

*Hyvinvoivia ihmisiä
kukoistavissa kaupungeissa.*

Sharam Rahi, toimitusjohtaja

OSAVUOSIKATSAUS 1-9/2019

ESITYSMATERIAALI 25.10.2019

sato

SISÄLTÖ

- SATO lyhyesti
- Toimintaympäristö
- Osavuosisikatsaus 1-9/2019



SATO LYHYESTI

- SATOkoteja **25 844**
- satolaisia **224**
- sijoitusomaisuuden käypä arvo **4,1 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 ROHKEASTI KORKEALLE / IHMINEN IHMISELLE
/ YHDESSÄ ONNISTUMISEN ILO

sato

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

- Suomen talouskasvu hidastuu ja talouden ennusteita reivataan alaspäin. Kasvun ennustetaan hidastuvan selvästi alle kahden prosentin vuonna 2019. Euroopan heikko talouskehitys ja sitä seuraava keskuspankin kevyt rahapolitiikka pitää lyhyet viitekorot edelleen poikkeuksellisen matalalla tasolla. Kuluttajien luottamus Suomen talouskehitykseen on edelleen heikentynyt. Kuluttajien arvio oman talouden nykytilasta ja lähitulevaisuudesta on hieman parantunut, mutta pysynyt edelleen vaisulla tasolla. *(Lähde: Tilastokeskus)*
- 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.*

Taloudellinen vuokrausaste parani entisestään.

OSAVUOSIKATSAUS 1-9/2019

sato

KOHOKOHDAT

- SATOn taloudellinen vuokrausaste parani entisestään, ja oli katsauskaudella 98,3 prosenttia (98,2%) ja kumulatiivisesti vuoden alusta lähtien 98,1 prosenttia (97,7%).
 - Katsauskaudella julkistimme toimintamallin, jossa otamme itse hoidettavaksemme osan nykyisten huoltokumppanien tehtävistä ollaksemme entistä lähempänä asiakkaitamme. Rekrytoimme tulevina vuosina jopa 60 uutta talomestaria, joista ensimmäiset viisi aloittavat meillä joulukuussa.
- Katsauskaudella allekirjoitimme YIT:n, M2-Kodit Oy:n ja As Oy Hiirakkokuja 6:n kanssa yhteistyösopimuksen uusien asuntojen ja keskitetyn pysäköintilaitoksen suunnittelusta Vantaan Hakunilaan.
- SATO sai syyskuussa luottoluokituksen BBB vakain näkymin luottoluokittaja Standard & Poor'silta. Samalla lopetimme yhteistyön aiemman luottoluokittajamme Moody'sin kanssa.
- Julkaisimme katsauskaudella vastuullisuusohjelmamme vuosille 2019-2022. Ohjelmassa painottuvat hiilineutraalit kaupungit sekä asukkaiden ja naapurustojen hyvinvointi.
- Julkaisimme katsauskaudella uusitun verkkopalvelun, jossa panostettiin asiakaskokemuksen yhtenäisyyteen sekä yhä parempaan asiakaspalveluun verkossa.



Taloudellinen vuokrausaste parani entisestään.

KATSAUSKAUSI 1-9/2019

- Liikevaihto oli 220,5 (217,2) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 149,8 (182,8) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 2,10 (2,58) €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 64,2 (86,6) milj. €.
- Oma pääoma oli 1630,9 (1520,2) milj. €, 28,81 (26,85) €/osake.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 110,2 (96,5) milj. €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 0 (403) asuntoa.
- Vuokrausaste Suomessa oli 98,1 (97,7) %.
- Rakenteilla 1090 uutta vuokra-asuntoa.



Taloudellinen vuokrausaste parani entisestään.

KATSAUSKAUSI 7-9/2019

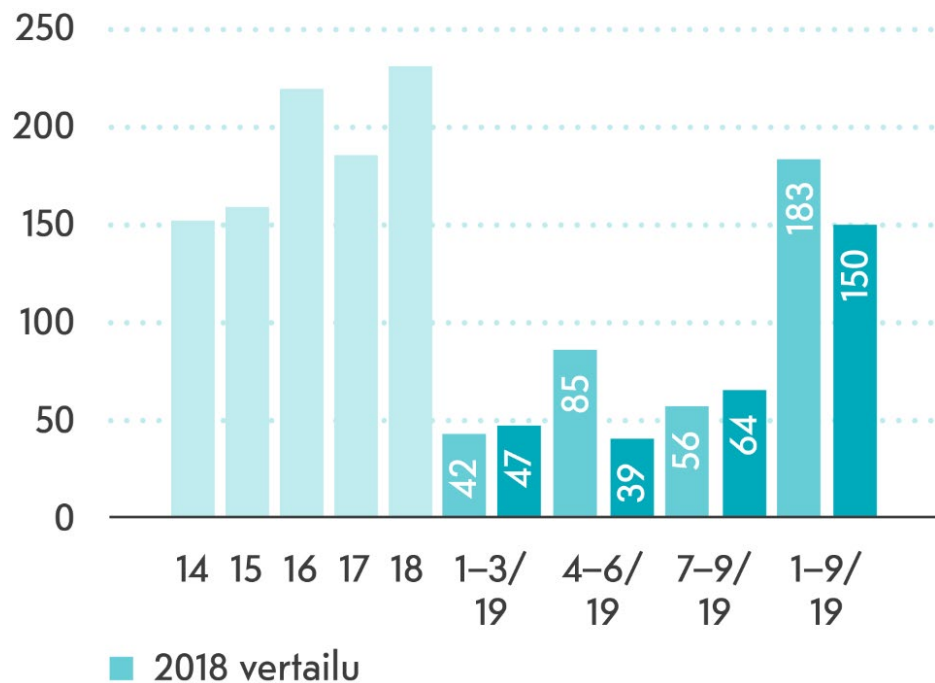
- Liikevaihto oli 74,0 (73,1) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 64,3 (56,0) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 0,91 (0,79) €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 25,0 (19,2) milj. €.
- Oma pääoma oli 1 630,9 (1 520,2) milj. €, 28,81 (26,85) €/osake.
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 33,0 (31,5) milj. €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 0 (173) asuntoa.
- Vuokrausaste Suomessa oli 98,3 (98,2) %.
- Rakenteilla on 1090 uutta vuokra-asuntoa ja 131 omistusasuntoa.



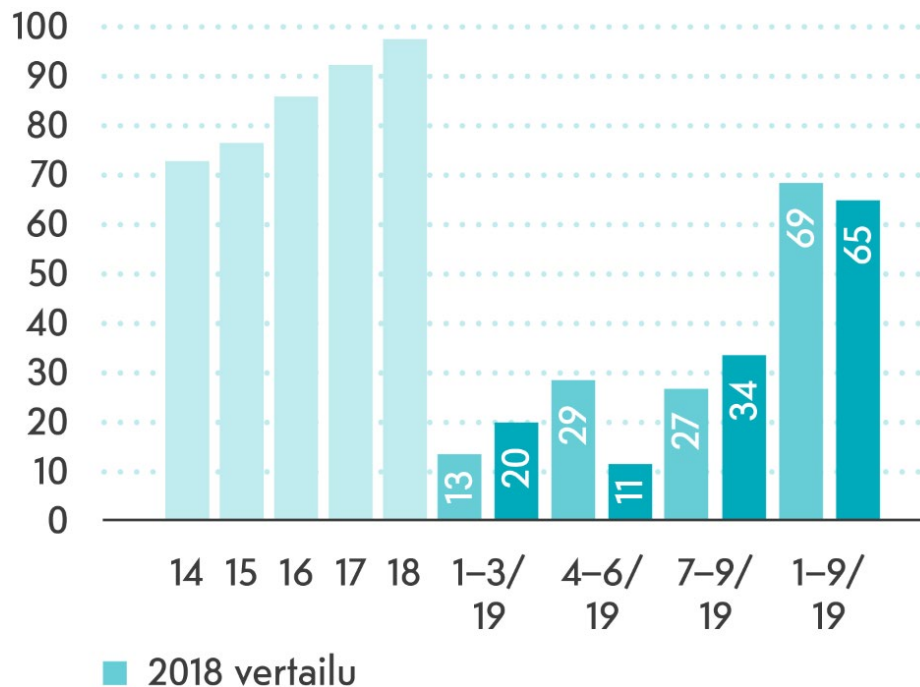
Tulokseen vaikutti käyvän arvon muutos.

TULOS JA KASSAVIRTA

TULOS ENNEN VEROJA, MILJ.€



OPERATIIVINEN KASSAVIRTA (CE), MILJ.€

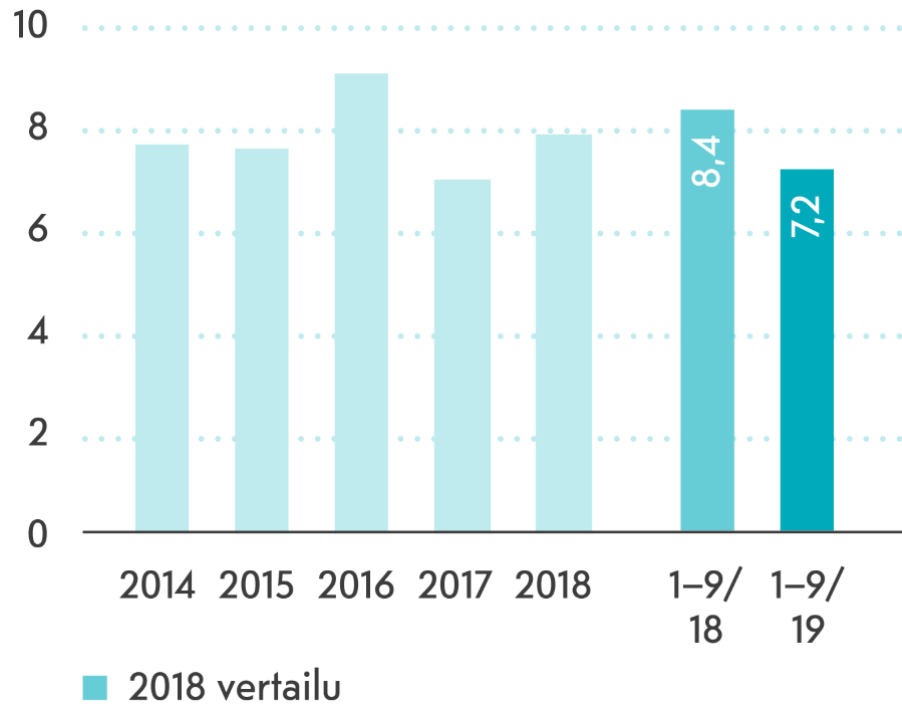


sato

Asuntosijoituksen merkittävä mittari.

SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO

SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, %

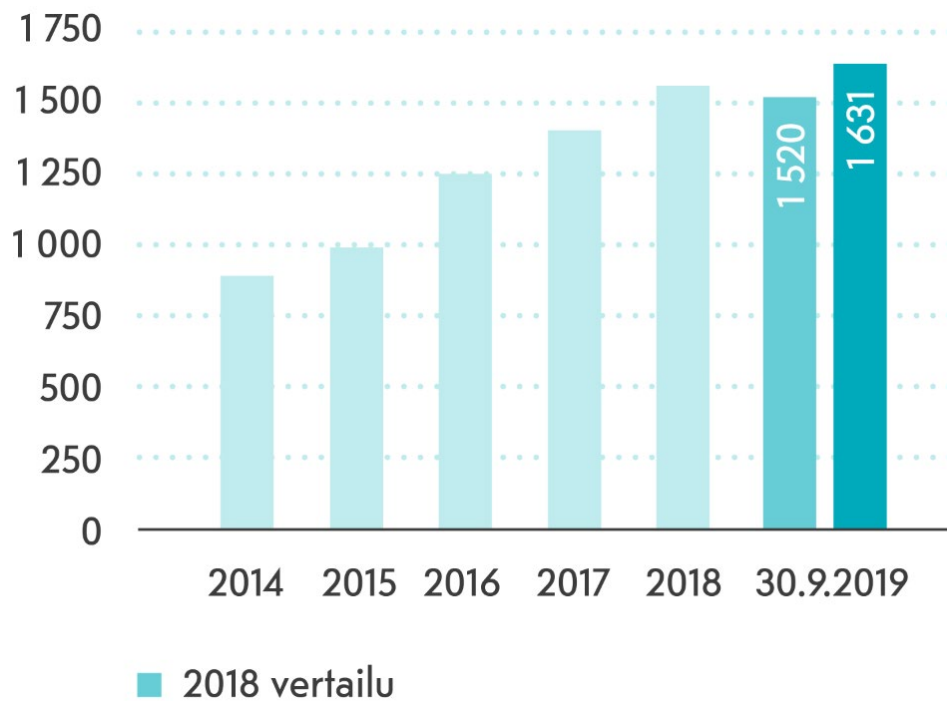


sato

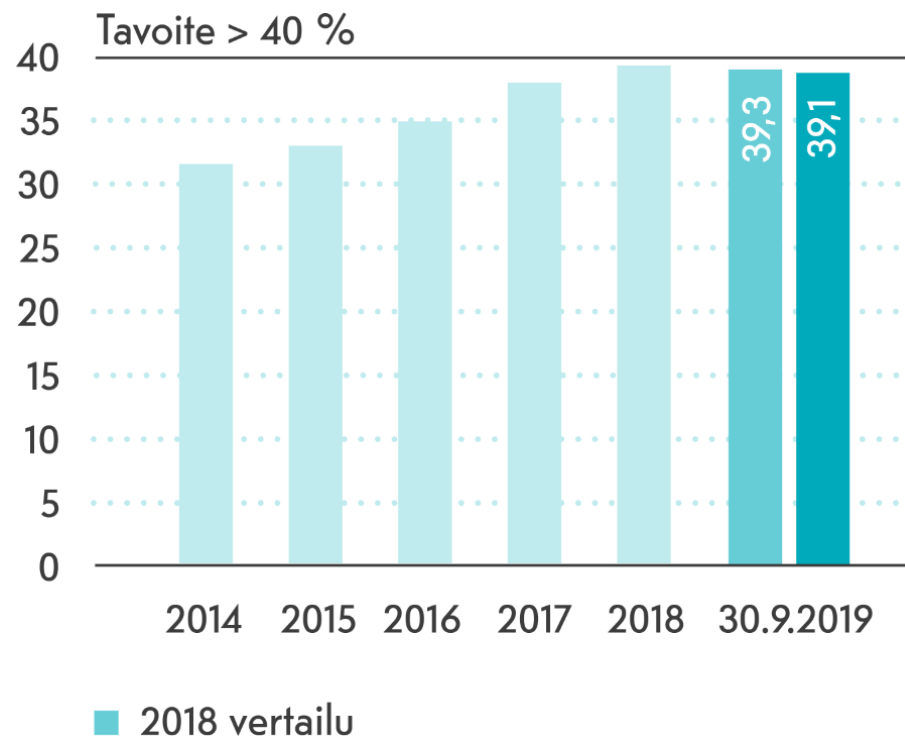
Omavaraisuusastemuutoksen taustalla mm. IFRS 16:n tuoma taseen kasvu.

OMA PÄÄOMA JA OMAVARAISUUSASTE

OMA PÄÄOMA, MILJ.€



OMAVARAISUUSASTE, %

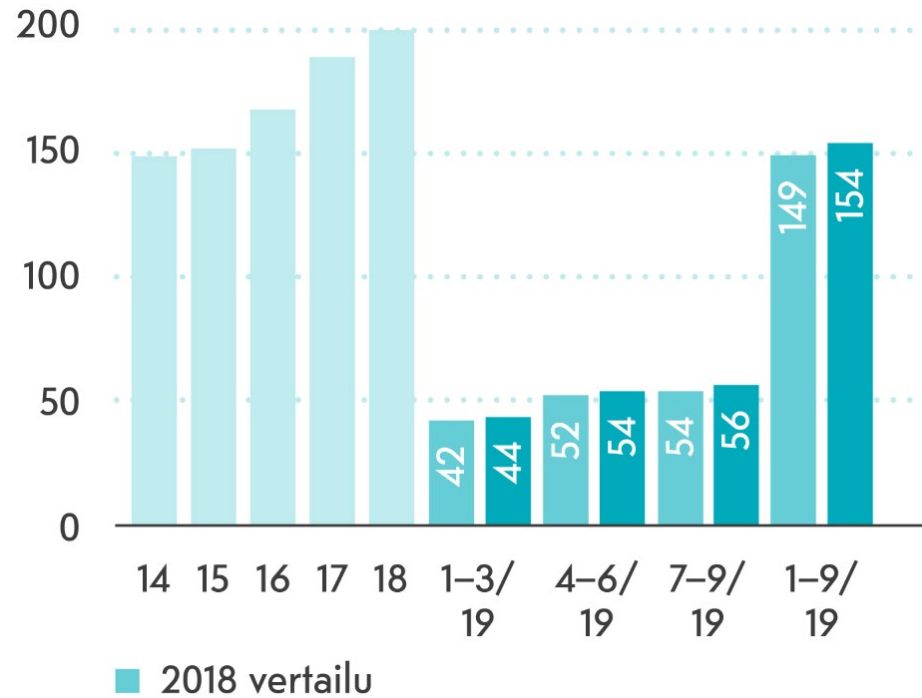


sato

Vuokratuotot kasvussa hyvän taloudellisen vuokrausasteen myötä.

VUOKRATUOTOT

NETTOVUOKRATUOTTO, MILJ.€

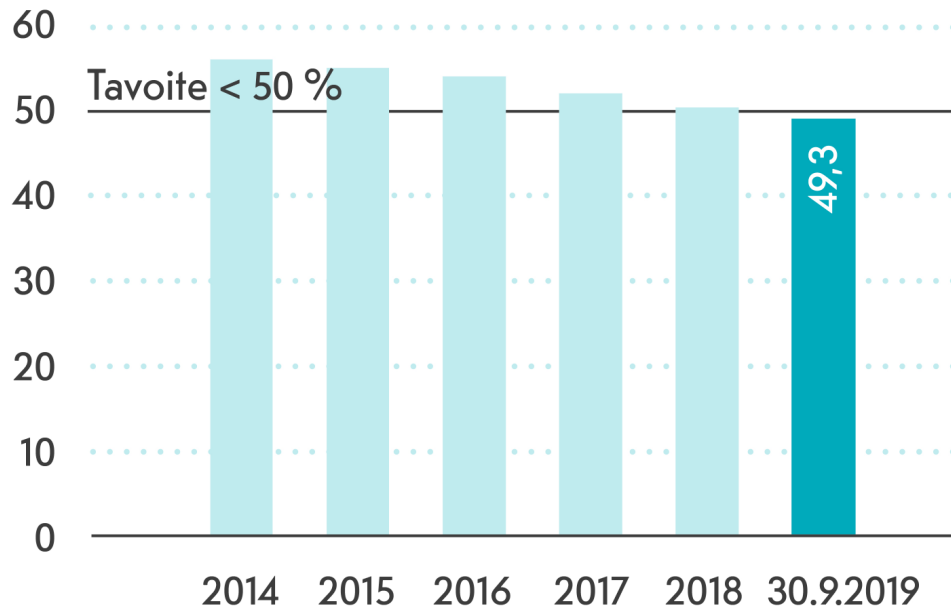


sato

Pitkään jatkunut hyvä tuloskehitys takaa vahvan luototusasteen.

RAHOITUS

LUOTOTUSASTE, %

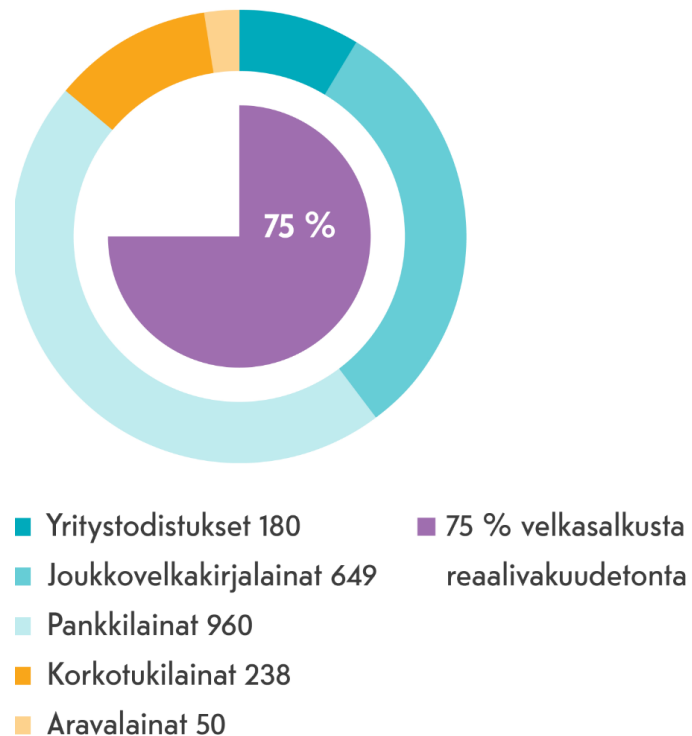


sato

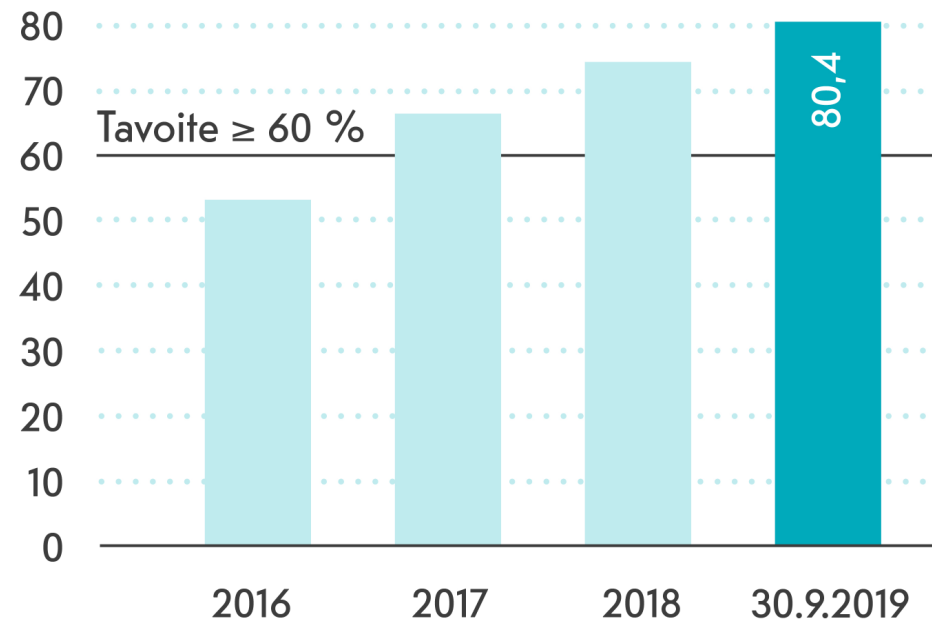
Korolliset velat 2 076 miljoonaa euroa.

RAHOITUS

VELKASALKUN RAKENNE,
nimellisarvot 30.9.2019,
YHTEENSÄ 2 076 MILJ.€



REAALIVAKUUKSISTA
VAPAA OMAISUUS, %

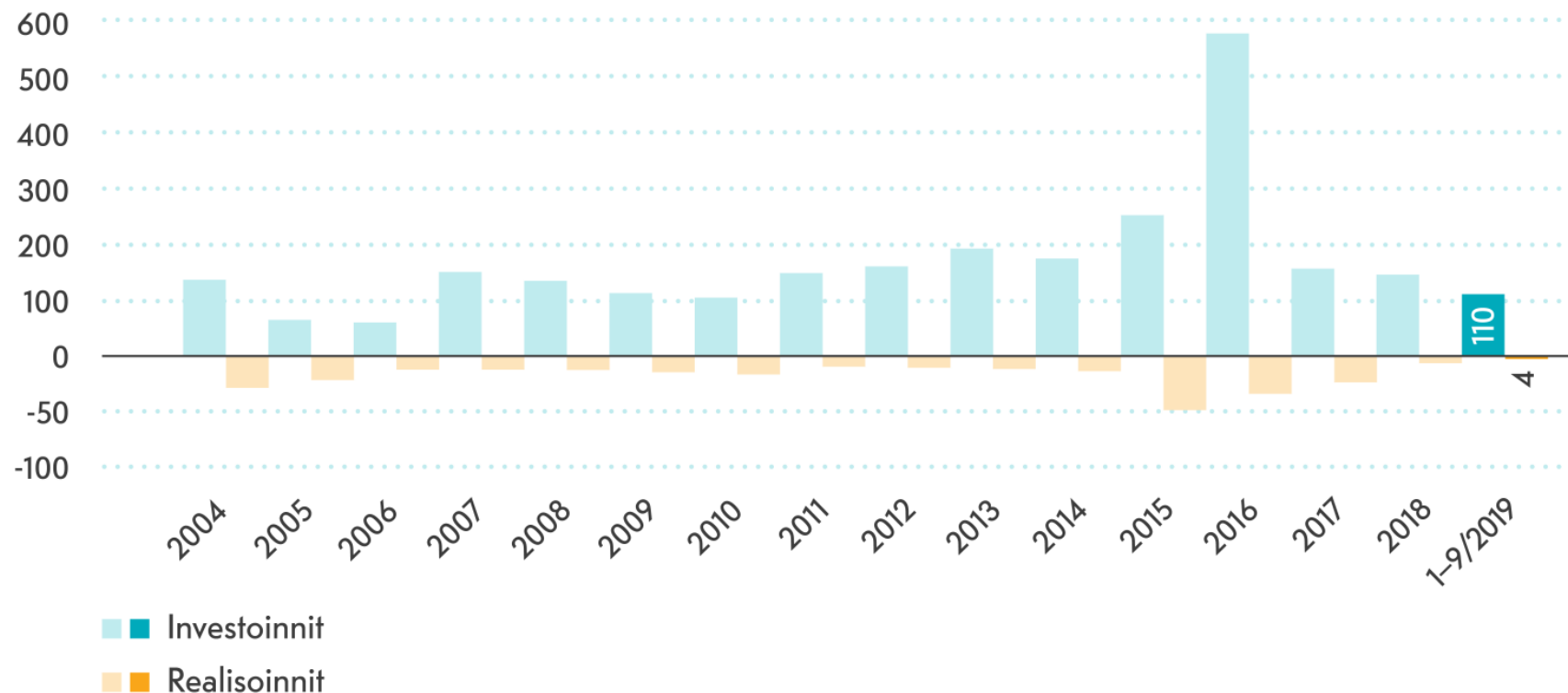


sato

Uudisasuntojen osuus investoinneista 68%.

INVESTOINNIT SUOMESSA

ASUNTOINVESTOINNIT JA REALISOINNIT, MILJ.€

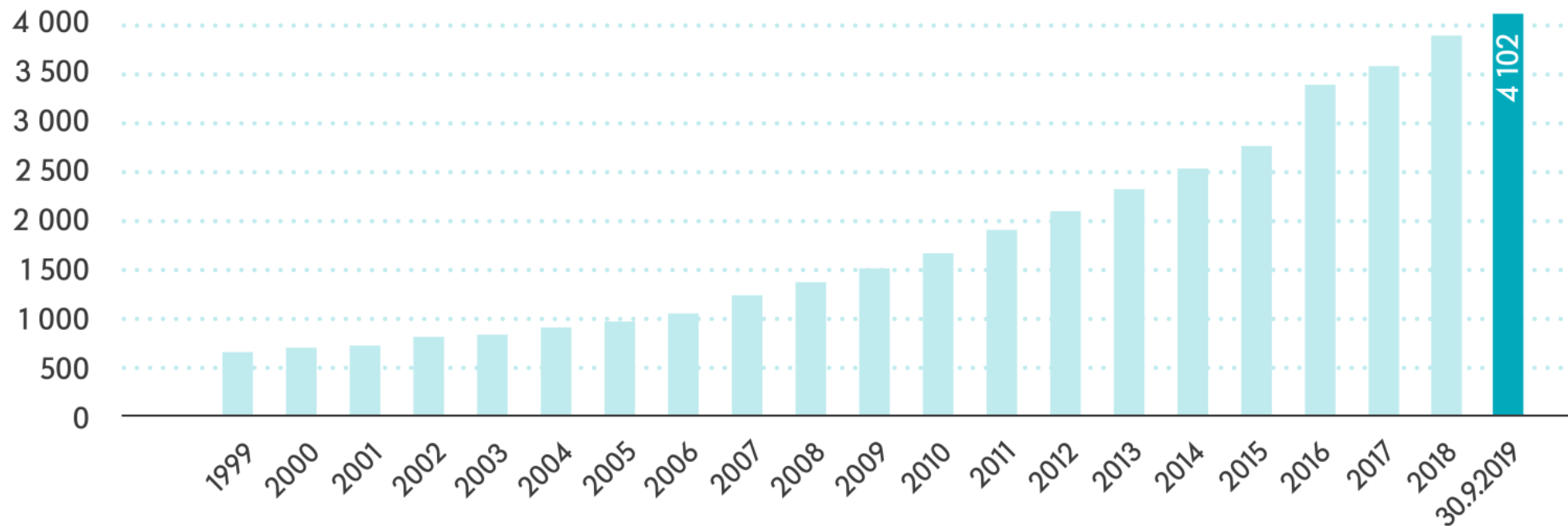


sato

Arvonkehityksen taustalla markkinahintojen muutokset.

SIJOITUSKIINTEISTÖT

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN ARVONKEHITYS, MILJ.€

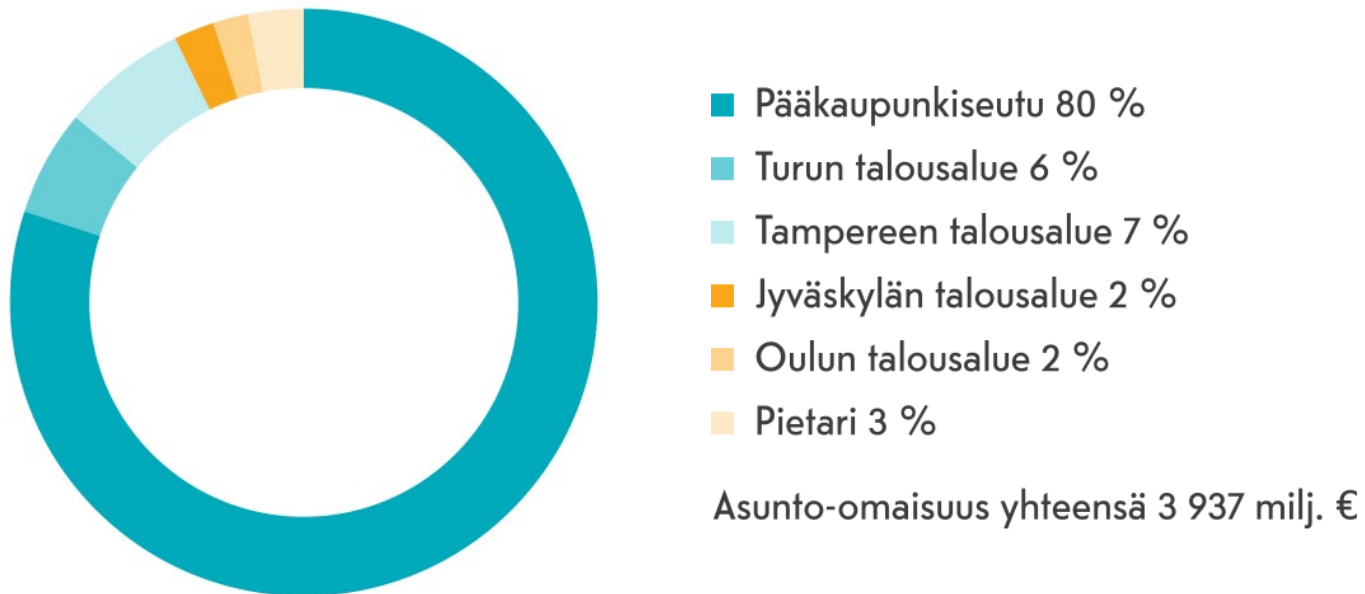


sato

Asunnot alueilla, joilla kysyntä kasvaa.

ASUNTO-OMAISUUS

ASUNTO-OMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUMA
30.9.2019



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 Erkka	0,7 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	0,4 %
Rausanne Oy	0,3 %
Entelä Tuula	0,3 %
SATO Oyj	0,3 %
Muut osakkeenomistajat (107 kpl)	2,3 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.9.2019 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 117. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus oli 0,04 prosenttia 1.1.-30.9.2019.



Jatkuva kaupungistuminen luo 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 selvästi. Heikentyneestä talouskasvusta johtuu, että työllisyysasteen kasvu on pysähtynyt ja sen oletetaan laskevan hieman. **Euroopan heikosta talouskehityksestä johtuen korkotason arvioidaan pysyvän pidemmän aikaa 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.**
- Haettujen rakennuslupien määrä on laskenut voimakkaasti, minkä vuoksi ennätysvilkkaan asuntorakentamisen odotetaan vähenevän tulevina vuosina.
- Suomen Pankin ennusteen mukaan maailmantalouden kasvu hidastuu kauppasodan ja Kiinan heikentyneen talouskehityksen seurauksena. Euroalueen 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 kasvun hidastuminen ja Euroopan kasvunäkymät vaikuttavat negatiivisesti Suomen talousnäkyymiin ja kasvun oletetaan hidastuvan merkittävästi.





KIITOS sato

Lisätietoja antavat:
Sharam Rahi, toimitusjohtaja
p. 0201 34 4001
Markku Honkasalo, talousjohtaja
p. 0201 34 4226