiketoimintaan sijoitettu pääoma vuoden lopussa oli 3 342,9 (3 195,6) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan kannattavuutta arvioitaessa merkittävä mittari on sijoitetun pääoman tuotto, joka oli 7,1 (9,1) prosenttia.

SATO muutti vuoden 2017 alusta lähtien raportointikäytäntöään siten, että liikevaihto muodostuu ainoastaan vuokratuotoista. Konsernin liikevaihto kasvoi kertomusvuonna 6,6 prosenttia vertailuvuoteen 2016 nähden ja oli 280,1 (262,7) miljoonaa euroa. Kasvanut asuntomäärä, vuokrausasteen paraneminen ja keskittyminen kasvavien kaupunkien asuntoihin paransivat vuokratuottoja. Nettovuokratuotto oli 188,4 (167,1) miljoonaa euroa. Asuntosalkun kehittäminen, taloudellisen vuokrausasteen

parantuminen ja hoitokulujen maltillinen kehittyminen sekä vuokraustoiminnan ja asiakaspalvelun kehittäminen tukivat nettovuokratuottojen kasvua.

Liikevoitto sisältäen 70,6 (124,3) miljoonan euron käyvän arvon muutoksen pieneni 13,7 prosenttia ja oli 230,7 (267,2) miljoonaa euroa. Ero johtui vertailuvuotta pienemmästä käyvän arvon muutoksesta. Liikevoitto ilman käyvän arvon muutosta parani ja oli 160,1 (143,0) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja laski 15,7 prosentilla ja oli 184,9 (219,4) miljoonaa euroa. Ero johtui vertailuvuotta pienemmästä käyvän arvon muutoksesta.

Osakekohtainen tulos oli 2,58 (3,22) euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli 91,1 (86,2) miljoonaa euroa. Kassavirran parannukseen vaikuttivat parantunut taloudellinen vuokrausaste ja matala korkotaso. Nettorahoituskustannukset vuonna 2017 olivat 45,8 (47,8) miljoonaa euroa, joka oli 16,3 prosenttia konsernin liikevaihdosta.

Tulokseen sisältyvä asuntojen käyvän arvon muutos oli 70,6 (124,3) miljoonaa euroa. Ero vertailuvuoteen johtui pääasiassa ruplan kurssin heikkenemisestä sekä vähäisemmästä kohteiden rajoitusten päättymisestä.

Lisätietoja käyvän arvon määrittämisestä on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 13.

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2017 oli 3 694,6 (3 562,2) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 1 411,2 (1 252,6) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 24,92 (22,12) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 38,2 (35,2) prosenttia, mikä ylittää tavoitteen mukaisen 35 prosentin tason.

Vuoden 2017 oman pääoman tuotto oli 11,0 (15,6) prosenttia.

Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitus tilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Konsernin rahavarat vuoden lopussa olivat 14,2 (18,3) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 1 931,7 (1 943,0) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 552,1 (1 446,2) miljoonaa euroa. Lainaerittely on konsernitilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 26.

Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 273,5 miljoonaa euroa. Luototusaste oli kertomusvuoden lopussa 52,1 (54,3) prosenttia. Hallitus hyväksyi joulukuussa 2017 pitkän aikavälin luototusastetavoitteeksi enintään 50 prosenttia. Aiempi tavoite oli alle 70 prosentin luototusaste.

SATOn tavoitteena on siirtyä kohti pääosin reaalivakuuksista vapaata rahoitusrakennetta ja samalla varmistaa myös mahdollisimman laaja sekä joustava rahoitus pohja sekä parantaa rahoituksen saatavuutta yhtiön kasvun tueksi. SATO lisäsi kertomusvuonna reaalivakuudettoman rahoituksen osuutta 53,4 prosenttiin kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli vuoden lopussa 66,3 prosenttia. SATO sopi katsauskauden aikana merkittävistä ja poikkeuksellisen pitkistä reaalivakuudettomista pankkilainoista. Toukokuussa SATO ja OP Yrityspankki Oyj sopivat 100 miljoonan euron reaalivakuudettomasta lainasta. Elokuussa SATO ja Swedbank AB (publ) sopivat 100 miljoonan euron reaalivakuudettomasta lainasta. Molemmat lainat ovat seitsemänvuotisia ja varoja käytetään konsernin yleisiin tarpeisiin sekä jälleenerahoittamaan vakuudellisia lainoja. Lainojen vakuutena on Sato-Asunnot Oy:n omavelkainen takaus.

Rahoituskustannusten vakauttamiseksi, rahoituksen saatavuuden parantamiseksi sekä lainojen maturiteetin pidentämiseksi SATO on asettanut strategiseksi tavoitteekseen vahvistuvan Investment grade -luottoluokituksen (nyt Moody's Baa3). Kertomusvuoden lopussa lainakannan keskikorko oli 2,2 (2,5) prosenttia. Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti kiinteäkorkoisten lainojen osuus kaikista lainoista pyritään pitämään yli 60 prosentissa. Tilinpäätöshetkellä osuus oli 78,2 (82,2) prosenttia.

Vuonna 2017 nettorahoituskulut olivat yhteensä 45,8 (47,8) miljoonaa euroa. Markkinaehtoisen lainakannan keskimaturiteetti oli 4,9 (4,8) vuotta.

Tilikaudella korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 12,5 (-3,4) miljoonaa euroa.

Konsernirakenne

SATO Oyj on SATO-konsernin emoyhtiö. Emoyhtiöllä oli kertomusvuoden lopulla yhteensä 36 (21) liiketoimintaa harjoittavaa tytäryhtiötä.

Asunto-omaisuus ja käypä arvo

SATOn omistuksessa oli 31.12.2017 yhteensä 25 793 (25 344) asuntoa. Asuntojen määrä lisääntyi vuoden aikana 449 asunnolla. Olemassa olevaa asuntokantaa hankittiin 167 (2 679) ja uudisasuntoja valmistui 856 (701), yhteensä 1 023 (3 380) asuntoa. Realisoituja asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 486.

Asuntojen käypä arvo oli kertomusvuoden lopussa 3 564,8 (3 383,2) miljoonaa euroa ja käyvän arvon muutos, johon sisältyy vuoden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 181,6 (630,3) miljoonaa euroa. Investointien ja realisointien lisäksi arvonmuutokseen vaikuttivat markkinahintojen ja vuokratuottojen kehitys sekä joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisen.

Asuntojen arvosta noin 80 prosenttia on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 14 prosenttia Tampereella ja Turussa sekä noin 4 prosenttia Oulussa ja Jyväskylässä. Pietarin asuntokanta edustaa noin 3 prosenttia arvosta.

Asunto-omaisuuden kehittäminen

Kehitämme asunto-omaisuuttamme rakennuttamalla uusia ja korjaamalla olemassa olevia taloja ja asuntoja. Lisäksi ostamme olemassa olevia ja realisoimme strategiamme kannalta toissijaisia taloja ja asuntoja.

Investointitoiminnalla kasvatamme ja uudistamme asuntokantaamme. SATOn strateginen linjaus on lisätä vuokra-asuntotarjontaa pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa ja tukea sitä kautta Suomelle elintärkeää kaupungistumiskehitystä.

Kertomusvuonna asuntoinvestoinnit olivat yhteensä 156,0 (572,6) miljoonaa euroa. Uudisasuntojen osuus tästä oli 100,8 (153,5) miljoonaa euroa, mikä oli noin 64,6 prosenttia kaikista investoinneista. Tilikauden lopussa Suomessa oli sitovia hankintasopimuksia 54,9 (121,2) miljoonan euron arvosta.

Kertomusvuoden aikana Suomessa hankittujen asuntojen lukumäärä oli 1 023 (3 306), joista valmistuneita uudisasuntoja oli 856 (627). Vuoden lopussa Suomessa oli rakenteilla 1 109 (1 232) asuntoa.

Merkittävin investointi oli Eläkevakuutusyhtiö Veritakselta ostettu 150 asunnon kokonaisuus Espoosta, Vantaalta ja Turusta. Asunnot sijaitsevat kaupunkien keskeisillä alueilla.

Asuntoja realisoitiin Suomessa 294 (1 267) yhteisarvoltaan 46,2 (67,7) miljoonaa euroa.

Asuntojen laadun parantamiseen eli asuntojen korjauksiin ja kiinteistöjen peruseräparannuksiin käytettiin Suomessa 44,3 (45,2) miljoonaa euroa.

Kiinteistökehitys

Luomme perustaa ja jatkuvuutta investoinneille kaavakehityksen avulla. Oma tonttivaranto on kilpailuetu ja sen avulla on mahdollista parhaiten vastata tulevaisuuden asuntokysyntään.

SATOn omistamien tonttien kirjanpitoarvo oli kertomusvuoden lopussa 54,0 (62,0) miljoonaa euroa. Vuoden 2017 aikana ei hankittu uusia tontteja. Vuoden aikana myydyin tai asuntotuotantoon käytetyn tonttivarannon kirjanpitoarvo oli 9,0 (22,4) miljoonaa euroa.

Käynnistimme uusia täydennyskaavoitushankkeita yhteensä lähes 70 000 kerrosneliometriä eli noin 1 100 uutta asuntoa varten. Yksi kiinnostavimmista täydennysrakentamisen kaavakehityshankkeista käynnistettiin Helsingin Oulunkylässä. Alueen kehittämiseksi järjestettiin suunnittelukilpailu ja aluetta lähdetään tiivistämään ja elävöittämään purkavan saneerauksen keinoin. Muita vireillä olevia kaavakehityshankkeita oli myös muun muassa Helsingin Patolassa ja Myllypurossa, Vantaan Hakunilassa ja Myyrmäessä sekä Espoon Niittykummussa, Finnoossa ja Soukassa. Turussa ja Tampereella neuvotellaan kaupunkien kanssa täydennyskaavoitushankkeista, joita käynnistetään vuoden 2018 aikana.

SATOn, Skanskan ja ALA Arkkitehtien ehdotus selvitti kertomusvuoden syksyllä tiensä jatkoon Helsinki High-rise -arkkitehtuurikilpailussa. Laatua korostavan kilpailun tavoitteena on löytää suunnitelma ja toteuttaja Keski-Pasilan tornitaloalueelle. SATOille kilpailu on mahdollisuus ideoida elinvoimaista kaupunkiympäristöä yhdelle Helsingin kaupungin keskeisimmistä rakentamattomista alueista.

Vireillä olevista kaavakehityshankkeista omien ja esisopimustonttien täydennysrakentamiseksi suunnitteilla on noin 200 000 kerrosneliometriä asuntorakennusoikeutta, noin 3 400 asunnon verran. Omille tonteille täydennysrakentamista varten valmistui asemakaavoja, joissa on yhteensä noin 13 000 kerrosneliometriä asuntorakennusoikeutta. Täydennysrakentamisella saadaan monipuolisesti hyötyjä alueella jo asuville sekä tuleville asukkaille, alueen palveluntarjoajille ja yhteiskunnalle. Alueen palvelujen pysyvyys vahvistuu, kunnat säästävät kunnallistekniikkainvestoinneilta ja alueen imago paranee.

Tilikauden aikana konsernille valmistui Suomessa 856 (627) vuokra- ja 57 (38) myytävää asuntoa. Vuoden lopussa uudistuotannosta oli myymättä 1 (27) valmista ja 0 (0) rakenteilla olevaa omistusasuntoa hankinta-arvoiltaan yhteensä 0,7 (16,1) miljoonaa euroa.

Asiakkaat ja asuntoliiketoiminta

SATOlla oli kertomusvuoden lopussa 47 440 asiakasta, jotka asuivat 25 793 SATOkodissa. Asiakkaidemme asumisen tarpeet monimuotoistuvat ja odotukset asumisen ympärillä olevaa palvelua kohtaan kasvavat. Kehitämme toimintaamme ja asuntojemme tarjontaa vastaamaan asiakkaittemme toiveita ja sitä kautta asiakaskokemusta. Mittaamme asiakaskokemusta asukkaiden nettosuositeluhaluukkuudesta kertovalla NPS-arvolla, ja tavoitteenamme on jatkuvasti paraneva NPS.

Asiakkaan palveluun kodin etsimisvaiheessa panostettiin kertomusvuonna etenkin lanseeraamalla verkossa toimivan LöydäKoti-palvelun. Lisäksi vuokrauspalvelumme prosesseja tehostettiin edelleen, jotta asunnontarvitsijat saivat entistä nopeammin heille sopivan asunnon.

Asumisen aikaisia palveluja kehitettiin strategisessa Asiakas ensin -ohjelmassa. Kehitysohjelmassa luotiin uusi asiakaspalvelumalli varmistamaan asiakkaan palveluketjun katkeamattomuus yhden kontaktin periaatteella. Samalla tuotiin isännöinti SATOn omaksi toiminnaksi luomalla palvelupäällikköjen organisaatio vastaamaan nimetyistä taloista ja niiden asiakkaiden palvelusta. Loppuvuonna varmistimme osana huoltoyhtiöiden kilpailutusta, että keskeiset kumppanimme palvelevat asiakkaitamme Asiakas ensin -periaatteiden mukaisesti.

Asiakaspalvelun voimakas kehittäminen näkyi katsausvuonna SATOn taloudellisessa vuokrausasteessa, joka oli Suomessa keskimäärin 96,8 (95,6) prosenttia. Vuokrausaste vahvistui jokaisella vuosineljänneksellä, ensimmäisen kvartaalin 96,1 prosentista viimeisen kvartaalin 97,5 prosenttiin. Ulkoinen vaihtuvuus oli keskimäärin 28,9 (32,7) prosenttia. Sisäinen vaihtuvuus pysyi edellisen vuoden 7,9 prosentin tasolla. Vuokrausastetta nosti ja ulkoista vaihtuvuutta laski strategisista ohjelmistamme erityisesti Asiakas ensin -ohjelman kautta parantunut asiakaspalvelu sekä asiakkaidemme asunnonvaihtotilanteisiin liittyvän palvelun sujuvoittaminen.

SATOn asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat vuoden lopussa 16,69 (16,47) euroa/m²/kk. Asuntojen nettovuokratuotto prosentti oli vuoden 2016 tasolla, mikä vastasi ilmoittamaamme ohjeistusta, ja oli 5,6 (5,7).

Liiketoiminta Pietarissa

Pietarin asuntomarkkina vastaa kooltaan Suomen asuntomarkkinaa, ja SATO on toiminut Pietarissa vuodesta 2007 alkaen. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

SATOn talot sijaitsevat Pietarin keskustan tuntumassa ja ne ovat 2000-luvulla rakennettuja. Kertomusvuoden lopulla Pietarin asunto-omaisuuden käypä arvo oli yhteensä 118,9 (128,6) miljoonaa euroa, mikä on 3,3 prosenttia SATOn asunto-omaisuuden arvosta. Arvonmuutos oli -9,7 (19,8) miljoonaa euroa, joka aiheutui valuuttakurssin muutoksesta. SATOlla ei ole sitovia hankintasopimuksia Pietarissa. Valmiita asuntoja Pietarissa oli yhteensä 534 (534) ja rakenteilla olevia ei vuoden lopulla ollut. SATO pidättäytyy uusista investointipäätöksistä toistaiseksi Venäjällä.

Asuntojemme vuokrausaste Pietarissa parani ja oli kertomusvuonna keskimäärin 89,6 (82,2) prosenttia. Vuokrausasteen paraneminen johtui vuokrausprosessin tehostamisesta sekä SATOn asuntokantaa ympäröivän infrastruktuurin positiivisesta kehitymisestä.

Venäjällä inflaatio oli arvion mukaan noin 4,0 (5,8) prosenttia. SATOn vuokrat muuttuivat ruplamääräisesti 1,2 (-0,7) prosenttia. Ruplan arvon heikentymisen johdosta euromääräiset vuokrat laskivat ja olivat vuoden lopussa 14,86 (15,33) €/m²/kk.

Vastuullisuus

Näemme, että vastuullisuus on yritystoiminnan edellytys, ja olemme jatkuvasti päivittäneet ja uusineet toiminnassamme noudatettavia ohjeita ja periaatteita.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmistä julkaistaan erillään hallituksen toimintakertomuksesta. Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, SATOn liiketapaohje ja vastuullisuuspolitiikka ovat luettavissa internet-sivuilla sato.fi.

Kehittääkseen omaa toimintaansa SATO osallistuu kansallisiin ja kansainvälisiin vastuullisuusvertailuihin. Kuluneena vuonna olimme mukana kehittämässä KTI Kiinteistöiedon ja RAKLIn kanssa suomalaisille kiinteistösijoittajille soveltuvaa ympäristövastuuraportointisuositusta, jota pilotoitiin alan kymmenen edelläkävijäyrityksen kanssa. Osallistuimme myös KTI:n vuosittain toteuttamaan vastuullinen kiinteistöliiketoiminta -selvitykseen sekä vastuullisuusbarometriin.

Kertomusvuonna osallistuimme kolmatta kertaa kansainväliseen kiinteistöalan Global Real Estate Sustainability Benchmark - vastuullisuusvertailuun ja saavutimme kolme tähteä eli Green Star -tason. SATOn sai erityisesti kiitosta energianseurannan kattavuudesta ja tavoitteiden asettamisesta sekä seurannasta.

SATO otti 1.1.2017 käyttöön uuden liiketapaohjeen, jossa SATO päivitti linjauksensa muun muassa kohtuullisesta vieraanvaraisuudesta ja teki päätöksen ottaa käyttöön Raportoi väärinkäytöksistä -kanava sidosryhmille ja henkilöstölle.

Ympäristövaikutukset

Hillitsemällä energiankulutusta voimme vaikuttaa merkittävästi asumisesta syntyvien ympäristövaikutusten ehkäisyyn. SATO on allekirjoittanut vuonna 2016 kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen, joka kattaa vuodet 2017–2025. SATO on ollut osapuolena myös tätä edeltävissä vuokra-asuntoyhteisöjen energiansäästösoitimuksissa, ensimmäisestä vuonna 2002 allekirjoitetusta sopimuksesta lähtien. Lisäksi SATO on sitoutunut Helsingin kaupungin ilmastokumppaniksi.

Olemme ympäristöohjelmassamme sitoutuneet kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen mukaisiin tavoitteisiin, jotka vähentävät sähkön ja lämmön yhteenlaskettua kulutusta 10,5 prosenttia vuoden 2014 tasosta vuoteen 2025 mennessä.

Kertomusvuonna sääkorjattu lämmön ominaiskulutus nousi 0,7 prosenttia ja sähkön 1,3 prosenttia vuoden 2016 tasosta. Veden ominaiskulutus nousi 0,5 prosenttia.

Asuintalojen energiatehokkuutta koskeva lainsäädäntö edellyttää uudisrakennuksilta lähes nollaenergiatasoa, joka vastaa energiatehokkuuslukua 128. Euroopan Investointipankin kanssa tehdyssä rahoitussopimuksessa SATO on sitoutunut rakentamaan huomattavasti energiatehokkaampia taloja ja tavoitteemme uudiskohteissa on energiatehokkuusluku 116. Tältä pohjalta toteutettuja ja rakenteilla olevia kohteita on jo lähes 20, yhteiseltä investointiarvoltaan yli 200 miljoonaa euroa.

Kertomusvuonna SATO:n asunnoista syntyvät ominaispäästöt laskivat 2,0 prosenttia ja olivat 32,6 (33,3) hiilidioksidiekvivalenttikilogrammaa asuntoneliometriä kohden. Päästöt lasketaan kaukolämmön absoluuttisen kulutuksen mukaan. Tavoitteena on vähentää kasvihuonepäästöjä 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä vuoden 2013 tasoon verrattuna.

Konsernin ympäristöohjelma on luettavissa kokonaisuudessaan internet-sivuilla sato.fi/ymparisto-ohjelma.

Kehitystoiminta

Kehitystoiminta kohdistui mm. strategiakehitykseen, asiakaspalvelun kehittämiseen, digitaalisten palvelujen ja IT-järjestelmien kehittämiseen sekä uusien konseptien suunnitteluun. Kehitystoimintaan käytettiin yhteensä 1,9 (0,9) miljoonaa euroa, mikä vastaa noin 0,7 prosenttia liikevaihdosta.

Veimme kertomusvuonna läpi kolmea strategista kehitysohjelmaa asiakastyytyvyyden ja -pysyvyyden vahvistamiseksi. Asiakas ensin -kehitysohjelmissa muutimme koko asiakaspalvelumallimme varmistamaan, että asiakkaamme palvelee yhden kontaktin periaatteella. Toimme isännöinnin takaisin omaksi tekemiseksemme ja loimme palvelupäällikköorganisaation, jossa palvelupäälliköt tuntevat omat kohteensa ja asiakkaansa hyvin.

Digitaalisen OmaSATO-kehitysohjelman ensimmäinen vaihe, LöydäKoti-palvelu, varmisti asiakkaan kodin etsimisen helpouden ja elämyksellisyyden. Ohjelma jatkui syksyllä asiakkaan asumisen aikaisten digitaalisten palveluiden kehittämisenä.

Kolmas ohjelmamme, monipuoliset asumisen ratkaisut, konkretisoituivat kertomusvuonna useina täydennysrakentamiskohteina, kuten StudioKoti-pilottikohteena, jossa tavoitteena on yhteisöllisen asumisen edistäminen sekä kohtuullisemmat asumiskustannukset. StudioKotiin haki yli 700 asiakasta, joista 70 muutti taloon joulukuun alussa 2017. Yhteen StudioKodin 68 asunnosta muutti myös SATO:n yhteisömanageri luomaan yhdessä tekemisen mahdollisuuksia. StudioKoti-talossa asuu 19–69 -vuotiaita ihmisiä seitsemällä eri kansallisuustaustalla opiskelijoista eläkeläisiin, työntekijöihin ja johtajiin.

Kaiken kaikkiaan strategiset kehitysohjelmamme toivat meille noin 40 uutta satolaista eri tehtäviin palvelemaan asiakkaitamme.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen SATO on myynyt SATO HotelliKoti Oy:n osakekannan Majoituspalvelu Forenom Oy:lle. Kauppa toteutui 1.2.2018. Kaupan myötä SATO keskittyy kehittämään vuokra-asuntotarjontaansa sekä monipuolisia asumisratkaisuja ja uusia asumisen palveluja, jotka palvelevat kuluttajia kasvavissa kaupungeissa.

Riskienhallinta

SATO:n riskienhallinta perustuu strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin sisältyvään systemaattiseen riskiarviointiin. Riskien hallitsemiseksi käynnistetään tarvittaessa toimenpiteitä, joilla pyritään estämään riskien toteutumista tai pyritään tehostamaan osa-alueen seuranta. Sisäinen tarkastustoiminta kohdistetaan strategia- ja vuosisuunnitteluprosessin riskiarviointien mukaisesti.

SATO:n asuntojen arvonmuutos esitetään tuloslaskelmassa. Tämän johdosta asuntojen hintatason kehitys ja Pietarissa sijaitsevan omaisuuden osalta valuuttakurssin muutokset voivat tuoda tulokseen vaihteluja.

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. Energiatehokkuus- ja ympäristövaatimusten muutokset voivat vaikuttaa SATO:n 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. Tällä hetkellä SATOn asunto-omaisuudesta noin kolme 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 omavaraisuusasetavoite.

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

Riskienhallinnasta on lisätietoja internet-sivuilla sato.fi/riskienhallinta.

Vireillä olevat oikeudenkäynnit

SATOn 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 31.12.2017 oli 4 492 192,00 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 tai toimitusjohtaja eivät omistaneet yhtiön osakkeita 31.12.2017.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli vuoden 2017 lopussa 212 (175) henkilöä. Vakituksessa työsuhteessa oli 201 (160) ja määräaikaisessa työsuhteessa 11 (15) henkilöä. Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 206 (170) henkilöä. Henkilöstötyytyväisyys kasvoi katsausvuonna, ja PeoplePower-luokitus nousi A+-luokasta AA-luokkaan.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan kuuluvat SATOn neljän suurimman, arvo-osuusjärjestelmään lokakuun 1. päivänä rekisteröitynä olleen osakkeenomistajan edustajat, jotka hyväksyvät tehtävän. Jos osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan, nimeämisoikeus siirtyy seuraavaksi suurimmalle omistajalle. Yhtiön neljänneksi suurin osakkeenomistaja, Valtion Eläkerahasto, ei ole käyttänyt nimeämisoikeuttaan, joten nimeämisoikeus on siirtynyt viidenneksi suurimmalle osakkeenomistajalle eli Rakennusliitolle. Toimikuntaan ovat kuuluneet seuraavien osakkeenomistajien edustajat: Balder Finska Otas AB (Erik Selin), Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (Hans Spikker), Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo (Hanna Hiidenpalo) ja Rakennusliitto (Matti Harjuniemi).

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 8.3.2017 hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin seitsemän jäsentä.

SATOn hallitukseen kuuluivat vuonna 2017 puheenjohtaja Erik Selin ja varapuheenjohtaja Jukka Hienonen sekä jäsenet Marcus Hansson, Esa Lager, Tarja Pääkkönen sekä Timo Stenius. Uudeksi jäseneksi valittiin Johannes (Hans) Spikker.

Vuonna 2017 hallitus kokoontui 8 kertaa. Hallitustyöskentelyä tukee kaksi hallituksen jäsenistä nimettyä valiokuntaa: nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä tarkastusvaliokunta.

Toimitusjohtajana on toiminut diplomi-insinööri Saku Sipola. Toimitusjohtajalla ei ole sijaista.

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

Johtoryhmän jäsenet

Johtoryhmään kuuluivat 31.12.2017 toimitusjohtaja Saku Sipola, Antti Aarnio (liiketoimintajohtaja, investoinnit), Monica Aro (kehitysjohtaja), Antti Asteljoki (liiketoimintajohtaja, asuntosuhteet), Miia Eloranta (markkinointi- ja viestintäjohtaja) ja Markku Honkasalo (talousjohtaja).

Näkymät

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

Suomen kansantalouden arvioidaan jatkuvan kasvu-uralla ja yleisen luottamusilmapiirin pysyvän keskimääräistä korkeammalla tasolla. Korkotason arvioidaan pysyvän vuonna 2018 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 nettovuokratuotto-osuuden arvioidaan pysyvän vuoden 2017 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 31.12.2017 olivat 302 355 911,14 euroa, josta tilikauden voitto oli 62 526 766,65 euroa. Yhtiön ulkona olevien osinkoon vuodelta 2017 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 jaetaan tilikaudelta 2017 0,50 euroa/osake (0,00 euroa/osake vuodelta 2016), ja että voittovaroihin siirretään 34 215 233,15 euroa.

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

TOIMINTAKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 7. päivänä helmikuuta 2018

Erik Selin

Jukka Hienonen

Esa Lager

Markus Hansson

Tarja Pääkkönen

Timo Stenius

Johannus Spikker

Saku Sipola
Toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 7. päivänä helmikuuta 2018

KPMG OY AB
Lasse Holopainen, KHT