

*SATOkoti on enemmän kuin seinät.*

*Antti Aarnio, toimitusjohtaja*

**OSAVUOSIKATSAUS  
1-9/2021  
ESITYSMATERIAALI 11.11.2021**

**sato**

# SISÄLTÖ

- SATO lyhyesti
- Toimintaympäristö
- Osavuositarkastus 1-9/2021



# SATO LYHYESTI

- SATOkoteja **26 600**
- satolaisia **289**
- sijoitusomaisuuden käypä arvo **5,0 mrd.€**
- toiminta-alueet
  - **Pääkaupunkiseutu**, Tampere, Turku, Jyväskylä, Oulu
  - Pietari



# STRATEGIA

MEGATRENDIT: VÄESTÖNMUUTOS, ILMASTONMUUTOS, DIGITALISOITUMINEN, VASTUULLISUUS



**#1**  
**ASIAKAS-  
KOKEMUS**  
Asiakasta lähellä



**#2**  
**VASTUULLISUUS  
JA KESTÄVÄ  
ASUMINEN**  
Kotitaloja, jotka  
kestävät aikaa



**#3**  
**SATOLAISET**  
Edelläkävijöinä,  
myös ylihuomenna

**ARVOT: IHMINEN IHMISELLE, RIMA ROHKEASTI KORKEALLE, YHDESSÄ ONNISTUMISEN ILO**

# TOIMINTAYMPÄRISTÖ

- Suomen talouden toipuminen koronakriisistä on ollut nopeaa keväästä 2021 alkaen, kun rokotekattavuus on kasvanut ja rajoituksia on purettu. Kasvun ennustetaan jatkuvan vuonna 2022, jonka jälkeen se tulee hidastumaan. Valtionvarainministeriön syyskuun ennusteen mukaan Suomen talous kasvaa 3,3 % vuonna 2021 ja 2,9 % vuonna 2022. Tautitilanteen muutos, virusmuunnokset sekä rokotekattavuuden hidas kasvu tuovat kuitenkin edelleen epävarmuutta talouden kehittymiseen.
- Koronapandemian negatiivista vaikutusta Suomen talouteen pyritään rajoittamaan Euroopan Keskuspankin, EU:n sekä Suomen valtion tukitoimenpiteillä. Euroopan talouskehityksestä johtuen korkotason arvioidaan pysyvän pidemmän aikaa matalalla tasolla, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin. Inflaation kehitys jatkossa voi mahdollisesti johtaa korkotason muutoksiin.
- Suurten kaupunkien vuokra-asuntomarkkinoita on viime vuosina leimannut tarjonnan ripeä kasvu. Kasvu on pääosin lähtöisin vilkkaasta vuokra-asuntotuotannosta, jonka taustalla on vahva sijoittajakysyntä.
- Koronapandemia on siirtänyt vuokra-asuntokysynnän painopistettä hienoisesti isompiin asuntoihin ja matalamman vuokratason alueille. Kummassakin taustalla on etätyön lisääntyminen: tilaa tarvitaan enemmän, kun kotona myös työskennellään.
- Vuonna 2020 alkaneesta koronapandemiasta huolimatta vuokra-asunnoille on kysyntää ja kaupungistumiskehityksen, joka pandemian aikana on väliaikaisesti hidastunut, uskotaan jatkuvan tulevana vuosina vahvana.



*SATOkoti on enemmän kuin seinät.*

*Yhä sujuvampaa asiakaspalvelua.*

# OSAVUOSIKATSAUS 1-9/2021

sato

# KOHOKOHDAT

- Vuokra-asuntojen kysyntä parani hieman. SATOn vuokrausaste nousi lievästi alkuvuoteen verrattuna ja katsauskauden (1.7.–30.9.2021) vuokrausaste oli 95,1 % (96,5 %). Pääkaupunkiseudun kysyntä elpyi elokuusta alkaen. Tampereella, Turussa sekä muissa kasvukeskuksissa vuokra-asuntojen kysyntä lähti nousuun jo kesän aikana.
- Uudisasuntotuotanto on pääkaupunkiseudulla edelleen ennätyskorkealla tasolla ja sen taustalla keskeisenä tekijänä on kasvanut sijoittajakysyntä. Myös vuokra-asuntojen tarjonta on yhä korkealla tasolla. Kilpailutilanne vuokranantajien kesken on kiristynyt ja vuokralaisten valinnan mahdollisuuksien kasvaessa onnistunut asiakaskokemus on entistä tärkeämmässä roolissa.
- Talomestari-toimintamallia laajennettiin edelleen pääkaupunkiseudulla sekä Tampereella ja Turussa: Katsauskauden lopussa SATOssa työskenteli 45 talomestaria. Tavoitteena on, että SATOlla työskentelee 60 talomestaria vuoden loppuun mennessä. Vuoden 2019 lopussa käynnistetyssä toimintamallissa SATOn omien talomestareiden vastuulla on asuntojen ja talojen kiinteistötekniset työt. Tavoittelemme talomestari-toimintamallilla entistä parempaa asiakaskokemusta ja tehokkaampaa ylläpitoa.
- Katsauskaudella keskityimme asiakaspalvelujemme uudistamiseen. Muutokset tehostavat asiakaspalvelumme ja vuokrauksemme päivittäistä työtä ja näkyvät asiakkaillemme entistä sujuvampana asiointina.
- Puukerrostalokohteen rakentaminen alkoi Lupajantiellä Helsingin Mellunmäessä. Kaksikerroksisiin taloihin tulee 112 uutta vuokra-asuntoa.
- Haluan kiittää satolaisia hyvästä työstä asukkaidemme asumisviihtyvyyden ja asiakastyytyväisyyden kehittämiseksi.



*Yhä sujuvampaa asiakaspalvelua.*

# KATSAUSKAUSI 1-9/2021

- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 94,7 % (97,0).
- Liikevaihto oli 223,2 (228,3) milj. €.
- Nettovuokratuotto oli 157,3 (166,9) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 211,7 (102,8) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 114,4 (-7,0) milj. €.
- Asuntoinvestoinnit olivat 116,9 (83,3) milj. €.
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 479,8 (4 587,8) milj. €.
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,3 % (4,2).
- Oma pääoma oli 2 310,7 (2 135,4) milj. €, 40,82 (37,72) €/osake.
- Osakekohtainen tulos oli 2,99 (1,44) €.
- Asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 41 (608) vuokra- ja 0 (63) omistusasuntoa sekä 0 (36) JoustoKotia.
- Rakenteilla on 1 294 (451) vuokra- ja 71 (16) omistusasuntoa sekä 52 (0) JoustoKotia.
- Talomestari-malli laajentui Tampereelle ja Turkuun: katsauskauden lopussa SATOssa työskenteli 45 talomestaria.
- Kilpailutilanne vuokranantajien kesken on kiristynyt ja vuokralaisten valinnan mahdollisuuksien kasvaessa onnistunut asiakaskokemus on entistä tärkeämmässä roolissa.





*Yhä sujuvampaa asiakaspalvelua.*

# KATSAUSKAUSI 7-9/2021

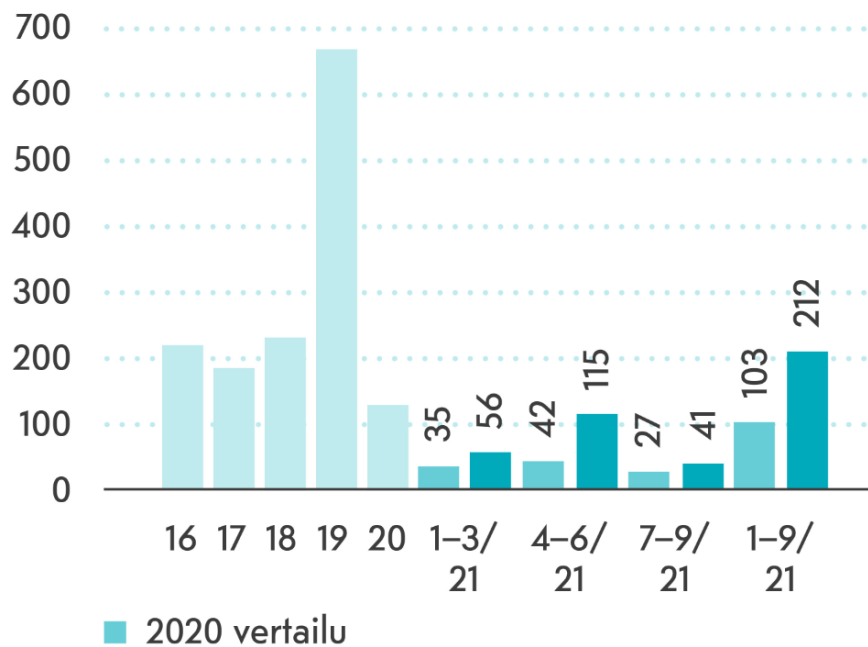
- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 95,1 % (96,5).
- Liikevaihto oli 74,9 (76,2) milj. €.
- Nettovuokratuotto oli 57,3 (60,3) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 40,5 (26,5) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 2,4 (-13,6) milj. €.
- Asuntoinvestoinnit olivat 57,3 (23,5) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 0,57 (0,37) €.
- Asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 0 (0) vuokra- ja 0 (0) omistusasuntoa sekä 0 (0) JoustoKotia.



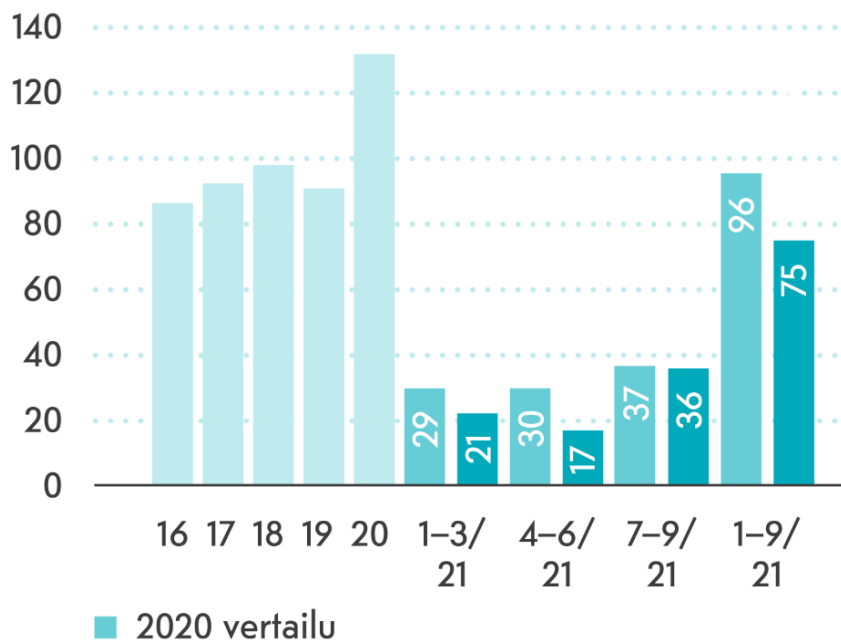
*Tasainen kassavirta.*

# TULOS JA KASSAVIRTA

TULOS ENNEN VEROJA, MILJ.€



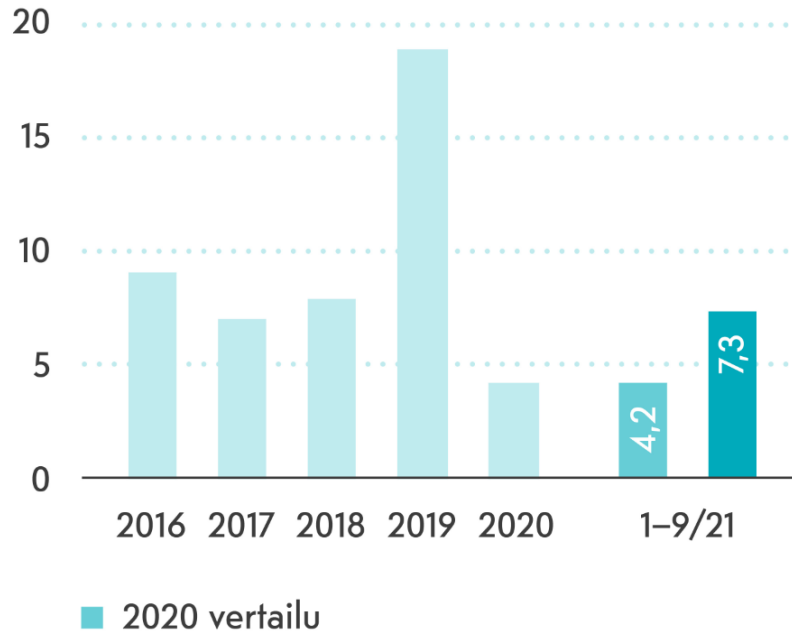
OPERATIIVINEN KASSAVIRTA (CE), MILJ.€



*Asuntosijoituksen merkittävä mittari.*

# SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO

SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, %

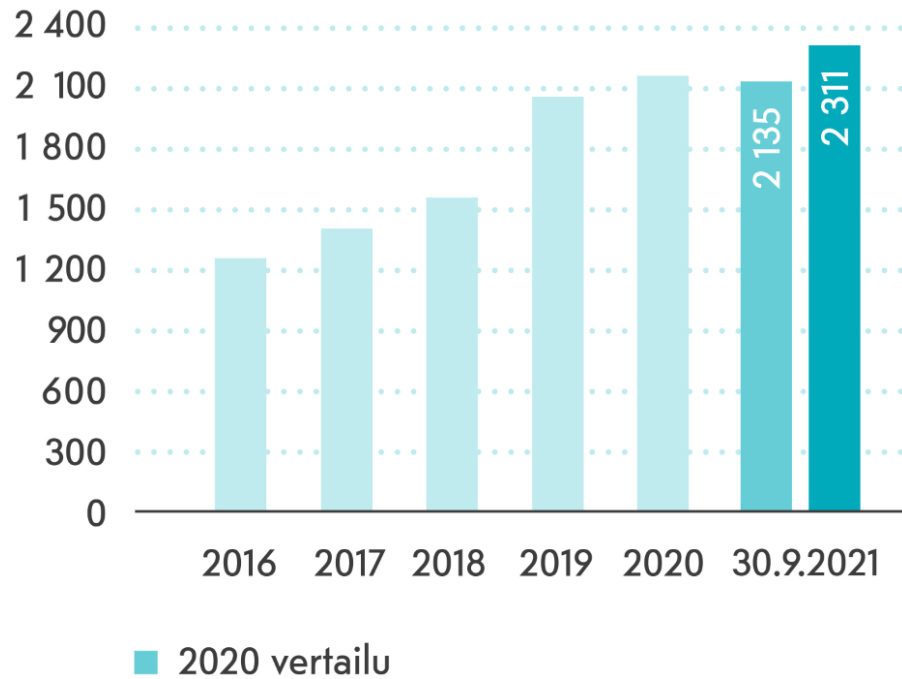


sato

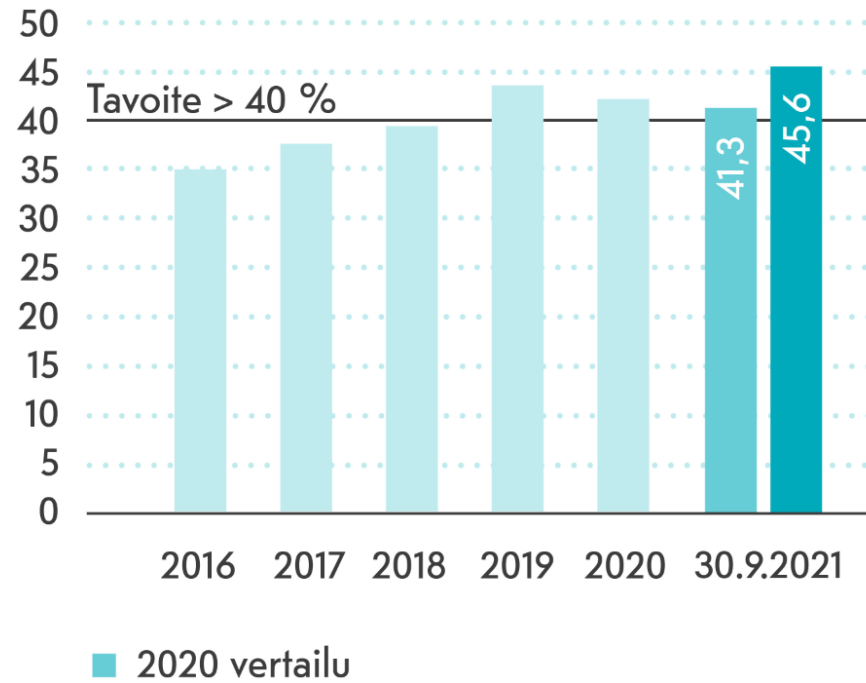
*Kasvun mahdollistaja.*

# VAHVA OMAVARAISUUSASTE

OMA PÄÄOMA, MILJ.€



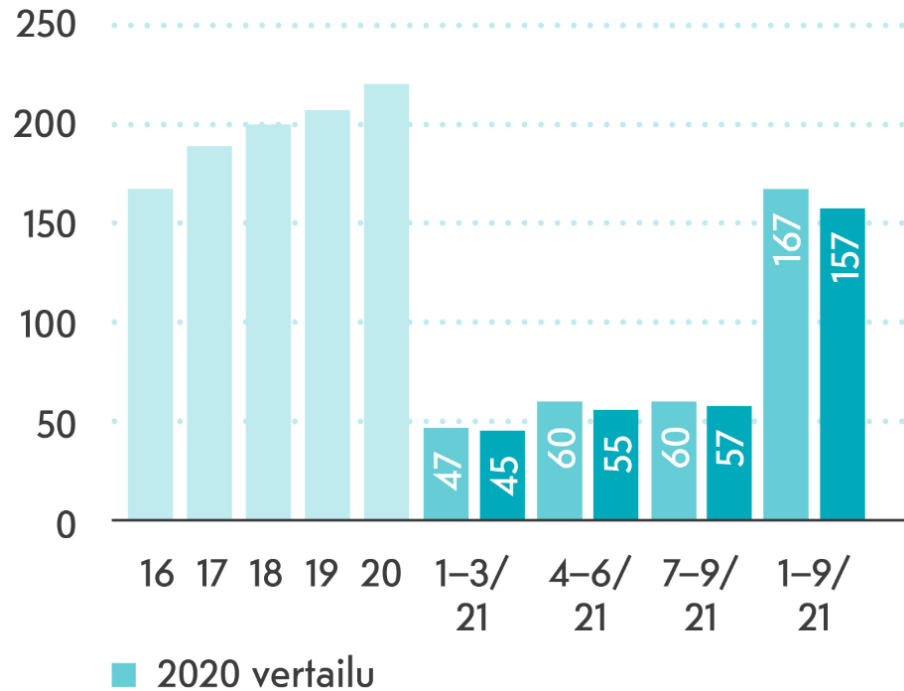
OMAVARAISUUSASTE, %



*Taustalla heikentynyt vuokrausaste.*

# VUOKRATUOTOT

NETTOVUOKRATUOTTO, MILJ.€

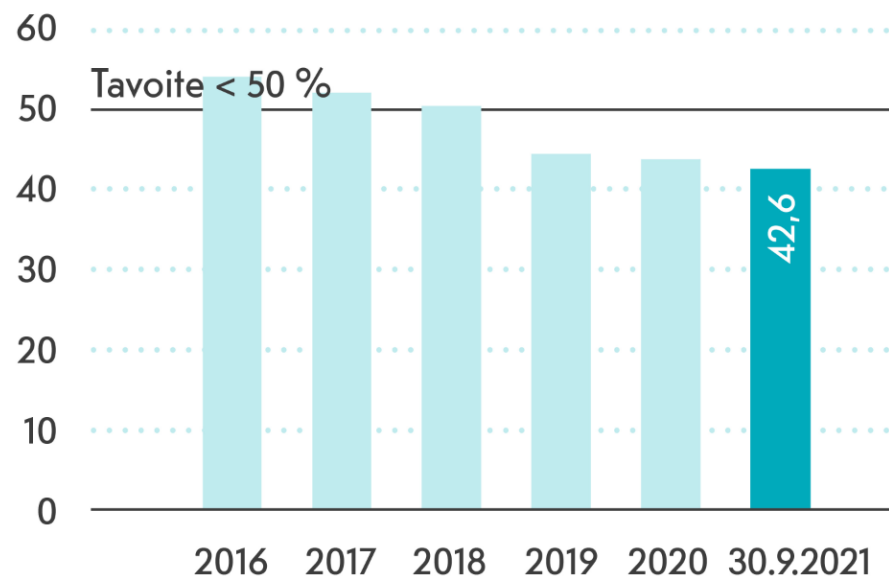


sato

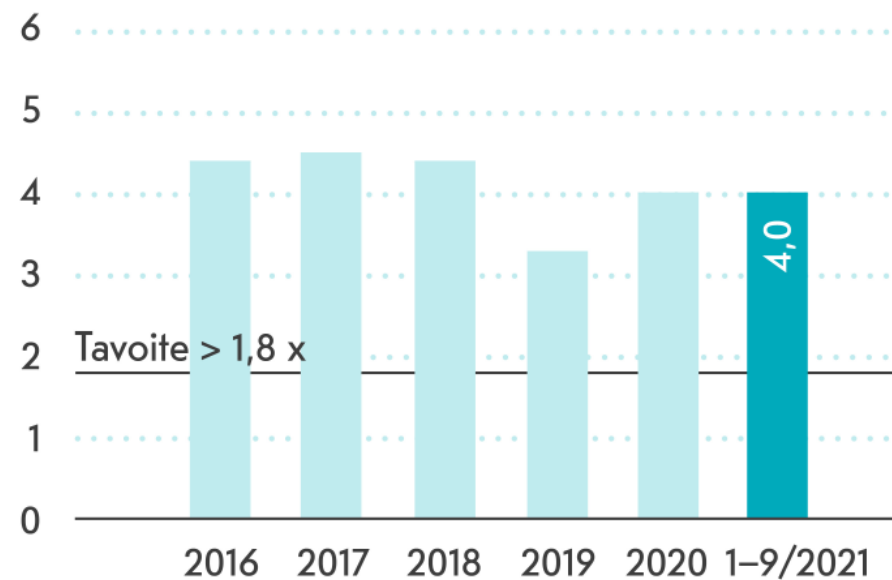
*Vahva tase.*

# RAHOITUS

LUOTOTUSASTE, %



KORKOKATEKERROIN

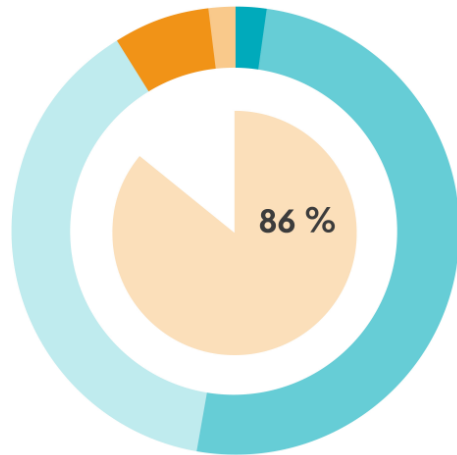


sato

*Korolliset velat 2 176 miljoonaa euroa.*

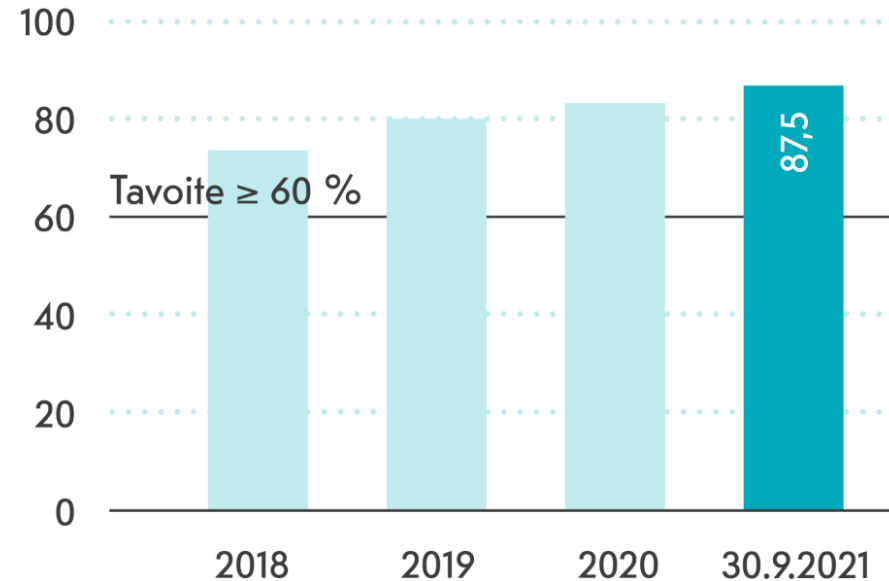
# RAHOITUS

VELKASALKUN RAKENNE,  
nimellisarvot 30.9.2021,  
YHTEENSÄ 2 176 MILJ.€



- Yritystodistukset 50
  - Joukkovelkakirjalainat 1 099
  - Pankkilainat 835
  - Korkotukilainat 156
  - Aravalainat 37
- 86 % velkasalkusta  
reaalivakuudetonta

REAALIVAKUUKSISTA  
VAPAA OMAISUUS, %

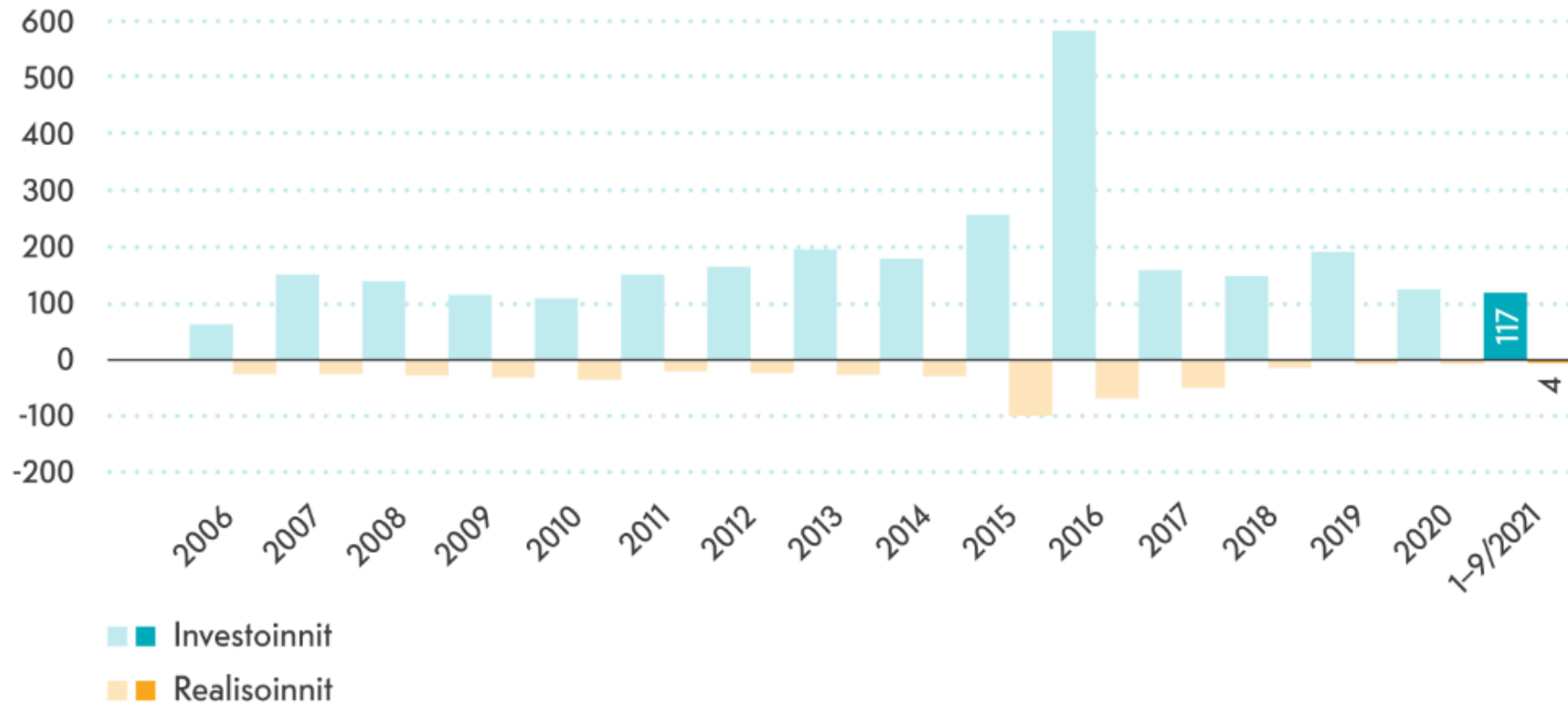


sato

*Investoinneista 90 % kohdistui pääkaupunkiseudulle.*

# INVESTOINNIT SUOMESSA

ASUNTOINVESTOINNIT JA REALISOINNIT, MILJ.€



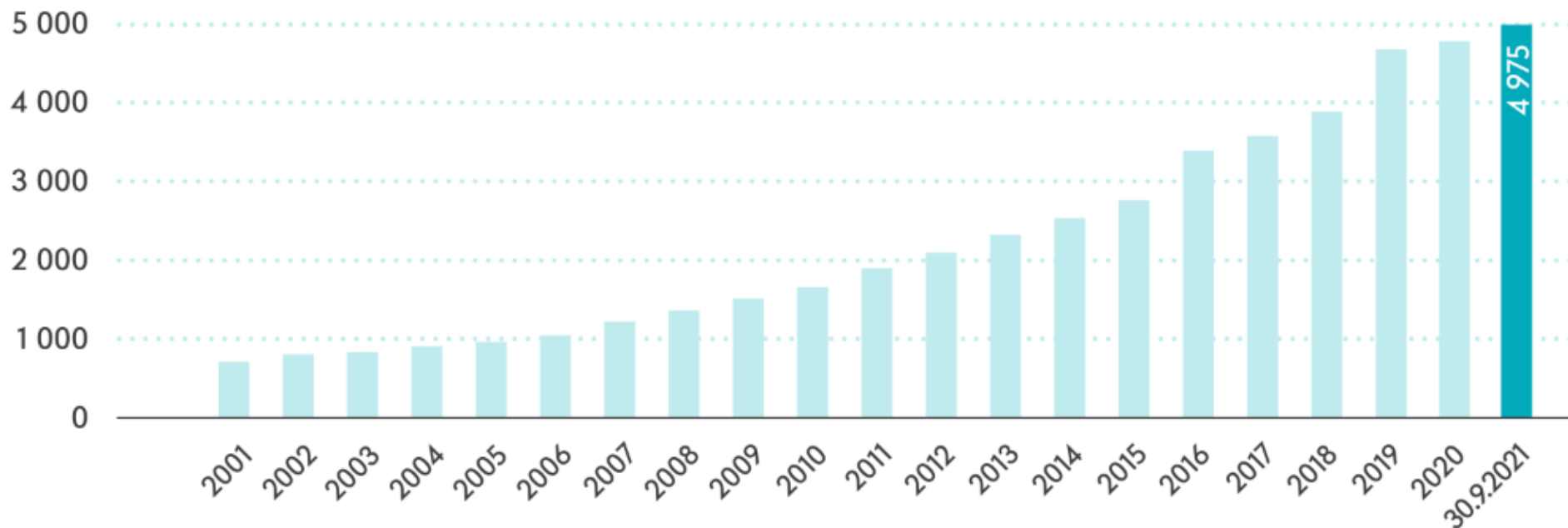
sato



*Strategiana sijoittaa pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun.*

# SIJOITUSKIINTEISTÖT

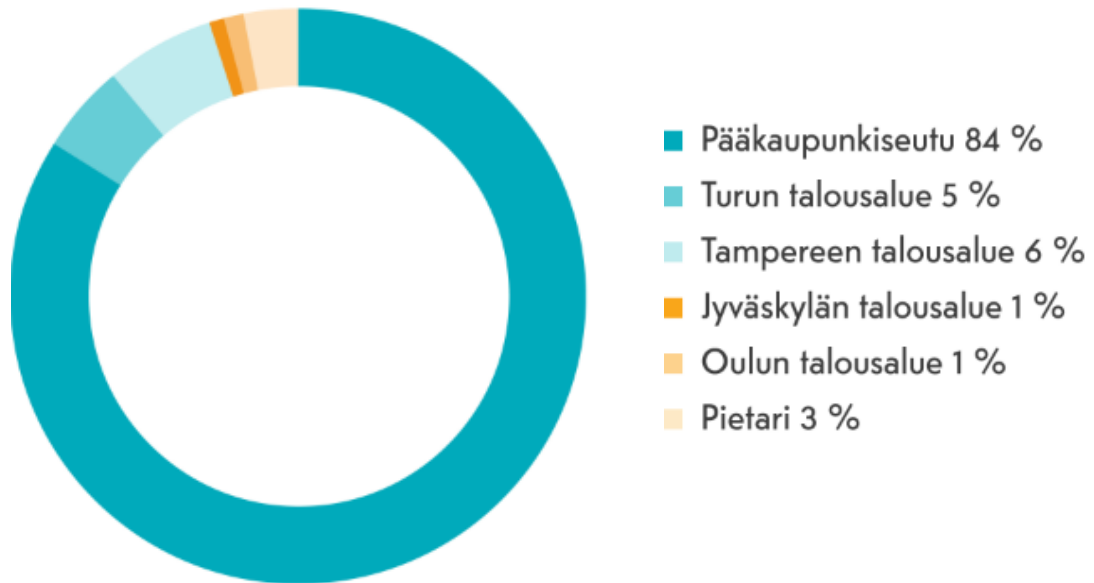
SIJOITUSKIINTEISTÖJEN ARVONKEHITYS, MILJ.€



*Kodit alueilla, joilla kysyntä kasvaa.*

# ASUNTO-OMAISUUS

ASUNTO-OMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUMA  
30.9.2021



sato

# SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder)	55,9 %
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	22,6 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12,7 %
Valtion Eläkerahasto	4,9 %
Valkila Erkki	0,7 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	0,4 %
SATO Oyj	0,3 %
Entelä Tuula	0,3 %
Heinonen Erkki	0,3 %
Tradeka-sijoitus Oy	0,2 %
Muut osakkeenomistajat (115 kpl)	1,7 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.9.2021 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 125. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,25 prosenttia 1.1.–30.9.2021.



# NÄKYMÄT

- Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, kilpailutilanne sekä korkotaso.
- Suomen talouden toipuminen koronakriisistä on ollut nopeaa keväästä 2021 alkaen, kun rokotekattavuus on kasvanut ja rajoituksia on purettu. Talouskasvun ennustetaan jatkuvan myös vuonna 2022 minkä jälkeen se tulee hidastumaan. Valtionvarainministeriön syyskuun ennusteen mukaan Suomen talous kasvaa 3,3 % vuonna 2021 ja 2,9 % vuonna 2022. Tautitilanteen muutos, virusmuunnokset sekä rokotekattavuuden hidas kasvu tuovat kuitenkin edelleen epävarmuutta talouden kehittymiseen.
- Koronapandemian negatiivista vaikutusta Suomen talouteen pyritään rajoittamaan Euroopan Keskuspankin, EU:n sekä Suomen valtion tukitoimenpiteillä. **Euroopan talouskehityksestä johtuen korkotason arvioidaan pysyvän pidemmän aikaa matalalla tasolla, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin.** Inflaation kehitys jatkossa voi mahdollisesti johtaa korkotason muutoksiin.
- Suurten kaupunkien vuokra-asuntomarkkinoita on viime vuosina leimannut tarjonnan ripeä kasvu. Kasvu on pääosin lähtöisin vilkkaasta vuokra-asuntotuotannosta, jonka taustalla on vahva sijoittajakysyntä. Alhaisen korkotason sekä vahvan sijoittajakysynnän johdosta asuntorakentamisen odotetaan pysyvän korkealla tasolla.
- Vuonna 2020 alkaneesta koronapandemiasta huolimatta vuokra-asunnoille on kysyntää ja kaupungistumiskehityksen, joka pandemian aikana on väliaikaisesti hidastunut, uskotaan jatkuvan tulevina vuosina edelleen vahvana. Pandemia on siirtänyt vuokra-asuntokysynnän painopistettä hienoisesti isompiin asuntoihin ja matalamman vuokratason alueille. Kummassakin taustalla on etätyön lisääntyminen: tilaa tarvitaan enemmän, kun kotona myös työskennellään.
- Koronapandemian aikana aiemmin lyhytaikaisessa vuokrauskäytössä olleita asuntoja on tarjottu pidempiaikaiseen vuokratyöhön, mikä on joissain kaupungeissa tuonut merkittävänkin lisän tarjontaan. Kun kaikki pandemian leviämisen estämiseen liittyvät rajoitukset puretaan, matkustaminen yleistyy ja opetuksessa siirrytään takaisin lähiopetukseen, vuokra-asuntojen kysynnän oletetaan lähtevän kasvuun.
- Koronapandemian aiheuttaman epävarmuuden ja lisääntyneen tarjonnan seurauksena SATOn ulkoinen vaihtuvuus on kasvanut aiempiin vuosiin verrattuna. Kilpailutilanne vuokranantajien kesken on kiristynyt ja vuokralaisten valinnan mahdollisuuksien lisääntyessä onnistunut asiakaskokemus on entistä tärkeämmässä roolissa.
- **SATO panostaa voimakkaasti läsnäoloon asiakkaiden lähellä sekä digitaalisiin palveluihin. Toimenpiteiden odotetaan vaikuttavan positiivisesti vuokrausteeseen keskipitkällä aikavälillä.**





# KIITOS oato

Lisätietoja antavat:  
Antti Aarnio, toimitusjohtaja  
p. 0201 34 4001  
Markku Honkasalo, talousjohtaja  
p. 0201 34 4226