

SATOkoti on enemmän kuin seinät.

Antti Aarnio, toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖS 2020

ESITYSMATERIAALI 11.2.2021

sato

SISÄLLYS

- SATO lyhyesti
- Strategia, visio, missio
- SATOn vuosi 2020
- Näkymät



SATO LYHYESTI

- SATOkoteja **26 800**
- satolaisia **242**
- liikevaihto **303,4 milj.€**
- investoinnit **120,6 milj.€**
- sijoituskiinteistöjen 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

*Huolehdin yhdessä kumppaneiden kanssa
siitä, että talot ja pihapiirit ovat viihtyisiä.
Todella tärkeässä roolissa on myös yhteistyö
asukkaiden kanssa, jotta asukkailla on hyvä
olla kotitalossaan.*

Palvelupäällikkö Maija Saarni



SATOkoti on enemmän kuin seinät.

Onnistumisia poikkeusaikana.

SATON VUOSI 2020

sato

#kotiposiivisuus

ONNISTUMISET

- Pandemian vuoksi käynnistetyt säästötoimenpiteet näkyivät nettovuokratuottojen hyvänä kehityksenä.
- Rekrytoimme vuoden aikana lisää satolaisia, emmekä joutuneet lomauttamaan henkilöstöä.
- Julkaisimme keväällä vihreän rahoituksen viitekehyksen ja sen myötä syksyllä ensimmäisen vihreän joukkovelkakirjalainamme.
- Käynnistimme kaavahankkeita ja allekirjoitimme kaavaehdollisia esi- ja aiesopimuksia kaikkiaan lähes 65 000 kerrosneliömetrin edestä, ja vahvistimme asuntokantaamme 120,6 miljoonan euron investoinneilla.

sato

Ennen koti oli ehkä merkittävämpi paikka, sillä siellä vietettiin enemmän aikaa. Pandemiaa lukuun ottamatta moni on nykyään paljon enemmän matkoilla ja muutenkin menossa. Aina on kuitenkin ihmisiä, joille koti on ehdottoman tärkeä, ja kodista halutaan kaikin puolin mahdollisimman mieluista.

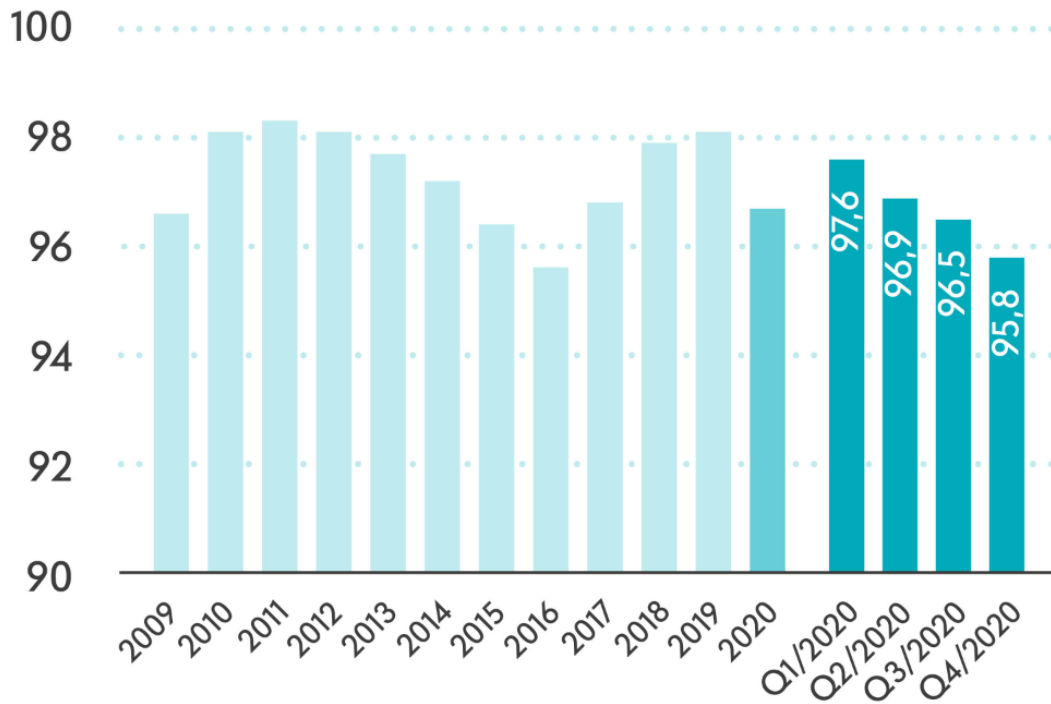
Myyntiassistentti Birgitta Mellanen



Heikkenemisen taustalla pandemia ja kilpailun lisääntyminen.

VUOKRAUSASTE

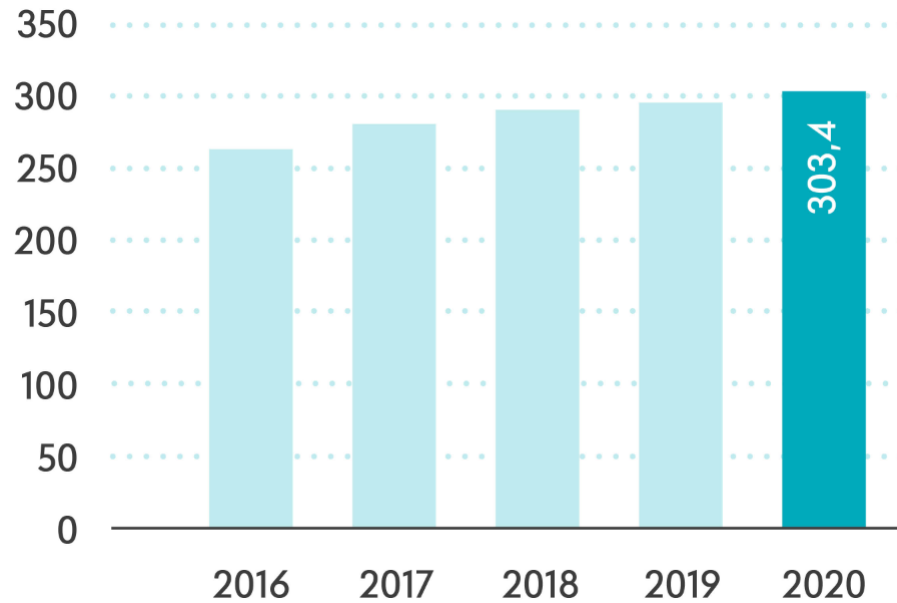
TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE, %



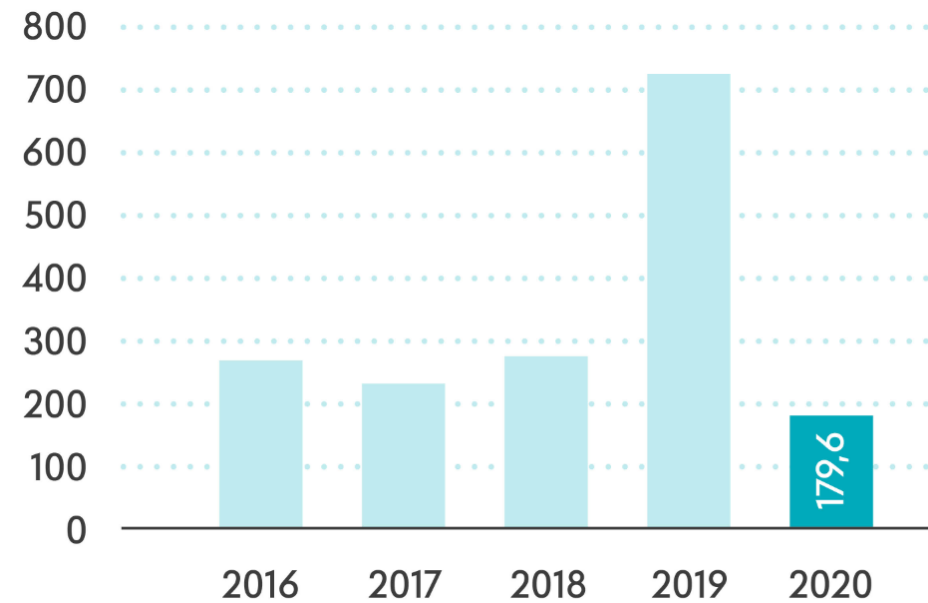
Tasainen liikevaihdon kasvu.

LIKEVAIHTO JA -VOITTO

LIKEVAIHTO, MILJ. €



LIKEVOITTO, MILJ. €

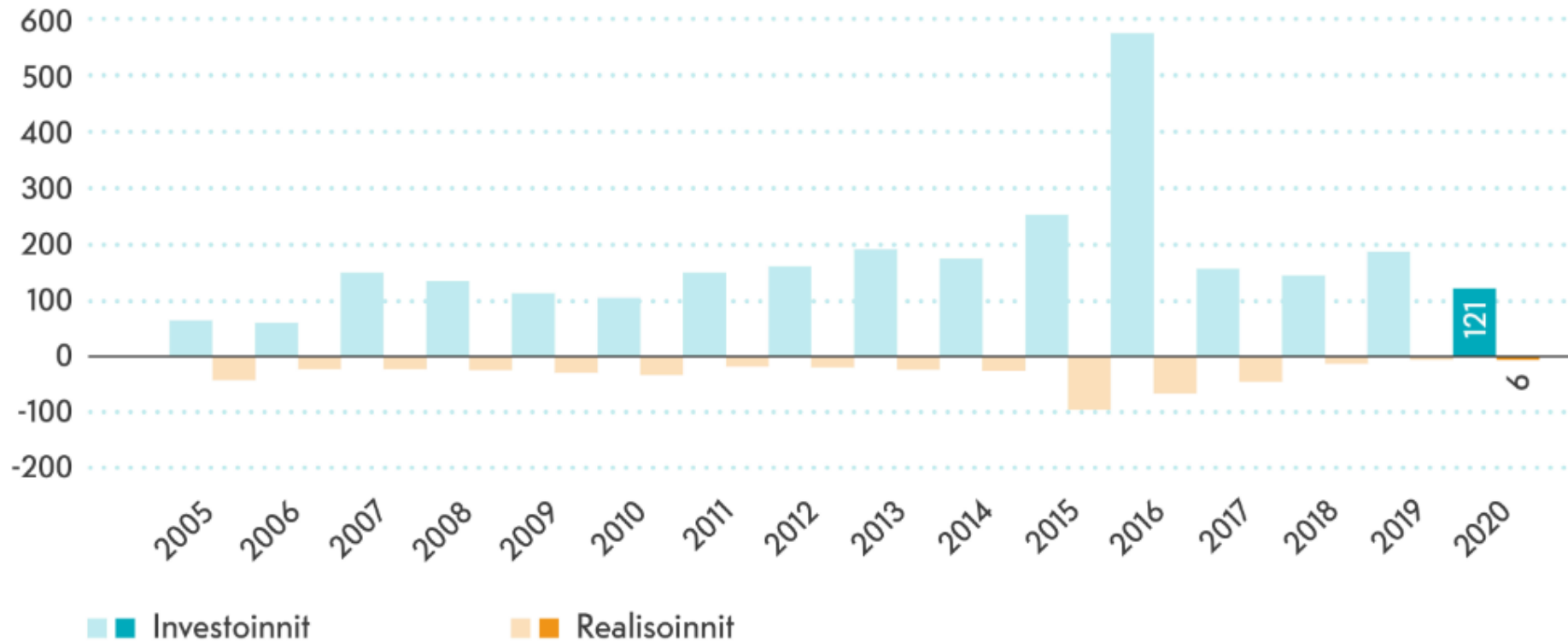


sato

Kasvatamme ja uudistamme asuntokantaamme.

ASUNTO-OMAISUUDEN KEHITTÄMINEN

ASUNTOINVESTOINNIT JA -REALISOINNIT, MILJ. €



sato

*Mielestäni meidän arvomme
”Rima rohkeasti korkealle” toteutuu tosi hyvin
päivittäisessä työssä. Yritämme tehdä
enemmän kuin vain välttämättömmän,
ja meillä on yhteinen päämäärä:
Kaikki haluavat, että asiakas on tyytyväinen.*

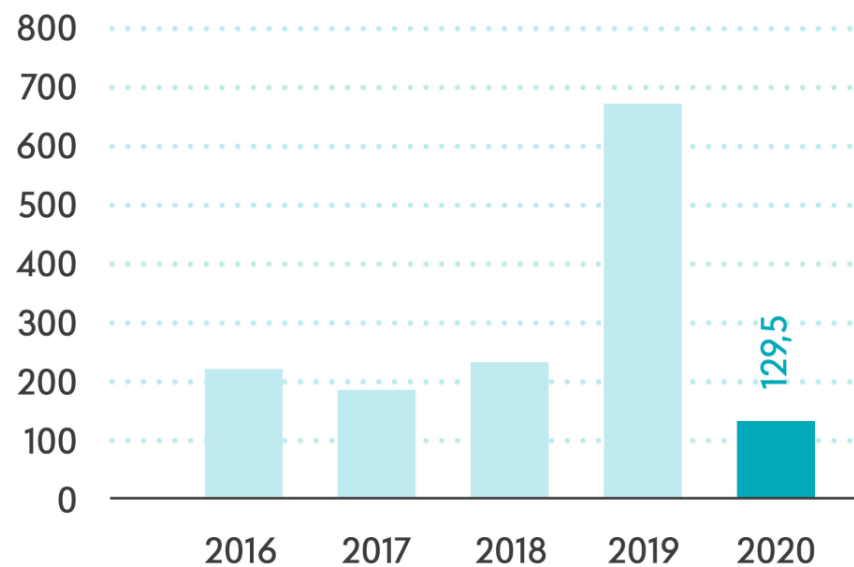
Lakimies Anna Saarinen



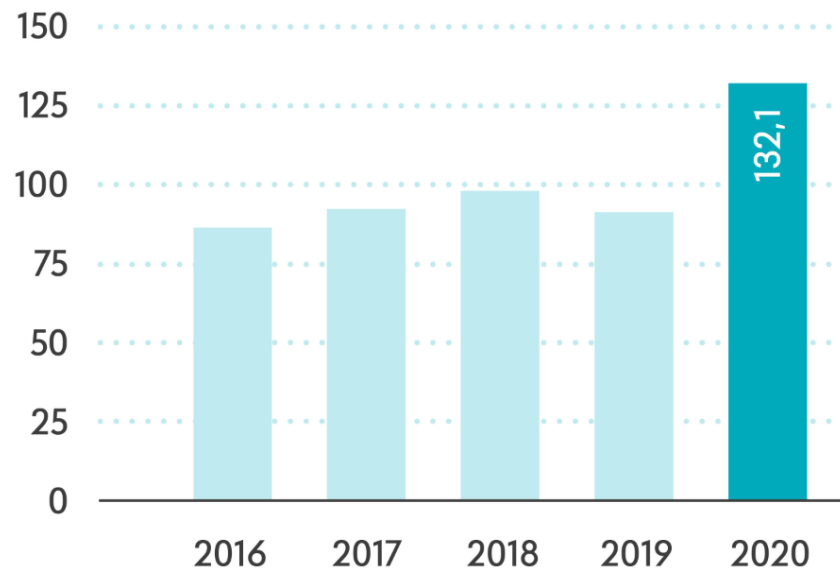
Vahva operatiivinen kassavirta.

TULOS JA KASSAVIRTA

TULOS ENNEN VEROJA, MILJ. €



OPERATIIVINEN KASSAVIRTA (CE), MILJ. €

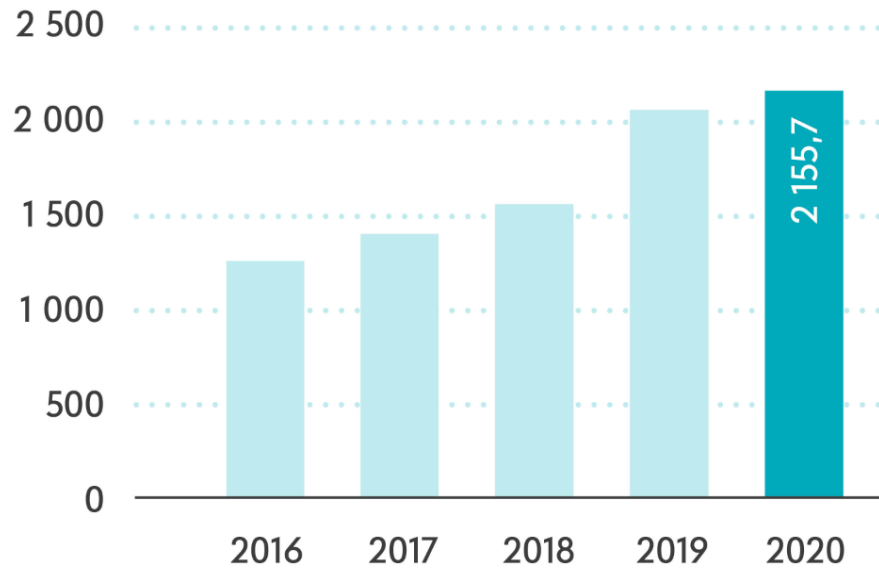


sato

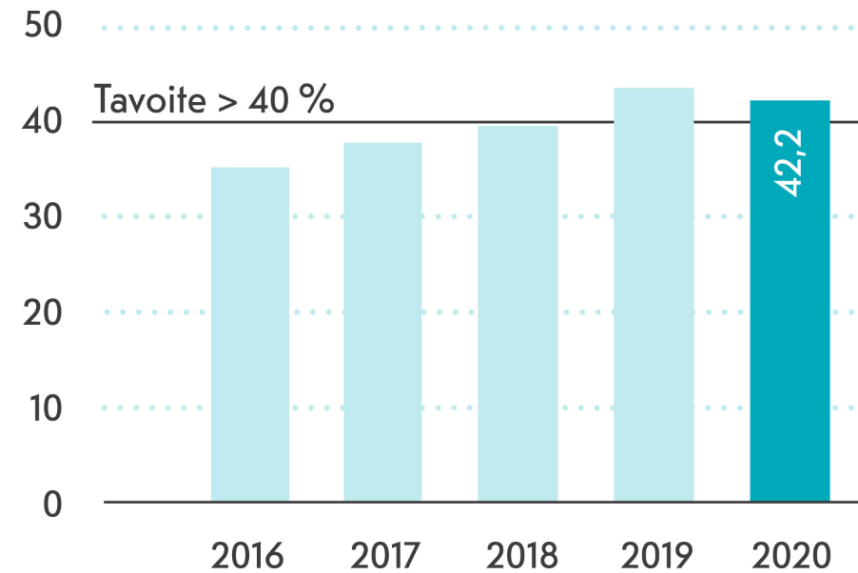
Kasvun mahdollistaja.

VAHVA OMAVARAISUUSASTE

OMA PÄÄOMA, MILJ. €



OMAVARAISUUSASTE, %

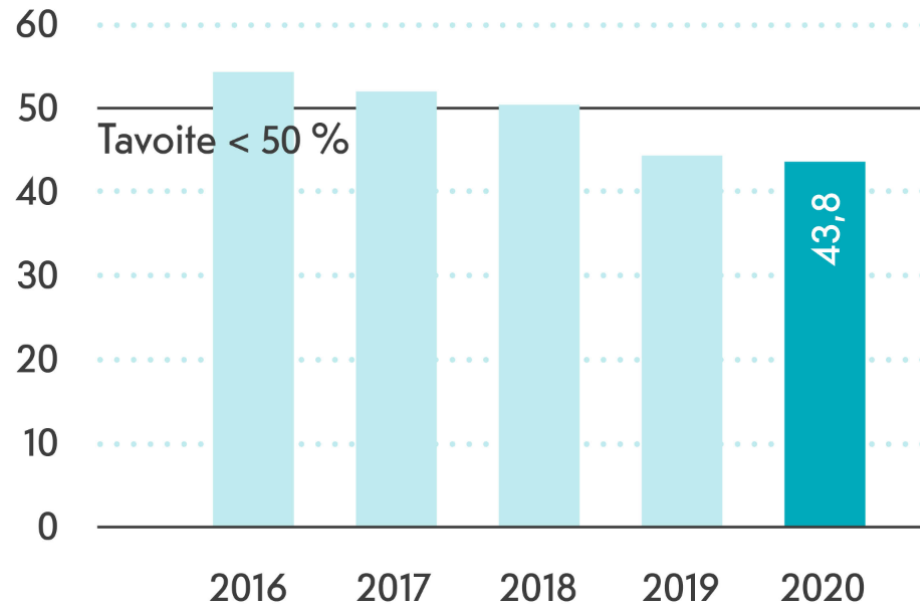


sato

Taustalla pitkäjänteinen työ ja hyvä tulos.

LUOTOTUSASTE VAHVISTUI

LUOTOTUSASTE, %



sato

Energiatehokkaat talot, kierrätysmahdollisuudet ja konkreettisen tiedon tarjoaminen tukevat kestäväää asumista. On ollut hienoa saada asukkaita palautetta, että he ovat meidän tarjoaman tiedon avulla onnistuneet tekemään esimerkiksi biojätteen lajittelusta helpon rutiinin, vaikka asia on aiemmin tuntunut hankalalta.

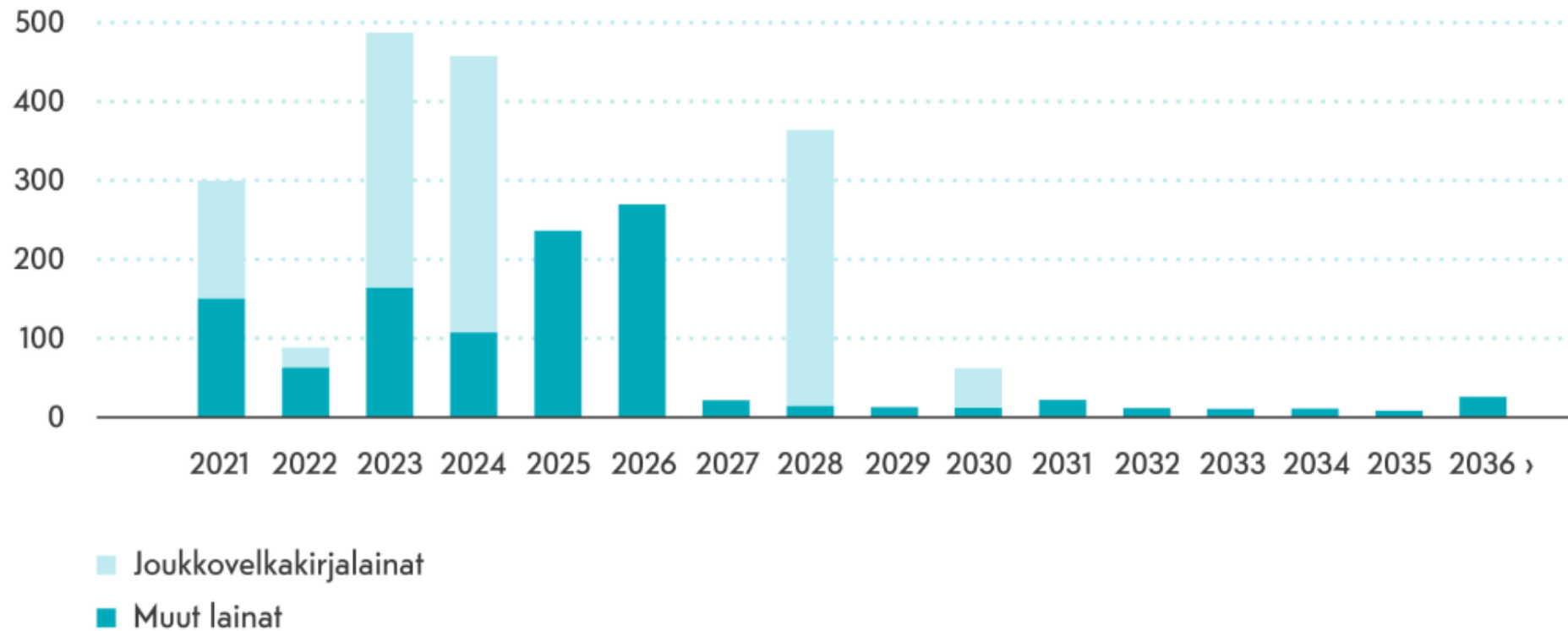
Vastuullisuusasiantuntija Tiina Lehti



Kohti pääosin reaali- ja eläkeläisrahoitusrakennetta.

LAAJA RAHOITUSPOHJA

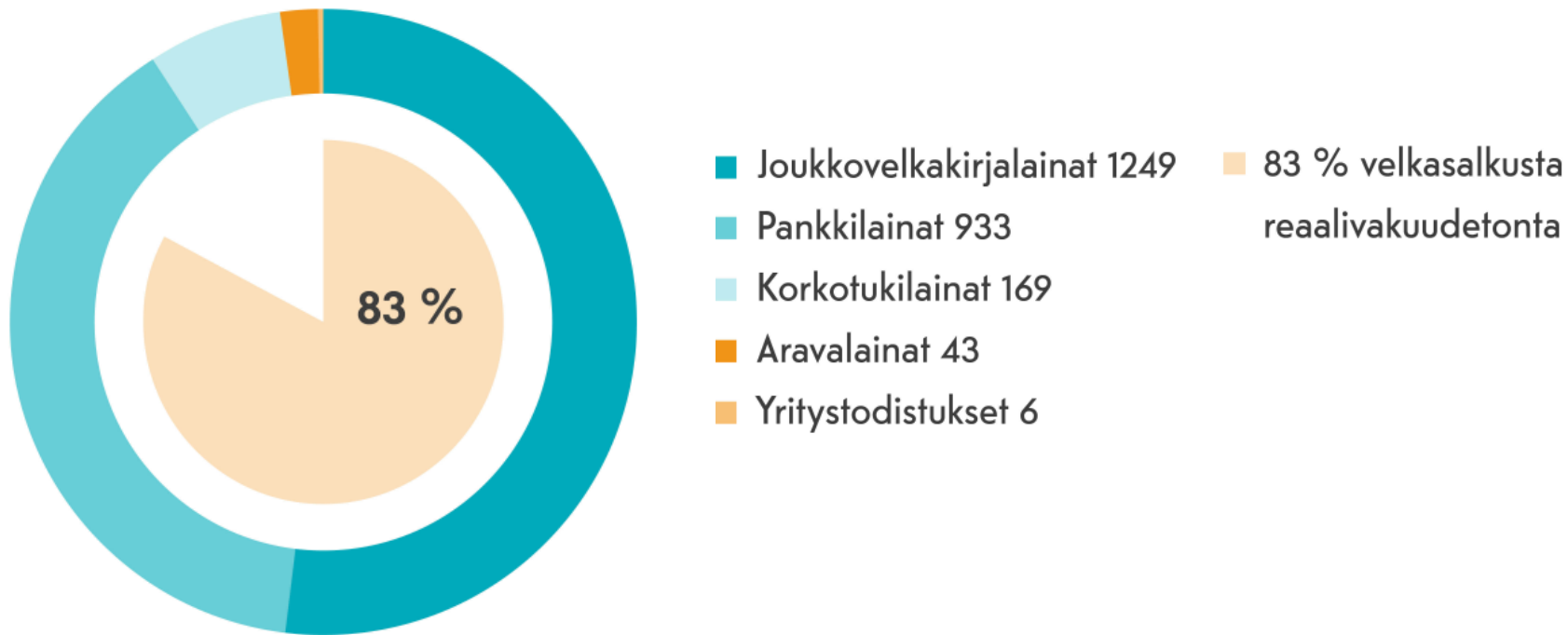
PITKÄAIKAISTEN LAINOJEN ERÄÄNTYMINEN, MILJ.€



Korolliset velat 2 398 miljoonaa euroa.

LAAJA RAHOITUSPOHJA

VELKASALKUN RAKENNE, nimellisarvot 31.12.2020,
YHTEENSÄ 2 398 MILJ.€



sato

YHTEENVETO 1.1.-31.12.

- Taloudellinen vuokrausaste heikkeni Suomessa ja oli 96,7 (98,1) %.
- Liikevaihto oli 303,4 (295,6) milj. €
- Nettovuokratuotto kasvoi ja oli 220,3 (207,1) milj. €.
- Tulos ennen veroja heikentyi ja oli 129,5 (670,5) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -13,0 (552,2) milj. €.
- Asuntoinvestoinnit olivat 120,6 (185,9) milj. €.
- Sijoitettu pääoma oli 4 537,2 (4 154,2) milj. €.
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,1 (18,9) %.
- Osakekohtainen tulos oli 1,80 (9,45) euroa.
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,50 (0,0) euroa/osake.

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

Balder Finska Otas 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 (110 kpl)	1,8 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.12.2020 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 120. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus kertomusvuoden aikana oli 1,88 %.



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 korkotaso.
- Suomen kansantalouden toipuminen alkaa pandemian aiheuttaman epävarmuuden poistuessa, minkä odotetaan toteutuvan vuoden 2021 kuluessa. Suomen Pankin joulukuun ennusteen mukaan Suomen kansantalous supistuu vajaalla 4 prosentilla vuonna 2020. Talouden toipumisen odotetaan alkavan vuoden 2021 kuluessa ja bruttokansantuotteen kasvavan yli 2 prosenttia vuonna 2021. Talousnäkymissä on kuitenkin suurta epävarmuutta sen suhteen, miten nopeasti pandemia saadaan hallintaan. Koronapandemian aiheuttaman epävarmuuden seurauksena SATOn taloudellinen vuokrausaste on heikentynyt verrattuna viime vuoteen. **SATOn panostusten digitaalisten palvelujen kehittämiseen sekä tiiviimpään läsnäoloon asiakkaiden parissa odotetaan vaikuttavan positiivisesti vuokrausasteeseen keskipitkällä aikavälillä. Korkotason arvioidaan pysyvän vuonna 2021 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 myönteisemmin.**
- Ennätysvilkas asuntorakentaminen vähenee tulevana vuosina haettujen rakennuslupien laskun seurauksena kuitenkin alueellisten erojen ollessa suuria.
- Enemmistöomistajansa toimintamallin mukaisesti SATO Oyj ei julkista ohjeistusta vuoden 2021 tuloksesta. Balder Finska Otag AB:n emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.





KIITOS sato

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