

*Isabella ja Toni, parhaat kaverit |  
99 m2 | 3h, k, kph, p ja sauna | Kalasatama*

*SATO Oyj/Saku Sipola*

# TILINPÄÄTÖS- INFO 2015

**sato**  
ANNA ELÄMÄN VIEDÄ

# SISÄLLYS

- SATO lyhyesti
- Asuntomarkkinat
- Strategia
- SATOn vuosi 2015
- Näkymät

# SATO LYHYESTI

- **23 600** SATO-kotia
  - SATO VuokraKoti
  - SATO HotelliKoti
- **170** satolaista
- **150-200 milj.€** investoinnit
- **2,8 mrd.€** sijoitusomaisuuden käypä arvo
- toiminta-alueet
  - pääkaupunkiseutu, Tampere, Turku, Jyväskylä, Oulu
  - Pietari

*koti kukaan haluat*



*Olemme ylpeitä SATOsta.*

# SATO

- luotettava pitkäjänteinen vuokranantaja
- yksi aktiivisimmista asuntosijoittajista Suomessa
- hankkii uusia ja vanhoja vuokra-asuntoja ja ylläpitää ja kehittää niitä
- hyvin toimiva kumppaniverkosto
- 75 vuoden kokemus asuntoliiketoiminnasta
- suhtaudumme työhömmme intohimolla

**sato**  
ANNA ELÄMÄN VIEDÄ

*Sandra, Erika, Rosa ja Riikka, käämpikset  
ja ikuiset ystävät | 95 m2 | 2h, k, kph, p |  
Pasila*

# ASUNTO- MARKKINAT

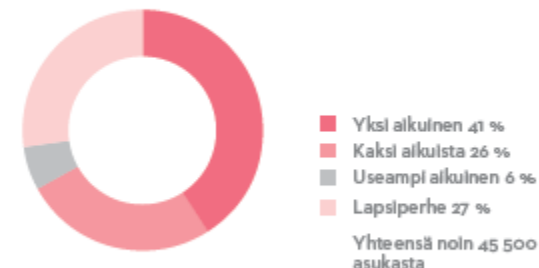
**sato**  
ANNA ELÄMÄN VIEDÄ

*Vuokra-asuntomarkkinat.*

# KAUPUNGISTUMINEN LISÄÄ PIENTEN ASUNTOJEN KYSYNTÄÄ

- suurimmissa kaupungeissa yhden ja kahden hengen perheiden osuus 70-80%
- perhekoon pieneneminen ja senioriväestön määrän nousu kasvattavat pienten asuntojen kysyntää edelleen
- jatkuva pula pienistä vuokra-asunnoista etenkin pääkaupunkiseudulla edellyttää nopeita toimia tarjonnan lisäämiseksi

SATOn asukasrakenne  
31.12.2015



## *Vuokra-asuntomarkkinat.*

# UUSIA TOIMIJOITA

- noin 820 000 vuokra-asuntoa Suomen 2,6 miljoonan asuntokannasta
  - SATOn osuus vuokra-asunnoista noin 3%
  - suurimpien kaupunkien vuokra-asunnoista noin 6%
- matala korkotaso lisännyt asuntosijoittamisen houkuttelevuutta
  - uusia asuntosijoittamiseen erikoistuneita toimijoita
  - suomalaiset eläkevakuutusyhtiöt palanneet tekemään suoria sijoituksia vuokra-asuntoihin
- asuntojen hintojen ja vuokrien nousu jatkunut
  - kysyntä kohdistuu pääosin pieniin asuntoihin

Vuokra-asuntoja omistavat tahot 2015



- Asuntosijoitusyhtiöt 10 %
- Julkisen sektorin vuokraloyhtiöt 35 %
- Rahastot, institutionaaliset sijoittajat ja säätiöt 5 %
- Yksityissijoittajat 50 %

Kokonaisvolyymi noin 840 000 vuokra-asuntoa

Lähde: SATO

*Sonia, maailmankansalainen / 32 m2 /*

*1h, kk, kph / Kerava*

# STRATEGIA

**sato**  
ANNA ELÄMÄN VIEDÄ



*Strategia.*

# PAINOPISTEET

## **Pitkät asiakassuhteet**

- helppoa ja mutkatonta palvelua
- positiivista vuorovaikutusta
- vahvuudeksi asiointin helppous, nopeus ja toimiva asiakasdialogi

## **Palvelukulttuuri**

- vahva palvelukulttuuri
- aloitteellisuutta, rohkeutta
- uusia ratkaisuja yhdessä työkavereiden ja yhteistyökumppaneiden kanssa
- innostava ilmapiiri avoimella ja arvostavalla yhteistyöllä

## **Kilpailukykyinen hinta-laatusuhde**

- kehittyvät toimintamallit
- jatkuva korkeatasoinen ja tehokas suoritus kaikilla merkittävillä tekemisemme osa-alueilla
- uusia innovatiivisia asumisen ratkaisuja

*Strategia.*

# PAINOPISTEET

## Energiatehokkuus

- uusia tapoja parantaa energiatehokkuutta
  - taloautomaatio, energiansäästötavoitteet osaksi kumppaniohjausta, uusien teknologioiden pilotointi
  - asiakkaiden osallistaminen

## Kasvu

- vuokra-asuntoinvestointeja kasvukeskuksiin
- oma kiinteistökehitys
- kartoitamme asuinkiinteistöjä ja mahdollisia käyttötarkoituksen muutoskohteita
- maa-alueiden ja muiden kiinteistöjen kehitystä yksin ja yhteistyössä alan toimijoiden kanssa
- luovumme omistusasuntotuotannosta, mikä avaa uusia mahdollisuuksia monipuolisten asuinalueiden kehittämiseen yhdessä esimerkiksi rakennusliikkeiden kanssa

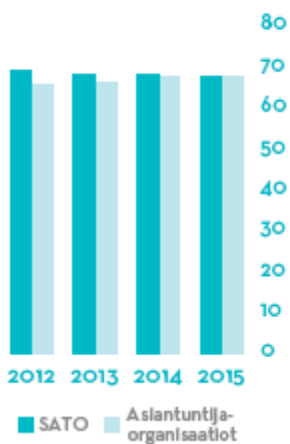
2020

# STRATEGISET TAVOITTEET

## Innostava yrityskulttuuri

Henkilöstöindeksi vähintään 10 % yli vertailuindeksin

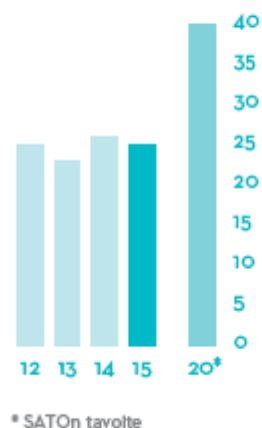
### Henkilöstötyytyväisyys, indeksi



## Arvonluonti asiakkaalle

Nettosuositteluhalukkuus > 40

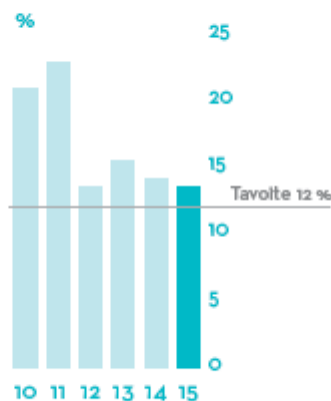
### Nettosuositteluhalukkuus NPS



## Omistaja-arvon kasvattaminen

Oman pääoman tuotto  $\geq 12\%$

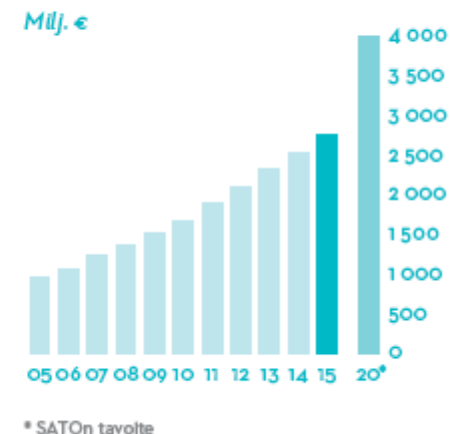
### Oman pääoman tuotto



## Omistaja-arvon kasvattaminen

Asunto-omaisuus > 4 mrd. €

### Asunto-omaisuuden arvo



*Tara-koira ja Kader, keittiömestari | 76 m2 |*

*3h, k, kph, p | Simonsilta*

*Onnistumisia ja haasteita*

# SATON VUOSI 2015

**sato**  
ANNA ELÄMÄN VIEDÄ

# YHTEENVETO

## Investoinneissa suuri kasvu

- investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 250,5 (174,1) milj. €
- vuokratuotot nousivat 2,5 (6,0) % ja olivat 249,4 (243,2) milj. €
- vuokrausaste Suomessa oli 96,4 (97,2) %

## Tulos mahdollistaa investoinnit

- tulos ennen veroja parani 4,7 (8,1) % ja oli 159,4 (152,2) milj. €
  - tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos 62,4 (63,8) milj. €
  - oma pääoma 993,1 (892,2) milj. €, 19,53 (17,55) €/osake
  - oman pääoman tuotto 13,5 (14,0) %
- 
- hallituksen osinkoehdotus on 0,50 (osinko 0,20 ja pääomanpalautus 0,42) €/osake

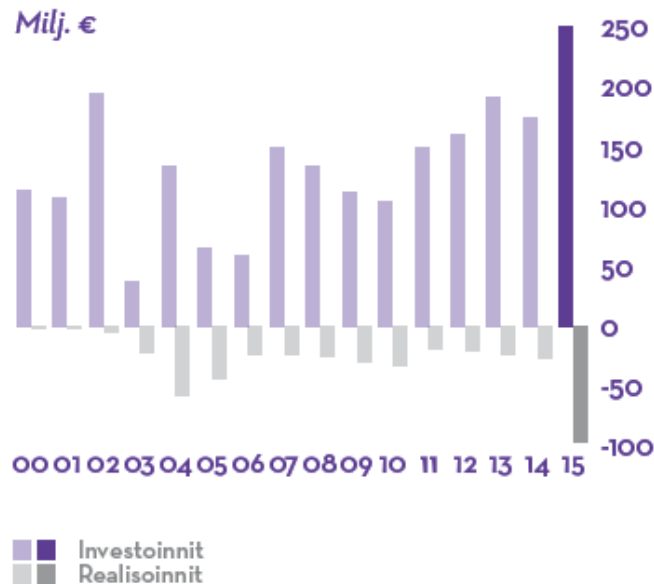
# ONNISTUMISIA

- Green Star –tunnustus SATOn vastuullisuusohjelmalle GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) arviossa
- Green Building Council Finlandin kunniamaininta Espoon Soukassa olevalle matalaenergiatalolle
- SATOn asiakaspalvelu palkittiin vuoden kehittyjänä Asiakkaan ääni –kilpailussa
- SATO StudioKoti –pilottihanke etenee

*Vuokra-asuntoinvestoinnit ja realisoinnit.*

# ENNÄTYSINVESTOINNIT

Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit



Investoinnit

**250** milj.€

**77** %

investointien osuus liikevaihdosta

**1200**

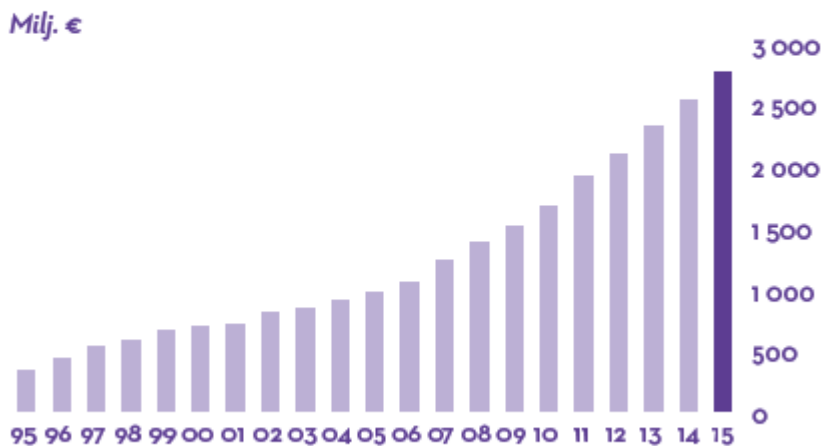
vuokra-asuntoa rakenteilla

**sato**  
ANNA ELÄMÄN VIEDÄ

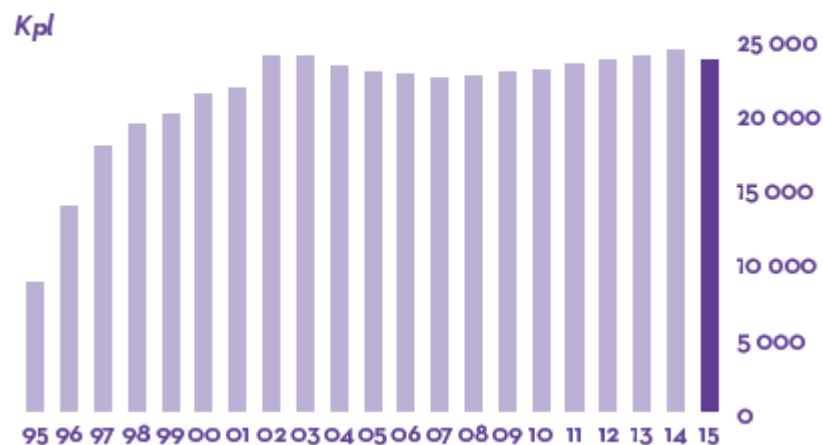
*Asunto-omaisuuden kehitys.*

# UUSIEN ASUNTOJEN OSUUS NOUSUSSA

Asuntokannan arvonkehitys



Asuntokannan kehitys

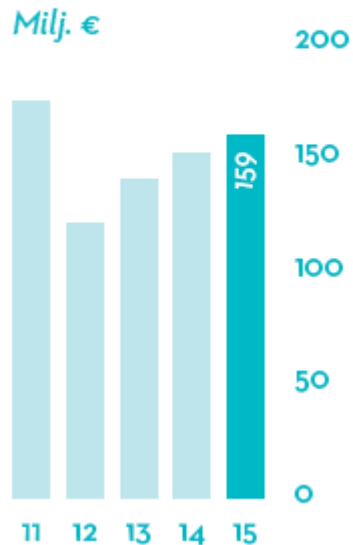




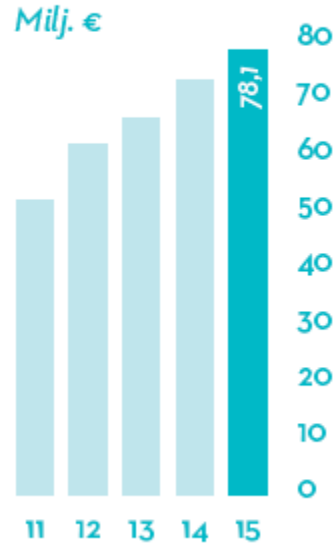
*Tulos ja kassavirta.*

# VAKAA TULOSKEHITYS

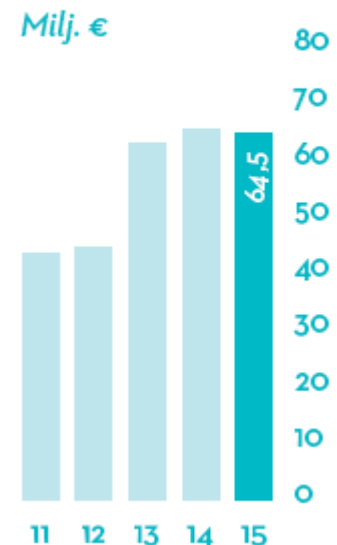
Tulos ennen veroja



Operatiivinen kassavirta (CE)



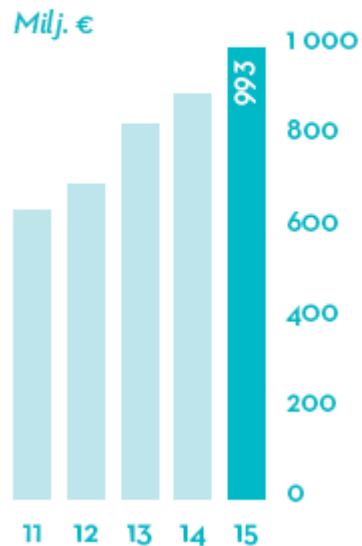
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)



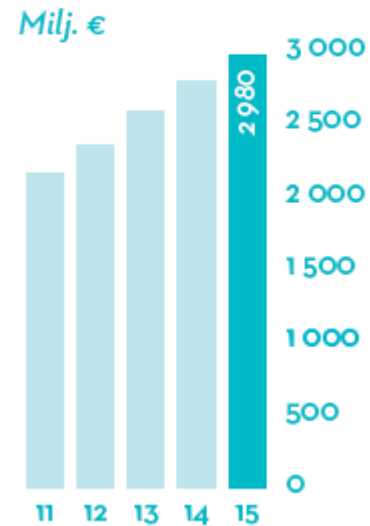
*Oma pääoma ja tase.*

# KASVU JATKUI

Oma pääoma



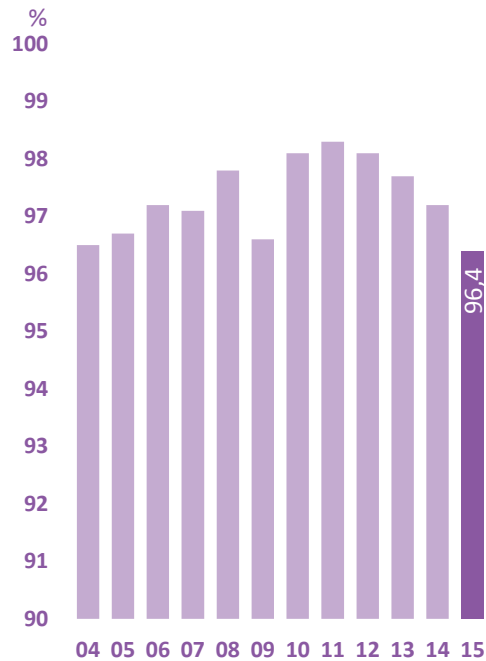
Tase



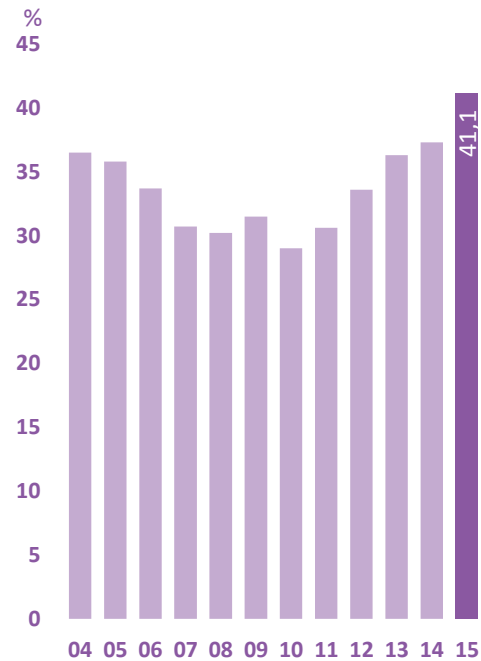
*Vuokrausaste ja vaihtuvuus.*

# KILPAILU VOIMISTUI

Taloudellinen vuokrausaste



Vaihtuvuus



*Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma.*

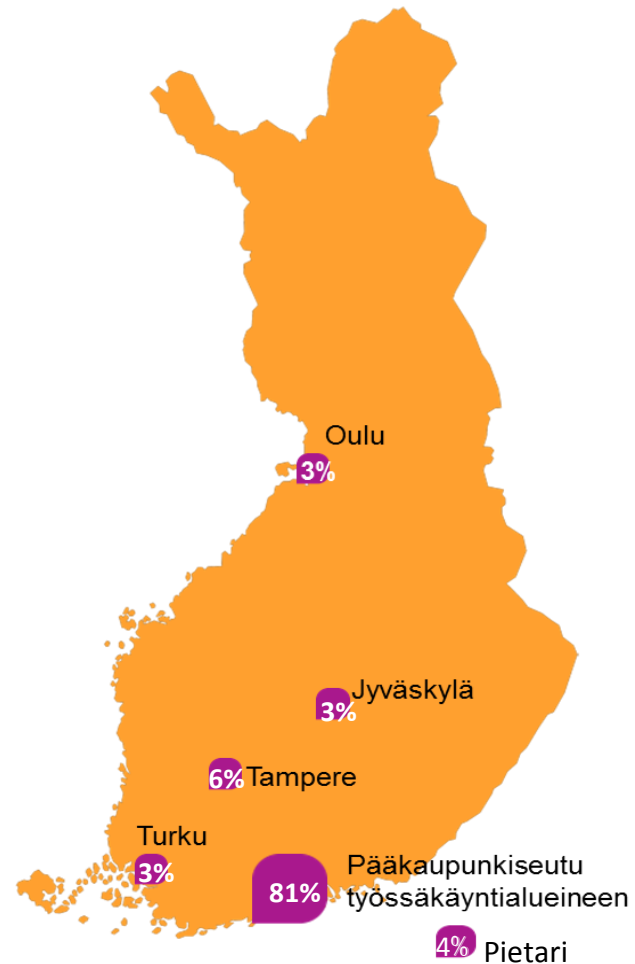
# ASUNNOILLA HYVÄT SIJAINNIT

Asunto-omaisuus

**2,8** mrd.€

Helsinki

**1,2** mrd.€



**sato**  
ANNA ELÄMÄN VIEDÄ

# SATO PIETARISSA

Vuokra-asuntoja

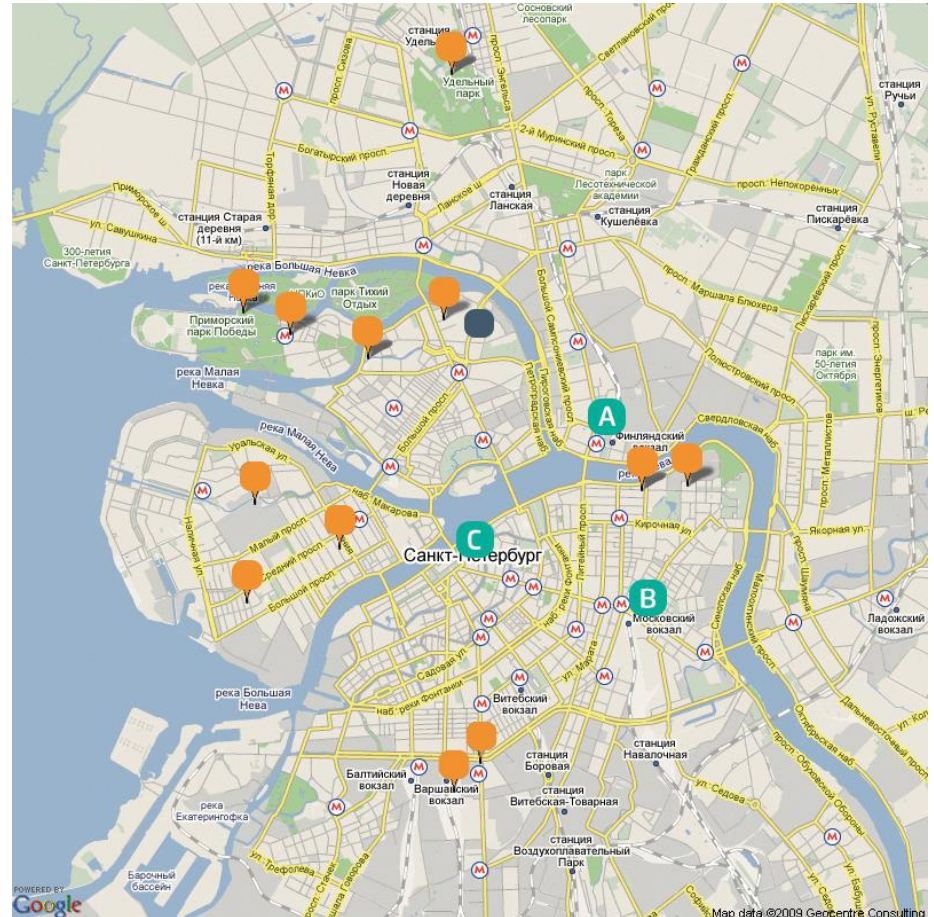
**460** valmiina

Vuokra-asuntoja

**74** rakenteilla

Asunto-omaisuuden arvo

**106** milj.€



Maamerkit:

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

**sato**  
ANNA ELÄMÄN VIEDÄ

*Noin 3 100 asunnon rakentamiseen.*

# TONTTIVARANTO LUO INVESTOINTIEDELLYTYKSIÄ

**56** milj. €

**75** % pks:lla



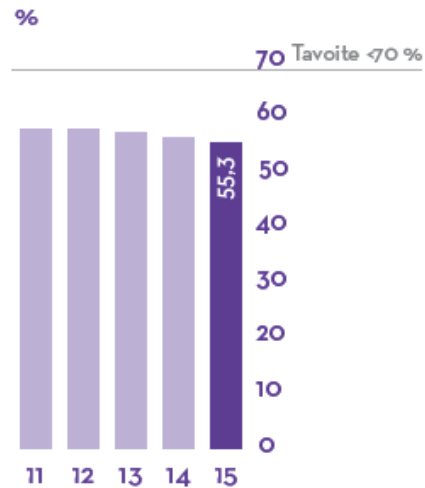
- Pääkaupunkiseutu 75 %
- Tampere 7 %
- Turku 3 %
- Jyväskylä 2 %
- Oulu 13 %

Yhteensä noin 280 000 kerros-m<sup>2</sup>,  
noin 3 100 asuntoa

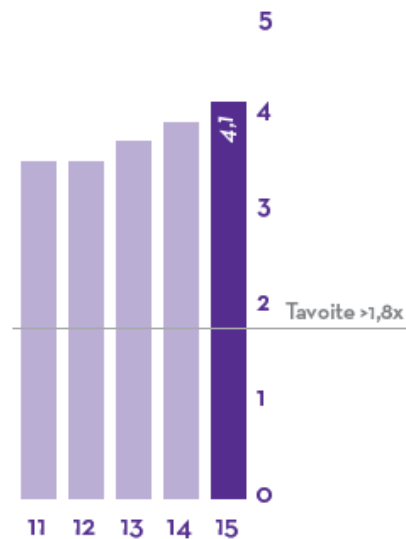
*Monipuolistimme rahoituspohjaa.*

# RAHOITUS

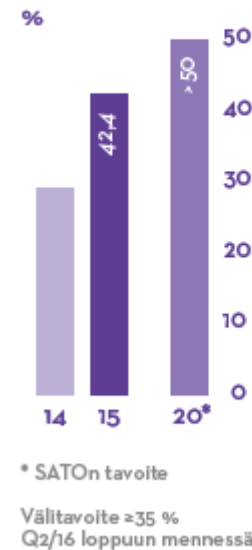
Luototusaste



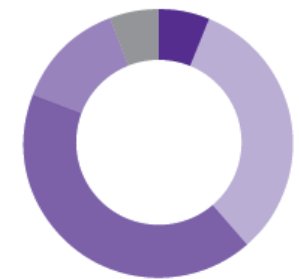
Korkokatekerroin



Vakuussitoumuksista vapaa omaisuus



Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.12.2015, yht. 1 685 milj. €



- Yritystodistukset 104
- Joukkovelkakirjalainat 549
- Pankkilainat 712
- Korkotukilainat 226
- Aravalainat 94

# Taloudelliset tunnusluvut 2011-2015.

	1-12/2015	1-12/2014	1-12/2013**	1-12/2012**	1-12/2011**
<b>Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut</b>					
Liikevaihto, milj. €	323	312	312	287	232
Liikevoitto, milj. €	196	191	178	160	209
Nettorahoituskulut, milj. €	-37	-39	-38	-39	-35
Tulos ennen veroja, milj. €	159	152	141	121	174
Taseen loppusumma, milj. €	2 980	2 802	2 596	2 360	2 167
Oma pääoma, milj. €	993	892	823	693	635
Vieras pääoma	1 986	1 909	1 773	1 696	1 554
Korollinen vieras pääoma, milj. €	1 676	1 585	1 501	1 375	1 255
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	7,6 %	7,7 %	7,7 %	7,7 %	10,9 %
Oman pääoman tuotto (%)	13,5 %	14,0 %	15,5 %	13,5 %	22,8 %
Omavaraisuusaste (%)	33,3 %	31,8 %	31,7 %	29,4 %	29,5 %
Sijoitusomaisuus, milj. €	2 753	2 528	2 316	2 088	1 899
Bruttoinvestoinnit, milj. €	250	174	191	160	150
prosentteina liikevaihdosta	77 %	55,7 %	61,2 %	55,7 %	64,7 %
Henkilöstö keskimäärin***	172	165	156	152	137
Henkilöstö kauden lopussa	170	169	156	150	141
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut</b>					
Tulos / osake (€)	2,49	2,37	2,34	1,78	2,63
Oma pääoma / osake (€)****	19,53	17,55	16,16	13,72	12,59
Osakkeita, milj.kpl*	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8
<b>EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta</b>					
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	64,5	65,1	62,7	44,4	43,2
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	1,27	1,28	1,23	0,87	0,85
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value), milj. €*****	1 227,8	1 120,3	1 006,9	900,5	825,1
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value) / osake (€)*****	24,2	22,0	19,8	17,7	16,2
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	78,1	72,9	66,1	61,6	51,9
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	1,54	1,43	1,30	1,21	1,02

\* Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta

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

\*\*\* Sisältää kesätyöntekijät

\*\*\*\* Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta

\*\*\*\*\* Sisältää tasearvoon arvostetut kohteet



*18.1.2016 suurimmat*

# OSAKKEENOMISTAJAT

Fastighets Ab Balder	53,3 %
APG Asset Management NV	22,8 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12,9 %
Valtion Eläkerahasto	5,0 %
Rakennusliitto ry	0,9 %
Muut osakkeenomistajat (78 kpl)	5,1 %

18.1.2016 konsernilla oli 84 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus kertomusvuoden aikana on ollut 55,2 %.

# NÄKYMÄT

- Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys sekä korkotasoa.
- Suomen kansantalouden kasvun ja yleisen luottamusilmapiirin arvioidaan jatkuvan heikkona. Korkotason arvioidaan pysyvän matalana, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin.
- Kasvava kaupungistuminen ja maahanmuutto luovat hyvät pitkän ajan edellytykset investointien jatkamiselle Suomessa.
- Asuntojen uudistuotantoa ohjaavaan säännöstöön on lisätty uusia laatuvaatimuksia usean vuoden ajan. Tämä on nostanut asuntojen tuotantokustannuksia samaan aikaan, kun ostovoima on heikentynyt. Kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen on tämän johdosta vaikeutunut.
- SATOn nettovuokratuoton arvioidaan pysyvän vuoden 2015 tasolla. Vuokrankorotusten arvioidaan kuitenkin olevan edellisvuosia maltillisempia.
- Noin 80 prosenttia SATOn asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla, jossa hintojen arvioidaan kehittyvän positiivisesti.
- Venäjän talouden ennustetaan kehittyvän negatiivisesti. SATOn asuntoomaisuudesta noin neljä prosenttia on Pietarissa. SATO pidättäytyy uusista investointipäätöksistä toistaiseksi.



# KIITOS

**sato**  
ANNA ELÄMÄN VIEDÄ

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Saku Sipola, puh. 040 5515 953

Talousjohtaja Esa Neuvonen, puh. 040 5001 003

[www.sato.fi](http://www.sato.fi)