

SATO OYJ

Osavuositarkastus

1-6/2015

Erkka Valkila



Sisältö

1. SATO lyhyesti
2. Toimintaympäristö
3. Strategia
4. Osavuosisikatsaus 1-6/2015

SATO lyhyesti

31.7.2015 • Osavuositarkastus 1-6/2015

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:

25 000

Sijoitusomaisuuden
käypä arvo:

2,7 mrd

Investoinnit/vuosi:

150-200 milj.€

Henkilöstön
lkm:

170 henkeä

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

PALVELUKONSEPTIT: **SATO VuokraKoti • SATO HotelliKoti**

2

6

Toimintaympäristö



31.7.2015 • Osavuositarkastus 1-6/2015

sato



- Suomen talouden kasvu heikkoa kuluvana vuonna
- kuluttajien luottamus laskenut kesän aikana ja ostovoiman kasvu vaimeaa
- inflaation ja korkojen ennustetaan pysyvänä poikkeuksellisen alhaisella tasolla
- vuokra-asuntojen tarjonta SATOn toiminta-alueilla kasvanut
 - kuitenkin varsinkin pääkaupunkiseudulla pieniä, edullisia vuokra-asuntoja tarvitaan lisää
- asuntojen vuokrat nousevat maltillisesti
- omistusasuntojen kysyntä on kevään kuluessa piristynyt
- pääkaupunkiseudulla pienten asuntojen hintojen ennustetaan pysyvän koko vuoden vakaana
- Venäjän talous supistuu ennusteiden mukaan vuonna 2015

Uusia vuokra-asuntoja tarvitaan

8



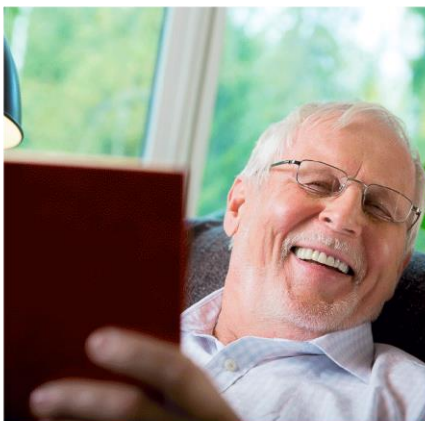
KAUPUNGISTUMINEN



**YKSIIN ASUVIEN
MÄÄRÄN KASVU**



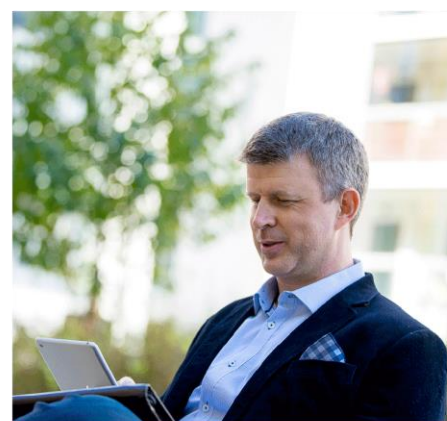
MAAHANMUUTTO



**VÄESTÖN
IKÄÄNTYMINEN**



JOUSTAVUUDEN TARVE



KASVAVA PIETARI



- pääkaupunkiseudun kehittyminen edellyttää vaihtoehtoisia asumisen malleja
- SATO StudioKoti
 - innovatiivinen vaihtoehto pienten, edullisten asuntojen pulaan
 - laadukasta asumista edullisin asumiskustannuksin
 - oman noin 16 neliömetrin parvellisen yksiön lisäksi tasokkaat yhteiset oleskelutilat
 - malliasunto Vantaan asuntomessuilla, jossa se on saanut myönteisen vastaanoton

3

Strategia

10



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

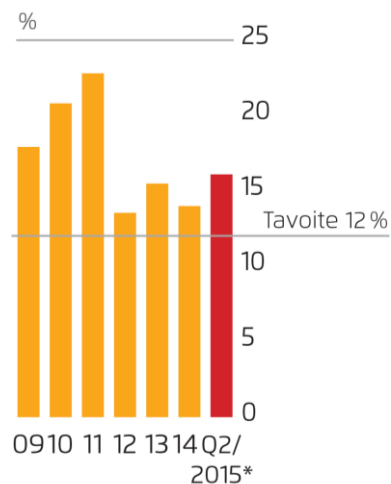
VASTUULLISUUS TUOTTAA HYVINVOINTIA

Strategiset tavoitteet 2020

13

Omistaja-arvon kasvattaminen

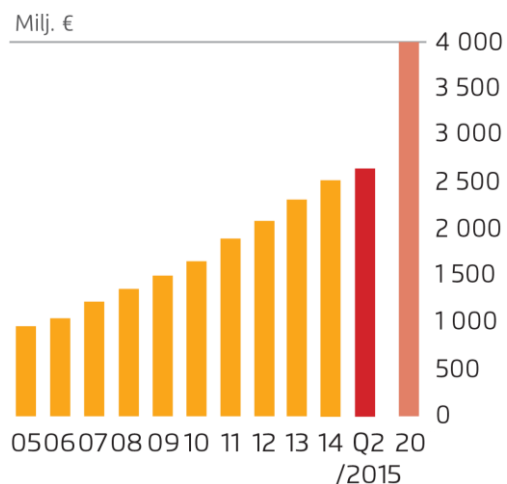
Oman pääoman tuotto $\geq 12\%$



* vuositasolle laskettuna

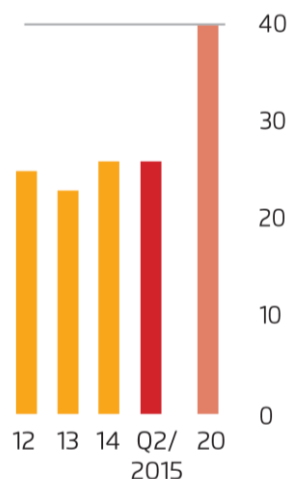
Omistaja-arvon kasvattaminen

Asunto-omaisuus > 4 mrd. €



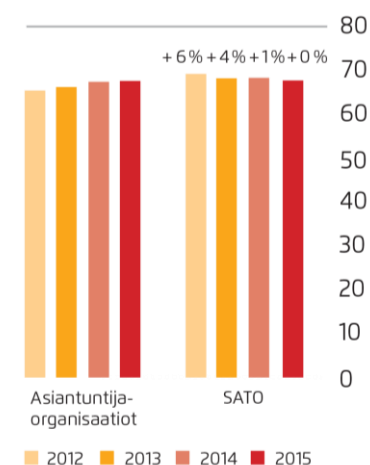
Arvonluonti asiakkaalle

Nettosuositteluhalukkuus > 40



Innostava yrityskulttuuri

Henkilöstöindeksi vähintään 10 % yli vertailuindeksiin



4

Osavuositarkastus 1-6/2015



- tulos ennen veroja 93,0 (96,7) milj. €
- tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos 44,7 (42,9) milj. €
- oma pääoma 945,0 (859,5) milj. €, 18,59 (16,91) €/osake
- oman pääoman tuotto 16,1 (18,4) %
- vuokratuotot 125,0 (120,4) milj. €
- investoinnit vuokra-asuntoihin 96,1 (100,8) milj. €
- vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 485 (509) asuntoa
- vuokrausaste 96,5 (96,5) %

Katsauskausi 4-6/2015

16



- tulos ennen veroja 34,7 (46,0) milj. €
- tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos 8,1 (18,5) milj. €
- vuokratuotot 62,9 (60,6) milj. €
- investoinnit vuokra-asuntoihin 66,8 (41,6) milj. €
- vuokrausaste 96,6 (96,8) %

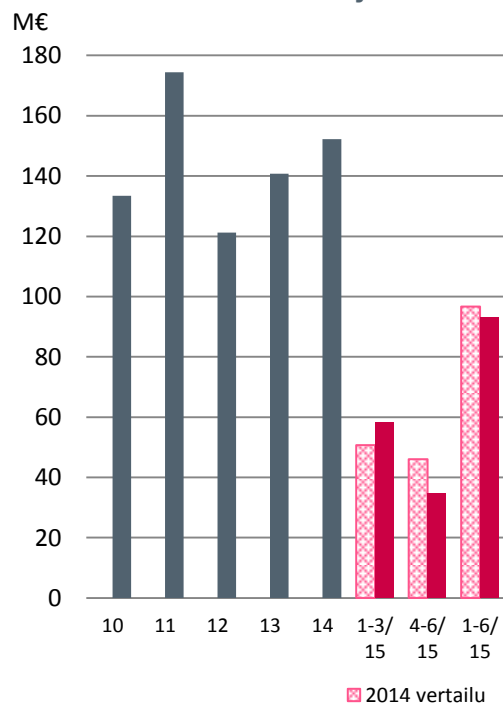
- SATOn nykyinen toimitusjohtaja Erkka Valkila siirtyy eläkkeelle vuoden 2015 lopulla
 - työsuhdetta jatkettiin vuonna 2013 työsopimuksen mukaisen eläkeiän jälkeen kahdella vuodella
- uudeksi toimitusjohtajaksi nimitettiin kesäkuussa DI Saku Sipola
 - hän aloittaa tehtävässä myöhemmin ilmoitettavana ajankohtana loppuvuonna

Tulos ja oma pääoma

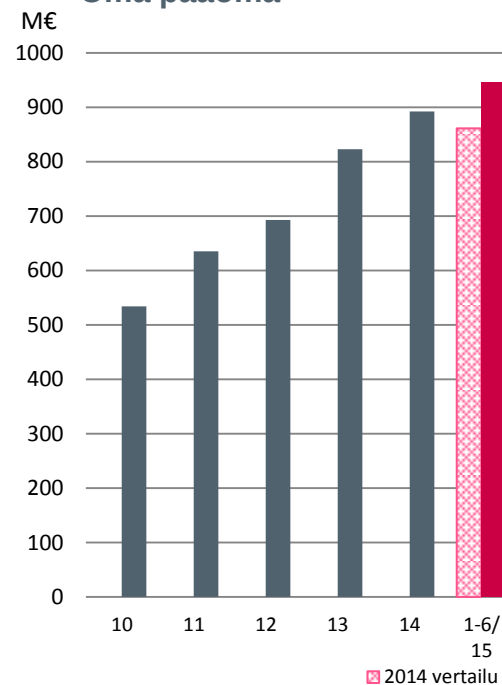
93,0 milj.€

945 milj.€

Tulos ennen veroja



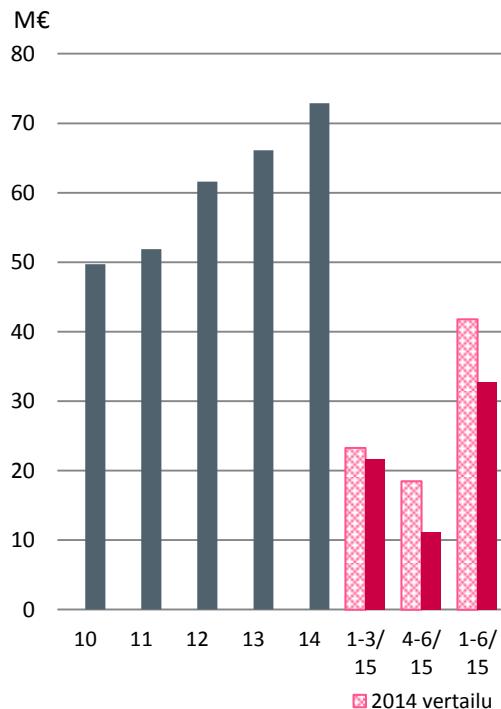
Oma pääoma



Operatiivinen kassavirta ja tulos

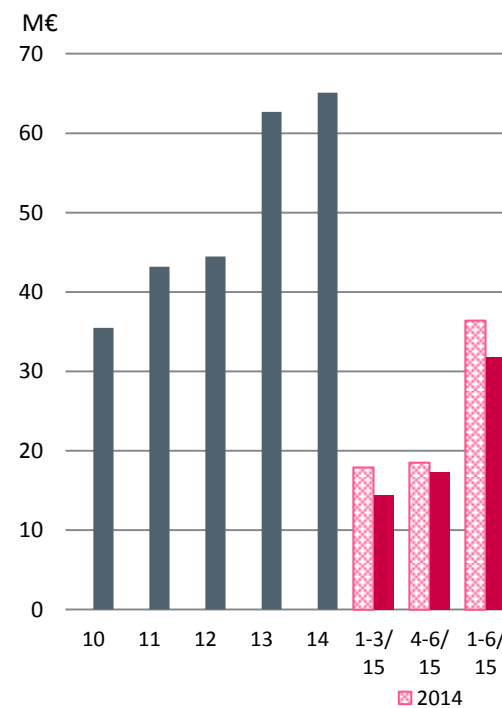
32,7 milj.€

Operatiivinen kassavirta (CE)



31,8 milj.€

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)



Vuokra-asuntoinvestoinnit ja realisoinnit

Investoinnit

96 milj.€

880

vuokra-asuntoa rakenteilla

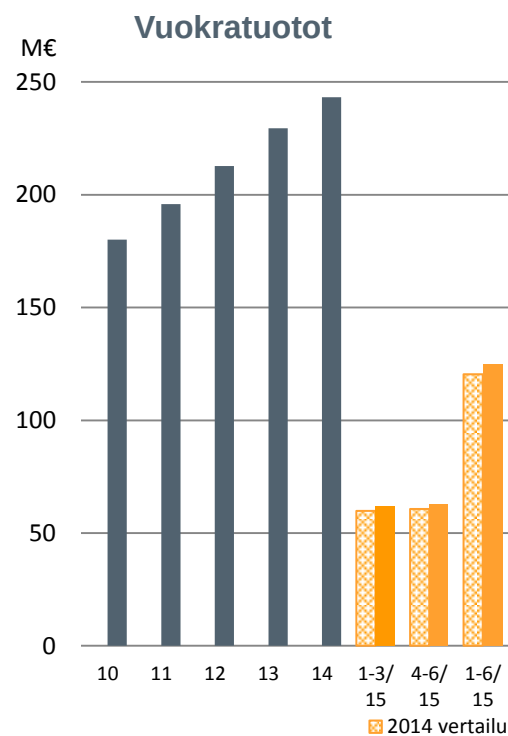
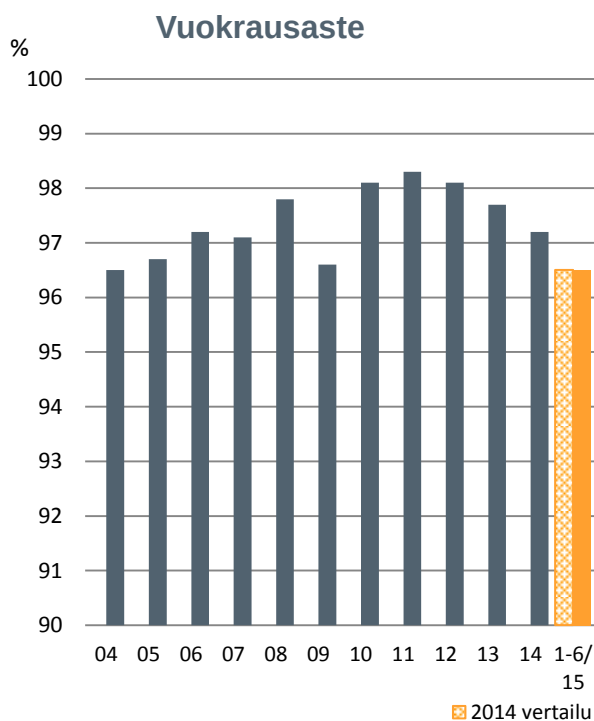
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit



Vuokrausaste ja vuokratuotot

96,5%

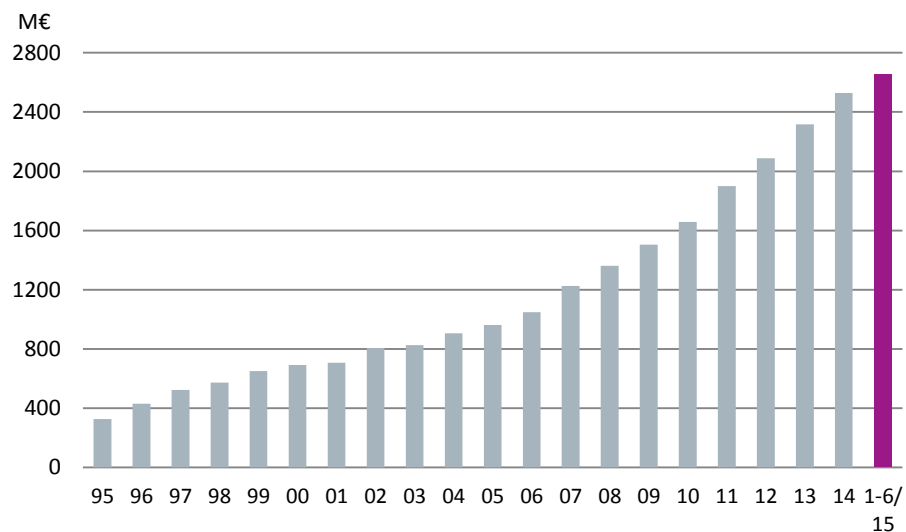
125 milj.€



Asunto-omaisuuden kehitys

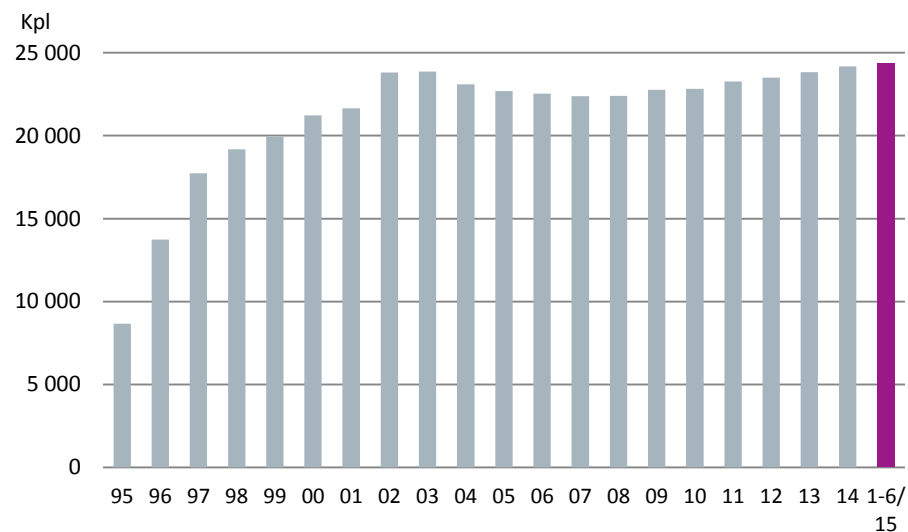
Asunto-omaisuus

2,7 mrd.€



Asunto-omaisuus

24 400 asuntoa



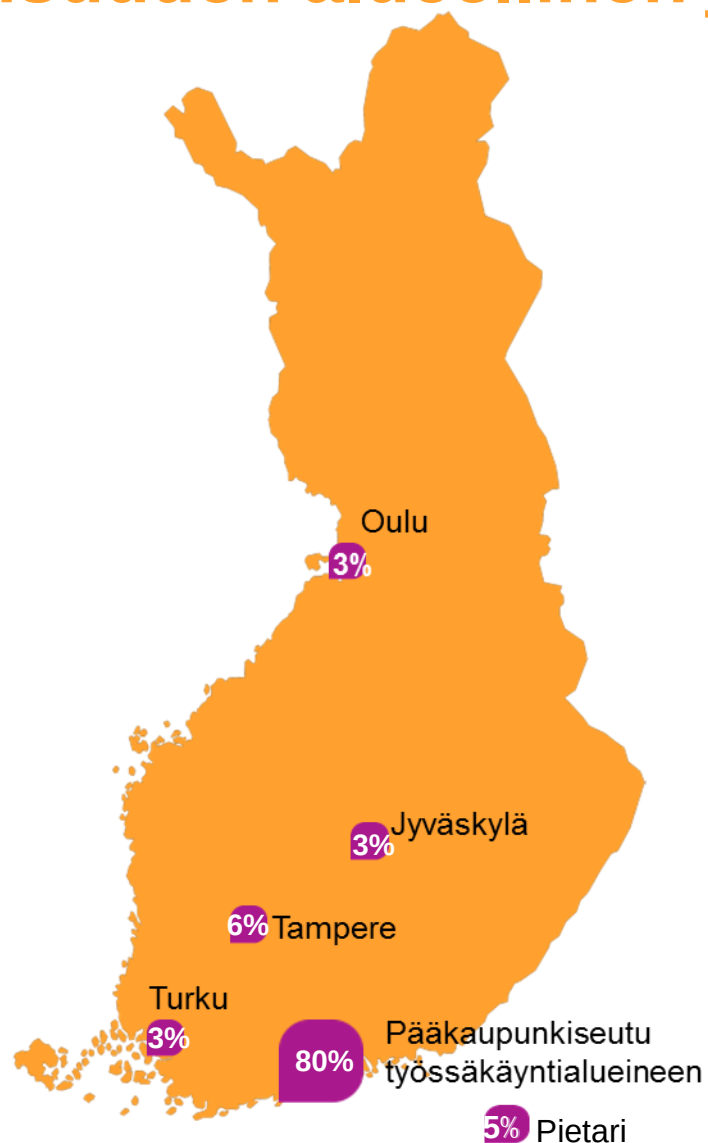
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma

Asunto-omaisuus

2,7 mrd.€

Helsingin osuus

1,2 mrd.€



SATO Pietarissa

Vuokra-asuntoja

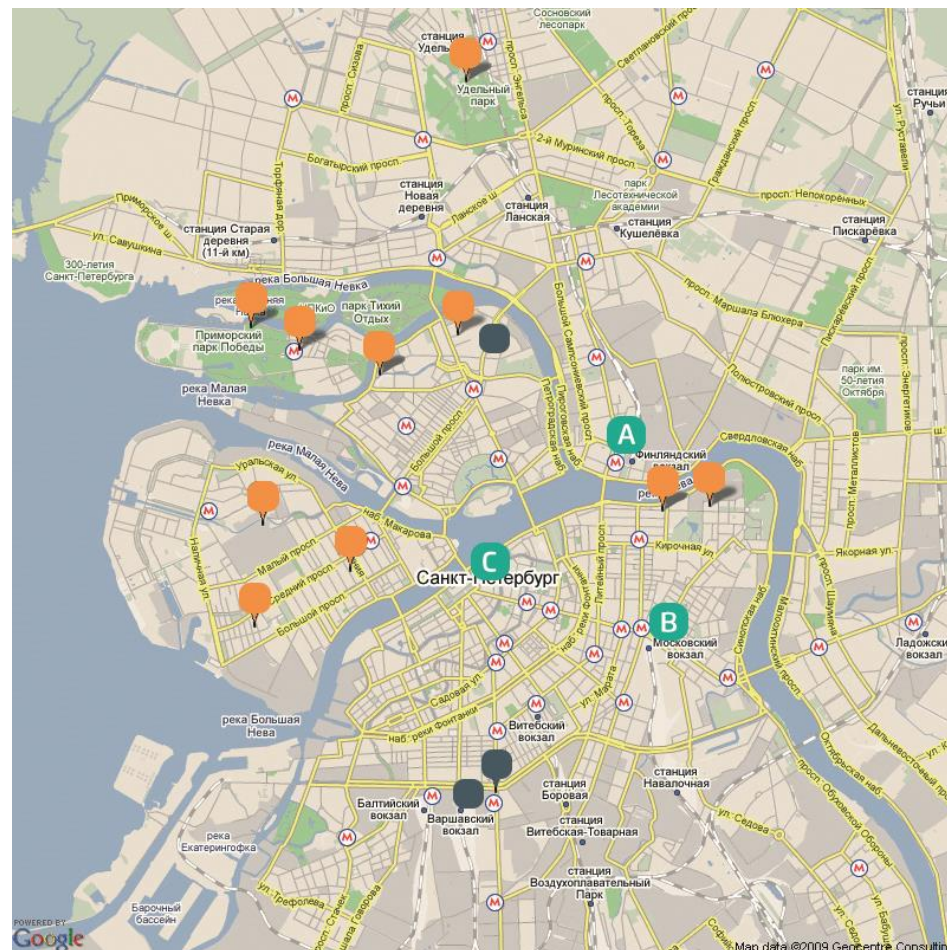
310 valmiina

Vuokra-asuntoja

220 rakenteilla

Asunto-omaisuuden arvo

131 milj.€



Maamerkit:

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

sato

Kasvupotentiaalia omalla tonttivarannolla

25



omistetut tontit

68 milj. €

n. 3 000

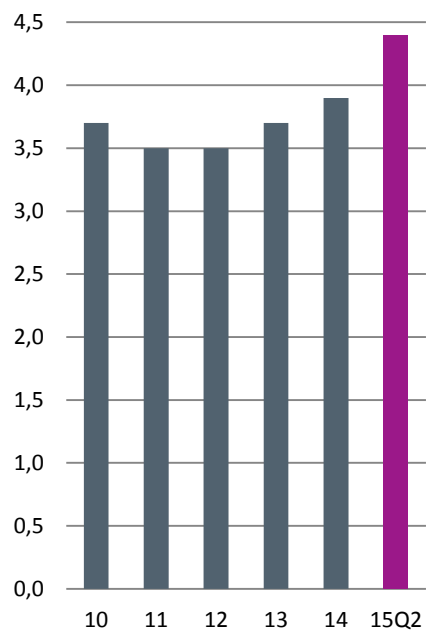
asunnon rakentamista
varten

pks:lla

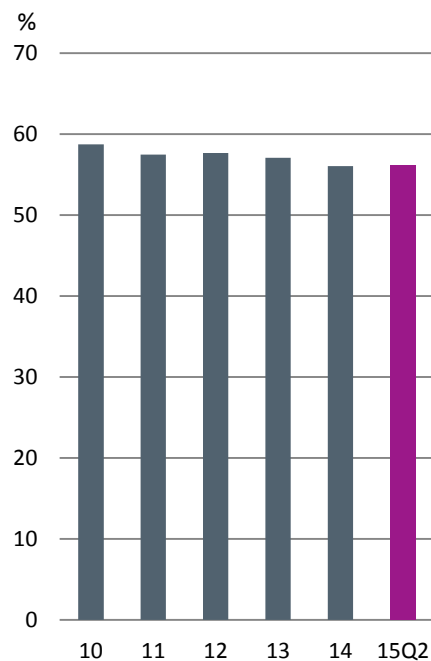
74%

Rahoitus

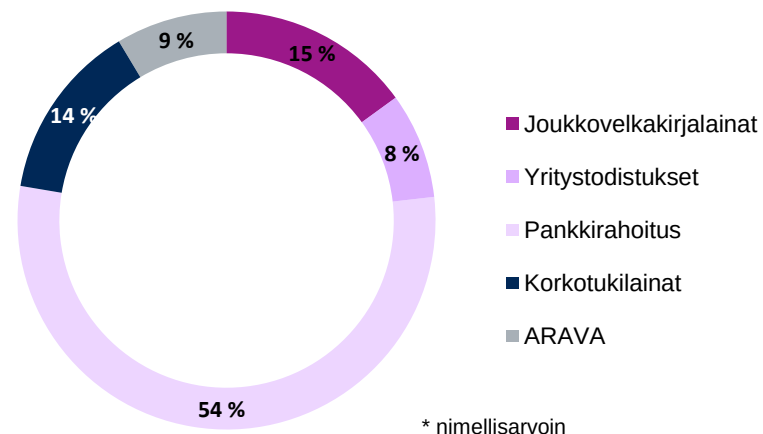
Korkokatekerroin



LTV (Loan to Value)



Lainarakenne* 30.6.2015 Yht. 1 660 milj. €



Taloudelliset tunnusluvut 2014-Q2/2015

27

Tunnusluvut	1-6/2015	Q2 2015	Q1 2015	Q4 2014	Q3 2014	Q2 2014	Q1 2014	1-12/2014
Liikevaihto, milj. €	175,5	79,2	96,3	76,4	77,3	85,0	73,6	312,3
Liikevoitto, milj. €	111,9	44,4	67,5	38,4	36,8	56,0	60,1	191,3
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta	44,7	8,1	36,6	16,1	4,8	18,5	24,4	63,8
Nettorahoituskulut, milj. €	-18,8	-9,6	-9,2	-9,9	-9,8	-9,9	-9,5	-39,1
Tulos ennen veroja, milj. €	93,0	34,7	58,3	28,5	27,1	46,0	50,7	152,2
Tulos / osake (€)	1,45	0,55	0,90	0,42	0,42	0,72	0,80	2,37
Oma pääoma, milj. €	945	945	908	892	875	861	829	892
Bruttoinvestoinnit, milj.€	96,1	66,8	29,3	30,6	42,6	41,6	59,2	174,0
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,5 %	96,6 %	96,4 %	97,9 %	97,8 %	96,8 %	96,2 %	97,2 %

Suurimmat osakkeenomistajat

24.7.2015

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	22,8 %
APG Asset Management NV	22,8 %
Balder Finska Otas AB	16,1 %
Danske Bank Oyj (hallintarekisteröity)	13,7 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12,9 %
Valtion Eläkerahasto	5,0 %
Rakennusliitto ry	0,9 %
Muut osakkeenomistajat (71 kpl)	<u>5,8 %</u>
	100 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 24.7.2015 oli 51 001 842 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 78. Osakkeiden vaihtuvuus oli 31,7 prosenttia 1.1. - 24.7.2015.

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 Helsingin seudulla, 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. 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 Venäjällä toistaiseksi.

Koteja tarvitaan aina.

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Erkkä Valkila, puh. 050 62 050

Talousjohtaja Esa Neuvonen, puh. 040 5001 003

www.sato.fi