

SATOkoti on enemmän kuin seinät.

Antti Aarnio, toimitusjohtaja

OSAVUOSIKATSAUS 1-3/2021 ESITYSMATERIAALI 12.5.2021

sato

SISÄLTÖ

- SATO lyhyesti
- Toimintaympäristö
- Osavuositarkastus 1-3/2021



SATO LYHYESTI

- SATOkoteja **26 700**
- satolaisia **249**
- sijoitusomaisuuden käypä arvo **4,8 mrd.€**
- toiminta-alueet
 - **Pääkaupunkiseutu**, Tampere, Turku, Jyväskylä, Oulu
 - Pietari



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

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

- Pandemiatilanteesta johtuen Suomen talouden toipuminen koronakriisistä tulee olemaan hidasta alkuvuonna, mutta talouskasvun oletetaan kiihtyvän vuoden toisella puoliskolla, kun rokotukset edistyvät ja rajoituksia voidaan alkaa purkamaan. Suomen Pankin maaliskuun ennusteen mukaan Suomen talous kasvaa 2,6 % vuonna 2021. Ennusteen mukaan talouden toipuminen jatkuu vuonna 2022. Tautitilanteen kehitys tuo kuitenkin edelleen suurta epävarmuutta taloustilanteen kehittymiseen.
- Koronapandemian negatiivista vaikutusta Suomen talouteen pyritään rajoittamaan Euroopan Keskuspankin, EU:n sekä Suomen valtion tukitoimenpiteillä.
- 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.
- Suurten kaupunkien vuokra-asuntomarkkinoita on viime vuosina leimannut tarjonnan ripeä kasvu. Kasvu on pääosin lähtöisin vilkkaasta vuokra-asuntotuotannosta.
- Koronapandemian seurauksena aiemmin lyhytaikaisessa vuokrauskäytössä olleita asuntoja on tarjottu pidempiaikaiseen vuokratyöhön, mikä on joissain kaupungeissa tuonut merkittävänkin lisän tarjontaan. Vuokra-asuntojen kysyntään on toisaalta osittain heikentävästi vaikuttanut toisen asteen ja korkeakoulujen opetuksen siirtyminen etäopetukseen.
- Vuonna 2020 alkaneesta koronapandemiasta huolimatta vuokra-asunnoille on kysyntää ja kaupungistumiskehitys jatkuu edelleen vahvana.



SATOkoti on enemmän kuin seinät.

Haastava markkinatilanne – painopiste vuokrausastetta parantavissa toimenpiteissä

**OSAVUOSIKATSAUS
1-3/2021**

sato

KOHOKOHDAT

- Katsauskaudella SATOn vuokrausaste heikkeni ja oli 94,8 prosenttia (97,6 %). Vuokrausasteen heikkenemiseen vaikuttivat pääasiassa koronapandemiasta aiheutunut yleinen epävarmuus, lisääntynyt vuokra-asuntotarjonta ja asiakkaiden suositteluhaluuden lasku, jotka ovat lisänneet vaihtuvuutta.
- Asiakas ensin -kehitysohjelmamme mukaisesti keskityimme organisaation ja palveluprosessiemme muokkaamiseen vastaamaan entistä paremmin asiakkaiden tarpeita. Talomestari-toimintamallia laajennettiin edelleen pääkaupunkiseudulla ja SATOn omat talomestarit ovat läsnä jo yli 13 000 asukkaan arjessa pääkaupunkiseudulla. Vuoden 2019 lopussa käynnistetyssä toimintamallissa SATOn omat talomestarit hoitavat osan huoltokumppaneiden tehtävistä.
- Kannattavuuden ylläpitämiseksi yhtiö on tehostanut myynti- ja markkinointitoimenpiteitä sekä panostanut kustannustehokkuutta parantaviin toimenpiteisiin.
- Katsauskaudella aloitettiin rakennustyöt Viisaan liikkumisen kortteliksi nimetyllä alueella Helsingin Oulunkylässä.
- Haluan jälleen kiittää satolaisia, jotka ovat tehneet ansiokkaasti töitä asukkaidemme asumismukavuuden eteen myös tänä jatkuvasti muuttavana ja haasteellisena aikana.



Pandemian vaikutukset näkyvät vuokrausasteessa.

KATSAUSKAUSI 1-3/2021

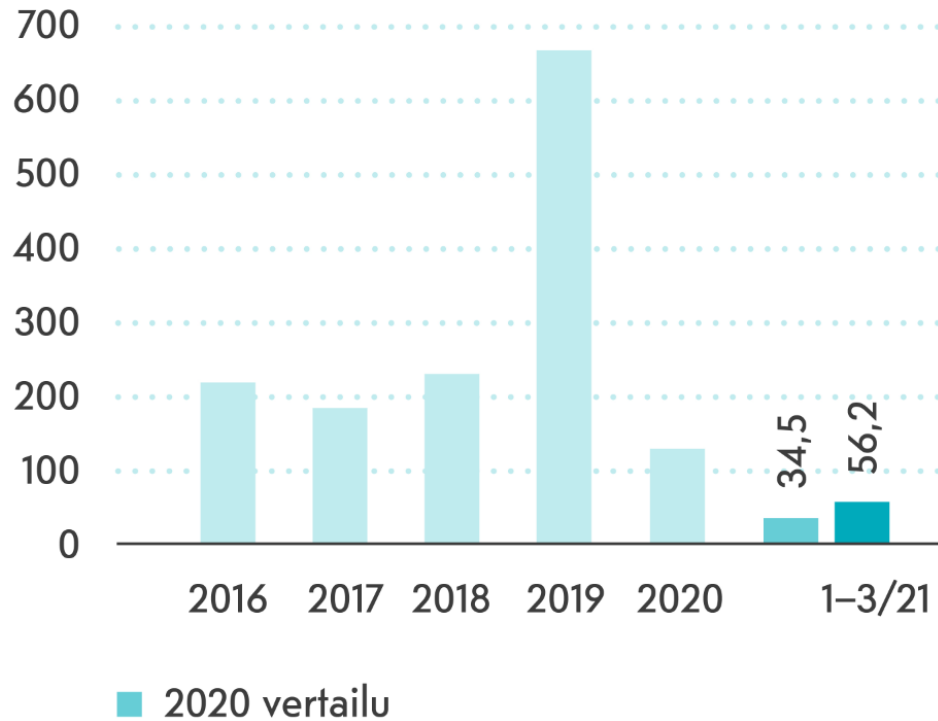
- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 94,8 (97,6) %.
- Liikevaihto oli 74,0 (75,6) milj. €.
- Nettovuokratuotto oli 44,9 (47,0) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 56,2 (34,5) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 31,6 (4,8) milj. €.
- Asuntoinvestoinnit olivat 16,9 (27,3) milj. €.
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 379,8 (4 216,2) milj. €.
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,1 (4,3) %.
- Oma pääoma oli 2 179,2 (2 081,3) milj. €, 38,48 (36,76) €/osake.
- Osakekohtainen tulos oli 0,79 (0,48) €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 0 (211) asuntoa.
- Rakenteilla on 561 uutta vuokra-asuntoa ja 71 omistusasuntoa.
- SATOn omat talomestarit ovat läsnä jo yli 13 000 asukkaan arjessa pääkaupunkiseudulla.



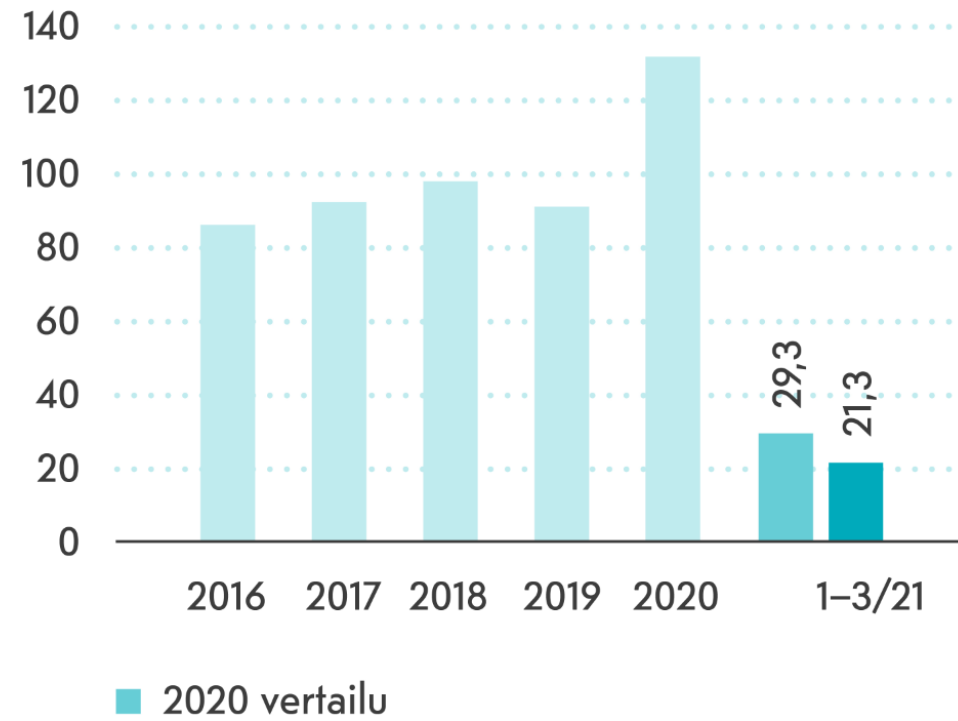
Tasainen kassavirta.

TULOS JA KASSAVIRTA

TULOS ENNEN VEROJA, MILJ.€



OPERATIIVINEN KASSAVIRTA (CE), MILJ.€

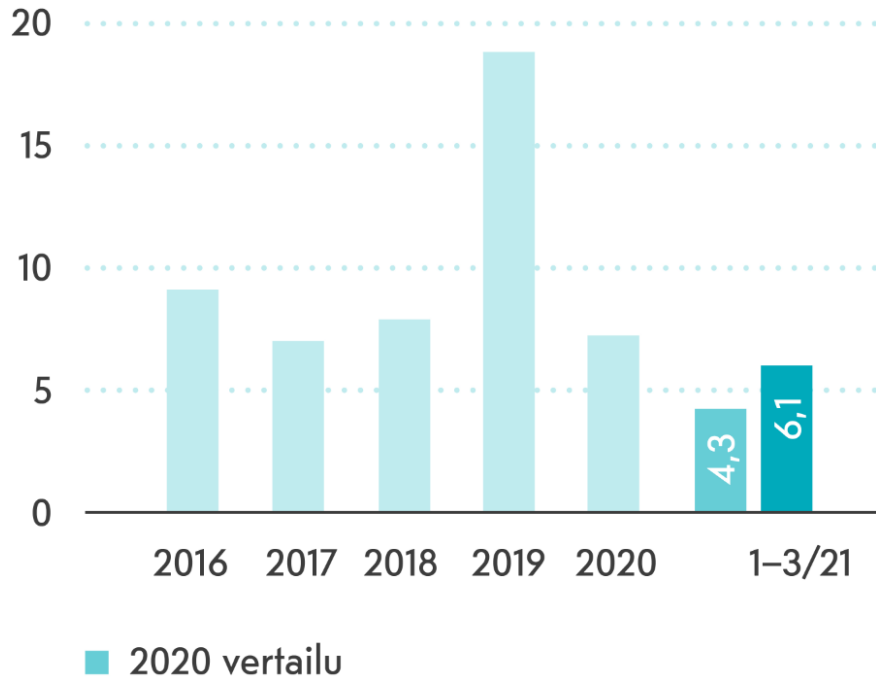


sato

Asuntosijoituksen merkittävä mittari.

SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO

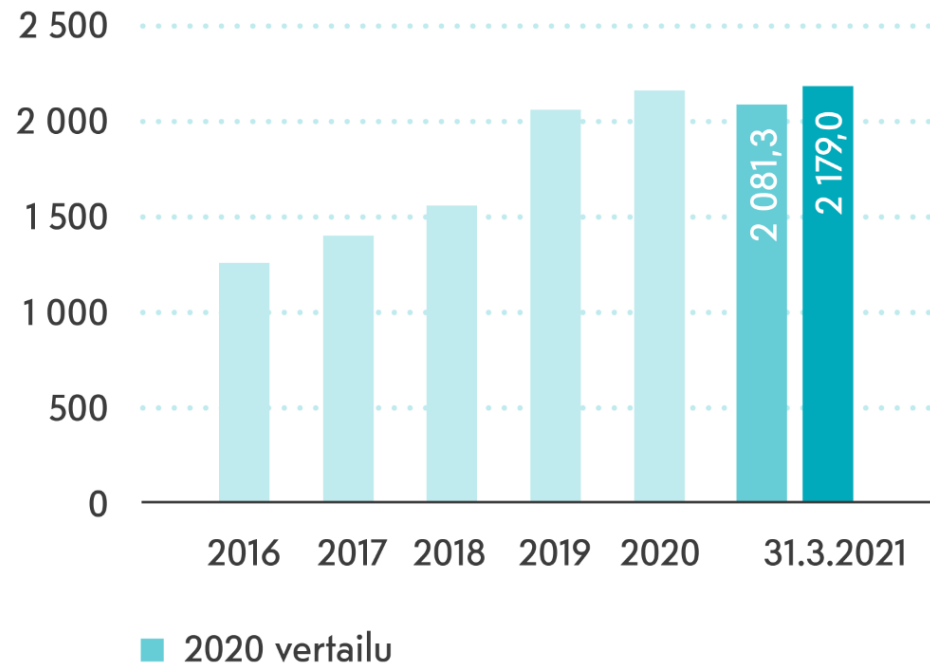
SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, %



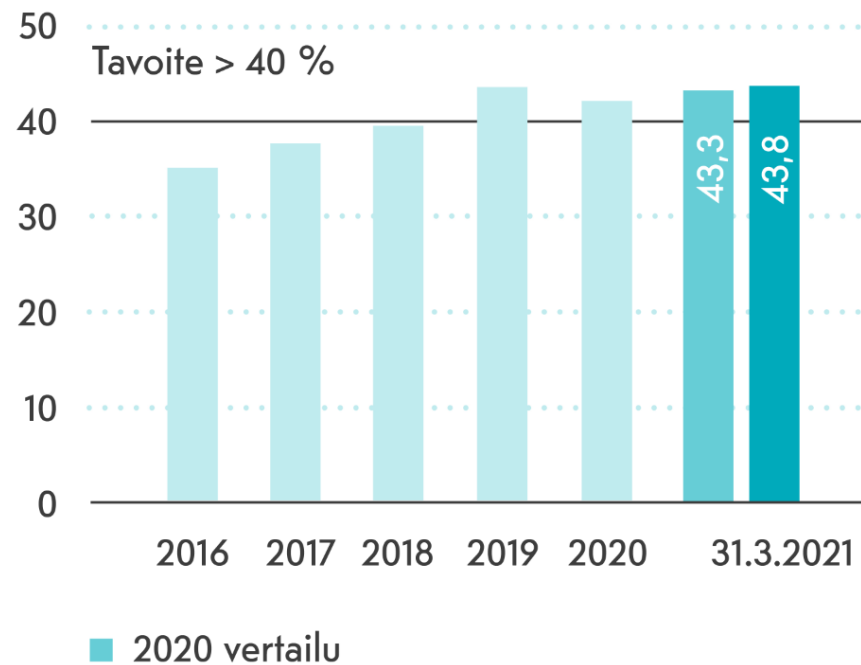
Kasvun mahdollistaja.

VAHVA OMAVARAISUUSASTE

OMA PÄÄOMA, MILJ.€



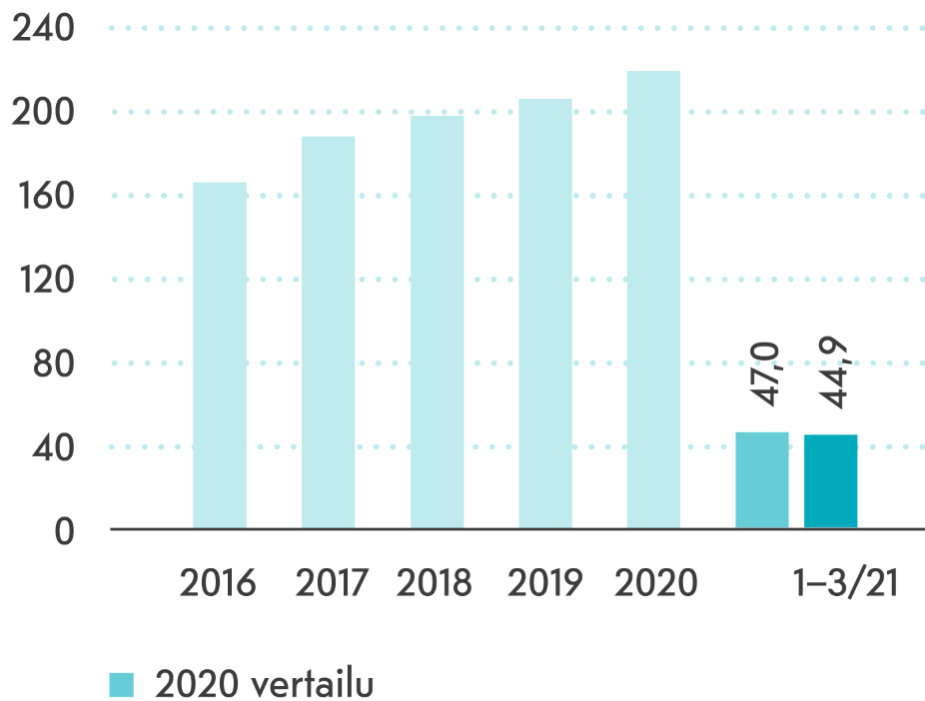
OMAVARAISUUSASTE, %



Taustalla heikentynyt vuokrausaste.

VUOKRATUOTOT

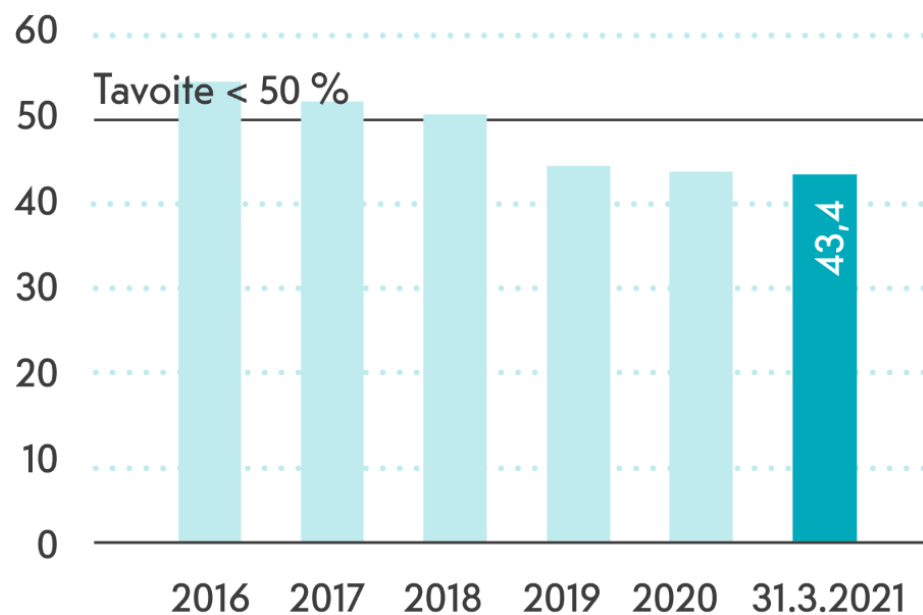
NETTOVUOKRATUOTTO, MILJ.€



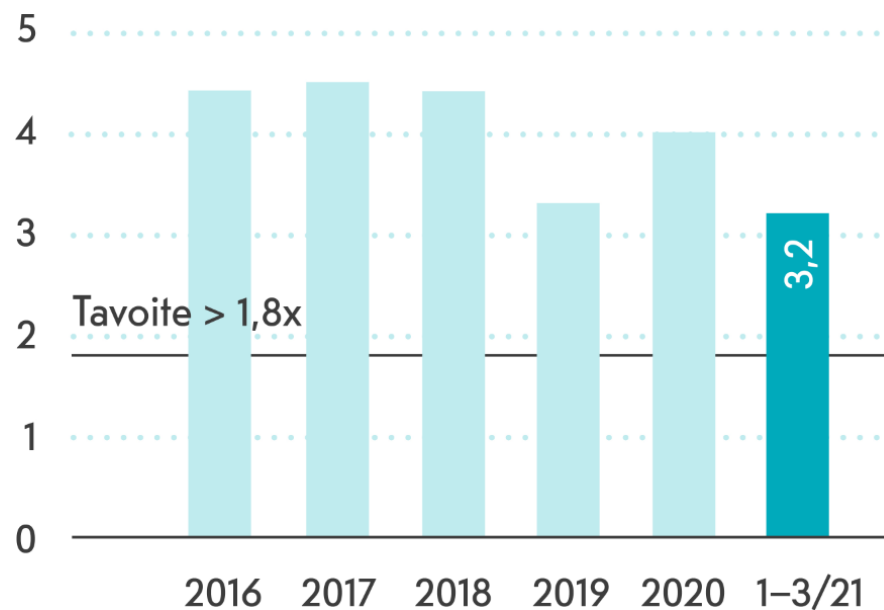
Vahva tase.

RAHOITUS

LUOTOTUSASTE, %



KORKOKATEKERROIN

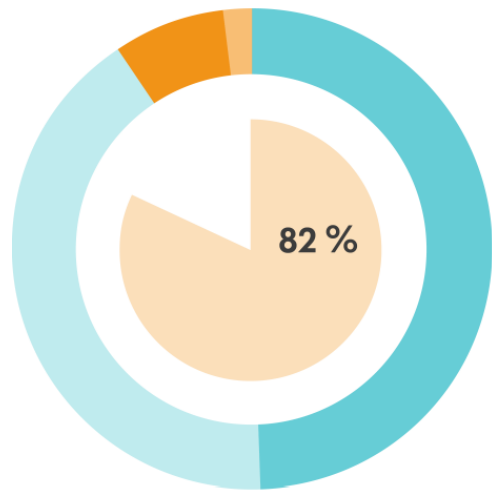


sato

Korolliset velat 2 216 miljoonaa euroa.

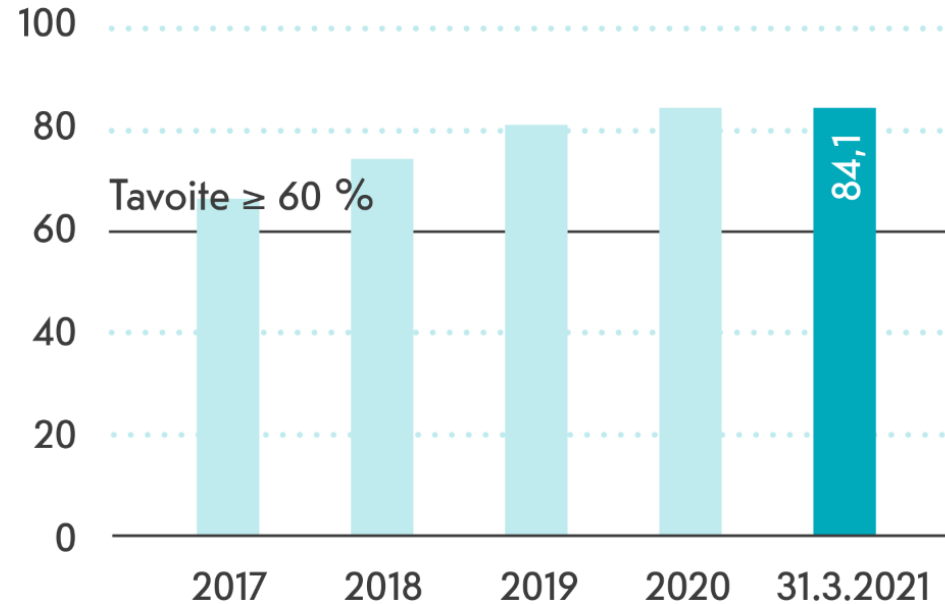
RAHOITUS

VELKASALKUN RAKENNE,
nimellisarvot 31.3.2021,
YHTEENSÄ 2 216 MILJ.€



- Yritystodistukset 1
 - Joukkovelkakirjalainat 1 099
 - Pankkilainat 911
 - Korkotukilainat 166
 - Aravalainat 40
- 82 % velkasalkusta
reaalivakuudetonta

REAALIVAKUUKSISTA
VAPAA OMAISUUS, %

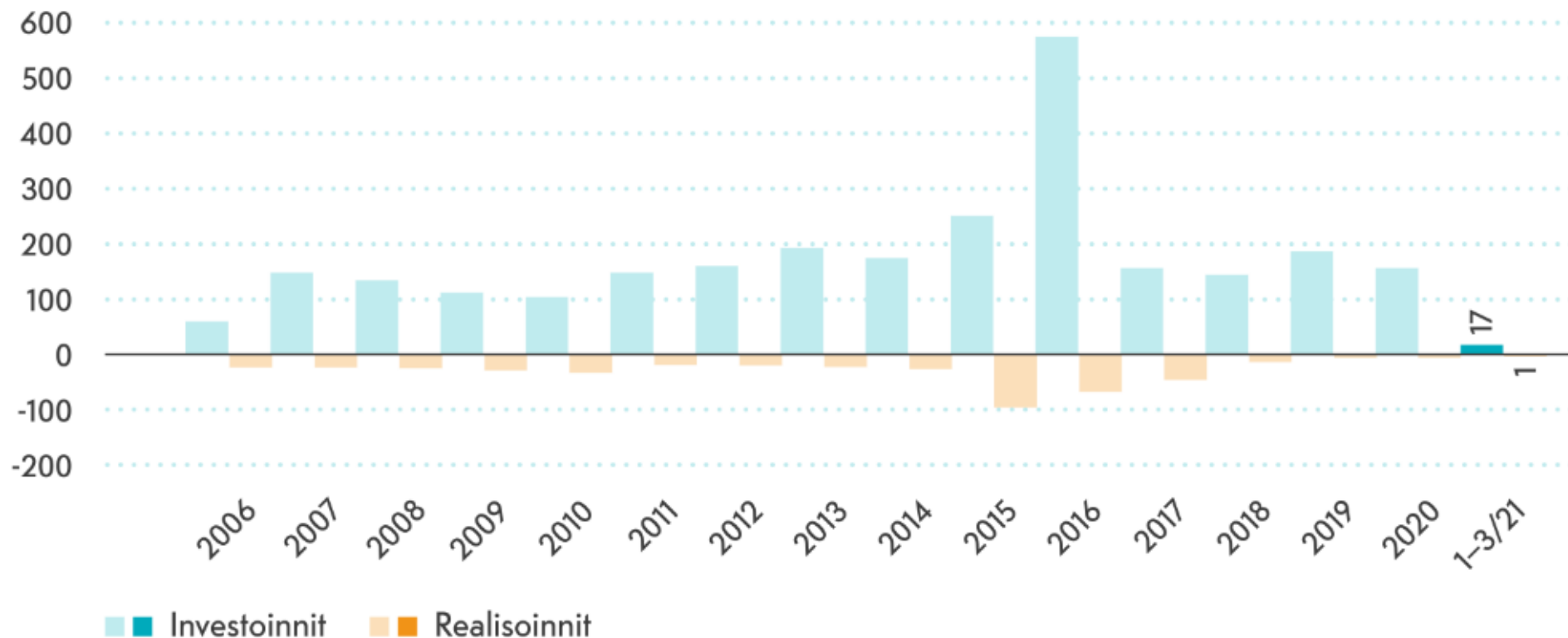


sato

Investoinneista 92% kohdistui pääkaupunkiseudulle.

INVESTOINNIT SUOMESSA

ASUNTOINVESTOINNIT JA REALISOINNIT, MILJ.€

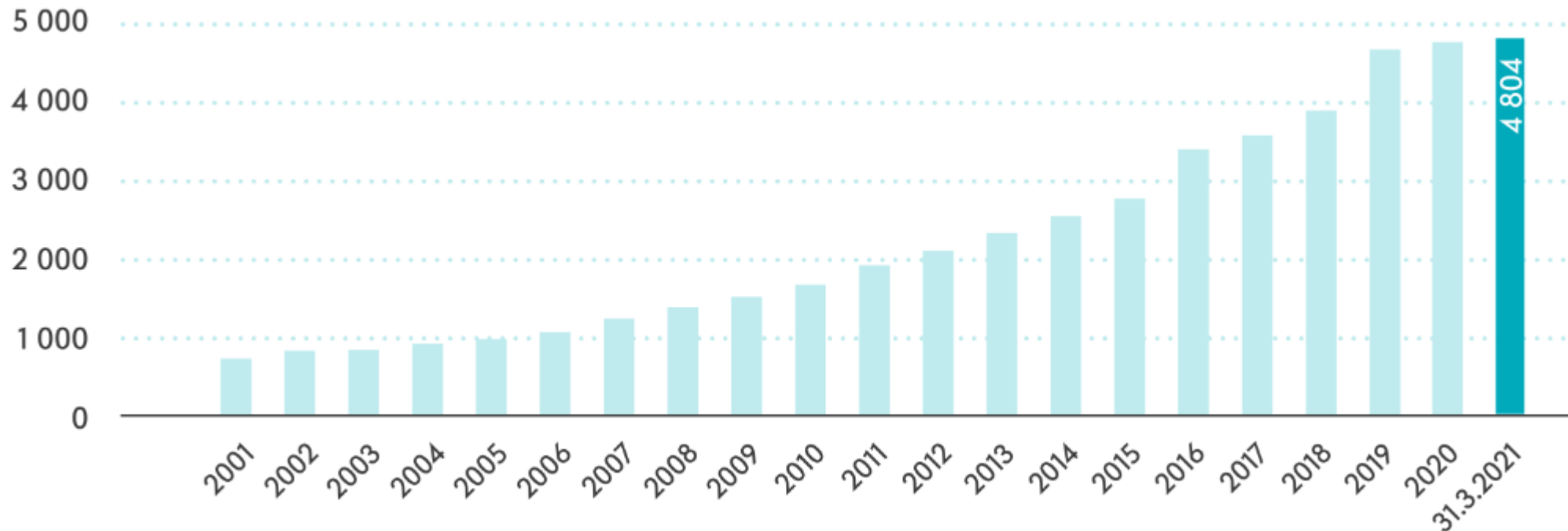


sato

Strategiana sijoittaa pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun.

SIJOITUSKIINTEISTÖT

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN ARVONKEHITYS, MILJ.€

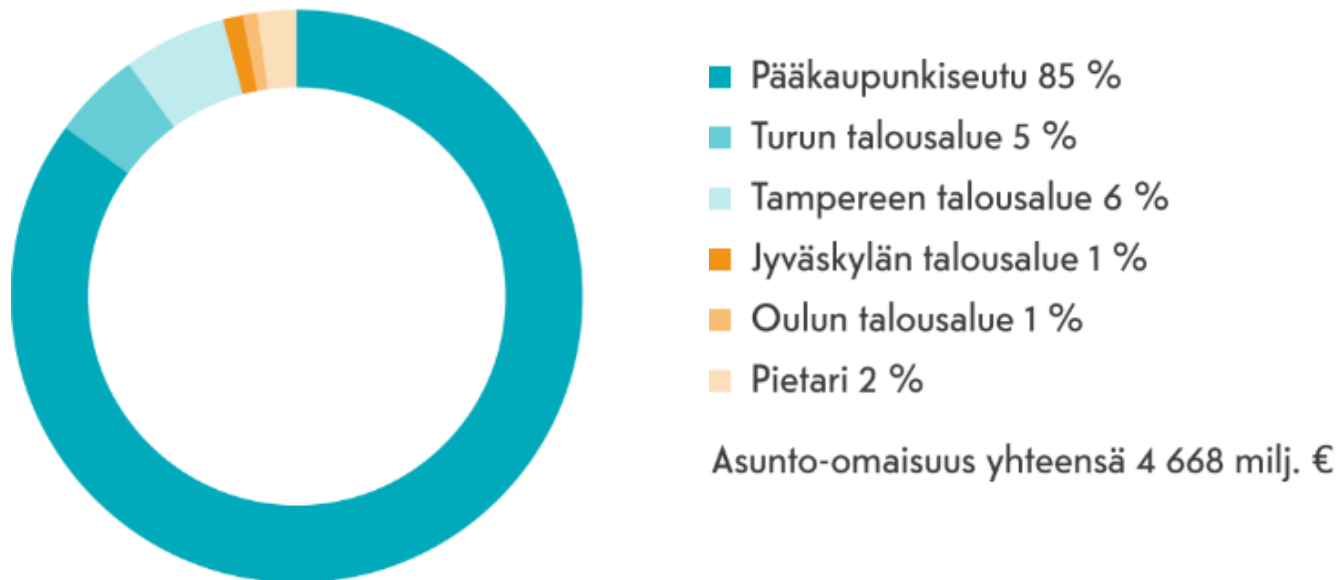


sato

Kodit alueilla, joilla kysyntä kasvaa.

ASUNTO-OMAISUUS

ASUNTO-OMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUMA
31.3.2021



sato

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

Balder Finska Otag AB (Fastighets AB Balder)	55,8 %
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 %
Entelä Tuula	0,3 %
SATO Oyj	0,3 %
Heinonen Erkki	0,3 %
Tradeka-sijoitus Oy	0,2 %
Muut osakkeenomistajat (110 kpl)	1,8 %

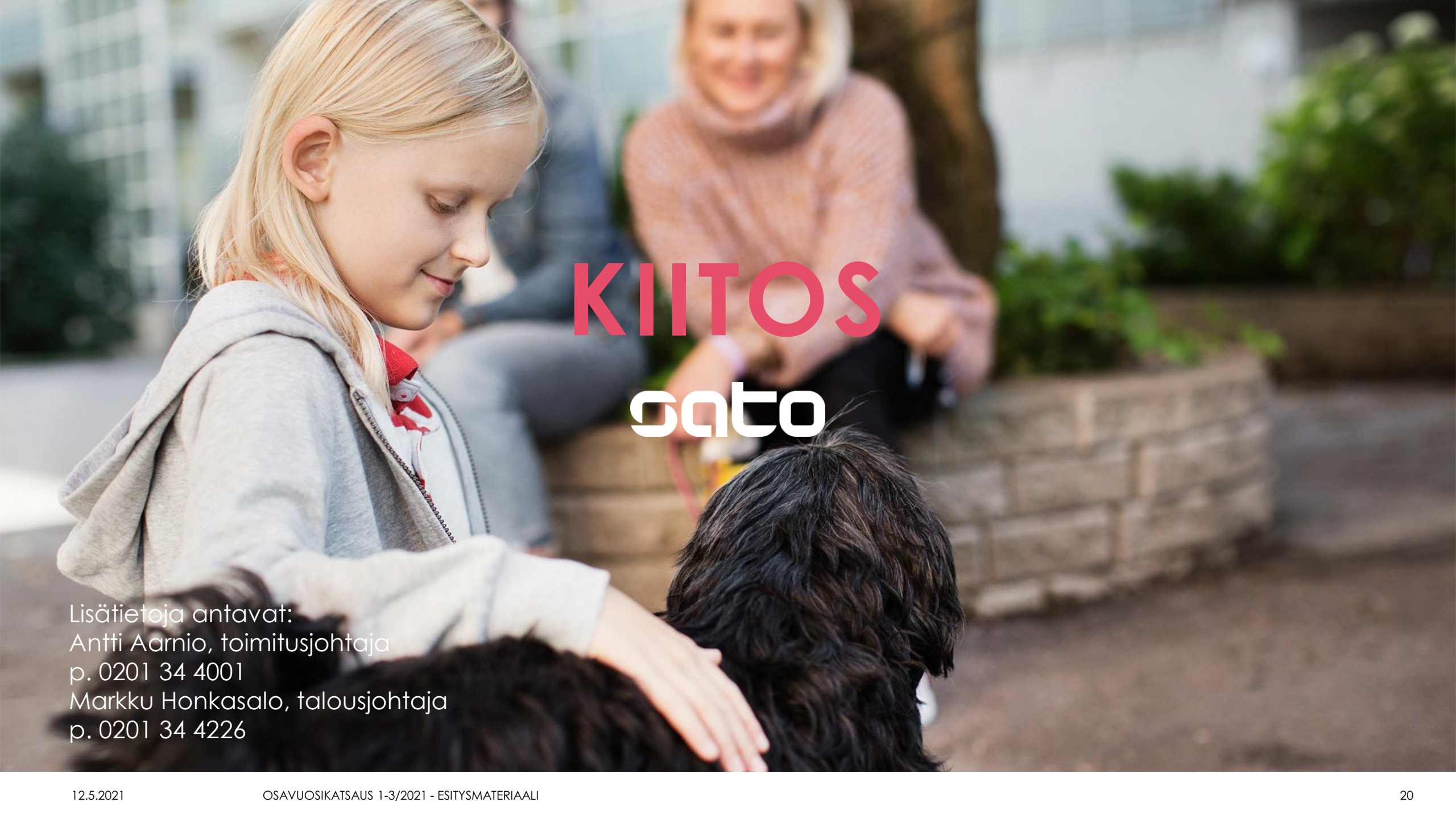
SATOn osakkeiden lukumäärä 31.3.2021 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 120. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,04 prosenttia 1.1.–31.3.2021.



NÄKYMÄT

- Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, kilpailutilanne sekä korkotaso.
- Alkuvuonna 2020 alkanut koronapandemia vaikuttaa merkittävästi Suomen talouteen. Vuoden 2021 alkupuolella heikentyneestä pandemiatilanteesta johtuen Suomen talouden toipuminen koronavaikeuksista tulee olemaan aluksi hidasta, mutta talouskasvun oletetaan kiihtyvän vuoden toisella puoliskolla, kun rokotukset edistyvät ja rajoituksia voidaan alkaa purkamaan. Suomen Pankin maaliskuun ennusteen mukaan Suomen talous kasvaa 2,6 % vuonna 2021. Ennusteen mukaan talouden toipuminen jatkuu vuonna 2022. Tautitilanteen kehitys ja viiveet rokotusten etenemisessä tuovat kuitenkin edelleen suurta epävarmuutta taloustilanteen kehittymiseen.
- Koronapandemian negatiivista vaikutusta Suomen talouteen pyritään rajoittamaan Euroopan Keskuspankin, EU:n sekä Suomen valtion tukitoimenpiteillä. **Euroopan heikosta talouskehityksestä johtuen korkotason arvioidaan pysyvän pidemmän aikaa matalalla tasolla, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin.**
- Suurten kaupunkien vuokra-asuntomarkkinoita on viime vuosina leimannut tarjonnan ripeä kasvu. Kasvu on pääosin lähtöisin vilkkaasta vuokra-asuntotuotannosta. Alhaisen korkotason sekä vahvan sijoittajakysynnän johdosta asuntorakentamisen odotetaan pysyvän korkealla tasolla.
- Koronapandemian aikana aiemmin lyhytaikaisessa vuokrauskäytössä olleita asuntoja on tarjottu pidempiaikaiseen vuokratyöhön, mikä on joissain kaupungeissa tuonut merkittävänkin lisän tarjontaan. Vuokra-asuntojen kysyntään on toisaalta osittain heikentävästi vaikuttanut toisen asteen ja korkeakoulujen opetuksen siirtyminen etäopetukseen. **Kun pandemian leviämisen estämiseen liittyvät rajoitukset puretaan, matkustaminen yleistyy ja opetuksessa siirrytään takaisin lähiopetukseen, vuokra-asuntojen kysynnän oletetaan lähtevän kasvuun.**
- Koronapandemian aiheuttaman epävarmuuden seurauksena SATOn ulkoinen vaihtuvuus on kasvanut ja taloudellinen vuokrausaste on heikentynyt viime vuoteen verrattuna. Kannattavuuden ylläpitämiseksi yhtiö on tehostanut myynti- ja markkinointitoimenpiteitä sekä panostanut kustannustehokkuutta parantaviin toimenpiteisiin. SATO panostaa voimakkaasti läsnäoloon asiakkaiden lähellä sekä digitaalisiin palveluihin. Toimenpiteiden odotetaan vaikuttavan positiivisesti vuokrausasteeseen keskipitkällä aikavälillä.





KIITOS sato

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