

*Hyvinvoivia ihmisiä  
kukoistavissa kaupungeissa.*

*Saku Sipola, toimitusjohtaja*

# TILINPÄÄTÖS 2018

ESITYSMATERIAALI 27.2.2019

sato

# SISÄLTÖ

- SATO lyhyesti
- Strategia, visio, missio
- Strategiset tavoitteet
- SATOn vuosi 2018
- Näkymät



# SATO LYHYESTI

- SATOkoteja **25 900**
- satolaisia **218**
- liikevaihto **290,4 milj.€**
- investoinnit **143,5 milj.€**
- sijoitusomaisuuden käypä arvo **3,9 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 KORKEALLA / IHMINEN IHMISELLE /  
OSAAMISEN ILO JA RENTOUS

sato



# STRATEGISET TAVOITTEET

- **Vahvistuva** Investment Grade -luottoluokitus
- Oman pääoman tuottotavoite **>12 %**
- **Jatkuvasti paraneva** asukkaiden nettosuosittelemahalukkuus (NPS)



*Hyvinvoivia ihmisiä  
kukoistavissa kaupungeissa.*

*Kaikki keskeiset tunnusluvut paranivat.*

# SATON VUOSI 2018

sato

*Hyvinvoivia ihmisiä  
kukoistavissa kaupungeissa.*



*Asiakas ensin.*

# ONNISTUMISET

- Taloudellinen vuokrausaste vahvistui **jokaisella kvartaalilla** ja nousi vuoden aikana 1,1 prosenttia
- Kotien keskimääräinen tyhjänä-oloaika lyheni 35 päivästä **26 päivään**
- Asiakas ensin -palvelumallin mukainen **kumppaneiden** ohjaus
- Asiakkaittemme nettosuositte-  
luhalukkuus **NPS parani** kaksi prosenttiyksikköä
- Asiakkaillemme suunnattu digitaalinen **OmaSATO-palvelu** lanseerattiin syksyllä ja käyttäjiä oli vuoden lopussa jo 8 190

**sato**

*”Kun pojan kanssa ollaan kotona,  
niin tää koti kuulostaa elämältä.”*

JANNE RUOKONEN, SATON ASUKAS

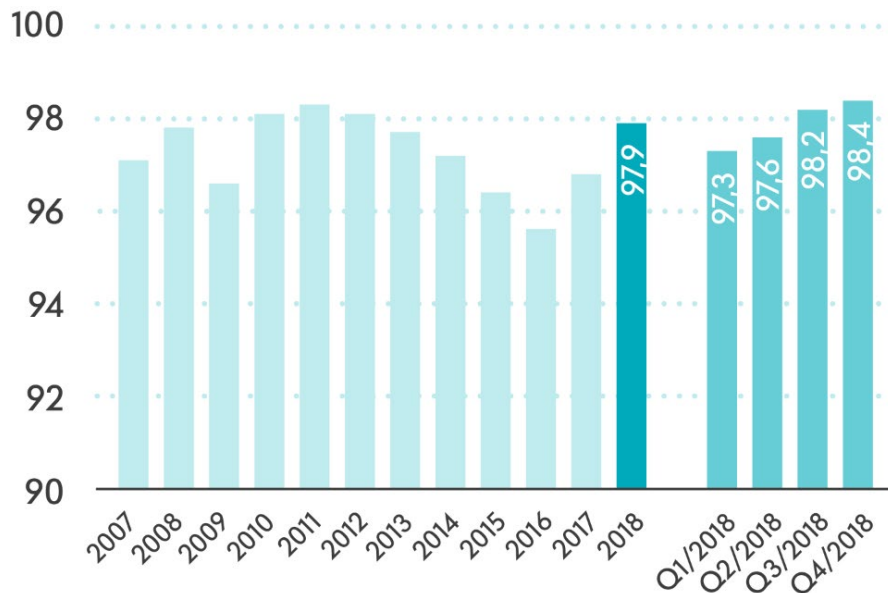
sato



*Asiakasvetoisuus tuottaa tulosta.*

# VUOKRAUSASTE PARANI JOKAISELLA KVARTAALILLA

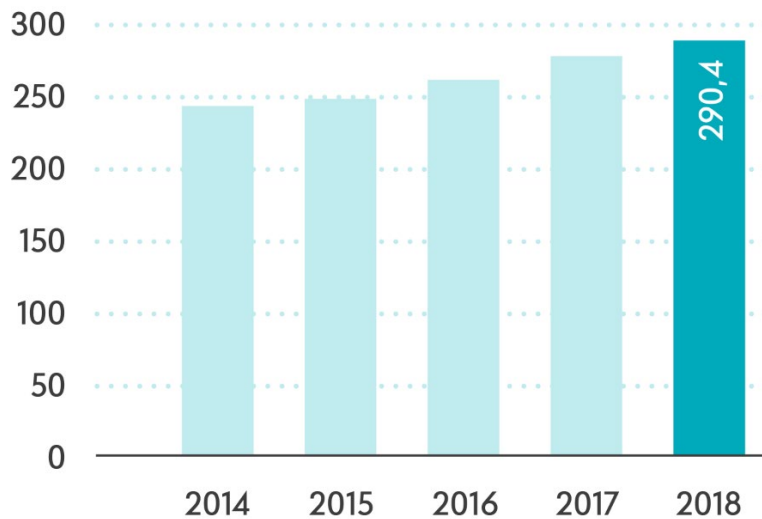
TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE, %



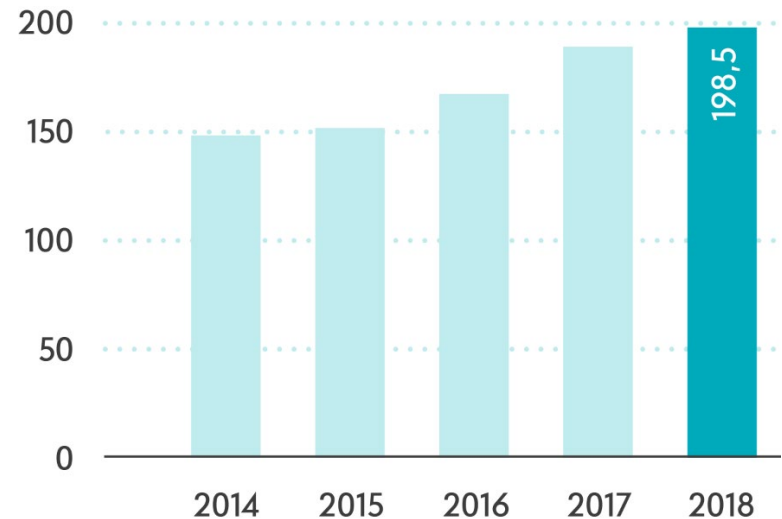
*Taustalla kasvanut asuntomäärä, vuokrausasteen paraneminen ja keskittyminen kasvavien kaupunkien asuntoihin.*

# VUOKRATUOTOT KASVOIVAT

LIKEVAIHTO, MILJ. €



NETTOVUOKRATUOTTO, MILJ. €



sato

*Kasvatamme ja uudistamme asuntokantaamme.*

# ASUNTO-OMAISUUDEN KEHITTÄMINEN

ASUNTOINVESTOINNIT JA -REALISOINNIT, MILJ. €



sato

*”Elämäni on täällä hyvin  
sosiaalista. Kun järjestämme  
kokkikerhoa tai muuta, kirjoitan  
rappuun lappuja, että tervetuloa  
kaikki asukkaat.”*

SEIJA RÄTY, SATON ASUKAS

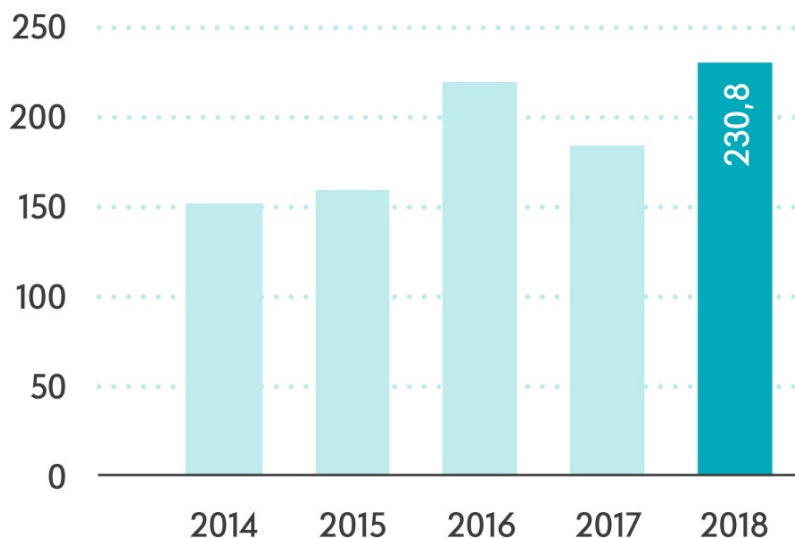
sato



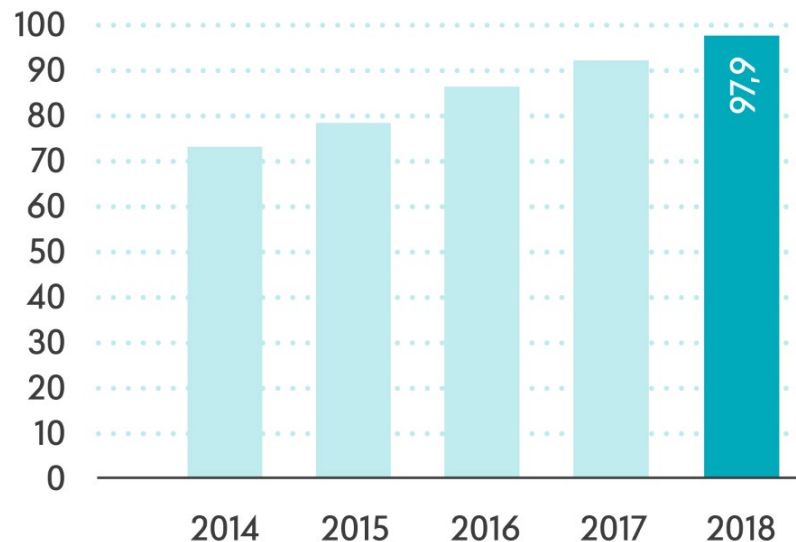
*Taustalla vuokrausasteen kasvu sekä ylläpito- ja korjauskustannusten hallinnan kehittyminen.*

# OPERATIIVINEN KASSAVIRTA KASVOI

TULOS ENNEN VEROJA, MILJ. €



OPERATIIVINEN KASSAVIRTA (CE),  
MILJ. €

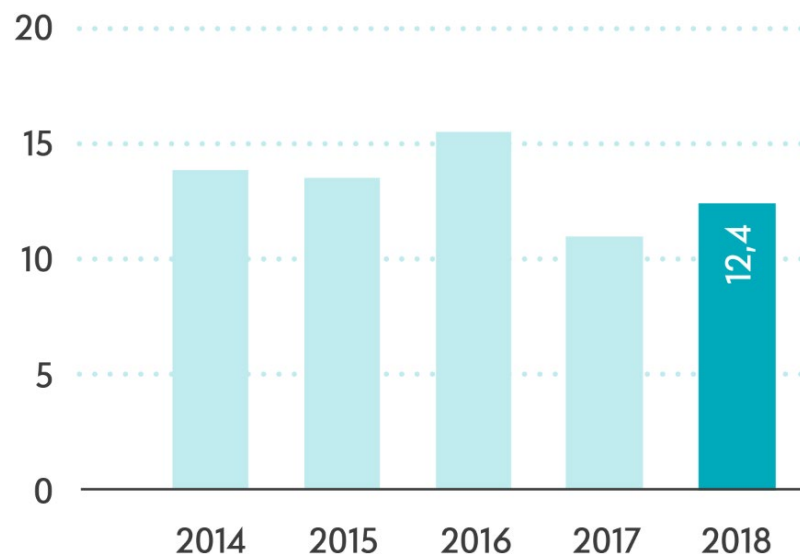


sato

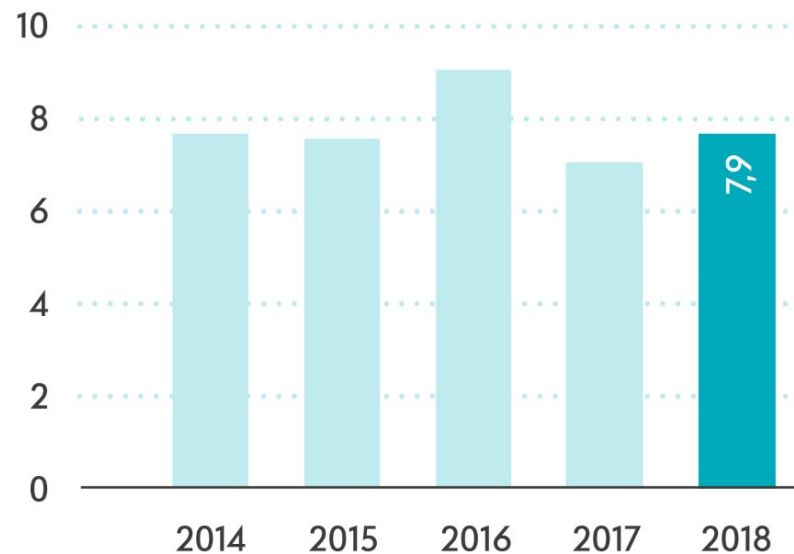
*Strateginen tavoitteemme toteutui.*

# OMAN PÄÄOMAN TUOTTO YLI 12 %

OMAN PÄÄOMAN TUOTTO, %



SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, %

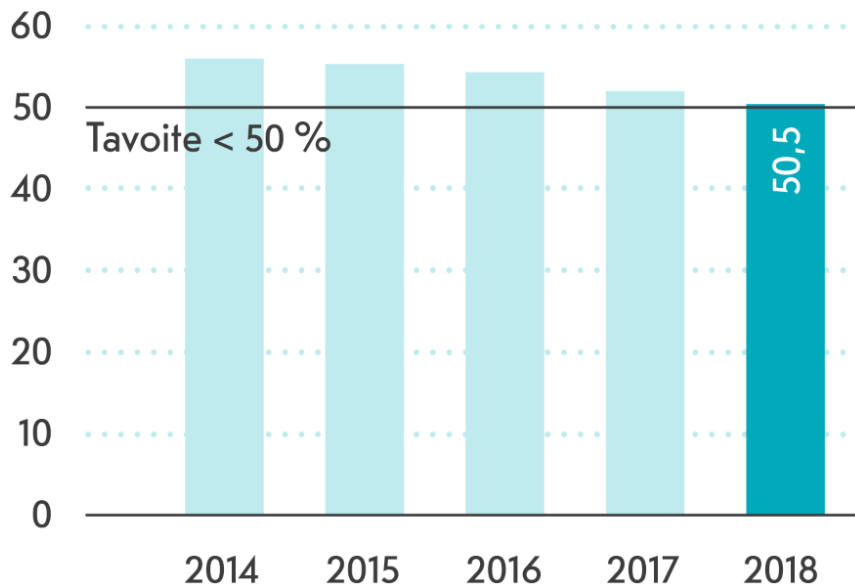


**sato**

*Pitkän tähtäimen luototusastetavoite on enintään 50 prosenttia.*

# LUOTOTUSASTE PARANI

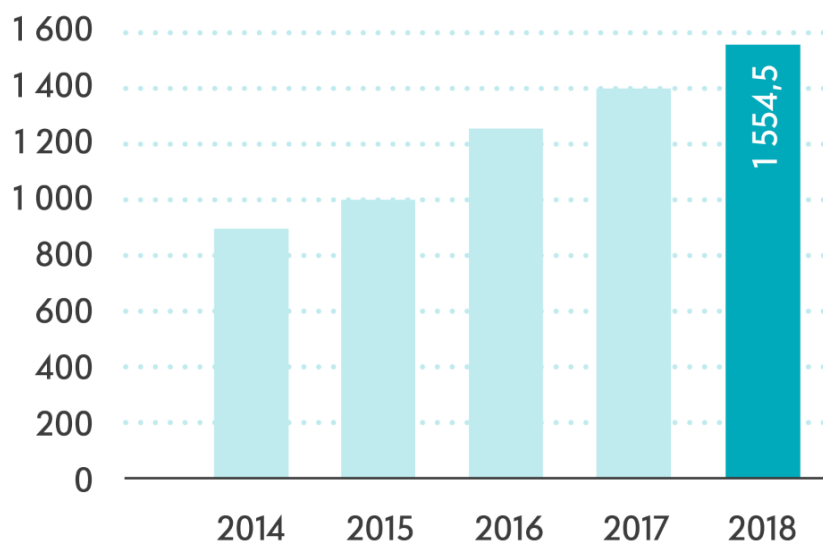
LUOTOTUSASTE, %



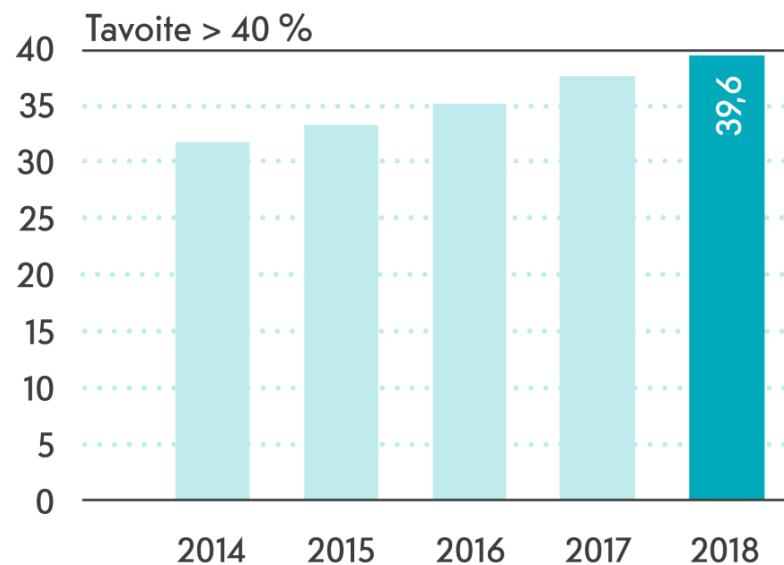
*Uusi omavaraisuusastetavoite 40 %.*

# VAHVA OMAVARAISUUS

OMA PÄÄOMA, MILJ. €



OMAVARAISUUSASTE, %



**sato**



*”Kaikissa SATOn asunnoissa saa  
asukas tapetoida ja muokata  
kotiaan itselleen sopivaksi. Se on  
yksi syy, minkä takia viihdyn  
SATOn asiakkaana.”*

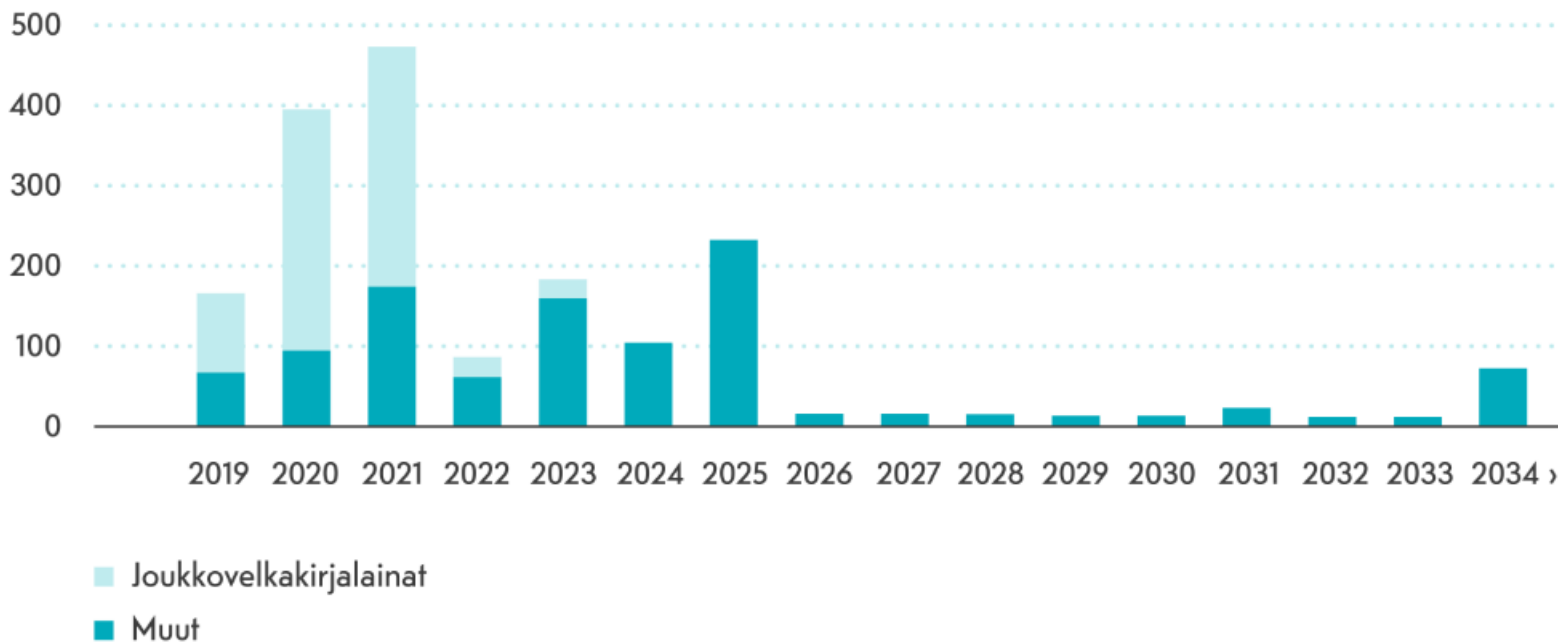
SATON ASUKKAAN VASTAUS SATO PULSSI -KYSELYYN



*Kohti pääosin reaalivaluuttaan rahoitusrakennetta.*

# LAAJA RAHOITUSPOHJA

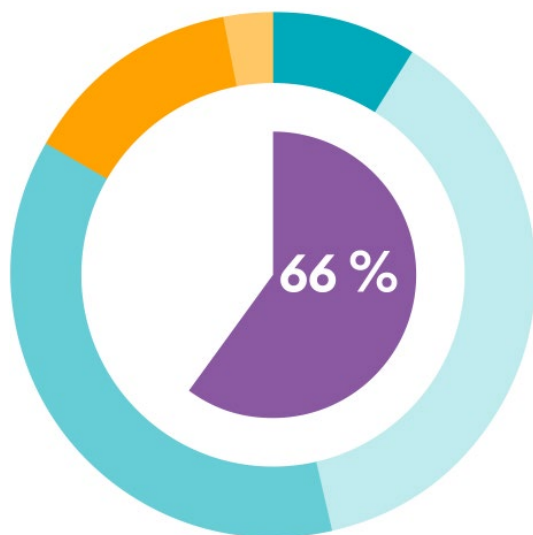
PITKÄAIKAISTEN LAINOJEN ERÄÄNTYMINEN, MILJ.€



*Korolliset velat 1 998 miljoonaa euroa.*

# LAAJA RAHOITUSPOHJA

VELKASALKUN RAKENNE, nimellisarvot 31.12.2018,  
YHTEENSÄ 1 998 MILJ.€  
KESKIMATURITEETTI 4,4 VUOTTA



- Yritystodistukset 183
  - Joukkovelkakirjalainat 749
  - Pankkilainat 734
  - Korkotukilainat 275
  - Aravalainat 57
- 66 % velkasalkusta  
reaalivakuudetonta

sato

# YHTEENVETO

- Taloudellinen vuokrausaste vahvistui jokaisella vuosineljänneksellä, ensimmäisen kvartaalin 97,3 prosentista viimeisen kvartaalin 98,4 prosenttiin. Koko vuoden vuokrausaste Suomessa oli 97,9 (96,8) %.
- Liikevaihto kasvoi 3,7 %:lla ja oli 290,4 (280,1) milj. €
- Nettovuokratuotto parani 5,4 %:lla ja oli 198,5 (188,4) milj. €.
- Tulos ennen veroja parani 25,2 %:lla ja oli 230,8 (184,4) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 102,0 (68,6) milj. €.
- Asuntoinvestoinnit olivat 143,5 (156,0) milj. €.
- Sijoitettu pääoma oli 3 536,7 (3 329,3) milj. €.
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,9 (7,1) %.
- Osakekohtainen tulos oli 3,26 (2,55) euroa.
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,50 (0,50) euroa/osake.



# TALOUELLISET TUNNUSLUVUT 2017-2018

## Tunnusluvut

|  | Q4 2018 | Q4 2017 | 2018**  | 2017**  |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Liikevaihto, milj. €                                     | 73,2    | 71,9    | 290,4   | 280,1   |
| Nettovuokratuotto, milj. €                               | 48,2    | 48,8    | 198,5   | 188,4   |
| Nettovuokratuotto, (%)                                   | 5,3 %   | 5,7 %   | 5,5 %   | 5,6 %   |
| Liikevoitto, milj. €                                     | 57,1    | 64,4    | 273,3   | 230,1   |
| Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta, milj. € | 15,3    | 22,4    | 102,0   | 68,6    |
| Nettorahoituskulut, milj. €                              | -10,79  | -10,96  | -42,53  | -45,78  |
| Tulos ennen veroja, milj. €                              | 46,27   | 53,47   | 230,82  | 184,36  |
| Taseen loppusumma, milj. €                               |         |         | 3 922,4 | 3 693,1 |
| Oma pääoma, milj. €                                      |         |         | 1 554,5 | 1 397,6 |
| Korollinen vieras pääoma, milj. €                        |         |         | 1 982,2 | 1 931,7 |
| Omavaraisuusaste (%)                                     |         |         | 39,6 %  | 37,8 %  |
| Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj. €                 | 47,3    | 34,3    | 143,8   | 156,0   |
| prosentteina liikevaihdosta                              | 64,7 %  | 47,7 %  | 49,5 %  | 55,7 %  |
| Asuntorealisoinnit, milj. €                              | 1,9     | 1,6     | 12,7    | 46,2    |
| Realisoidut asunnot, kpl                                 | 14      | 13      | 98      | 294     |
| Taloudellinen vuokrausaste, %                            | 98,4 %  | 97,5 %  | 97,9 %  | 96,8 %  |
| Vuokra-asuntojen vaihtuvuus, %                           | 28,9 %  | 28,9 %  | 28,9 %  | 29,5 %  |
| Hankitut tontit, milj. €                                 | 0,0     | 0,0     | 19,9    | 0,0     |
| Valmistuneet asunnot, kpl                                | 0       | 221     | 403     | 856     |
| josta vuokra-asuntoja, kpl:                              | 0       | 221     | 403     | 799     |
| josta myytäväksi tarkoitettuja asuntoja:                 | 0       | 0       | 0       | 57      |
| Myydyt uudisasunnot, kpl                                 | 69      | 0       | 93      | 26      |
| Henkilöstö keskimäärin***                                | 216     | 214     | 215     | 206     |
| Henkilöstö kauden lopussa                                |         |         | 218     | 212     |

## Osakekohtaiset tunnusluvut

|                            |      |      |       |       |
|----------------------------|------|------|-------|-------|
| Tulos / osake (€)          | 0,65 | 0,71 | 3,26  | 2,55  |
| Oma pääoma / osake (€)**** |      |      | 27,46 | 24,68 |
| Osakkeita, milj.kpl*       |      |      | 56,6  | 56,6  |

## EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta

|   |       |      |         |         |
|---|-------|------|---------|---------|
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €            | 47,9  | 42,8 | 96,0    | 84,1    |
| Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)         | 0,85  | 0,76 | 1,70    | 1,48    |
| Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value), milj. €****    |       |      | 1 855,7 | 1 680,2 |
| Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value) / osake (€)**** |       |      | 32,77   | 29,67   |
| Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €                  | 56,15 | 57,6 | 97,9    | 92,4    |
| Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)             | 0,99  | 1,02 | 1,73    | 1,63    |

\* Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta

\*\* IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* -standardin käyttöönoton vaikutus on huomioitu tunnusluvuissa vuosille 2018 ja 2017.

\*\*\* Sisältää kesätyöntekijät

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

sato

# SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

|   |        |
|---|--------|
| Balder Finska Otas AB                               | 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 Erkkä                                       | 0,7 %  |
| Hengityssairauksien tutkimussäätiö                  | 0,4 %  |
| Rausanne Oy   | 0,3 %  |
| Entelä Tuula  | 0,3 %  |
| SATO Oyj  | 0,3 %  |
| Muut osakkeenomistajat (106 kpl)                    | 2,3 %  |

31.12.2018 konsernilla oli 116 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus kertomusvuoden aikana oli 0,71%.



*Hyvät edellytykset investointien jatkamiselle.*

# NÄKYMÄT

- Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kaupungistumiskehitys, asuntopoliittiset linjaukset, kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, kilpailutilanne sekä korkotaso.
- Suomen kansantalouden arvioidaan jatkuvan kasvu-uralla, mutta kasvun oletetaan hidastuvan. Korkotason arvioidaan pysyvän vuonna 2019 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.
- Pellervon taloustutkimuksen (PTT) ennusteen mukaan hintojen ja vuokrien nousu jatkuu, omistusasuntojen kysyntä asuntomarkkinoilla kasvaa ja asuntokaupan vilkastuminen vähentää hieman paineita vuokramarkkinoilla.
- Ennätysvilkkaan asuntorakentamisen odotetaan vähenevän tulevina vuosina.
- Suomen Pankin ennusteen mukaan maailmantalouden kasvu hidastuu. Kevyt rahapolitiikka tukee euroalueen suotuisaa kehitystä, vaikkakin 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 näkymiä varjostavat vakavat uhat, kuten protektionismin lisääntyminen ja geopoliittiset jännitteet. Riskejä heikompaan kehitykseen lisäävät myös mahdolliset varallisuushintojen globaalit korjausliikkeet sekä uudistustahdin hiipuminen niin Kiinassa kuin euroalueella samalla kun velkaantuneisuus pysyy suurena.
- Yhdenmukaistaakseen toimintamalliaan enemmistöomistajansa kanssa, SATO Oyj ei julkista ohjeistusta vuoden 2019 tuloksesta. Balder Finska Otas AB:n emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.

sato



# KIITOS

## sato

Lisätietoja antavat:

Saku Sipola, toimitusjohtaja

p. 0201 34 4001

Markku Honkasalo, talousjohtaja

p. 0201 34 4226