



sato

Tilinpäätös 2022

Esitysmateriaali 10.2.2023 | Antti Aarnio, toimitusjohtaja

SISÄLLYS

- SATO lyhyesti
- Strategia
- SATOn vuosi 2022
- Näkymät

SATO LYHYESTI

Olemme suurimpia vuokranantajia Suomessa:
Meillä on noin **25 000** kotia.

Meillä on lähes **45 000** asukasta pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

Meillä SATOssa työskentelee yli **300** asumisen asiantuntijaa.

Investoimme vuokra-asuntoihin hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen äärelle.

Kasvamme kannattavasti. Vuonna 2022 vahvistimme asuntokantaamme **190,5** milj.€ investoinneilla.

Liikevaihtomme 2022 oli **291,2** milj.€.

Sijoituskiinteistöjemme arvo on noin **5** mrd.€.

STRATEGIAMME

#1

**ASIAKAS-
KOKEMUS**

Asiakasta
lähellä

#2

**VASTUULLISUUS
JA KESTÄVÄ
ASUMINEN**

Kotitaloja, jotka
kestävät aikaa

#3

SATOLAISET

Edelläkävijöinä,
myös ylihuomenna

ARVOT: IHMINEN IHMISELLE, RIMA ROHKEASTI KORKEALLE, YHDESSÄ ONNISTUMISEN ILO



sato

SATON VUOSI 2022

Asiakastyytyväisyyden paraneminen vahvisti asiakaspysyvyyttä

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Vuosi 2022 alkoi vahvan talouskasvun merkeissä. Kertomusvuoden helmikuussa alkanut Venäjän hyökkäys Ukrainaan toi epävarmuutta talouden näkymiin, nosti energian hintaa voimakkaasti sekä kiihdytti inflaatiota. Poikkeuksellisen voimakas inflaatio pakotti keskuspankit reagoimaan tilanteeseen nostamalla korkoja nopeasti. Kertomusvuonna EKP nosti kesän jälkeen ohjauskorkoa neljästi ja vuoden 2022 lopussa se oli 2,50 %. Korkealla pysyvän inflaation johdosta koronnostojen oletetaan jatkuvan vielä alkuvuonna 2023. Inflaation oletetaan taittuvan vuoden 2023 aikana.

Työllisyyskehitys oli alkuvuonna 2022 vahvaa, mutta hidastui loppuvuodesta talouden haasteista johtuen. Kertomusvuonna kuluttajien luottamus heikentyi alkuvuoden jälkeen historiallisen heikolle tasolle, mikä heijastui yksityiseen kulutukseen. Suomen Pankin ennusteen 16.12.2022 mukaan Suomen talous kasvaa 1,9 % vuonna 2022 hyvän alkuvuoden ansiosta. Vuonna 2023 energian hintojen ja elinkustannusten nousun seurauksena talouden ennustetaan ajautuvan lievään taantumaan ja supistuvan 0,5 %.

Epävarmuus ja korkojen nousu hidastavat asuntokauppaa. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton joulukuussa 2022 julkistamien tilastojen mukaan uusien ja vanhojen asuntojen myyntimäärät laskivat marraskuussa selvästi verrattuna viiden vuoden keskiarvoihin. Tilastokeskuksen joulukuun ennakkotietojen mukaan vanhojen omistusasuntojen hinnat laskivat marraskuussa 2022 koko maassa 3,4 % edellisen vuoden marraskuuhun verrattuna.

Taloudellinen tilanne tulee hidastamaan ennätysvilkasta rakentamista. Myönnettyjen rakennuslupien määrä kääntyi laskuun jo vuonna 2021, mutta vuosina 2022 ja 2023 valmistuu vielä runsaasti uusia asuntoja, mikä pitää kilpailun hyvistä vuokralaisista kireänä sekä vuokrankorotukset maltillisena. Inflaation johdosta kohonnut kustannustaso luo kuitenkin paineita vuokrankorotuksille tulevaisuudessa.

Pandemian rajoitusten poistuttua ja työllisyyden parantuessa muuttoliike suuriin kasvukeskuksiin on kääntynyt vuoden 2022 aikana positiiviseksi ja vuokra-asuntojen kysyntä on alkanut kasvaa. Tämä ja SATOn panostukset vuokrauksen tehostamiseen sekä asiakaspalvelun parantamiseen näkyivät SATOn vuokrausasteen kasvuna. Myös taloudellinen epävarmuus, korkojen nousupaine ja kuluttajahintojen nousu heijastui osittain vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun.

Talouden epävarmuudesta huolimatta vuokra-asunnoille on kysyntää ja kaupungistumiskehitys jatkuu edelleen. Tiivis kaupunkimainen asuminen palvelujen lähellä ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella kasvattaa yhä suosiotaan Suomessa. Pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku jatkavat voimakasta kasvua samalla, kun Tilastokeskus ennustaa väestönkehityksen koko maassa kääntyvän laskuun vuonna 2031. Pääkaupunkiseudun ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä yli 200 000 uudella asukkaalla. Jo lähes 80 % pääkaupunkiseudun asukkaista asuu 1–2 hengen kotitalouksissa, ja pienten kotitalouksien määrä kasvaa edelleen. Maahanmuuttajien osuuden ennakoidaan kasvavan pääkaupunkiseudulla nykyisestä 17 prosentista 25 prosenttiin vuoteen 2030 mennessä. Vanheneva väestö siirtyy kasvukeskusten palveluiden piiriin ja asumiselta odotetaan yhä enemmän palveluita.

Väestörakenteen muutos ja kaupungistuminen luovat vakaan pohjan vuokra-asuntojen kysynnälle erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Asuntojen reaali hinnat laskevat kasvukeskusten ulkopuolella, jolloin näiltä alueilta tuleville omistusasunnon hankinta kasvukeskuksista on entistä haasteellisempaa.

ONNISTUMISET

- Selkeytimme ja suoraviivaistimme asiakaskokemukseen liittyviä toimintamalleja ja panostimme digin lisäksi läsnäoloon asiakkaiden arjessa
 - Asukkaidemme ulkoinen vaihtuvuus väheni ja taloudellinen vuokrausaste kasvoi
- Jatkoimme strategiaamme mukaista kehitystä ja myimme kaksi tuhatta vuokra-asuntoa mm. Oulusta ja Jyväskylästä
 - SATOkodit sijaitsevat nyt pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella, Tampereella ja Turussa
- Panostimme vastuullisuuteen rakennuttamisessa ja peruskorjaamisessa
 - Kuusi kotitaloamme valittiin ostavastuullisesti.fi-palveluun ja 1 100 kotiamme on Raklin Green Homes -toiminnan piirissä



YHTEENVETO 1.1.-31.12.2022

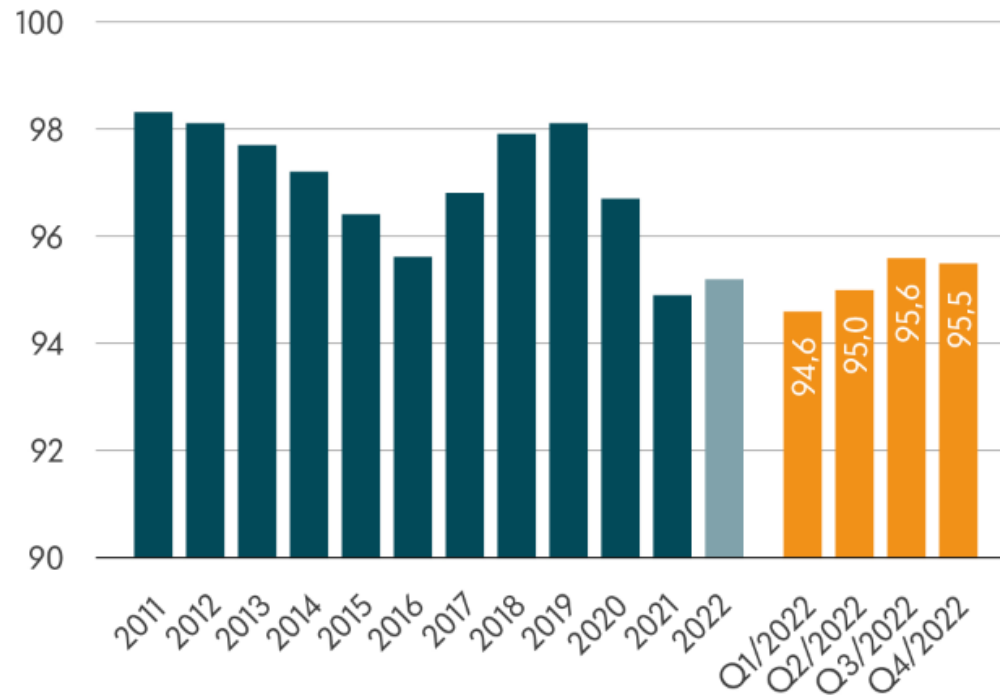
- Taloudellinen vuokrausaste parantui Suomessa ja oli 95,2 % (94,9).
- Liikevaihto oli 291,2 milj. € (298,3).
- Nettovuokratuotto heikkeni ja oli 200,4 milj. € (210,6).
- Tulos ennen veroja heikkeni ja oli 151,9 milj. € (259,4).
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -14,9 milj. € (129,1).
- Asuntoinvestoinnit olivat 190,5 milj. € (167,1).
- Sijoitettu pääoma oli 4 626,5 milj. € (4 520,8).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,3 % (6,7).
- Osakekohtainen tulos oli 2,13 € (3,64).
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta (€ 0,50).

YHTEENVETO 1.10.-31.12.2022

- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 95,5 % (95,4).
- Liikevaihto oli 71,4 milj. € (75,1).
- Tulos ennen veroja oli -31,0 milj. € (47,7).
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -58,1 milj. € (14,6).
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 68,4 milj. € (50,2).
- Osakekohtainen tulos oli -0,45 € (0,65).

VUOKRAUSASTE

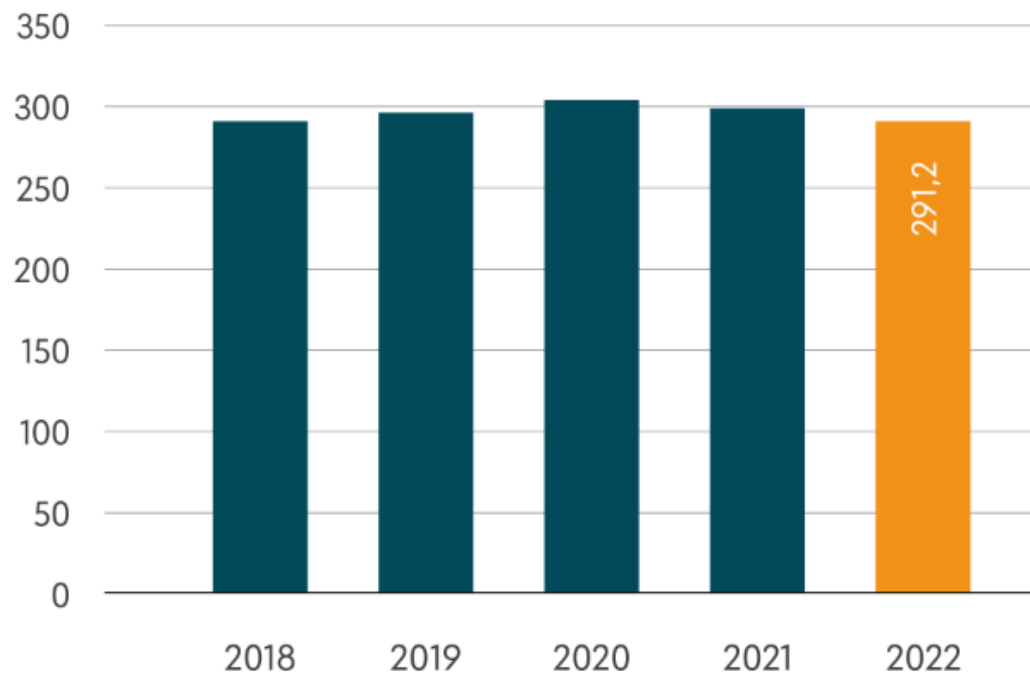
TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE, %*



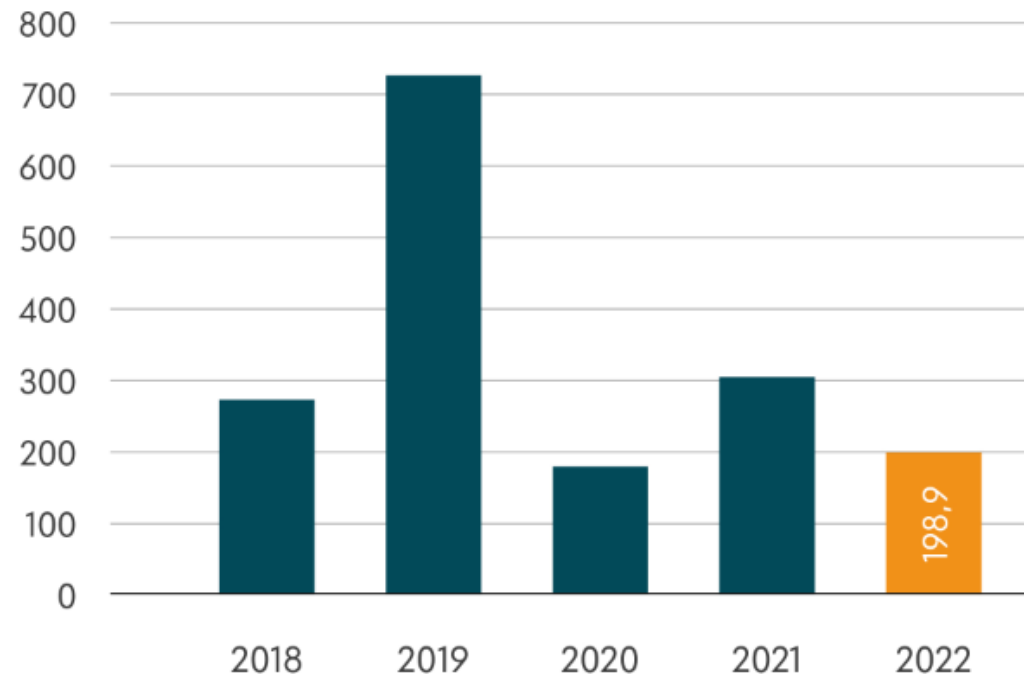
* asuntoliiketoiminta Suomessa

LIKEVAIHTO JA -VOITTO

LIKEVAIHTO, milj. €

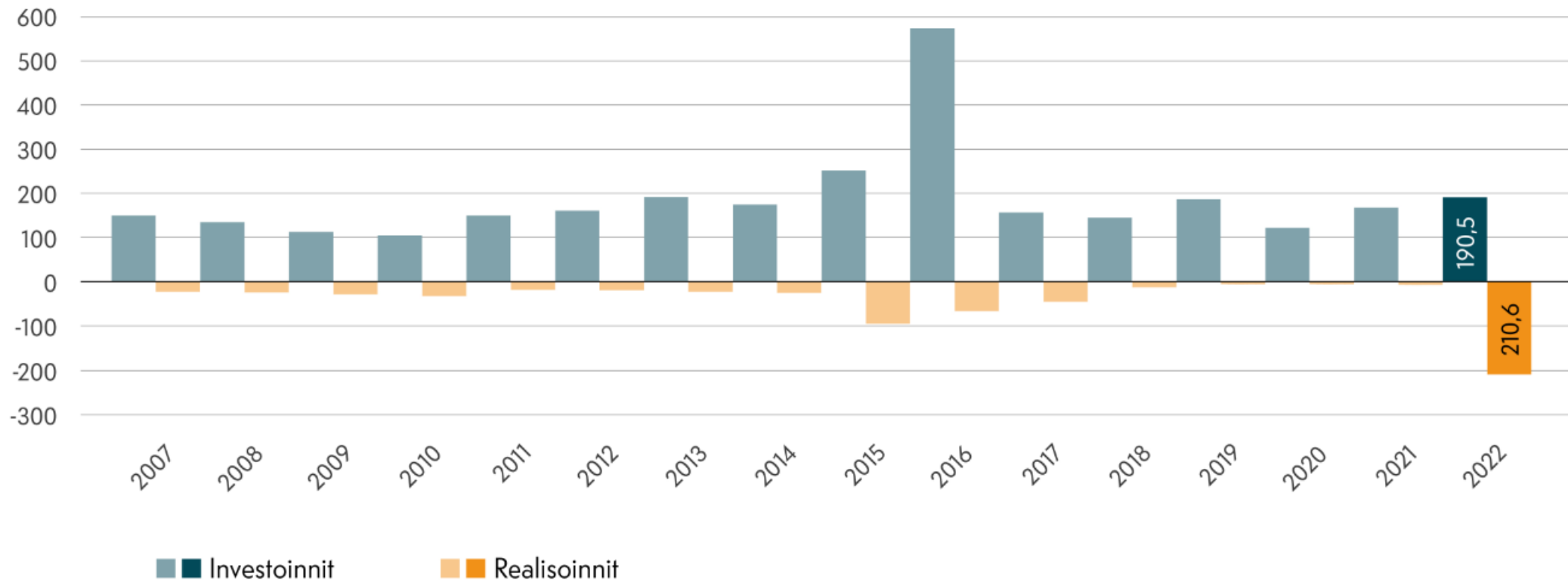


LIKEVOITTO, milj. €



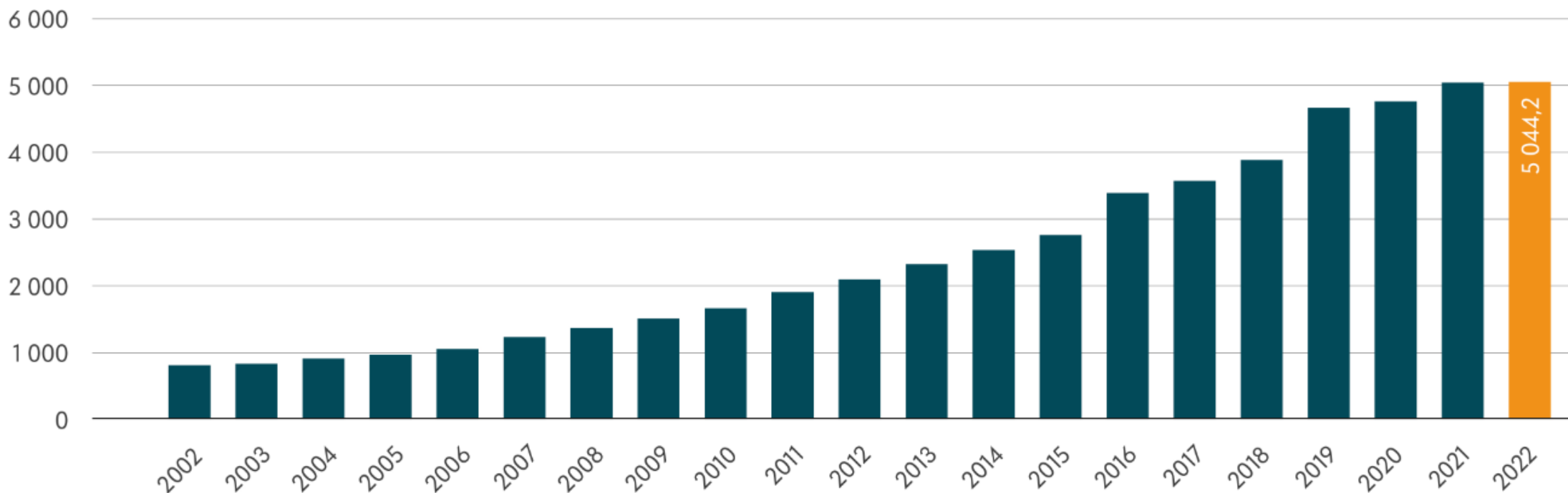
ASUNTO-OMAISUUS

ASUNTOINVESTOINNIT JA –REALISOINNIT, milj. €



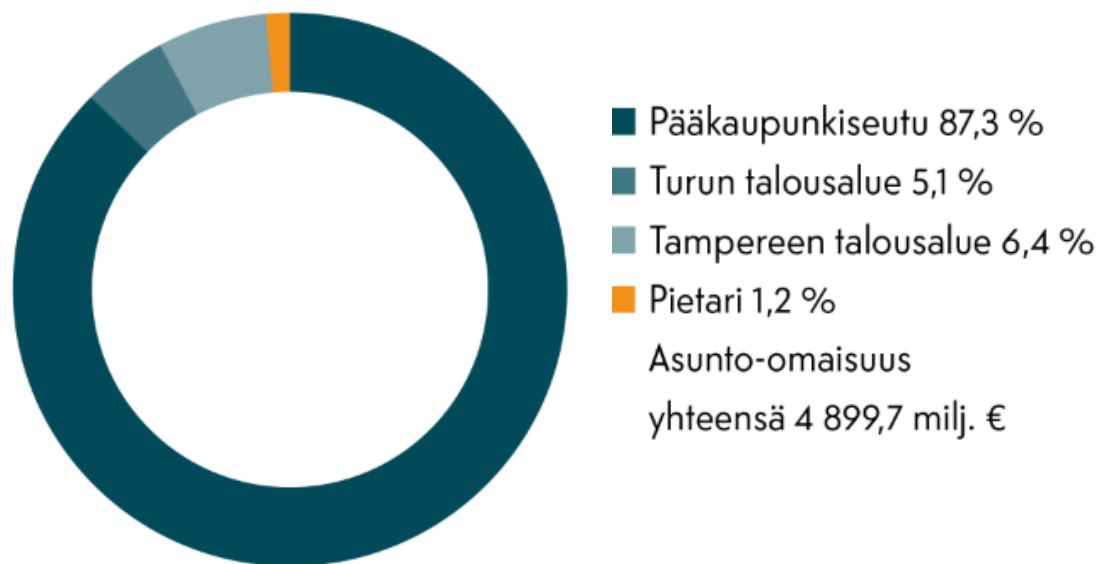
ASUNTO-OMAISUUS

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN ARVONKEHITYS, milj. €

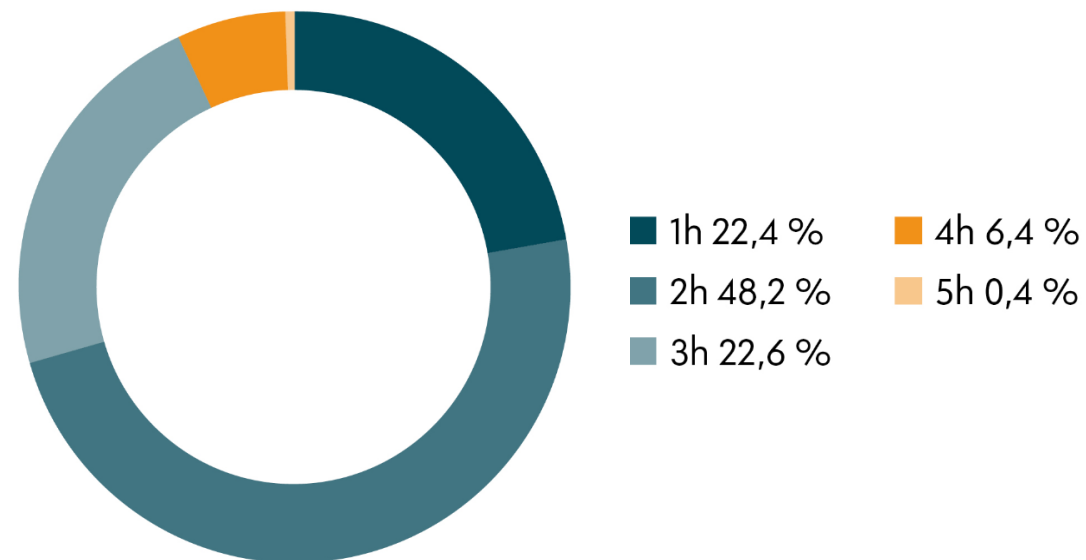


ASUNTO-OMAISUUS

ASUNTO-OMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUMA 31.12.2022



SATON OMISTETUT VUOKRA-ASUNNOT 31.12.2022, %*

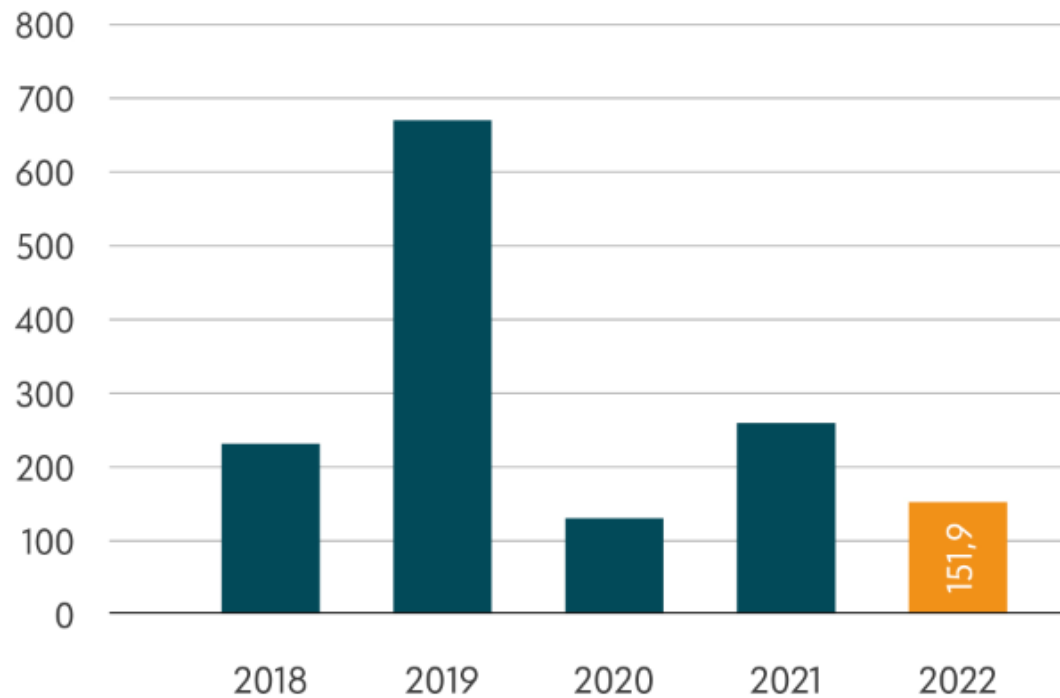


31.12.2022 SATOlla oli Suomessa rakenteilla 1 418 vuokra-asuntoa. Vuoden aikana konsernille valmistui Suomessa 191 VuokraKotia ja 52 JoustoKotia.

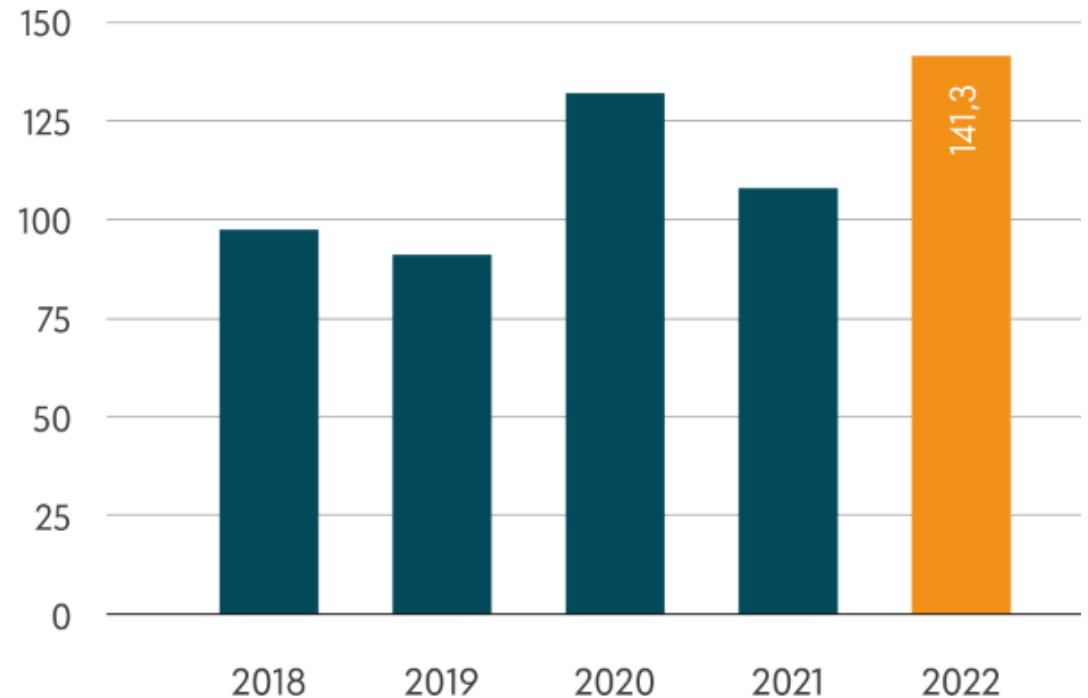
*asuntoliiketoiminta Suomessa

TULOS JA KASSAVIRTA

TULOS ENNEN VEROJA, milj. €

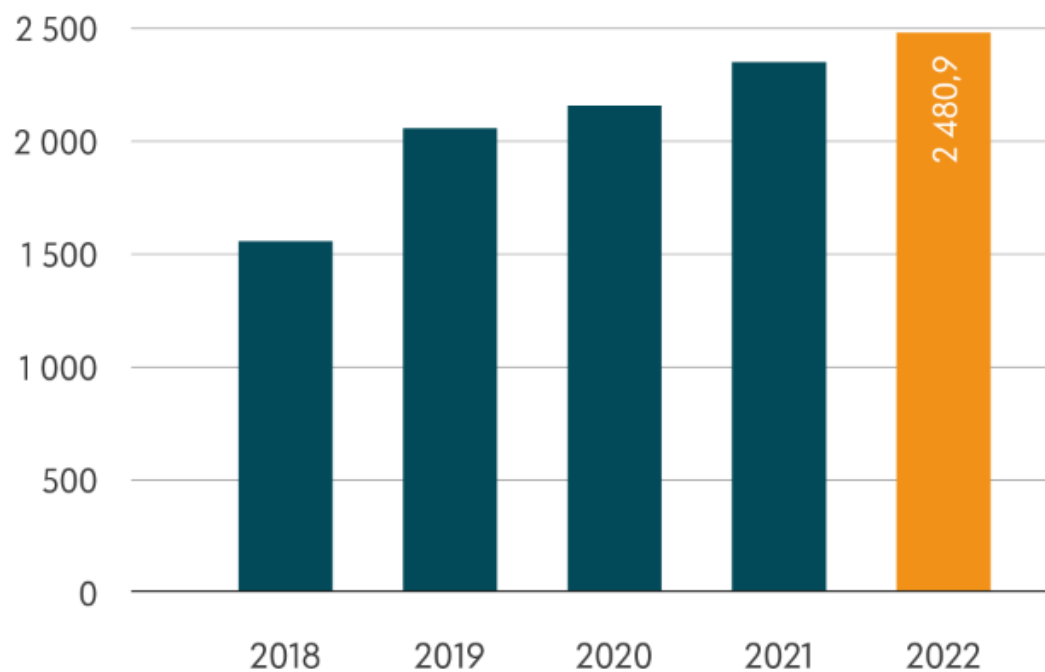


OPERATIIVINEN KASSAVIRTA (CE), milj. €

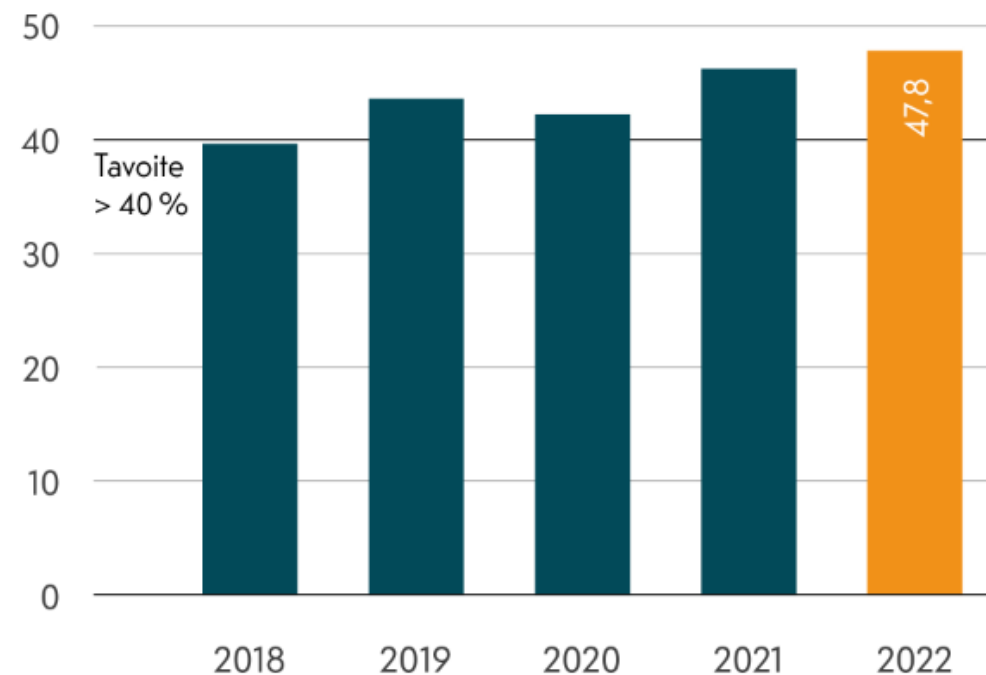


TALOUDELLINEN ASEMA

OMA PÄÄOMA, milj. €

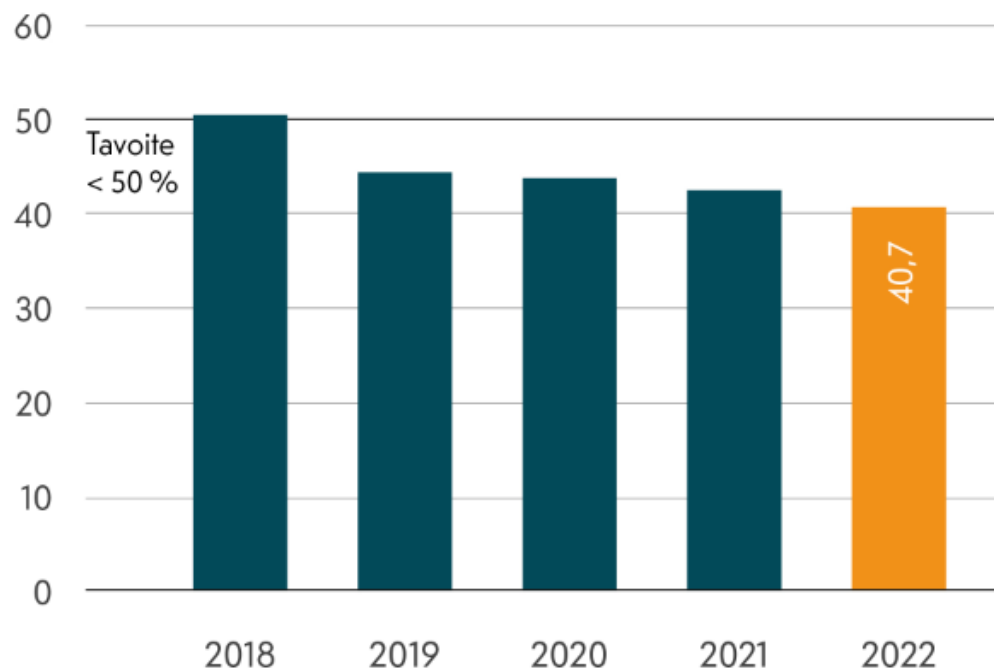


OMAVARAISUUSASTE, %



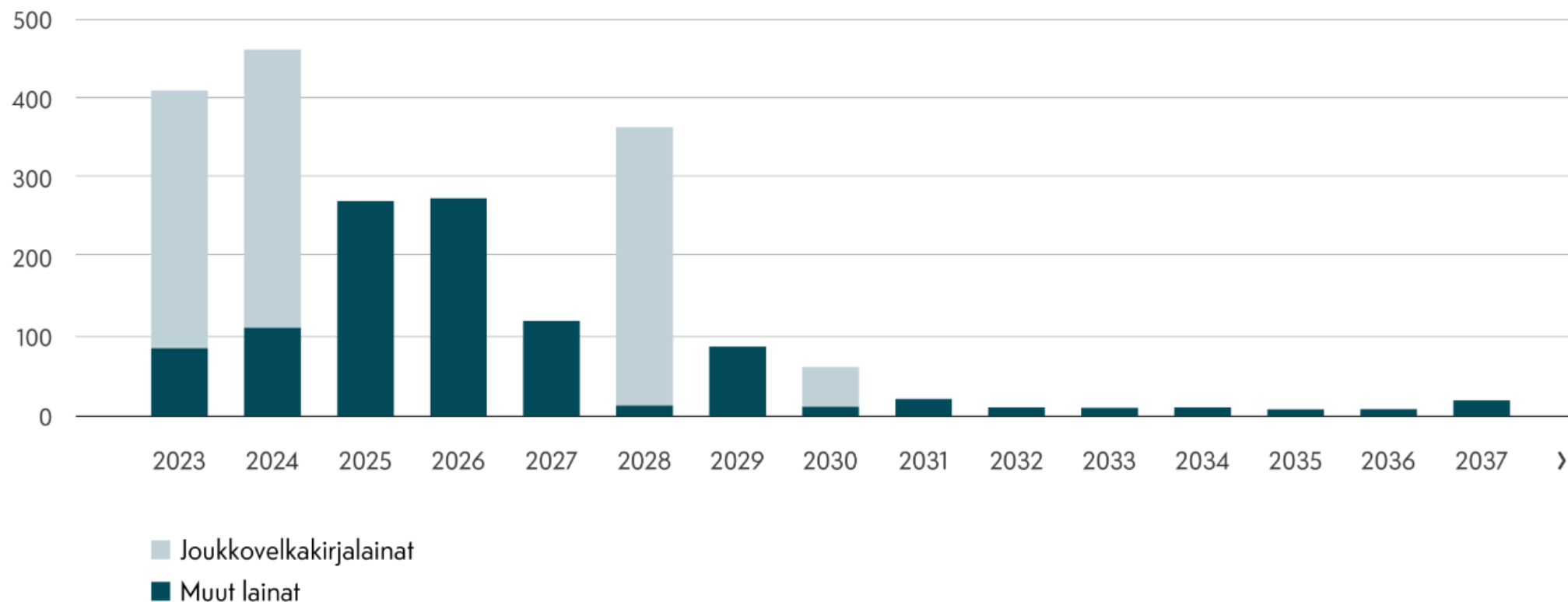
LUOTOTUSASTE

LUOTOTUSASTE, %



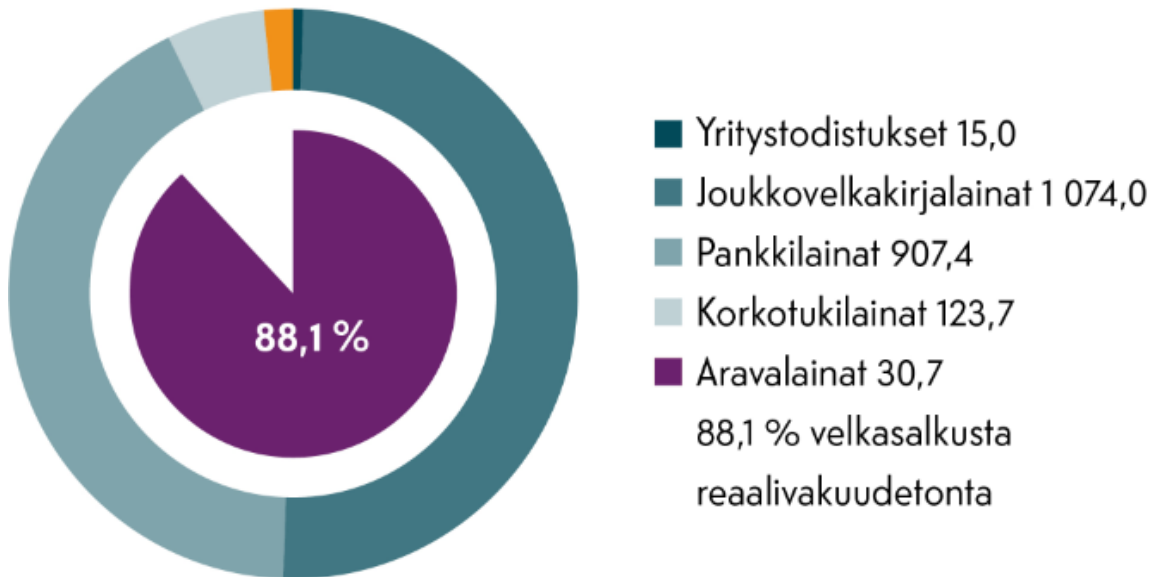
LAAJA RAHOITUSPOHJA

PITKÄAIKAISTEN LAINOJEN ERÄÄNTYMINEN, milj. €



LAAJA RAHOITUSPOHJA

**VELKASALKUN RAKENNE, nimellisarvot 31.12.2022,
YHTEENSÄ 2 150,8 milj. €**



SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder)	56,3 %
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	22,6 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	12,7 %
Valtion Eläkerahasto	4,9 %
Valkila Erkka	0,7 %
SATO Oyj	0,3 %
Entelä Tuula	0,3 %
Heinonen Erkki	0,3 %
Tradeka-sijoitus Oy	0,2 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	0,2 %
Muut osakkeenomistajat (117 kpl)	1,5 %

30.12.2022 konsernilla oli 127 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa.
SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus kertomusvuoden aikana oli 1,7 %.

NÄKYMÄT

Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, kilpailutilanne sekä korkotaso.

Työllisyyskehitys oli alkuvuonna 2022 vahvaa, mutta hidastui loppuvuodesta talouden haasteista johtuen. Kertomusvuonna kuluttajien luottamus heikentyi alkuvuoden jälkeen historiallisen heikolle tasolle, mikä heijastui yksityiseen kulutukseen. Suomen Pankin ennusteen 16.12.2022 mukaan Suomen talous kasvaa 1,9 % vuonna 2022 hyvän alkuvuoden ansiosta. Vuonna 2023 energian hintojen ja elinkustannusten nousun seurauksena talouden ennustetaan ajautuvan lievään taantumaan ja supistuvan 0,5 %.

Epävarmuus ja korkojen nousu hidastavat asuntokauppaa. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton joulukuussa 2022 julkistamien tilastojen mukaan uusien ja vanhojen asuntojen myyntimäärät laskivat marraskuussa selvästi verrattuna viiden vuoden keskiarvoihin. Tilastokeskuksen joulukuun ennakkotietojen mukaan vanhojen omistusasuntojen hinnat laskivat marraskuussa 2022 koko maassa 3,4 % edellisen vuoden marraskuuhun verrattuna.

Taloudellinen tilanne tulee hidastamaan ennätysvilkasta rakentamista. Myönnettyjen rakennuslupien määrä kääntyi laskuun jo vuonna 2021, mutta vuosina 2022 ja 2023 valmistuu vielä runsaasti uusia asuntoja, mikä pitää kilpailun hyvistä vuokralaisista kireänä sekä vuokrankorotukset maltillisena. Inflaation johdosta kohonnut kustannustaso luo kuitenkin paineita vuokrankorotuksille tulevaisuudessa.

Pandemian rajoitusten poistuttua ja työllisyyden parantuessa muuttoliike suuriin kasvukeskuksiin on kääntynyt vuoden 2022 aikana positiiviseksi ja vuokra-asuntojen kysyntä on alkanut kasvaa. Tämä ja SATOn panostukset vuokrauksen tehostamiseen sekä asiakaspalvelun parantamiseen näkyivät SATOn vuokrausasteen kasvuna. Myös taloudellinen epävarmuus, korkojen nousupaine ja kuluttajahintojen nousu heijastui osittain vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun.

Vuokralaisten valinnan mahdollisuuksien lisääntyessä onnistunut asiakaskokemus on entistä tärkeämmässä roolissa. SATO panostaa voimakkaasti läsnäoloon asiakkaiden lähellä sekä digitaalisiin palveluihin.

Enemmistöomistajansa toimintamallin mukaisesti SATO Oyj ei julkista ohjeistusta vuoden 2023 tuloksesta. Balder Finska Otas AB:n emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.



Lisätietoja antavat:
Antti Aarnio, toimitusjohtaja, p. 0201 34 4001
Markku Honkasalo, talousjohtaja, p. 0201 34 4226