

SATO OYJ
Osavuositiedot
1-3/2014
Erkka Valkila



Sisältö

1. SATO lyhyesti
2. Toimintaympäristö
3. Strategia
4. Osavuosisikatsaus 1-3/2014

1

SATO lyhyesti



SATO lyhyesti

Palvelukonseptit

SATO VuokraKoti

Tähtiluokitellut
vuokra-asunnot

SATO Seniorkoti

Vuokra-asunnon
lisäksi hoivapalvelua

SATO HotelliKoti

Kodinomaiset
tilapäisasunnot

SATO OmistusKoti

Yksilölliset
muuttovalmiit
omistusasunnot

Faktoja SATOsta



SATO-kotien lkm



24 200 kpl



Sijoitusomaisuuden
käypä arvo



2,4 mrd. €



Investoinnit/vuosi



150-200 milj. €



Henkilöstön lkm



160 hlöä



Toiminta-alueet



Pääkaupunkiseutu, Tampere,
Turku, Jyväskylä, Oulu, Pietari



Suurimmat omistajat



Suomalaiset työeläke- ja
vakuutusyhtiöt

2

Toimintaympäristö



Toimintaympäristö

- Epävarmuus taloudessa jatkuu ja kuluttajien luottamus on pysynyt keskimääräistä alhaisemmalla tasolla pitkään. Ostovoimaa heikentävät suunnitellut veronkorotukset ja reaalipalkkojen heikko kehittyminen. Tilannetta helpottaa pitkään alhaisena pysynyt korkotaso.
- Erityisesti pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa edullisten vuokra-asuntojen kysyntä on tarjontaa suurempi. Suurten asuntojen vuokraus on hidastunut.
- Myös omistusasuntomarkkinoilla kysyntä on pääasiassa kohdistunut pienasuntoihin.
- Venäjään toimintaympäristönä kohdistuva epävarmuus on lisääntynyt Ukrainan kriisin seurauksena.



3

Strategia



Missio ja visio





- **Omistaja-arvon kasvattaminen**

- nopeampi kasvu
- hyvä kannattavuus

- **Arvonluonti asiakkaalle**

- fokus asiakaskokemukseen

- **Innostava yrityskulttuuri**

- luottamus, avoimuus, aloitteellisuus

- **Yritysvastuu**

- hiilijalanjäljen pienentäminen
- harmaan talouden torjunta

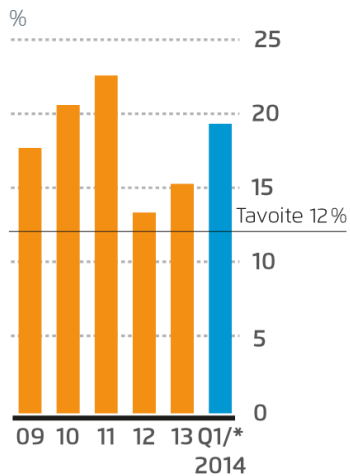
- **Raportointikäytännön muutos**

- sijoitusasuntojen käyvän arvon muutos tuloslaskelmaan

Strategiset tavoitteet 2020

Omistaja-arvon kasvattaminen

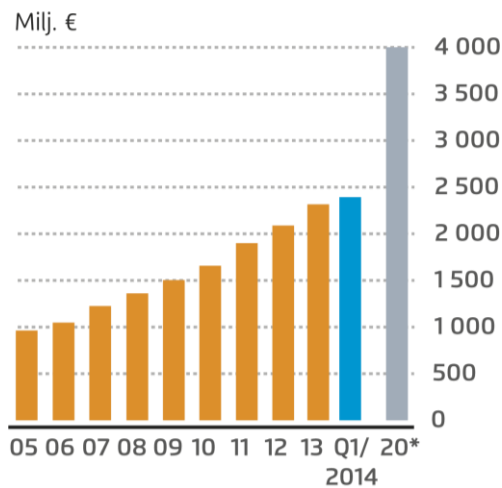
Oman pääoman tuotto $\geq 12\%$



* vuositasolle laskettuna

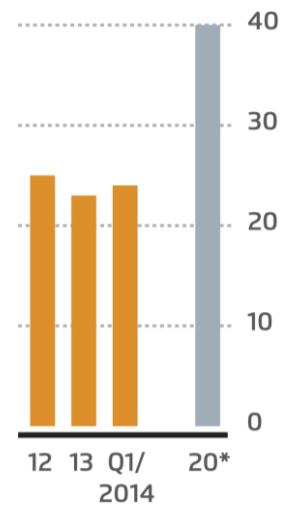
Omistaja-arvon kasvattaminen

Asunto-omaisuus > 4 mrd. €



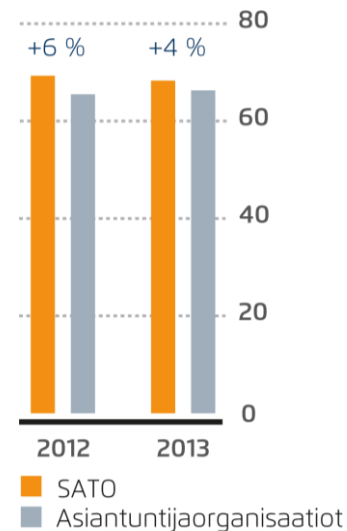
Arvonluonti asiakkaalle

Nettosuositteluhalukkuus 40



Innostava yrityskulttuuri

Henkilöstötyytyväisyysindeksi $>$ vertailuryhmä +10%



4

Osavuositarkastus 1-3/2014

Raportointikäytännön muutos

- taloudellinen raportointi muutettu vastaamaan listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden käytäntöä
- sijoitusasunnot arvostetaan taseessa käyvin arvoin ja arvonmuutos esitetään tuloslaskelmassa
- lukujen vertailukelpoisuus alalla toimiviin yhtiöihin paranee



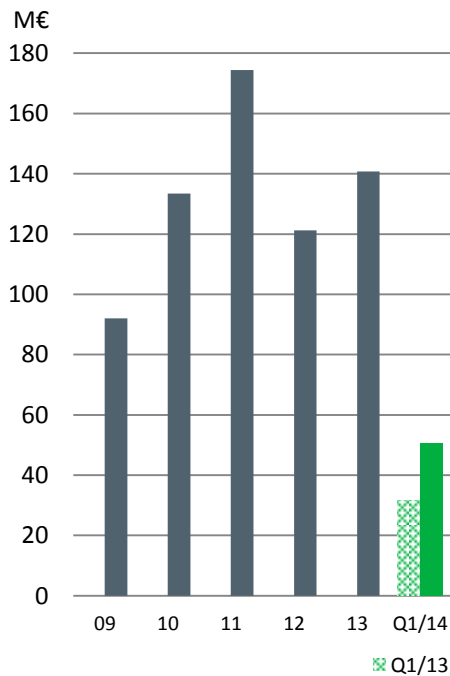
| | 31.3.2014 | 31.3.2013 | 31.12.2013* |
|---|-----------|-----------|-------------|
| Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut | | | |
| Liikevaihto, milj. € | 74 | 68 | 312 |
| Liikevoitto, milj. € | 60 | 41 | 178 |
| Tulos ennen veroja, milj. € | 51 | 32 | 141 |
| | | | |
| Taseen loppusumma, milj. € | 2 658 | 2 454 | 2 596 |
| Sijoitusomaisuus, milj. € | 2 393 | 2 127 | 2 316 |
| Oma pääoma ja vähemmistöosuus, milj. € | 829 | 698 | 823 |
| Oman pääoman tuotto (%) | 19,6 | 13,7 | 15,5 |
| Sijoitetun pääoman tuotto (%) | 10,1 | 7,6 | 7,7 |
| Omavaraisuusaste (%) | 31,2 | 28,5 | 31,7 |
| | | | |
| Osakekohtaiset tunnusluvut | | | |
| Tulos/osake (€) | 0,80 | 0,47 | 2,34 |
| Oma pääoma/osake (€) | 16,28 | 13,71 | 16,16 |
| | | | |
| EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta | | | |
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. € | 18 | 12 | 51 |
| Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value), milj. € | 1 029 | 914 | 1 007 |
| Operatiivinen kassavirta (CE), milj. € | 23 | 18 | 66 |

* IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin käyvän arvon mallin käyttöönoton vaikutus on huomioitu takautuvasti tunnusluvuissa. Takautuvasti tehdyt oikaisut ovat tilintarkastamattomia.

Hyvä tuloskehitys jatkui

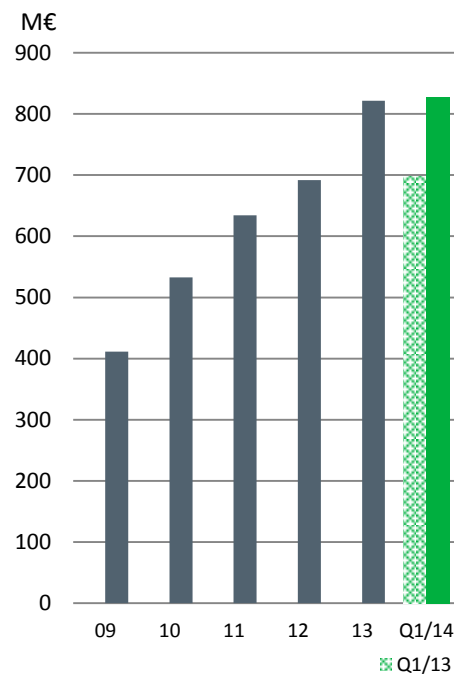
51 milj.€

Tulos ennen veroja



828 milj.€

Nettovarallisuus

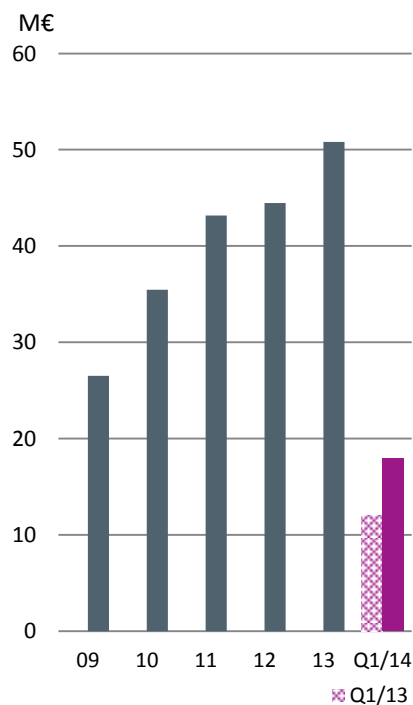


Uudet tunnusluvut käyttöön

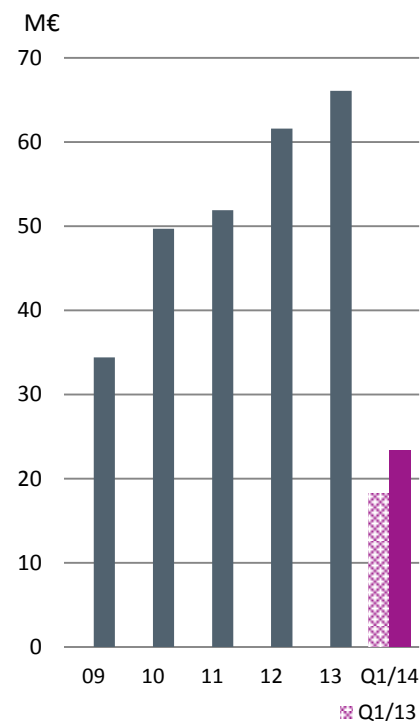
17,9 milj.€

23,3 milj.€

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)



Operatiivinen kassavirta (CE)



Vuokra-asuntoinvestoinnit jatkuivat

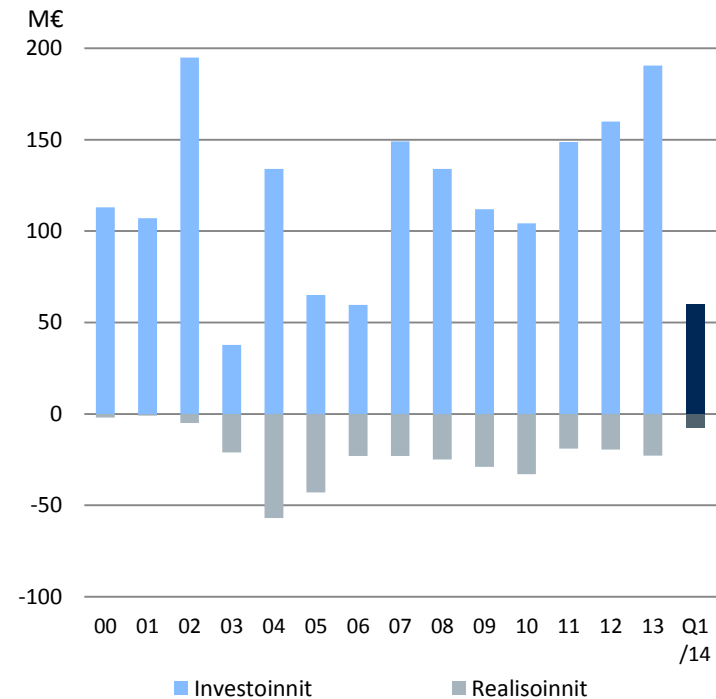
Investoinnit

59 milj.€

940

vuokra-asuntoa rakenteilla

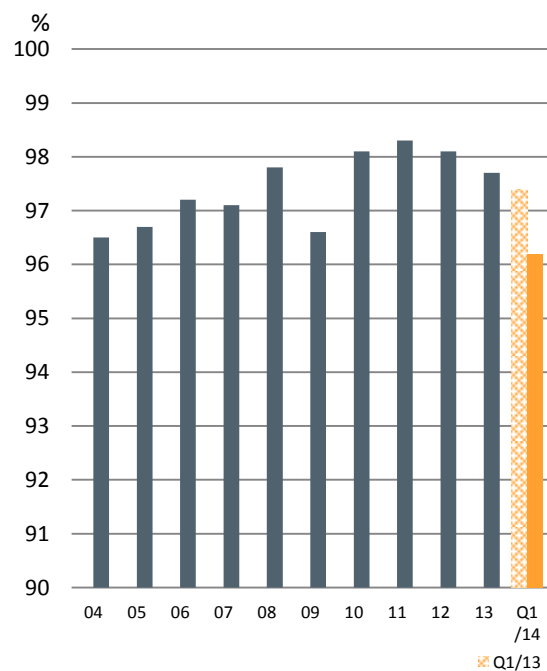
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit



Vuokratuotot kasvoivat

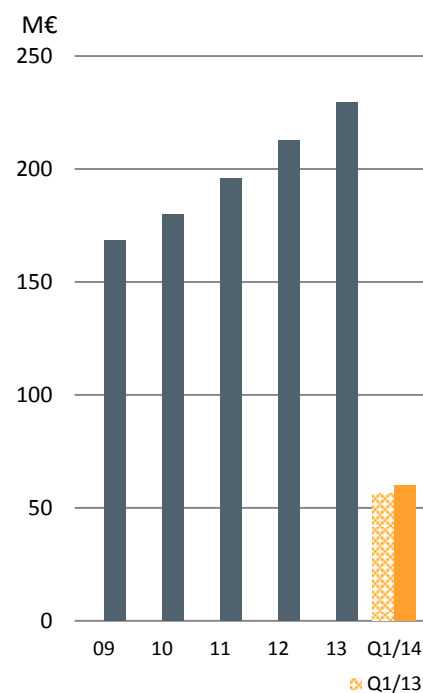
96,2%

Vuokrausaste



60 milj.€

Vuokratuotot



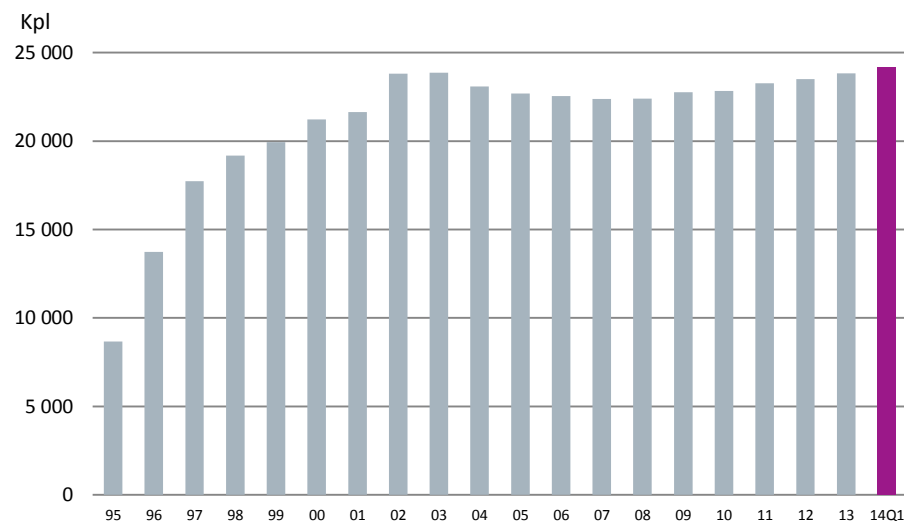
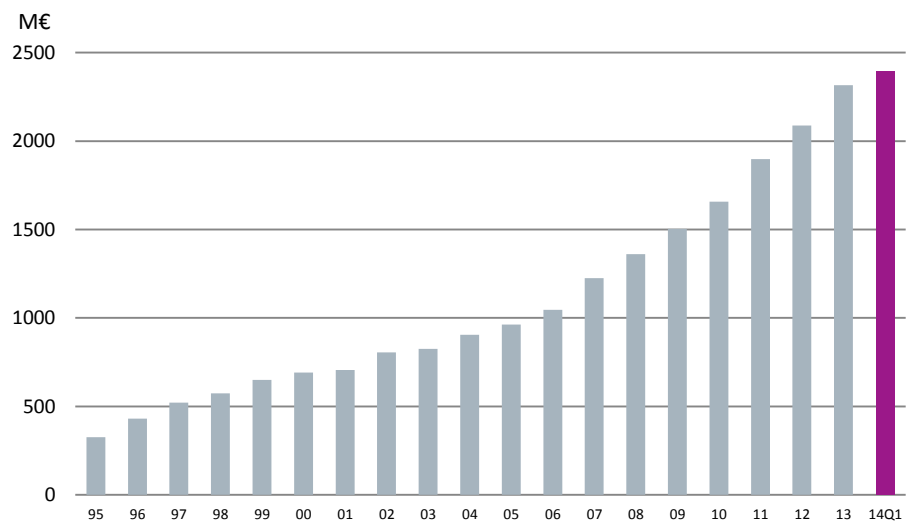
Asuntokannan kehitys 1995-Q1/2014

Asunto-omaisuus

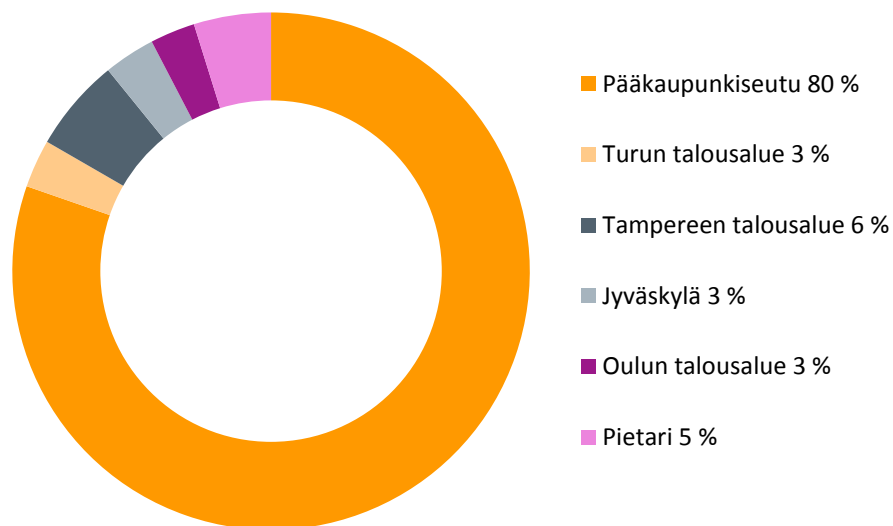
2,4 mrd.€

Asunto-omaisuus

24 200 asuntoa



Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.3.2014



Asunto-omaisuus

2,4 mrd.€

Pääkaupunkiseutu

80%

Helsinki

1,1 mrd.€

SATO Pietarissa

Sijoitusasuntoja

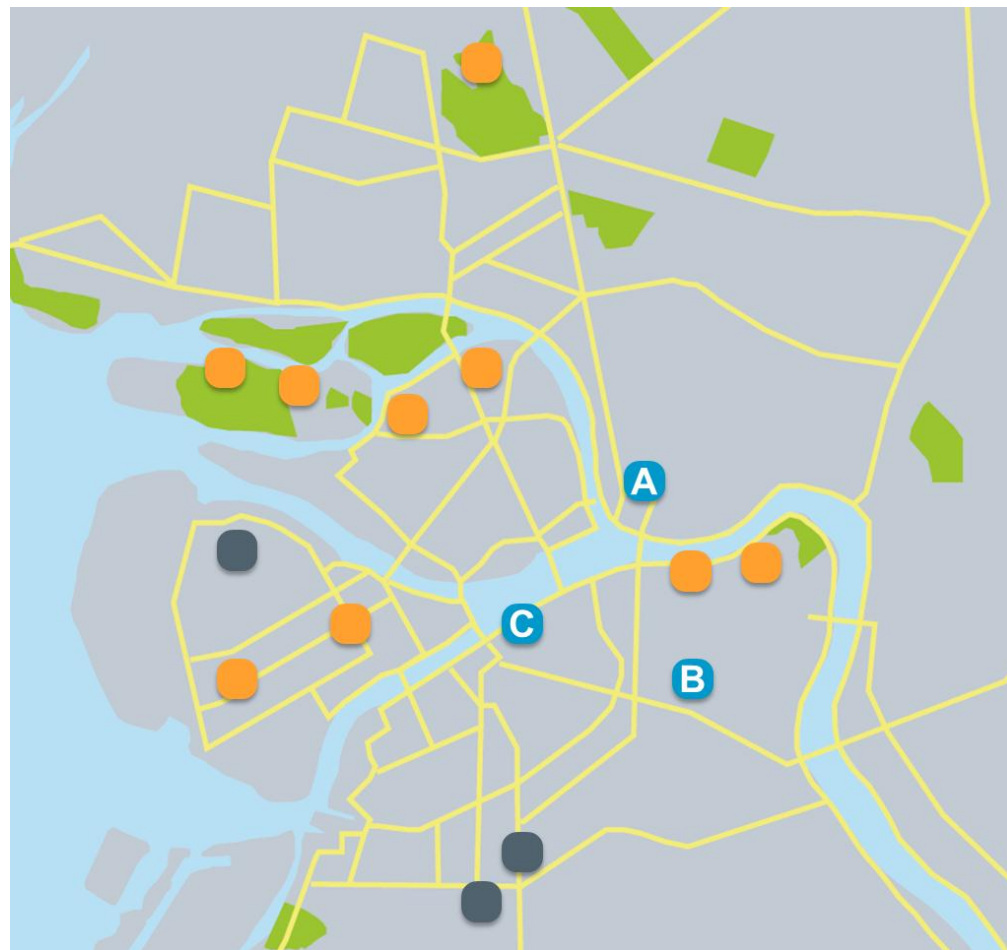
240 valmiina

Sijoitusasuntoja

220 rakenteilla

Asunto-omaisuuden arvo

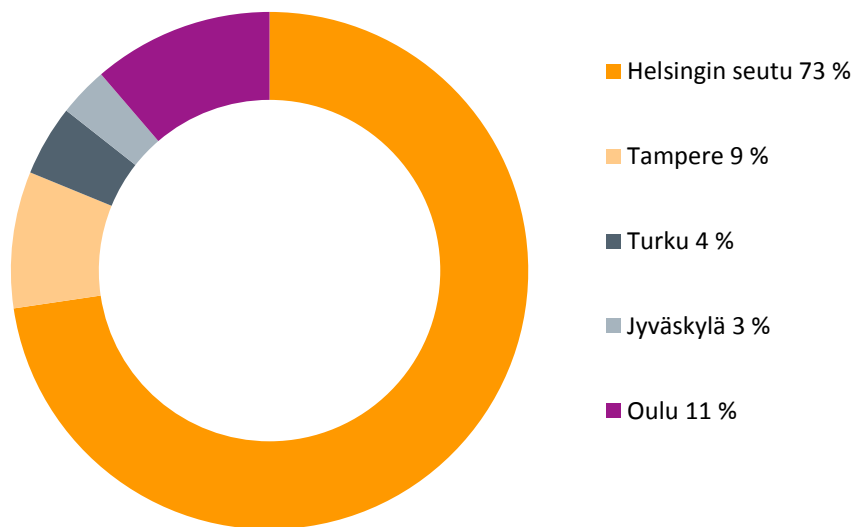
115 milj.€



Maamerkit:

- A. Suomen rautatieasema (Finljandski)
- B. Moskovan rautatieasema (Moskovski)
- C. Eremitaasi

Tonttivaranto 31.3.2014



320 000 krs-m²

3 600

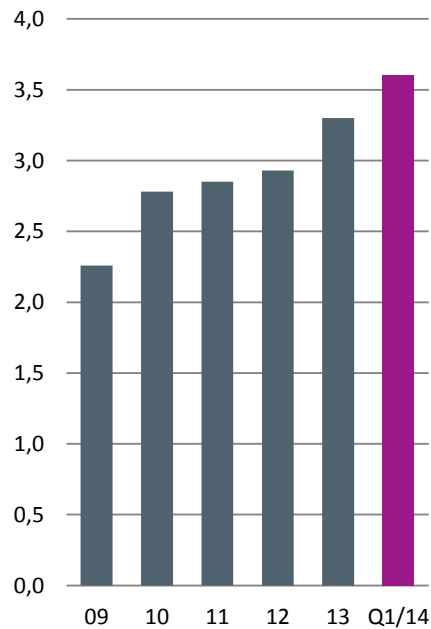
asunnon rakentamista varten

73%

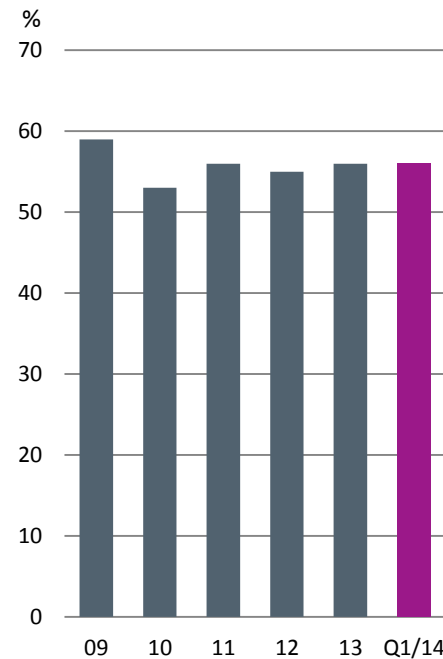
pääkaupunkiseudulla

Rahoitus

Korkokatekerroin

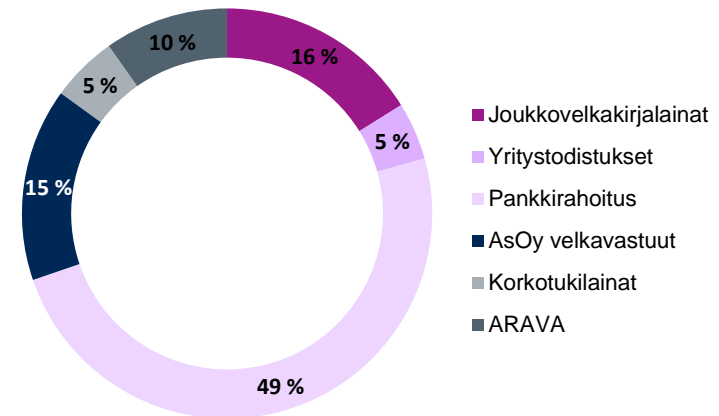


LTV (Loan to Value) *



* ilman VATRO-segmenttiä

Lainarakenne, yht. 1 542 M€



Suurimmat osakkeenomistajat

11.4.2014

| | |
|--|--------|
| Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma | 45,7 % |
| Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen | 16,1 % |
| Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi | 14,8 % |
| Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo | 12,9 % |
| LähiTapiola-ryhmä | 4,8 % |
| Pohjola Vakuutus Oy | 2,7 % |
| Muut | 3,0 % |

SATOn osakkeiden lukumäärä 11.4.2014 oli 51 001 842 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 27. Osakeomistuksissa ei katsauskaudella tapahtunut muutoksia.

Näkymät vuodelle 2014

- Taloudellinen epävarmuus jatkuu ja ennusteiden mukaan Suomen kansantalouden kasvu on vähäistä. Venäjän talouden kasvun ennustetaan hidastuvan Ukrainan kriisin seurauksena.
- Korkotason odotetaan pysyvän edelleen matalana vuonna 2014.
- Vuokra-asuntokysynnän arvioidaan jatkuvan hyvänä SATOn toiminta-alueilla, mutta kohdistuvan pääosin pieniin asuntoihin. Vuokraustoiminnan arvioidaan kehittyvän positiivisesti ja SATOn nettovuokratuoton arvioidaan paranevan. Vakaa vuokra-asuntokysyntä luo hyvät edellytykset investointien jatkamiselle. Uusien investointipäätöksien tekeminen Pietariin riippuu Venäjän toimintaympäristön kehittymisestä.
- Pitkään jatkuva epävarma taloustilanne voi vaikeuttaa SATOn realisoiteja ja omistusasuntomyyntiä.

Koteja tarvitaan aina.

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Erkka Valkila, puh. 050 62 050

Talousjohtaja Esa Neuvonen, puh. 040 5001 003

www.sato.fi