

*Arki asiakkaan lähellä.*

*Sharam Rahi, toimitusjohtaja*

# TILINPÄÄTÖS 2019

ESITYSMATERIAALI 27.2.2020

sato

# SISÄLTÖ

- SATO lyhyesti
- Strategia, visio, missio
- SATOn vuosi 2019
- Näkymät



# SATO LYHYESTI

- SATOkoteja **26 000**
- satolaisia **229**
- liikevaihto **295,6 milj.€**
- investoinnit **185,9 milj.€**
- sijoituskiinteistöjen käypä arvo **4,7 mrd.€ \***
- toiminta-alueet
  - **Pääkaupunkiseutu**, Tampere, Turku, Jyväskylä, Oulu
  - Pietari

*\*SATO siirtyi käyttämään tuottoihin perustuvaa arvostusmenetelmää sijoituskiinteistöjensä arvon määrittämisessä tilinpäätöksessä 31.12.2019.*





*Megatrendit*

GLOBALISAATIO / DIGITALISAATIO / KESTÄVÄ KEHITYS

KAUPUNGIT MUUTTUVAT

IHMISET MUUTTUVAT

ASUMISENKIN ON MUUTUTTAVA

*Visio*

HYVINVOIVIA  
IHMISIÄ  
KUKOISTAVISSA  
KAUPUNGEISSA

*Missio*

MULLISTAMME  
ASUMISEN –  
SE ON ENEMMÄN  
KUIN SEINÄT

*Koti kuten haluat -kehitysohjelmat*

ASIAKAS ENSIN / DIGITAALINEN KEHITYS / MONIPUOLISET ASUMISRATKAISUT

*Arvot*

RIMA ROHKEASTI KORKEALLE / IHMINEN IHMISELLE  
/ YHDESSÄ ONNISTUMISEN ILO

sato

*Jokaisen satolaisen  
päivittäisenä tavoitteena  
on onnellinen asiakas.*

**sato**



*Arki asiakkaan lähellä.*

*Positiivisten uudistusten vuosi.*

# SATON VUOSI 2019

**sato**





*Positiivisten uudistusten vuosi.*

# ONNISTUMISET

- Asiakastyytyväisyys kasvoi 4 NPS-yksikköä, ja oli 6.
- Taloudellinen vuokrausaste 98,1% lähellä kaikkien aikojen ennätystä.
- Saavutimme strategisen tavoitteen ja paransimme luottoluokitustamme: BBB vakain näkymin.
- Uudessa vastuullisuusohjelmassa painottuvat hiilineutraalit kaupungit sekä asukkaiden ja naapurustojen hyvinvointi.
- Pilottoimme SATO Talomestari -toimintamallin, jonka kautta pääsemme yhä lähemmäs asiakkaitamme.

sato

*Haluamme olla läsnä asiakkaan arjessa ja tukea hyvää naapuruutta.*

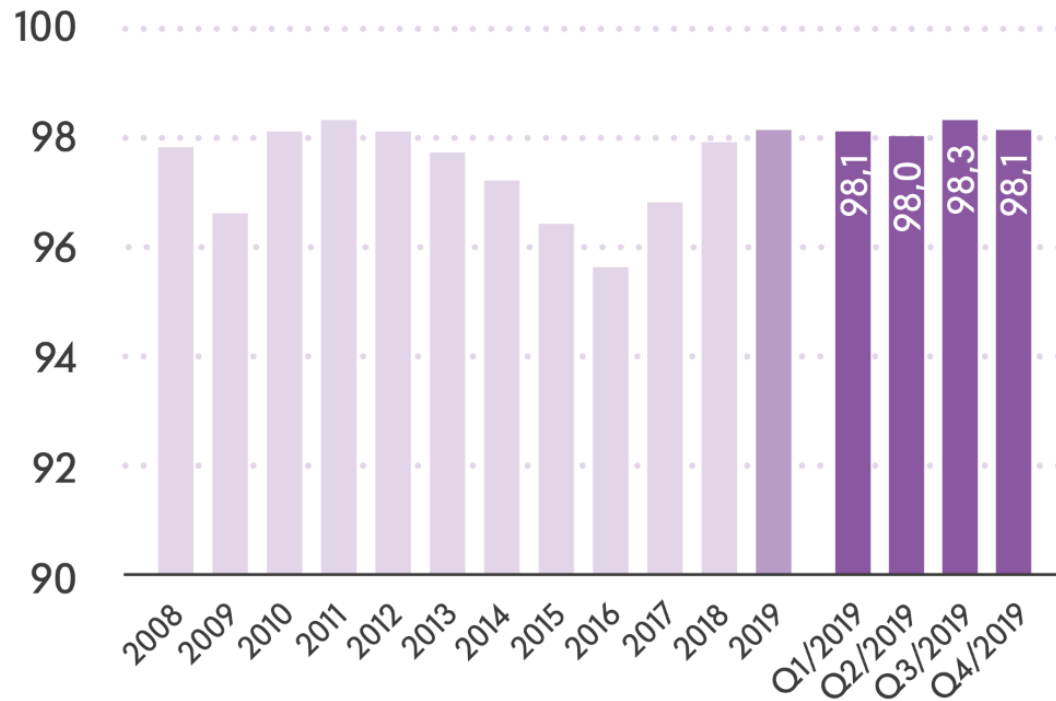
**sato**



*Asiakas ensin -strategia tuottaa tulosta.*

# VAHVA VUOKRAUSASTE

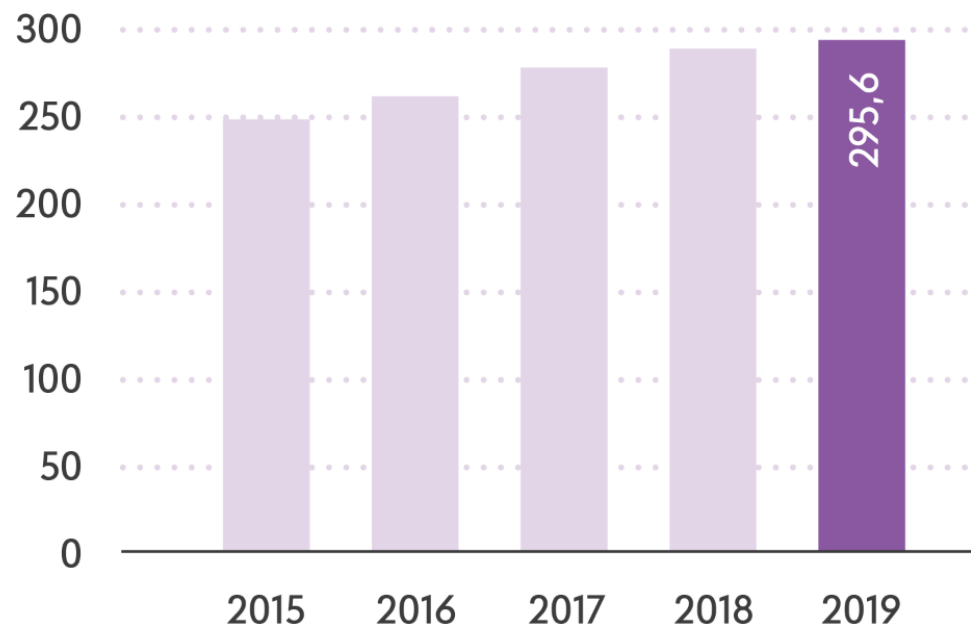
TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE, %



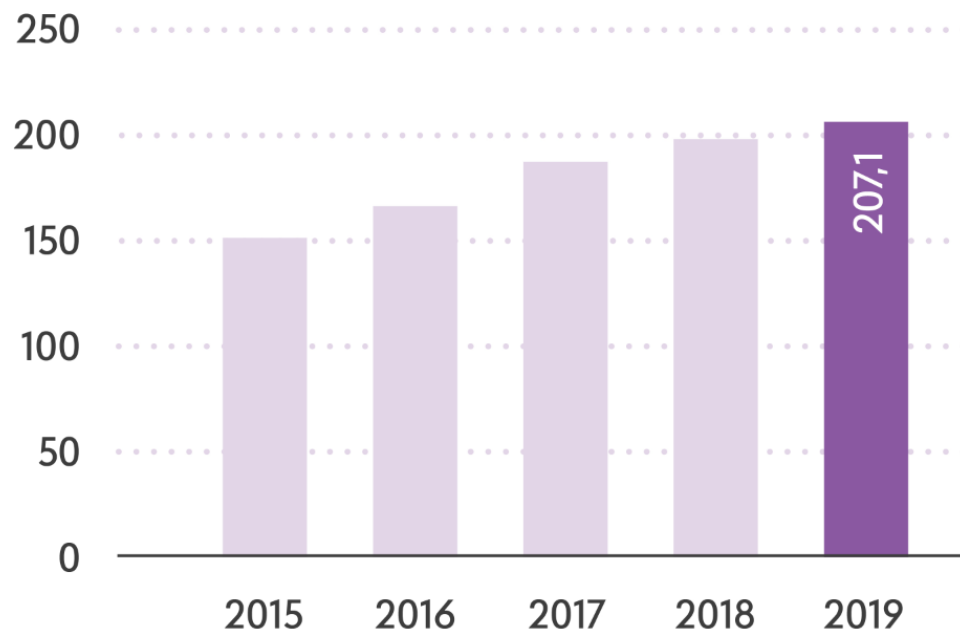
*Vuokratuotot kasvussa hyvän taloudellisen vuokrausasteen myötä.*

# LIKEVAIHTO JA VUOKRATUOTOT

LIKEVAIHTO, MILJ. €



NETTOVUOKRATUOTTO, MILJ. €

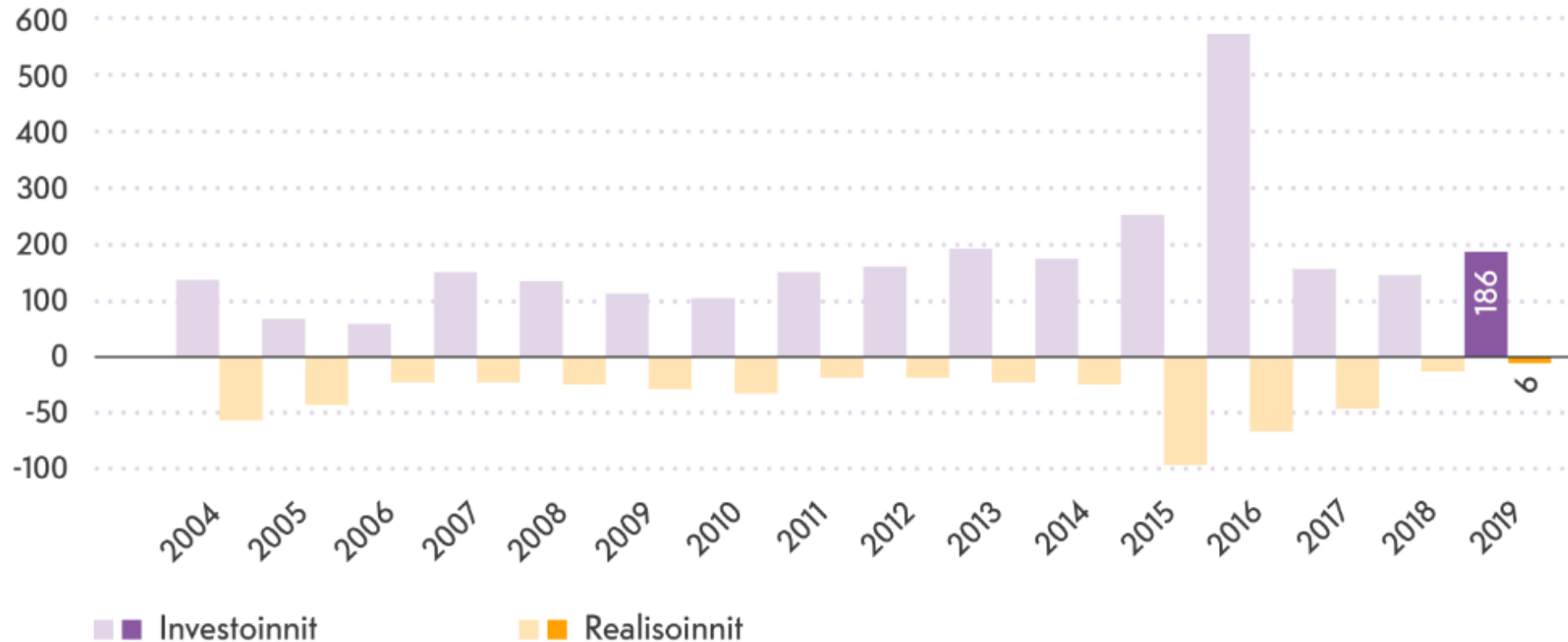


**sato**

*Kasvatamme ja uudistamme asuntokantaamme.*

# ASUNTO-OMAISUUDEN KEHITTÄMINEN

ASUNTOINVESTOINNIT JA -REALISOINNIT, MILJ. €





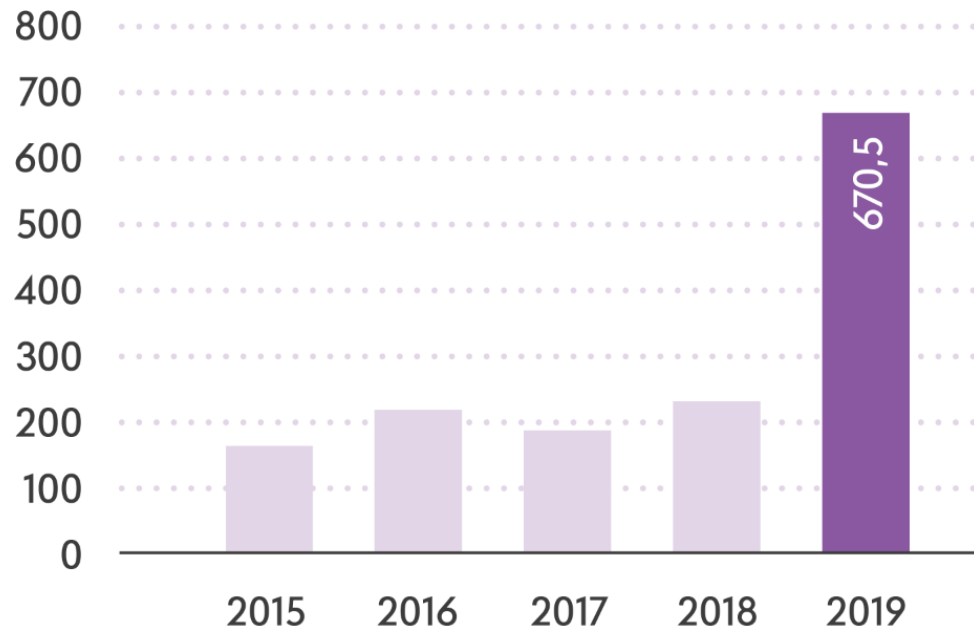
*Mitä paremmin  
tunnumme asiakkaamme, sen  
paremmin voimme häntä palvella.*

**sato**

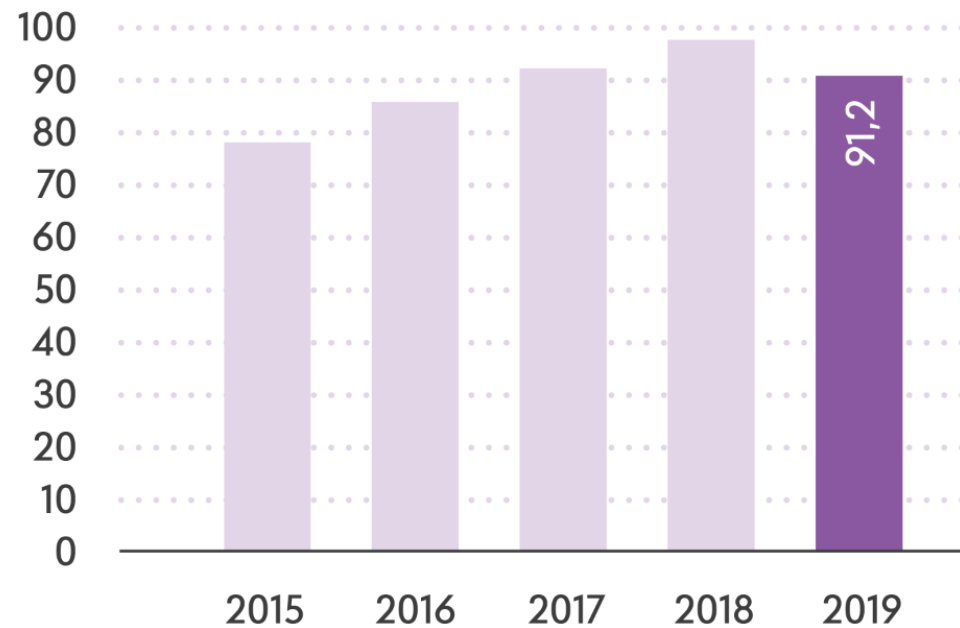
*Tulokseen vaikutti siirtyminen tuottoihin perustuvaan arvostusmenetelmään.*

# TULOS JA KASSAVIRTA

TULOS ENNEN VEROJA, MILJ. €



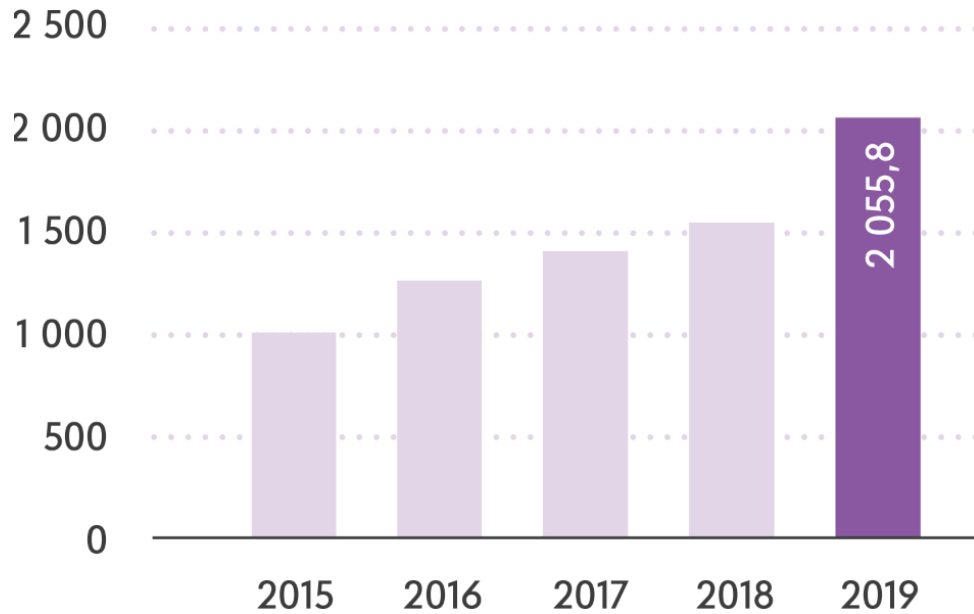
OPERATIIVINEN KASSAVIRTA (CE), MILJ. €



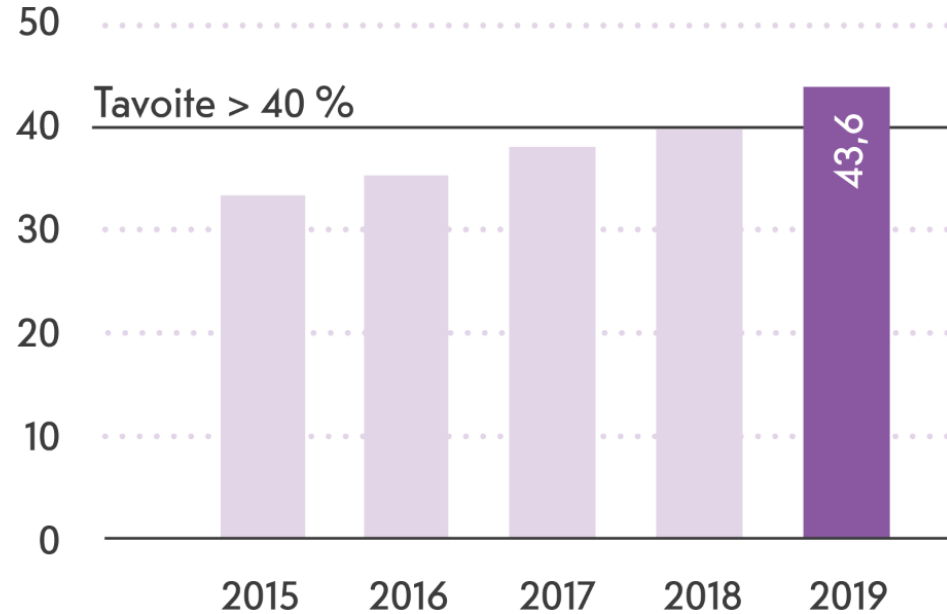
*Kasvun mahdollistaja.*

# VAHVA OMAVARAISUUSASTE

OMA PÄÄOMA, MILJ. €



OMAVARAISUUSASTE, %



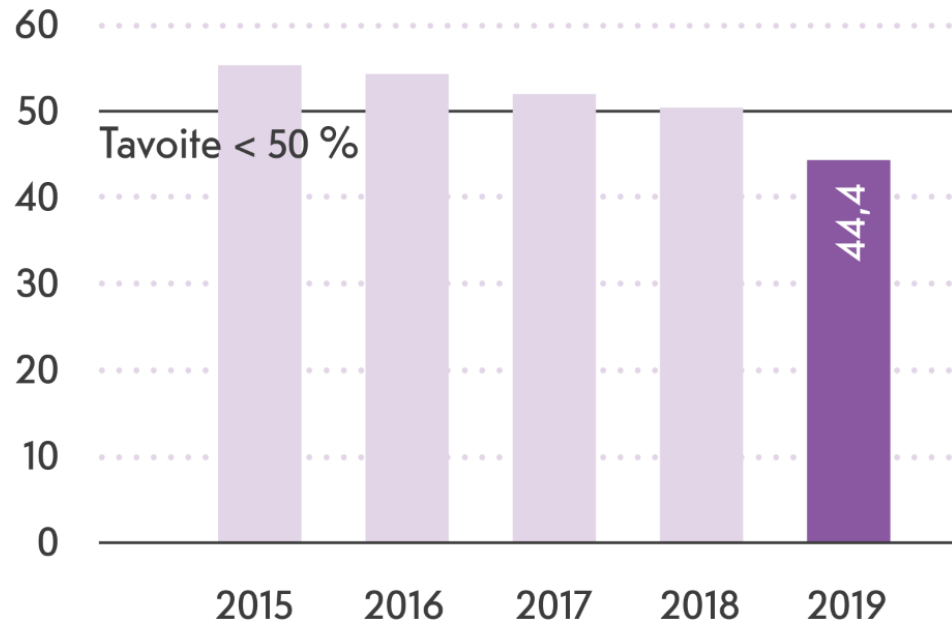
sato



*Taustalla pitkään jatkunut hyvä tuloskehitys.*

# LUOTOTUSASTE VAHVISTUI

LUOTOTUSASTE, %



sato

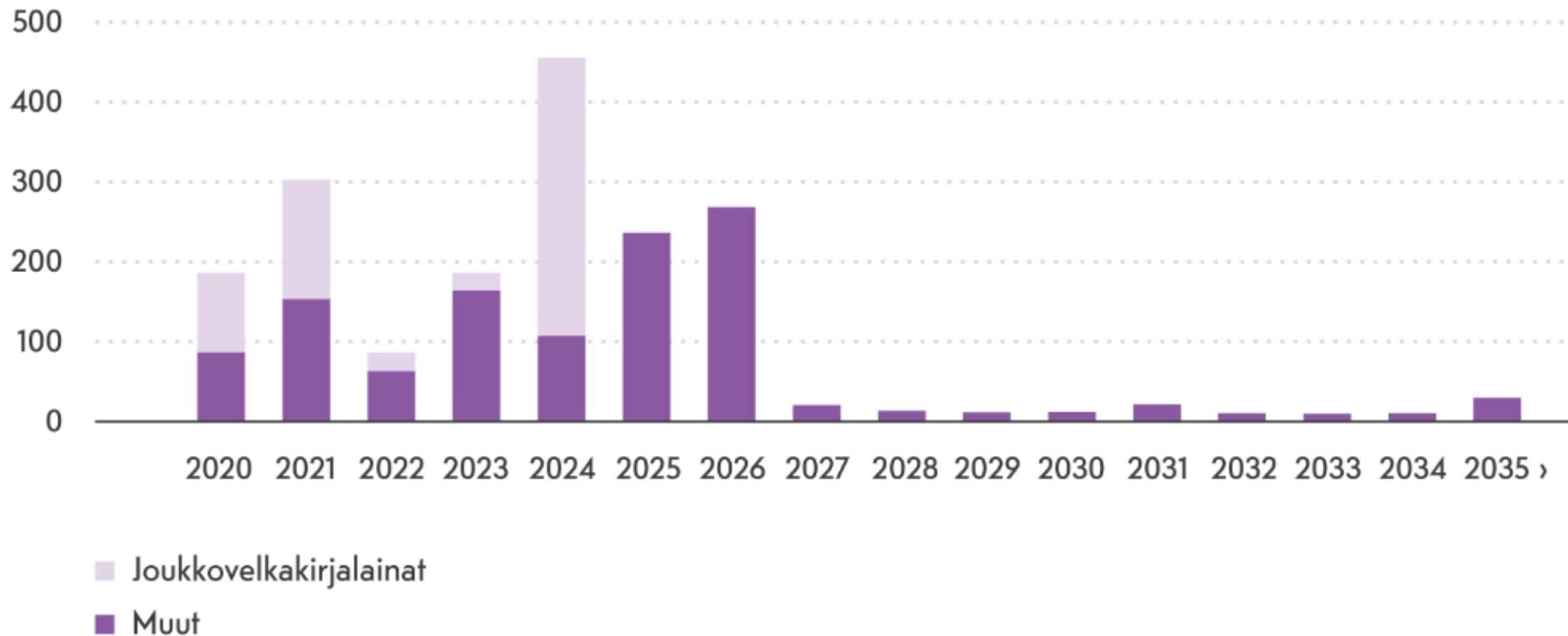
*Palvelemme asiakasta sekä verkossa  
että kasvotusten. Autamme häntä  
löytämään toiveisiinsa ja  
elämäntilanteeseensa sopivan kodin.*

**sato**

*Kohti pääosin reaali- ja vakuudetonta rahoitusrakennetta.*

# LAAJA RAHOITUSPOHJA

PITKÄAIKAISTEN LAINOJEN ERÄÄNTYMINEN, MILJ.€

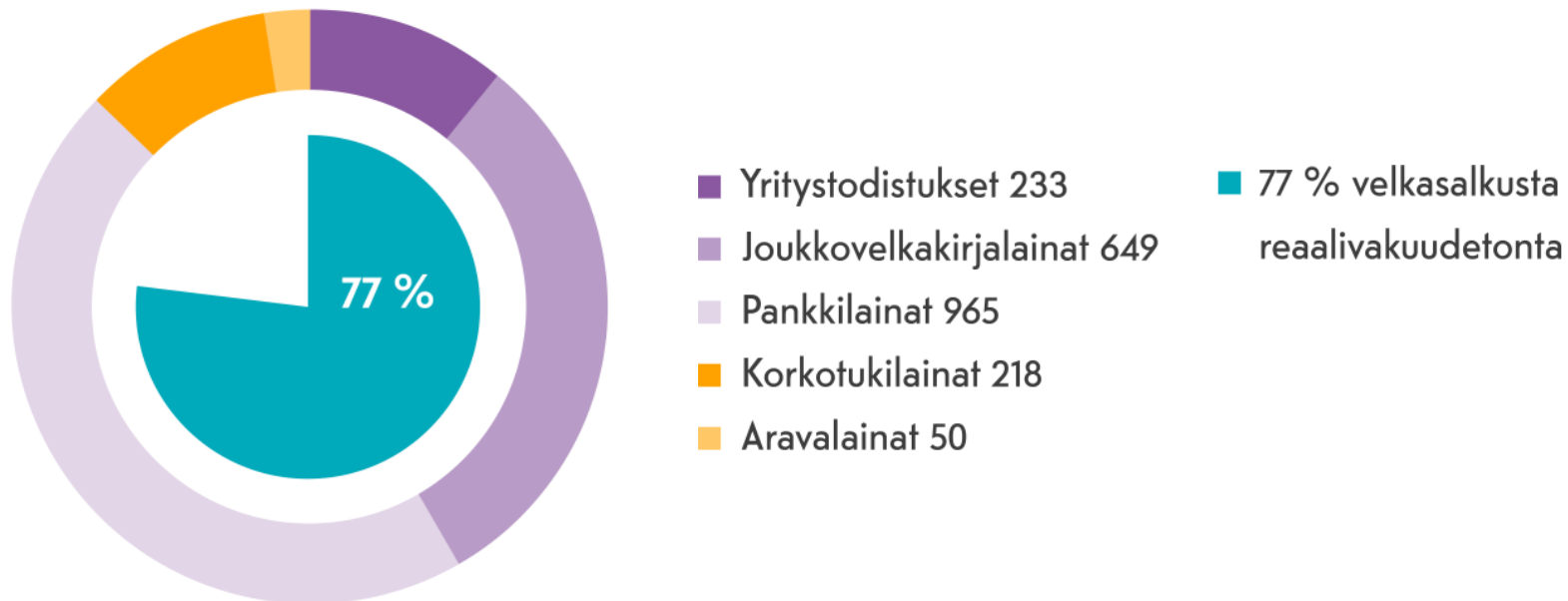




*Korolliset velat 2 115 miljoonaa euroa.*

# LAAJA RAHOITUSPOHJA

VELKASALKUN RAKENNE, nimellisarvot 31.12.2019,  
YHTEENSÄ 2 115 MILJ.€



sato

# YHTEENVETO 1.1.-31.12.

- Taloudellinen vuokrausaste pysyi hyvällä tasolla koko vuoden ja oli Suomessa 98,1 (97,9) %.
- Liikevaihto oli 295,6 (290,4) milj. €
- Nettovuokratuotto oli 207,1 (198,5) milj. €.
- Tulos ennen veroja kasvoi ja oli 670,5 (230,8) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 552,2 (102,0) milj. €. SATO siirtyi tilinpäätöksessä käyttämään tuottoihin perustuvaa arvostusmenetelmää.
- Asuntoinvestoinnit olivat 185,9 (143,5) milj. €.
- Sijoitettu pääoma oli 4 154,2 (3 536,7) milj. €.
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 18,9 (7,9) %.
- Osakekohtainen tulos oli 9,45 (3,26) euroa.
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta/jaetaan 0,50 (0,50) euroa/osake.



# SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

Balder Finska Otag AB (Fastighets AB Balder)	54,6 %
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	22,6 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12,7 %
Valtion Eläkerahasto	4,9 %
Rakennusliitto ry	1,1 %
Valkila Erkki	0,7 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	0,4 %
Entelä Tuula	0,3 %
SATO Oyj	0,3 %
Heinonen Erkki	0,3 %
Muut osakkeenomistajat (109 kpl)	2,1 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2019 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 119. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus oli 0,23 prosenttia 1.1.-31.12.2019.



*Kaupungistuminen luo hyvät pitkän ajan edellytykset investointien jatkamiselle.*

# NÄKYMÄT

- Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kaupungistumiskehitys, asuntopoliittiset linjaukset, kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, kilpailutilanne sekä korkotas.
- Suomen kansantalouden arvioidaan jatkuvan kasvu-uralla, mutta kasvun oletetaan hidastuvan. **Korkotason arvioidaan pysyvän vuonna 2020 matalalla tasolla, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin.**
- Jatkuva kaupungistuminen luo hyvät pitkän ajan edellytykset investointien jatkamiselle SATOn päätoimialueilla Suomessa. Nettomuuton osuuden väestönlisäyksestä on ennustettu olevan suurinta SATOn toiminta-alueilla. **Noin 80 prosenttia SATOn asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla, jossa hintojen arvioidaan kehittyvän muuta maata positiivisemmin.**
- Pellervon taloustutkimuksen (PTT) ennusteen mukaan hintojen ja vuokrien nousu jatkuu.
- Ennätysvilkas asuntorakentaminen vähenee tulevana vuosina.
- Suomen Pankin ennusteen mukaan talouden kasvu hidastuu vuonna 2020. Suomen tärkeimpien kauppakumppanimaiden talouskasvu on jo hidastunut mikä heijastuu Suomen talouskasvuun. Kotimaassa sekä yritysten että kotitalouksien luottamus on jo pitkään heikentynyt, mikä näkyy maltillisena kulutuksen kasvuna, eikä työllisyyden odoteta juurikaan paranevan.
- Yhdenmukaistaakseen toimintamalliaan enemmistöomistajansa kanssa, SATO Oyj ei julkista ohjeistusta vuoden 2020 tuloksesta. Balder Finska Otas AB:n emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.





# KIITOS

Lisätietoja antavat:

Sharam Rahi, toimitusjohtaja

p. 0201 34 4001

Markku Honkasalo, talousjohtaja

p. 0201 34 4226

