

SATO OYJ
Osavuosikatsaus
1-3/2015
Erkka Valkila



Sisältö

1. SATO lyhyesti
2. Toimintaympäristö
3. Strategia
4. Osavuosisikatsaus 1-3/2015

SATO lyhyesti

23.4.2015 • Osavuositarkastus 1-3/2015



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:

2,6 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

Toimintaympäristö

23.4.2015 • Osavuositarkastus 1-3/2015

sato



- kuluttajien luottamus alkuvuoden aikana palannut lähelle keskimääräistä tasoa
- maailmantalouden kasvu nopeutumassa, mutta Suomen talouden elpyminen hidasta
- inflaatio ja viitekorot poikkeuksellisen alhaisella tasolla
- vuokra-asuntojen tarjonta SATOn toiminta-alueilla kasvanut
- pääkaupunkiseudulla pienten, edullisten vuokra-asuntojen kysyntä ylittää tarjonnan
- asuntojen vuokrat nousevat maltillisesti
- omistusasuntojen kysyntä keskimääräistä vaisumpaa ja kauppahintojen alueelliset erot ovat kasvaneet
- pääkaupunkiseudulla asuntojen hintojen ennustetaan pysyvän koko vuoden vakaana
- Venäjän talouden ennustetaan supistuvan

Uusia vuokra-asuntoja tarvitaan

8



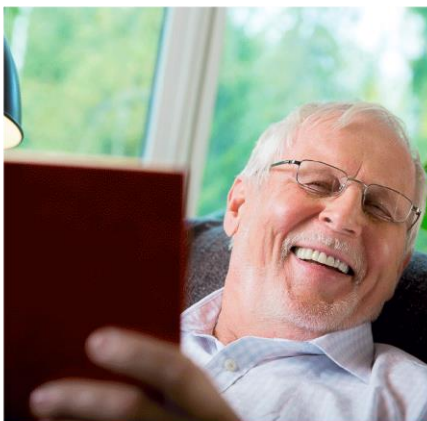
KAUPUNGISTUMINEN



**YKSIIN ASUVIEN
MÄÄRÄN KASVU**



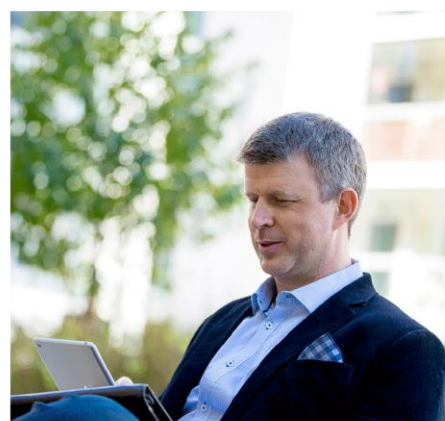
MAAHANMUUTTO



**VÄESTÖN
IKÄÄNTYMINEN**



JOUSTAVUUDEN TARVE



KASVAVA PIETARI

3

9

Strategia



Missio, visio ja arvot

10



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

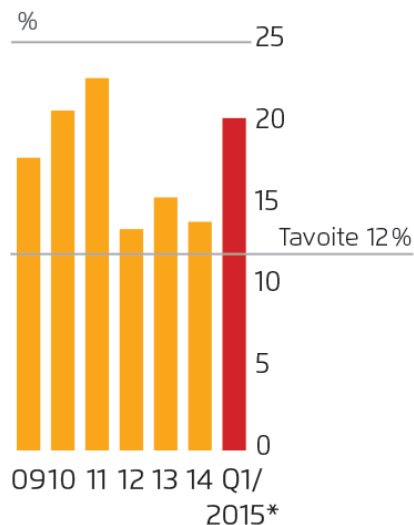
VASTUULLISUUS TUOTTAA HYVINVOINTIA

Strategiset tavoitteet 2020

12

Omistaja-arvon kasvattaminen

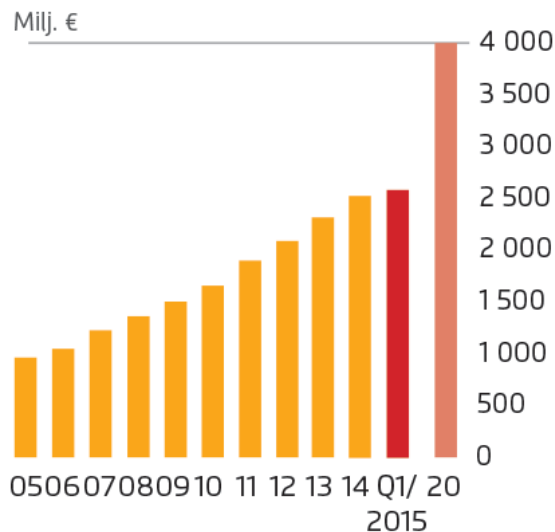
Oman pääoman tuotto $\geq 12\%$



* vuositason laskettuna

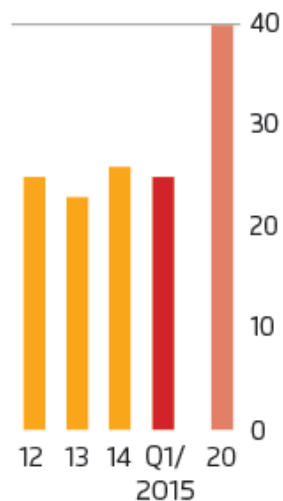
Omistaja-arvon kasvattaminen

Asunto-omaisuus > 4 mrd. €



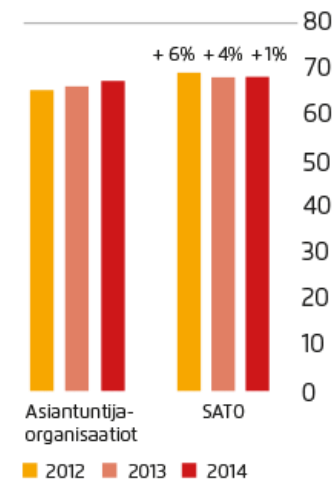
Arvonluonti asiakkaalle

Nettosuositteluhalukkuus > 40



Innostava yrityskulttuuri

Henkilöstöindeksi vähintään 10 % yli vertailuindeksiin



4

Osavuositarkastus 1-3/2015

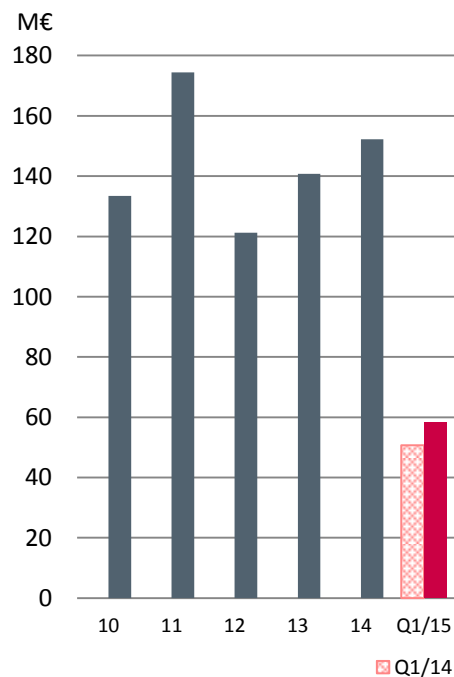


- tulos ennen veroja 58,3 (50,7) milj. €
- tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos 36,6 (24,4) milj. €
- oma pääoma 908,1 (827,8) milj. €, 17,86 (16,28) €/osake
- oman pääoman tuotto 20,4 (19,6) %
- vuokratuotot 62,1 (59,8) milj. €
- investoinnit vuokra-asuntoihin 29,3 (59,2) milj. €
- vuokrausaste 96,4 (96,2) %

Tulos ja oma pääoma

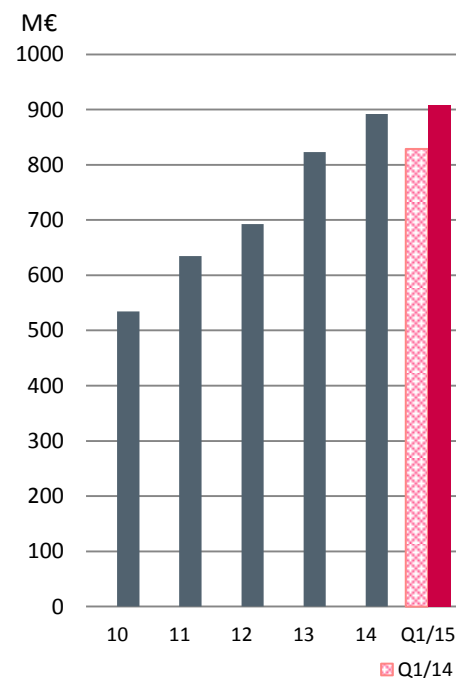
58,3 milj.€

Tulos ennen veroja



908 milj.€

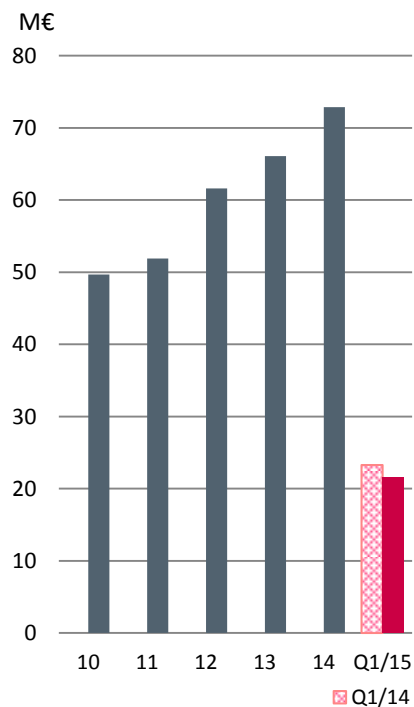
Oma pääoma



Operatiivinen kassavirta ja tulos

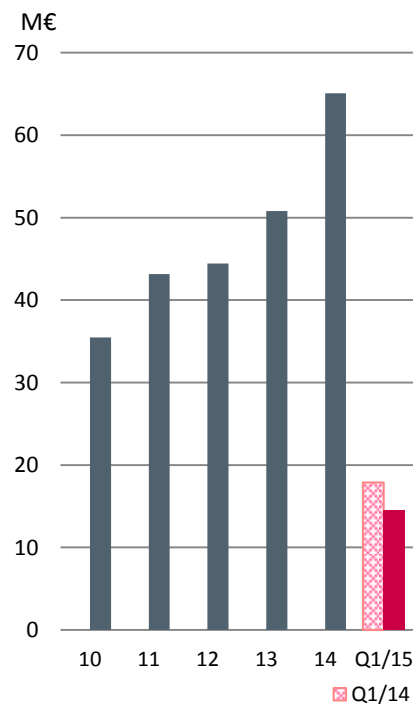
21,6 milj.€

Operatiivinen kassavirta (CE)



14,5 milj.€

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)



Vuokra-asuntoinvestoinnit ja realisoinnit

Investoinnit
29 milj.€

770

vuokra-asuntoa rakenteilla

Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit

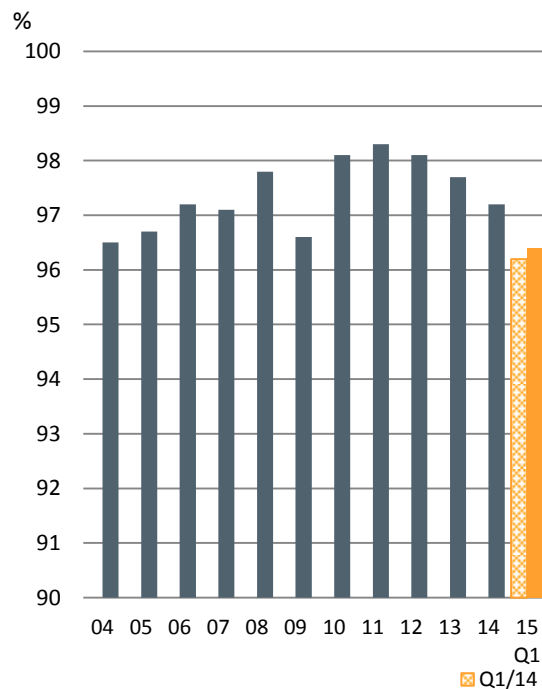


Vuokrausaste ja vuokratuotot

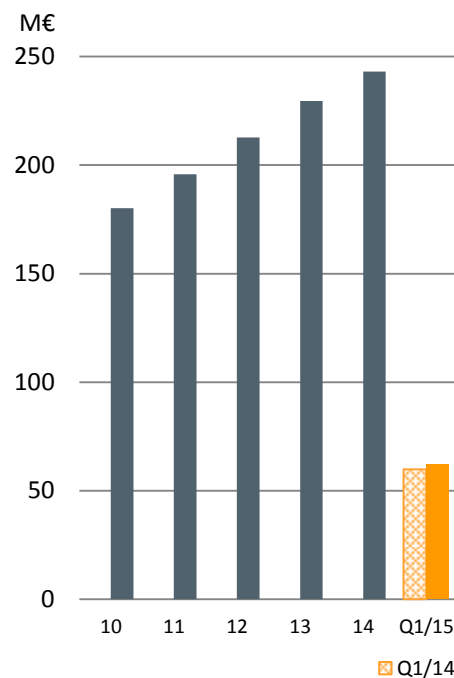
96,4%

62 milj.€

Vuokrausaste



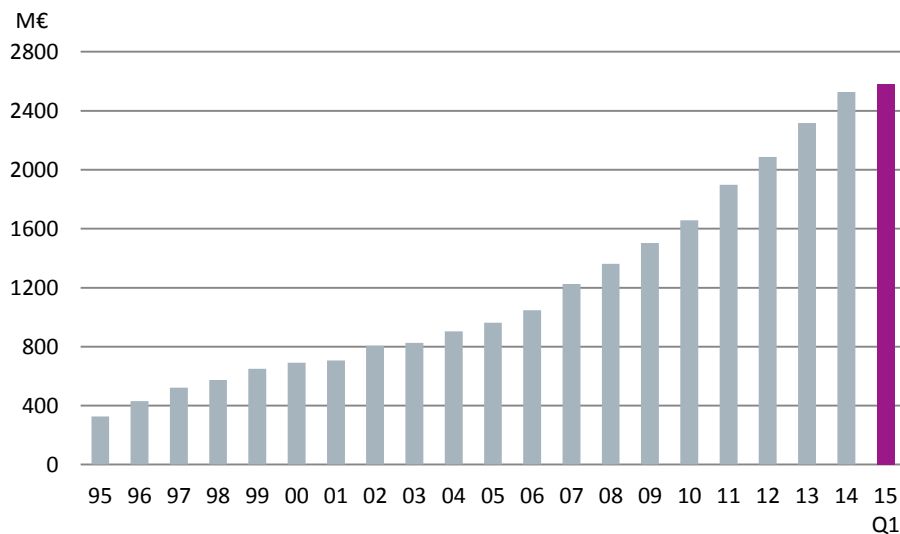
Vuokratuotot



Asunto-omaisuuden kehitys

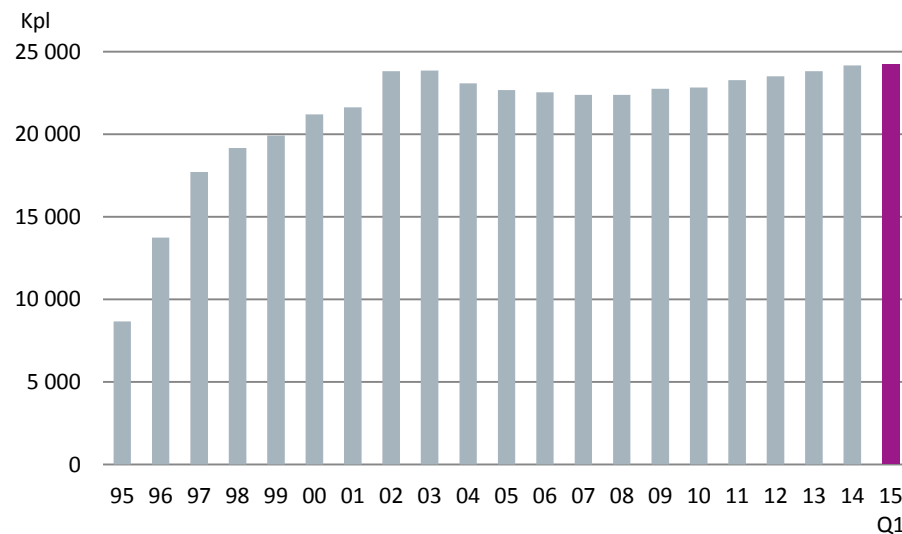
Asunto-omaisuus

2,6 mrd.€



Asunto-omaisuus

24 200 asuntoa



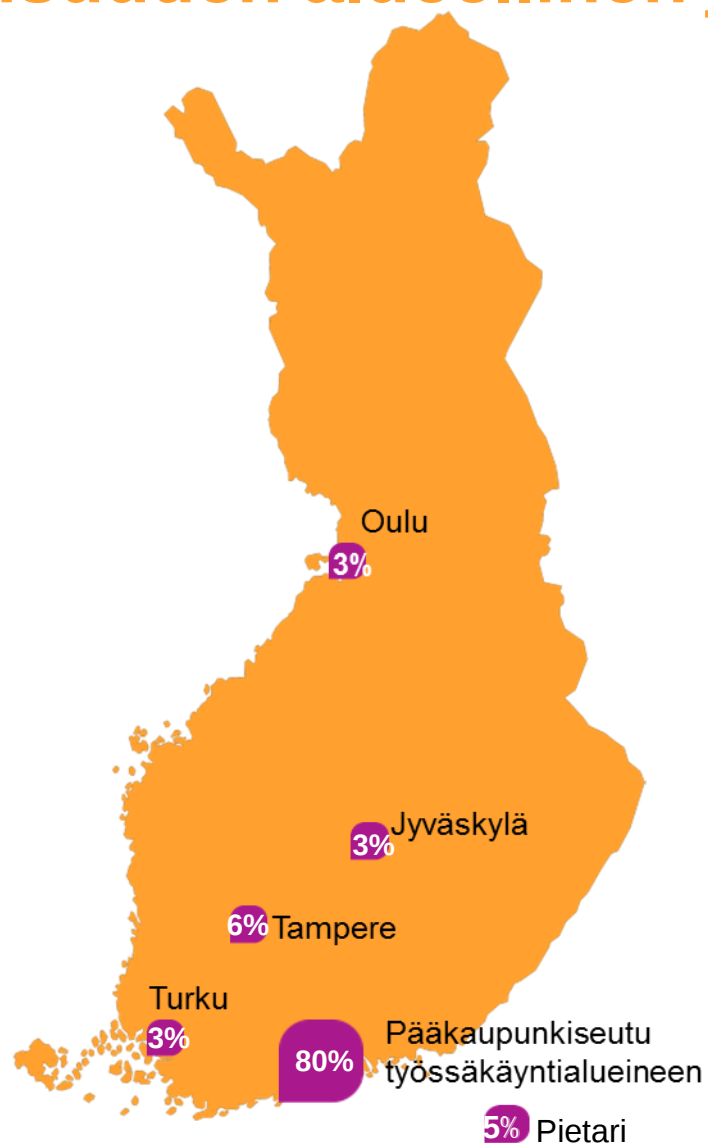
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma

Asunto-omaisuus

2,6 mrd.€

Helsinki

1,1 mrd.€



SATO Pietarissa

Vuokra-asuntoja

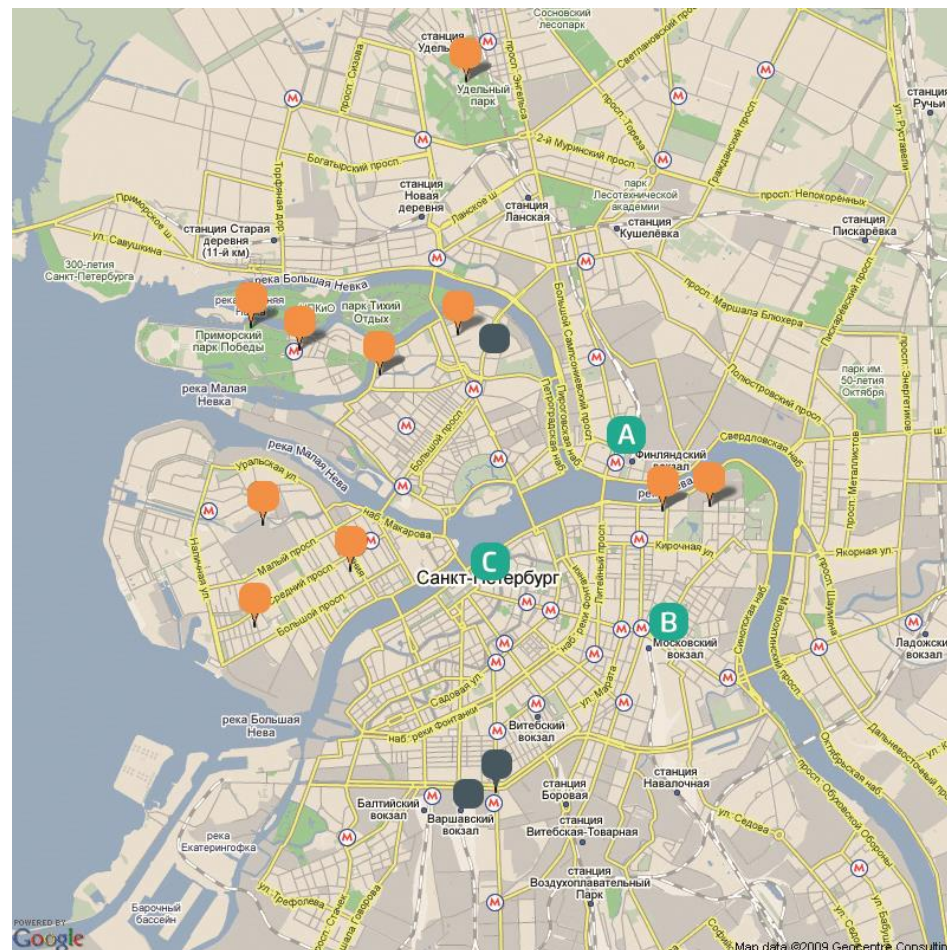
310 valmiina

Vuokra-asuntoja

220 rakenteilla

Asunto-omaisuuden arvo

122 milj.€



Maamerkit:

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

sato

Tonttivaranto 31.3.2015

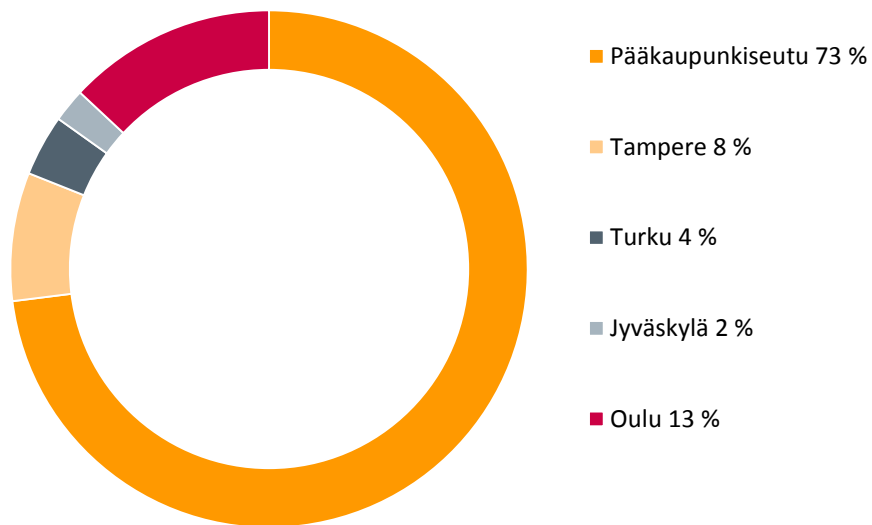
22

69 milj. €

3 100

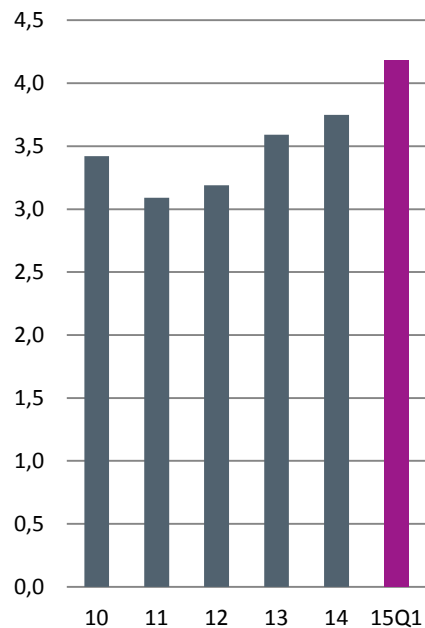
asunnon rakentamista
varten

73%
pks:lla

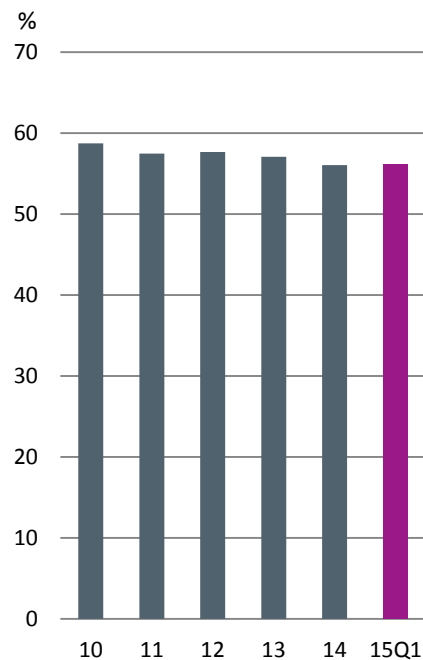


Rahoitus

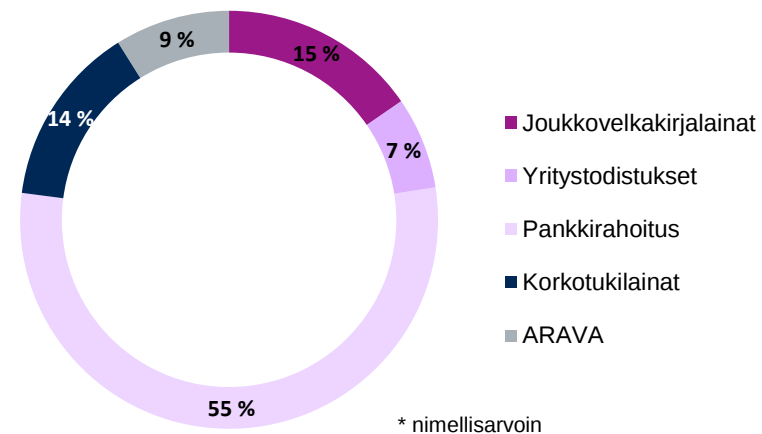
Korkokatekerroin



LTV (Loan to Value)



Lainarakenne* 31.3.2015 Yht. 1 617 milj. €



Taloudelliset tunnusluvut 2014-Q1/2015

24

Tunnusluvut	Q1 2015	Q4 2014	Q3 2014	Q2 2014	Q1 2014	1-12/2014
Liikevaihto, milj. €	96	76	77	85	74	312
Liikevoitto, milj. €	67	38	37	56	60	191
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta	37	16	5	19	24	64
Nettorahoituskulut, milj. €	-9	-10	-10	-10	-9	-39
Tulos ennen veroja, milj. €	58	28	27	46	51	152
Tulos / osake (€)	0,90	0,42	0,42	0,72	0,80	2,37
Oma pääoma, milj. €	908	892	875	861	829	892
Bruttoinvestoinnit, milj.€	29	31	43	42	59	174
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,4 %	97,2 %	96,9 %	96,5 %	96,2 %	97,2 %

Suurimmat osakkeenomistajat

13.4.2015

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	22,8 %
APG Asset Management NV	22,8 %
Balder Finska Otas AB	16,1 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12,9 %
Danske Bank Oyj (hallintarekisteröity)	6,7 %
Valtion Eläkerahasto	5,0 %
LähiTapiola-ryhmä	4,8 %
Pohjola Vakuutus Oy	2,5 %
Rakennusliitto ry	0,9 %
Muut	5,5 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 13.4.2015 oli 51 001 842 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 75. Vuonna 2015 osakkeiden vaihtuvuus oli 24,3 prosenttia 13.4. mennessä.

Huhtikuussa Ilmarinen ilmoitti myyneensä Balderille kaikki omistamansa SATOn osakkeet, yhteensä 16,1 prosenttia.

Näkymät



- 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 asunto-omaisuudesta sijaitsee pääkaupunkiseudulla, jossa vuokra- ja hintakehitys on vakainta. SATOn tarjonta vastaa pienten asuntojen kysyntään, asuntojen keskipinta-ala on 57 neliometriä.
- Kasvava kaupungistuminen ja maahanmuutto luovat hyvät edellytykset investointien jatkamiselle Suomessa. Hyvästä kysynnästä 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. SATOn asunto-omaisuudesta noin 5 prosenttia on Pietarissa. Venäjän epävarman taloudellisen ja poliittisen tilanteen vuoksi SATO pidättäytyy uusista investointipäätöksistä toistaiseksi.

Koteja tarvitaan aina.

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Erkkä Valkila, puh. 050 62 050

Talousjohtaja Esa Neuvonen, puh. 040 5001 003

www.sato.fi