SATO OYJ
Tilinpäätösinfo 30.1.2013

Erkka Valkila



Sisältö

1. SATO lyhyesti
2. Asuntomarkkinat
3. Strategia
4. SATOn vuosi 2012
5. Toimintaympäristö



SATO lyhyesti

SATO lyhyesti









SATO

- yksi suurimmista asuntosijoitusyhtiöistä Suomessa
- 23 500 sijoitusasuntoa, käypä arvo 2,1 mrd. €
- toiminta-alue
  - pääkaupunkiseutu työssäkäyntialueineen
  - Tampere, Turku, Jyväskylä ja Oulu
  - Pietari
- investoinnit 150-170 milj. €/v.
- vuosittain rakenteille keskimäärin 300-400 uutta vuokra-asuntoa ja 250-350 omistusasuntoa

SATOn palvelukonseptit



Osakkeenomistajat
22.1.2013

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	41,9 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	16,0 %
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	14,8 %
LähiTapiola Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö	7,5 %
Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	5,4 %
LähiTapiola-ryhmä	4,8 %
Wärtsilä Oyj Abp	3,9 %
Pohjola Vakuutus Oy	2,7 %
Muut	3,0 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 22.1.2013 oli 51 001 842 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 28.

2

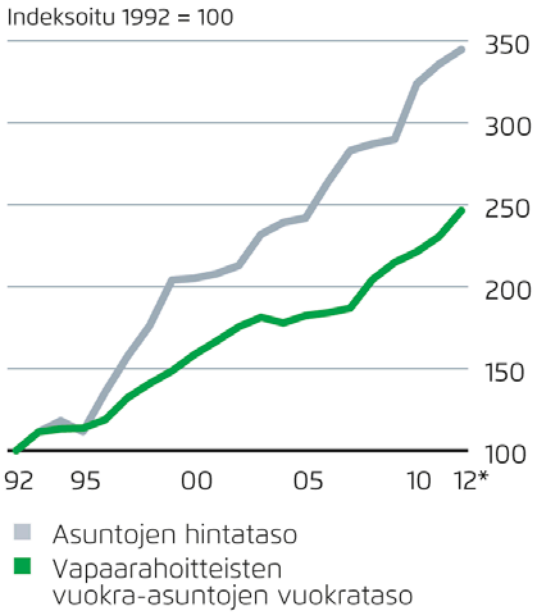
Asuntomarkkinat



Asuntomarkkinat

- vuokra-asuntokysyntä jatkuvaa kasvukeskuksissa
  - pieniä asuntoja pääkaupunkiseudulla liian vähän
- vuokrankorotukset 2013 keskimäärin 3-4 %
- vuokra-asuntojen uudistuotanto vähäistä
  - valtion tukeen liittyvä rajoituslainsäädäntö merkittävänä esteenä
- omistusasuntojen kauppa lähellä normaalitasoa
  - alhainen korkotaso
  - alhainen työttömyysaste

Asuntojen hintataso ja vuokrataso pääkaupunkiseudulla 1992–2012



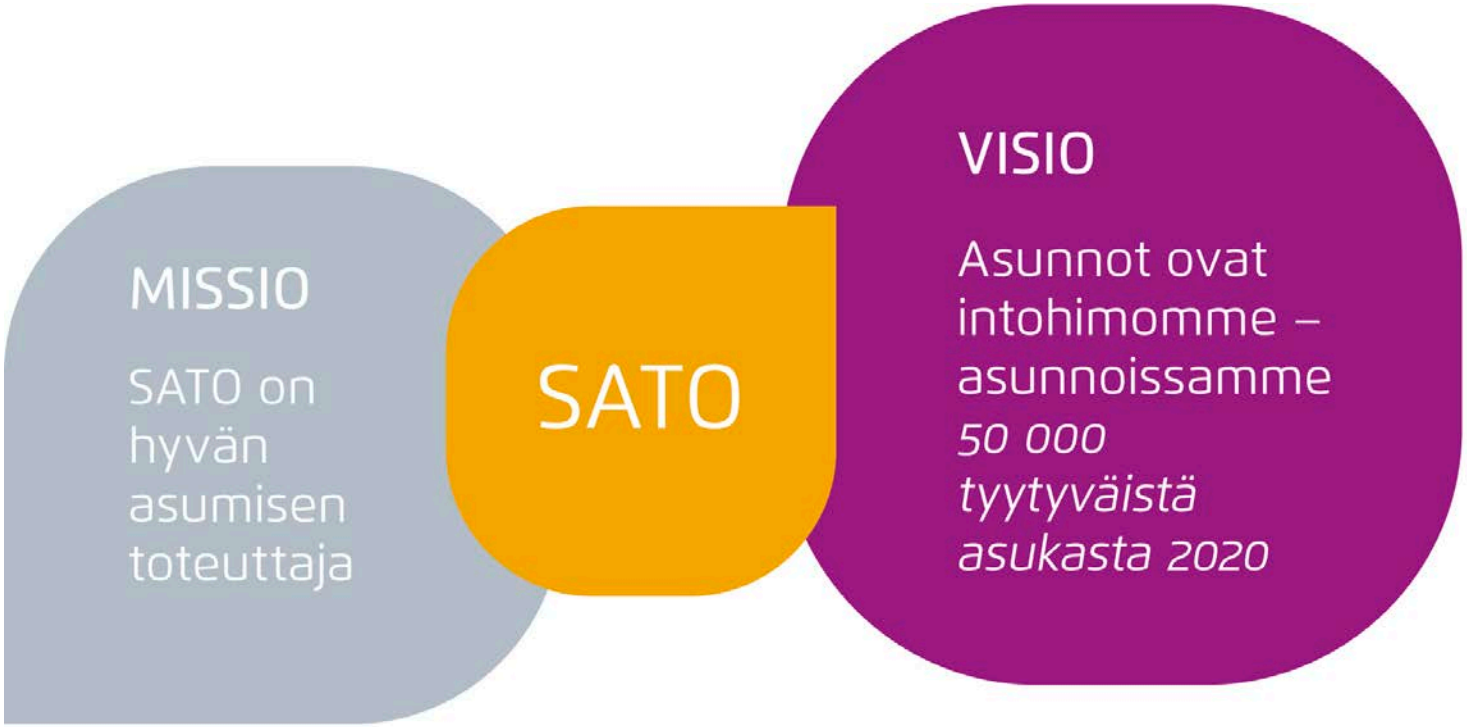
Lähde: Tilastokeskus
* 2012 arvio

3

Strategia



Missio ja visio

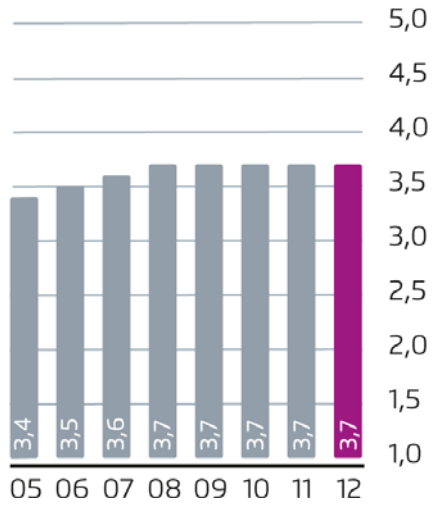


Strategiset tavoitteet

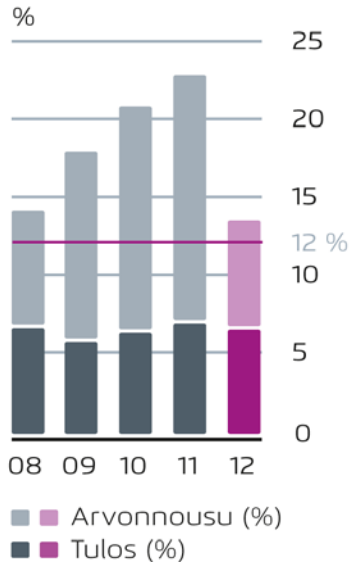
Strategiset tavoitteet

- Asiakkaille jatkuvasti paranevaa palvelua
- Omistajille keskimäärin 12 %:n kokonaistuotto/v.
- Sijoitusomaisuuden arvo > 3 mrd. € v. 2020

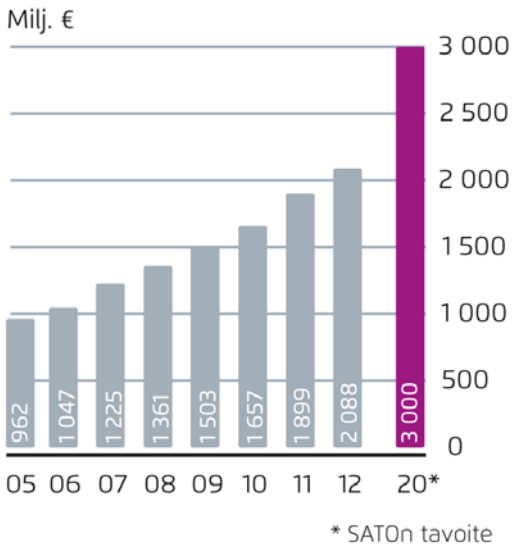
Asiakastyytyväisyys 2005–2012



Kokonaistuotto 2008–2012



Kasvu, sijoitusomaisuus 2005–2012



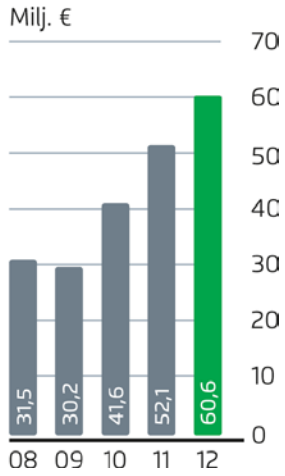
4

SATOn vuosi 2012

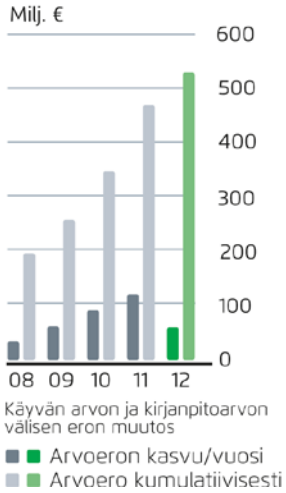
Tulos uuteen ennätykseen

- tulos ennen veroja parani edellisvuodesta 16 % ja oli 61 (52) milj. €
- sijoitusasuntojen arvoero kasvoi 61 milj. € ja oli 534 (474) milj. €
- konsernin nettovarallisuus käyvin arvoin kasvoi 9 % ja oli 698 (640) milj. €
- osinkoesitys on 0,55 €/osake (osinko vuodelta 2011 oli 0,49 €/osake)

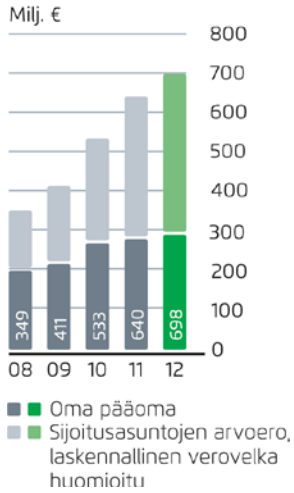
Tulos ennen veroja



Sijoitusasuntojen arvoeromuutos



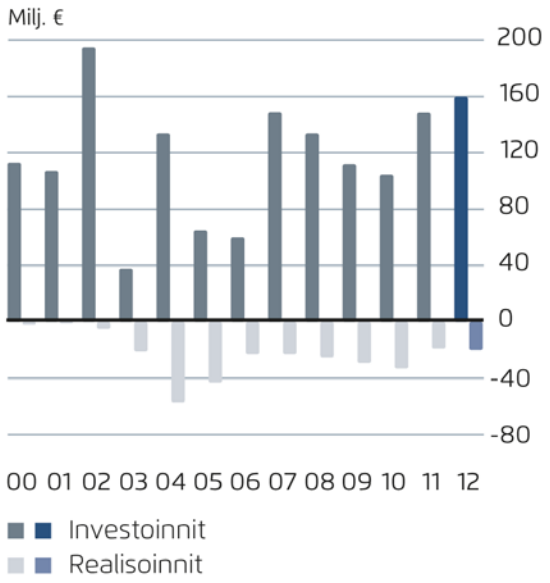
Nettovarallisuus



Vuokra-asuntoinvestointeja kasvatettiin

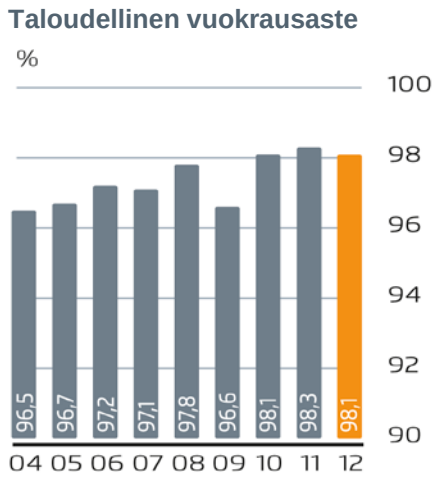
- investoinnit sijoitusasuntoihin 160 (149) milj. €
- Pietarin osuus investoinneista 23 (4) milj. €
- vuoden lopussa rakenteilla 644 (469) vuokra-asuntoa

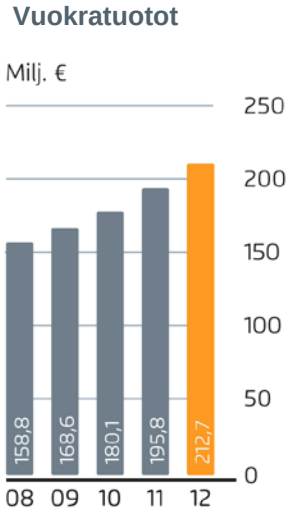
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit



Vuokrausaste pysyi erinomaisena

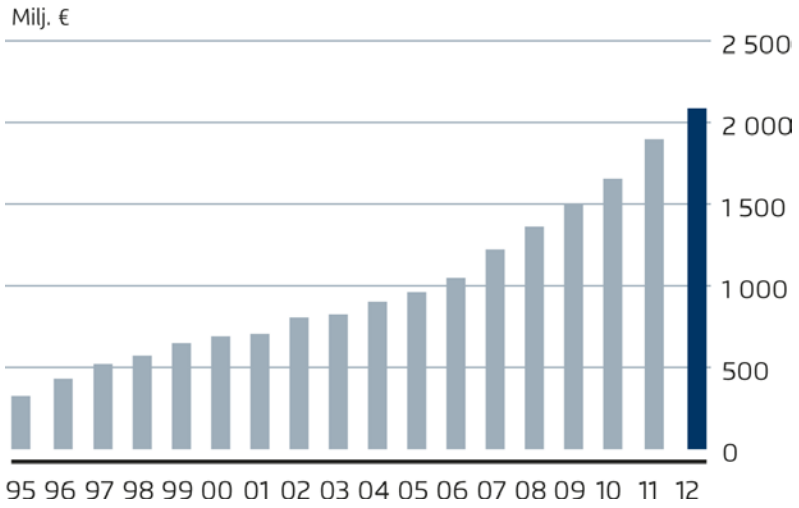
- vuokrausaste oli 98,1 (98,3) %
- vuokratuotot kasvoivat noin 9 % ja olivat 213 (196) milj. €



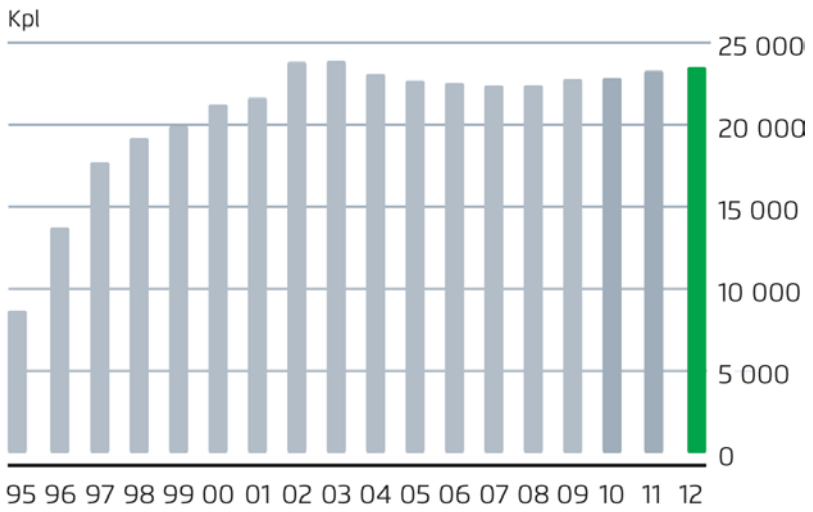


Asuntokannan kehitys 1995-2012

Kehitys, milj. € (käypä arvo)

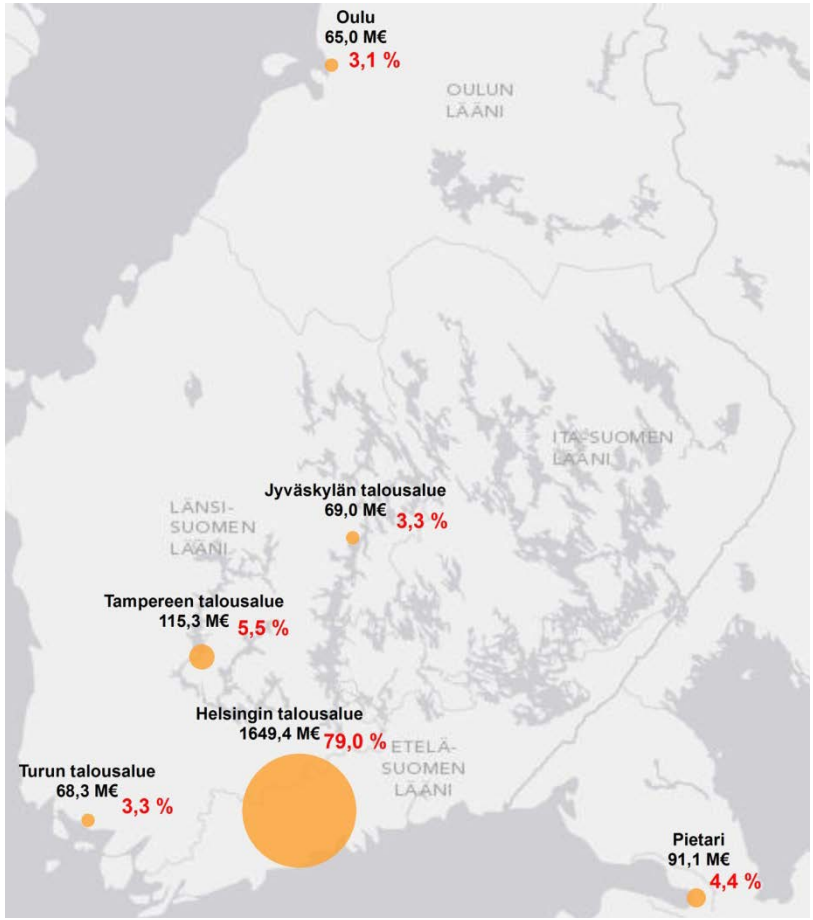


Kehitys, kpl



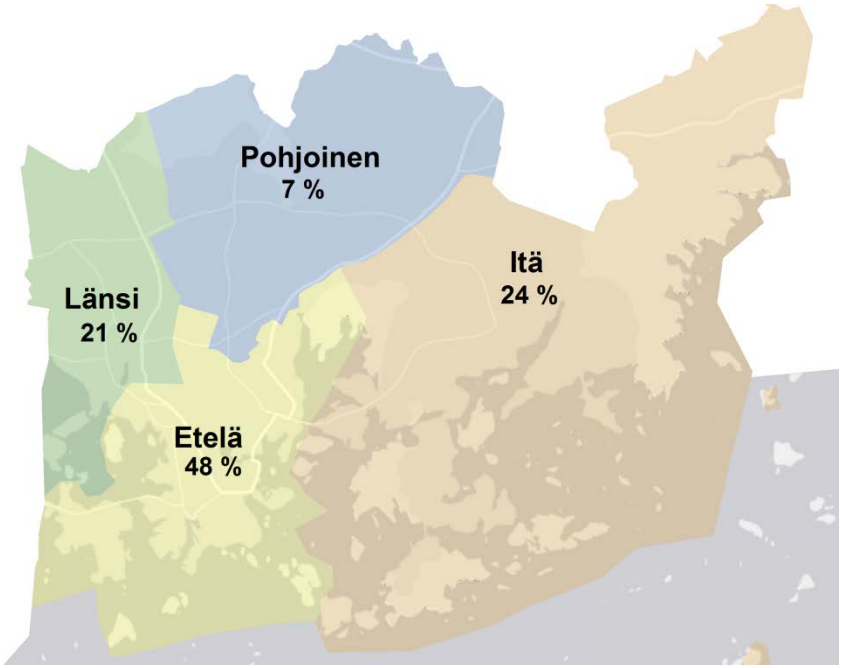
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.12.2012

Asunto-omaisuus yhteensä 2,1 mrd. €



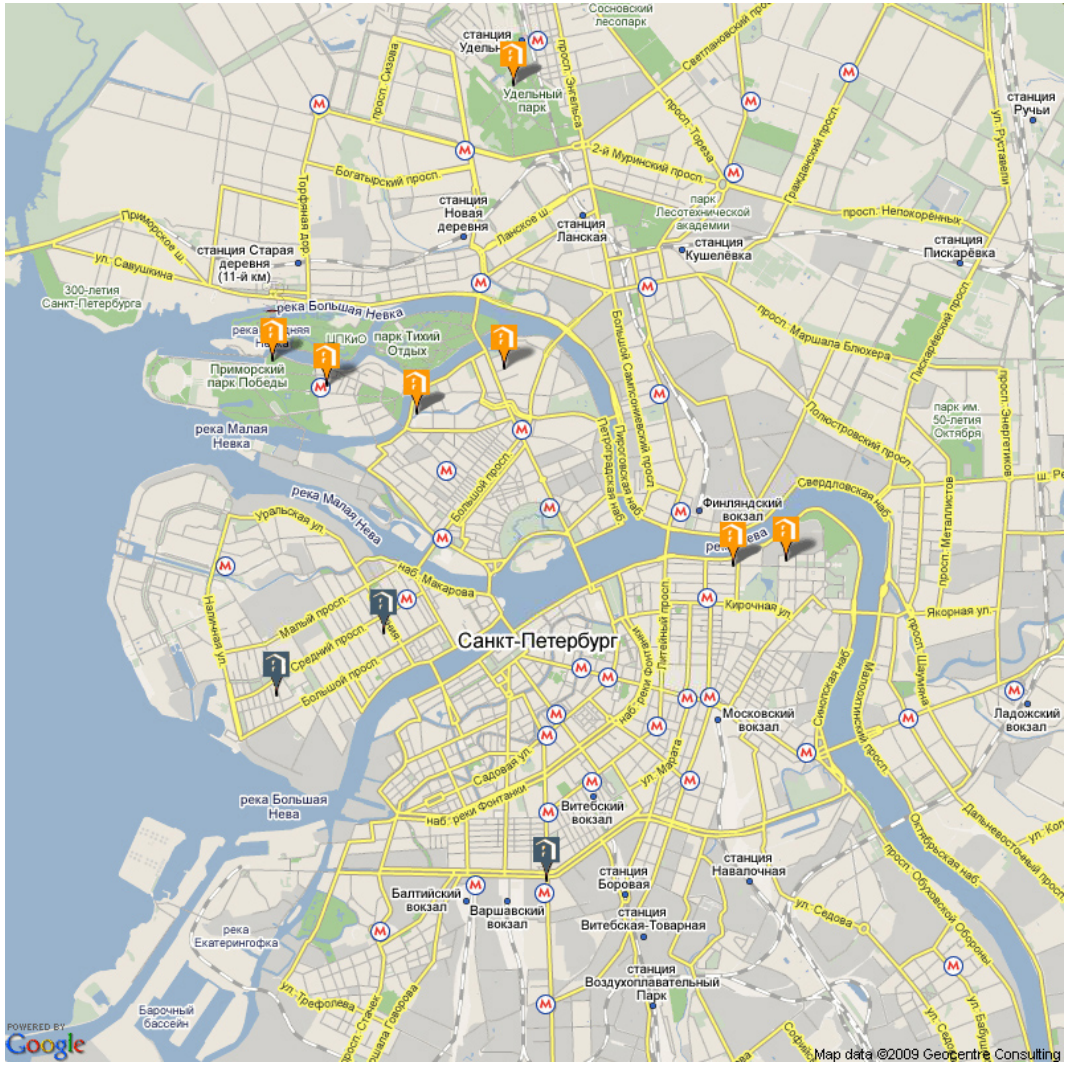
Muu Suomi 29,8 M€ 1 %

Asunto-omaisuus Helsingissä 1 mrd. €



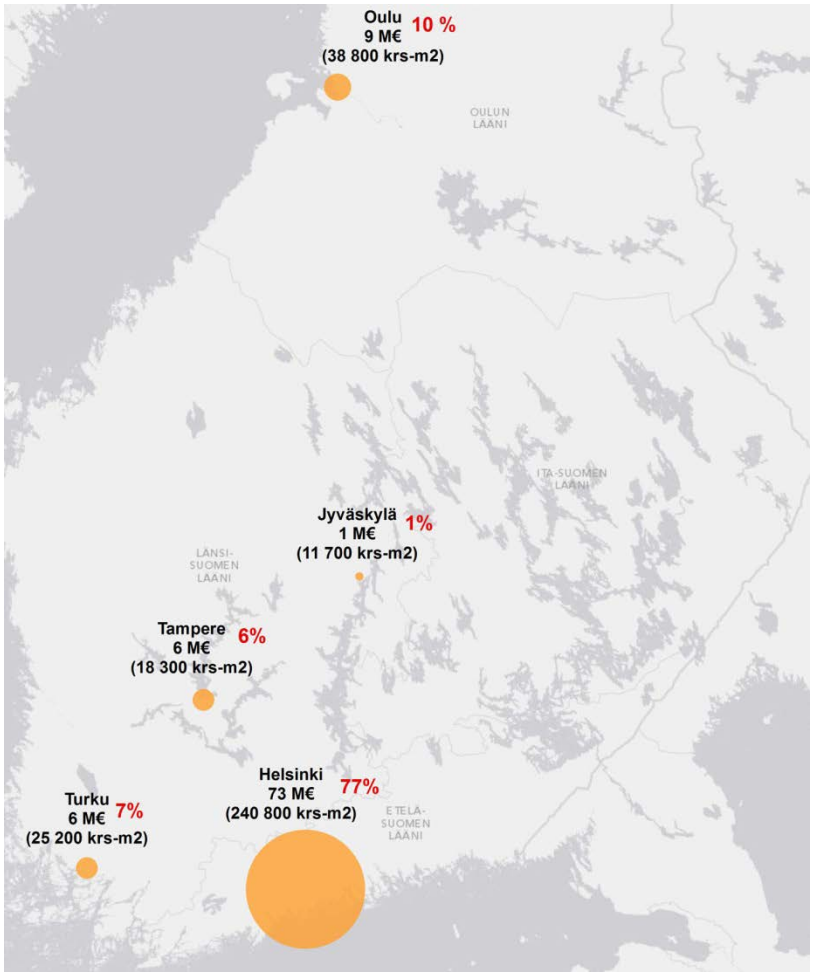
SATO Pietarissa 2012

- valmiit sijoitusasunnot 148 (93) kpl
- rakenteilla 169 (85) sijoitusasuntoa
- 31.12.2012 asunto-omaisuuden arvo 91 (69) milj. €
- taloudellinen vuokrausaste 89,5 (70,0) %



Tonttivaranto

- käytetään ensisijaisesti sijoitusasuntojen rakennuttamiseen
- tonttivarannon arvo yhteensä 95 milj. €
- rakennusoikeus yhteensä n. 335 000 kerros-m^2
  - sis. esisopimukset, varaukset ja kaavakehityskohteet



Taloudelliset tunnusluvut

VIISIVUOTISKATSAUS	2008	2009	2010	2011	2012
TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT					
Liikevaihto M€	290	230	193	232	**287**
Liikevoitto M€	74	71	75	87	**99**
prosentteina liikevaihdosta	25,6	30,7	38,7	37,4	**34,5**
Nettorahoituskulut M€	-43	-41	-33	-35	**-39**
Tulos ennen veroja M€	32	30	42	52	**61**
prosentteina liikevaihdosta	10,8	13,1	21,6	22,5	**21,1**
Taseen loppusumma M€	1 390	1 418	1 472	1 717	**1 855**
Oma pääoma ja vähemmistöosuus M€	204	221	274	284	**295**
Vieras pääoma M€	1 185	1 197	1 198	1 433	**1 559**
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	11,5	10,7	12,4	14,9	**15,5**
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	6,3	5,6	5,7	6,1	**6,3**
Omavaraisuusaste-%	14,8	15,7	18,8	16,7	**16,0**
Omavaraisuusaste (%) käyvin arvoin	22,3	24,8	29,5	29,5	**29,4**
Sijoitusomaisuus käyvin arvoin M€	1 361	1 503	1 657	1 899	**2 088**
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen M€	134	112	104	150	**160**
prosentteina liikevaihdosta	46,1	48,6	54,1	64,7	**55,7**
Henkilökunta keskimäärin	160	141	129	137	**152**
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT					
Tulos / osake (€)	0,53	0,50	0,62	0,82	**0,88**
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)	4,57	4,83	5,36	5,56	**5,79**
Osakekohtainen nettovarallisuus (€) käyvin arvoin	7,86	9,07	10,48	12,59	**13,72**
Osinko/osake euroa *)	0,24	0,24	0,35	0,49	**0,55**
Osinko M€	10,7	10,9	17,8	24,9	**28,0**
Kokonaistuotto (%)	14,1	17,9	20,8	22,8	**13,5**
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin	44 421 920	45 269 689	50 841 842	50 841 842	**50 841 842**
*) Hallituksen esitykseen perustuva osinko vuodelta 2012					

Näkymät vuodelle 2012

- taloudellinen epävarmuus taloustilanteessa jatkuu ja ennusteiden mukaan Suomen kansantalouden kasvu on vähäistä, Venäjän talouden ennustetaan kasvavan voimakkaammin
- korkotason odotetaan pysyvän edelleen matalana vuonna 2013
- vuokra-asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä SATOn toiminta-alueilla
- SATOn nettovuokratuoton arvioidaan paranevan
- vahva vuokra-asuntokysyntä Suomessa ja Pietarissa luo hyvät edellytykset investointien jatkamiselle
- rahoituksen saatavuuden heikentyminen voi vaikeuttaa realisointeja ja omistusasuntomyyntiä



5

Toimintaympäristö

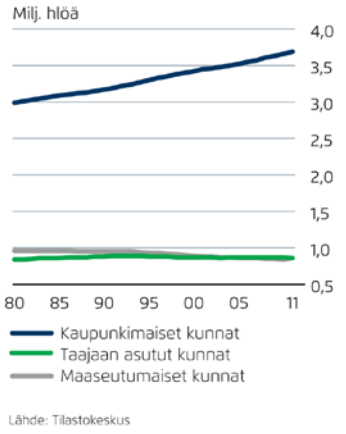


Vuokra-asuntokysyntää lisäävät trendit

Megatrendi	Vaikutus SATOon	Toimenpiteet 2012
Kaupungistuminen	Sijoitusasunnot keskitetään kasvukeskuksiin	▶ Investoinnit suunnattu pääosin pääkaupunkiseudulle ja Pietariin
Väestön ikääntyminen	Asumisen ja hoivan yhdistävä konsepti SATO SenioriKoti	▶ Uusia SATO SenioriKoteja valmistui 70 %
Perhekoon pienentyminen	Kasvatetaan pienasuntojen osuutta asuntokannassa	▶ Investoinneista pienasuntojen osuus oli 84 %
Kansainvälistyminen	Investoinnit Pietariin ja SATO HotelliKoti-konsepti	▶ Investoinnit Pietariin 23 M€ ▶ Avattiin ensimmäinen SATO HotelliKoti -kohde Helsingissä ▶ Vuoden asukasteema 'Kulttuurit kohtaavat'
Visuaalisuus	Panostetaan designiin	▶ SATO VuokraKotien uusi remontti-mallisto ▶ Uusi yritysilme ja logo
Ympäristö ja kestävä kehitys	Vastuullisuus osa strategiaa	▶ Energiakustannusten alentaminen ▶ Uusien energialähteiden pilotointi ▶ FIBS-jäsenyys

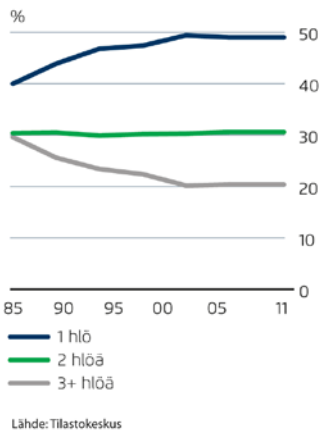
Toimintaympäristö

Kaupungistuminen 1980–2011



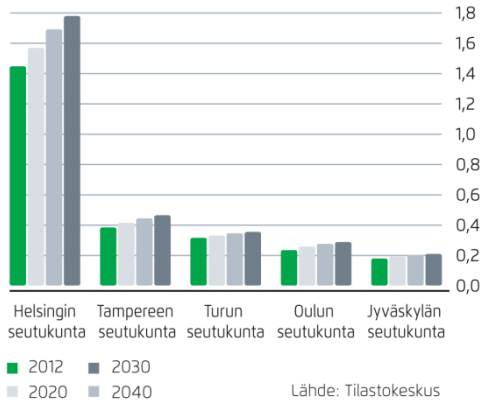
Lähde: Tilastokeskus

Asuntokuntien kokojakauma Helsingissä 1985–2011



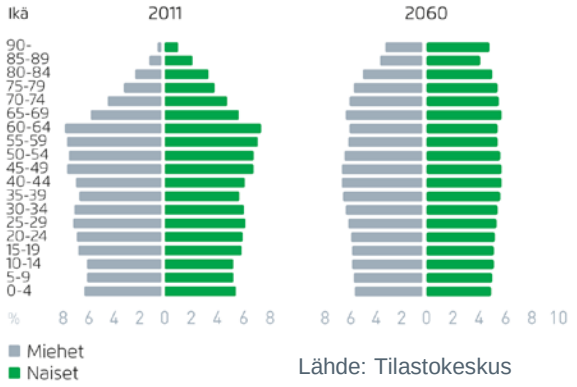
Lähde: Tilastokeskus

Väestöennuste alueittain 2012–2040



Lähde: Tilastokeskus

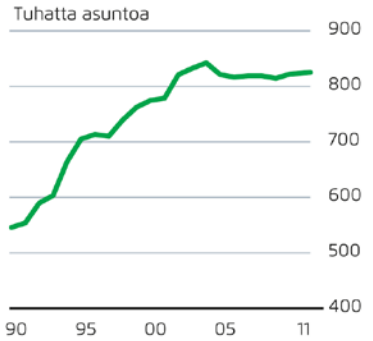
Väestön ikärakenne 2011 ja ennuste 2060



Lähde: Tilastokeskus

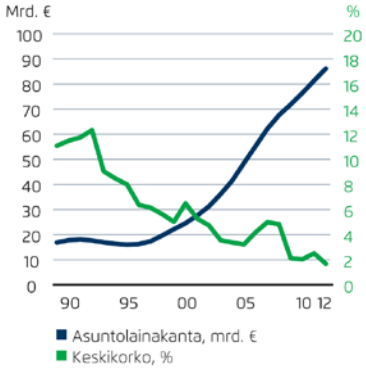
Toimintaympäristö

Vuokra-asuntokanta Suomessa 1990–2011



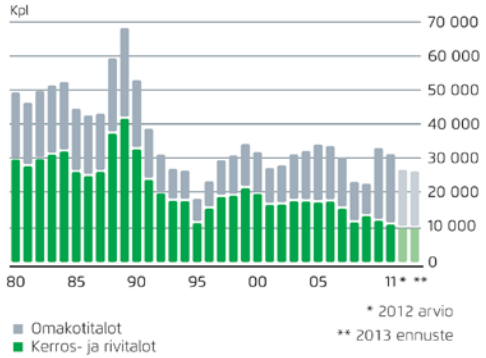
Lähde: Tilastokeskus

Asuntolainakanta ja keskikorko 1989–2012



Lähde: Suomen Pankki

Asuntoaloitukset 1980–2012



Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen hinnat Pietarissa 2004–1/2013



Lähde: Bulletin Nedvizhimosti

Koteja tarvitaan aina

Kiitos !

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Erkka Valkila, puh. 050 62 050
Talousjohtaja Esa Neuvonen, puh. 040 5001 003

www.sato.fi