

SATO OYJ
Tilinpäätösinfo 30.1.2014
Erkka Valkila



Sisältö

1. SATO lyhyesti
2. Asuntomarkkinat
3. Strategia
4. SATOn vuosi 2013
5. Toimintaympäristö

Liitteet

1

SATO lyhyesti



SATO lyhyesti

Palvelukonseptit

SATO VuokraKoti

Tähtiluokitellut
vuokra-asunnot

SATO SenioriKoti

Vuokra-asunnon
lisäksi hoivapalvelua

SATO HotelliKoti

Kodinomaiset
tilapäisasunnot

SATO OmistusKoti

Yksilölliset
muuttovalmiit
omistusasunnot

Faktoja SATOsta



SATO-kotien lkm



24 000 kpl



Sijoitusomaisuuden
käypä arvo



2,3 mrd. €



Investoinnit/vuosi



150–200 milj. €



Henkilöstön lkm



156 hlöä



Toiminta-alueet



Pääkaupunkiseutu, Tampere,
Turku, Jyväskylä, Oulu, Pietari



Suurimmat omistajat



Suomalaiset työeläke- ja
vakuutusyhtiöt

2

Asuntomarkkinat

30.1.2014 • Tilinpäätösinfo

sato



- vuokra-asunnoille kysyntää kasvukeskuksissa
 - SATO teki 8 100 uutta vuokrasopimusta vuonna 2013
- vuokra-asuntojen tarjonta muuttuu hitaasti
 - pienten vuokra-asuntojen tarve moninkertainen tarjontaan nähden
- vuokrien nousu 2013 keskimäärin 3-4 %
 - suuria aluekohtaisia eroja
- asuntojen hinnat nousivat maltillisesti, 1-2%
 - suuria aluekohtaisia eroja
 - kauppamäärät yli 10% edellisvuotta alhaisemmat
- kilpailukentässä uusia toimijoita
 - asunnoista saatava vakaa tuotto houkuttelee
 - uusia asuntoihin sijoittavia rahastoja

Uusia vuokra-asuntoja tarvitaan



Kaupungistuminen



Maahanmuutto



Yksin asuvien
määrän kasvu



Väestön
ikäntyminen



Kasuvat tulo- ja
varallisuuserot



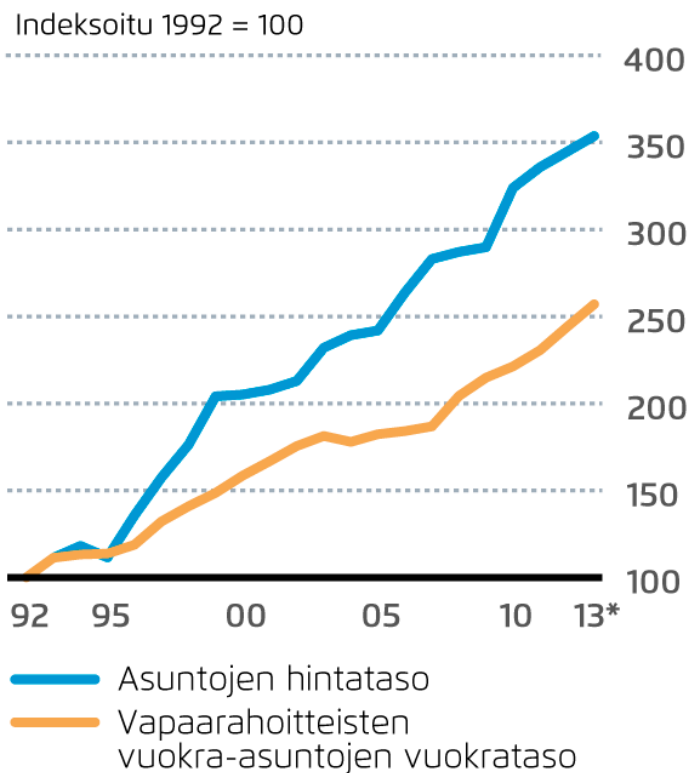
Pietari



- pääkaupunkiseudulle valmistuu vuosittain 2 000 asuntoa liian vähän tarjontaan nähden
- metropolialueen johtaminen kokonaisuutena tehostaisi maankäytön, liikenteen ja palvelujen suunnittelua
- asuntotuotannon kustannuksia saatava alemmaksi
 - väljempiä rakentamista koskevia määräyksiä
 - mahdollisuus innovoida uusia ratkaisuja
- kaavoitusprosessi nopeammaksi

Asuntojen vuokra- ja hintatason kehitys

Asuntojen hintataso ja vuokrataso pääkaupunkiseudulla 1992–2013



Lähde: Tilastokeskus

* 2013 arvio

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

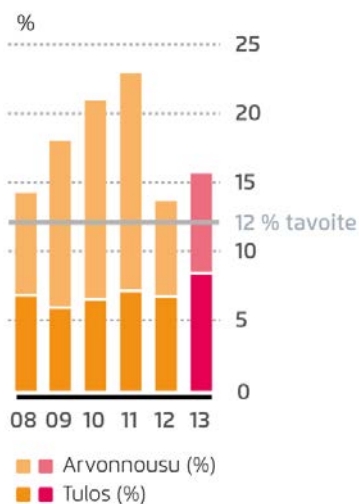
- **Raportointikäytännön muutos**

- sijoitusasuntojen käyvän arvon muutos tuloslaskelmaan

Strategiset tavoitteet 2020

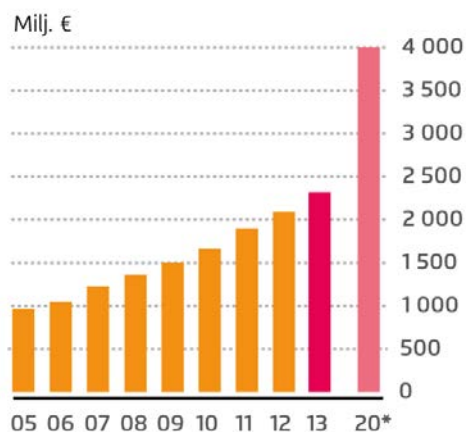
Omistaja-arvon kasvattaminen

Kokonaistuotto
≥ 12%



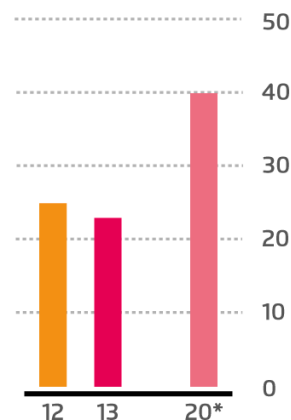
Omistaja-arvon kasvattaminen

Asunto-omaisuus
> 4 mrd. €



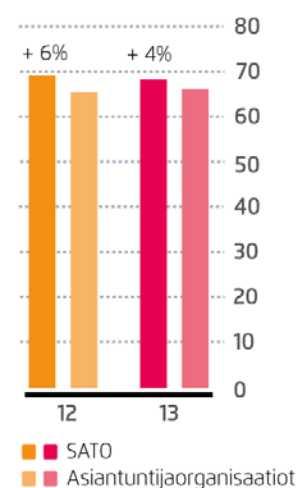
Arvonluonti asiakkaalle

Nettosuositteluhalukkuus 40



Innostava yrityskulttuuri

Henkilöstötyytyväisyysindeksi
> vertailuryhmä +10%



4

SATOn vuosi 2013



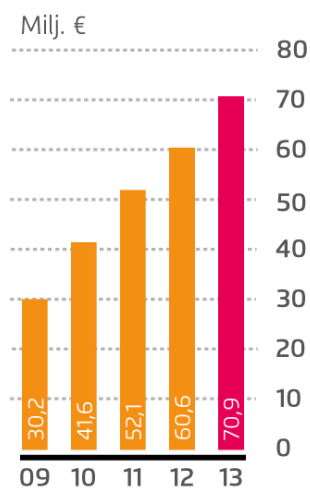
30.1.2014 • Tilinpäätösinfo

sato

Merkittävä tulosparannus

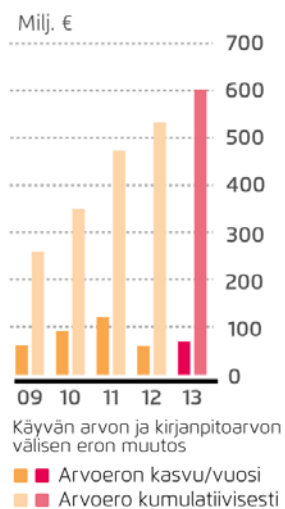
+17 %

Tulos ennen veroja



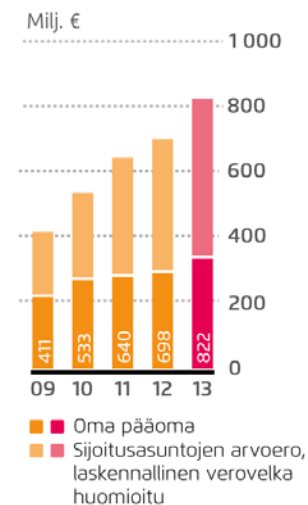
+70 milj.€

Sijoitusasuntojen
arvoeromuutos



822 milj.€

Nettovarallisuus



Vahva investointivuosi

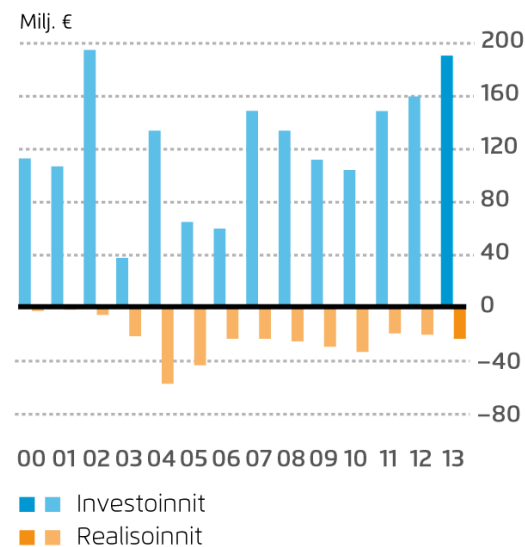
Investoinnit

191 milj.€

1 250

vuokra-asuntoa rakenteilla

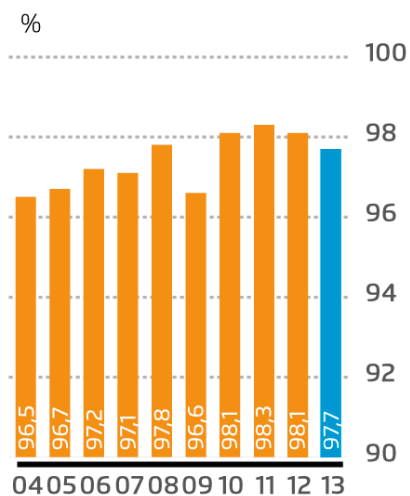
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit



Hyvä vuokrausaste

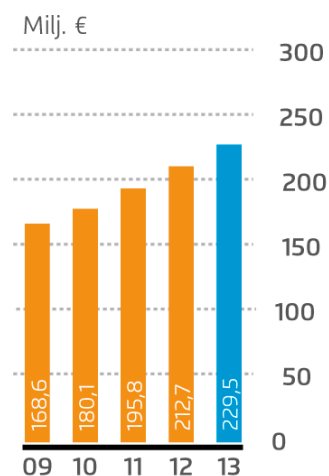
97,7 %

Taloudellinen vuokrausaste



+ 8 %

Vuokratuotot



Asuntokannan kehitys 1995-2013

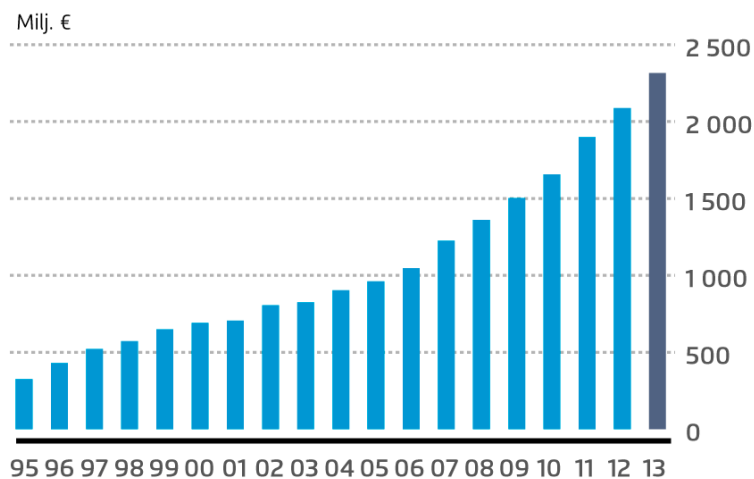
Asunto-omaisuus

2,3 mrd.€

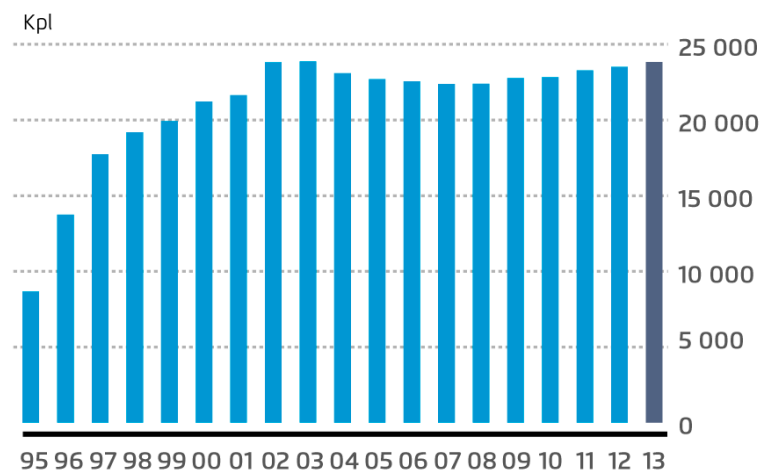
Asunto-omaisuus

24 000 asuntoa

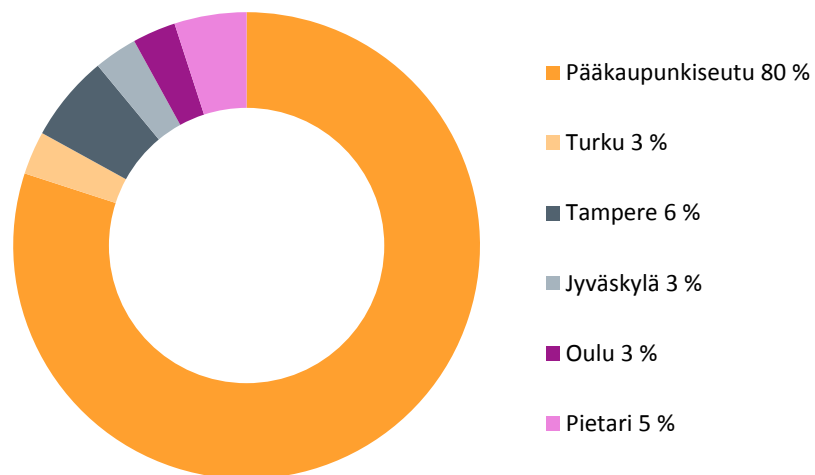
Asuntokannan kehitys, käyvät arvot



Asuntokannan kehitys



Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.12.2013



Asunto-omaisuus

2,3 mrd.€

Pääkaupunkiseutu

80 %

Helsinki

1 mrd.€

SATO Pietarissa 2013

Sijoitusasuntoja

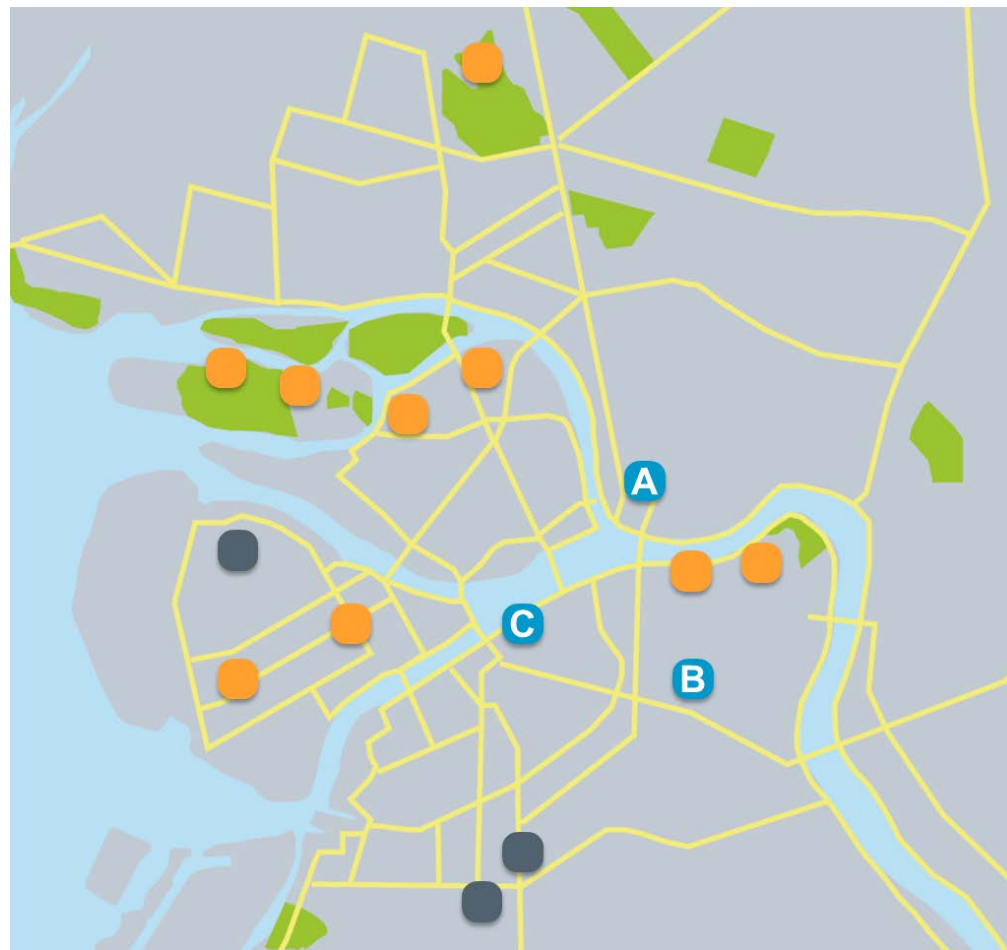
240 valmiina

Sijoitusasuntoja

220 rakenteilla

Asunto-omaisuuden arvo

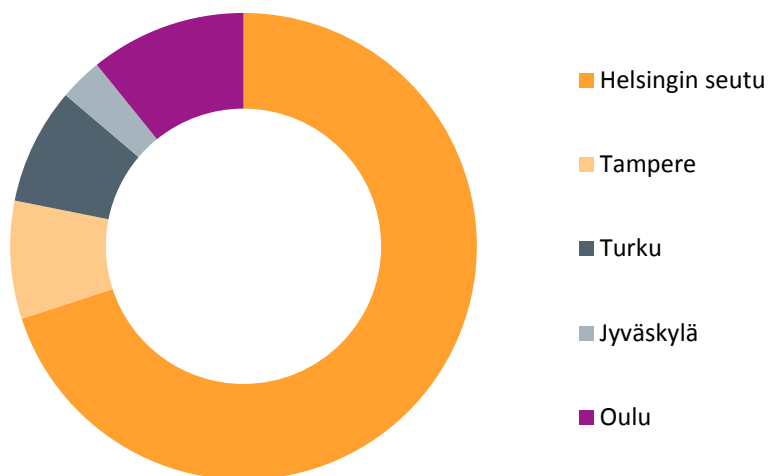
112 milj.€



Maamerkit:

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

Tonttivaranto



300 000 krs-m²

3 700
asunnon rakentamista varten

70%
pks:lla

5

Toimintaympäristö



Vuokra-asuntokysyntää lisäävät trendit

	MEGATRENDI	VAIKUTUS SATON TOIMINTAAN	TOIMINTA 2013
	KAUPUNGISTUMINEN	>> Sijoitusasunnot keskitetään kasvukeskuksiin	Investoinneista noin 90 % pääkaupunkiseudulle ja Pietariin
	VÄESTÖN IKÄÄNTYMINEN	>> Asumisen ja hoivan yhdistävä konsepti SATO SenioriKoti	Uusia SATO SenioriKoteja valmistui noin 40, useita senioriasukastilaisuuksia
	PERHEKÖÖN PIENENTYMINEN	>> Kasvatetaan pienasuntojen osuutta asuntokannassa	Investoinneista pienasuntojen osuus oli yli 70 %
	KANSAINVÄLISTYMINEN	>> Investoinnit Pietariin ja SATO HotelliKoti -konsepti	Avattiin toinen SATO HotelliKoti -kohde Helsingissä, vuoden asukasteemana jatkui 'Kulttuurit kohtaavat'
	VISUAALISUUS	>> Panostetaan designiin	Yksilöllinen sisustussuunnittelu uudis- ja peruskorjauskohteisiin, sato.fi-sivuston uudistus
	KESTÄVÄ KEHITYS	>> Vastuullisuus osa strategiaa	Vastuullisuuspolitiikka määritetty, liittyminen Helsingin kaupungin ilmastokumppanuussopimukseen, energiakustannusten alentaminen

LIITTEET



Taloudelliset tunnusluvut 2009-2013

	2009	2010	2011	2012	2013
TALOUELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT					
Liikevaihto M€	230	193	232	287	312
Liikevoitto M€	71	75	87	99	109
Nettorahoituskulut M€	-41	-33	-35	-39	-38
Tulos ennen veroja M€	30	42	52	61	71
Taseen loppusumma M€	1 418	1 472	1 717	1 855	2 005
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	10,7	12,4	14,9	15,5	19,9
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,6	5,7	6,1	6,3	6,2
Omavaraisuusaste (%) käyvin arvoin	24,8	29,5	29,5	29,4	31,7
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen M€	112	104	150	160	191
Nettovarallisuus M€ käyvin arvoin	411	533	640	698	822
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT					
Tulos / osake (€)	0,50	0,62	0,82	0,88	1,24
Osinko/osake euroa	0,24	0,35	0,49	0,55	0,18*
Osinko M€	10,9	17,8	24,9	28,0	9,2*
Kokonaistuohto (%)	17,9	20,8	22,8	13,5	15,5
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin	45 269 689	50 841 842	50 841 842	50 841 842	50 841 842
*) Hallituksen ehdotukseen perustuva osinko vuodelta 2013 ja lisäksi ehdotettu maksettavaksi pääoman palautusta 0,42 euroa/osake.					

Raportointikäytännön muutoksen vaikutus SATOn tuloslaskelmaan

	Tuloslaskelma 1.1.-31.12.2013	IAS 40 oikaisu	Oikaistu tuloslaskelma 1.1.-31.12.2013
LIIKEVAIHTO	311,5		311,5
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	13,2	-11,4	1,8
Tuotot sijoitusasuntojen käypään arvoon arvostamisesta	0,0	59,6	59,6
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	0,0		0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,2		0,2
Aineiden ja palveluiden käyttö	-73,7		-73,7
Henkilöstökulut	-12,1		-12,1
Poistot ja arvonalentumiset	-22,6	21,7	-0,9
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	-0,1		-0,1
Liiketoiminnan muut kulut	-107,9		-107,9
LIIKEVOITTO	108,5	69,9	178,4
Rahoitustuotot	0,9		0,9
Rahoituskulut	-38,5		-38,5
	-37,6		-37,6
VOITTO ENNEN VEROJA	70,9	69,9	140,8
Tuloverot	-7,8	-14,0	-21,8
TILIKAUDEN VOITTO	63,0	55,9	118,9

Raportointikäytännön muutoksen vaikutus SATOn taseeseen

27

	Tase 31.12.2013	IAS 40 oikaisu	Oikaistu tase 31.12.2013
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoitusasunnot	1 711,8	604,2	2 316,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	2,4		2,4
Aineettomat hyödykkeet	1,3		1,3
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,2		0,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat	2,6		2,6
Saamiset	9,1		9,1
Laskennalliset verosaamiset	26,1		26,1
	1 753,5	604,2	2 357,6
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	190,1		190,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset	12,0		12,0
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	3,2		3,2
Rahavarat	46,4		46,4
	251,7	0,0	251,7
VARAT YHTEENSÄ	2 005,2	604,2	2 609,4

	Tase 31.12.2013	IAS 40 oikaisu	Oikaistu tase 31.12.2013
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4		4,4
Arvonmuutosrahasto	-22,3		-22,3
Vararahasto	43,7		43,7
Muut rahastot	45,0		45,0
Kertyneet voittovarot	267,6	483,4	751,0
	338,4	483,4	821,7
Määräysvallattomien omistajien osuus	1,0		1,0
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	339,4	483,4	822,8
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	66,6	120,8	187,4
Varaukset	3,1		3,1
Muut velat	29,5		29,5
Korolliset velat	1 339,0		1 339,0
	1 438,2	120,8	1 559,0
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	61,5		61,5
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	3,8		3,8
Korolliset velat	162,3		162,3
	227,5		227,6
VELAT YHTEENSÄ	1 665,7	120,8	1 786,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	2 005,2	604,2	2 609,4

Koteja tarvitaan aina.

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Erkka Valkila, puh. 050 62 050

Talousjohtaja Esa Neuvonen, puh. 040 5001 003

www.sato.fi

The Sato logo is located in the bottom right corner of the page. It consists of the word "sato" in a bold, white, lowercase sans-serif font. The logo is positioned over a dark red background, which is part of a large, rounded square graphic that also contains an orange square in the upper right corner.