

The logo for Sato, consisting of the word "sato" in a bold, lowercase, sans-serif font. The letters are a vibrant orange color. The background of the entire slide is a dark blue, semi-transparent overlay of a cityscape with numerous multi-story apartment buildings.

sato

Tilinpäätös 2023

Esitysmateriaali 9.2.2024 | Antti Aarnio, toimitusjohtaja

SISÄLLYS

- SATO lyhyesti
- Strategia
- SATOn vuosi 2023
- Näkymät

SATO LYHYESTI

Olemme suurimpia vuokranantajia Suomessa:
Meillä on yli **25 000** kotia.

Meillä on lähes **43 000** asukasta pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

Meillä SATOssa työskentelee yli **300** asumisen asiantuntijaa.

Investoimme vuokra-asuntoihin hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen äärelle.

Kasvamme kannattavasti. Vuonna 2023 vahvistimme asuntokantaamme **150,0** milj.€ investoinneilla.

Liikevaihtomme 2023 oli **288,4** milj.€.

Sijoituskiinteistöjemme arvo on noin **4,9** mrd.€.

STRATEGIAMME

#1

**ASIAKAS-
KOKEMUS**

Asiakasta
lähellä

#2

**VASTUULLISUUS
JA KESTÄVÄ
ASUMINEN**

Kotitaloja, jotka
kestävät aikaa

#3

SATOLAISET

Edelläkävijöinä,
myös ylihuomenna

ARVOT: IHMINEN IHMISELLE, RIMA ROHKEASTI KORKEALLE, YHDESSÄ ONNISTUMISEN ILO



sato

SATON VUOSI 2023

Asiakastyytyväisyys parani useilla eri osa-alueilla

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

SATOn vuotta 2023 leimasi toimialan kiristynyt tilanne, Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa, kohonneet korkokulut, inflaation aiheuttama kustannusten nousu ja korkealla pysynyt vuokra-asuntotarjonta suhteessa asuntokysyntään. Ukrainan sodan seurauksena energian hinnan voimakas nousu heijastui Suomen talouteen. Vaikka energiakriisiltä vältyttiin, talouden vire pysyi heikkona koko katsausvuoden pitkittyneen inflaation ja korkeiden korkojen seurauksena. Suomen talous pysyi taantumassa vuonna 2023 ja Suomen Pankin joulukuun ennusteen mukaan bruttokansantuote supistui 0,5 % vuonna 2023.

Kokonaisinflaatio oli vuonna 2023 korkealla noin 4,4 % tasolla. Pohjainflaatio pysyi sitkeästi yli kahden prosentin tason, ja tämän vuoksi keskuspankit jatkoivat koko vuoden korkoja kiristävää politiikkaansa. Loppuvuodesta 2023 energian hinnat laskivat normaalin vuodenaikavaihtelun mukaiselle tasolle ja inflaatio kääntyi laskuun. Kuluttajien luottamus omaan talouteen pysyi matalalla tasolla ja se heijastui varovaisuutena kulutuksessa. Työllisyysasteen nousu taittui ja heikkeni talouskasvun pysähtymisen seurauksena. Työllisyystilanteen odotetaan heikkenevän edelleen vuonna 2024. Toisaalta inflaatiiovauhti on hidastunut, korkokulujen odotetaan laskevan ja kotitalouksien ostovoiman vahvistuvan. Näillä odotetaan olevan positiivinen vaikutus Suomen talouteen.

Taloudellinen epävarmuus, korkea korkotaso ja elinkustannusten nousu vaikuttivat asuntotoimialaan. Asuinrakentamisen näkymät synkenivät poikkeuksellisen paljon vuonna 2023 kustannusten nousun ja heikentyneen kysynnän seurauksena. Ennätysalhainen asuntokysyntä vaikutti merkittävästi myös asuntorakentamisen aloitusmääriin niin omistus- kuin vuokra-asuntojen osalta. Rakennusteollisuuden mukaan asunto-aloitukset supistuivat voimakkaasti vuonna 2023, vaikka aiemmin aloitetut hankkeet pitivät tarjonnan korkealla pääkaupunkiseudulla vielä vuoden 2023 ajan.

Pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Turun voimakkaan väestökasvun odotetaan jatkuvan, vaikka koko maassa kasvu kääntyy laskuun vuonna 2031. Pääkaupunkiseudun asukasmäärän ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä yli 200 000 uudella asukkaalla. Jo lähes 80 % pääkaupunkiseudun asukkaista asuu 1–2 henkilön kotitalouksissa, ja pienten kotitalouksien määrä kasvaa edelleen. Maahanmuuttajien osuuden ennakoidaan kasvavan pääkaupunkiseudulla nykyisestä 17 %:sta 25 %:iin vuoteen 2030 mennessä. Vanheneva väestö siirtyy kasvukeskusten palveluiden piiriin ja myös asumiselta odotetaan yhä enemmän palveluita. Väestörakenteen muutos ja omistusasuntojen hintakehitys luovat vakaan pohjan vuokra-asuntojen kysynnälle erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

Positiivisesta muuttoliikkeestä huolimatta kilpailu hyvistä vuokralaisista pysyi katsausvuoden aikana kireänä ja vuokrankorotukset jäivät maltillisiksi. Vuokranantajat eivät ole pystyneet siirtämään todellisia kustannusten nousuja vuokriin. Kohonnut kustannustaso luo paineita vuokrankorotuksille tulevina vuosina.

Taloudellinen epävarmuus voi vaikuttaa positiivisesti vuokra-asuntojen kysyntään. Osa omistusasuntoa etsivistä saattaa pohtia myös vuokra-asumista sopivana vaihtoehtona.

Taantumasta toipumisen odotetaan olevan hidasta. Hinnat ovat kallistuneet ja kuluttajien luottamus on heikko. Suomen Pankki ennusti joulukuussa 2023, että vuonna 2024 talouskasvu olisi negatiivinen 0,2 prosenttia. Työllisyystilanteen odotetaan heikkenevän edelleen hieman vuonna 2024. Vuonna 2025 talouskasvun ennustetaan paranevan ja sen seurauksena myös työllisyystilanne kääntyy jälleen kasvuun.

ONNISTUMISET

- Kovasta kilpailutilanteesta ja satojen uusien kotien valmistumisesta huolimatta taloudellinen asemamme pysyi vahvana ja asiakaskokemuksemme kehittyi positiivisesti.
- SATO sai Great Place To Work® -sertifikaatin ja sijoituimme Suomen Parhaat työpaikat -listauksessa kymmenenneksi suurten yritysten sarjassa.
- Omistajien luottamuksenosoituksena joulukuussa käynnistettiin enintään 200 milj. euron suuruinen osakeanti.
 - Osakeanti mahdollistaa SATOille laajemmat rahoitusvaihtoehdot ja vahvistaa taloudellista asemaamme.



YHTEENVETO 1.1.-31.12.2023

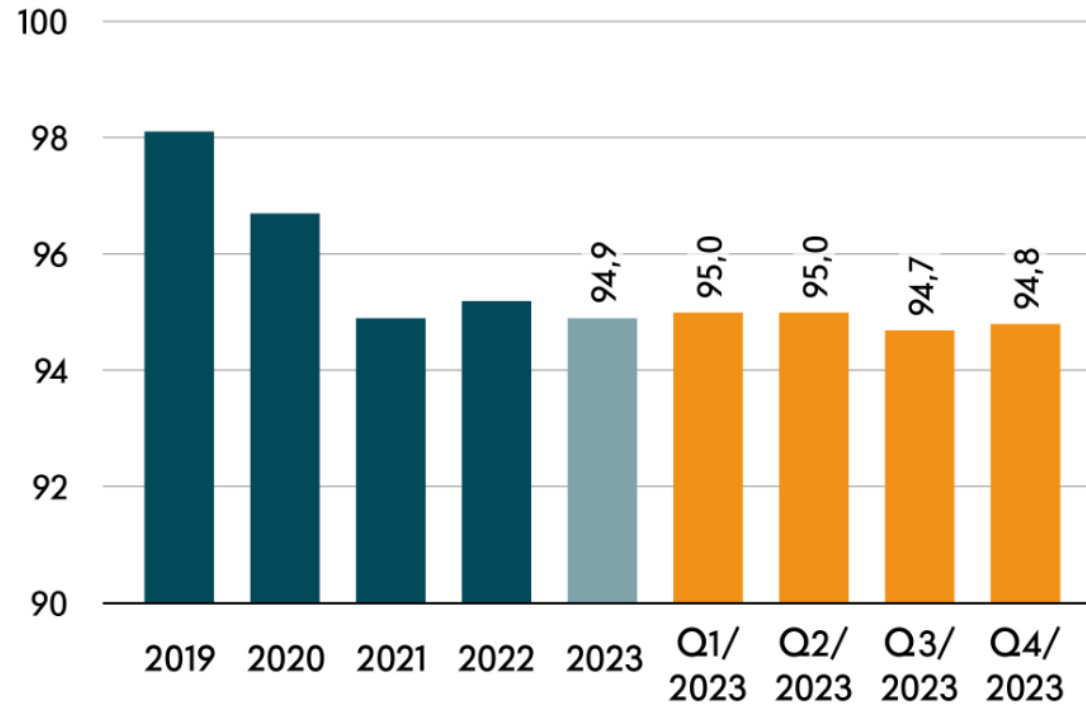
- Taloudellinen vuokrausaste heikkeni ja oli 94,9 % (95,2).
- Liikevaihto oli 288,4 milj. € (291,2).
- Nettovuokratuotto heikkeni ja oli 198,7 milj. € (200,4).
- Tulos ennen veroja heikkeni ja oli -185,8 milj. € (151,9).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -249,3 milj. € (-14,9).
- Asuntoinvestoinnit olivat 150,0 milj. € (190,5).
- Sijoitettu pääoma oli 4 610,4 milj. € (4 626,5).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli -2,5 % (4,3).
- Osakekohtainen tulos oli -2,72 € (2,13).
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta (0).

YHTEENVETO 1.10.-31.12.2023

- Taloudellinen vuokrausaste oli 94,8 % (95,5).
- Liikevaihto oli 73,5 milj. € (71,4).
- Tulos ennen veroja oli -91,6 milj. € (-31,0).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -109,3 milj. € (-58,1).
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 57,3 milj. € (68,4).
- Osakekohtainen tulos oli -1,3 € (-0,45).

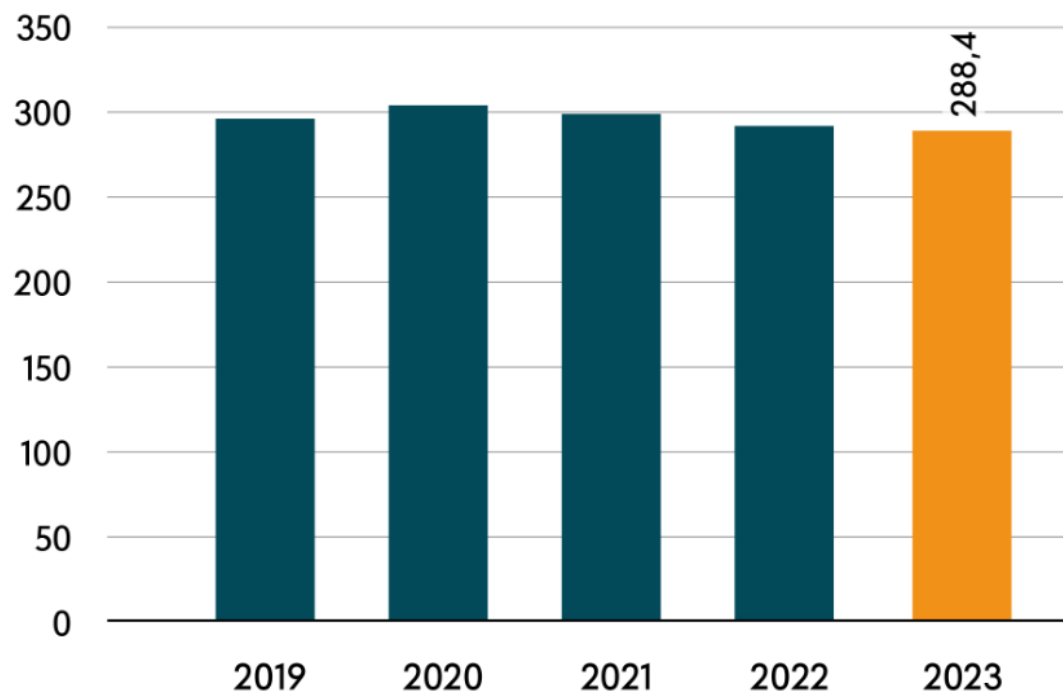
VUOKRAUSASTE

TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE, %

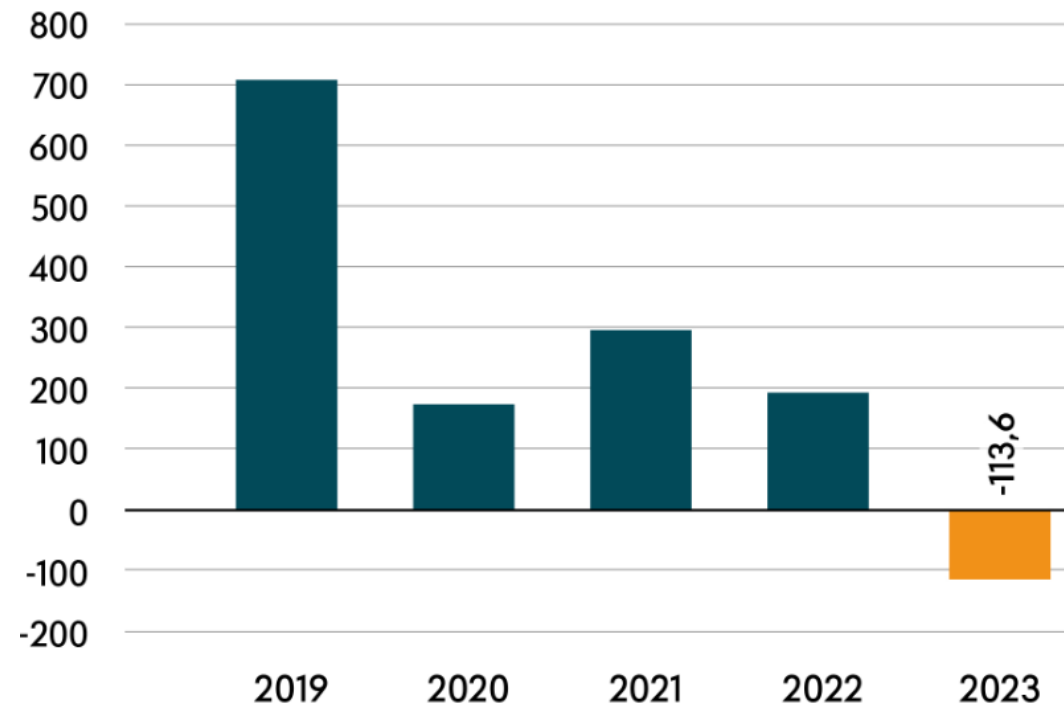


LIKEVAIHTO JA -VOITTO

LIKEVAIHTO, milj. €

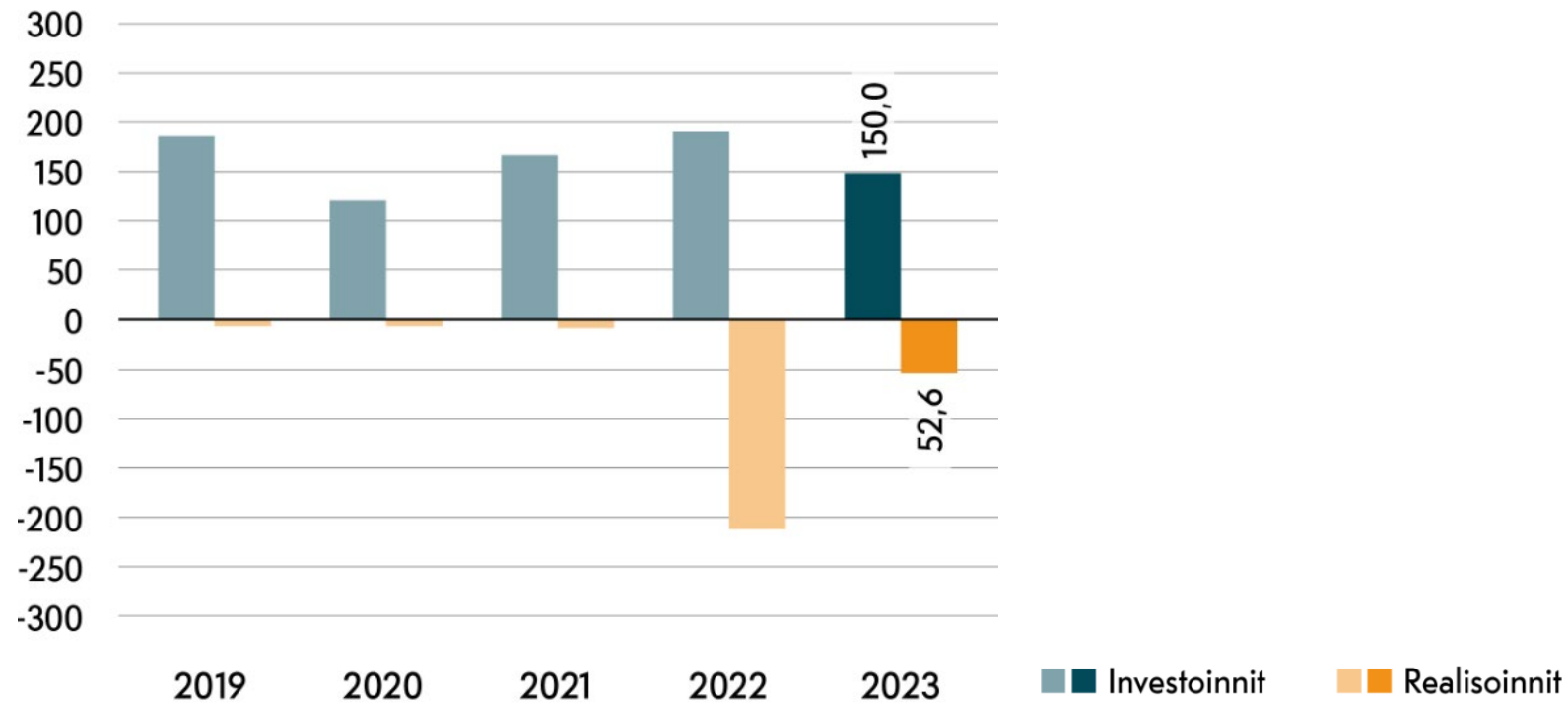


LIKEVOITTO, milj. €



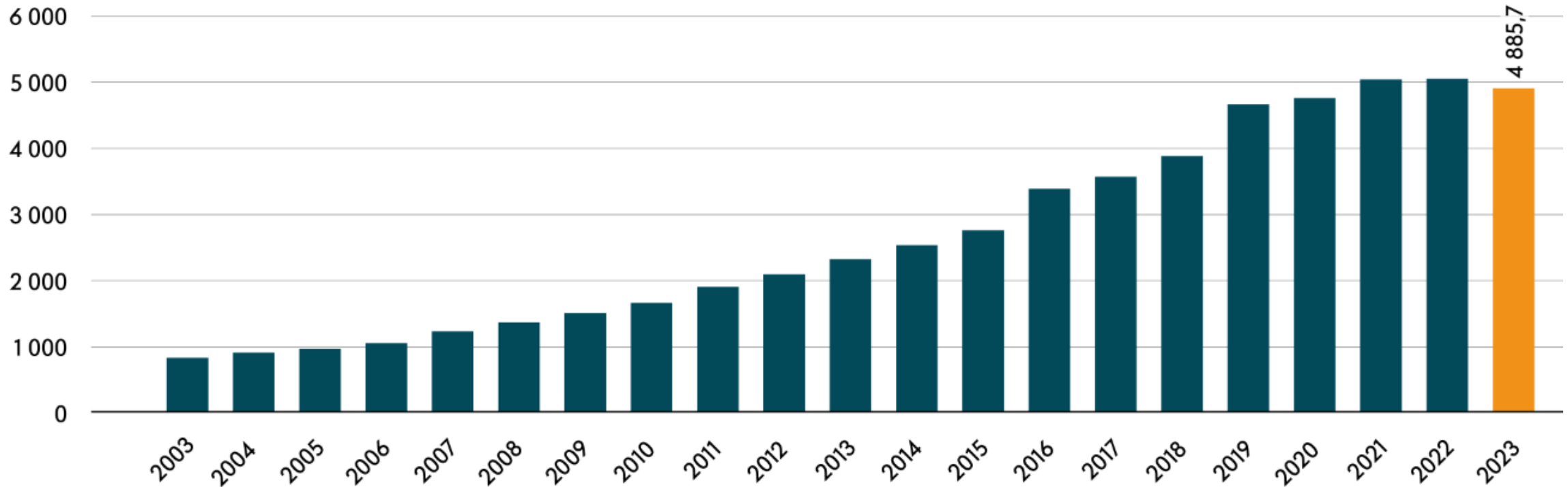
ASUNTO-OMAISUUS

ASUNTOINVESTOINNIT JA -REALISOINNIT, milj. €



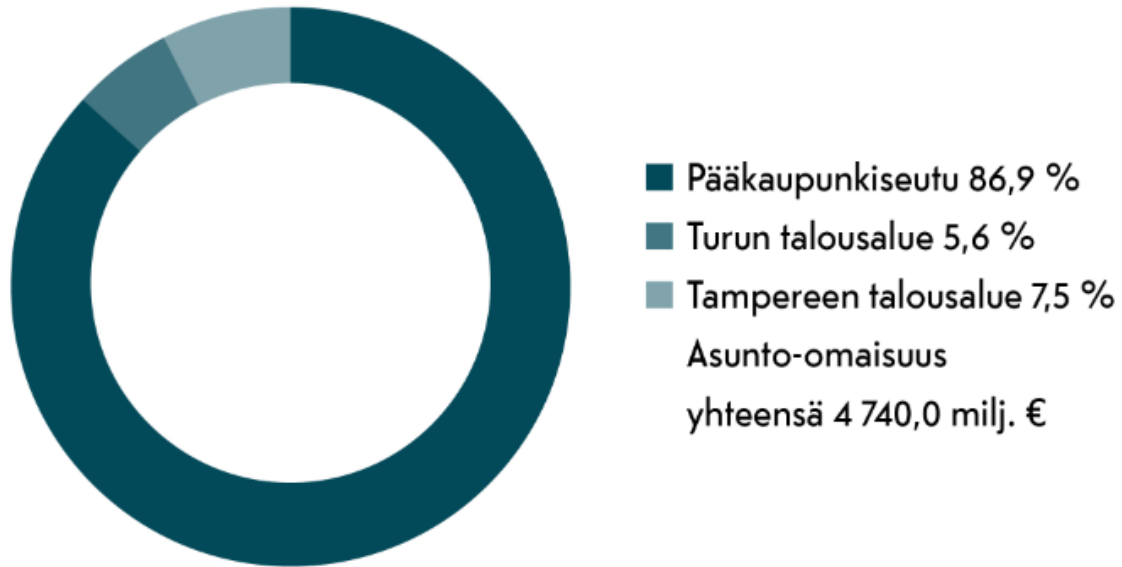
ASUNTO-OMAISUUS

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN ARVONKEHITYS, milj. €

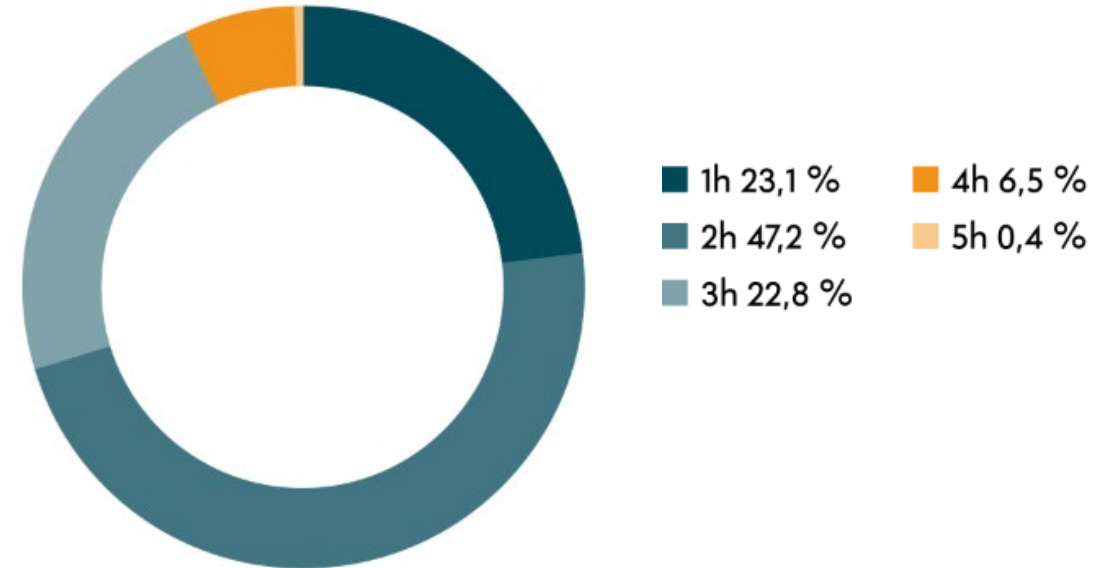


ASUNTO-OMAISUUS

ASUNTO-OMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUMA 31.12.2023, %



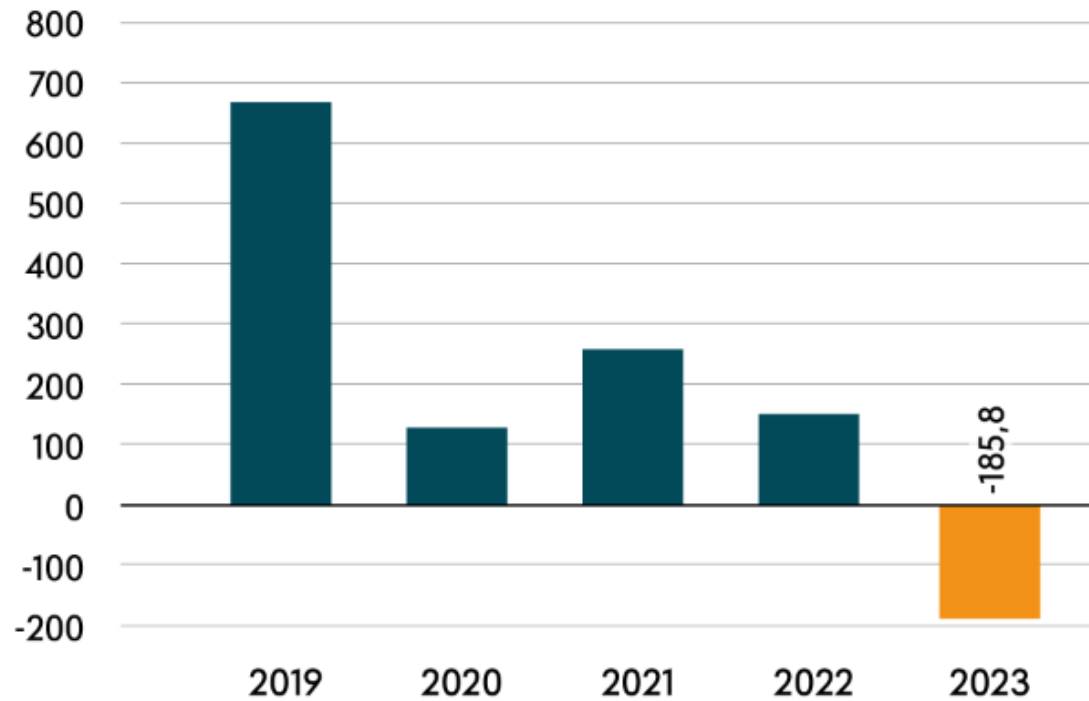
SATON OMISTETUT VUOKRA-ASUNNOT 31.12.2023, %



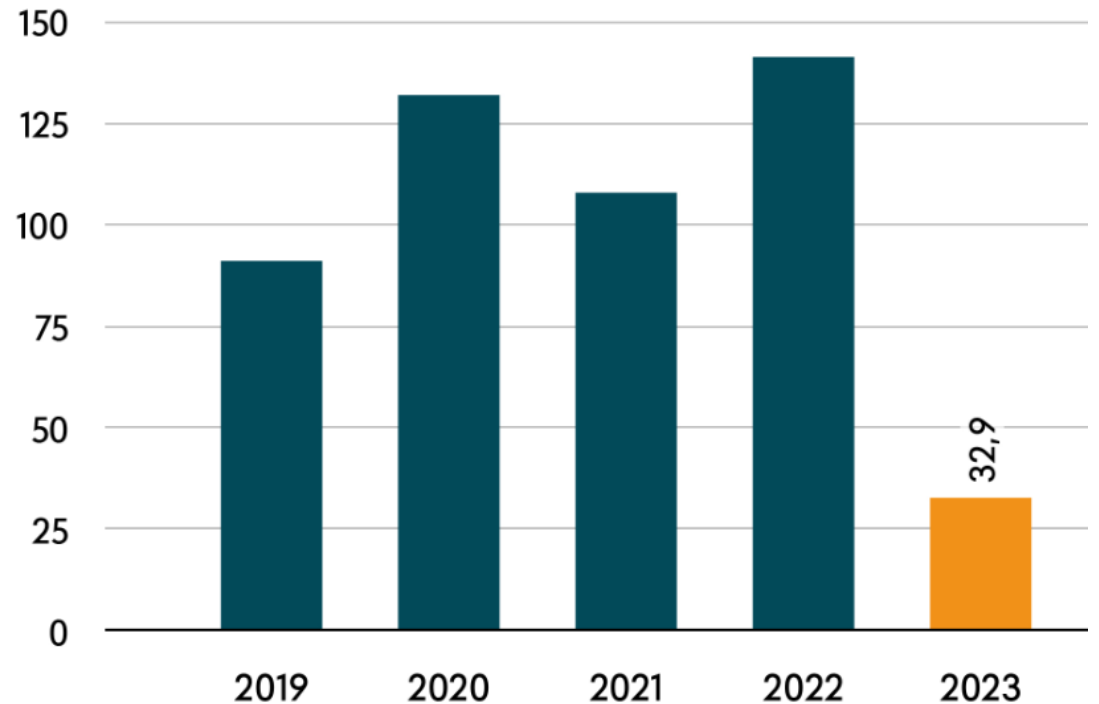
31.12.2023 SATOilla oli rakenteilla 349 vuokra-asuntoa. Vuoden aikana konsernille valmistui 978 VuokraKotia ja 0 JoustoKotia.

TULOS JA KASSAVIRTA

TULOS ENNEN VEROJA, milj. €

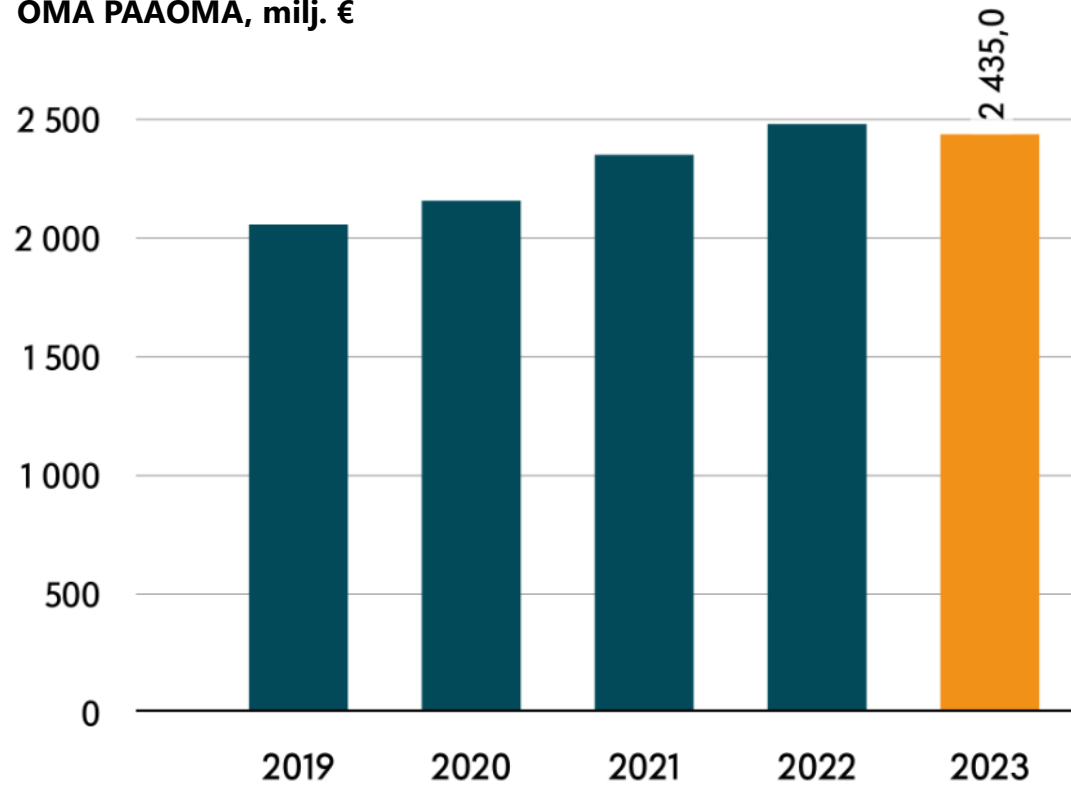


OPERATIIVINEN KASSAVIRTA (CE), milj. €

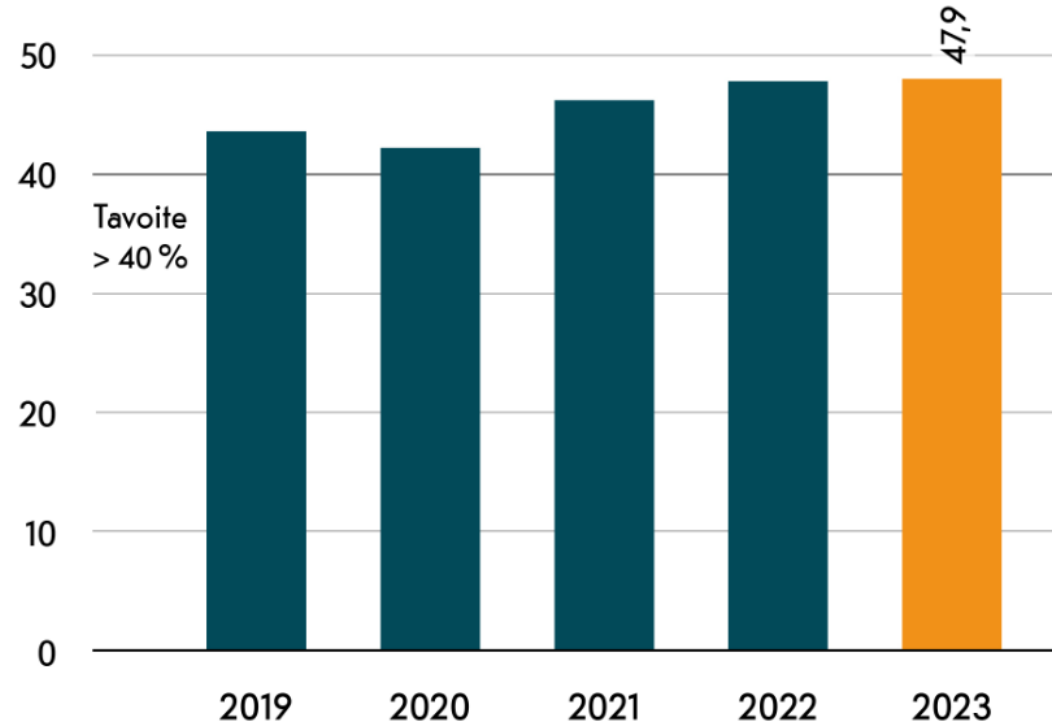


TALOUDELLINEN ASEMA

OMA PÄÄOMA, milj. €

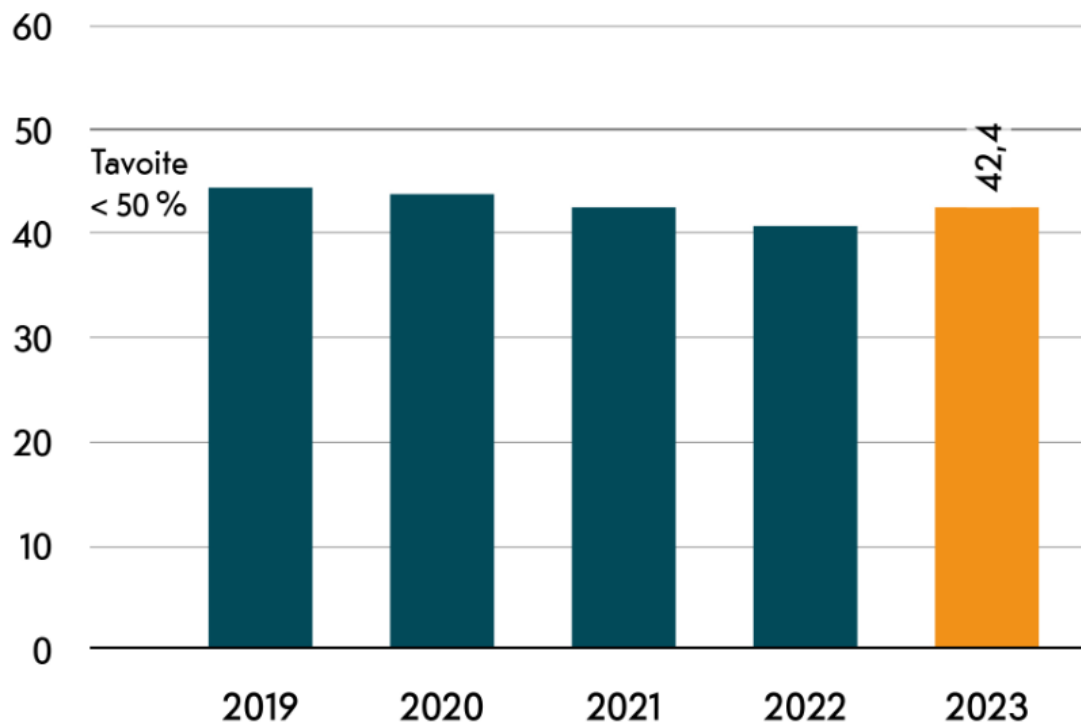


OMAVARAISUUSASTE, %



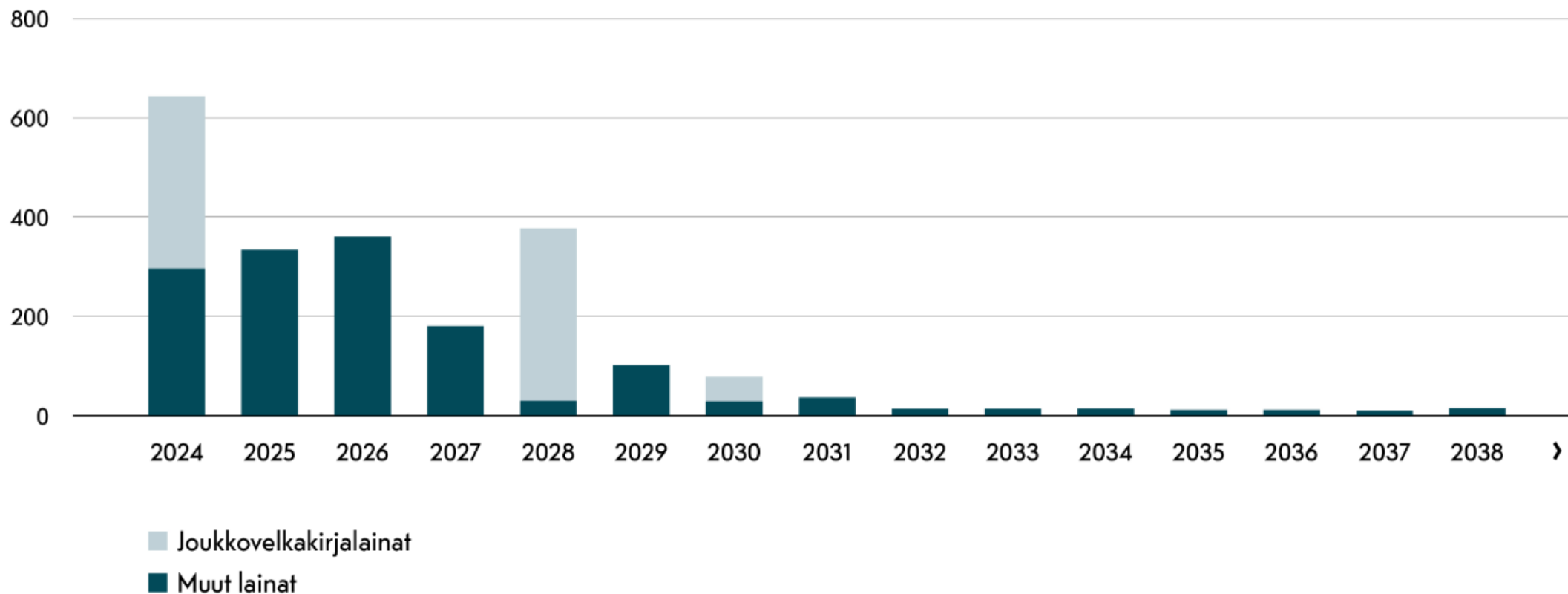
LUOTOTUSASTE

LUOTOTUSASTE, %



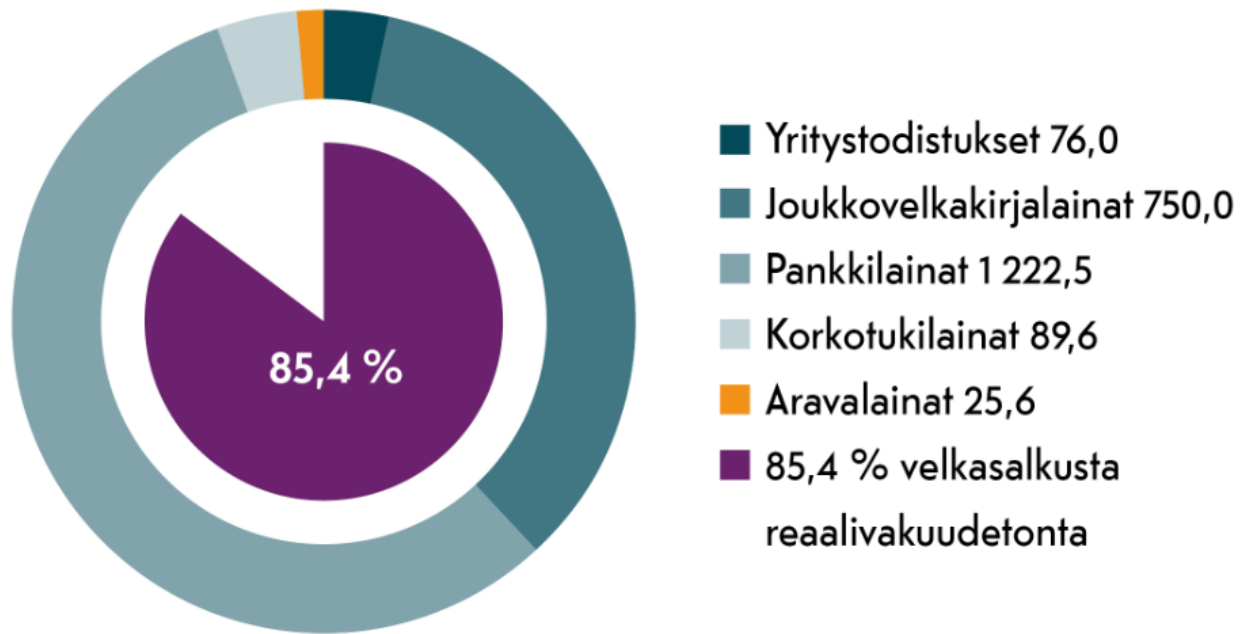
LAAJA RAHOITUSPOHJA

PITKÄAIKAISTEN LAINOJEN ERÄÄNTYMINEN, milj. €



LAAJA RAHOITUSPOHJA

VELKASALKUN RAKENNE, nimellisarvot 31.12.2023,
YHTEENSÄ 2 163,7 milj. €



SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder)	56,3 %
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	22,6 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12,7 %
Valtion Eläkerahasto	4,9 %
Valkila Erkkä	0,7 %
SATO Oyj	0,3 %
Entelä Tuula	0,3 %
Heinonen Erkki	0,3 %
Tradeka-sijoitus Oy	0,2 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	0,2 %
Muut osakkeenomistajat (119 kpl)	1,5 %

29.12.2023 konsernilla oli 129 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus kertomusvuoden aikana oli 0,02 %.

NÄKYMÄT

Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, kilpailutilanne sekä korkotaso.

Suomen talouskasvu jäi negatiiviseksi vuonna 2023. Suomen Pankin joulukuun ennusteen mukaan kallistuneet hinnat, kohonneet korot ja kuluttajien heikko luottamus talouteen hidastavat talouskasvua myös vuonna 2024.

Inflaatio hidastui voimakkaasti loppuvuonna 2023 laskeneiden energian hintojen, kiristyneen rahapolitiikan ja tarjonnan pullonkaulojen helpottumisen tuloksena. Pohjainflaatio on pysynyt Euroopan keskuspankin (EKP) tavoitteen yläpuolella, mutta markkinat odottavat EKP:n aloittavan koronlaskut vuoden 2024 aikana. Inflaation hidastuminen ja korkojen lasku yhdessä kotitalouksien kohtuullisen tulokehityksen kanssa lisäävät kotitalouksien ostovoimaa. Työllisyyden oletetaan heikkenevän lievästi vuonna 2024 mutta paranevan vuodesta 2025 alkaen.

Korkealla tasolla pysynyt uudisasuntotuotanto on pitänyt kilpailun hyvistä vuokralaisista kovana, vuokrankorotukset maltillisina ja kohonneita ylläpidon ja rahoituksen kustannuksia ei ole voitu täysimääräisesti siirtää vuokriin. Kohonneet materiaalikustannukset ja korot ovat johtaneet talonrakentamisen aloitusten supistumiseen lähes yhtäjaksoisesti alkuvuosta 2022 alkaen. Uusien asuntojen rakentaminen on ollut vuonna 2023 jyrkässä laskussa ja lasku jatkuu vielä vuonna 2024.

Asunnoille on kysyntää kasvukeskuksissa maahanmuuton ja maan sisäisen muuton ansiosta. Tilastokeskuksen mukaan Helsingin seudun muuttovoitto vuonna 2023 on ollut selkeästi edellisvuotta suurempi, poismuuton jäädessä pienemmäksi. Seudun alueista eniten muuttovoittoa saivat Helsinki ja Espoo.

Supistuva uudisasuntotuotanto ja kasvukeskusten väestönkasvu vähentää tarjontaa ja lisää vuokra-asuntojen kysyntää mikä todennäköisesti heijastuu kohoavina vuokrina tulevaisuudessa.

Vuokralaisten valinnan mahdollisuuksien lisääntyessä onnistunut asiakaskokemus on entistä tärkeämmässä roolissa. SATO panostaa voimakkaasti läsnäoloon asiakkaiden lähellä sekä digitaalisiin palveluihin.

Enemmistöomistajansa toimintamallin mukaisesti SATO Oyj ei julkista ohjeistusta vuoden 2024 tuloksesta. Balder Finska Otas AB:n emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.



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