

*Hyvinvoivia ihmisiä
kukoistavissa kaupungeissa.*

Saku Sipola, toimitusjohtaja

**OSAVUOSI-
KATSAUS**

1-3/2019

ESITYSMATERIAALI 8.5.2019

sato

SISÄLLYS

- SATO lyhyesti
- Toimintaympäristö
- Osavuosisikatsaus 1-3/2019



SATO LYHYESTI

- SATOkoteja **25 900**
- satolaisia **219**
- sijoitusomaisuuden käypä arvo **4 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 KORKEALLA / IHMINEN IHMISELLE /
OSAAMISEN ILO JA RENTOUS

sato

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

- **Suomen talouskasvu jatkuu edelleen**, mutta hidastuvalla tahdilla. Kasvun ennustetaan painuvan alle kahden prosentin vuonna 2019. Inflaatio on ollut kasvussa raaka-ainehintojen nousun johdosta pohjainflaation pysyessä vaimeana. Euroopan heikko talouskehitys ja sitä seuraava keskuspankin kevyt rahapolitiikka pitää lyhyet viitekorot edelleen poikkeuksellisen matalalla tasolla. Kuluttajien luottamus omaan talouteen on pysynyt korkealla tasolla ja kuluttajien arvio työllisyyskehityksestä on optimistinen, mutta luottamus Suomen talouteen on heikentynyt.
- **Vuokra-asuntokysyntä on pysynyt edelleen hyvänä** ja kaupungistumiskehitys on jatkunut vahvana. Rakentamisessa uusien rakennuslupien määrä on laskenut voimakkaasti mutta valmistuvien asuntojen määrä on edelleen kasvussa.

*Hyvinvoivia ihmisiä
kukoistavissa kaupungeissa.*

SATOn myönteinen kehitys jatkui.

OSAVUOSI- KATSAUS 1-3/2019

sato

KOHOKOHDAT

- Vuoden ensimmäinen kvartaali oli hyvä startti vuoteen. Katsauskaudella jatkunut asiakastyytyväisyyden positiivinen kehitys kuvastaa hyvää onnistumistamme laajalla tekemisen skaalalla. Myönteiseen kehitykseen on vaikuttanut Asiakas ensin -strategian järjestelmällinen toteuttaminen monella eri rintamalla.
- Asiakastyytyväisyys vaikutti merkittävästi myös taloudelliseen vuokrausasteeseen, joka jatkoi katsauskaudella paranemistaan ollen 98,1 prosenttia (Q1/2018 97,3 %). Ulkoinen vaihtuvuus nousi hieman ja oli 27,6 prosenttia (Q1/2018 27,1 %).
- Katsauskaudella keskityimme syventämään Asiakas ensin -toimintamallia kumppaneidemme asiakaskohtaamisissa. Katsauskauden alussa valitsimme neljännentoista kerran vuoden yhteistyökumppanimme ja myönsimme tunnustuksen Unce Kiinteistöpalvelut Oy:lle, joka on onnistunut erityisen hyvin asiakkaiden arjen sujuvuuden varmistamisessa. Osana asiakkaan palveluiden edelleen sujuvoittamista keskityimme myös kehittämään viime vuoden elokuussa lanseerattua digitaalista OmaSATO-palvelua.

SATOn myönteinen kehitys jatkui.

KATSAUSKAUSI 1-3/2019

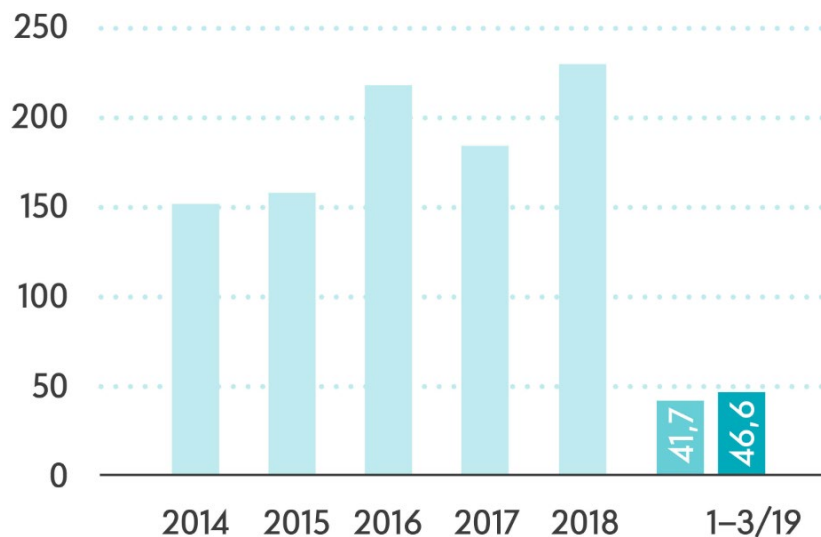
- Liikevaihto oli **73,1** (72,0) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli **46,6** (41,7) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli **0,65** (0,58) €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli **22,7** (17,1) milj. €.
- Oma pääoma oli **1 585,2** (1 404,8) milj. €, **28,00** (24,81) €/osake.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat **30,4** (18,3) milj. €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä **0** (15) asuntoa.
- Vuokrausaste Suomessa oli **98,1** (97,3) %.
- Rakenteilla **1 090** uutta vuokra-asuntoa.
- IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin käyttöönotto paransi katsauskauden liikevoittoa **0,7** miljoonaa euroa.

sato

Tasaista kehitystä

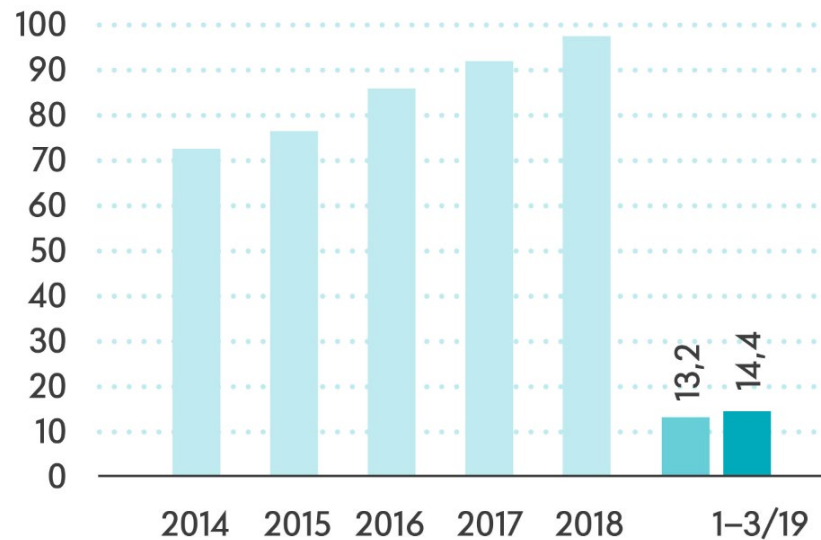
TULOS JA KASSAVIRTA

TULOS ENNEN VEROJA, MILJ.€



■ 2018 vertailu

OPERATIIVINEN KASSAVIRTA (CE), MILJ.€



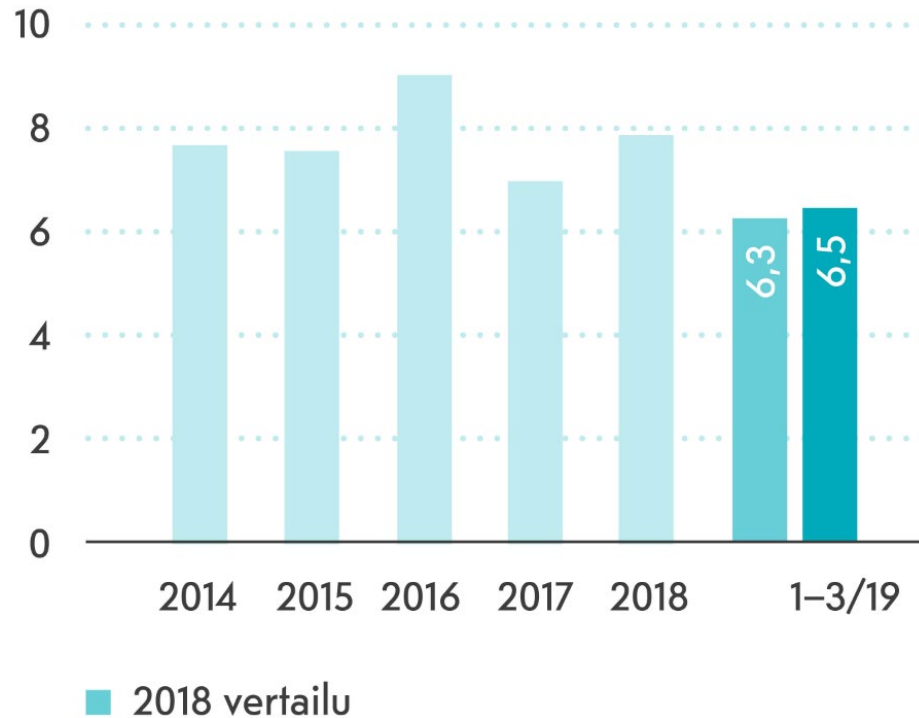
■ 2018 vertailu

sato

Asuntosijoituksen merkittävä mittari.

SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO

SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, %

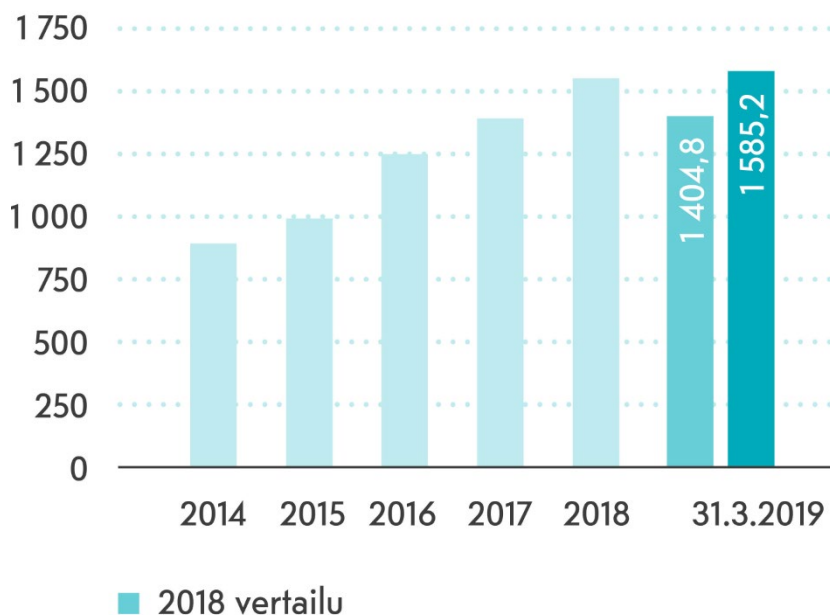


sato

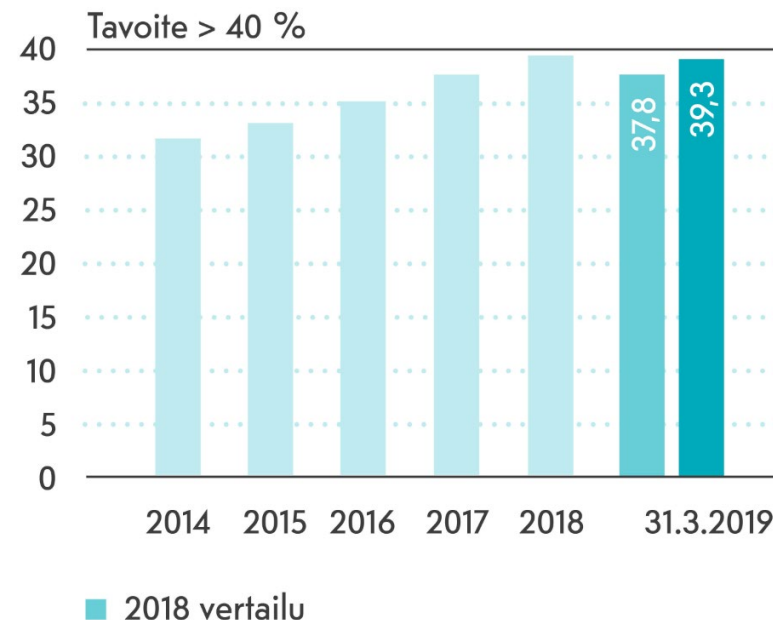
Kohti uutta omavaraisuusastetavoitetta.

OMA PÄÄOMA JA OMAVARAISUUSASTE

OMA PÄÄOMA, MILJ.€



OMAVARAISUUSASTE, %

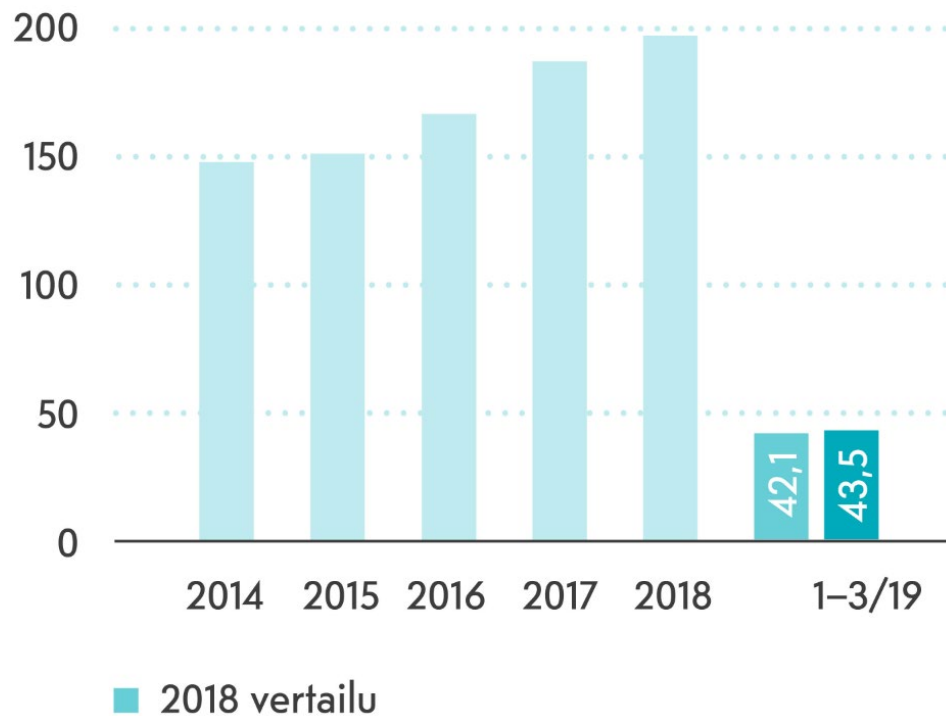


sato

Taustalla parantunut vuokrausaste.

VUOKRATUOTOT

NETTOVUOKRATUOTTO, MILJ.€

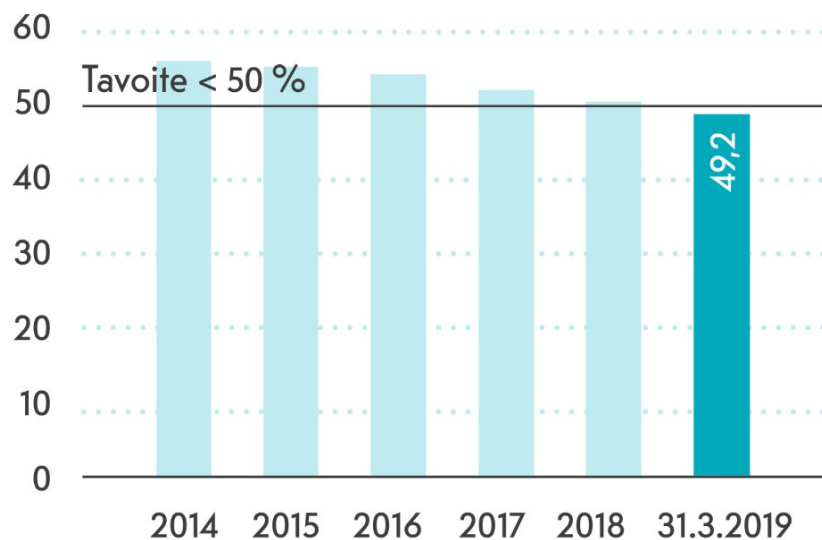


sato

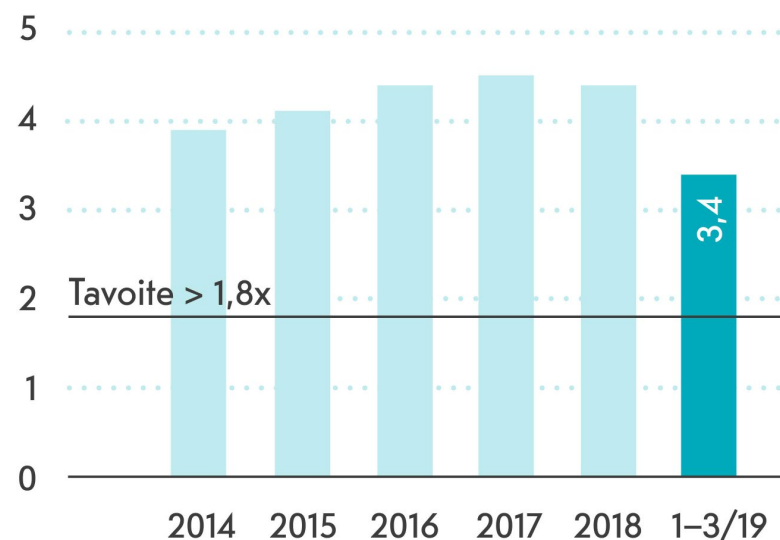
Tasaista kehitystä.

RAHOITUS

LUOTOTUSASTE, %



KORKOKATEKEROIN

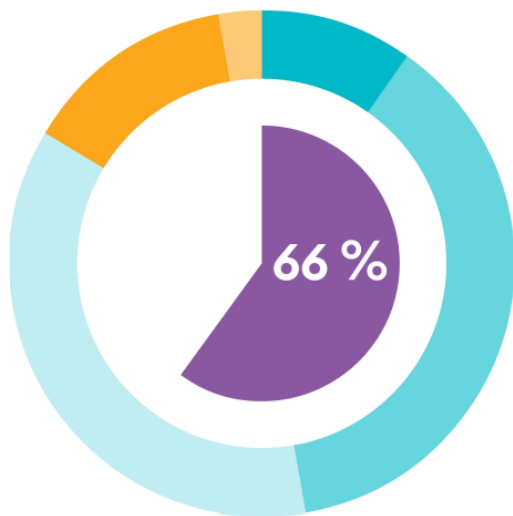


sato

Korolliset velat 2 003 miljoonaa euroa.

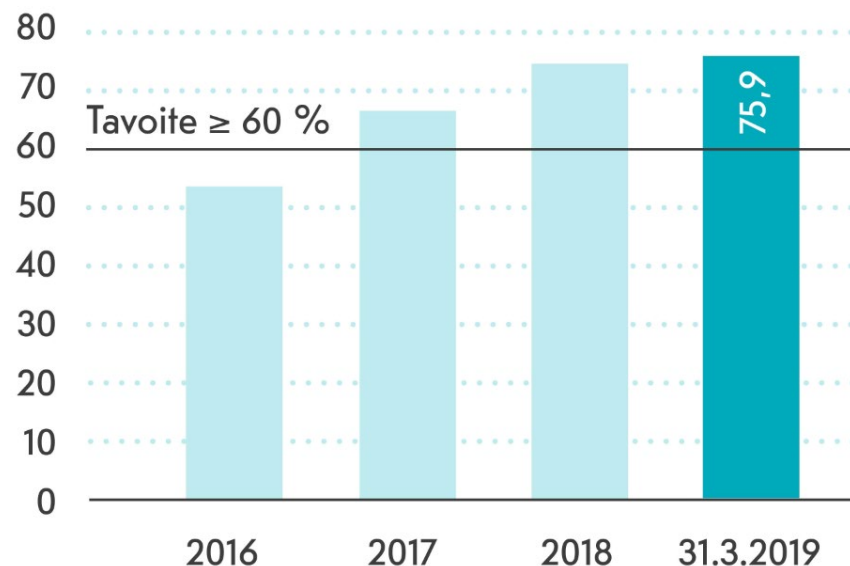
RAHOITUS

VELKASALKUN RAKENNE,
nimellisarvot 31.3.2019,
YHTEENSÄ 2 003 MILJ.€



- Yritystodistukset 199
 - Joukkovelkakirjalainat 749
 - Pankkilainat 727
 - Korkotukilainat 274
 - Aravalainat 53
- 66 % velkasalkusta
reaalivakuudetonta

REAALIVAKUUKSISTA
VAPAA OMAISUUS, %

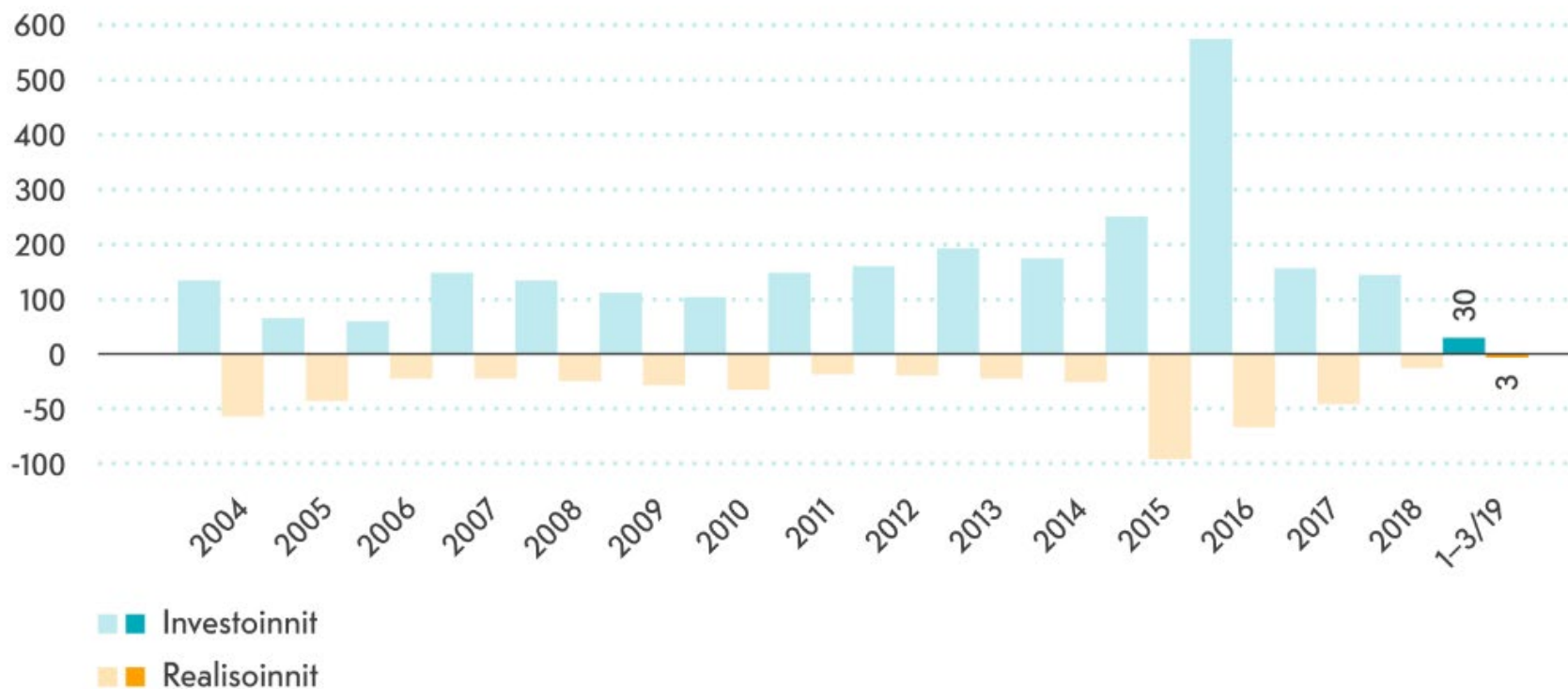


sato

Katsauskauden investoinneista 95 % kohdistui pääkaupunkiseudulle.

INVESTOINNIT SUOMESSA

ASUNTOINVESTOINNIT JA REALISOINNIT, MILJ.€

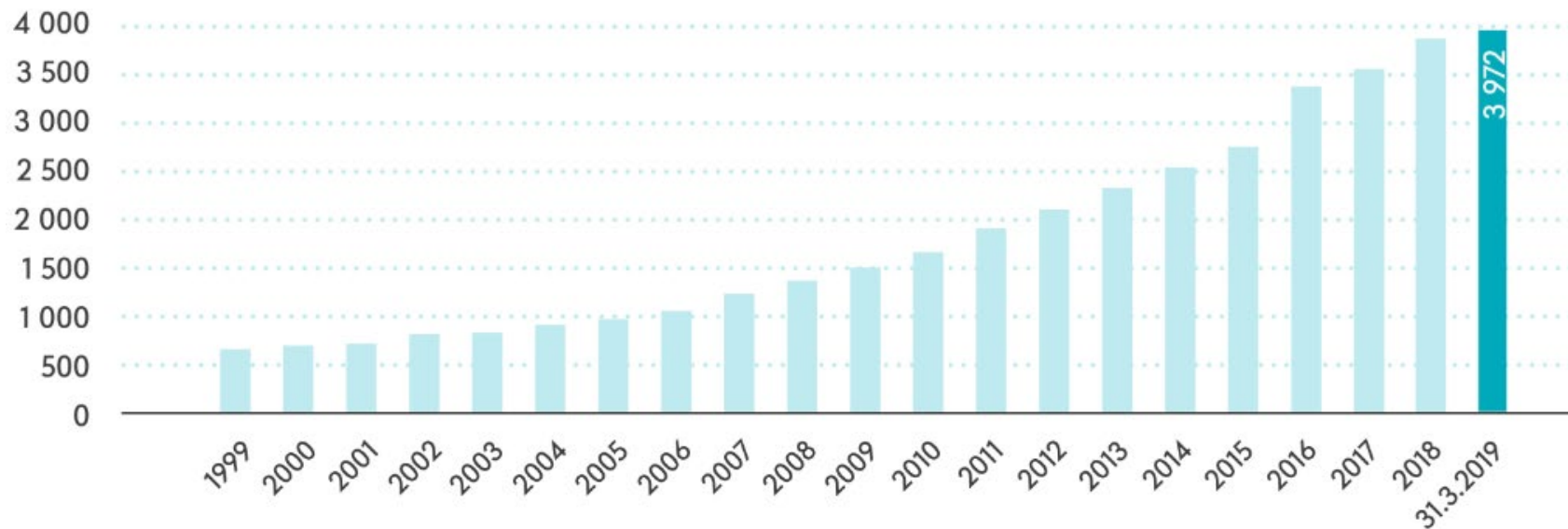


sato

Arvonkehityksen taustalla mm. markkinahintojen muutokset.

SIJOITUSKIINTEISTÖT

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN ARVONKEHITYS, MILJ.€

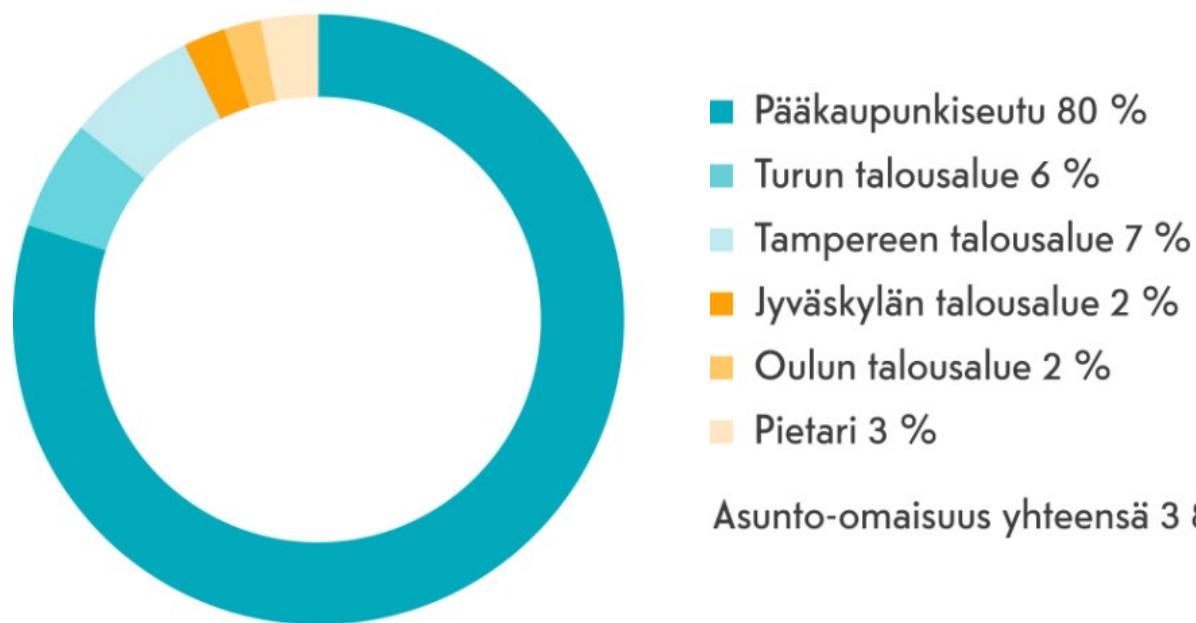


sato

Asunnot alueilla, joilla kysyntä kasvaa.

ASUNTO-OMAISUUS

ASUNTO-OMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUMA 31.3.2019



Asunto-omaisuus yhteensä 3 819,0 milj. €

sato

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder)	54,4 %
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	22,6 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12,7 %
Valtion Eläkerahasto	4,9 %
Rakennusliitto ry	1,1 %
Valkila Erkkä	0,7 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	0,4 %
Rausanne Oy	0,3 %
Entelä Tuula	0,3 %
SATO Oyj	0,3 %
Muut osakkeenomistajat (106 kpl)	2,3 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 25.4.2019 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 116. 25.4.2019 konsernilla oli 116 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus oli 0,02 prosenttia 1.1.-25.4.2019.



Hyvät pitkän ajan edellytykset investointien jatkamiselle.

NÄKYMÄT

- Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, kilpailutilanne sekä korkotaso.
- Suomen kansantalouden arvioidaan jatkuvan kasvu-uralla, mutta kasvun oletetaan hidastuvan. Euroopan heikosta talouskehityksestä johtuen **korkotason arvioidaan pysyvän vuonna 2019 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 positiivisemmin.**
- Pellervon taloustutkimuksen (PTT) ennusteen mukaan hintojen ja vuokrien nousu jatkuu, omistusasuntojen kysyntä asuntomarkkinoilla kasvaa ja asuntokaupan vilkastuminen vähentää hieman paineita vuokramarkkinoilla.
- Haettujen rakennuslupien määrä on laskenut voimakkaasti, minkä vuoksi ennätysvilkkaan asuntorakentamisen odotetaan vähenevän tulevina vuosina.
- Suomen Pankin ennusteen mukaan maailmantalouden kasvu hidastuu. Kevyt rahapolitiikka tukee euroalueen suotuisaa kehitystä, vaikkakin kasvunäkymiä varjostavat Iso-Britannian EU-vetäytymisneuvotteluihin liittyvä epävarmuus, muut mahdolliset talouden kasvua vaimentavat poliittiset tapahtumat sekä eräiden euromaiden pankkisektorin tilasta ja julkisen talouden näkymistä aiheutuva huoli.
- Maailmantalouden näkymiä varjostavat vakavat uhat, kuten protektionismin lisääntyminen ja geopolittiset jännitteet. Riskejä heikompaan kehitykseen lisäävät myös mahdolliset varallisuushintojen globaalit korjausliikkeet sekä uudistustahdin hiipuminen niin Kiinassa kuin euroalueella samalla kun velkaantuneisuus pysyy suurena (Lähde: Suomen Pankki).

sato



KIITOS

oato

Lisätietoja antavat:

Saku Sipola, toimitusjohtaja

p. 0201 34 4001

Markku Honkasalo, talousjohtaja

p. 0201 34 4226