

SATO OYJ

Osavuositiedot

1-9/2015

Erkka Valkila



Sisältö

1. SATO lyhyesti
2. Toimintaympäristö
3. Strategia
4. Osavuosisikatsaus 1-9/2015

SATO lyhyesti





- 75 vuoden kokemus asumisratkaisujen tarjoajana
- tänään yksi Suomen suurimmista yksityisistä vuokranantajista
- toiminta-alue
 - pääkaupunkiseutu, Jyväskylä, Tampere, Turku ja Oulu Suomessa
 - Pietari Venäjällä
- SATO VuokraKodeissa noin 40 000 asukasta
- asiakaslähtöinen vuokrauspalvelu, asukasyhteistyötä ja keskitetty asiakaspalvelu
- asunto-omaisuuden kehitys investoinnein, realisoinnein ja korjaustoiminnalla
 - oma tonttivaranto luo investointiedellytyksiä
- asuntojen sekä kiinteistöjen ylläpito ja hoito alan parhailta osaajilta

FAKTOJA SATOSTA:

SATO-kotien lkm:

24 000

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

Toimintaympäristö



- Suomen talouskasvu pitkään heikkoa
- kuluttajien luottamus pysynyt alle pitkän aikavälin keskiarvon
- öljyn hinnan lasku on pitänyt yleisen inflaatiotason matalana
- korkotaso on pysynyt poikkeuksellisen alhaisena
- vuokra-asuntojen tarjonta SATOn toiminta-alueilla kasvanut, mikä on lisännyt kilpailua
- lisääntyneen kilpailun ja ostovoiman heikon kehityksen vaikutuksesta vuokrankorotukset aiempaa maltillisempia
- omistusasuntojen hintakehitys pääkaupunkiseudulla on jatkunut positiivisena, mutta muualla maassa hinnat ovat hieman laskeneet
- Venäjän talous on supistunut voimakkaasti vuonna 2015 ja ruplan valuuttakurssivaihtelut ovat suuria

Uusia vuokra-asuntoja tarvitaan

8



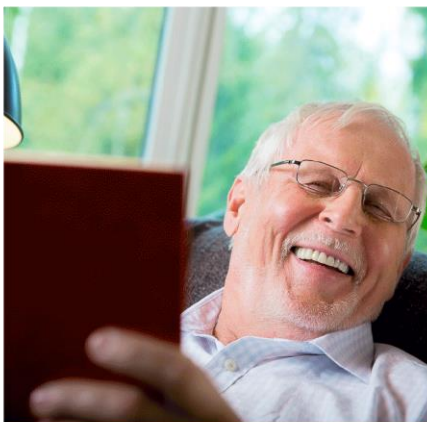
KAUPUNGISTUMINEN



**YKSIN ASUVIEN
MÄÄRÄN KASVU**



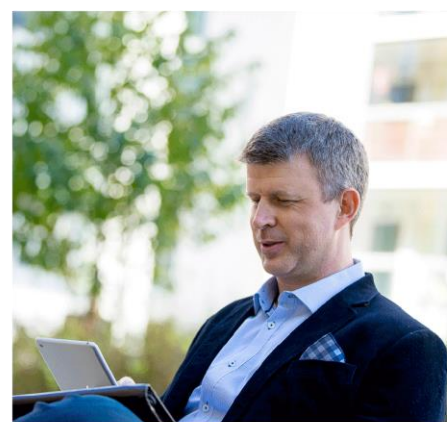
MAAHANMUUTTO



**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

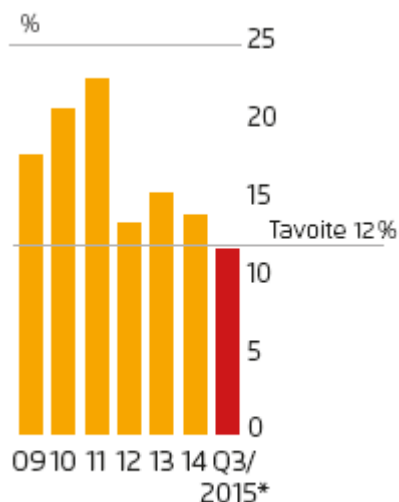
VASTUULLISUUS TUOTTAA HYVINVOINTIA

Strategiset tavoitteet 2020

13

Omistaja-arvon kasvattaminen

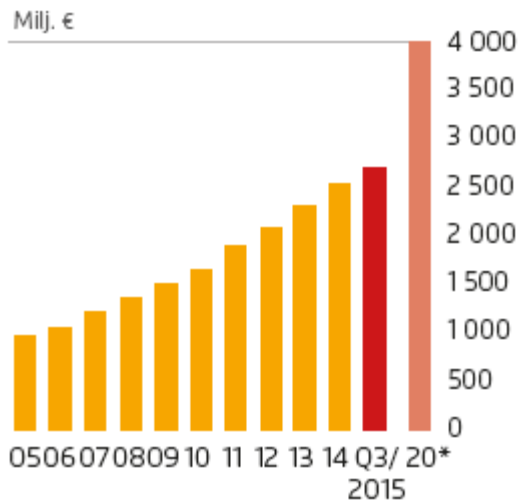
Oman pääoman tuotto $\geq 12\%$



* vuositasolle laskettuna

Omistaja-arvon kasvattaminen

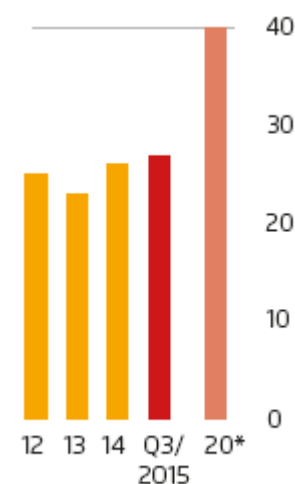
Asunto-omaisuus > 4 mrd. €



* SATOn tavoite

Arvonluonti asiakkaalle

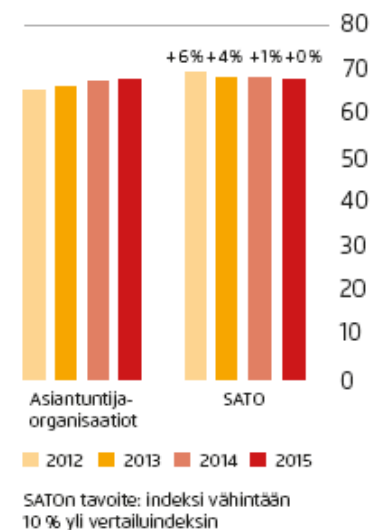
Nettosuositteluhalukkuus > 40



* SATOn tavoite

Innostava yrityskulttuuri

Henkilöstöindeksi vähintään 10 % yli vertailuindeksiin



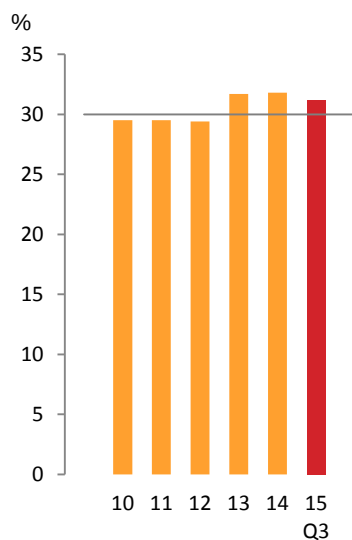
SATOn tavoite: indeksi vähintään 10 % yli vertailuindeksiin

Taloudelliset tavoitteet

14

Omavaraisuusaste

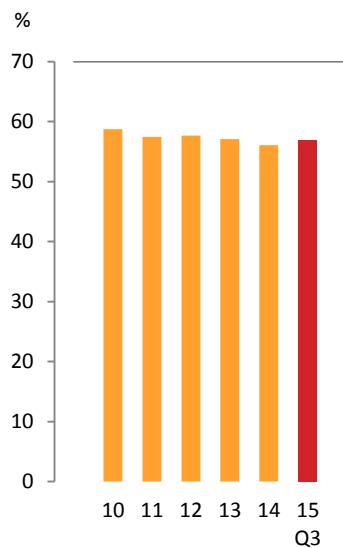
> 30%
Tavoitteena parantaa
nykytasolta



Vakaa ja
kilpailukykyinen
voitonjako

Luototusaste

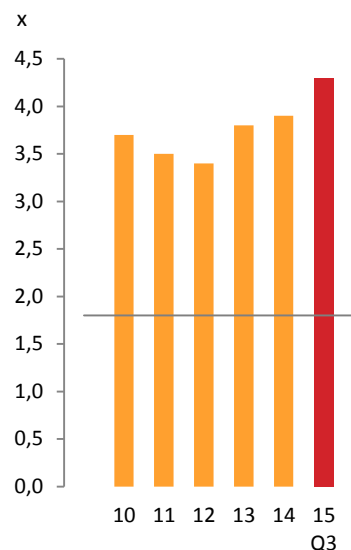
< 70%
Tavoitteena parantaa
nykytasolta



Kiinteän koron osuus
> 60% koko lainasalkusta

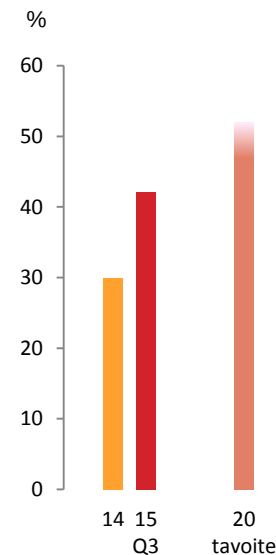
Korkokatekerroin

> 1.8x



Vapaa omaisuus

Välitavoite $\geq 35\%$ Q2/16
loppuun mennessä



Likviditeettireservit
 ≥ 24 kk tarpeelle

4

Osavuositatsaus 1-9/2015





- tulos ennen veroja 102,5 (123,7) milj. €
- tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos 26,4 (47,7) milj. €
- oma pääoma 948,0 (874,1) milj. €, 18,65 (17,19) €/osake
- oman pääoman tuotto 11,8 (15,5) %
- vuokratuotot 187,8 (181,8) milj. €
- investoinnit vuokra-asuntoihin 195,0 (143,4) milj. €
- vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 960 (603) asuntoa
- vuokrausaste 96,6 (96,9) %
- vastuullisuustyöstä Green Star -luokan tunnustus GRESBiltä (Global Real Estate Sustainability Benchmark)



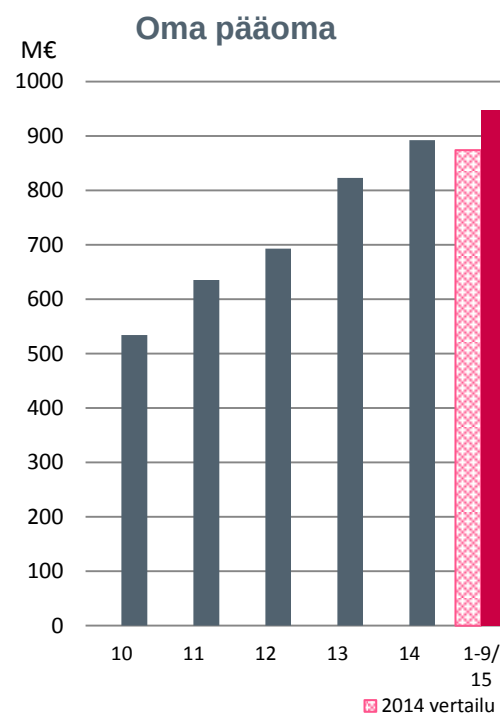
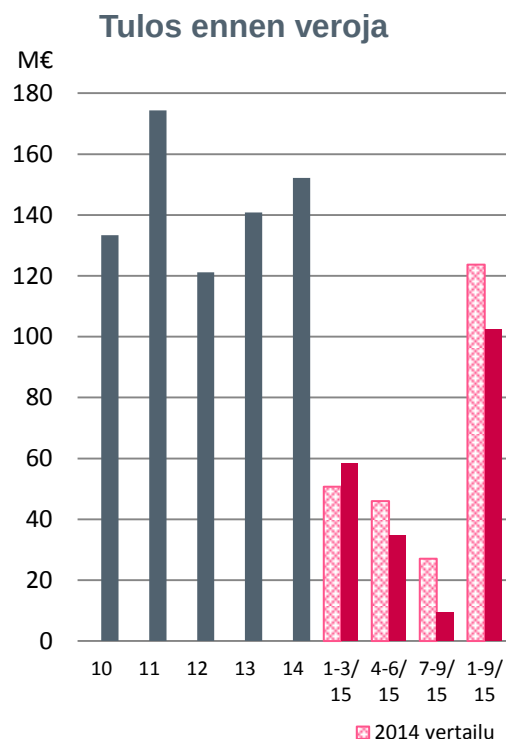
- tulos ennen veroja 9,4 (27,1) milj. €
- tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos -18,3 (4,8) milj. €, josta Pietarin osuus oli -17,5 milj. €
- vuokratuotot 62,8 (61,3) milj. €
- investoinnit vuokra-asuntoihin 98,9 (42,6) milj. €
- vuokrausaste 96,7 (97,8) %

- uudeksi toimitusjohtajaksi kesäkuussa nimitetty Saku Sipola aloittaa tehtävässä 16.11.2015
- SATOn nykyinen toimitusjohtaja Erkka Valkila siirtyy eläkkeelle vuoden 2015 lopulla

Tulos ja oma pääoma kasvavat vakaasti

102,5 milj.€

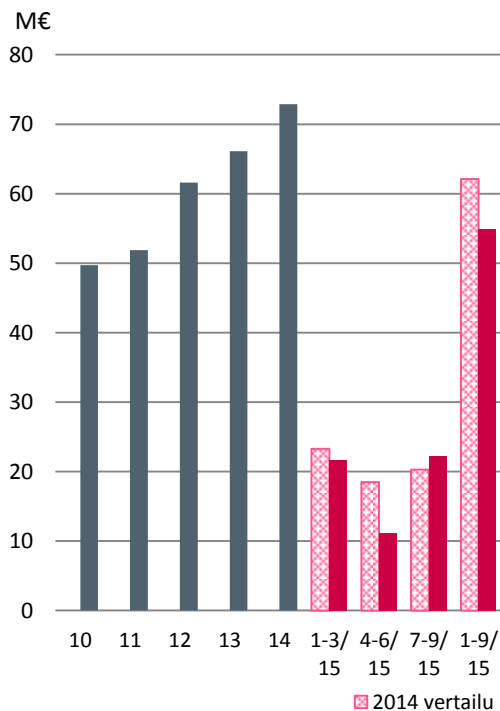
948 milj.€



Vuokraustoiminta kehittyy hyvin

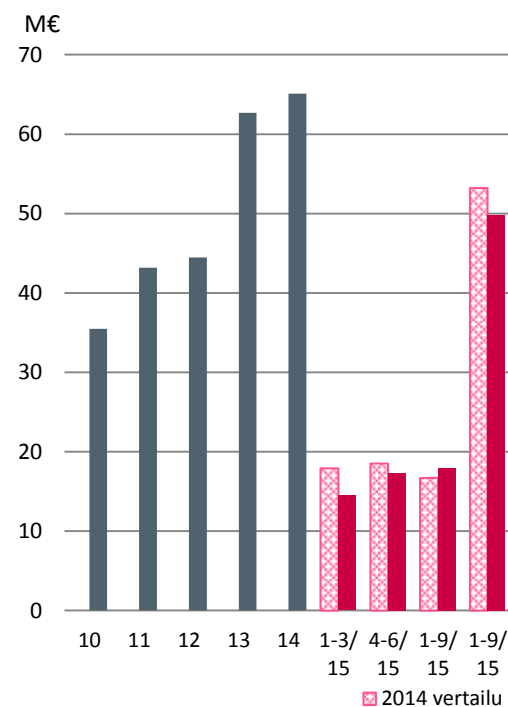
54,9 milj.€

Operatiivinen kassavirta (CE)



49,8 milj.€

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)



Asuntokantaa uudistetaan investoinnein ja realisoinnein

Investoinnit

195 milj.€

970

vuokra-asuntoa rakenteilla

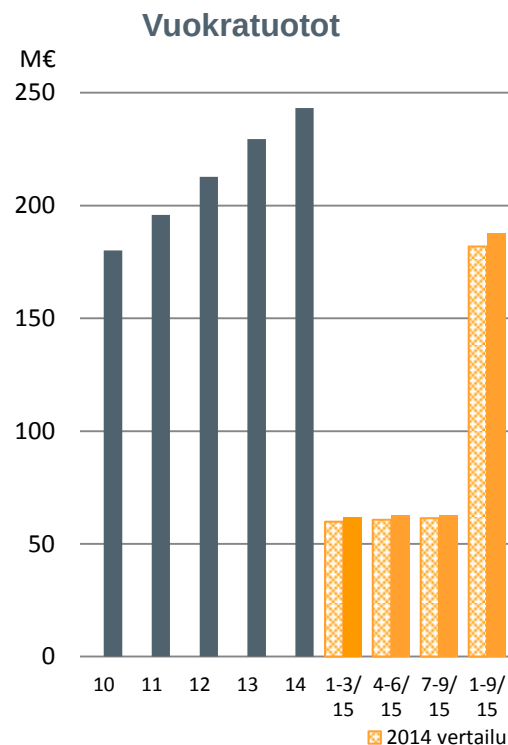
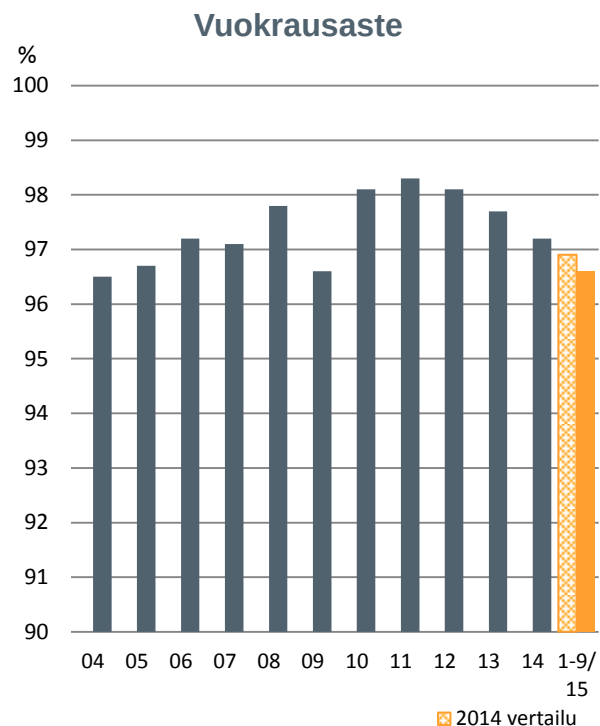
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit



Valmistuvien asuntojen suuri määrä painoi vuokrausastetta, mutta vuokratuotot kasvoivat

96,6%

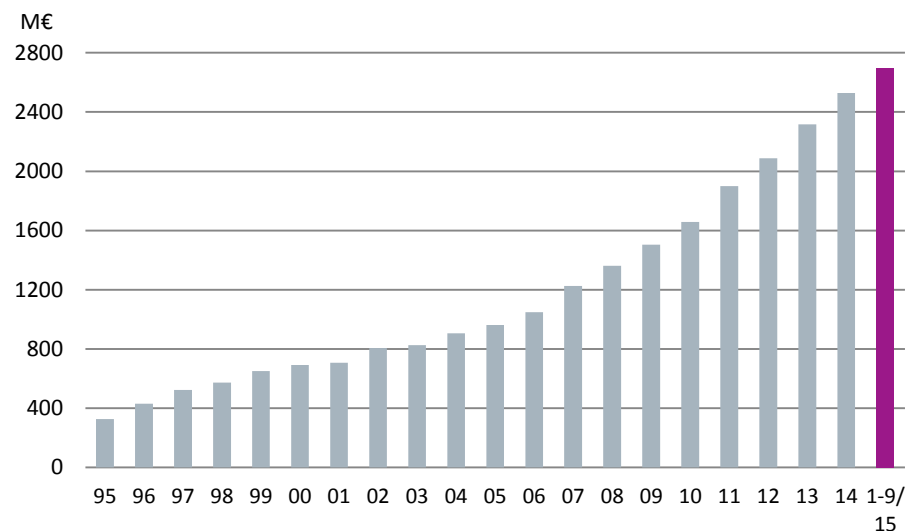
188 milj.€



Asunto-omaisuuden määrä pieneni, mutta arvo kasvoi

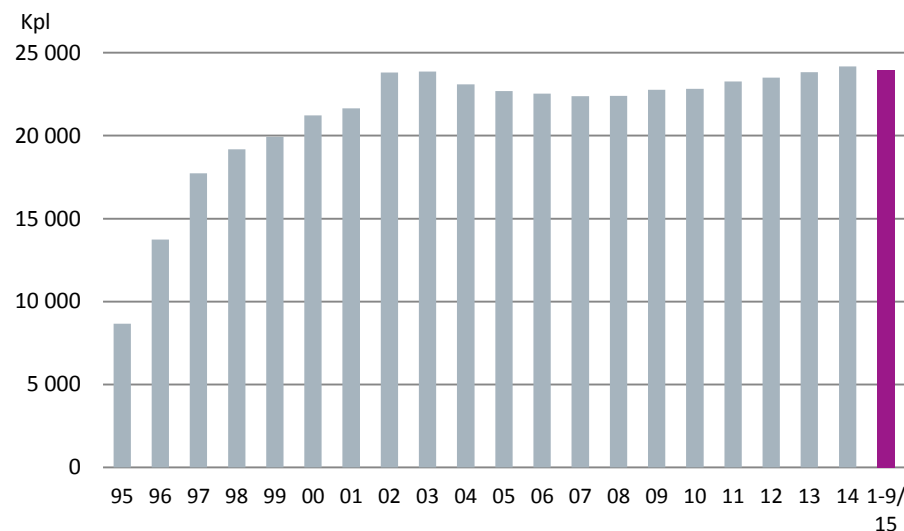
Asunto-omaisuus

2,7 mrd.€



Asunto-omaisuus

24 000 asuntoa



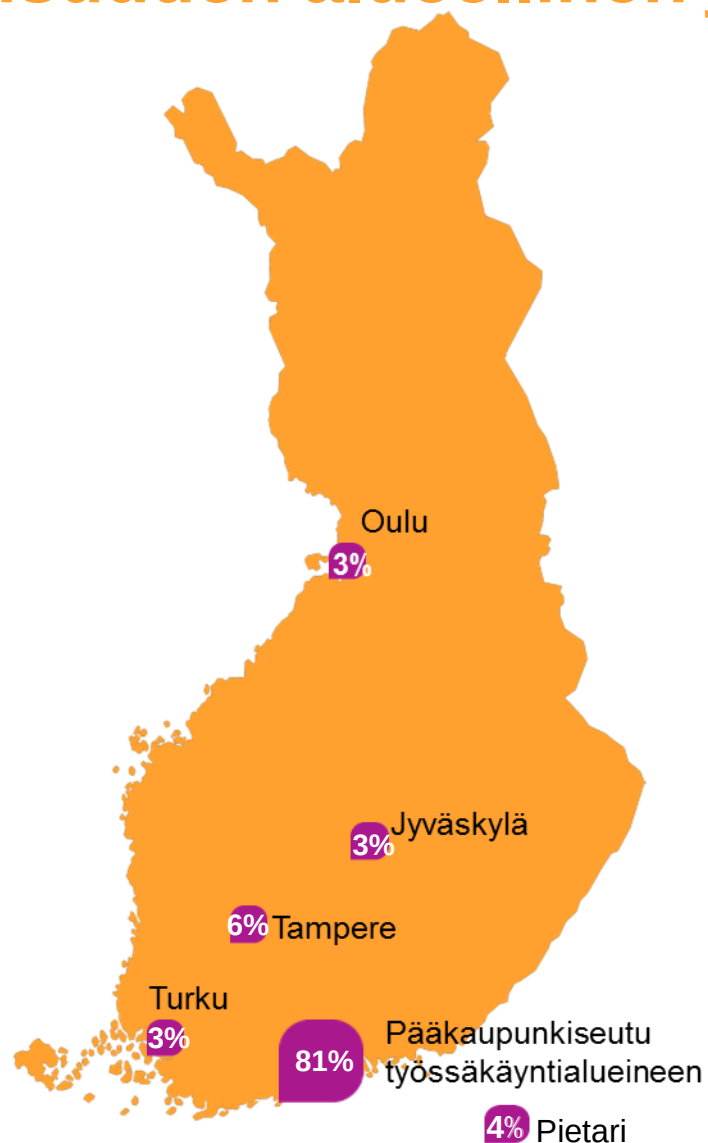
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma

Asunto-omaisuus

2,7 mrd.€

Helsingin osuus

1,2 mrd.€



SATO Pietarissa

Vuokra-asuntoja

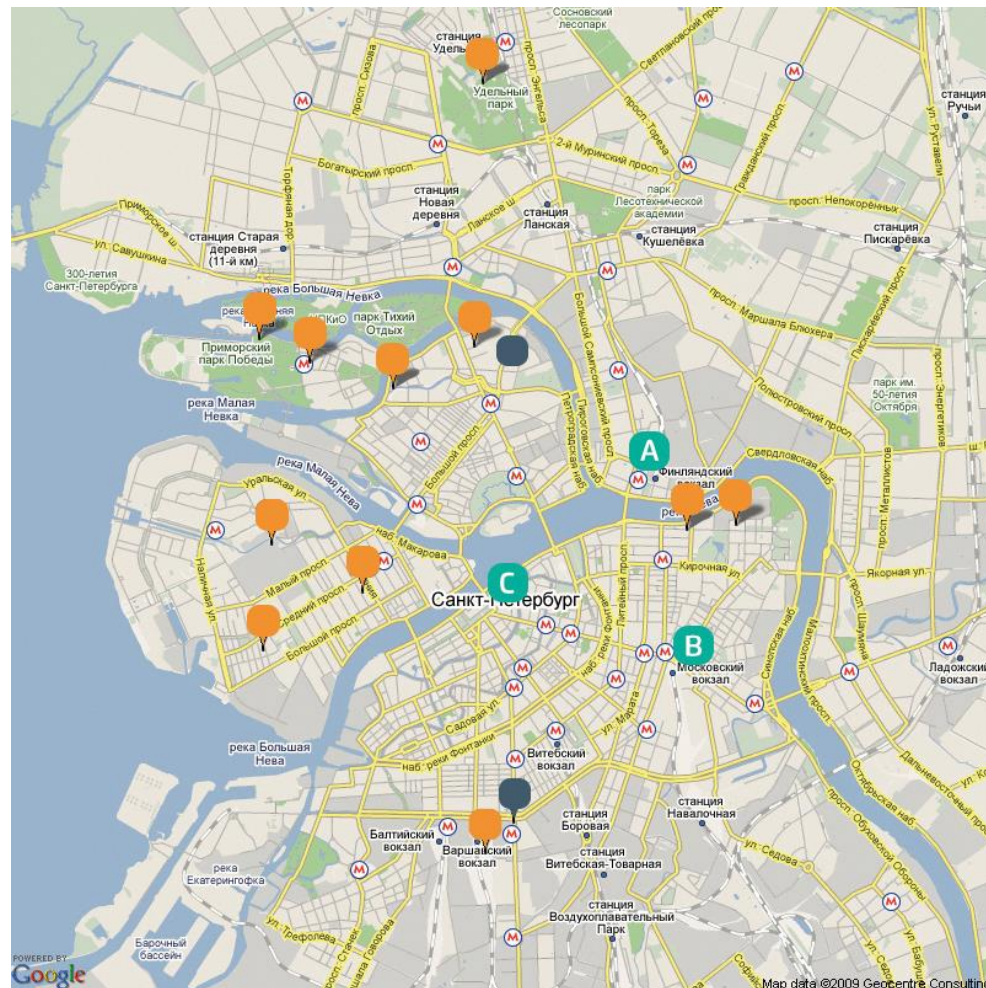
380 valmiina

Vuokra-asuntoja

150 rakenteilla

Asunto-omaisuuden arvo

115 milj.€



Maamerkit:

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

sato

Kasvupotentiaalia omalla tonttivarannolla

26



omistetut tontit

68 milj. €

n. 3 000

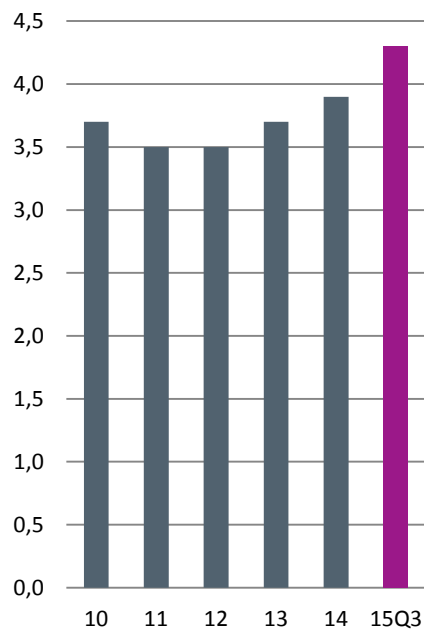
asunnon rakentamista
varten

pks:lla

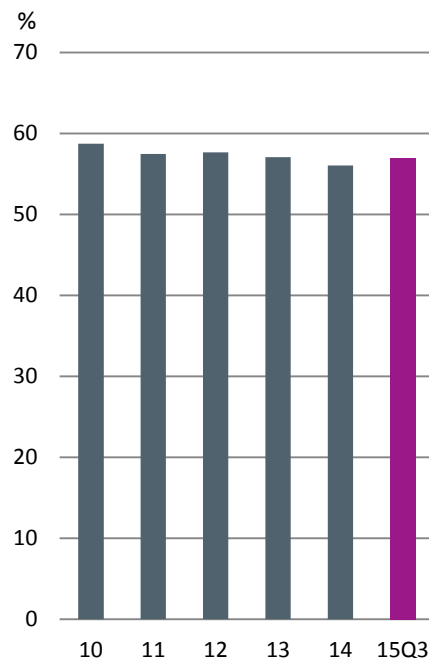
72%

Monipuoliset rahoituslähteet

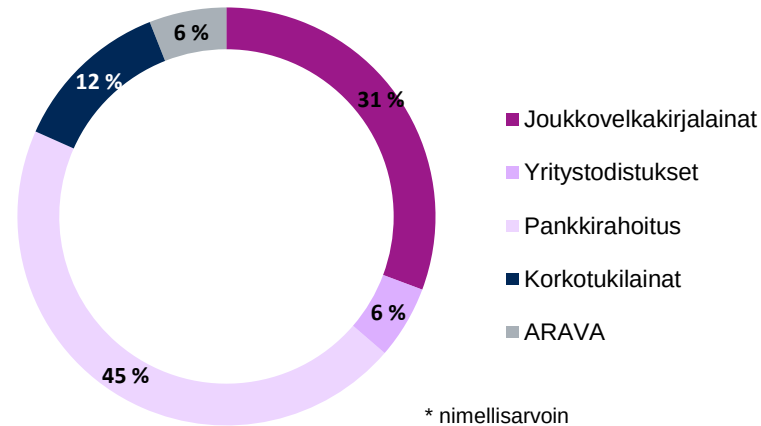
Korkokatekerroin



LTV (Loan to Value)



Lainarakenne* 30.9.2015 Yht. 1 789 milj. €



Taloudelliset tunnusluvut 2014-Q3/2015

28

Tunnusluvut	1-9/2015	Q3 2015	Q2 2015	Q1 2015	Q4 2014	Q3 2014	Q2 2014	Q1 2014	1-12/2014
Liikevaihto, milj. €	244,8	69,3	79,2	96,3	76,4	77,3	85,0	73,6	312,3
Liikevoitto, milj. €	130,5	18,7	44,4	67,5	38,4	36,8	56,0	60,1	191,3
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta	26,4	-18,3	8,1	36,6	16,1	4,8	18,5	24,4	63,8
Nettorahoituskulut, milj. €	-28,1	-9,2	-9,6	-9,2	-9,9	-9,8	-9,9	-9,5	-39,1
Tulos ennen veroja, milj. €	102,5	9,4	34,7	58,3	28,5	27,1	46,0	50,7	152,2
Tulos / osake (€)	1,6	0,15	0,6	0,9	0,4	0,4	0,7	0,8	2,4
Oma pääoma, milj. €	948	948	945	908	892	874	861	829	892
Bruttoinvestoinnit, milj. €	195,0	98,9	66,8	29,3	30,6	42,6	41,6	59,2	174,0
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,6 %	96,7 %	96,6 %	96,4 %	97,9 %	97,8 %	96,8 %	96,2 %	97,2 %

Suurimmat osakkeenomistajat

12.10.2015

Fastighets Ab Balder	30,3 %
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	22,8 %
APG Asset Management NV	22,8 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12,9 %
Valtion Eläkerahasto	5,0 %
Rakennusliitto ry	0,9 %
Muut osakkeenomistajat (72 kpl)	<u>5,3 %</u>
	100 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 12.10.2015 oli 51 001 842 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 79. Osakkeiden vaihtuvuus oli 32,2 prosenttia 1.1. – 12.10.2015.

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 nettovuokratuotto paranee edellisvuodesta. Tulevat vuokrankorotukset ovat kuitenkin edellisvuosia maltillisempia.
- Korkotason arvioidaan pysyvän matalana, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn liiketoimintaan.
- Venäjän talouden ennustetaan supistuvan. Venäjän epävarman taloudellisen ja poliittisen tilanteen vuoksi SATO pidättäytyy uusista investointipäätöksistä Venäjällä toistaiseksi.

Koteja tarvitaan aina.

Lisätietoja.

Toimitusjohtaja Erkka Valkila, puh. 050 62 050

Talousjohtaja Esa Neuvonen, puh. 040 5001 003

www.sato.fi