

*Isabella ja Pia, elämäntapaprinsessat /  
99 m<sup>2</sup> / 3h, k, kph, p ja sauna / Kalasatama*

*SATO Oyj/Saku Sipola*

# OSAVUOSI- KATSAUS 1-3/2016

**sato**  
ANNA ELÄMÄN VIEDÄ

# SISÄLLYS

- SATO lyhyesti
- Toimintaympäristö
- Strategiset tavoitteet
- Osavuosisikatsaus 1-3/2016

# SATO LYHYESTI

- **23 400** SATO-kotia
  - SATO VuokraKoti
  - SATO HotelliKoti
- **165** satolaista
- **150-200 milj.€** investoinnit
- **2,8 mrd.€** sijoitusomaisuuden käypä arvo
- toiminta-alueet
  - pääkaupunkiseutu, Tampere, Turku, Jyväskylä, Oulu
  - Pietari

*koti kukaan haluat*

*Vuokra-asuntokysyntä pysynyt hyvänä.*

# TOIMINTAYMPÄRISTÖ

- Suomen talouskasvussa on orastavia piristymisen merkkejä, mutta talouskasvun ennustetaan olevan pitkään hidasta.
- Työttömyys on pysynyt korkeana. Inflaatio ja viitekorot ovat edelleen poikkeuksellisen alhaisella tasolla.
- Kuluttajien luottamus on alkuvuoden aikana vahvistunut jonkin verran, mutta on edelleen alle keskimääräisen tason.
- Vuokra-asuntokysyntä on pysynyt hyvänä, mutta kilpailu asiakkaita on lisääntynyt. Etenkin pääkaupunkiseudulla on rakenteilla useita uusia asuinalueita, esimerkiksi Kalastamassa ja Jätkäsaarella Helsingissä, Tapiolassa ja Niittymaalla Espoossa sekä Keimolassa ja Kivistössä Vantaalla.
- Valmistuvien uusien asuntojen suuren määrän vuoksi vuokra-asuntomarkkina on tasapainossa ja vuokrat ovat kehittyneet maltillisesti.
- Venäjän taloustilanteen arvioidaan jatkuvan epävarmana.

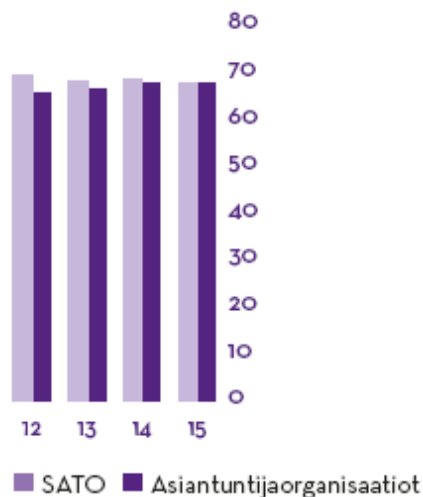
2020

# STRATEGISET TAVOITTEET

## Innostava yrityskulttuuri

Henkilöstöindeksi vähintään 10 % yli vertailuindeksin

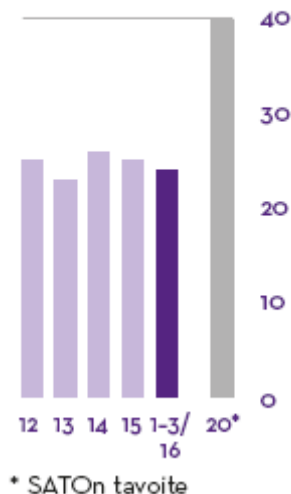
Henkilöstötyytyväisyys, indeksi



## Arvonluonti asiakkaalle

Nettosuositteluhalukkuus > 40

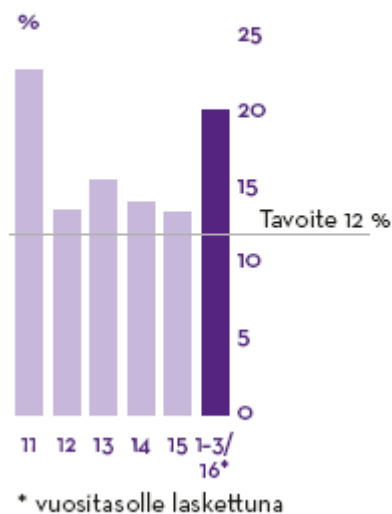
Nettosuositteluhalukkuus NPS



## Omistaja-arvon kasvattaminen

Oman pääoman tuotto  $\geq 12\%$

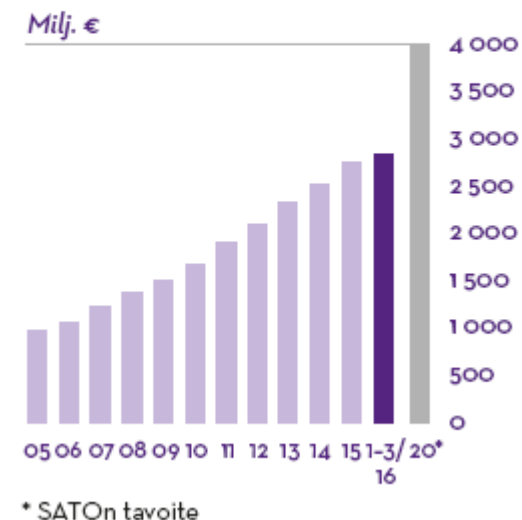
Oman pääoman tuotto



## Omistaja-arvon kasvattaminen

Asunto-omaisuus > 4 mrd. €

Asunto-omaisuuden arvo



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

*SATO investoi voimakkaasti  
Investoinnit työllistävät satoja*

# OSAVUOSI- KATSAUS 1-3/2016

**sato**  
ANNA ELÄMÄN VIEDÄ

*Kasvu jatkuu.*

# KATSAUSKAUSI 1-3/2016

- Tulos ennen veroja oli 63,3 (58,3) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä vuokra-asuntojen käyvän arvon muutos oli 39,8 (36,6) milj. €.
- Oma pääoma oli 1 011,9 (908,1) milj. €, 19,90 (17,86) €/osake.
- Oman pääoman tuotto oli 20,1 (20,4) %.
  
- Vuokratuotot olivat 61,1 (62,1) milj. €.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 37,2 (29,3) milj. €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 32 (154) asuntoa.
- Vuokrausaste oli 94,8 (96,4) %.
- Rakenteilla noin 1 250 uutta vuokra-asuntoa

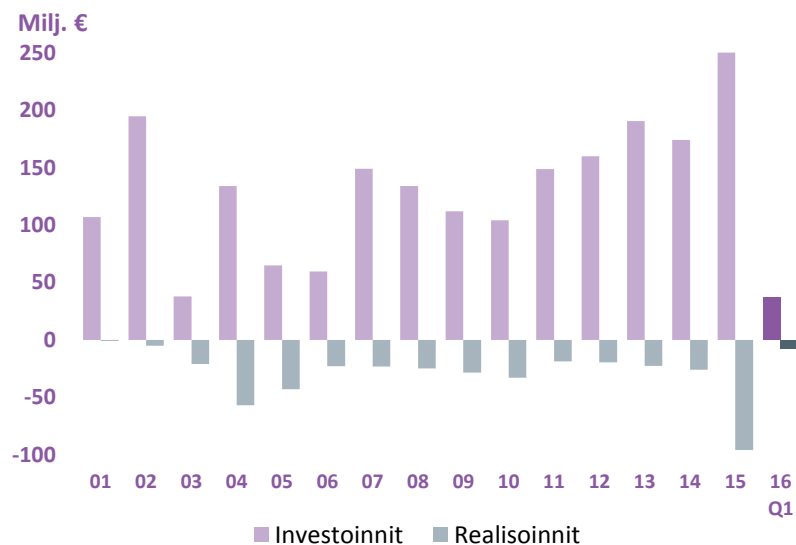
# AVAINLUKUJA

Avainluku	Q1/2016	Q1/2015
Asunto-omaisuus	23 365 asuntoa 2,82 miljardia €	24 241 asuntoa 2,59 miljardia €
Investoinnit	37,2 M€	29,3 M€
Rakenteilla (Suomi+Pietari)	1 246 vuokra-as. 76 omistusas.	990 vuokra-as. 132 omistusas.
Keskivuokra Suomessa kauden lopussa	15,97 €/m <sup>2</sup> /kk	15,34 €/m <sup>2</sup> /kk
Operatiivinen kassavirta	21,0 M€	21,6 M€
Asiakkaiden nettosuositteluhaluus	24	26
Investointien verovaikutukset	12 M€	9 M€
Investointien työllistävä vaikutus	600 htv	470 htv



*Vuokra-asuntoinvestoinnit ja realisoinnit.*

# INVESTOINNIT TYÖLLISTÄVÄT SATOJA



Investoinnit

**37,2** milj.€

**47%**

investointien osuus liikevaihdosta

**1 200**

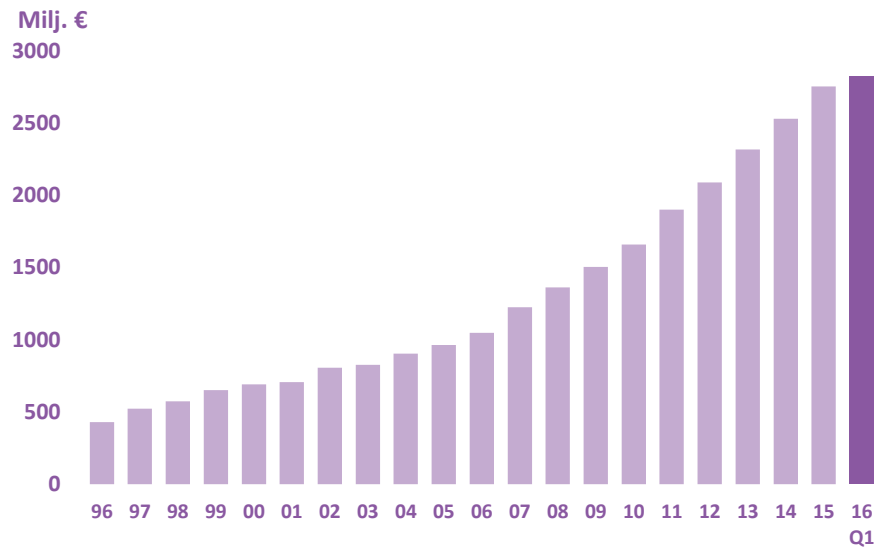
vuokra-asuntoa rakenteilla

**sato**  
ANNA ELÄMÄN VIEDÄ

*Asunto-omaisuuden kehitys.*

# HYVÄ ARVONKEHITYS

## Asuntokannan arvonkehitys



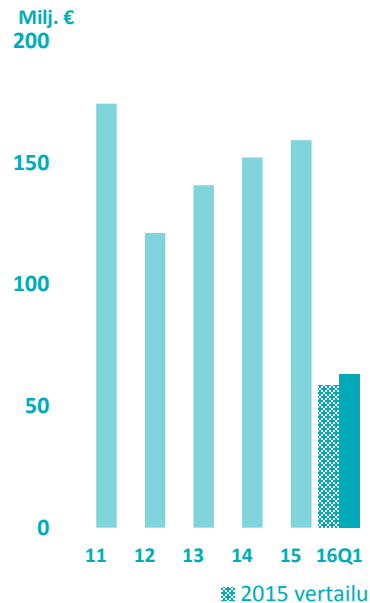
## Asuntokannan kehitys



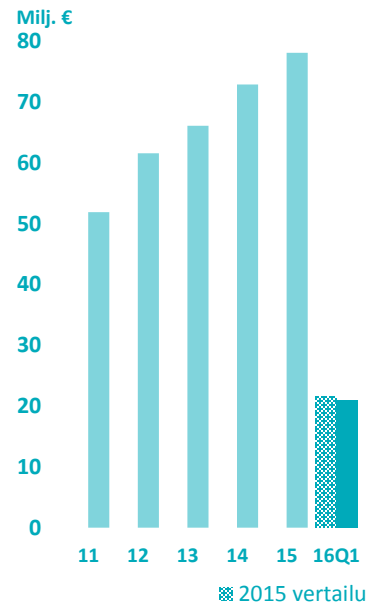
*Tulos ja kassavirta.*

# VAKAA TULOSKEHITYS

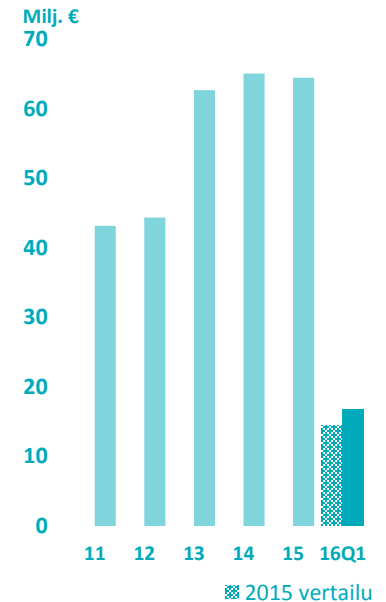
## Tulos ennen veroja



## Operatiivinen kassavirta (CE)



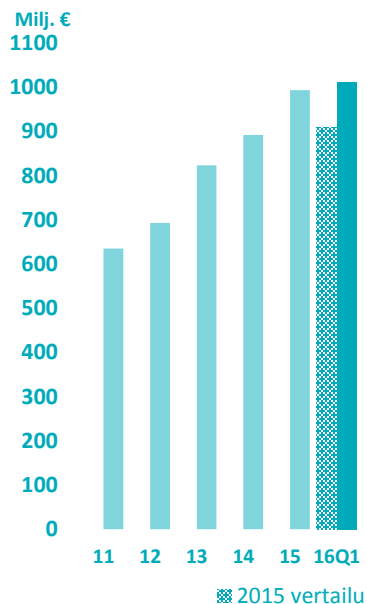
## Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)



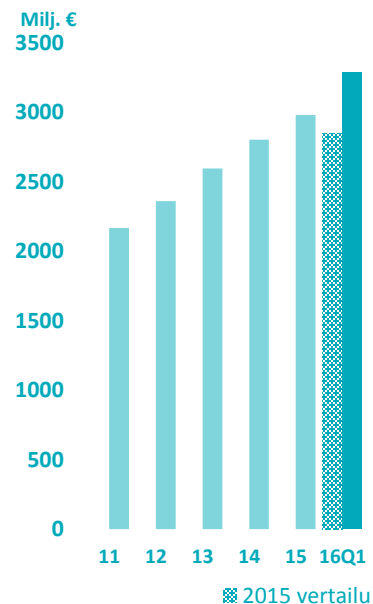
*Oma pääoma ja tase.*

# KASVU JATKUI

## Oma pääoma

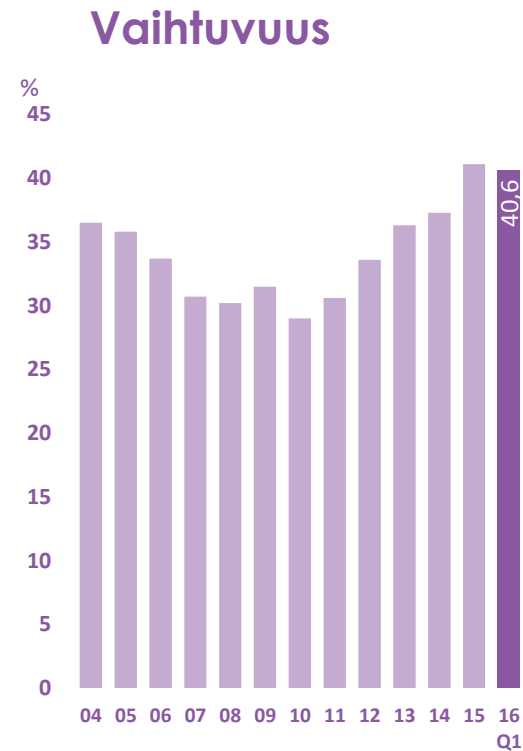
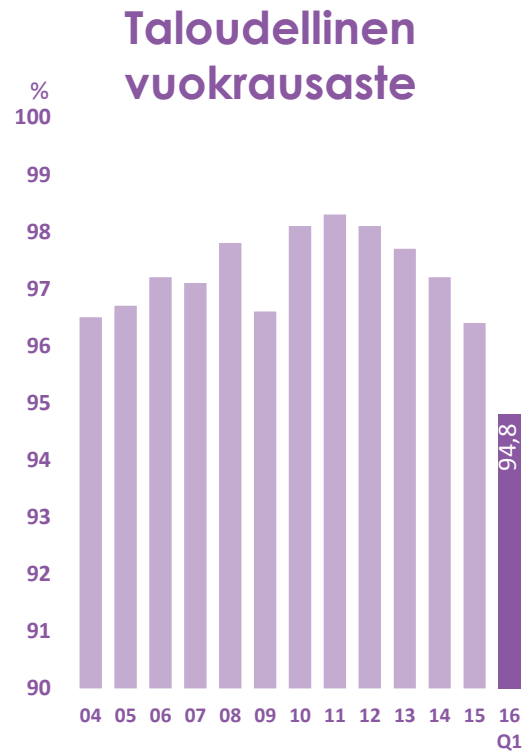


## Tase



*Vuokrausaste ja vaihtuvuus.*

# KILPAILU KIRISTYY



*Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma.*

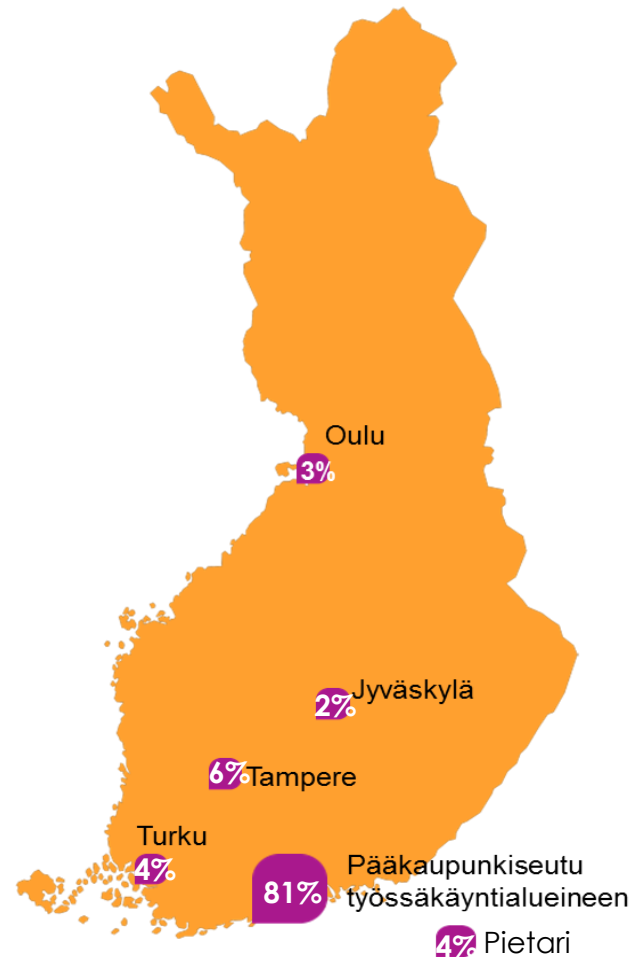
# ASUNNOILLA HYVÄT SIJAINNIT

Asunto-omaisuus

**2,8** mrd.€

Helsinki

**1,3** mrd.€



**sato**  
ANNA ELÄMÄN VIEDÄ

# SATO PIETARISSA

Vuokra-asuntoja

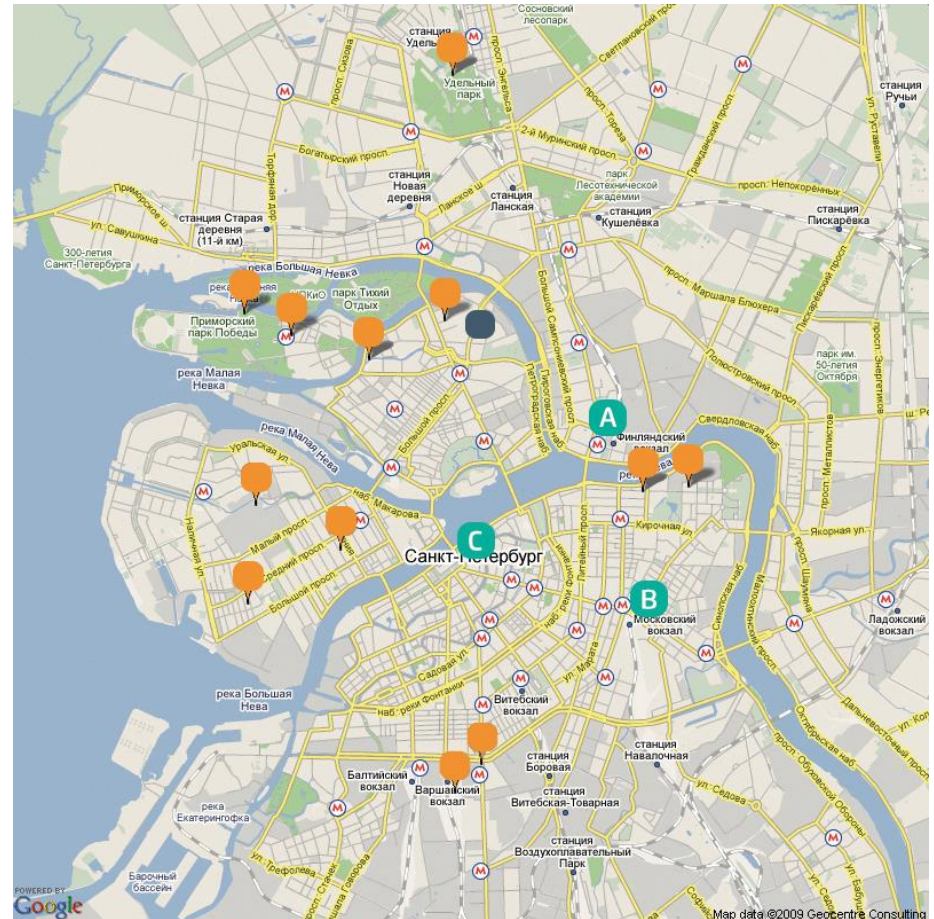
**460** valmiina

Vuokra-asuntoja

**74** rakenteilla

Asunto-omaisuuden arvo

**112** milj.€



Maamerkit:

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

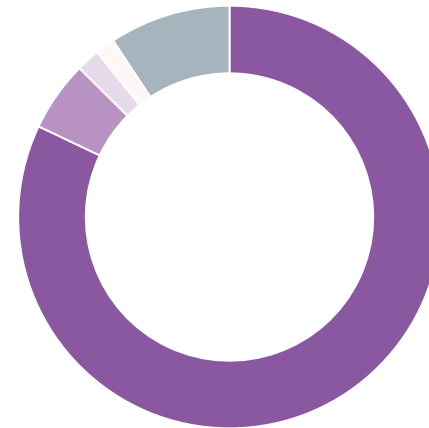
**sato**  
ANNA ELÄMÄN VIEDÄ

*Noin 4 300 asunnon rakentamiseen.*

# TONTTIVARANTO LUO INVESTOINTIODELLYTYKSIÄ

**57** milj. €

**82**% pks:lla



- Pääkaupunkiseutu 82 %
- Tampere 5 %
- Turku 2 %
- Jyväskylä 2 %
- Oulu 9 %

Yhteensä noin 390 000 kerros-m<sup>2</sup>,  
noin 4 300 asuntoa

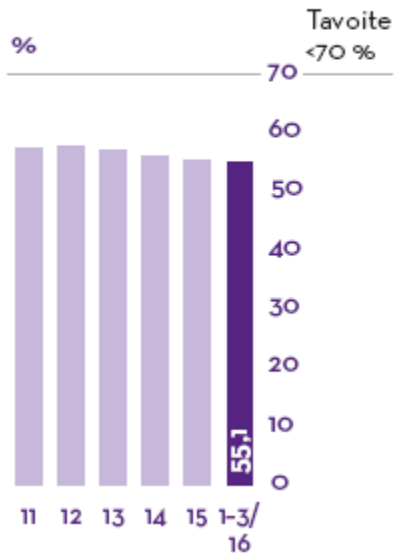
**sato**  
ANNA ELÄMÄN VIEDÄ



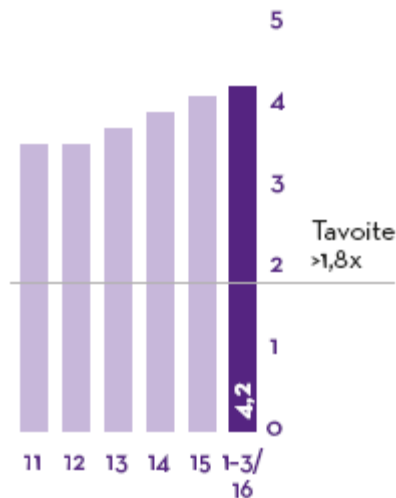
*Monipuolistimme rahoituspohjaa.*

# RAHOITUS

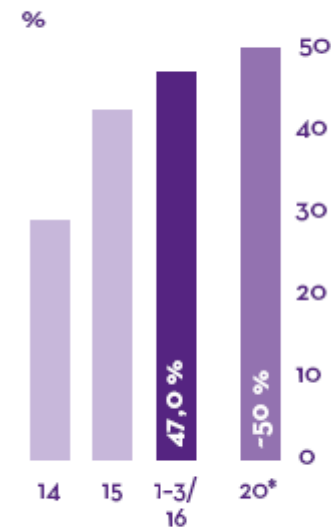
## Luototusaste



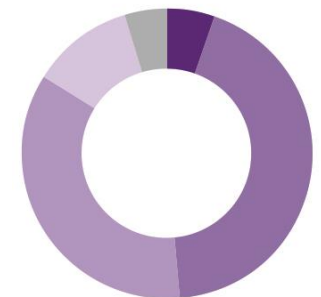
## Korkokatekerroin



## Vakuussitoumuksista vapaa omaisuus



Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.3.2016 yht. 1 956 milj. €



- Yritystodistukset 107
- Joukkovelkakirjalainat 849
- Pankkilainat 691
- Korkotukilainat 221
- Aravalainat 89

*12.4.2016 suurimmat*

# OSAKKEENOMISTAJAT

Fastighets Ab Balder	54,3 %
APG Asset Management NV	22,8 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12,9 %
Valtion Eläkerahasto	5,0 %
Rakennusliitto ry	1,1 %
Muut osakkeenomistajat (72 kpl)	3,9 %

12.4.2016 konsernilla oli 77 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus 1.1.–12.4.2016 oli 1,1 prosenttia.

The logo for SATO, consisting of the word "sato" in a lowercase, bold, sans-serif font. The letters are a dark red color.

# NÄKYMÄT

- Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys sekä korkotas.
- Suomen kansantalouden kasvun ja yleisen luottamusilmapiirin arvioidaan hieman piristyvän, mutta kasvun olevan hidasta. Korkotason arvioidaan pysyvän matalana, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin.
- Kasvava kaupungistuminen ja maahanmuutto luovat hyvät pitkän ajan edellytykset investointien jatkamiselle Suomessa, ellei vuokra-asuntoliiketoiminnan edellytyksiä heikennetä lainsäädäntömuutoksilla.
- 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 taloustilanteen arvioidaan jatkuvan epävarmana. 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)