

SATOkoti on enemmän kuin seinät.

Antti Aarnio, toimitusjohtaja

PUOLIVUOSIKATSAUS

1-6/2021

ESITYSMATERIAALI 16.7.2021

sato

SISÄLTÖ

- SATO lyhyesti
- Toimintaympäristö
- Puolivuosikatsaus 1-6/2021



SATO LYHYESTI

- SATOkoteja **26 700**
- satolaisia **283**
- sijoitusomaisuuden käypä arvo **4,9 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

- Valtiovarainministeriön toukokuun ennusteen mukaan Suomen bruttokansantuotteen arvioidaan kasvavan 2,6 % tänä vuonna ja 2,5 % vuonna 2022. Koronaviruksen aiheuttaman tautilanteen helpottuessa ja rokotuskattavuuden kasvaessa talouskasvu pääsee vauhtiin ja normalisoituu. Tautitilanteen kehitys tuo kuitenkin edelleen suurta epävarmuutta.
- Koronapandemian negatiivista vaikutusta Suomen talouteen pyritään rajoittamaan Euroopan Keskuspankin, EU:n sekä Suomen valtion tukitoimenpiteillä.
- 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.

Asumismukavuus ja sujuva vuokraus fokuksessa haastavassa markkinatilanteessa.

PUOLIVUOSIKATSAUS 1-6/2021

sato

KOHOKOHDAT

- Katsauskaudella SATOn vuokrausaste heikkeni ja oli 94,6 prosenttia (97,2 %). Vuokrausasteen heikkenemiseen vaikuttivat pääasiassa koronapandemiasta aiheutunut yleinen epävarmuus sekä lisääntynyt vuokra-asuntotarjonta.
- Asiakas ensin -kehitysohjelman mukaisesti keskitimme palveluamme lähemmäs asiakasta. Laajensimme SATO Talomestari-mallia pääkaupunkiseudun lisäksi Turkuun ja Tampereelle. SATOn omat talomestarit ovat läsnä nyt jo yli 20 000 asukkaan arjessa. Vuoden 2019 lopussa käynnistetyssä toimintamallissa SATOn omat talomestarit hoitavat osan huoltokumppaneiden tehtävistä.
- Kannattavan kasvun varmistamiseksi kehitämme tonttivarantoamme ja rakennutamme itse uusia asuntoja SATOn päätoimialueille. Katsauskauden lopulla yhtiöllä oli rakenteilla yli 1 000 asuntoa.
- Katsauskaudella aloitettiin vapaarahoitteisen vuokra-asuntokohteen sekä osaomistusmuotoisen JoustoKoti-talon rakennustyöt Tampereen Hervantajärvellä.
- Haluan kiittää ansiokkaasta työstä satolaisia, jotka ovat tehneet kaikkensa asukkaidemme asumismukavuuden eteen myös tänä jatkuvasti muuttavana ja haasteellisena aikana.



Asumismukavuus ja sujuva vuokraus fokuksessa haastavassa markkinatilanteessa.

KATSAUSKAUSI 1-6/2021

- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 94,6 (97,2) %.
- Liikevaihto oli 148,2 (152,1) milj. €.
- Nettovuokratuotto oli 100,0 (106,6) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 171,2 (76,3) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 112,0 (6,7) milj. €.
- Asuntoinvestoinnit olivat 59,6 (59,8) milj. €.
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 430,3 (4 335,0) milj. €.
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 8,7 % (4,7) %.
- Oma pääoma oli 2 274,5 (2 113,1) milj. €, 40,17 (37,32) €/osake.
- Osakekohtainen tulos oli 2,42 (1,07) €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 41 (608) asuntoa.
- Rakenteilla on 1 035 uutta vuokra-asuntoa ja 71 omistusasuntoa sekä 52 JoustoKotia



Asumismukavuus ja sujuva vuokraus fokuksessa haastavassa markkinatilanteessa.

KATSAUSKAUSI 4-6/2021

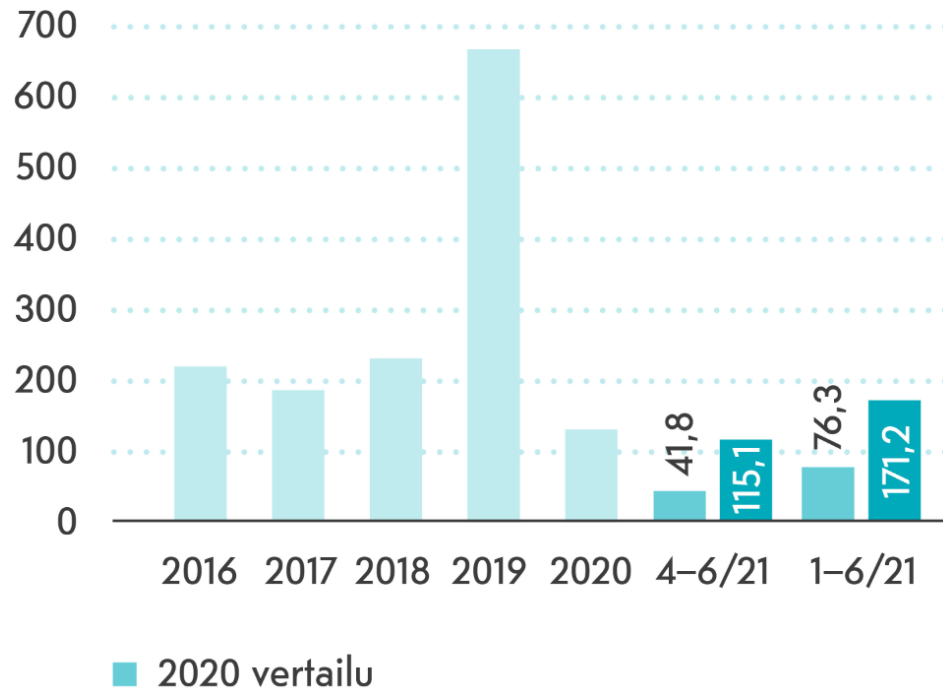
- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 94,4 (96,9) %.
- Liikevaihto oli 74,2 (76,5) milj. €.
- Nettovuokratuotto oli 55,1 (59,6) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 115,1 (41,8) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 80,4 (1,8) milj. €.
- Asuntoinvestoinnit olivat 42,7 (32,5) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 1,63 (0,59) €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 41 (397) asuntoa.



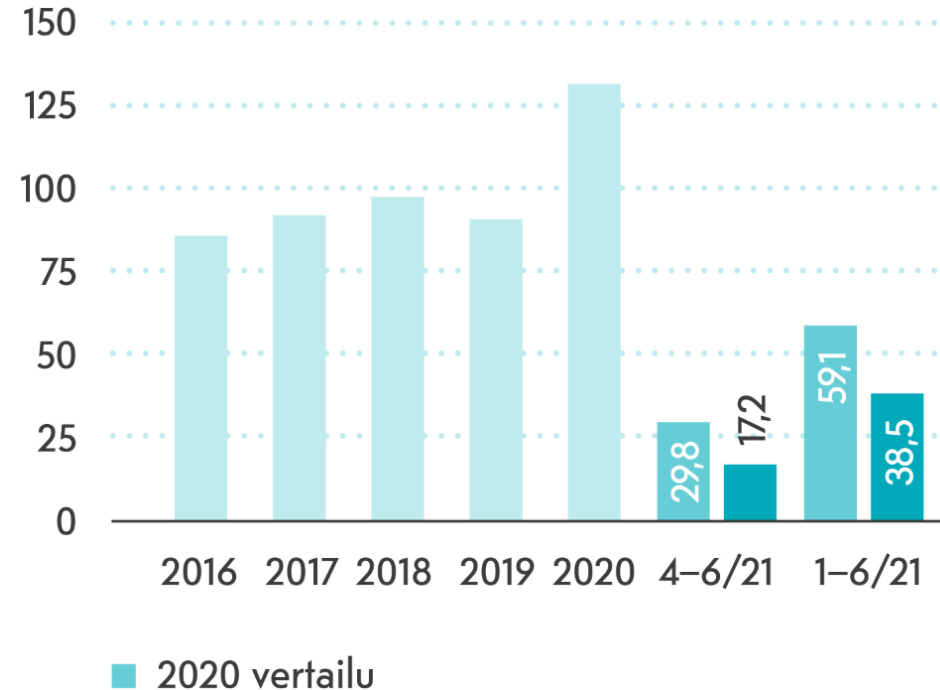
Tasainen kassavirta.

TULOS JA KASSAVIRTA

TULOS ENNEN VEROJA, MILJ.€



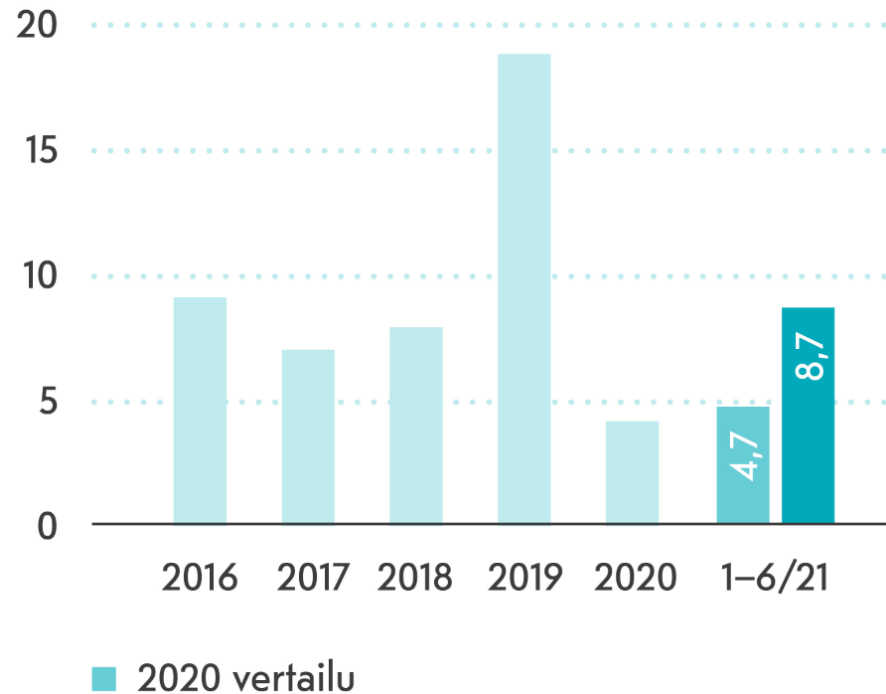
OPERATIIVINEN KASSAVIRTA (CE), MILJ.€



Asuntosijoituksen merkittävä mittari.

SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO

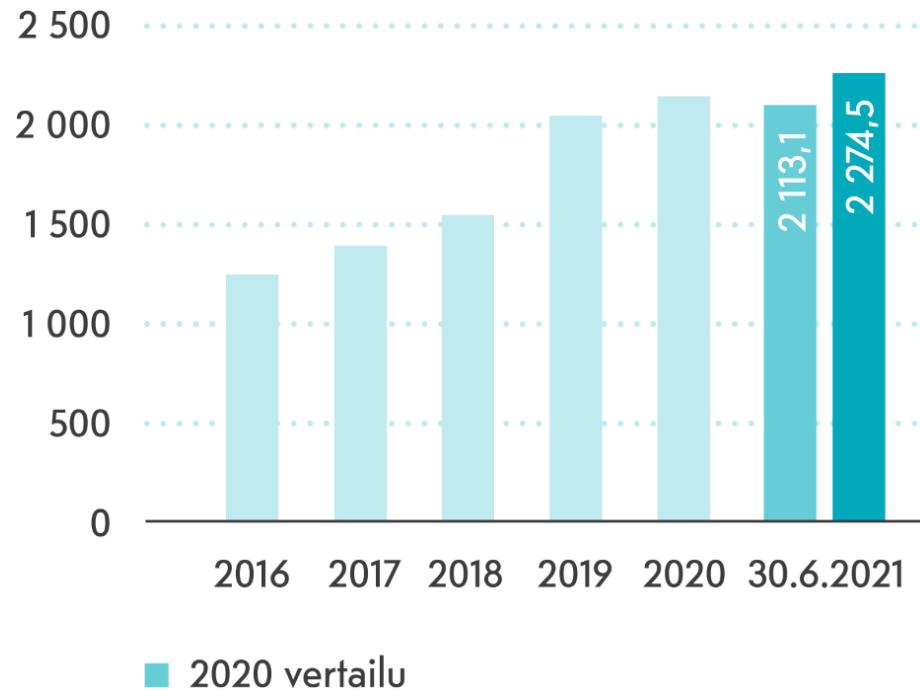
SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, %



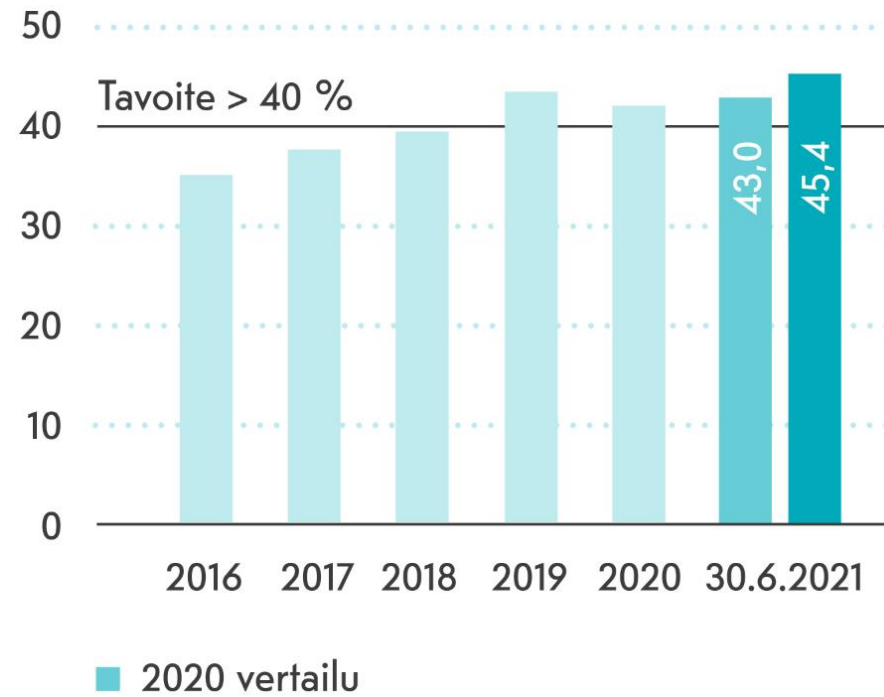
Kasvun mahdollistaja.

VAHVA OMAVARAISUUSASTE

OMA PÄÄOMA, MILJ.€



OMAVARAISUUSASTE, %

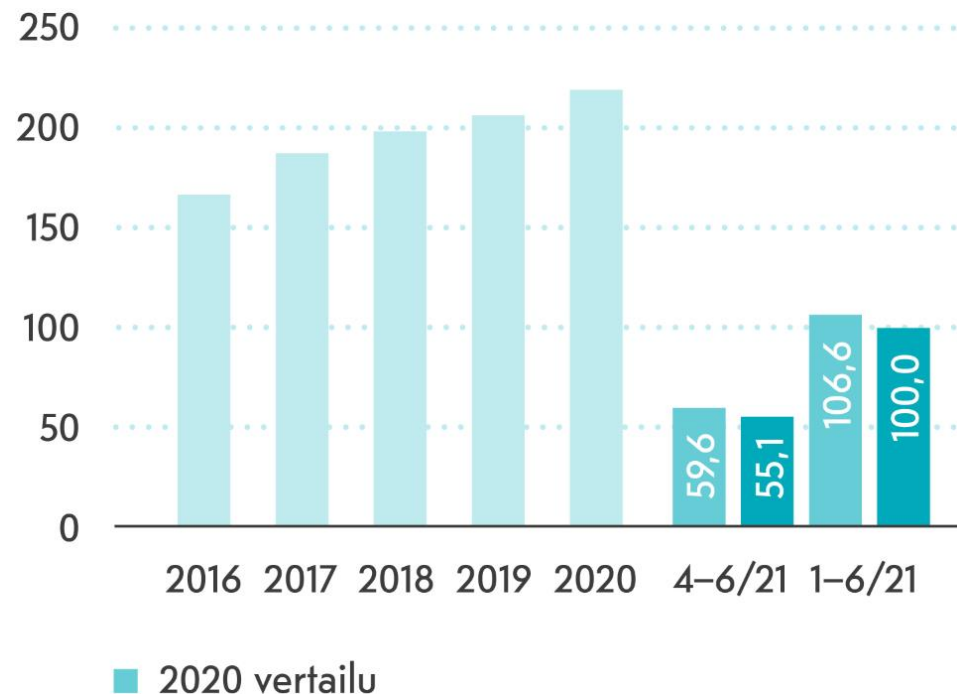


sato

Taustalla heikentynyt vuokrausaste.

VUOKRATUOTOT

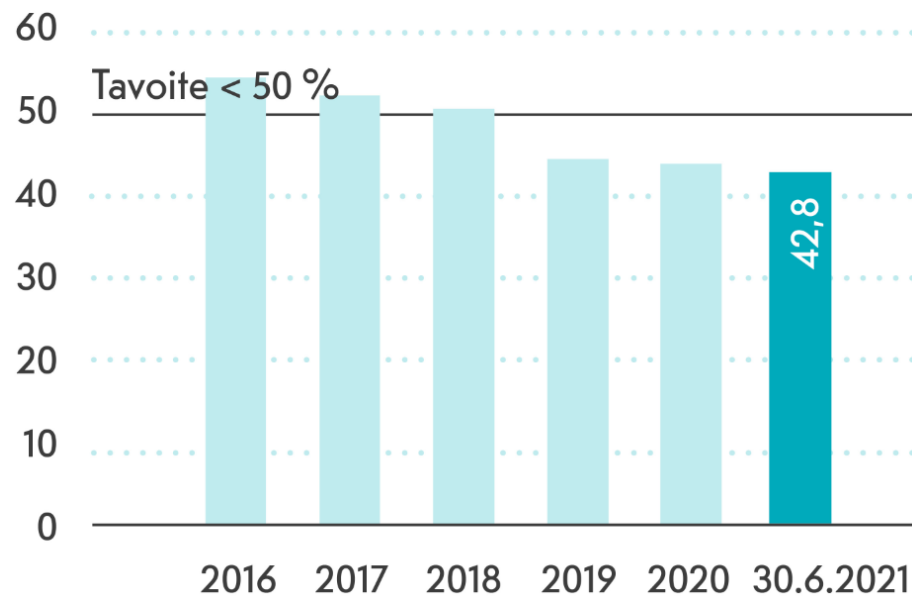
NETTOVUOKRATUOTTO, MILJ.€



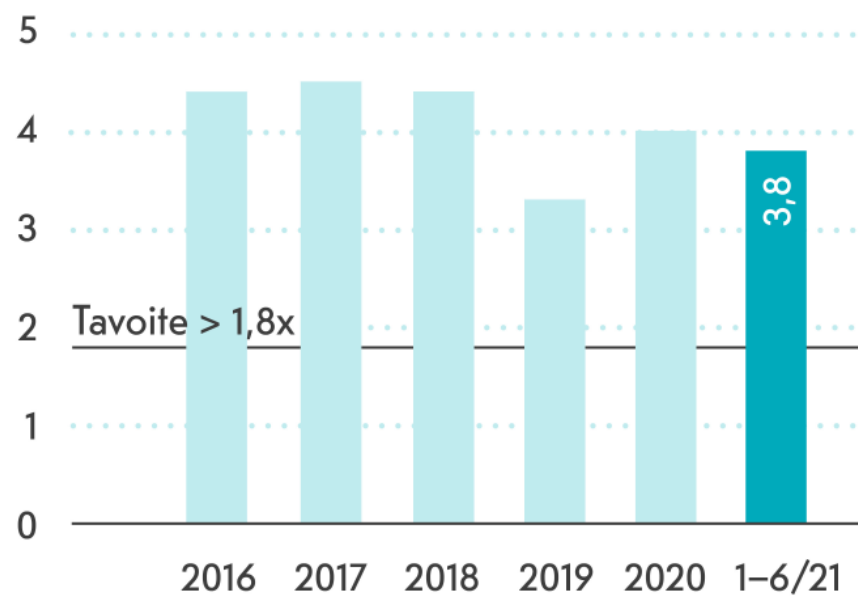
Vahva tase.

RAHOITUS

LUOTOTUSASTE, %



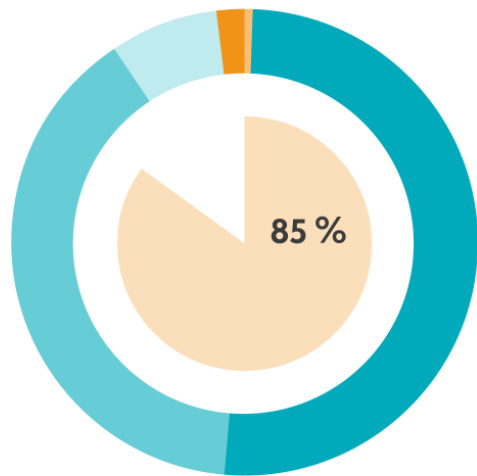
KORKOKATEKERROIN



Korolliset velat 2 163 miljoonaa euroa.

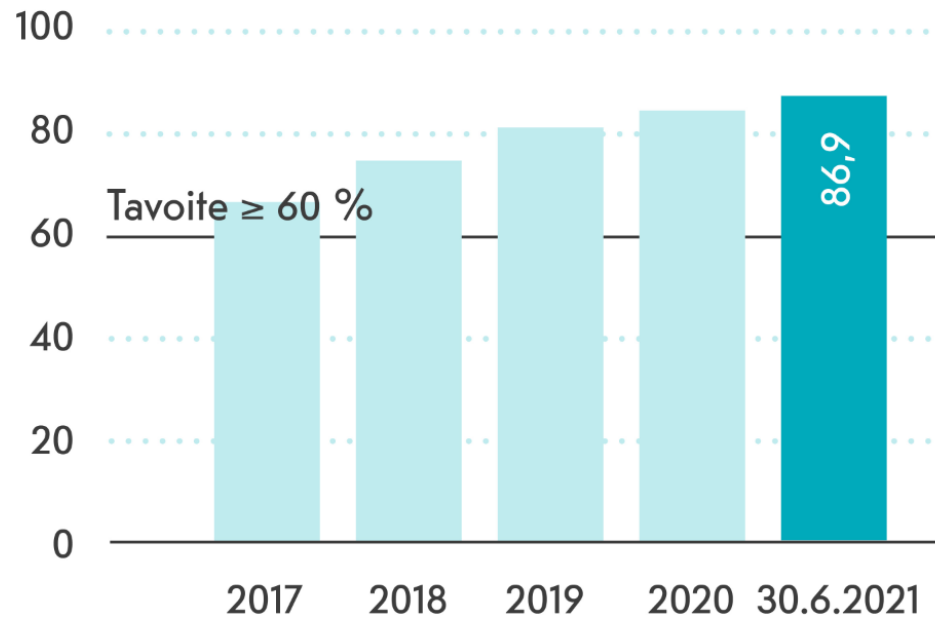
RAHOITUS

VELKASALKUN RAKENNE,
nimellisarvot 31.6.2021,
YHTEENSÄ 2 163 MILJ.€



- Joukkovelkakirjalainat 1 099
 - Pankkilainat 846
 - Korkotukilainat 163
 - Aravalainat 40
 - Yritystodistukset 15
- 85 % velkasalkusta reaalityvuudetonta

REAALIVAKUUKSISTA
VAPAA OMAISUUS, %

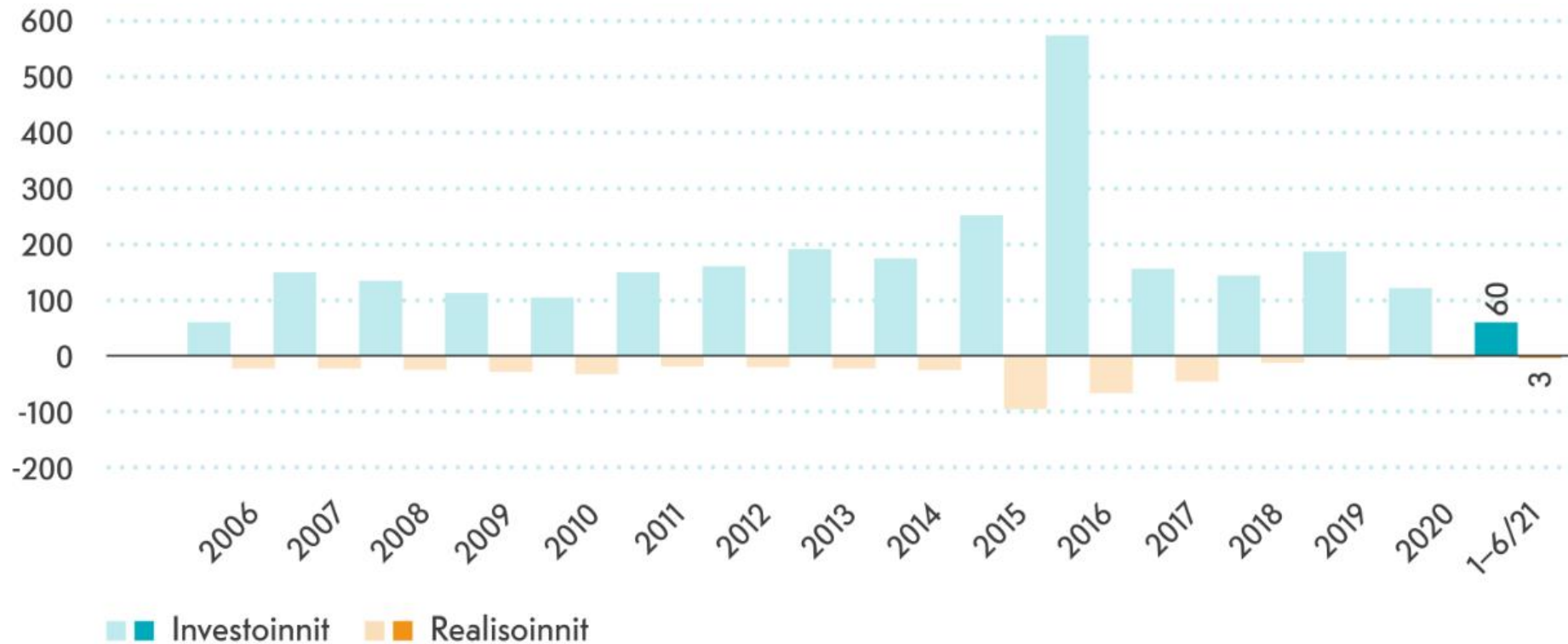


sato

Investoinneista 93 % kohdistui pääkaupunkiseudulle.

INVESTOINNIT SUOMESSA

ASUNTOINVESTOINNIT JA REALISOINNIT, MILJ.€

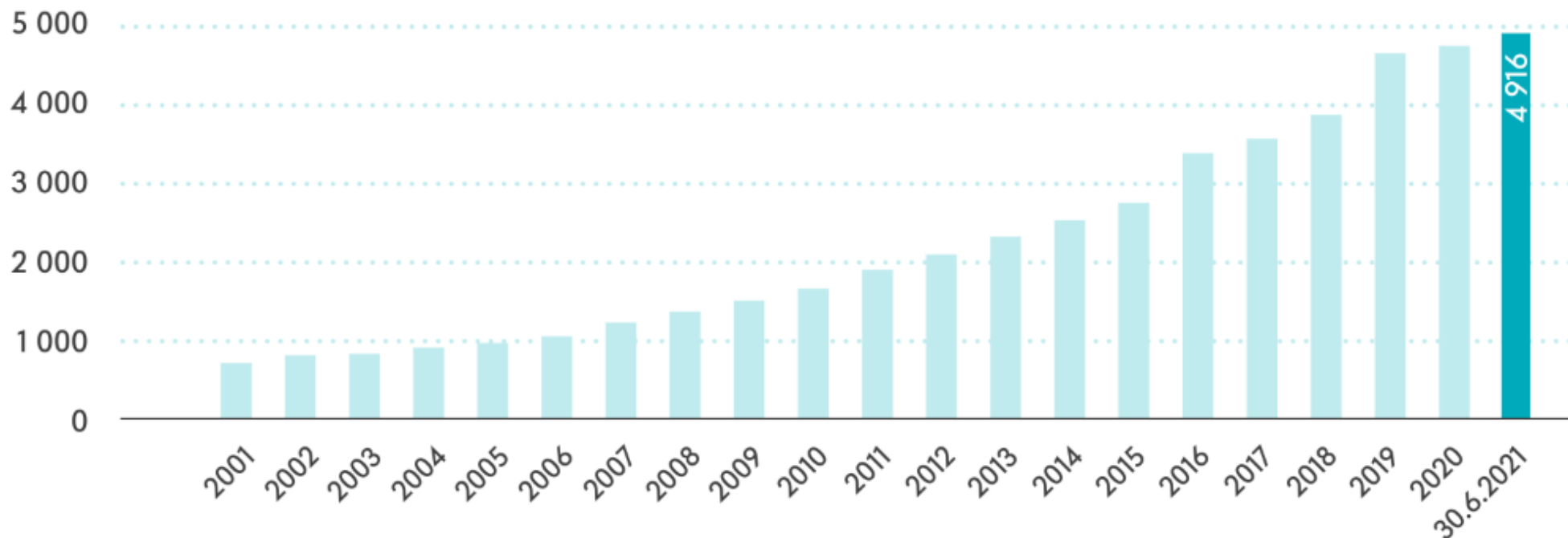


sato

Strategiana sijoittaa pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun.

SIJOITUSKIINTEISTÖT

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN ARVONKEHITYS, MILJ.€

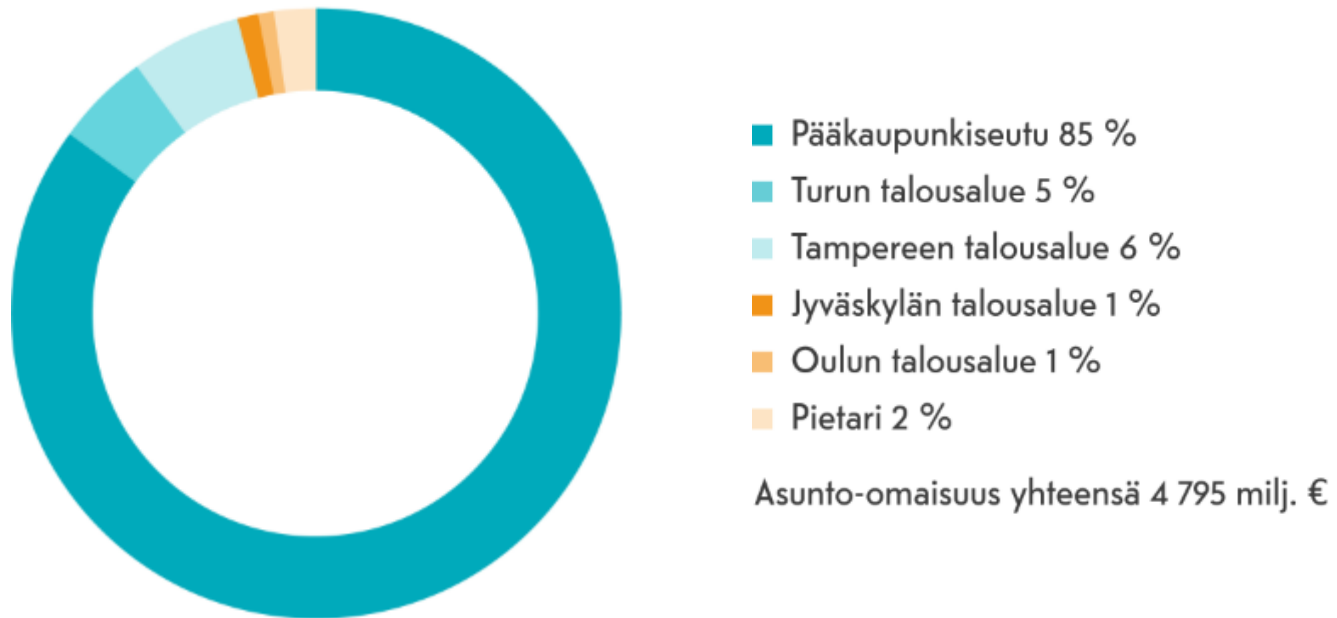


sato

Kodit alueilla, joilla kysyntä kasvaa.

ASUNTO-OMAISUUS

ASUNTO-OMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUMA
30.6.2021



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 %
SATO Oyj	0,3 %
Entelä Tuula	0,3 %
Heinonen Erkki	0,3 %
Tradeka-sijoitus Oy	0,2 %
Muut osakkeenomistajat (117 kpl)	1,7 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.6.2021 oli 56 783 067
ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 127.
Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,05 prosenttia 1.1.–30.6.2021.



NÄKYMÄT

- Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, kilpailutilanne sekä korkotas.
- Alkuvuonna 2020 alkanut koronapandemia vaikuttaa merkittävästi Suomen talouteen. Koronaviruksen aiheuttaman tautilanteen helpottuessa ja rokotuskattavuuden kasvaessa talouskasvu pääsee vauhtiin ja normalisoituu. Valtiovarainministeriön toukokuun ennusteen mukaan Suomen bruttokansantuotteen arvioidaan kasvavan 2,6 % tänä vuonna ja 2,5 % vuonna 2022. Tautitilanteen kehitys tuo kuitenkin edelleen suurta epävarmuutta.
- 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 SATOn päätoimialueilla.**
- Koronapandemian aiheuttaman epävarmuuden ja lisääntyneen vuokra-asuntotarjonnan seurauksena SATOn vuokralaisten 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