

Arki asiakkaan lähellä.

Sharam Rahi, toimitusjohtaja

OSAVUOSIKATSAUS

1-9/2020

ESITYSMATERIAALI 5.11.2020

sato

SISÄLTÖ

- SATO lyhyesti
- Toimintaympäristö
- Osavuositarkastus 1-9/2020



SATO LYHYESTI

- SATOkoteja **26 600**
- satolaisia **234**
- 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 mukaan talousnäkymät ovat yhä hyvin epävarmat. Pahin aika on tämän hetken arvioiden mukaan jo ohitettu. Talouden kuoppa on kuitenkin niin syvä, että toipuminen tulee kestämään pitkään. Kansantalous tulee tänä vuonna supistumaan noin 5 prosenttia ja kasvamaan lievästi vuonna 2021. Pandemian negatiivista vaikutusta Suomen talouteen pyritään rajoittamaan Euroopan Keskuspankin, EU:n sekä Suomen valtion tukitoimenpiteillä. Tilastokeskuksen mukaan kuluttajien kuva Suomen talouskehityksestä on edelleen synkkä. Odotukset myös oman talouden kehityksestä lähitulevaisuudessa ovat vaisuja.
- Vuokra-asuntokysyntä on pysynyt edelleen hyvänä ja kaupungistumiskehitys jatkuu vahvana.



Arki asiakkaan lähellä.

Ensimmäinen vihreä joukkovelkakirjalaina liikkeelle.

OSAVUOSIKATSAUS 1-9/2020

sato

KOHOKOHDAT

- Katsauskaudella SATOn vuokrausaste heikkeni koronapandemiasta huolimatta maltillisesti, ja oli 96,5 prosenttia (98,3%). Vuokrausasteen heikkenemiseen vaikuttivat pääasiassa koronapandemiasta aiheutunut yleinen epävarmuus, lisääntynyt vuokra-asuntotarjonta sekä asiakastyytyvyyden hienoinen lasku.
- Katsauskaudella panostimme asiakastyytyvyyden parantamiseen jatkamalla Asiakas ensin -ohjelmamme vahvistamista. Asuntoliiketoiminnassamme aloitti 11 uutta henkilöä uudenlaisessa palvelupäällikön tehtävässä. Lisäksi käynnistimme yhdeksän SATO talomestarin rekrytoinnit. Tarkoituksenamme on pystyä palvelemaan asukkaitamme yhä paremmin ja olla lähempänä heidän arkeaan.
- Osana koronapandemiaan liittyvää riskienhallintaa käynnistetyt säästötoimenpiteet näkyivät nettovuokratuottojen hyvänä kehityksenä.
- SATO laski syyskuussa liikkeelle ensimmäisen vihreän joukkovelkakirjalainan Euro Medium Term Note (EMTN) -ohjelmansa puitteissa. 350 miljoonan euron vakuudettomasta joukkovelkakirjalainasta saadut varat käytetään SATOn vihreän rahoituksen viitekehyksen (Green Finance Framework) mukaisten vihreiden ja energiatehokkaiden kohteiden (Eligible Green Assets) rahoitukseen ja/tai jälleenrahoitukseen.
- Haluan jälleen kiittää satolaisia, jotka ovat tehneet ansiokkaasti töitä asukkaidemme asumismukavuuden eteen myös tänä jatkuvasti muuttavana ja haasteellisena aikana.



Ensimmäinen vihreä joukkovelkakirjalaina liikkeelle.

KATSAUSKAUSI 1-9/2020

- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 97,0 (98,1) %.
- Liikevaihto oli 228,3 (220,5) milj. €.
- Nettovuokratuotto oli 166,9 (153,5) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 102,8 (149,8) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -7,0 (64,2) milj. €.
- Asuntoinvestoinnit olivat 83,3 (110,2) milj. €.
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 587,8 (3 688,5) milj. €.
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,2 (7,2) %.
- Oma pääoma oli 2 135,4 (1 630,9) milj. €, 37,72 (28,81) €/osake.
- Osakekohtainen tulos oli 1,44 (2,10) €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 608 (0) asuntoa.
- Rakenteilla on 451 uutta vuokra-asuntoa ja 16 omistusasuntoa.



Ensimmäinen vihreä joukkovelkakirjalaina liikkeelle.

KATSAUSKAUSI 7-9/2020

- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 96,5 (98,3) %.
- Liikevaihto oli 76,2 (74,0) milj. €.
- Nettovuokratuotto oli 60,3 (56,3) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 26,5 (64,3) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -13,6 (25,0) milj. €.*
- Asuntoinvestoinnit olivat 23,5 (33,0) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 0,37 (0,91) €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 0 (0) asuntoa.

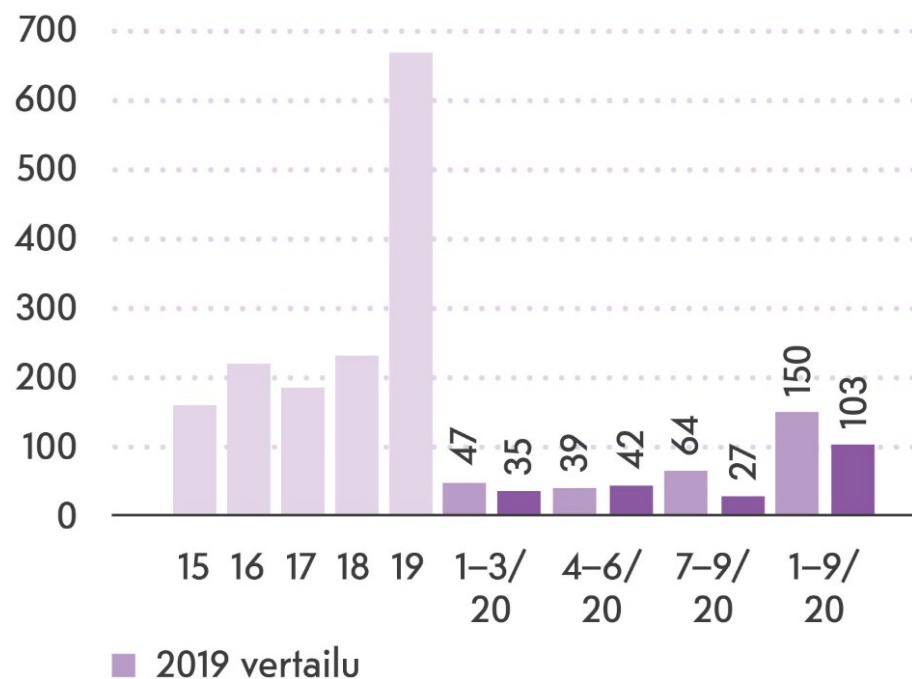
**Käyvän arvon muutokseen vaikutti negatiivisesti pääosin ruplan vaihtokurssi.*



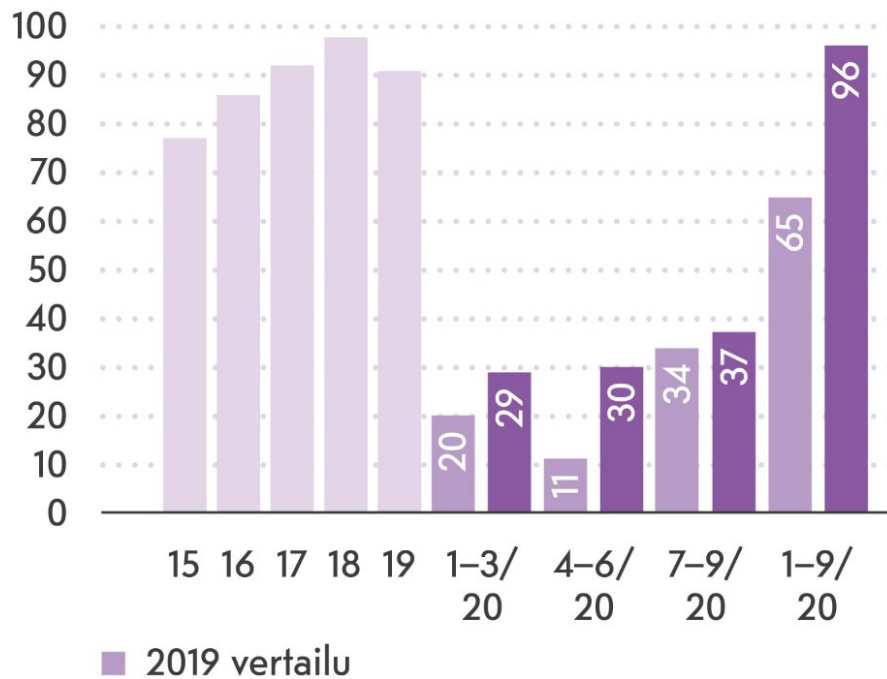
Vahva kassavirta.

TULOS JA KASSAVIRTA

TULOS ENNEN VEROJA, MILJ.€



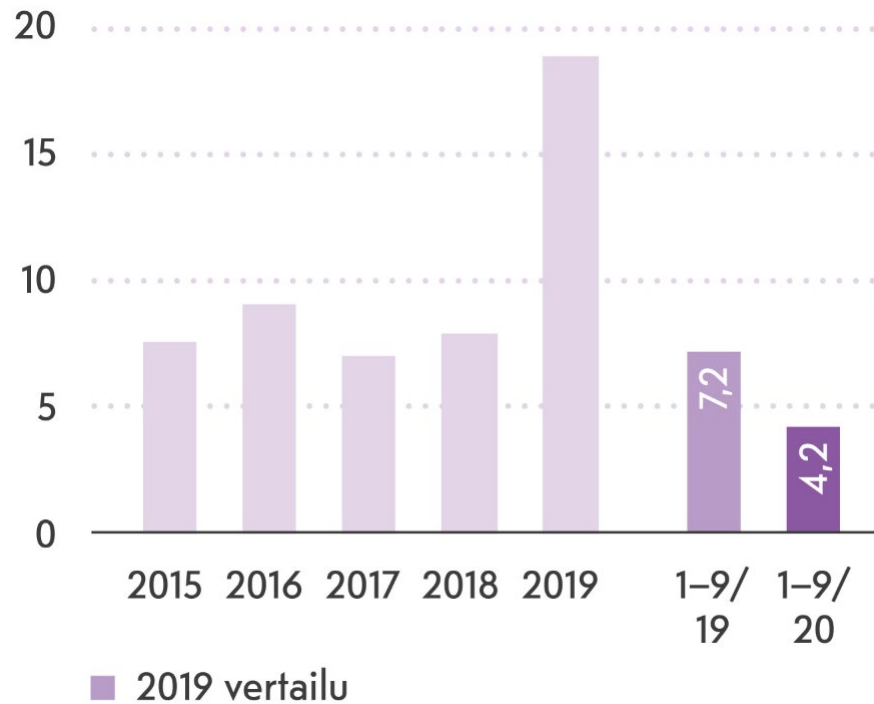
OPERATIIVINEN KASSAVIRTA (CE), MILJ.€



Asuntosijoituksen merkittävä mittari.

SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO

SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, %

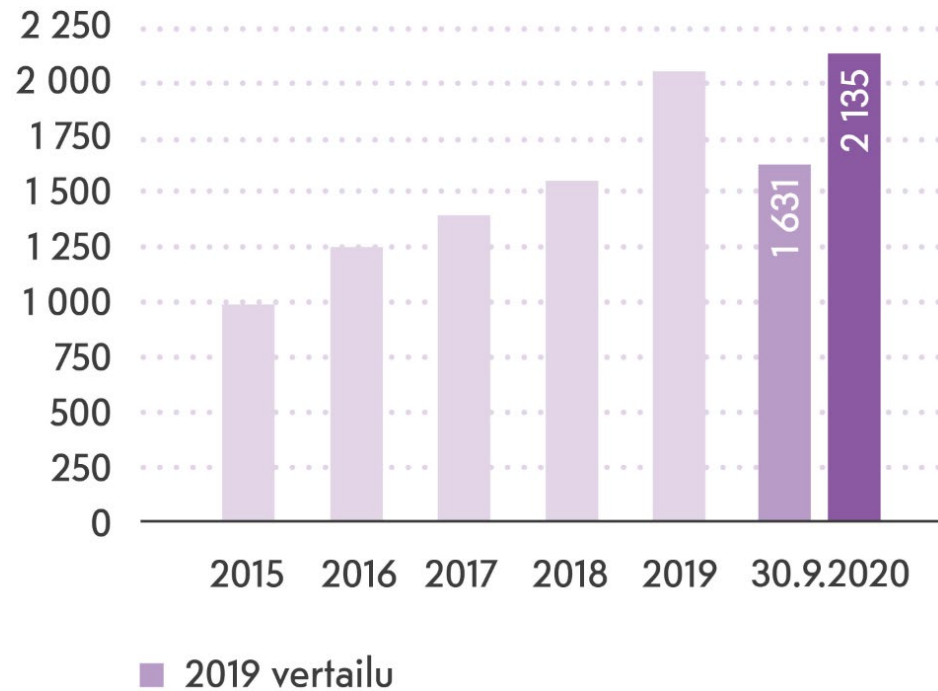


sato

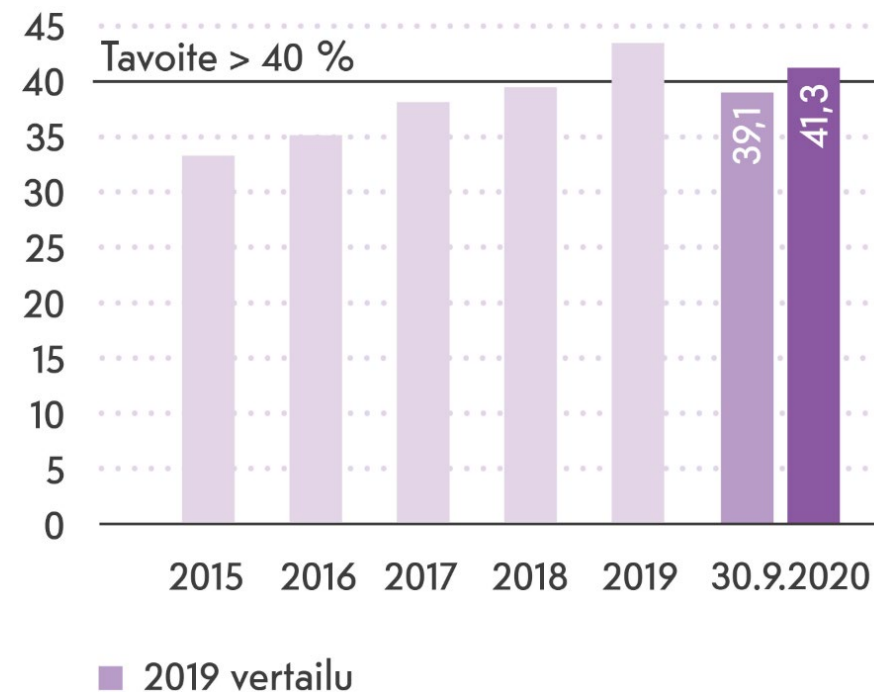
Kasvun mahdollistaja.

VAHVA OMAVARAISUUSASTE

OMA PÄÄOMA, MILJ.€



OMAVARAISUUSASTE, %

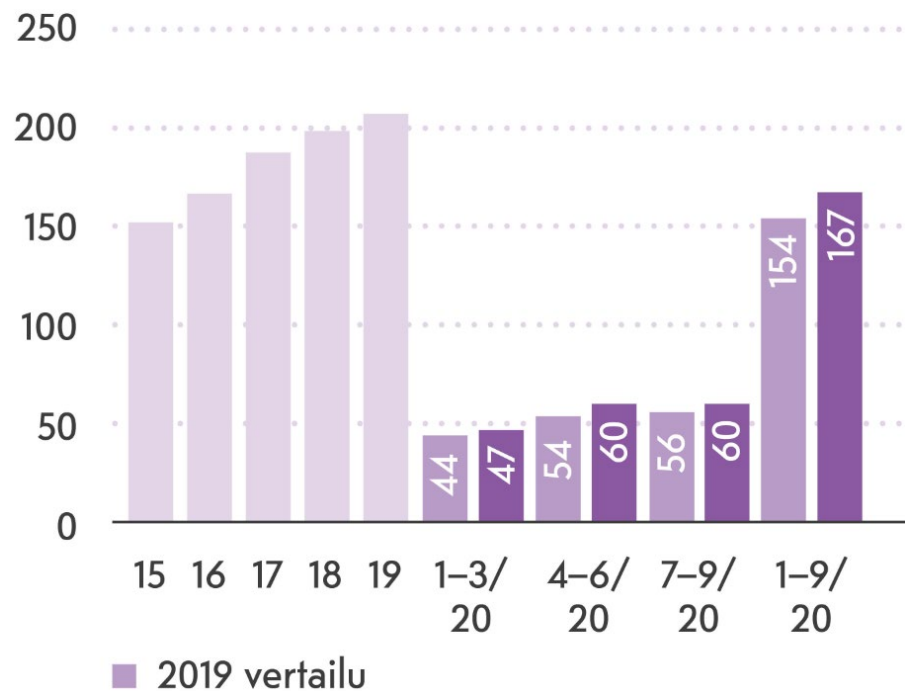


sato

Vakaata kehitystä.

VUOKRATUOTOT

NETTOVUOKRATUOTTO, MILJ.€

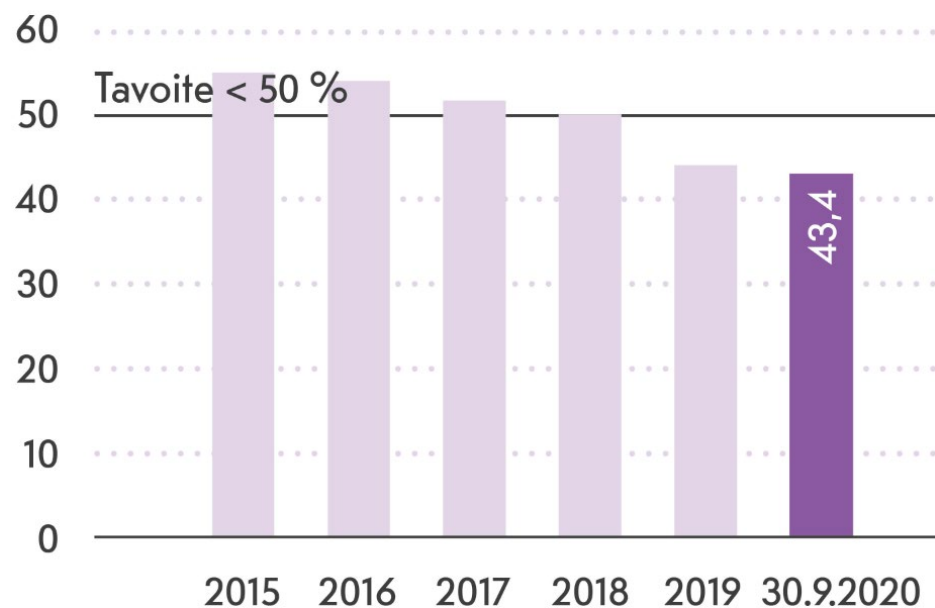


sato

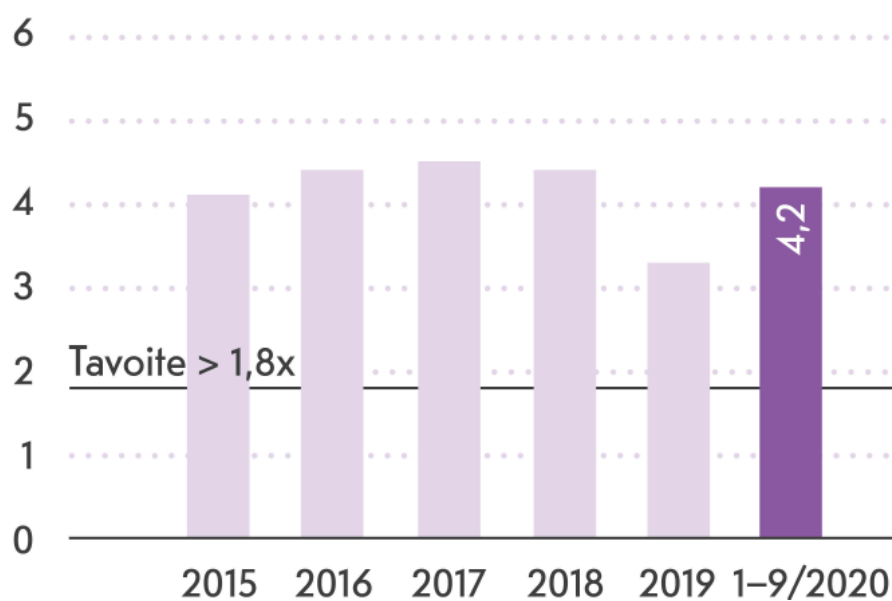
Vahva tase.

RAHOITUS

LUOTOTUSASTE, %



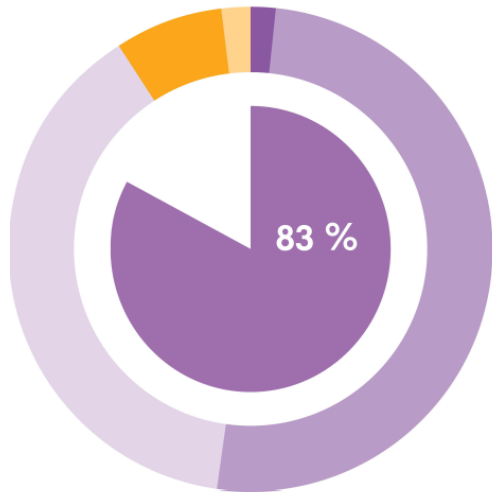
KORKOKATEKEROIN



Korolliset velat 2 472 miljoonaa euroa.

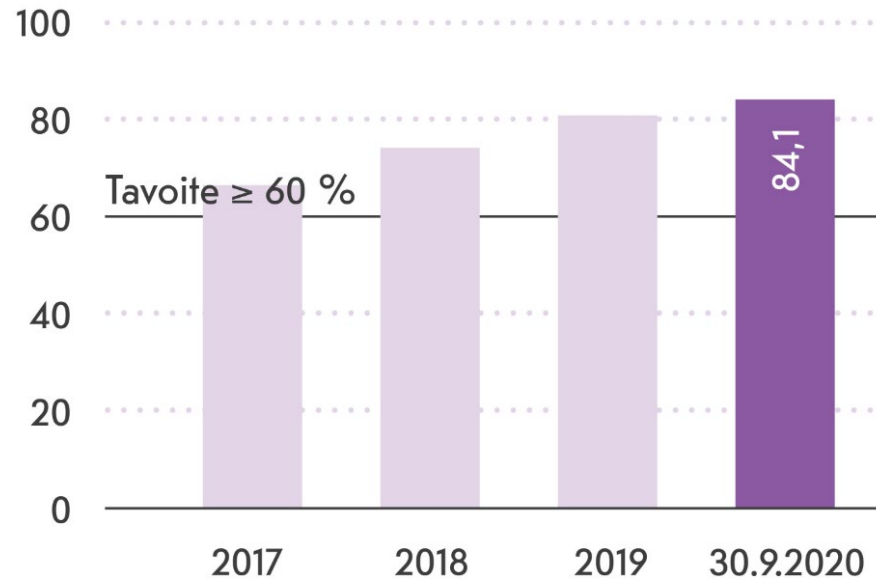
RAHOITUS

VELKASALKUN RAKENNE,
nimellisarvot 30.9.2020,
YHTEENSÄ 2 472 MILJ.€



- Yrittösten osuudet 43
- Joukkovelkakirjalainat 1 249
- Pankkilainat 958
- Korkotukilainat 179
- Aravalainat 43
- 83 % velkasalkusta reaalivakuudetonta

REAALIVAKUUKSISTA
VAPAA OMAISUUS, %

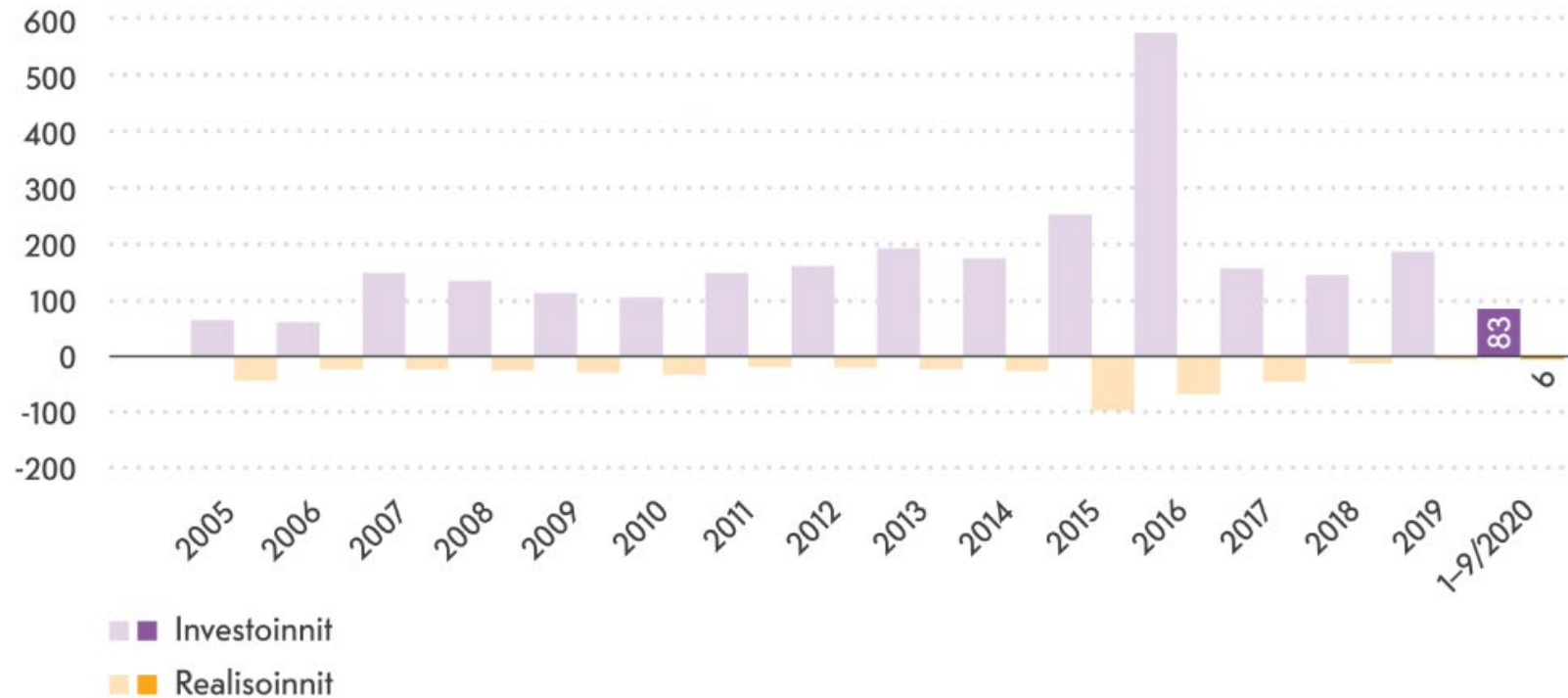


sato

Kehitteillä rakennusoikeutta 2 200 asuntoa varten.

INVESTOINNIT SUOMESSA

ASUNTOINVESTOINNIT JA REALISOINNIT, MILJ.€

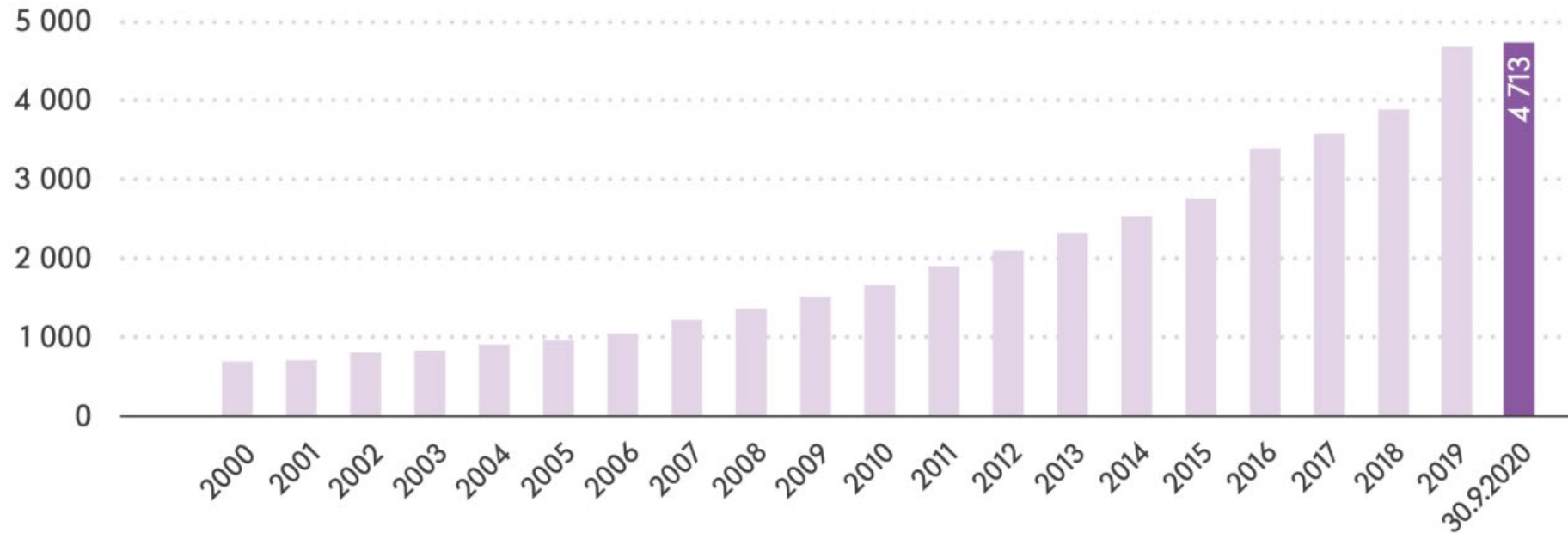


sato

Strategiana sijoittaa pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun.

SIJOITUSKIINTEISTÖT

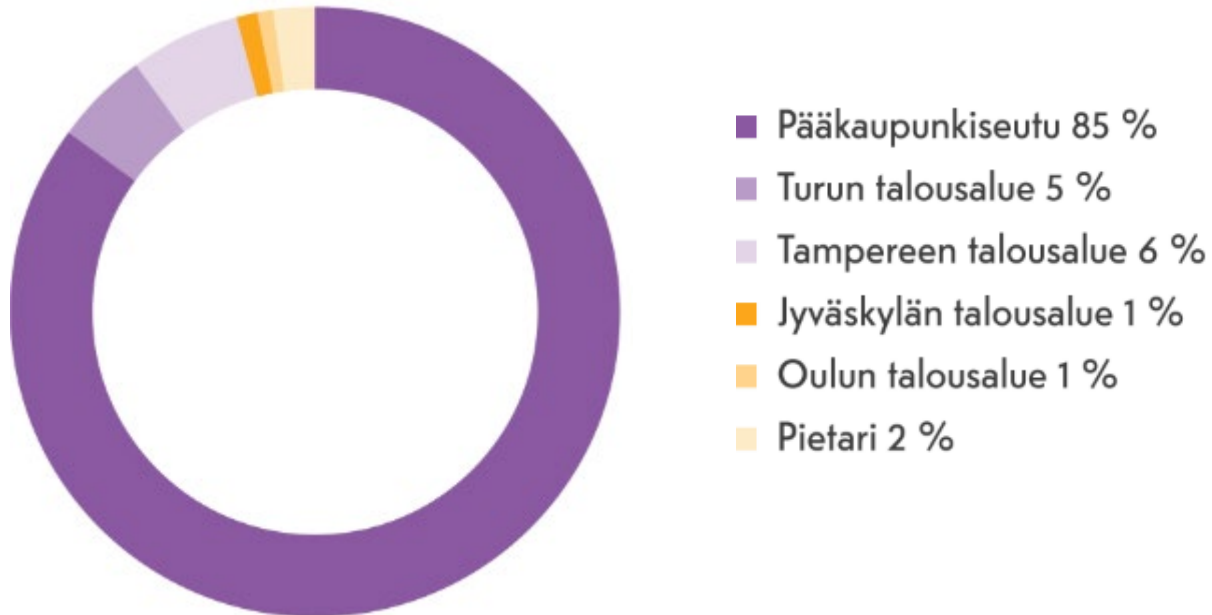
SIJOITUSKIINTEISTÖJEN ARVONKEHITYS, MILJ.€



Kodit alueilla, joilla kysyntä kasvaa.

ASUNTO-OMAISUUS

ASUNTO-OMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUMA
30.9.2020



sato

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder)	54,7 %
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 %
SATO Oyj	0,3 %
Entelä Tuula	0,3 %
Heinonen Erkki	0,3 %
Muut osakkeenomistajat (111 kpl)	2,1 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.9.2020 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 121. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,75 prosenttia 1.1.-30.9.2020.



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 mukaan talousnäkymät ovat yhä hyvin epävarmat. Pahin aika on tämän hetken arvioiden mukaan jo ohitettu. Talouden kuoppa on kuitenkin niin syvä, että toipuminen tulee kestämään pitkään. Kansantalous tulee tänä vuonna supistumaan noin 5 prosenttia ja kasvamaan lievästi vuonna 2021. Pandemian negatiivista vaikutusta Suomen talouteen pyritään rajoittamaan Euroopan Keskuspankin, EU:n sekä Suomen valtion tukitoimenpiteillä. Tilastokeskuksen mukaan kuluttajien kuva Suomen talouskehityksestä on edelleen synkkä. Odotukset myös oman talouden kehityksestä lähitulevaisuudessa ovat vaisuja. Koronapandemian aiheuttaman epävarmuuden seurauksena SATOn taloudellinen vuokrausaste on lievästi heikentynyt viime vuoteen verrattuna. **SATO panostaa parhaillaan voimakkaasti läsnäoloon asiakkaiden lähellä sekä digitaalisiin palveluihin. Tämän odotetaan vaikuttavan positiivisesti vuokrausasteeseen keskipitkällä aikavälillä.**
- **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.**
- Asuntotuotannon aloitukset ovat säilyneet hyvällä tasolla, mutta asuinrakentamiseen haettujen rakennuslupien määrä on laskenut voimakkaasti, minkä vuoksi myös ennätysvilkkaan asuntorakentamisen odotetaan vähenevän tulevina vuosina. Tämä hidastaa myös vuokra-asuntotarjonnan kasvua.





KIITOS sato

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