

25.3.2021

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

sato



Yhtiökokouksen esityslistan kohta 6

6. Vuoden 2020 tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen esittäminen
- SATO lyhyesti
 - Strategia, visio, missio
 - SATOn vuosi 2020

SATO LYHYESTI

- SATOkoteja **26 800**
- satolaisia **242**
- liikevaihto **303,4 milj.€**
- investoinnit **120,6 milj.€**
- sijoituskiinteistöjen käypä arvo **4,8 mrd.€**
- toiminta-alueet
 - **Pääkaupunkiseutu**, Tampere, Turku, Jyväskylä, Oulu
 - Pietari



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

Onnistumisia poikkeusaikana

SATON VUOSI

sato

SATOkoti on enemmän kuin seinät.

#kotiposiitivisuus

ONNISTUMISET

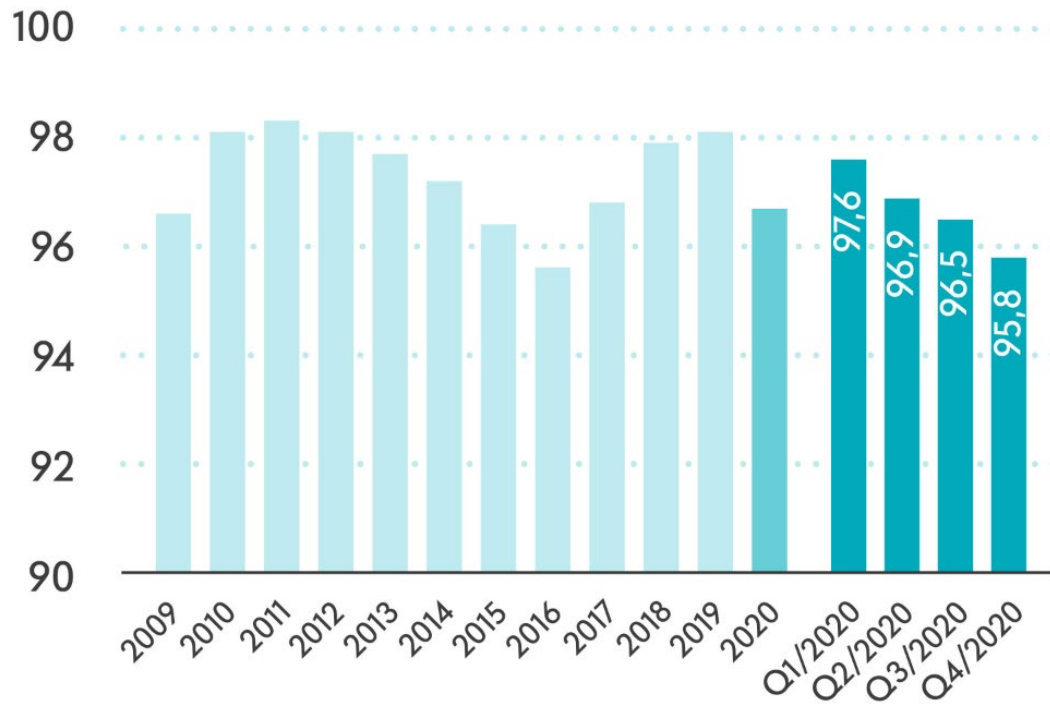
- Pandemian vuoksi käynnistetyt säästötoimenpiteet näkyivät nettovuokratuottojen hyvänä kehityksenä.
- Rekrytoimme vuoden aikana lisää satolaisia, emmekä joutuneet lomauttamaan henkilöstöä.
- Julkaisimme keväällä vihreän rahoituksen viitekehyksen ja sen myötä syksyllä ensimmäisen vihreän joukkovelkakirjalainamme.
- Käynnistimme kaavahankkeita ja allekirjoitimme kaavaehdollisia esi- ja aiesopimuksia kaikkiaan lähes 65 000 kerrosneliömetrin edestä, ja vahvistimme asuntokantaamme 120,6 miljoonan euron investoinneilla.

sato

Heikkenemisen taustalla pandemia ja kilpailun lisääntyminen.

VUOKRAUSASTE

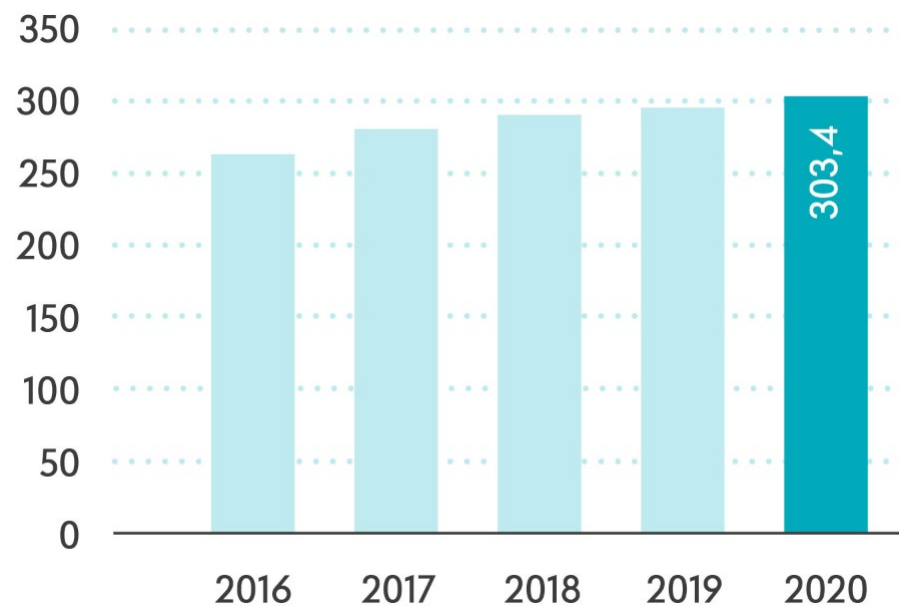
TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE, %



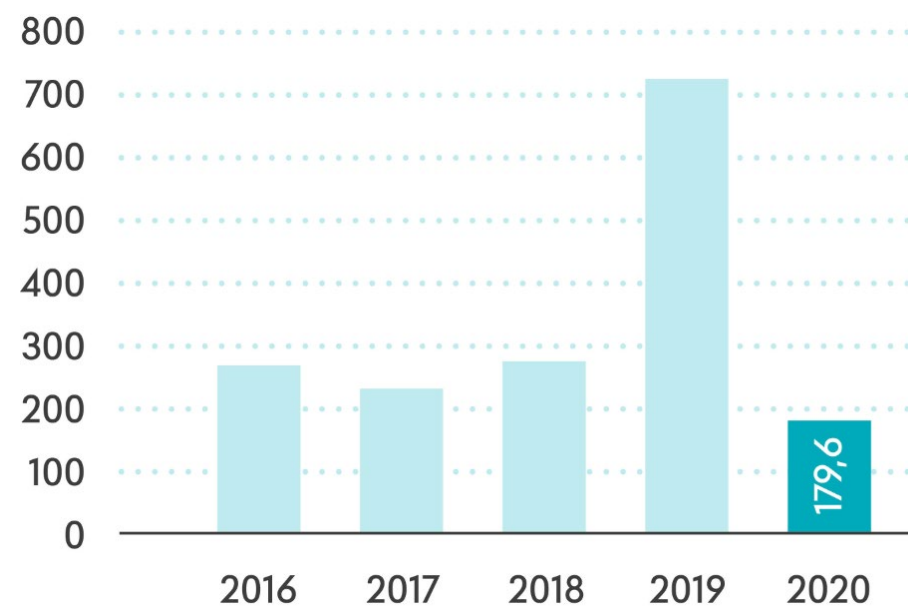
Tasainen liikevaihdon kasvu.

LIKEVAIHTO JA -VOITTO

LIKEVAIHTO, MILJ. €



LIKEVOITTO, MILJ. €

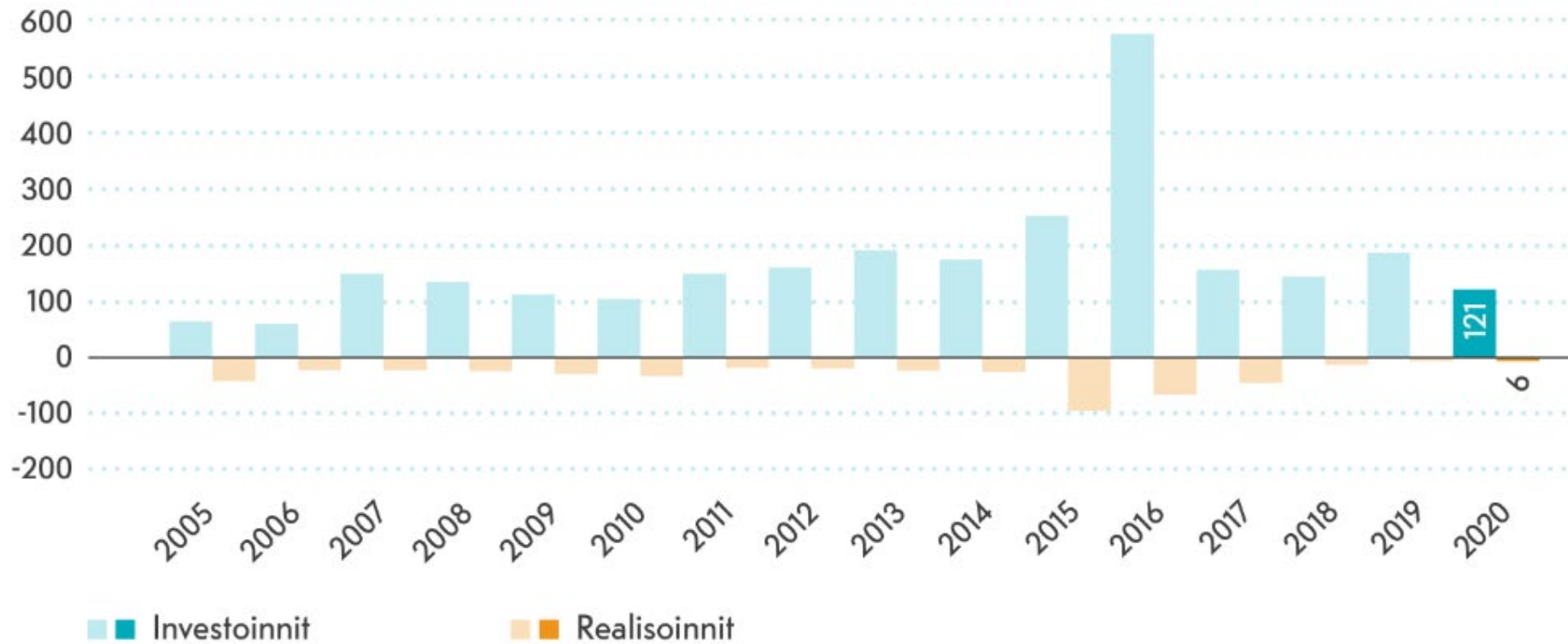


sato

Kasvatamme ja uudistamme asuntokantaamme.

ASUNTO-OMAISUUDEN KEHITTÄMINEN

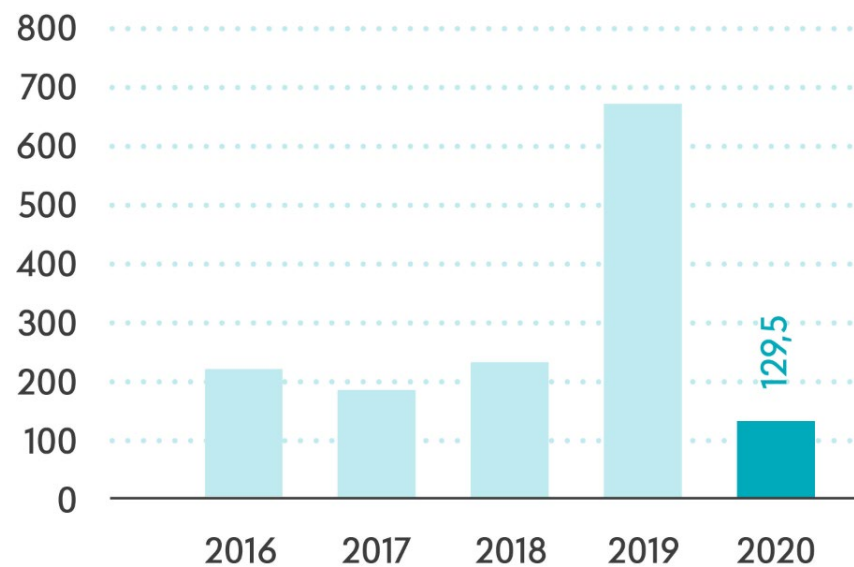
ASUNTOINVESTOINNIT JA -REALISOINNIT, MILJ. €



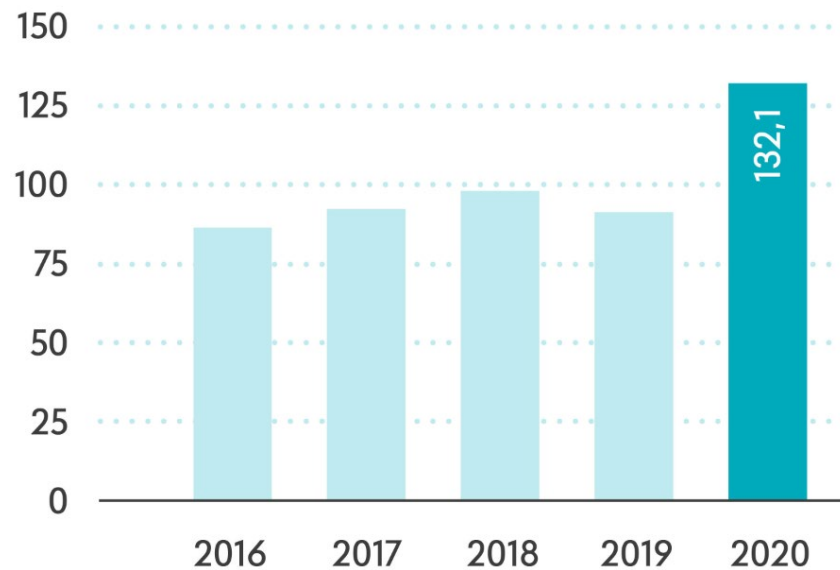
Vahva operatiivinen kassavirta.

TULOS JA KASSAVIRTA

TULOS ENNEN VEROJA, MILJ. €



OPERATIIVINEN KASSAVIRTA (CE), MILJ. €

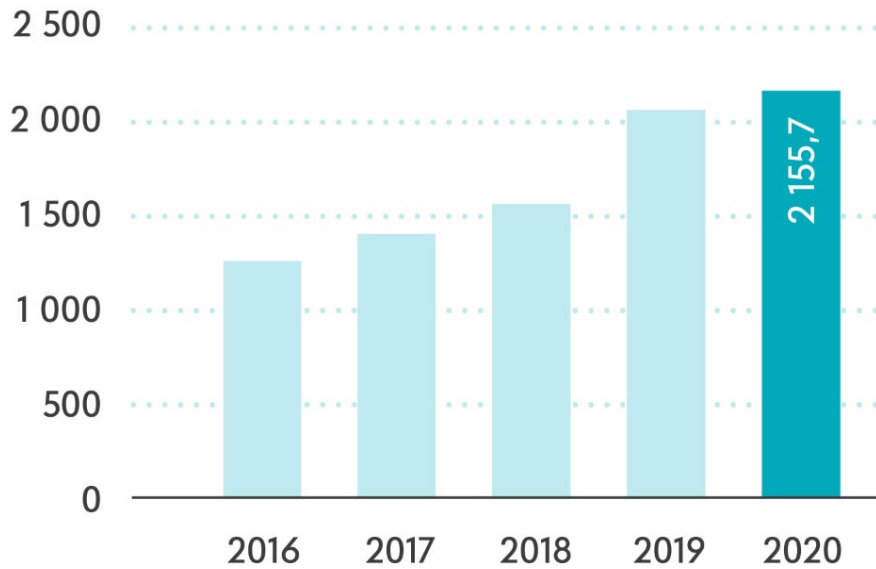


sato

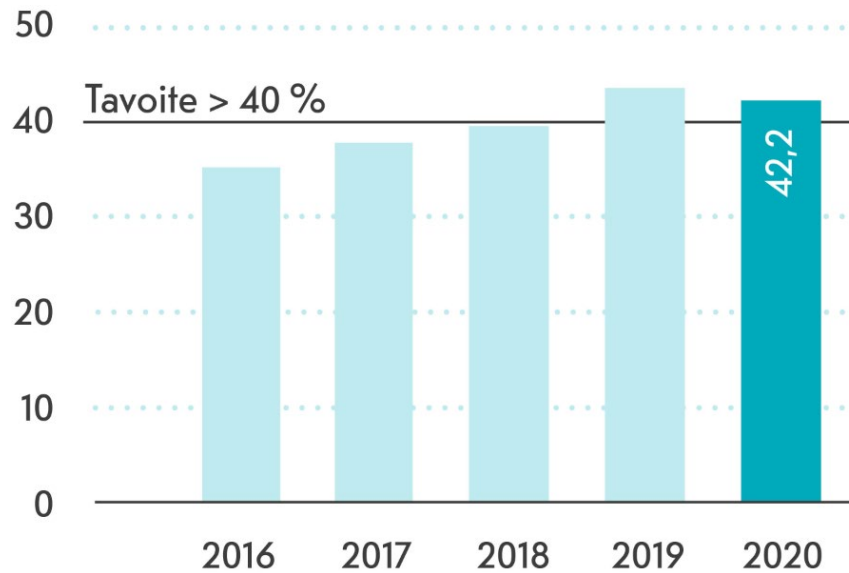
Kasvun mahdollistaja.

VAHVA OMAVARAISUUSASTE

OMA PÄÄOMA, MILJ. €



OMAVARAISUUSASTE, %

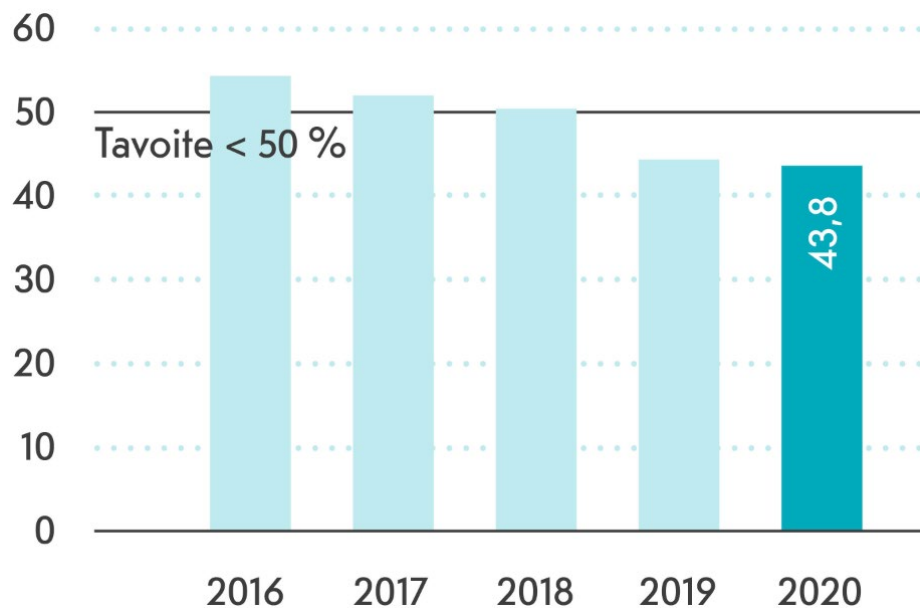


sato

Taustalla pitkäjänteinen työ ja hyvä tulos.

LUOTOTUSASTE VAHVISTUI

LUOTOTUSASTE, %

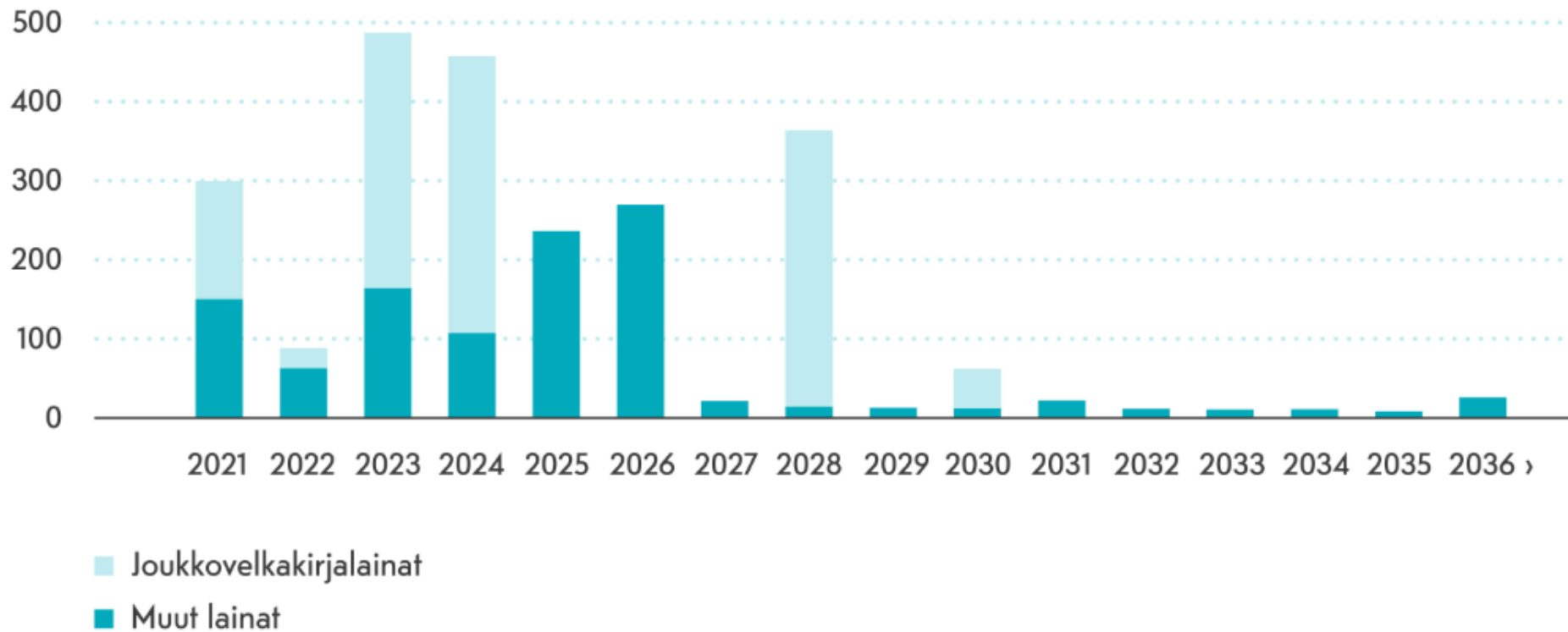


sato

Kohti pääosin reaali- ja rahavakuudetonta rahoitusrakennetta.

LAAJA RAHOITUSPOHJA

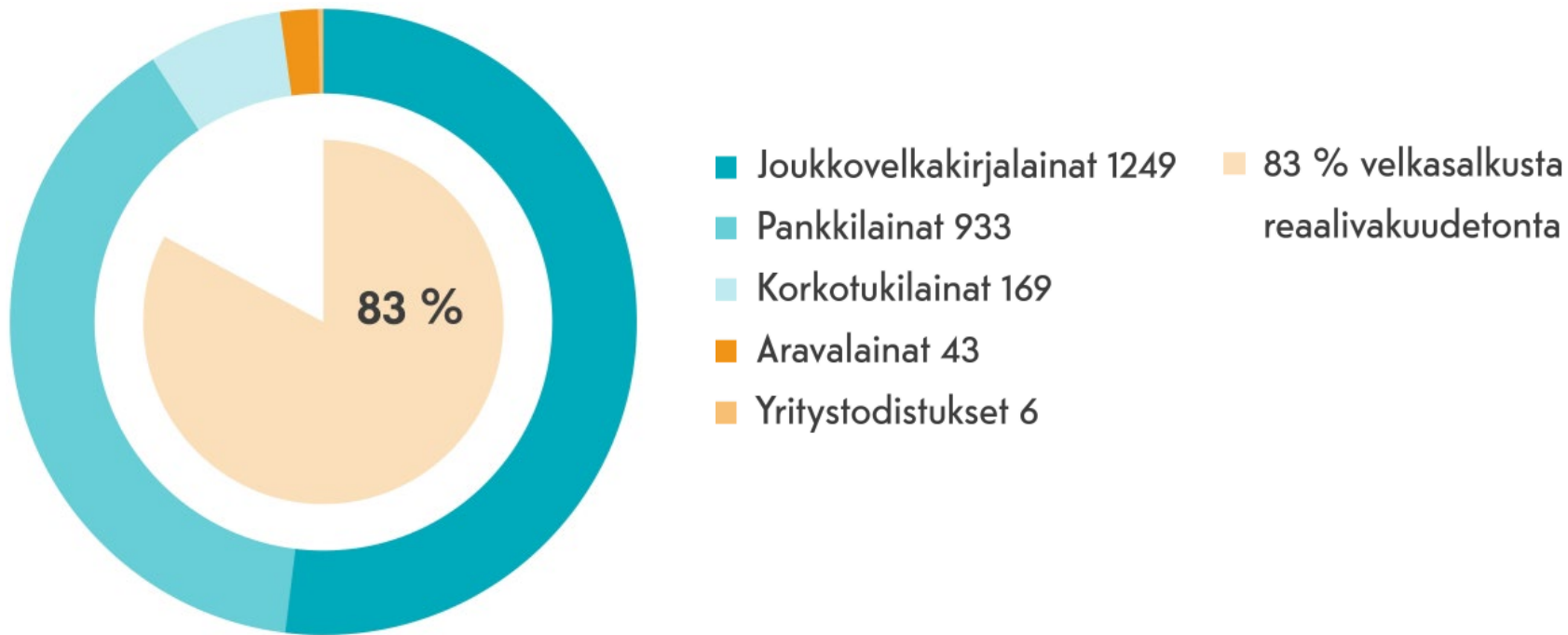
PITKÄAIKAISTEN LAINOJEN ERÄÄNTYMINEN, MILJ.€



Korolliset velat 2 398 miljoonaa euroa.

LAAJA RAHOITUSPOHJA

VELKASALKUN RAKENNE, nimellisarvot 31.12.2020,
YHTEENSÄ 2 398 MILJ.€



sato

YHTEENVETO 1.1.-31.12.

- Taloudellinen vuokrausaste heikkeni Suomessa ja oli 96,7 (98,1) %.
- Liikevaihto oli 303,4 (295,6) milj. €
- Nettovuokratuotto kasvoi ja oli 220,3 (207,1) milj. €.
- Tulos ennen veroja heikentyi ja oli 129,5 (670,5) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -13,0 (552,2) milj. €.
- Asuntoinvestoinnit olivat 120,6 (185,9) milj. €.
- Sijoitettu pääoma oli 4 537,2 (4 154,2) milj. €.
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,1 (18,9) %.
- Osakekohtainen tulos oli 1,80 (9,45) euroa.
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,50 (0,0) euroa/osake.

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder)	55,8 %
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	22,6 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12,7 %
Valtion Eläkerahasto	4,9 %
Valkila Erkki	0,7 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	0,4 %
SATO Oyj	0,3 %
Entelä Tuula	0,3 %
Heinonen Erkki	0,3 %
Tradeka-sijoitus Oy	0,2 %
Muut osakkeenomistajat (110 kpl)	1,8 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.12.2020 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 120. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus kertomusvuoden aikana oli 1,88 %.





Yhtiökokouksen esityslistan kohta 6 (jatkuu)

6. Vuoden 2020 tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen esittäminen
 - Tilintarkastuskertomuksen lausunto-osa



Yhtiökokouksen esityslistan kohdat 7 ja 8

7. Tilinpäätöksen vahvistaminen
8. Taseen osoittaman voiton käyttäminen, osingonmaksusta päättäminen
 - SATO Oyj:n hallitus on päättänyt 10.2.2021 esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,50 (0,50) euroa/osake.
 - Osinko maksetaan osakkaalle, joka on osingonmaksun täsmäytyspäivänä 29.3.2021 merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.
 - Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan 7.4.2021.



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 **Esa Lager, Tarja Pääkkönen, Erik Selin, Johannus (Hans) Spikker ja Timo Stenius**. Lisäksi osakkeenomistajien nimitystoimikunta esittää, että hallituksen uudeksi jäseneksi valitaan **Sharam Rahi**.
- Hallituksen jäsen Jukka Hienonen on ilmoittanut, että hän ei ole käytettävissä uudelleenvalintaan.

ento

HALLITUKSEN JÄSENIKSI
EHDOLLA OLEVAT

sato

HALLITUKSEN EHDOTETTU KOKOONPANO



ERIK SELIN

s.1967, ekonomi, 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:

Brinova Fastigheter AB: Hallituksen puheenjohtaja
K-Fast Holding AB: Hallituksen puheenjohtaja
Skandrenting AB: Hallituksen varapuheenjohtaja
Collector Bank AB: Hallituksen jäsen
Ehrnström & Co: Hallituksen jäsen
Hedin Bil AB: Hallituksen jäsen
Hexatronic Group AB: Hallituksen jäsen
Västsvenska Handelskammaren: Hallituksen jäsen



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:

Alma Media Oyj: Hallituksen jäsen, GRK Infra Oy: Hallituksen jäsen, Ilkka-Yhtymä Oyj: Hallituksen varapuheenjohtaja, Stockmann Oyj Abp: Hallituksen jäsen

sato

HALLITUKSEN EHDOTETTU KOKOONPANO



TARJA PÄÄKKÖNEN

s. 1962, tekniikan tohtori (yritysstrategiat), diplomi-insinööri (rakennustekniikka), 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, YLVA Services Oyj: Hallituksen jäsen, GRK Infra Oyj: Hallituksen jäsen, Gentinel Oyj: Hallituksen jäsen



JOHANNUS (HANS) SPIKKER

s. 1959, Economic Geography, University of Amsterdam, hallituksessa vuodesta 2017
Riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Senior Portfolio Manager Real Estate Europe, APG Asste Management, Amsterdam, the Netherlands, 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:

–

sato

HALLITUKSEN EHDOTETTU KOKOONPANO



TIMO STENIUS

s. 1956, diplomi-insinööri. Hallituksessa vuodesta 2015 Riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Toiminut Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon kiinteistösijoituksista ja listaamattomista sijoituksista vastaavana johtajana 2014–2020. Toiminut vuodesta 1990 kiinteistösijoittamisen ja -kehittämisen tehtävissä pörssiyritys Polar Oyj:ssä sekä Polar Kiinteistöt Oyj:ssä johtoryhmän jäsenenä ja vuodesta 2001 Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennian kiinteistösijoituksista, yritysrahoituksesta ja omanpääomanehtoisista sijoituksista vastaavana sijoitusjohtajana. Vuosina 1982–1988 lisäksi toiminut Neuvostoliittoon suuntautuvissa projektivientitehtävissä Finn-Stroi Oy:ssä.

Keskeiset luottamustehtävät:

S-Pankin Kiinteistöt Oy: hallituksen jäsen
Tyvene Oy: hallituksen puheenjohtaja
Avara Oy: hallituksen varapuheenjohtaja



SHARAM RAHI

s. 1973, ehdolla hallituksen uudeksi jäseneksi. Ei riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävästä osakkeenomistajasta

Keskeinen työkokemus:

Fastighets AB Balder, varatoimitusjohtaja 2005 alkaen

Keskeiset luottamustehtävät:

Hallituksen jäsen useissa Balder-konserniin kuuluvissa yhtiöissä, AMA Group I Borås AB: Hallituksen jäsen

sato



Yhtiökokouksen esityslistan kohdat 13-15

13. Hallituksen puheenjohtajan valinta

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

14. Tilintarkastajan palkkiosta päättäminen

- Hallitus ehdottaa, että tilintarkastuspalkkio maksetaan hyväksytyn, kohtuullisen laskun mukaan.

15. Tilintarkastajan valitseminen

- 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. Yhteistilillä olevien osakkeiden ja niihin perustuvien oikeuksien menettämisestä päättäminen

SATO Oyj:n yhteistilillä on 2.2.2003 tapahtuneesta arvo-osuusjärjestelmään liittymisestä lähtien säilytetty yhteensä 6 000 sellaista osaketta, jota osakkeiden omistaja ei ole vaatinut kirjattavaksi omalle arvo-osuustililleen.

Hallitus ehdottaa, että yhtiökokous päättää, että oikeus SATO Oyj:n osakkeisiin ja niihin perustuviin oikeuksiin on menetetty kaikkien sellaisten SATO Oyj:n osakkeiden osalta, joita koskevaa kirjaamisvaatimusta arvo-osuustilille ja osakekirjaa tai muuta saantoselvitystä ei ole esitetty SATO Oyj:lle viimeistään klo 13.00 mennessä 25.3.2021. Siltä osin kuin osakekirja tai muu vastaava asiakirja on kadonnut, kirjaamisvaatimus on esitettävä viimeistään edellä mainittuna määräaikana ja osakekirjan tai muun vastaavan asiakirjan kuolettamista koskeva päätös on esitettävä SATO Oyj:lle viimeistään 31.12.2021. Edellä mainittuja vaatimuksia tai selvityksiä ei ole esitetty SATO Oyj:lle 25.3.2021 klo 13.00 mennessä.

Hallitus ehdottaa, että menettämisseuraamuksen kohteena olevat osakkeet tulevat SATO Oyj:lle, ja tällaisiin osakkeisiin sovelletaan yhtiön hallussa olevia omia osakkeita koskevia säännöksiä.



Yhtiökokouksen esityslistan kohta 16

17. Kokouksen päättäminen

*Yhtiökokouksen pöytäkirja on nähtävillä SATO Oyj:n
internetsivuilla www.sato.fi viimeistään 8.4.2021*

sato

A woman with short blonde hair is shown in profile, looking out a window. She is wearing a dark green top and a thin necklace. The background is a bright, slightly blurred view of a window with white curtains.

KIITOS

Lisätietoja antavat:

Antti Aarnio, toimitusjohtaja
p. 0201 34 4200

Markku Honkasalo, CFO
p. 0201 34 4226

The Sato logo, consisting of the word "sato" in a bold, lowercase, teal-colored sans-serif font.

sato