

Arki asiakkaan lähellä.

Sharam Rahi, toimitusjohtaja

PUOLIVUOSIKATSAUS

1-6/2020

ESITYSMATERIAALI 16.7.2020

sato

SISÄLTÖ

- SATO lyhyesti
- Toimintaympäristö
- Puolivuosikatsaus 1-6/2020



SATO LYHYESTI

- SATOkoteja **26 800**
- satolaisia **224**
- sijoitusomaisuuden käypä arvo **4,7 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

- Alkuvuonna 2020 alkanut koronaviruspandemia tulee vaikuttamaan merkittävästi Suomen talouteen. Suomen Pankin ennusteen mukaan kansantalous tulee tänä vuonna supistumaan 5-11 prosenttia. Pandemian negatiivista vaikutusta Suomen talouteen pyritään rajoittamaan Euroopan Keskuspankin, EU:n sekä Suomen valtion tukitoimenpiteillä. Tilastokeskuksen mukaan kuluttajien pessimistinen suhtautuminen Suomen talouteen kasvoi merkittävästi rajoitusten tultua voimaan.
- Vuokra-asuntokysyntä on pysynyt edelleen hyvänä ja kaupungistumiskehitys on jatkunut vahvana.



Arki asiakkaan lähellä.

Saavutettavampaa asiakaspalvelua.

PUOLIVUOSIKATSAUS 1-6/2020

sato

KOHOKOHDAT

- Uudelleenorganisoidimme SATOn asuntoliiketoiminnan 1.6.2020 alkaen vahvistaaksemme Asiakas ensin -strategiaamme. Tähtäämme muutoksella siihen, että asiakkaamme saavat yhä parempaa ja helpommin saavutettavaa palvelua. Keskeisenä osana muutosta käynnistimme katsauskaudella 11 henkilön lisärekrytinnin uudenlaiseen palvelupäällikön tehtävään.
- Koronaviruspandemian vaikutukset näkyvät Suomen taloudessa laajasti. Vallitsevasta tilanteesta huolimatta SATOn vuokrausaste heikentyi maltillisesti ja oli katsauskaudella 97,2 prosenttia (98,0%).
- Organisaatiomme on pystynyt toimimaan tehokkaasti ja palvelemaan asiakkaitamme hyvin myös koronaviruspandemiasta johtuneen etätyöjakson aikana. Olemme edelleen huolehtineet asiakkaittemme, henkilöstömme ja kumppaneidemme turvallisuudesta, ja käyneet asiakkaittemme kodeissa suorittamassa ainoastaan välttämättömiä huoltotoimenpiteitä.
- Katsauskaudella SATOn asuntomäärän kasvu jatkui omalla uudistuotannolla, ja uusia vuokra-asuntoja valmistui 608 kappaletta.
- SATOn ensimmäinen JoustoKoti valmistui Helsingin Taliin 1.6. JoustoKoti on uudenlainen osaomistamisen malli, jossa omistusasuntoon pääsee kiinni pienellä pääomalla viidessä vuodessa.
- SATOn rahoitusrakenne parani katsauskaudella entisestään, kun SATO Oyj laski liikkeelle eurooppalaisille sijoittajille tarkoitettun 300 miljoonan euron vakuudettoman joukkovelkakirjalainan EMTN-ohjelmansa puitteissa.
- Lopuksi haluan kiittää kaikkia satolaisia uskomattomasta luovuudesta ja päivittäisten tehtävien hienosta hoitamisesta tänä haastavana ajanjaksona.



Saavutettavampaa asiakaspalvelua.

KATSAUSKAUSI 1-6/2020

- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 97,2 (98,0) %.
- Liikevaihto oli 152,1 (146,5) milj. €.
- Nettovuokratuotto oli 106,6 (97,2) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 76,3 (85,5) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 6,7 (39,2) milj. €.
- Asuntoinvestoinnit olivat 59,8 (77,2) milj. €.
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 335,0 (4 154,2) milj. €.
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,7 (6,7) %.
- Oma pääoma oli 2 113,1 (1 582,8) milj. €, 37,32 (27,96) €/osake.
- Osakekohtainen tulos oli 1,07 (1,20) €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 608 (0) asuntoa.
- Rakenteilla on 410 uutta vuokra-asuntoa ja 57 omistusasuntoa.



Saavutettavampaa asiakaspalvelua.

KATSAUSKAUSI 4-6/2020

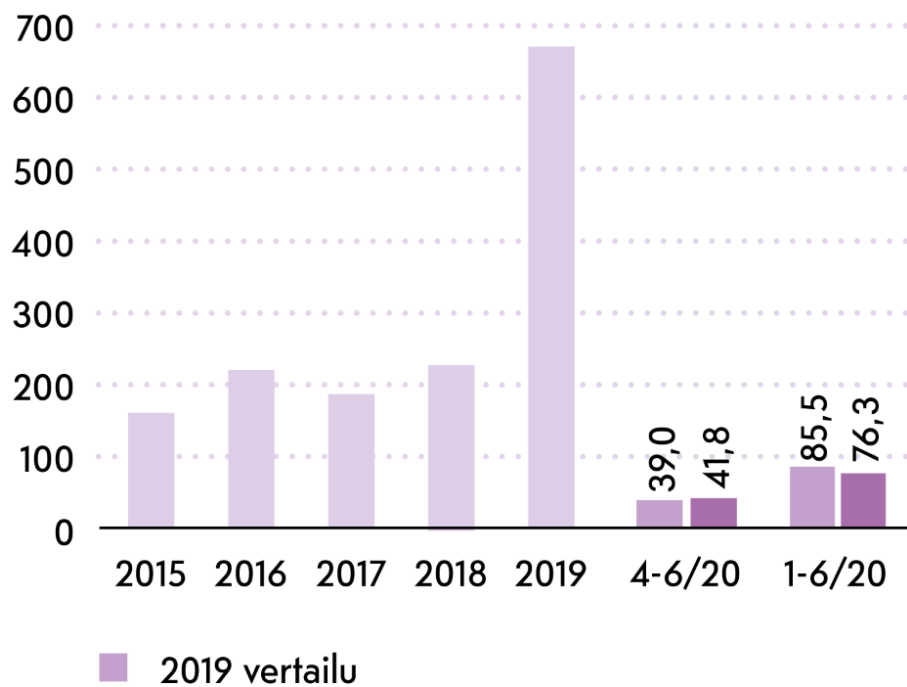
- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 96,9 (98,0) %.
- Liikevaihto oli 76,5 (73,4) milj. €.
- Nettovuokratuotto oli 59,6 (53,7) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 41,8 (39,0) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 1,8 (16,5) milj. €.
- Asuntoinvestoinnit olivat 32,5 (46,8) milj. €.
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 335,0 (4 154,2) milj. €.
- Oma pääoma oli 2 113,1 (1 582,8) milj. €, 37,32 (27,96) €/osake.
- Osakekohtainen tulos oli 0,59 (0,55) €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 397 (0) asuntoa.
- Rakenteilla on 410 uutta vuokra-asuntoa ja 57 omistusasuntoa.



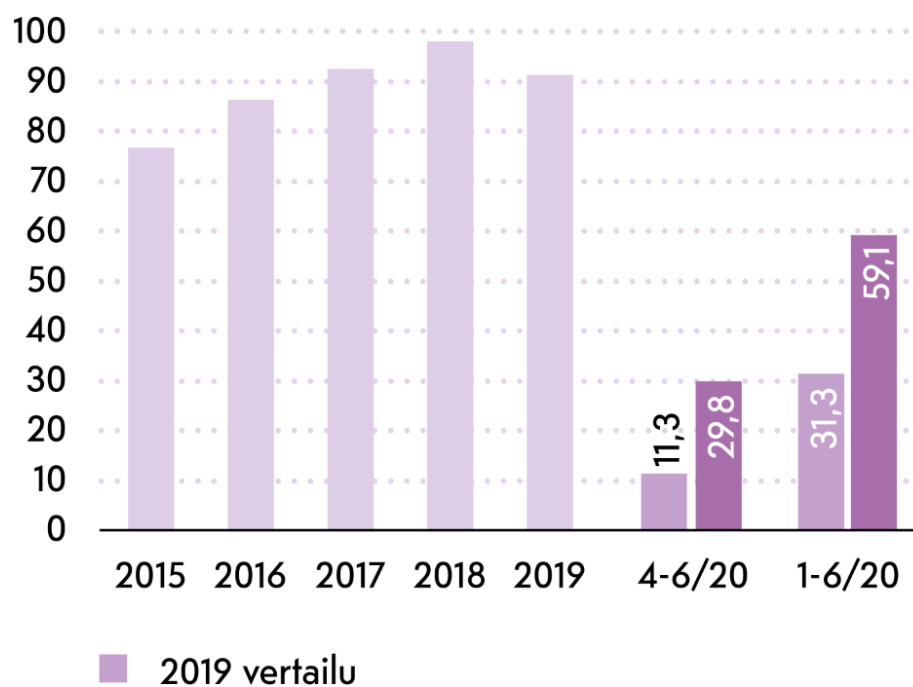
Vahva kassavirta.

TULOS JA KASSAVIRTA

TULOS ENNEN VEROJA, MILJ.€



OPERATIIVINEN KASSAVIRTA (CE), MILJ.€

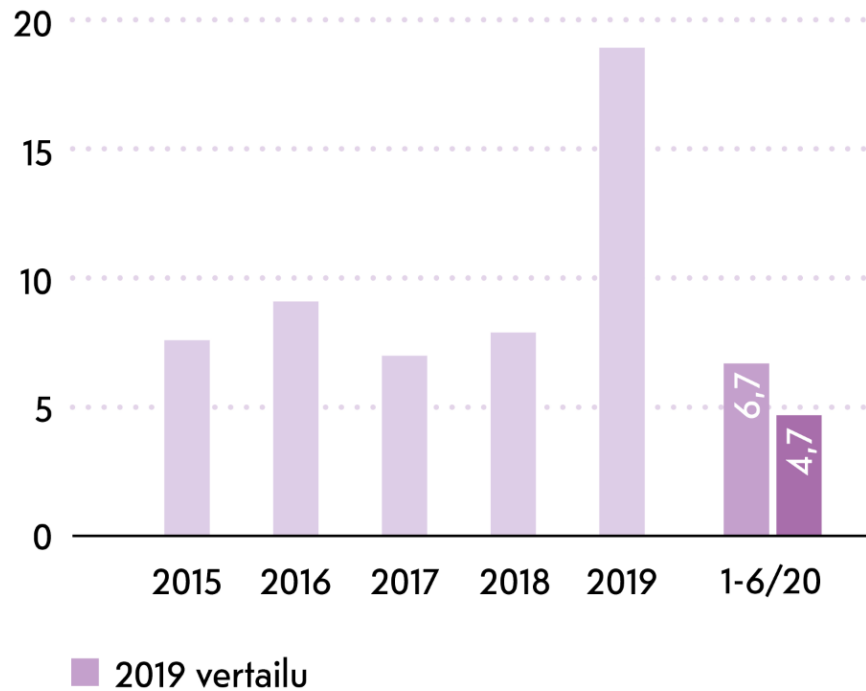


sato

Asuntosijoituksen merkittävä mittari.

SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO

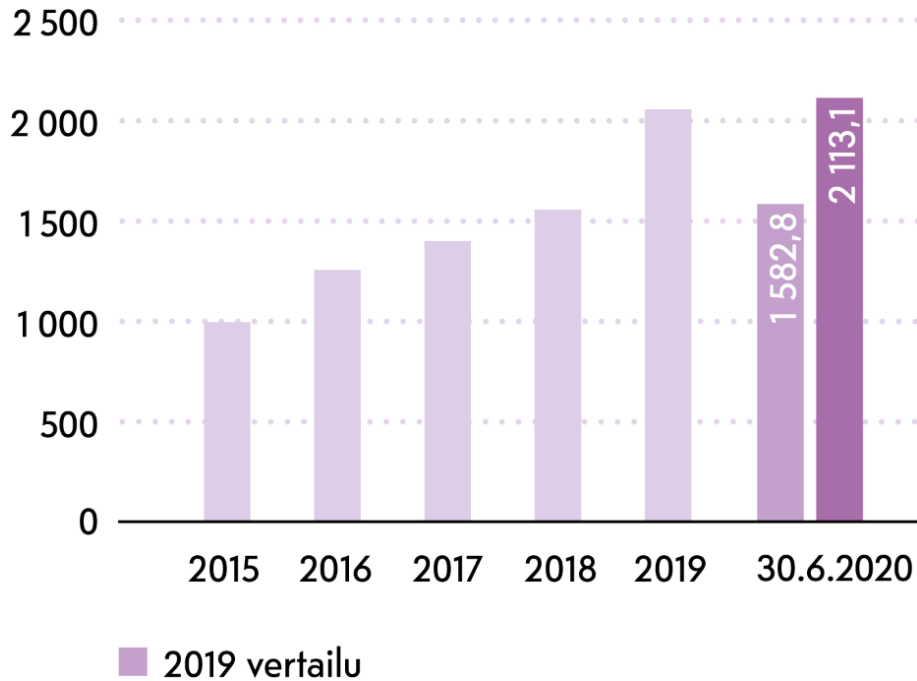
SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, %



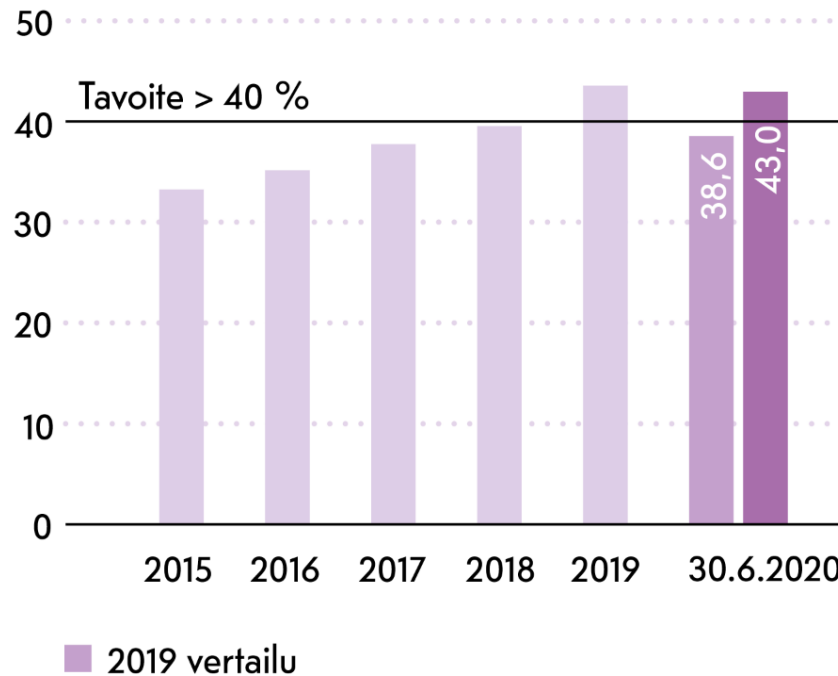
Kasvun mahdollistaja.

VAHVA OMAVARAISUUSASTE

OMA PÄÄOMA, MILJ.€



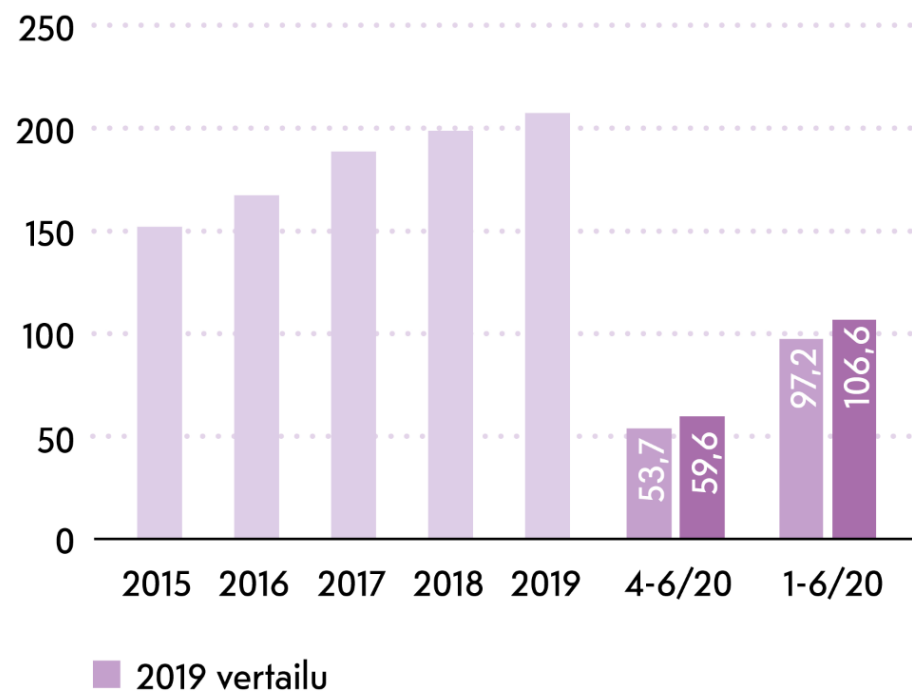
OMAVARAISUUSASTE, %



Vakaa vuokrausaste - vakaat vuokratuotot.

VUOKRATUOTOT

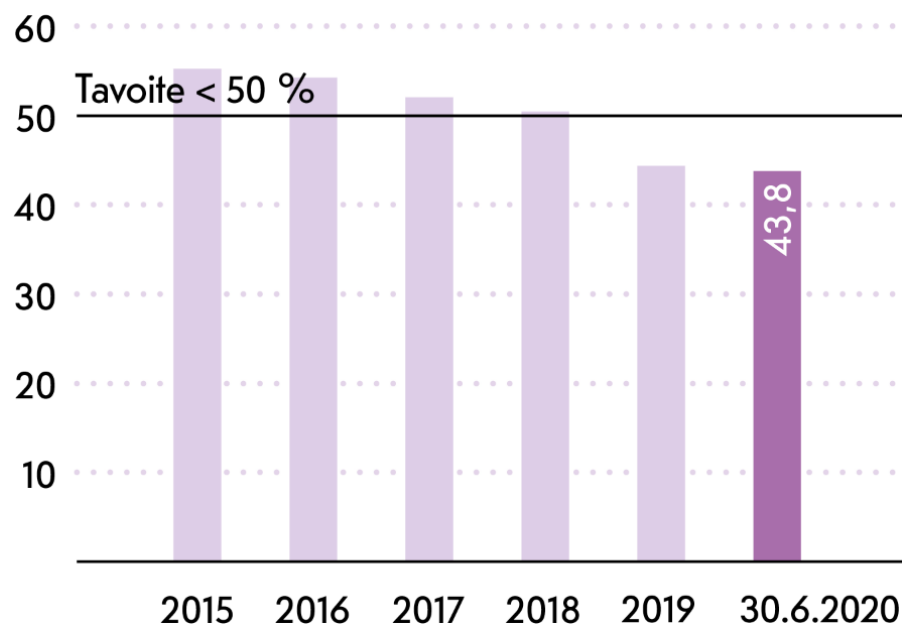
NETTOVUOKRATUOTTO, MILJ.€



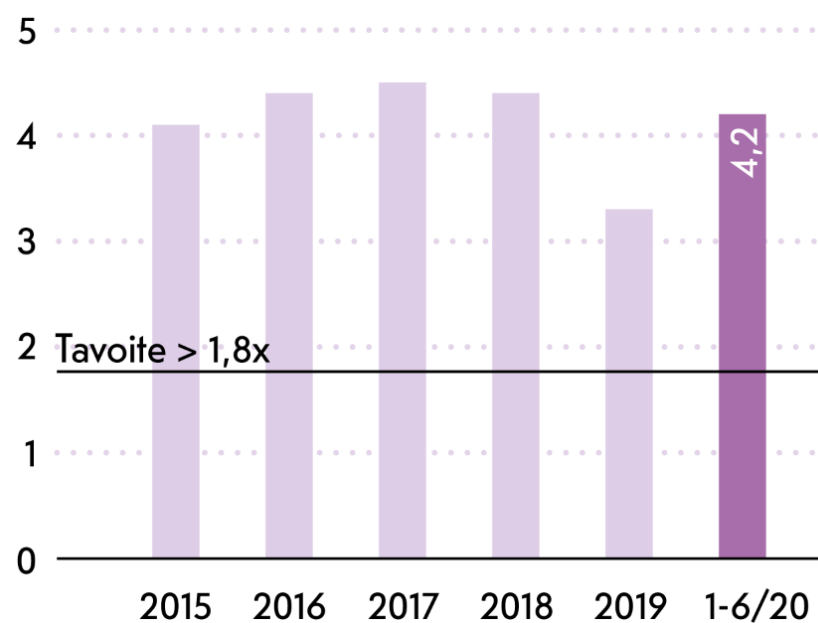
Vahva tase.

RAHOITUS

LUOTOTUSASTE, %



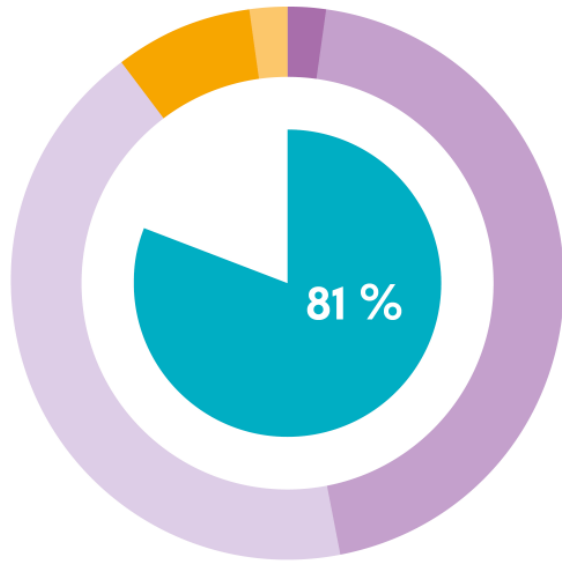
KORKOKATEKERROIN



Korolliset velat 2 240 miljoonaa euroa.

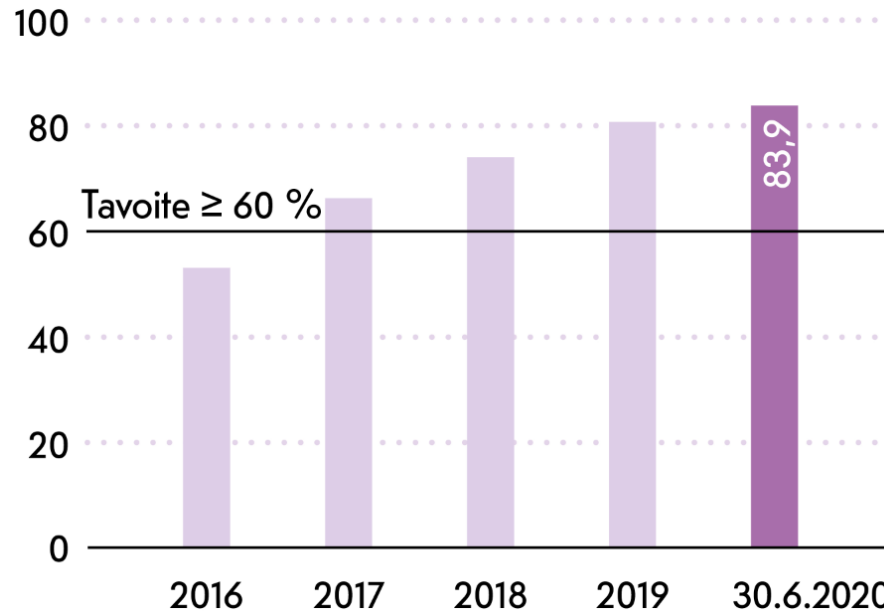
RAHOITUS

VELKASALKUN RAKENNE,
nimellisarvot 30.6.2020,
YHTEENSÄ 2 240 MILJ.€



- Yritystodistukset 53
 - Joukkovelkakirjalainat 999
 - Pankkilainat 959
 - Korkotukilainat 182
 - Aravalainat 47
- 81 % velkasalkusta
reaalivakuudetonta

REAALIVAKUUKSISTA
VAPAA OMAISUUS, %

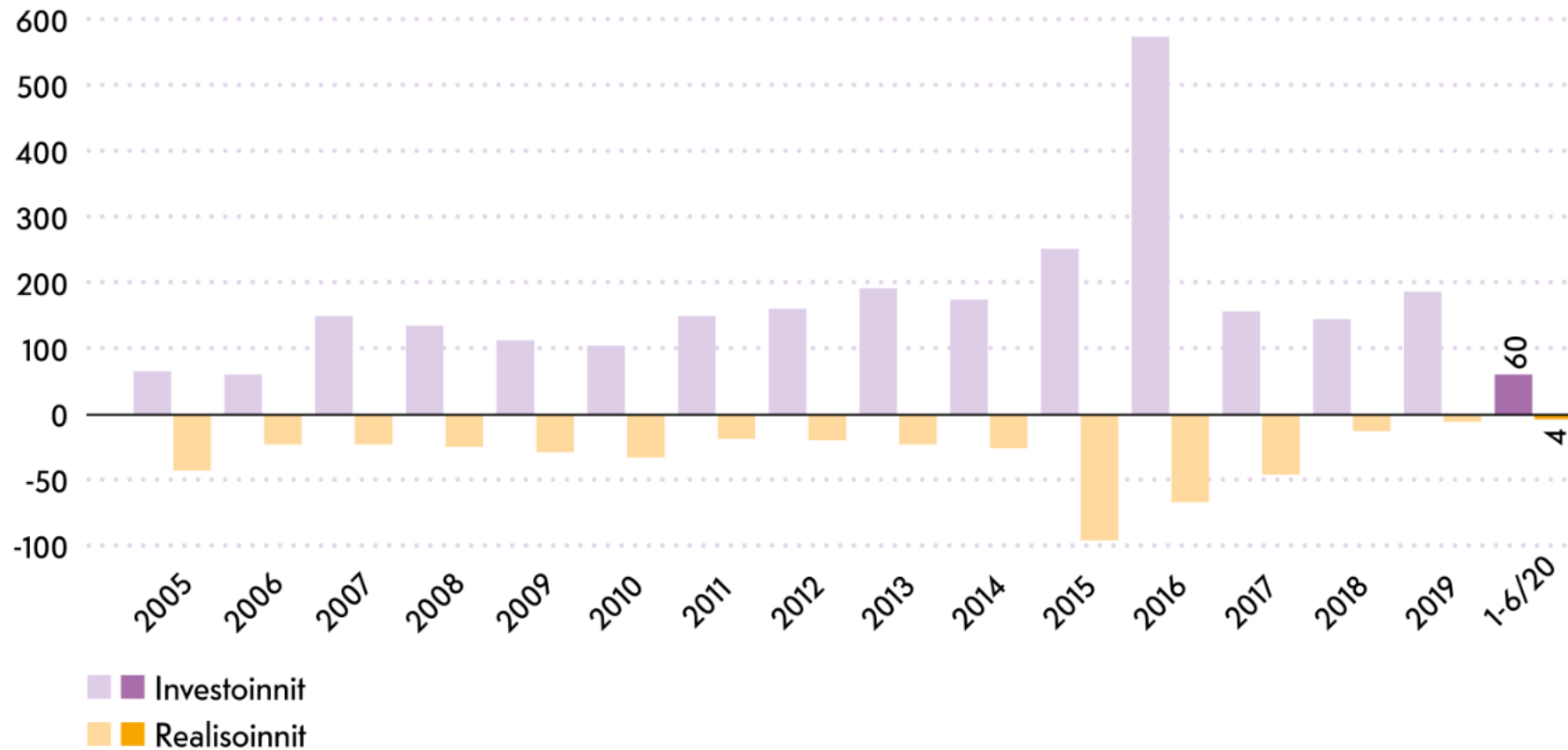


sato

Investoinneista 89 % kohdistui pääkaupunkiseudulle.

INVESTOINNIT SUOMESSA

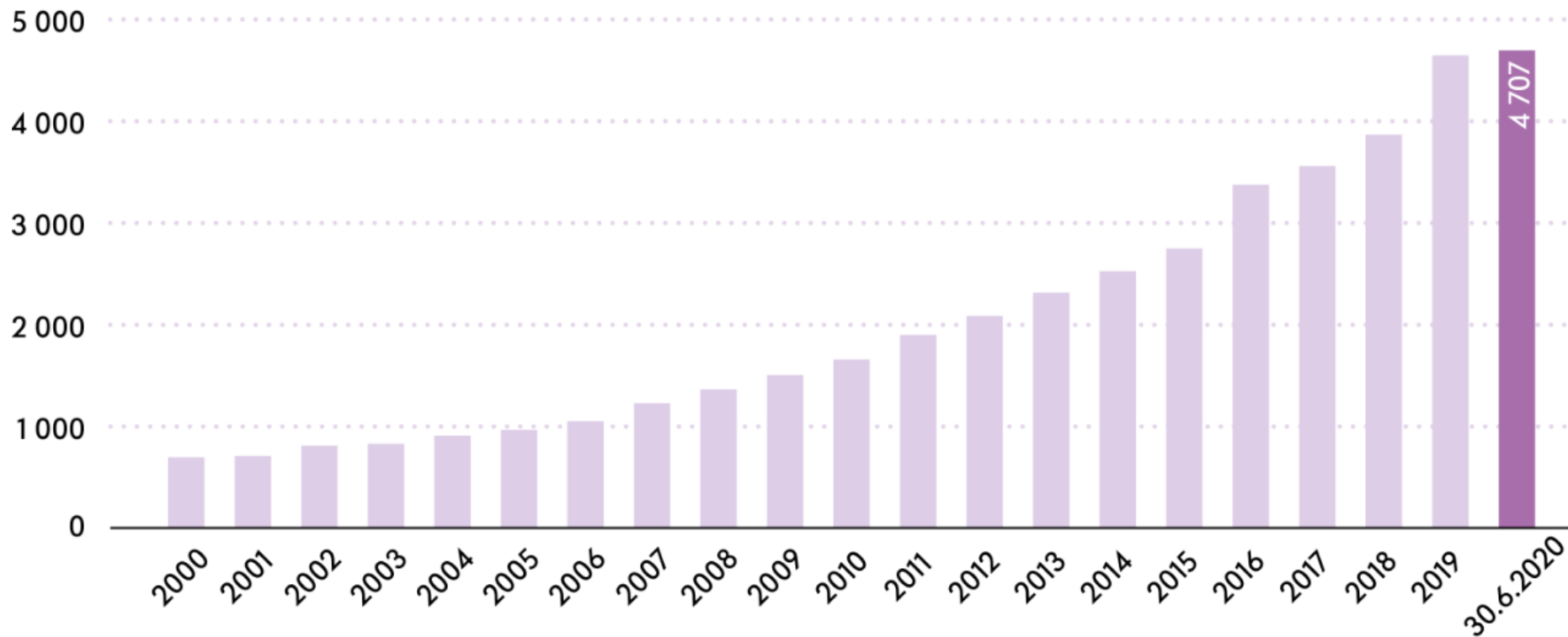
ASUNTOINVESTOINNIT JA REALISOINNIT, MILJ.€



Strategiana sijoittaa pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun.

SIJOITUSKIINTEISTÖT

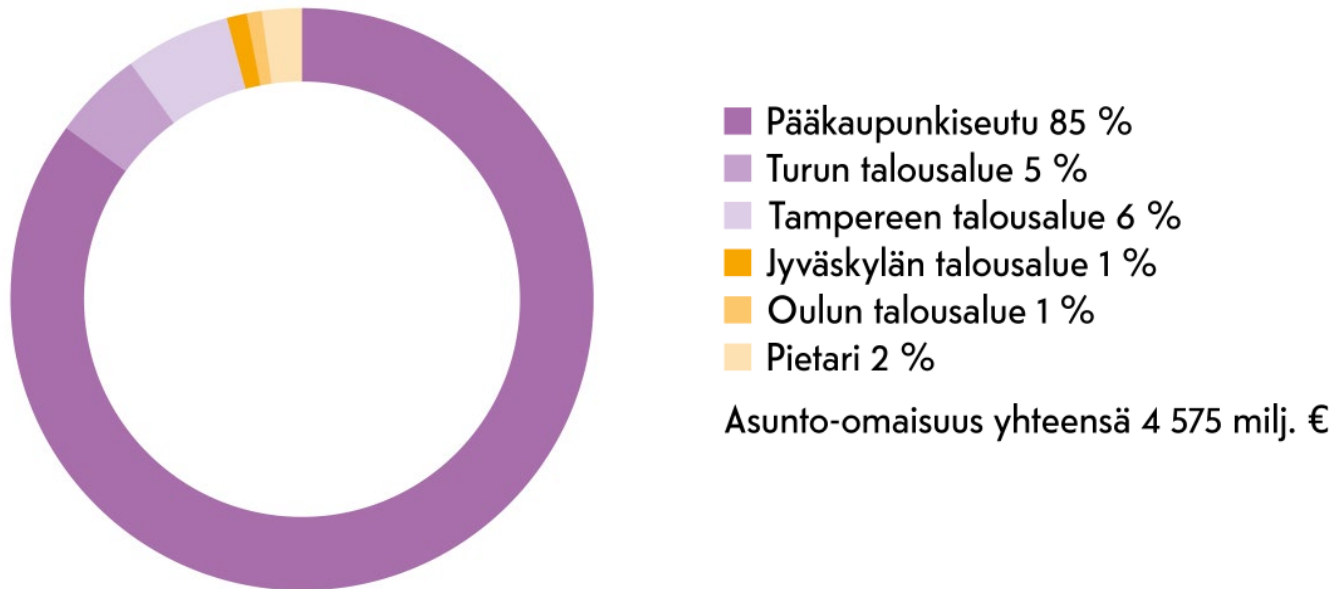
SIJOITUSKIINTEISTÖJEN ARVONKEHITYS, MILJ.€



Kodit alueilla, joilla kysyntä kasvaa.

ASUNTO-OMAISUUS

ASUNTO-OMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUMA
30.6.2020



sato

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

Balder Finska Otas 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 (112 kpl)	2,1 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.6.2020 oli 56 783 067
ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 122.
Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,65 prosenttia 1.1.–30.6.2020.



NÄKYMÄT

- Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, kilpailutilanne sekä korkotaso.
- Alkuvuonna 2020 alkanut koronaviruspandemia tulee vaikuttamaan merkittävästi Suomen talouteen. Suomen Pankin ennusteen mukaan kansantalous tulee tänä vuonna supistumaan 5-11 prosenttia. Pandemian negatiivista vaikutusta Suomen talouteen pyritään rajoittamaan Euroopan Keskuspankin, EU:n sekä Suomen valtion tukitoimenpiteillä. Tilastokeskuksen mukaan kuluttajien pessimistinen suhtautuminen Suomen talouteen kasvoi merkittävästi rajoitusten tultua voimaan.
- Euroopan heikosta talouskehityksestä johtuen **korkotason arvioidaan pysyvän pidemmän aikaa matalalla tasolla, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin.**
- Kaupungistuminen luo kuitenkin 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.**
- Haettujen rakennuslupien määrä on laskenut voimakkaasti, minkä vuoksi ennätysvilkkaan asuntorakentamisen odotetaan vähenevän tulevina vuosina.





KIITOS sato

Lisätietoja antavat:
Sharam Rahi, toimitusjohtaja
p. 0201 34 4001
Markku Honkasalo, talousjohtaja
p. 0201 34 4226