

SATO OYJ

Tilinpäätösinfo 29.1.2015

Erkka Valkila



Sisältö

1. SATO lyhyesti
2. Asuntomarkkinat
3. Strategia
4. SATOn vuosi 2014

SATO lyhyesti

29.1.2015 • Tilinpäätösinfo



sato



- johtava asuntosijoitusyhtiö
- arvonluonti keskittymällä kasvukeskuksiin
- aktiivinen asunto-omaisuuden kehittäminen ja ylläpito
- asiakaslähtöinen ja tehokas toiminta
- vakaa kassavirta ja nettovuokratuotto

FAKTOJA SATOSTA:

SATO-kotien lkm:

24 200

Sijoitusomaisuuden
käypä arvo:

2,5 mrd

Investoinnit/vuosi:

150-200 milj.€

Henkilöstön
lkm:

170 henkeä

Toiminta-alueet: *Pääkaupunkiseutu, Tampere, Turku, Jyväskylä, Oulu ja Pietari*

Suurimmat omistajat: *Työeläke- ja vakuutusyhtiöt*

PALVELU- KONSEPTIT:

SATO VuokraKoti • tähtiluokitellut vuokratkodit

SATO HotelliKoti • kodinomaiset tilapäisasunnot

SATO OmistusKoti • yksilölliset muuttovalmiit omistusasunnot

2

6

Asuntomarkkinat



29.1.2015 • Tilinpäätösinfo

sato



- vuokra-asunnoille kysyntää kasvukeskuksissa
 - SATO teki noin 9 000 uutta vuokrasopimusta vuonna 2014
- vuokra-asuntojen tarjonta muuttuu hitaasti
 - pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen kysyntä ylittää tarjonnan
- vuokrien nousu 2014 keskimäärin 3-4 %
 - suuria aluekohtaisia eroja
- asuntojen hinnat nousivat maltillisesti
 - pks-hintakehitys erkaantunut selvästi muusta Suomesta
 - kaupankäynti hidastunut
- kilpailukentässä uusia toimijoita
 - asunnoista saatava vakaa tuotto houkuttelee
 - uusia asuntoihin sijoittavia rahastoja

Uusia vuokra-asuntoja tarvitaan

8



KAUPUNGISTUMINEN



**YKSIN ASUVIEN
MÄÄRÄN KASVU**



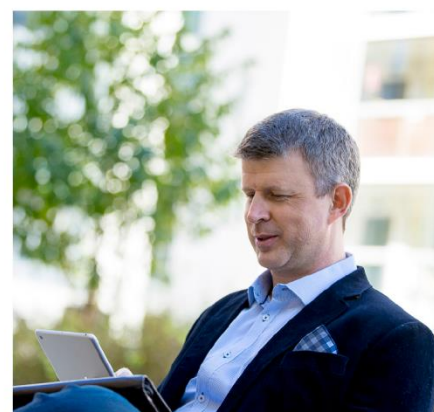
MAAHANMUUTTO



**VÄESTÖN
IKÄÄNTYMINEN**



JOUSTAVUUDEN TARVE



PIETARI

Pääkaupunkiseutu tarvitsee erityistoimia

9



- pääkaupunkiseudulle valmistuu liian vähän pieniä vuokra-asuntoja kysyntään nähden



- kaavoitusprosessi nopeammaksi
- joustavuutta normeihin
- viranomaisohjauksesta innovatiivisuuteen ja kilpailuun
- tuotannon tukemisesta asumisen tukemiseen
- asuntolainsäädännön kokonaisuudistus

3

Strategia

10

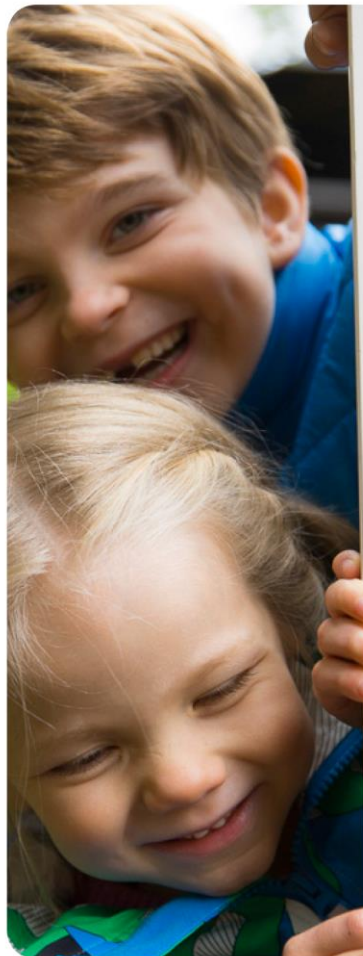


29.1.2015 • Tilinpäätösinfo

sato

Missio, visio ja arvot

11



MISSIO
SATO on hyvän
asumisen
toteuttaja

VISIO
Paras kotiosoite –
50 000 onnellista
asukasta

ARVOT
RIMA KORKEALLA
IHMINEN IHMISELLE
OSAAMISEN ILO JA RENTOUS

KANNATTAVUUS

varmistaa
hyvinvoinnin
tuottamisen
pitkäjänteisesti

KASVU

lisää vuokra-
asuntotarjontaa ja
kasvattaa yrityksen
arvoa

ERINOMAINEN ASIAKKUUS- KOKEMUS

luo kilpailuetua

INNOSTAVA YRITYS- KULTTUURI

tukee henkilöstön
omistautumista

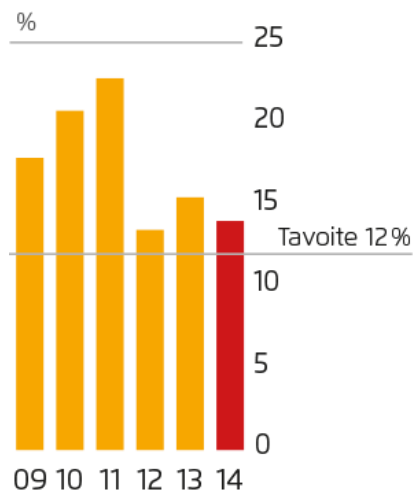
VASTUULLISUUS TUOTTAA HYVINVOINTIA

Strategiset tavoitteet 2020

13

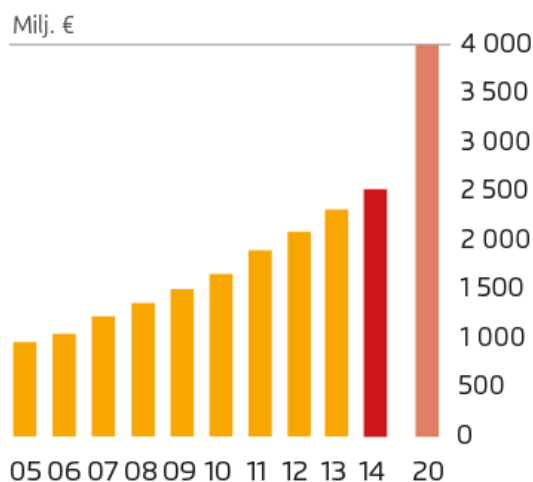
Omistaja-arvon kasvattaminen

Oman pääoman tuotto $\geq 12\%$



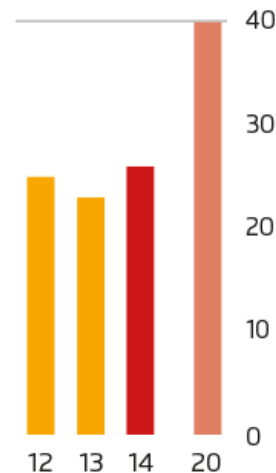
Omistaja-arvon kasvattaminen

Asunto-omaisuus > 4 mrd. €



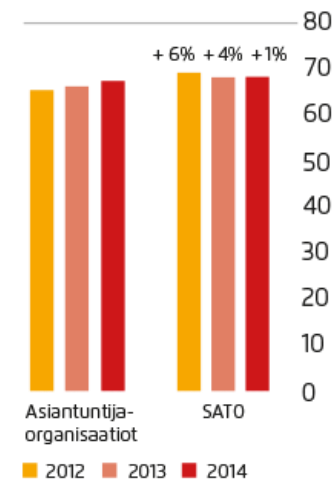
Arvonluonti asiakkaalle

Nettosuositteluhalukkuus > 40



Innostava yrityskulttuuri

Henkilöstöindeksi vähintään 10 % yli vertailuindeksiin



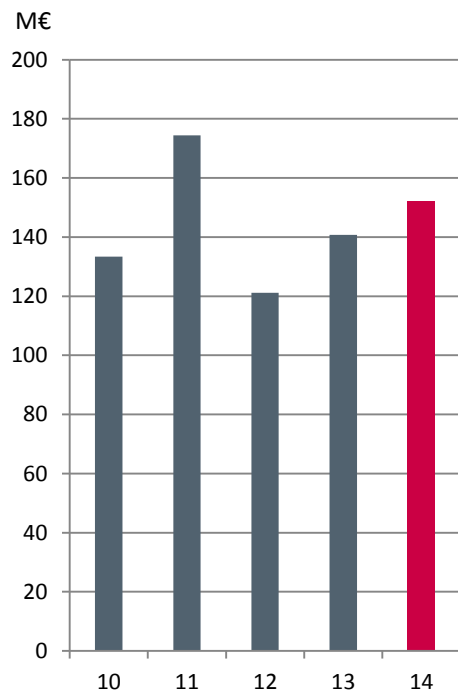
4

SATOn vuosi

Tulos ja oma pääoma

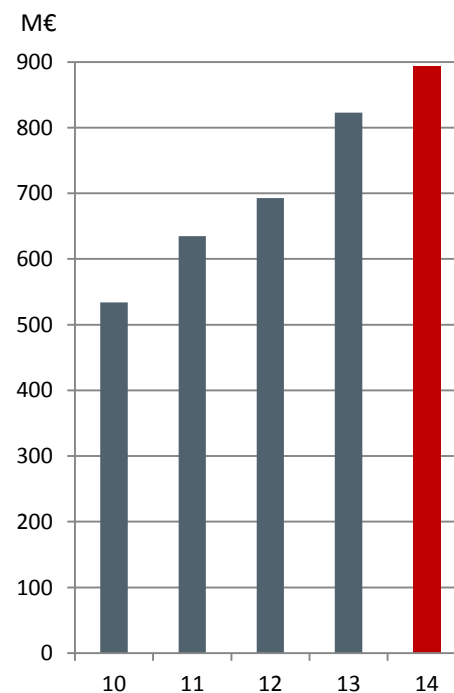
152 milj.€

Tulos ennen veroja



892 milj.€

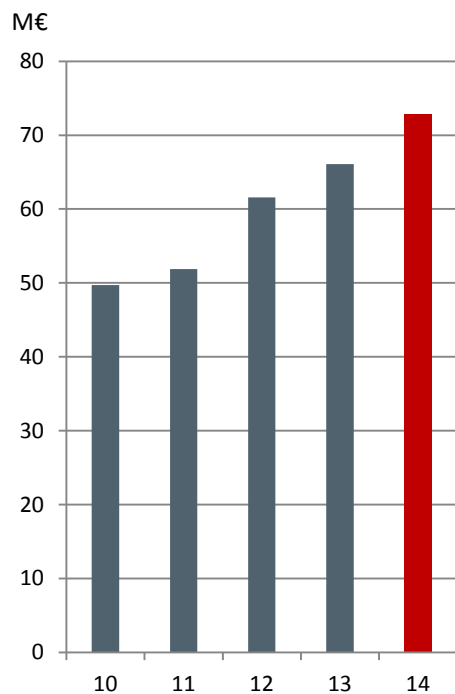
Oma pääoma



Operatiivinen kassavirta ja tulos

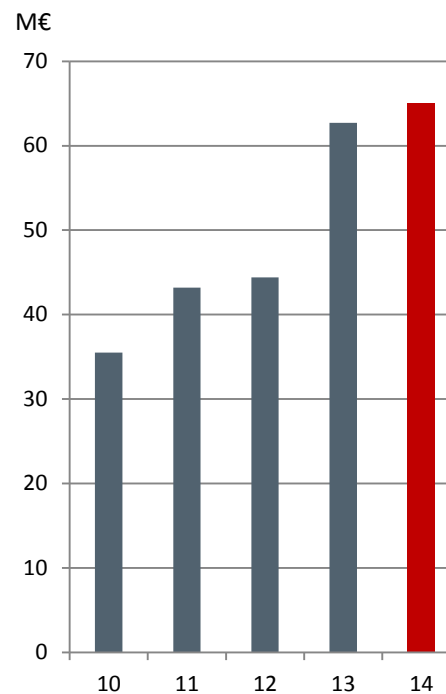
72,9 milj.€

Operatiivinen kassavirta (CE)



65,1 milj.€

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)



Vuokra-asuntoinvestoinnit ja realisoinnit

Investoinnit

174 milj.€

790

vuokra-asuntoa rakenteilla

Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit

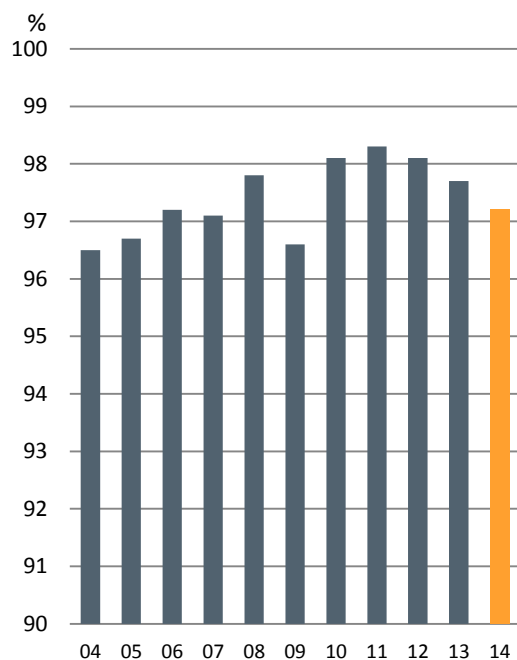


Vuokrausaste ja vuokratuotot

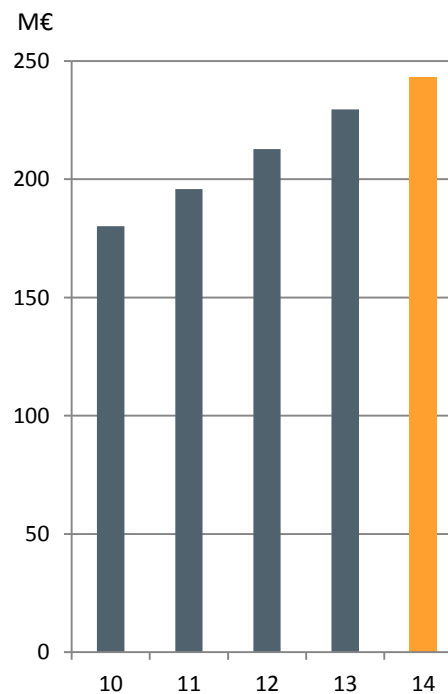
97,2%

243 milj.€

Vuokrausaste



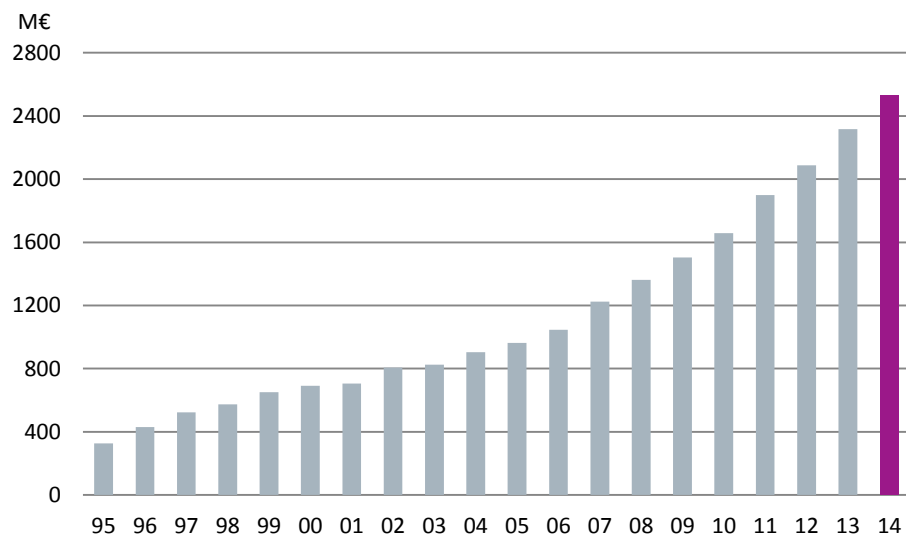
Vuokratuotot



Asunto-omaisuuden kehitys

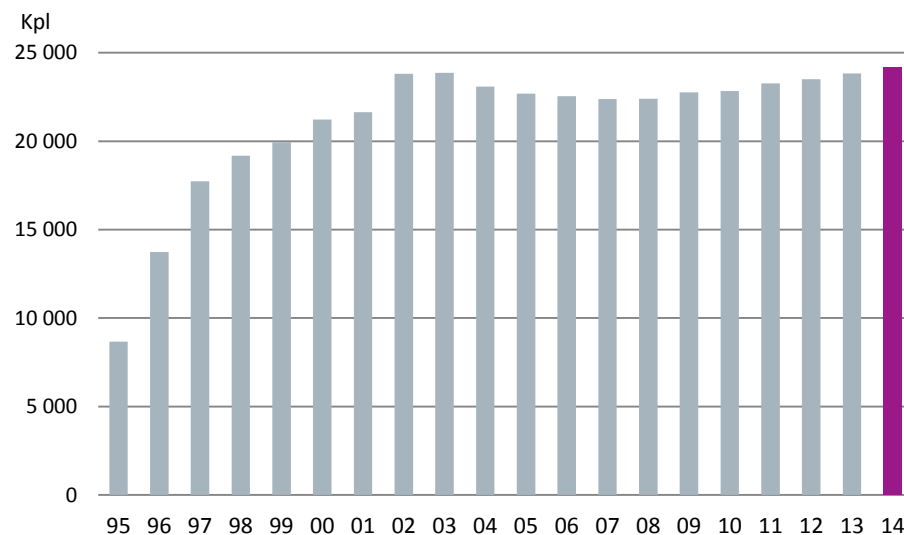
Asunto-omaisuus

2,5 mrd.€



Asunto-omaisuus

24 200 asuntoa



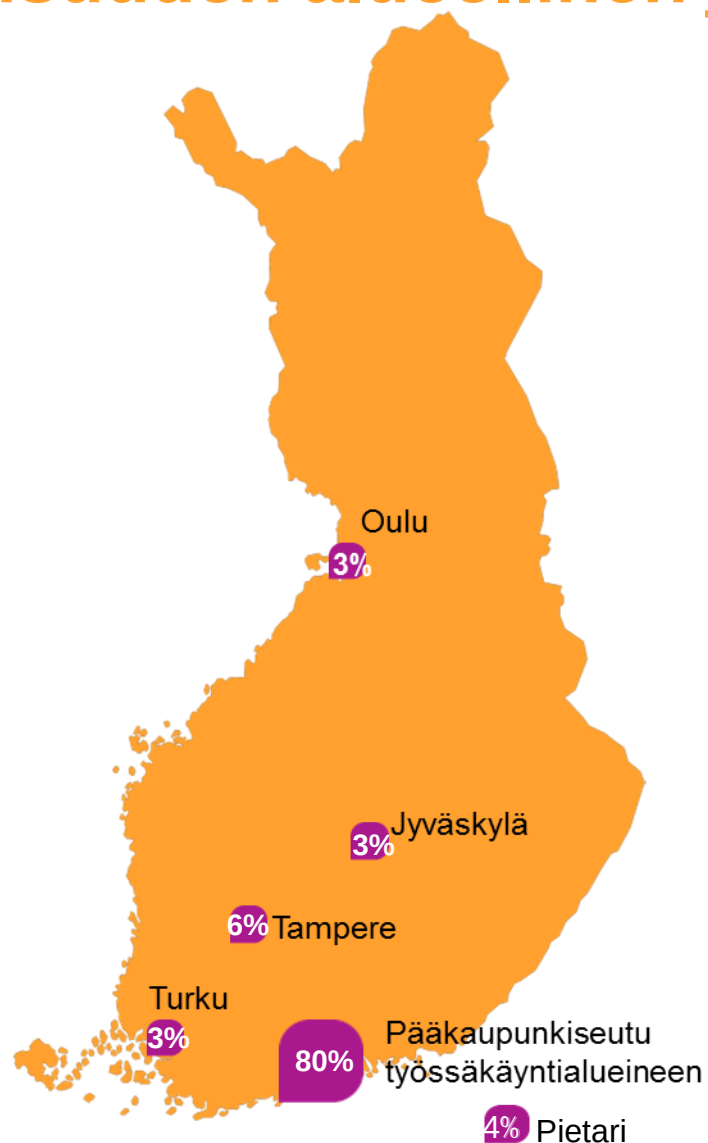
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma

Asunto-omaisuus

2,5 mrd.€

Helsinki

1,1 mrd.€



SATO Pietarissa

Vuokra-asuntoja

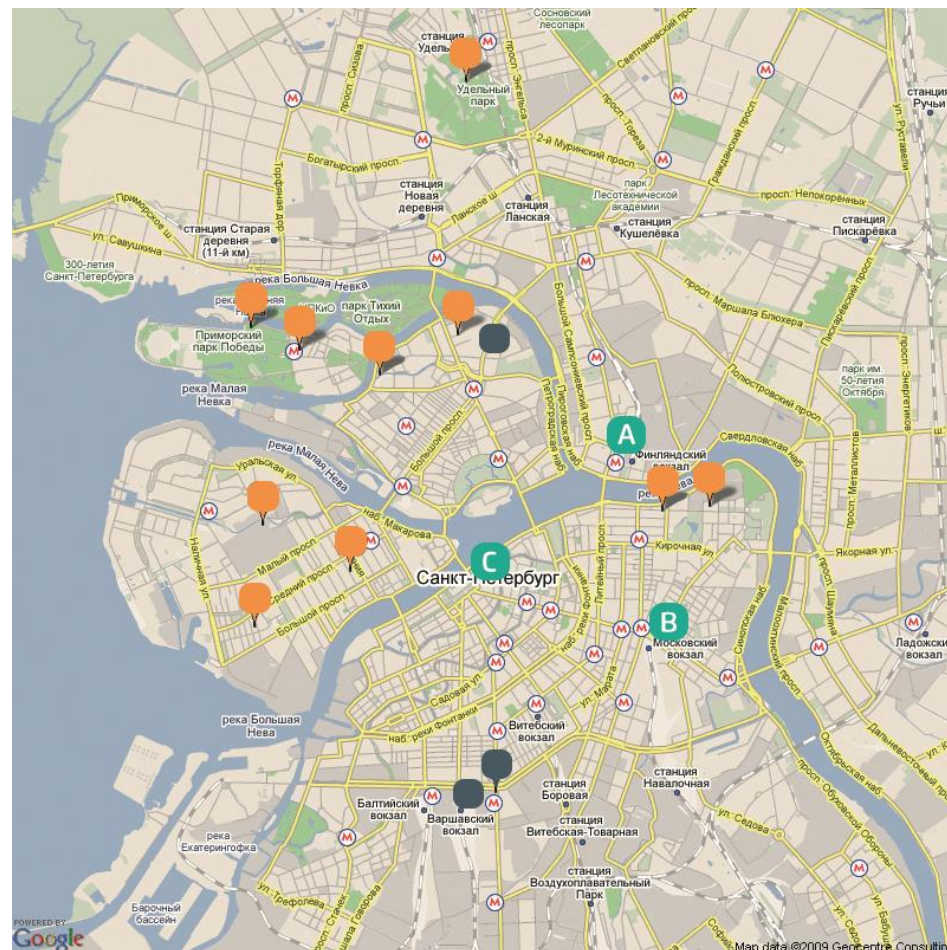
310 valmiina

Vuokra-asuntoja

220 rakenteilla

Asunto-omaisuuden arvo

102 milj.€



Maamerkit:

- A. Suomen rautatieasema (Finlajndski)
- B. Moskovan rautatieasema (Moskovski)
- C. Eremitaasi

sato

Tonttivaranto 31.12.2014

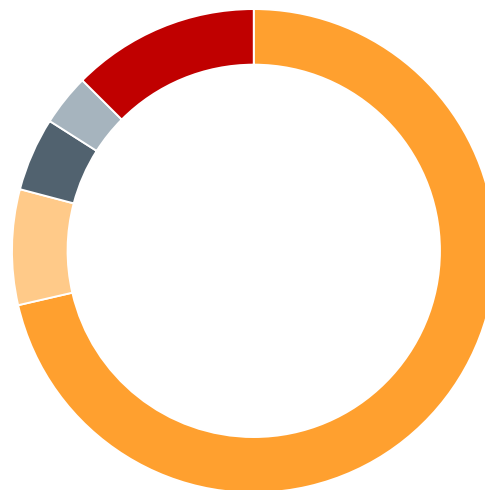
22

72 milj. €

3 200

asunnon rakentamista
varten

70%
pks:lla



■ Pääkaupunkiseutu 71 %

■ Tampere 8 %

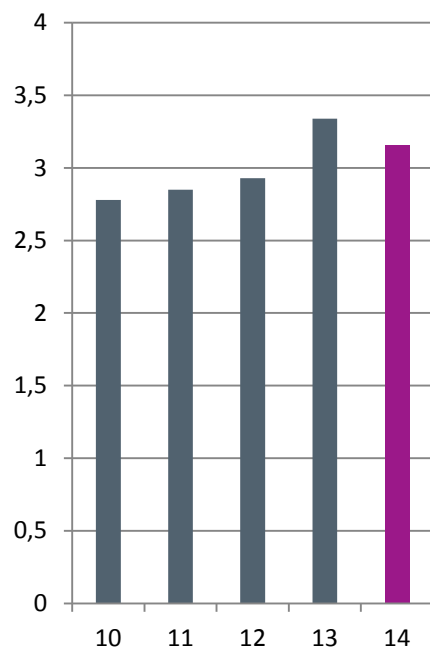
■ Turku 5 %

■ Jyväskylä 3 %

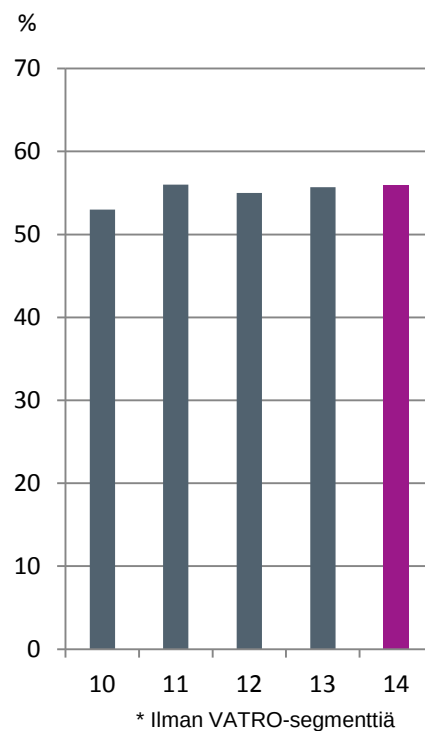
■ Oulu 13 %

Rahoitus

Korkokatekerroin

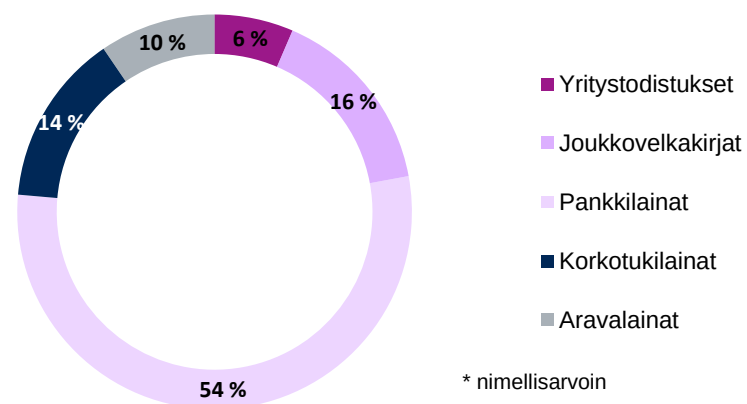


LTV (Loan to Value) *



Lainarakenne* 31.12.2014

Yht. 1 593 milj. €



Taloudelliset tunnusluvut 2010-2014

24

	2014	2013**	2012**	2011**	2010**
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut					
Liikevaihto, milj. €	312	312	287	232	193
Liikevoitto, milj. €	191	178	160	209	167
Nettorahoituskulut, milj. €	-39	-38	-39	-35	-33
Tulos ennen veroja, milj. €	152	141	121	174	133
Taseen loppusumma, milj. €	2 802	2 596	2 360	2 167	1 805
Oma pääoma ja vähemmistöosuus, milj. €	892	823	693	635	534
Vieras pääoma, milj. €	1 909	1 773	1 696	1 554	1 289
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	7,7 %	7,7 %	7,7 %	10,9 %	10,3 %
Oman pääoman tuotto (%)	14,0 %	15,5 %	13,5 %	22,8 %	20,8 %
Omavaraisuusaste (%)	31,8 %	31,7 %	29,4 %	29,5 %	29,5 %
Sijoitusomaisuus, milj. €	2 528	2 316	2 088	1 899	1 657
Bruttoinvestoinnit, milj. €	174	191	160	150	104
Henkilöstö keskimäärin***	165	156	152	137	129
Osakekohtaiset tunnusluvut					
Tulos / osake (€)	2,37	2,34	1,78	2,63	2,01
Oma pääoma / osake (€) ****	17,55	16,16	13,72	12,59	10,48
Osakkeita, milj. kpl*	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta					
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	65,1	62,7	44,4	43,2	35,5
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	1,28	1,23	0,87	0,85	0,72
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value), milj. €	1 120	1 007	900	825	685
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value) / osake (€)	22,04	19,80	17,71	16,23	13,47
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	72,9	66	62	52	50
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	1,43	1,30	1,21	1,02	0,98

* Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta

** IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin käyvän arvon mallin käyttöönoton vaikutus on huomioitu takautuvasti tunnusluvuissa. Takautuvasti tehdyt oikaisut ovat tilintarkastamattomia.

*** Sisältää kesätyöntekijät

**** Oma pääoma ilman vähemmistöosuutta

Suurimmat osakkeenomistajat

15.1.2015

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	22,8 %
APG Asset Management NV	22,8 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	16,1 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12,9 %
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	6,2 %
Valtion Eläkerahasto	5,0 %
LähiTapiola-ryhmä	4,8 %
Pohjola Vakuutus Oy	2,5 %
Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö	1,7 %
Rakennusliitto ry	0,8 %
Muut	4,3 %

15.1.2015 konsernilla oli 38 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa.
SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus kertomusvuoden aikana on ollut 31,8 %.

Näkymät vuodelle 2015



- Suomen kansantalouden kasvun ja yleisen luottamusilmapiirin arvioidaan jatkuvan heikkona. Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus, asuntojen vuokra- ja hintakehitys sekä korkotaso.
- Vuokra-asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä SATOn toiminta-alueilla ja kohdistuvan pääosin pieniin asuntoihin. Noin 80 prosenttia SATOn asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla, jossa vuokra- ja hintakehitys on vakainta. SATOn tarjonta vastaa pienten asuntojen kysyntään, asuntojen keskipinta-ala on 57 neliömetriä.
- Kasvava kaupungistuminen ja maahanmuutto luovat hyvät edellytykset investointien jatkamiselle Suomessa. Kysynnän jatkumisesta ja uusista investoinneista johtuen SATOn nettovuokratuoton arvioidaan paranevan edellisvuodesta. Vuokrankorotusten arvioidaan kuitenkin olevan edellisvuosia maltillisempia.
- Korkotason arvioidaan pysyvän matalana, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn liiketoimintaan.
- Venäjän talouden ennustetaan supistuvan Ukrainan kriisistä johtuvien talouspakotteiden ja öljyn hinnanlaskun vuoksi. SATOn asunto-omaisuudesta noin 4 prosenttia on Pietarissa. SATO pidättäytyy uusista investointipäätöksistä, kunnes Venäjän talous ja poliittinen tilanne vakiintuu.

Koteja tarvitaan aina.

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Erkki Valkila, puh. 050 62 050

Talousjohtaja Esa Neuvonen, puh. 040 5001 003

www.sato.fi