

SATO Oyj
Varsinainen yhtiökokous
Annual General Meeting

TERVETULOA
WELCOME

sato

Arki asiakkaan lähellä.

23.6.2020

SATO OYJ VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

sato



Yhtiökokouksen esityslistan kohdat 1-5

1. Kokouksen avaaminen
2. Kokouksen järjestäytyminen
3. Pöytäkirjantarkastajan ja ääntenlaskun valvojan valinta
4. Kokouksen laillisuuden toteaminen
5. Läsnä olevien toteaminen ja ääniluettelon vahvistaminen



Yhtiökokouksen esityslistan kohta 6

6. Vuoden 2019 tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen esittäminen
- SATO lyhyesti
 - Strategia, visio, missio
 - SATOn vuosi 2019

sato

SATO LYHYESTI

- SATOkoteja **26 000**
- satolaisia **229**
- liikevaihto **295,6 milj.€**
- investoinnit **185,9 milj.€**
- sijoituskiinteistöjen käypä arvo **4,7 mrd.€ ***
- toiminta-alueet
 - **Pääkaupunkiseutu**, Tampere, Turku, Jyväskylä, Oulu
 - Pietari

**SATO siirtyi käyttämään tuottoihin perustuvaa arvostusmenetelmää sijoituskiinteistöjensä arvon määrittämisessä tilinpäätöksessä 31.12.2019.*



Megatrendit

GLOBALISAATIO / DIGITALISAATIO / KESTÄVÄ KEHITYS

KAUPUNGIT MUUTTUVAT

IHMISET MUUTTUVAT

ASUMISENKIN ON MUUTUTTAVA

Visio

HYVINVOIVIA
IHMISIÄ
KUKOISTAVISSA
KAUPUNGEISSA

Missio

MULLISTAMME
ASUMISEN –
SE ON ENEMMÄN
KUIN SEINÄT

Koti kuten haluat -kehitysohjelmat

ASIAKAS ENSIN / DIGITAALINEN KEHITYS / MONIPUOLISET ASUMISRATKAISUT

Arvot

RIMA ROHKEASTI KORKEALLE / IHMINEN IHMISELLE
/ YHDESSÄ ONNISTUMISEN ILO

sato

Arki asiakkaan lähellä.

Positiivisten uudistusten vuosi.

SATON VUOSI 2019

sato



Positiivisten uudistusten vuosi.

ONNISTUMISET

- Asiakastyytyväisyys kasvoi 4 NPS-yksikköä, ja oli 6.
- Taloudellinen vuokrausaste 98,1% lähellä kaikkien aikojen ennätystä.
- Saavutimme strategisen tavoitteen ja paransimme luottoluokitustamme: BBB vakain näkymin.
- Uudessa vastuullisuusohjelmassa painottuvat hiilineutraalit kaupungit sekä asukkaiden ja naapurustojen hyvinvointi.
- Pilotoimme SATO Talomestari -toimintamallin, jonka kautta pääsemme yhä lähemmäs asiakkaitamme.

sato

Asiakas ensin -strategia tuottaa tulosta.

VAHVA VUOKRAUSASTE

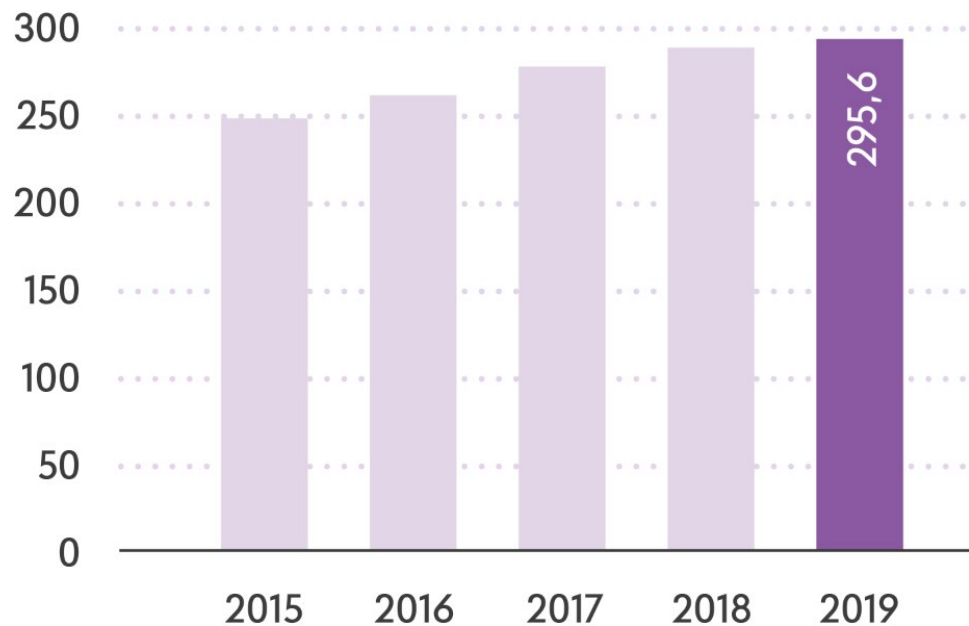
TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE, %



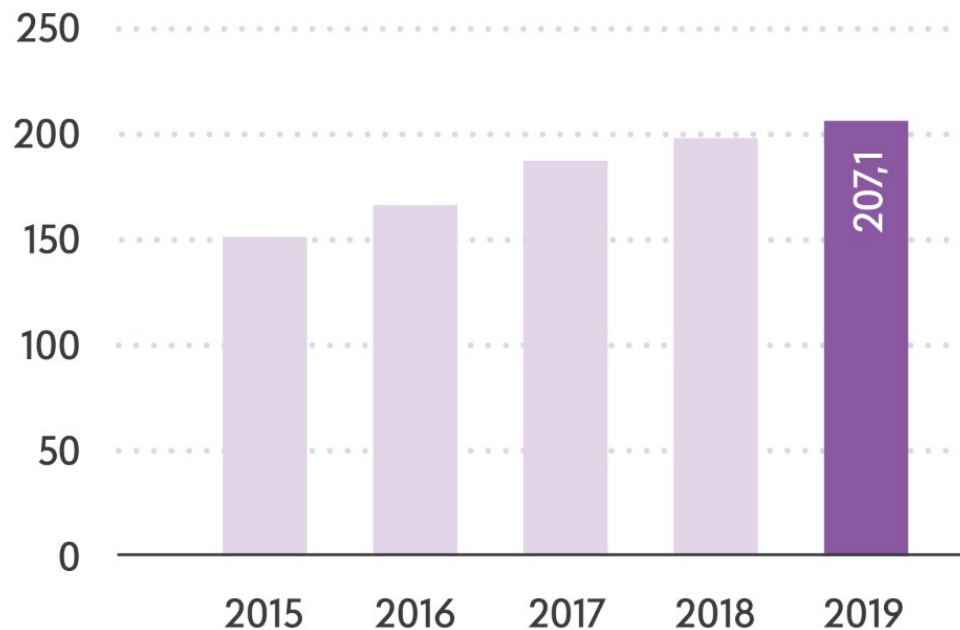
Vuokratuotot kasvussa hyvän taloudellisen vuokrausasteen myötä.

LIKEVAIHTO JA VUOKRATUOTOT

LIKEVAIHTO, MILJ. €



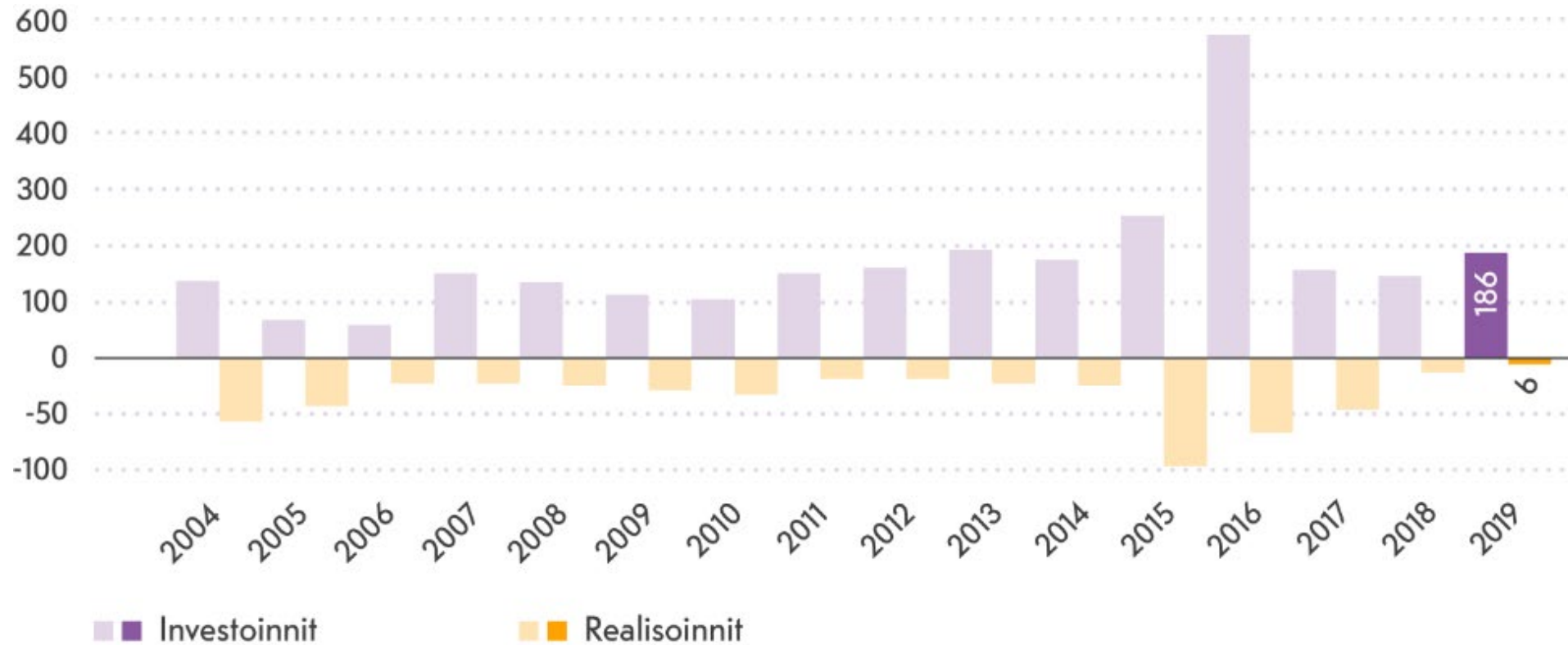
NETTOVUOKRATUOTTO, MILJ. €



Kasvatamme ja uudistamme asuntokantaamme.

ASUNTO-OMAISUUDEN KEHITTÄMINEN

ASUNTOINVESTOINNIT JA -REALISOINNIT, MILJ. €

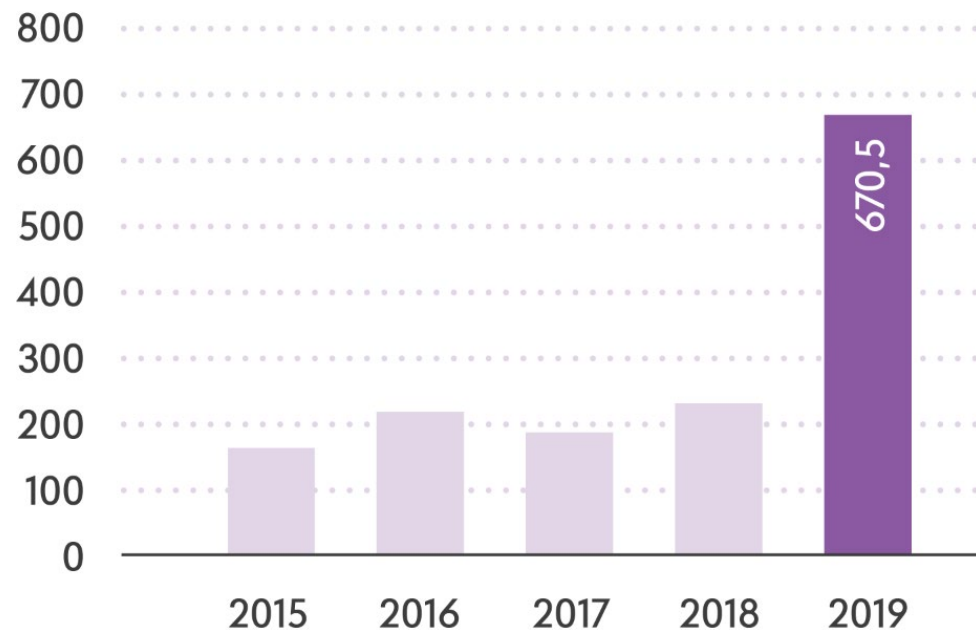


sato

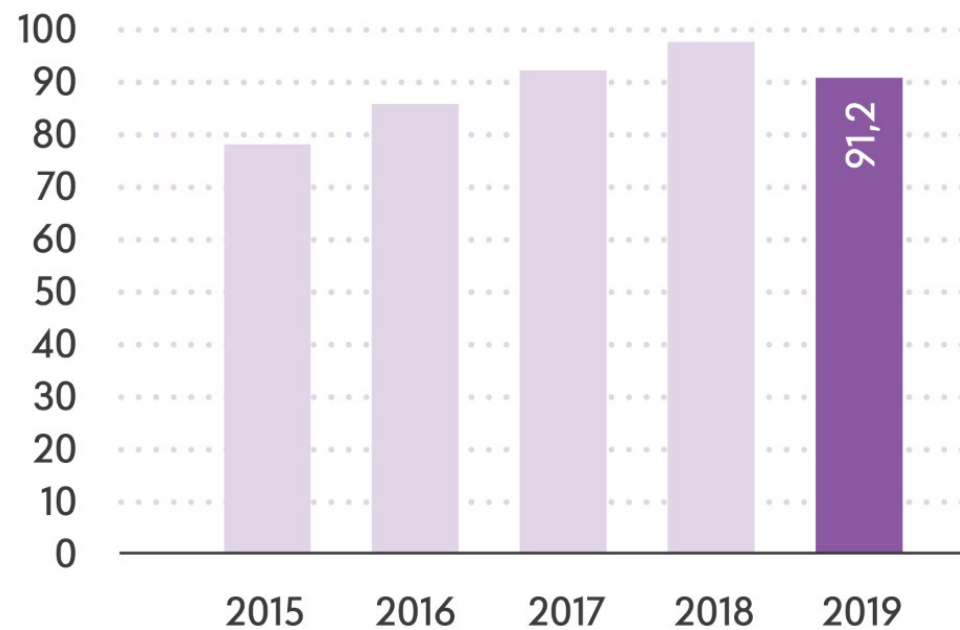
Tulokseen vaikutti siirtyminen tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään.

TULOS JA KASSAVIRTA

TULOS ENNEN VEROJA, MILJ. €



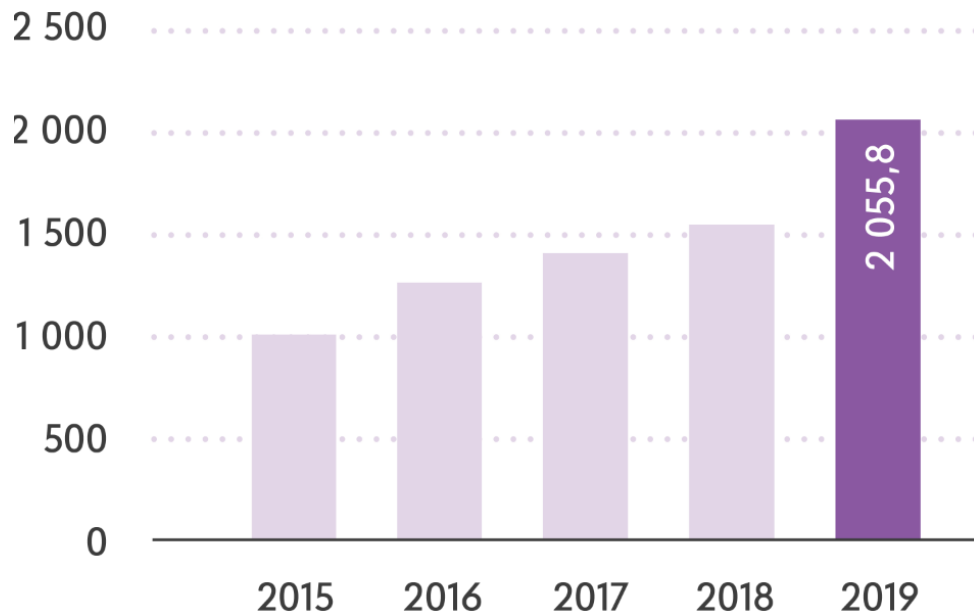
OPERATIIVINEN KASSAVIRTA (CE), MILJ. €



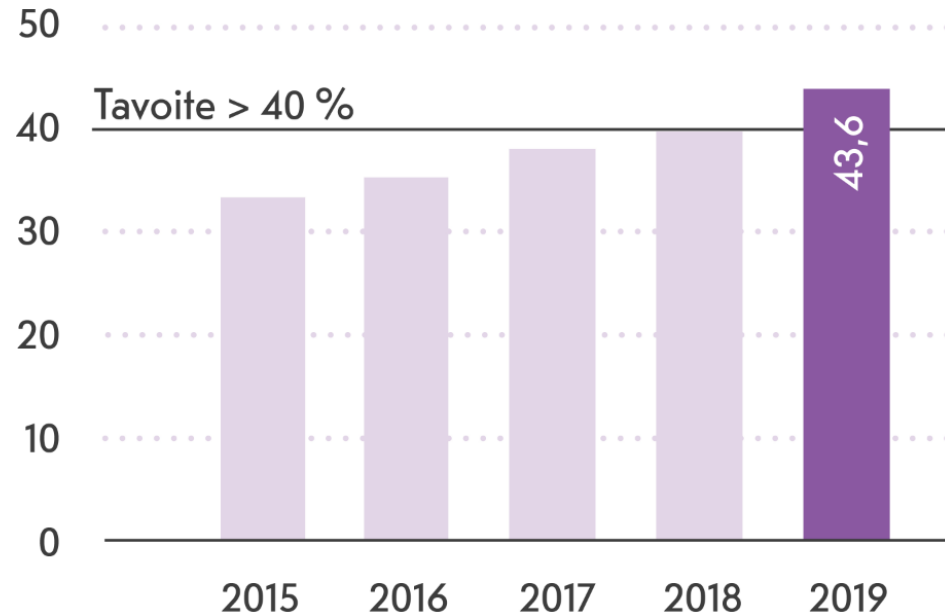
Kasvun mahdollistaja.

VAHVA OMAVARAISUUSASTE

OMA PÄÄOMA, MILJ. €



OMAVARAISUUSASTE, %

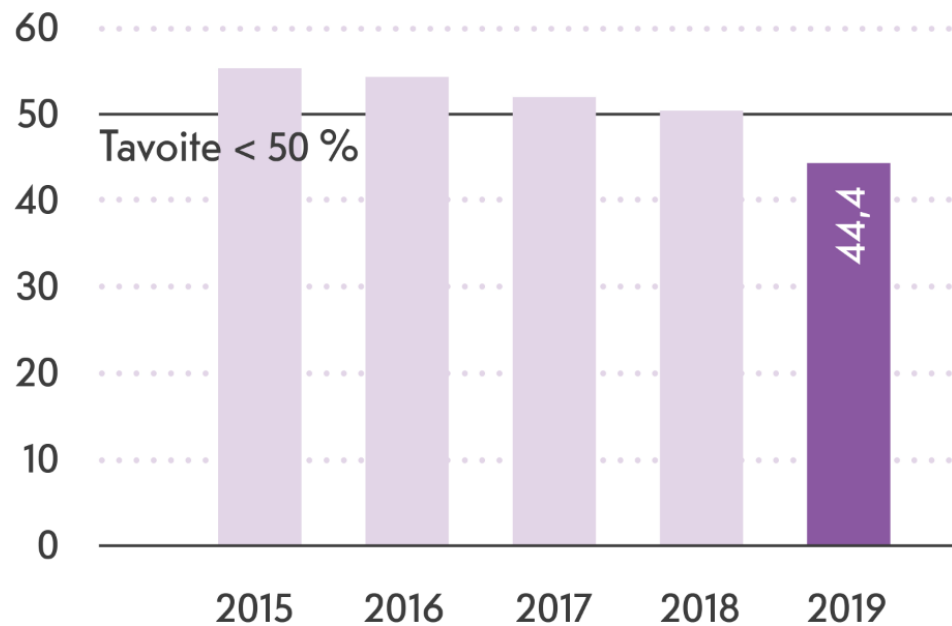


sato

Taustalla pitkään jatkunut hyvä tuloskehitys.

LUOTOTUSASTE VAHVISTUI

LUOTOTUSASTE, %

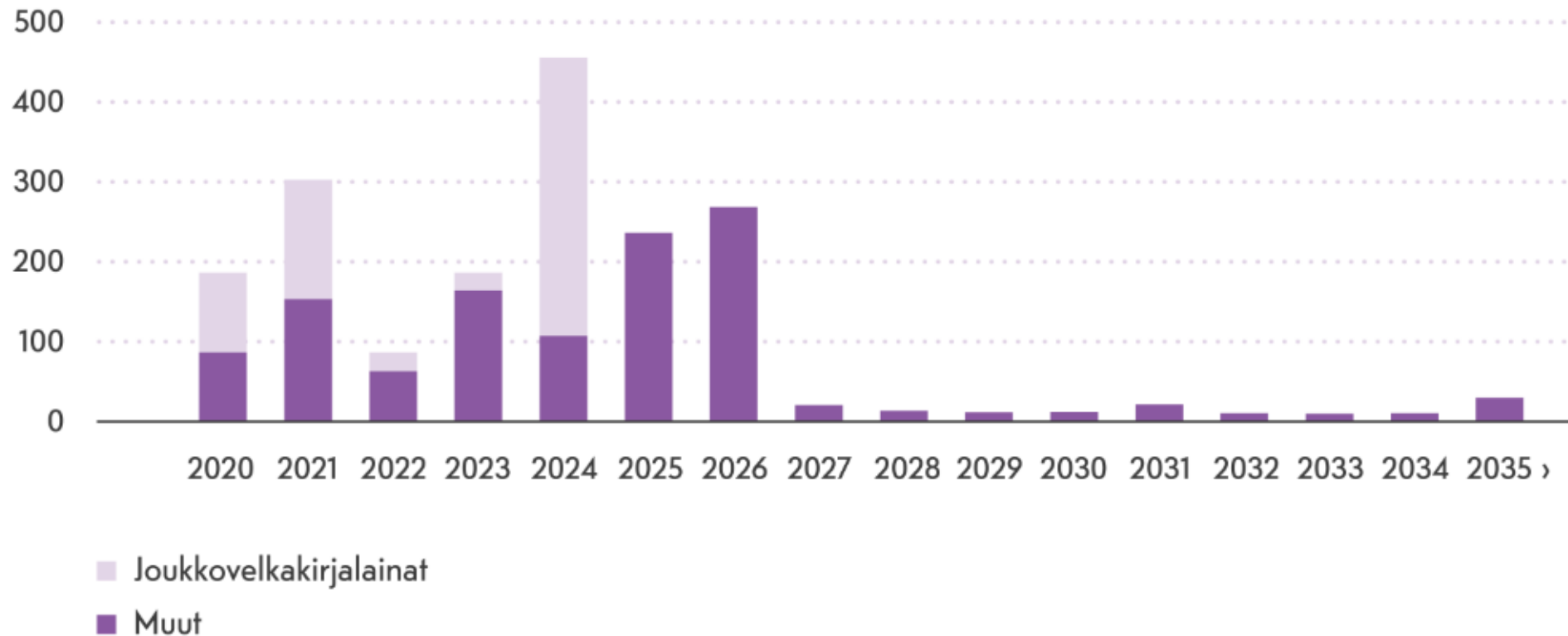


sato

Kohti pääosin reaali- ja vakuudetonta rahoitusrakennetta.

LAAJA RAHOITUSPOHJA

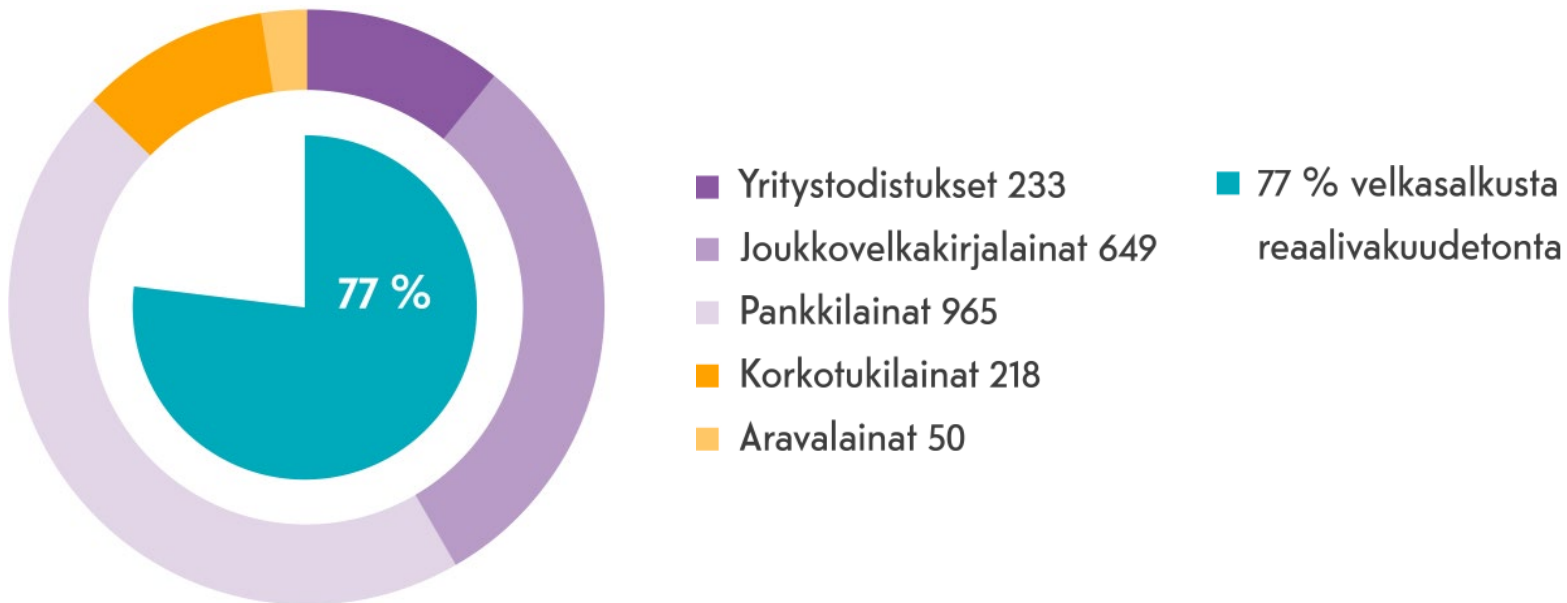
PITKÄAIKAISTEN LAINOJEN ERÄÄNTYMINEN, MILJ.€



Korolliset velat 2 115 miljoonaa euroa.

LAAJA RAHOITUSPOHJA

VELKASALKUN RAKENNE, nimellisarvot 31.12.2019,
YHTEENSÄ 2 115 MILJ.€



sato

YHTEENVETO 1.1.-31.12.

- Taloudellinen vuokrausaste pysyi hyvällä tasolla koko vuoden ja oli Suomessa 98,1 (97,9) %.
- Liikevaihto oli 295,6 (290,4) milj. €
- Nettovuokratuotto oli 207,1 (198,5) milj. €.
- Tulos ennen veroja kasvoi ja oli 670,5 (230,8) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 552,2 (102,0) milj. €. SATO siirtyi tilinpäätöksessä käyttämään tuottoihin perustuvaa arvostusmenetelmää.
- Asuntoinvestoinnit olivat 185,9 (143,5) milj. €.
- Sijoitettu pääoma oli 4 154,2 (3 536,7) milj. €.
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 18,9 (7,9) %.
- Osakekohtainen tulos oli 9,45 (3,26) euroa.
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta.

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

Balder Finska Otag AB (Fastighets AB Balder)	54,6 %
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	22,6 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12,7 %
Valtion Eläkerahasto	4,9 %
Rakennusliitto ry	1,1 %
Valkila Erkki	0,7 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	0,4 %
Entelä Tuula	0,3 %
SATO Oyj	0,3 %
Heinonen Erkki	0,3 %
Muut osakkeenomistajat (109 kpl)	2,1 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2019 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 119. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus oli 0,23 prosenttia 1.1.-31.12.2019.



OSINGONMAKSUESITYS

- SATO Oyj:n hallitus päätti 27.2.2020 esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,50 (0,50) euroa/osake.
- Covid-19 pandemian vaikutukset alkoivat maaliskuun puolenvälin jälkeen minkä vuoksi yhtiön hallitus päätti 20.3.2020, että yhtiökokous 1.4.2020 peruutetaan koronaviruksen aiheuttaman tilanteen vuoksi. Muun muassa rahoitusmarkkinoilla havaittiin häiriöitä.
- Suomen hallituksen muutettua rajoitustoimenpiteitä kesäkuun ensimmäisestä päivästä lähtien, SATO Oyj:n hallitus kutsui yhtiökokouksen koolle 23 kesäkuuta ja samalla päätti esittää, että tilikaudelta 2019 osinkoa ei jaeta.
- Syy osinkoesityksen muutokselle on Covid-19 pandemia, jonka kestoja ja vaikutusta Suomen talouteen on vaikea arvioida.
- Koronapandemian liiketoiminnallisten negatiivisten vaikutusten minimoiseksi yhtiö on siirtänyt joidenkin uusien hankkeiden käynnistämistä sekä käynnistänyt kulusäästöihin liittyvän toimenpideohjelman tulevaisuuden vakauden turvaamiseksi, sekä tehostanut myyntitoimenpiteitä





Yhtiökokouksen esityslistan kohta 6 (jatkuu)

6. Vuoden 2019 tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen esittäminen
 - Tilintarkastuskertomuksen lausunto-osa



Yhtiökokouksen esityslistan kohdat 7 ja 8

7. Tilinpäätöksen vahvistaminen
8. Taseen osoittaman voiton käyttäminen, osingonmaksusta päättäminen
 - Hallitus ehdottaa, että yhtiö ei jaa osinkoa 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta.

Yhtiökokouksen esityslistan kohdat 9 ja 10

9. Vastuuvapaudesta päättäminen hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
10. Hallituksen jäsenten palkkioista päättäminen
 - Osakkeenomistajien nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen jäsenille maksettavat palkkiot säilyvät ennallaan ja että toimikaudelta, joka päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä, hallituksen puheenjohtajalle maksetaan 36 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 22 000 euroa ja hallituksen jäsenelle 18 000 euroa sekä kokouspalkkiona maksetaan hallituksen ja valiokuntien puheenjohtajalle ja jäsenelle 500 euroa kokoukselta.



Yhtiökokouksen esityslistan kohdat 11 ja 12

11. Hallituksen jäsenten lukumäärästä päättäminen

- Osakkeenomistajien nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen jäsenmääräksi vahvistetaan kuusi jäsentä.

12. Hallituksen jäsenten valitseminen

- Osakkeenomistajien nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen jäseniksi toimikaudeksi, joka päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä, valitaan entiset jäsenet **Jukka Hienonen, Esa Lager, Tarja Pääkkönen, Erik Selin, Johannes (Hans) Spikker** ja **Timo Stenius**.

SATO Oyj
Varsinainen yhtiökokous
Annual General Meeting

**HALLITUKSEN
JÄSENIKSI
EHDOLLA OLEVAT**

sato

HALLITUKSEN EHDOTETTU KOKOONPANO



ERIK SELIN

s. 1967, ekonomi, toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen, Fastighets Ab Balder, hallituksessa vuodesta 2015, hallituksen puheenjohtaja 3/2016 alkaen, riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Fastighets AB Balder: toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen 2005-
Useiden kiinteistöliiketoimintaa harjoittavien yhtiöiden omistaja
Keskeisimmät luottamustehtävät:
Skandrenting AB: hallituksen puheenjohtaja
Collector AB: hallituksen jäsen
Collector Bank AB: hallituksen jäsen
Västsvenska Handelskammaren: hallituksen jäsen
Hexatronic Scandinavia AB: hallituksen jäsen
Hedin Bil: hallituksen jäsen, Ernström & Co: hallituksen jäsen



JUKKA HIENONEN

s. 1961, kauppatieteiden maisteri, hallituksessa vuodesta 2015, hallituksen varapuheenjohtaja vuodesta 2015, riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

SRV Yhtiöt Oyj : toimitusjohtaja 2010-2014
Finnair Oyj : toimitusjohtaja 2006-2010
Stockmann Oyj : varatoimitusjohtaja 2001-2005, ulkomaan toimintojen johtaja 1995-2000
Timberjack Oy: markkinointijohtaja 1991-1995
Keskeiset luottamustehtävät:
Juuri Partners Oy: hallituksen puheenjohtaja
Hartela Oy: hallituksen puheenjohtaja
Nokian Renkaat Oyj: hallituksen puheenjohtaja



HALLITUKSEN EHDOTETTU KOKOONPANO



ESA LAGER

s. 1959, oikeustieteen kandidaatti, kauppatieteiden maisteri, hallituksessa vuodesta 2014, hallituksen puheenjohtaja 2015-2016, hallituksen varapuheenjohtaja 2014-2015, riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Outokumpu-konserni: toimitusjohtajan sijainen 2011-2013, talous- ja rahoitusjohtaja 2005-2013, rahoitus- ja hallintojohtaja 2001-2004, rahoitusjohtaja 1995-2000, apulaisjohtaja 1991-1994, Kansallis-Osake-Pankki: eri asiantuntija- ja päällikkötehtävissä pääkonttorin ulkomaantoiminnossa ja Lontoon sivukonttorissa 1984-1990

Keskeiset luottamustehtävät:

Ilkka-Yhtymä Oyj: hallituksen varapuheenjohtaja
Alma Media Oyj: hallituksen jäsen
Terrafame Oy: hallituksen jäsen
Stockmann Oyj: hallituksen jäsen



TARJA PÄÄKKÖNEN

s. 1962, tekniikan tohtori (yritysstrategiat), diplomi-insinööri (rakennustekniikka), Partneri, Boardman Oy, hallituksessa vuodesta 2013, riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Boardman Oy:n partneri, 2010- ja puheenjohtaja, Brand Compass Group, 2012 – 2019, Itella Oyj: konsernin myynti- ja markkinointi-yksikön johtaja ja johtokunnan jäsen 2005 - 2010
Nokia Oyj: Nokia Mobile Phones – johtoryhmän jäsen ja useat globaalit Senior Vice President –tasoiset johtotehtävät Euroopassa, USAssa ja Aasiassa 1994-2004
Mecrator Oy (PwC): Management Consultant 1992-1994
Kienbaum KmbH, Saksa: Management Consultant 1990-1992

Keskeiset luottamustehtävät:

Panostaja Oyj: hallituksen jäsen
United Bankers Oyj: hallituksen jäsen ja palkitsemisvaliokunnan jäsen
YLVA - Helsingin Yliopiston Yhtymä: hallituksen jäsen ja palkitsemisvaliokunnan jäsen
GRK Infra Oy: hallituksen jäsen
Qentinel Oy: hallituksen jäsen

HALLITUKSEN EHDOTETTU KOKOONPANO



JOHANNUS (HANS) SPIKKER

s. 1959, Economic Geography, University of Amsterdam, Senior Portfolio Manager Real Estate Europe, APG Asset Management, Amsterdam, The Netherlands, hallituksessa vuodesta 2017, riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Senior Portfolio Manager Real Estate, Structured Investments, Pensionfund PGGM, 1997-2007
Asset manager German real estate, SPP Investment Management, 1994-1997

Property manager commercial real estate Germany, Shell Pensionfund 1991-1994

Market researcher MAB Groep BV, a Dutch property development company, 1986-1991

Keskeiset luottamustehtävät:

–



TIMO STENIUS

s. 1956, diplomi-insinööri, johtaja, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo, hallituksessa vuodesta 2015, riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Nykyisessä tehtävässä vastuu Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon yritysrahoituksesta. Toiminut vuodesta 1990 kiinteistösijoittamisen ja -kehittämisen tehtävissä ensin pörssiyrityksessä ja vuosina 2001 -2019 eläkeyhtiön kiinteistösijoituksista, yritysrahoituksesta ja omanpääomanehtoisista sijoituksista vastaavana sijoitusjohtajana. Vuosina 1982–1988 lisäksi toiminut Neuvostoliittoon suuntautuissa projektivientitehtävissä Finn-Stroi Oy:ssä.

Keskeiset luottamustehtävät:

KTI: hallituksen puheenjohtaja

Tyvene Oy: hallituksen puheenjohtaja

Avara Oy: hallituksen jäsen

Rakennuspalvelu V. Stenius Oy: hallituksen jäsen



Yhtiökokouksen esityslistan kohdat 13-15

13. Hallituksen puheenjohtajan valinta

- Osakkeenomistajien nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen puheenjohtajaksi valitaan **Erik Selin**.

14. Tilintarkastajan palkkiosta päättäminen

- Hallituksen tarkastusvaliokunnan suosituksesta hallitus ehdottaa, että tilintarkastuspalkkio maksetaan hyväksytyn laskun mukaan.

15. Tilintarkastajan valitseminen

- Hallituksen tarkastusvaliokunnan suosituksesta hallitus ehdottaa, että SATO Oyj:n tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy. Jos yhtiö valitaan SATO Oyj:n tilintarkastajaksi, Deloitte Oy on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana tulee toimimaan **Eero Lumme**, KHT.



Yhtiökokouksen esityslistan kohta 16

16. Kokouksen päättäminen

Yhtiökokouksen pöytäkirja on nähtävillä SATO Oyj:n internetsivuilla www.sato.fi viimeistään 7.7.2020

sato

A woman with short blonde hair is shown in profile, looking out a window. She is wearing a teal-colored top and a thin necklace. The background is a bright, slightly out-of-focus window with white frames.

KIITOS

Lisätietoja antavat:

Sharam Rahi, toimitusjohtaja
p. 0201 34 4001

Markku Honkasalo, talousjohtaja
p. 0201 34 4226

sato