

# SATO Oyj

**OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-31.3.2010**

**Erkka Valkila**

# SATO Oyj

- > yksi Suomen suurimmista asuntosijoitusyhtiöistä
- > omistuksessa noin 23 000 vuokra-asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa
- > sijoitusomaisuuden käypä arvo noin 1,5 mrd. €
- > asuntokantaa kehitetään aktiivisesti yläpito- ja korjaustoimin
  - > investoinnit keskimäärin 110 milj. €/v.
  - > realisoinnit keskimäärin 30 milj. €/v.
- > rakennuttaa uusia asuntoja konsernin sijoitusasunnoiksi ja omistusasunnoiksi
- > suurimmat omistajat työeläke- ja vakuutusyhtiöitä
- > v. 2009 liikevaihto 230,4 milj. € ja tulos ennen veroja 30,2 milj. €

# Tammi-maaliskuu 2010

- > liikevaihto 48,6 (56,8) milj. €
- > liikevoitto 16,5 (12,9) milj. €
- > asuntokannan nettovuokratuotto 23,6 (22,7) milj. €
- > tulos ennen veroja 6,1 (0,3) milj. €
- > oman pääoman tuotto 8,4 (0,2) %
- > arvoero kasvoi 26,0 milj. €

# Konsernin tuloslaskelma

IFRS

(M€)	1-3/2010	1-3/2009	2009
Liikevaihto	48,6	56,8	230,4
Liikevoitto	16,5	12,9	70,8
Rahoitustuotot ja -kulut	<u>-10,4</u>	<u>-12,6</u>	<u>-40,6</u>
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b><u>6,1</u></b>	<b><u>0,3</u></b>	<b><u>30,2</u></b>

# Tulos segmenteittäin

IFRS

(M€)	1-3/2010	1-3/2009	2009
SATO-liiketoiminta	5,5	-0,2	25,9
VATRO-liiketoiminta	0,6	0,5	4,3
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>6,1</b>	<b>0,3</b>	<b>30,2</b>

# Konsernin tase

## IFRS

(M€)	31.3.2010	31.3.2009	31.12.2009
Sijoituskiinteistöt ja muut pitkäaikaiset varat	1 281,1	1 237,9	1 274,1
Vaihto-omaisuus ja muut lyhytaikaiset varat	<u>132,6</u>	<u>172,4</u>	<u>143,8</u>
<b>Varat yhteensä</b>	<b><u>1 413,7</u></b>	<b><u>1 410,3</u></b>	<b><u>1 418,0</u></b>
Oma pääoma	208,1	194,4	219,4
Vähemmistöosuus	1,6	1,5	1,6
Velat yhteensä	<u>1 204,0</u>	<u>1 214,4</u>	<u>1 197,0</u>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b><u>1 413,7</u></b>	<b><u>1 410,3</u></b>	<b><u>1 418,0</u></b>

# Konsernin tunnusluvut

## IFRS

<b>TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT</b>	<b>1-3/2010</b>	<b>1-3/2009</b>	<b>2009</b>
Oman pääoman tuotto-%	8,4	0,2	10,7
Sijoitetun pääoman tuotto-%	5,2	4,2	5,6
Omavaraisuusaste-%	14,9	14,0	15,7
Omavaraisuusaste-% SATO-liiketoiminta	17,0	16,8	18,2
- käyvin arvoin	27,9	25,5	28,2
Tulos/osake (euroa)	0,10	0,00	0,50
Osakekohtainen nettovarallisuus (euroa)			
- kirjanpitoarvoin	4,6	4,3	4,8
- käyvin arvoin	9,2	7,7	9,1
Sijoituskiinteistöjen arvoero katsauskauden lopussa (milj. euroa)	285,6	210,0	259,6

# Sijoituskiinteistöt 31.3.2010

Kasvukes-  
kuksiin  
keskittynyt  
asuntokanta

- > asuntokanta maaliskuun lopussa 22 745 asuntoa
- > kirjanpitoarvo 1 247,2 milj. €
  - > Pietarin osuus 46,9 milj. €
- > käypä arvo 1 532,8 milj. €
- > arvoero 285,6 milj. €

# Investoinnit ja realisoinnit 1-3/2010

Johtava  
asunto-  
sijoitusyhtiö

- > asuntoinvestoinnit yhteensä 12,5 milj. €
  - > Pietarin osuus 0,3 milj. €
- > vuokra-asuntoja rakenteilla 257
  - > 229 välimallin korkotuki pääkaupunkiseudulla ja Oulussa
  - > 28 Pietarissa
- > korjaustoiminta 5,7 milj. €
  - > aktivoinnit 0,9 milj. €
- > asuntorealisoinnit 5,9 milj. €

# Vuokraustoiminta 1-3/2010

Vakaa tuotto

Vuokrausaste nousnut

Vaihtuvuus pienentynyt

- > taloudellinen vuokrausaste 97,4 %
- > vaihtuvuus 25,4 %
- > keskineliövuokrat 11,95 €/m<sup>2</sup>/kk
- > nettovuokratuotto
  - > kirjanpitoarvolle 8,1 %
  - > käyväälle arvolle 6,4 %

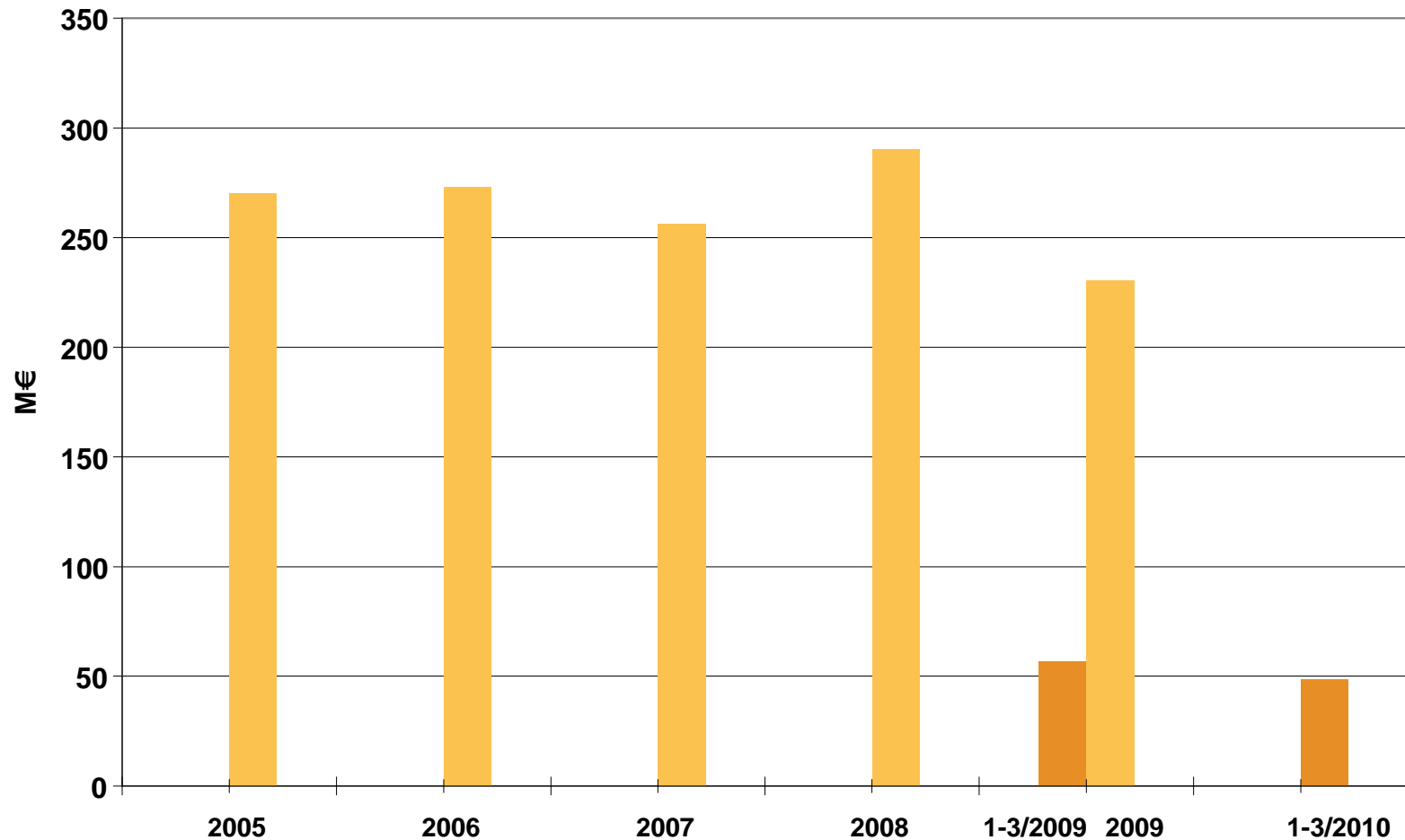
# Kiinteistökehitys 1-3/2010

Tonttivaranto  
sijoituskiin-  
teistöjen ja  
omistus-  
asuntojen  
tuotantoon

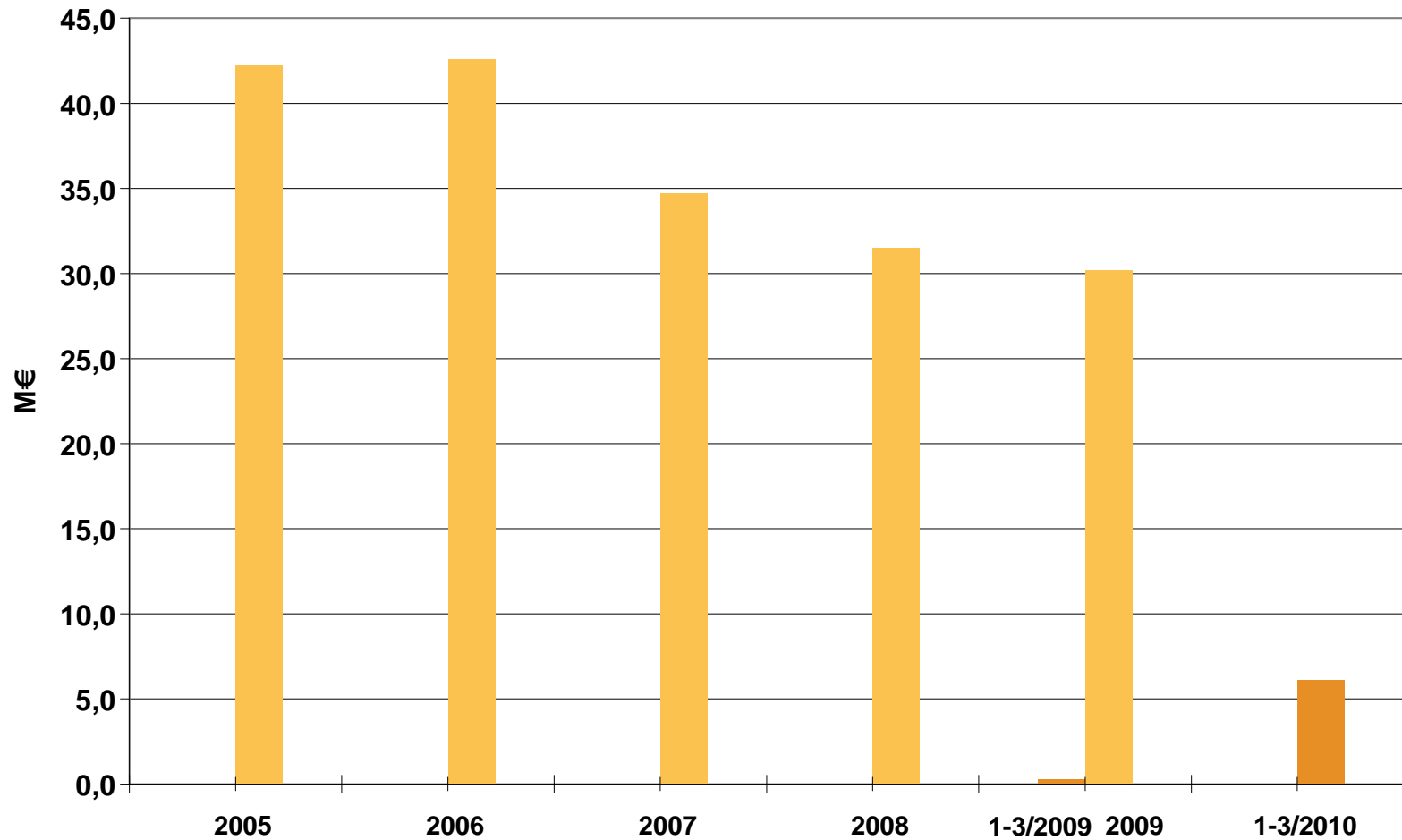
- > tontteihin 31.3. sitoutunut pääoma 76,6 M€
- > tonttivaranto n. 3 800 asunnolle
- > katsauskaudella ei uusia tonttihakintoja
- > ei valmistuneita omistusasuntoja
- > rakenteilla 21 omistusasuntoa
- > myytyjä omistusasuntoja 18
- > myymättömiä omistusasuntoja
  - > rakenteilla 5
  - > valmiita 7

# Konserni

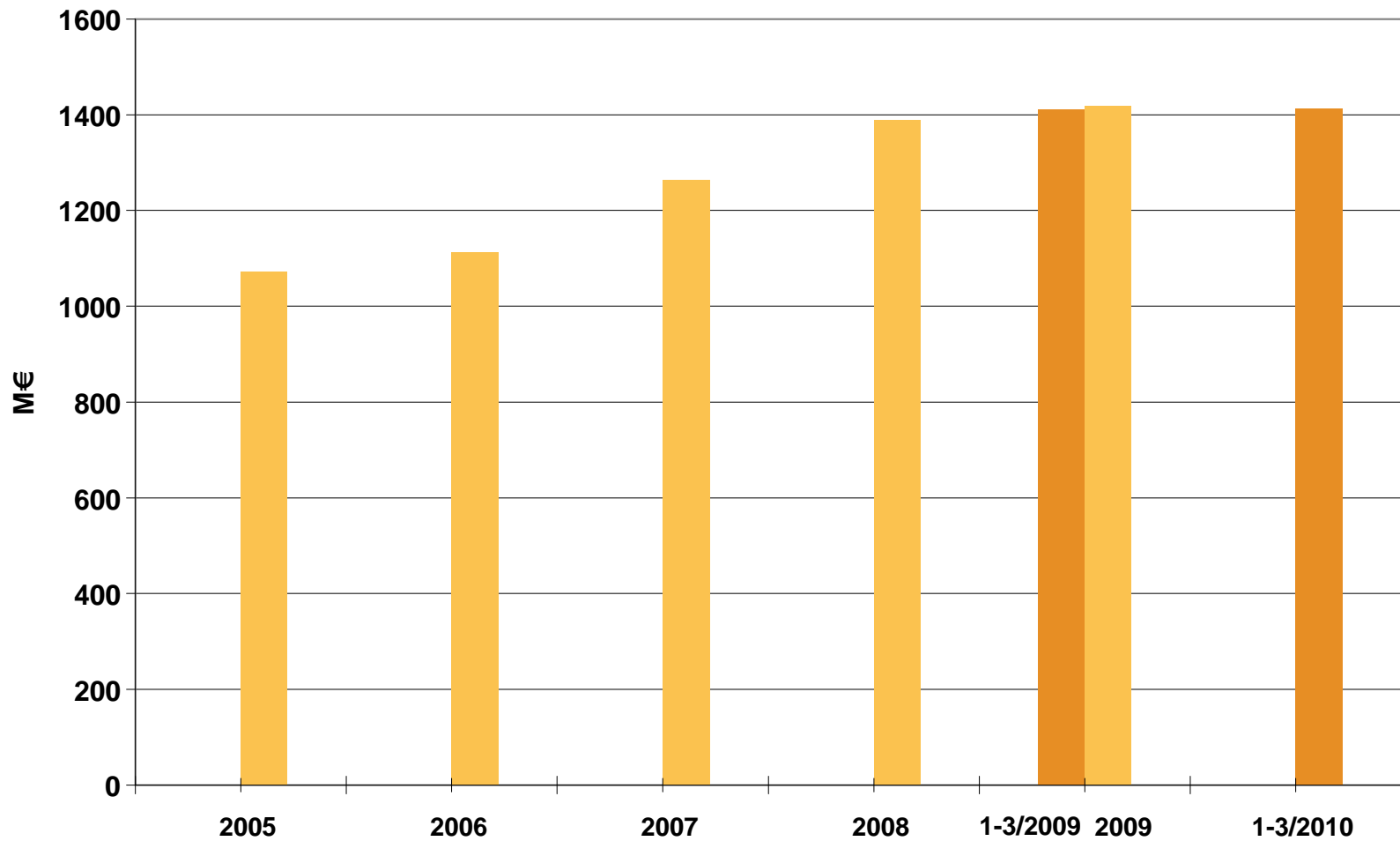
## Liikevaihto



# Konserni Tulos

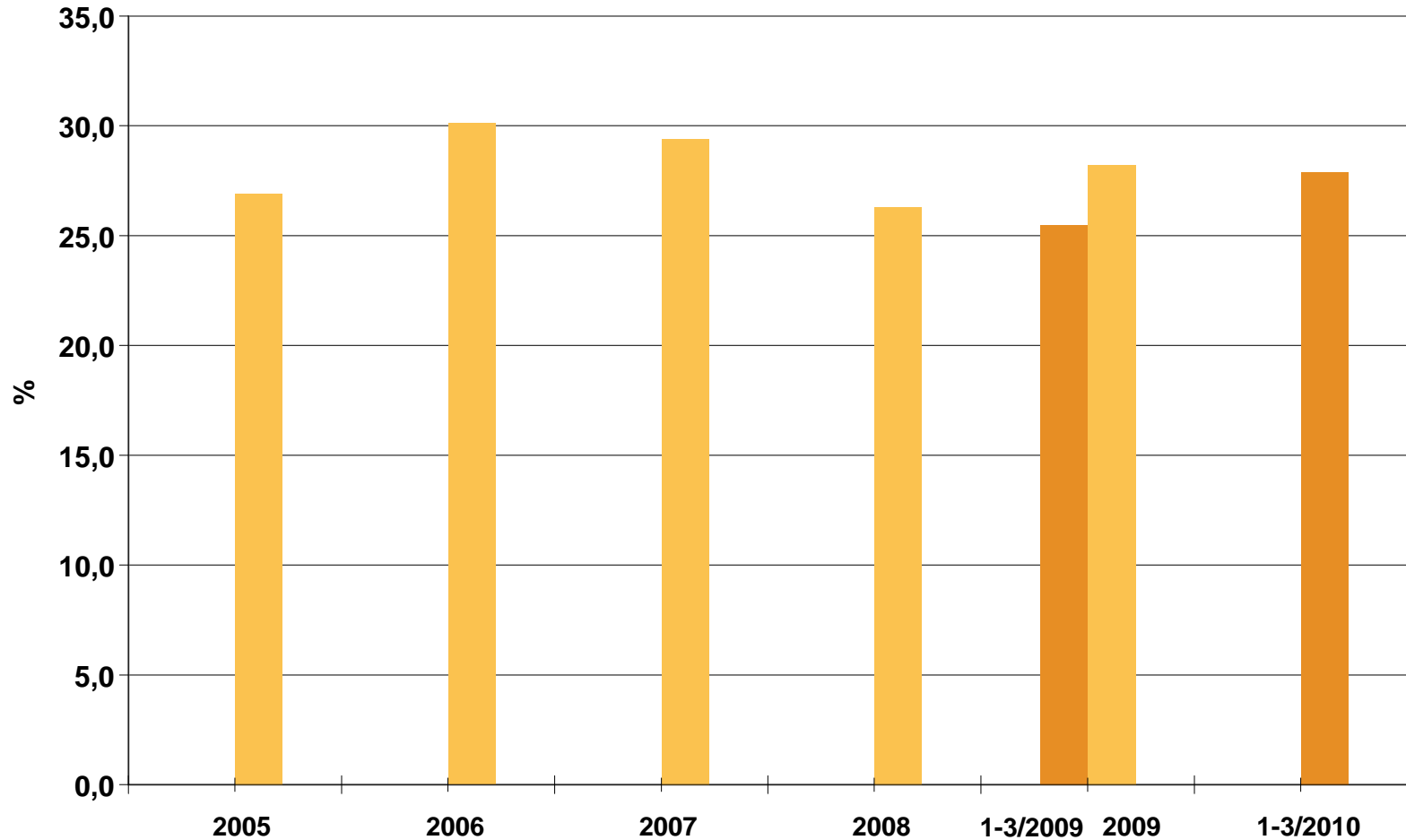


# Konserni Tase



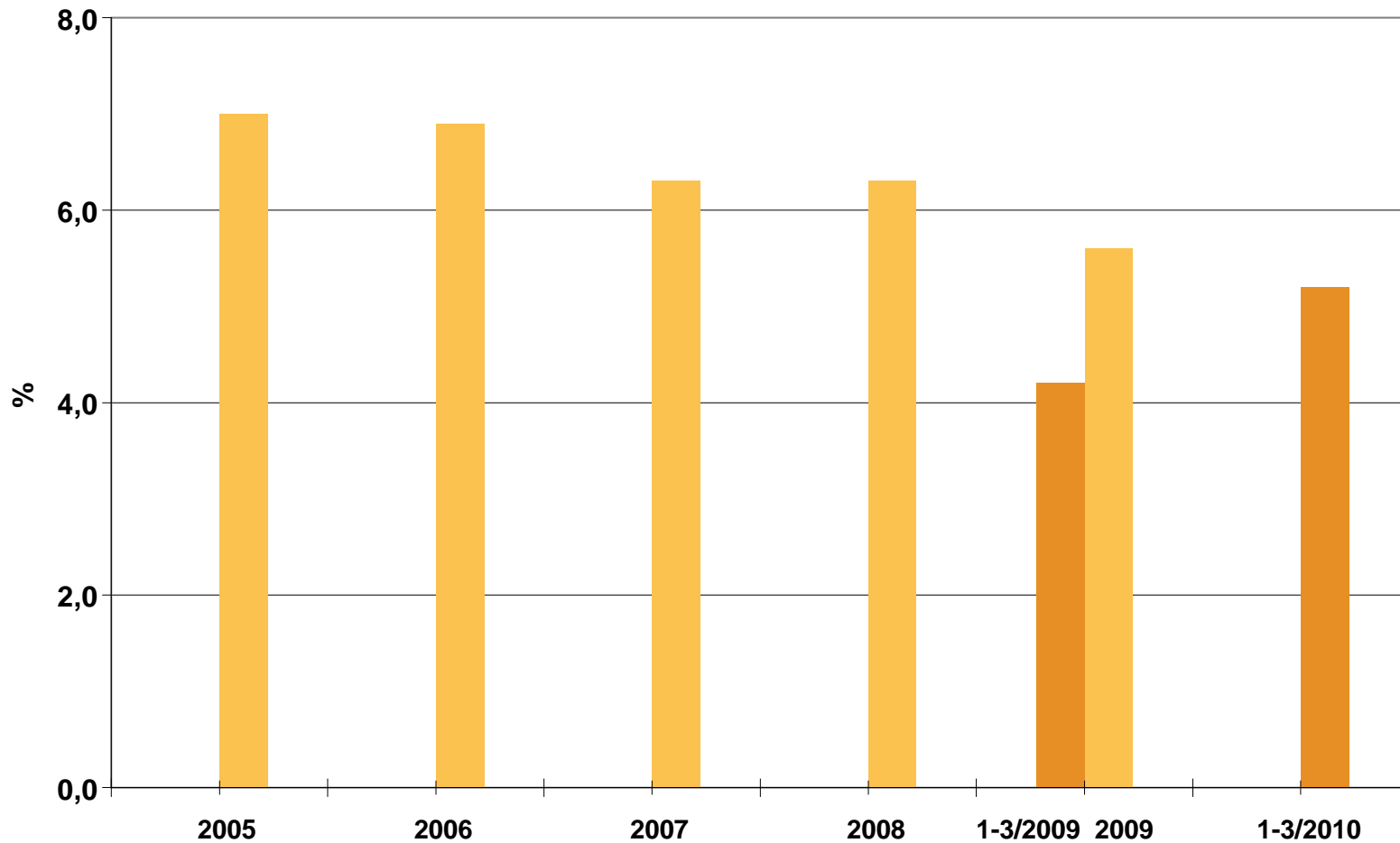
# Konserni

## Omavaraisuusaste-% SATO-liiketoiminta käyvin arvoin



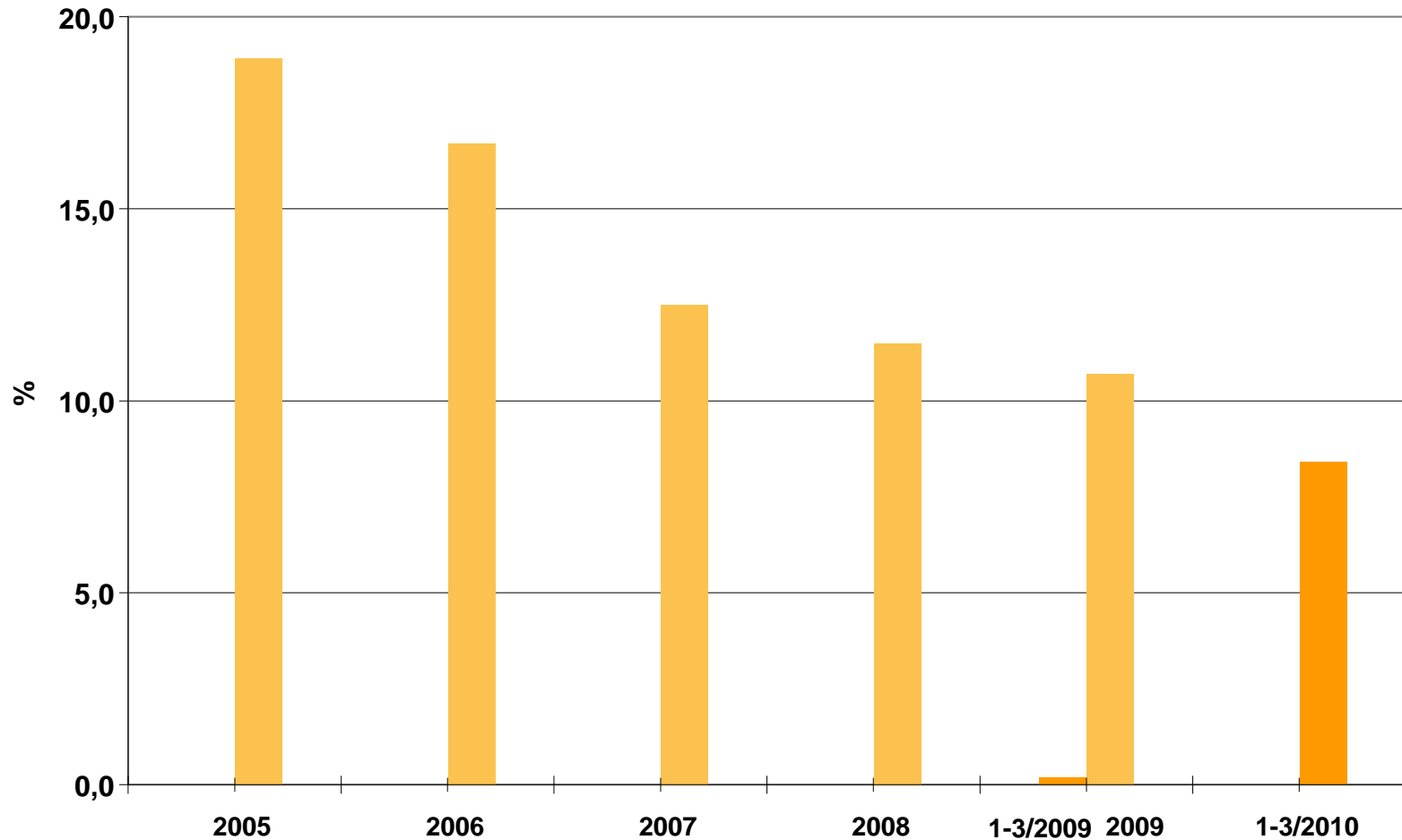
# Konserni

## Sijoitetun pääoman tuotto-%



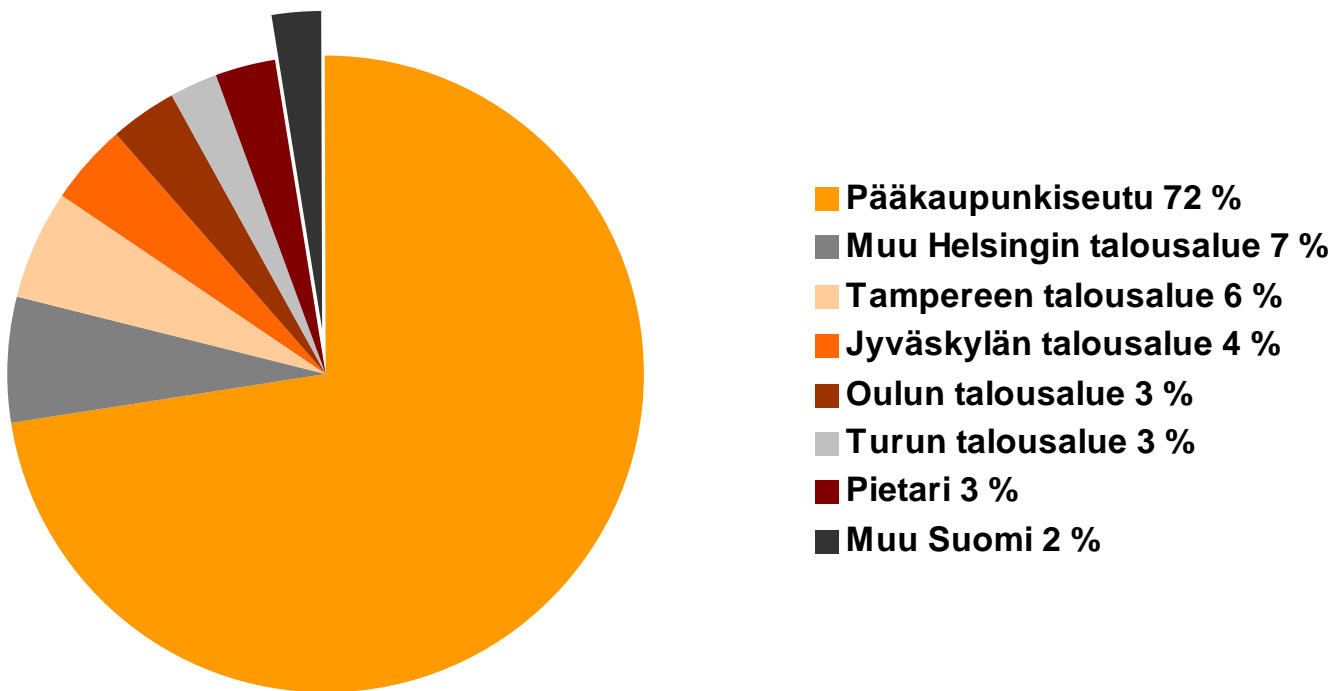
# Konserni

## Oman pääoman tuotto-%

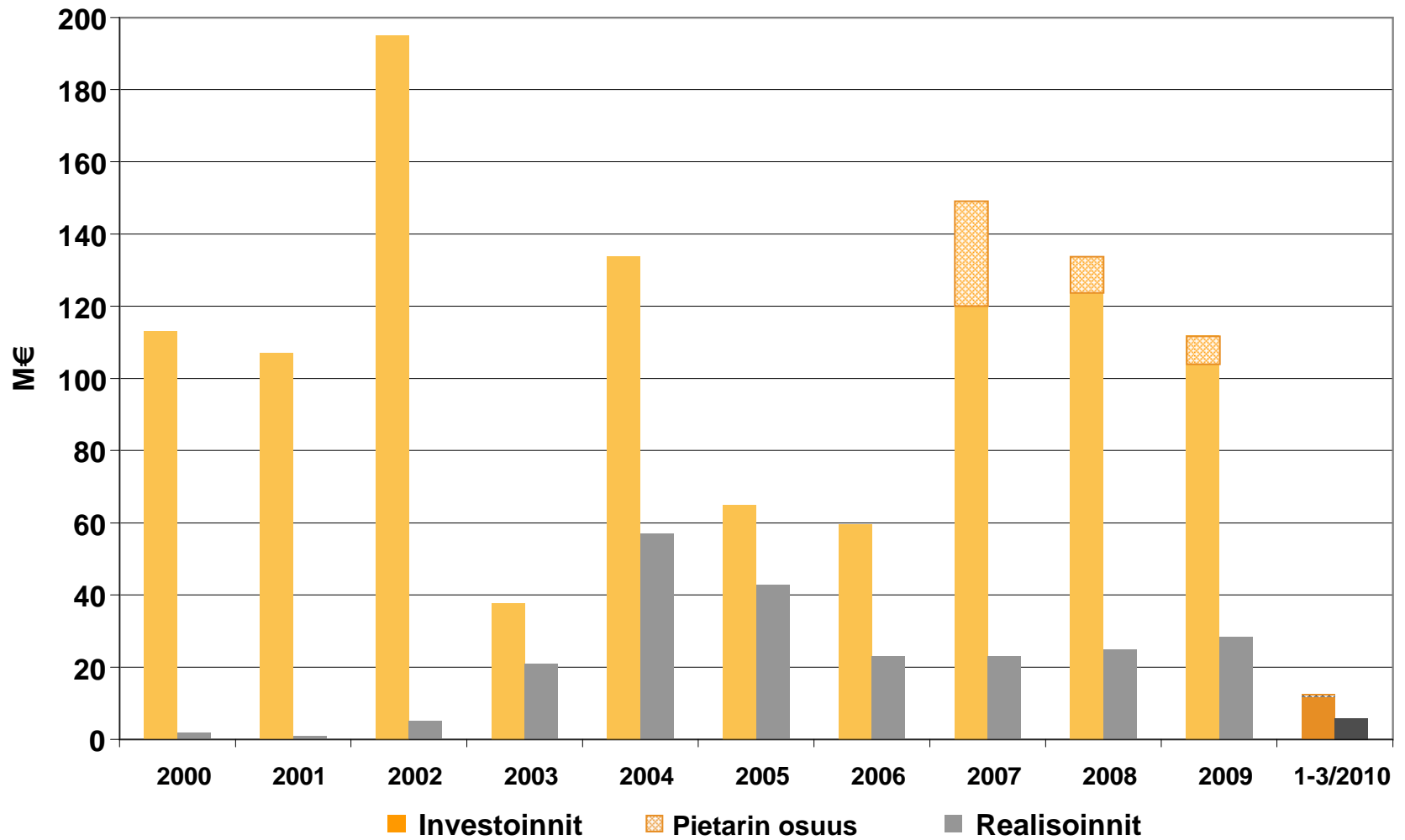


# Asunto-omaisuus yhteensä 31.3.2010

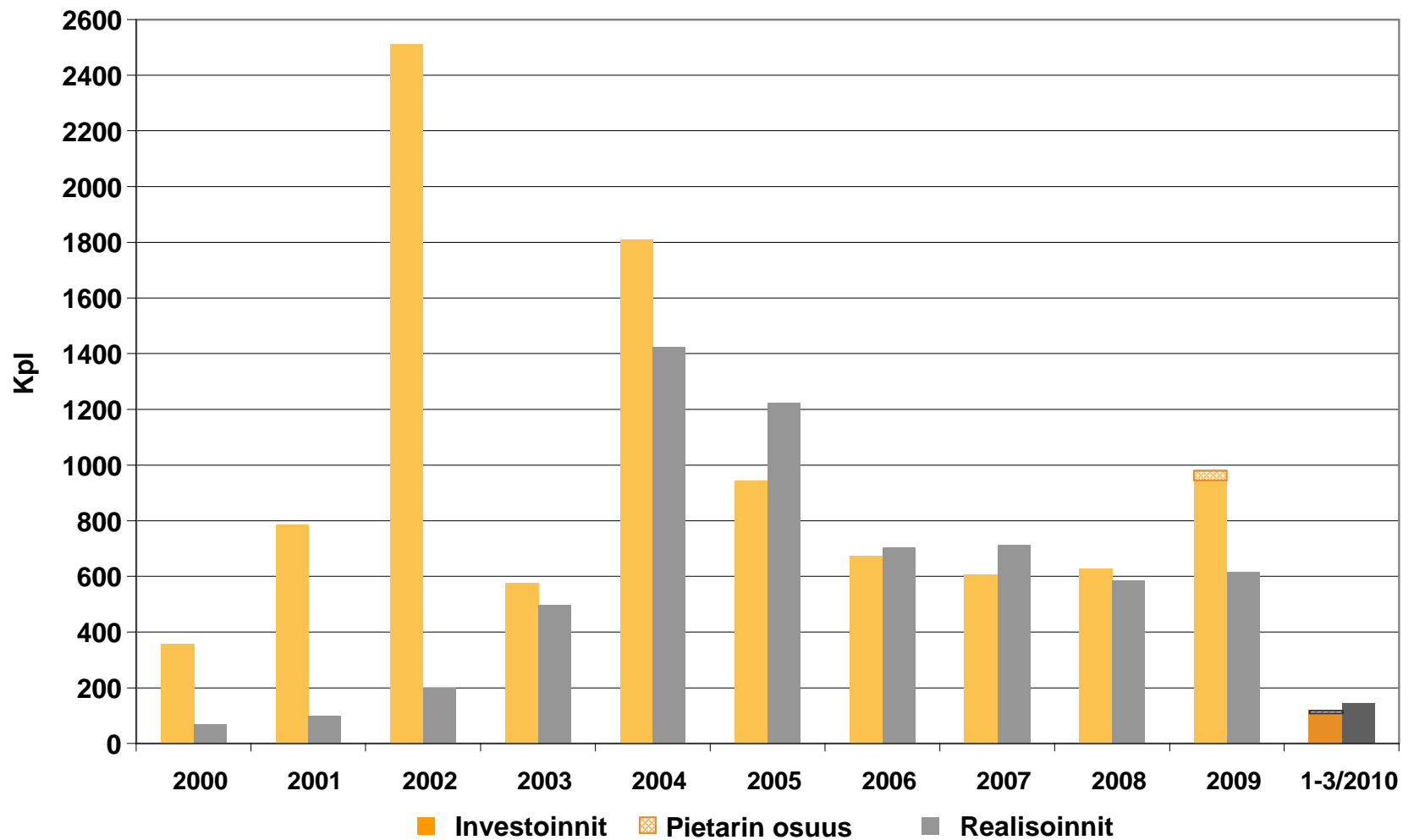
Käypä arvo 1 532,8 M€



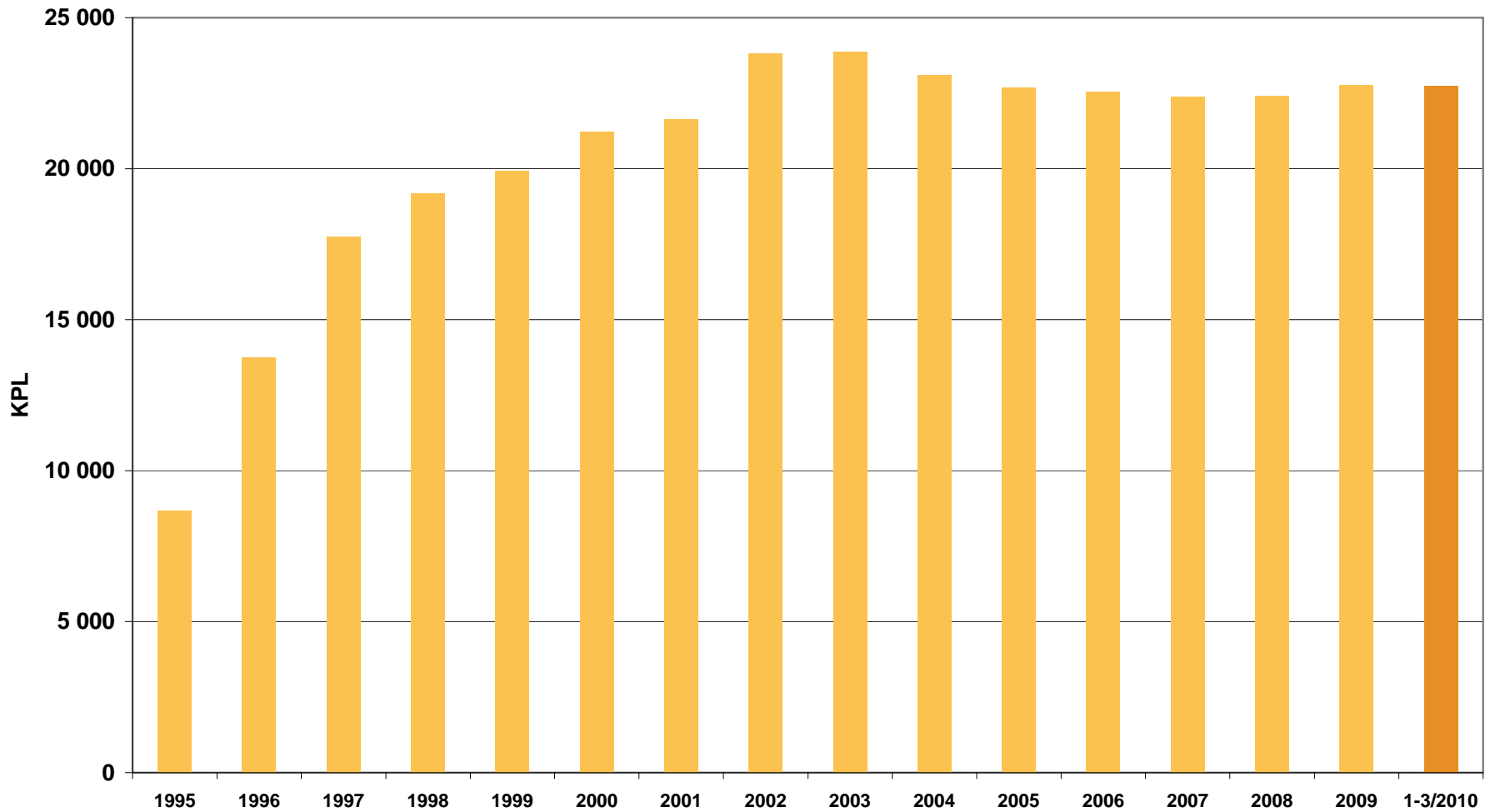
# Investoinnit ja realisoinnit M€



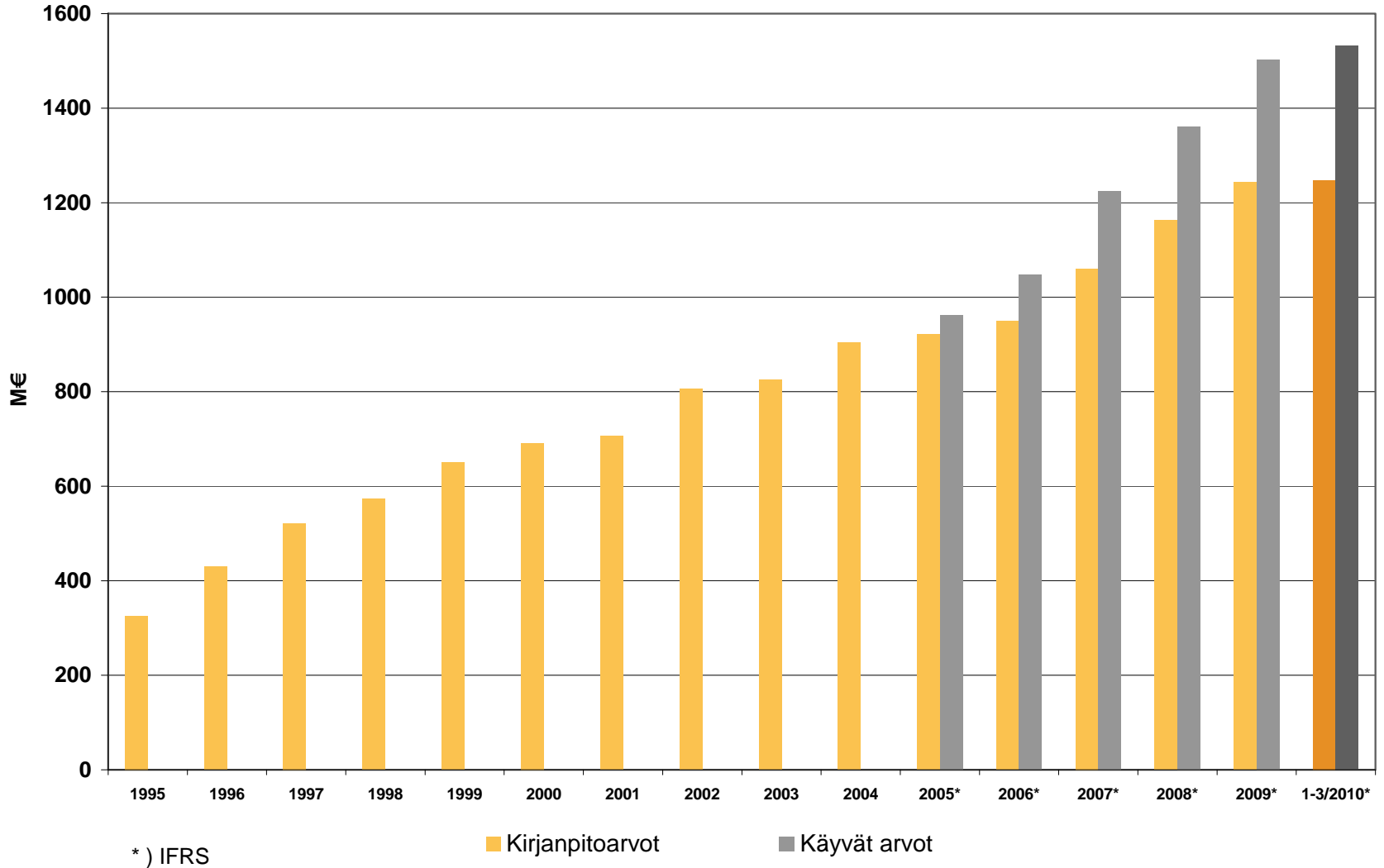
# Investoinnit ja realisoinnit, kpl



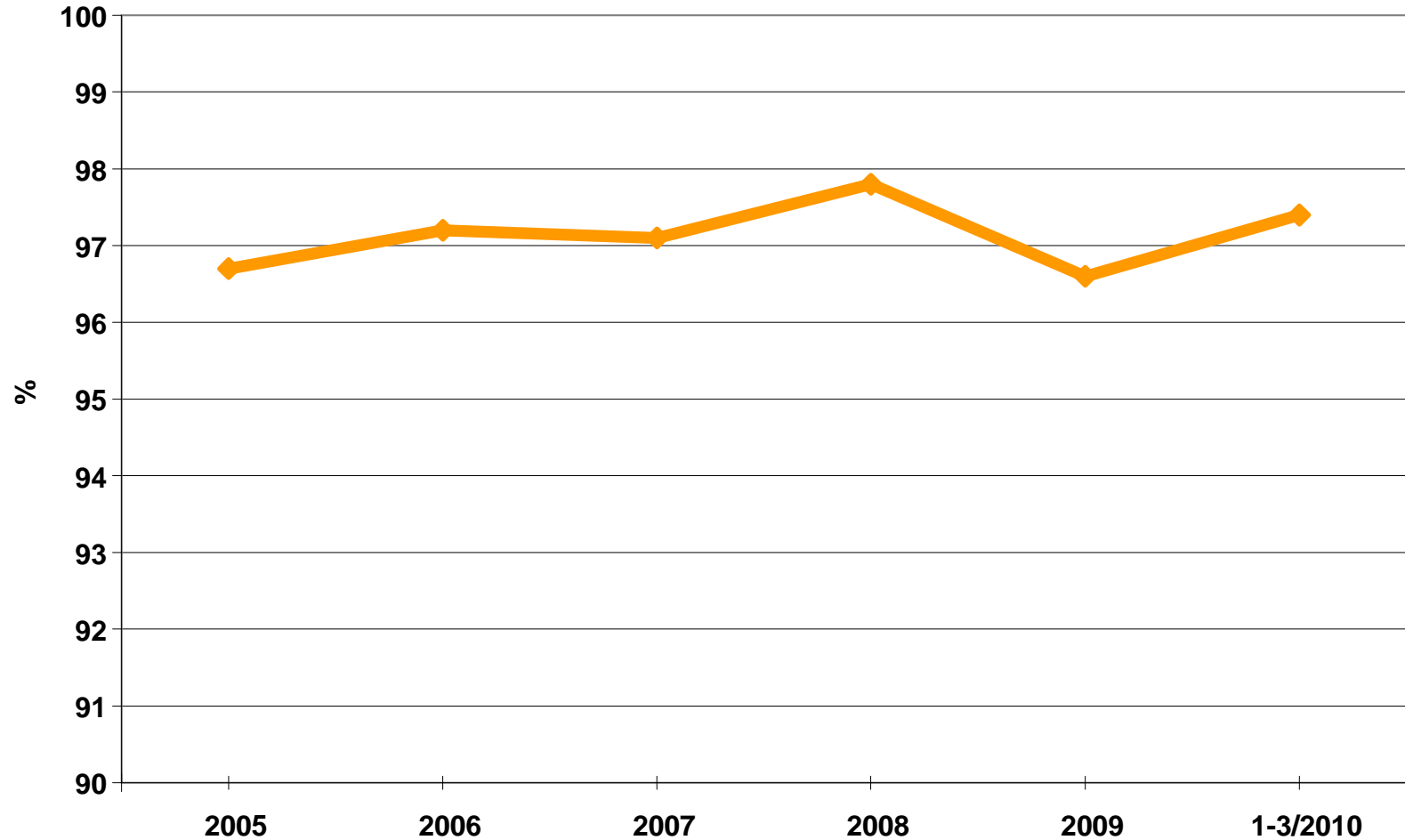
# Asuntojen lukumäärä



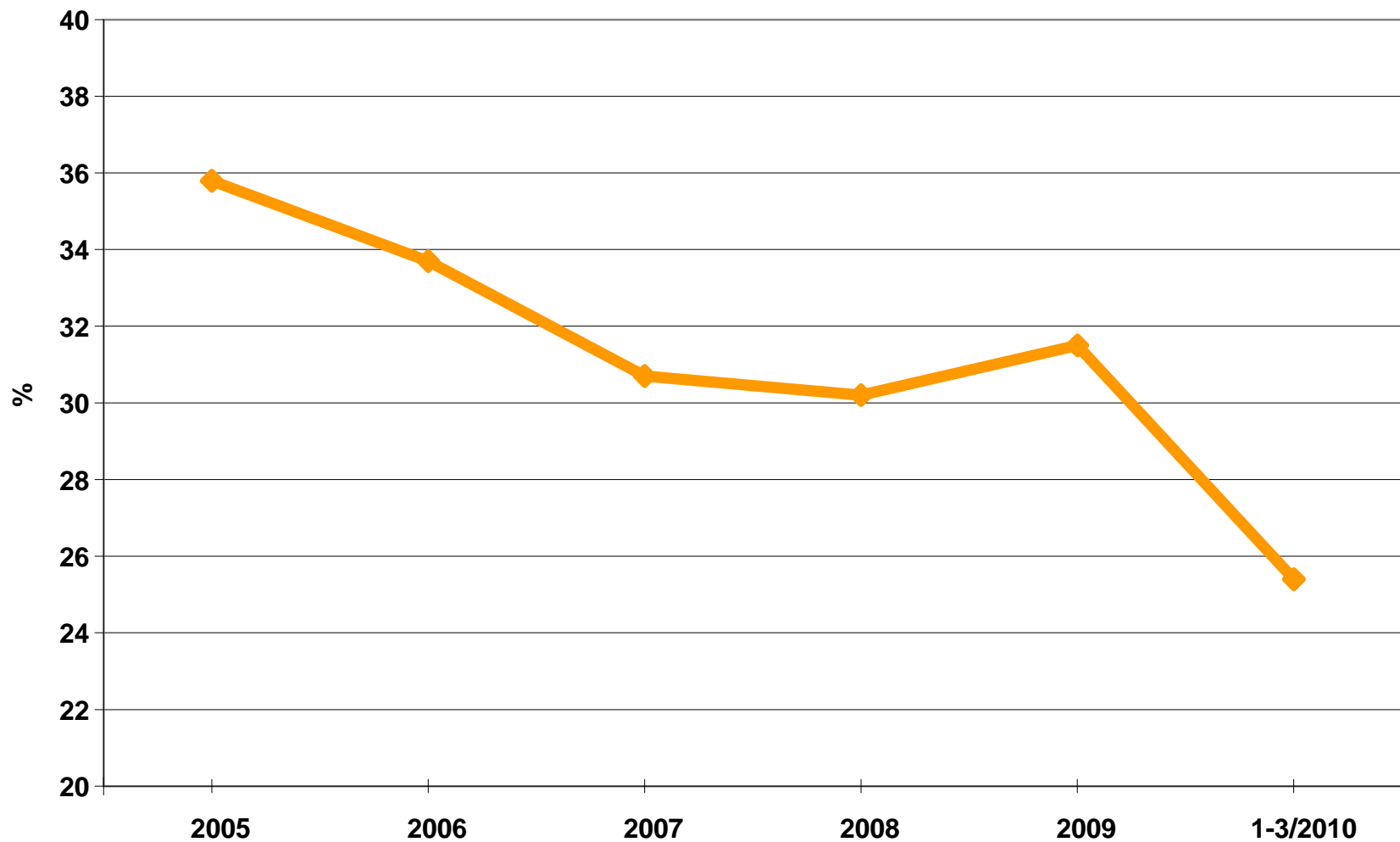
# Asuntojen kirjanpitoarvot ja käyvät arvot



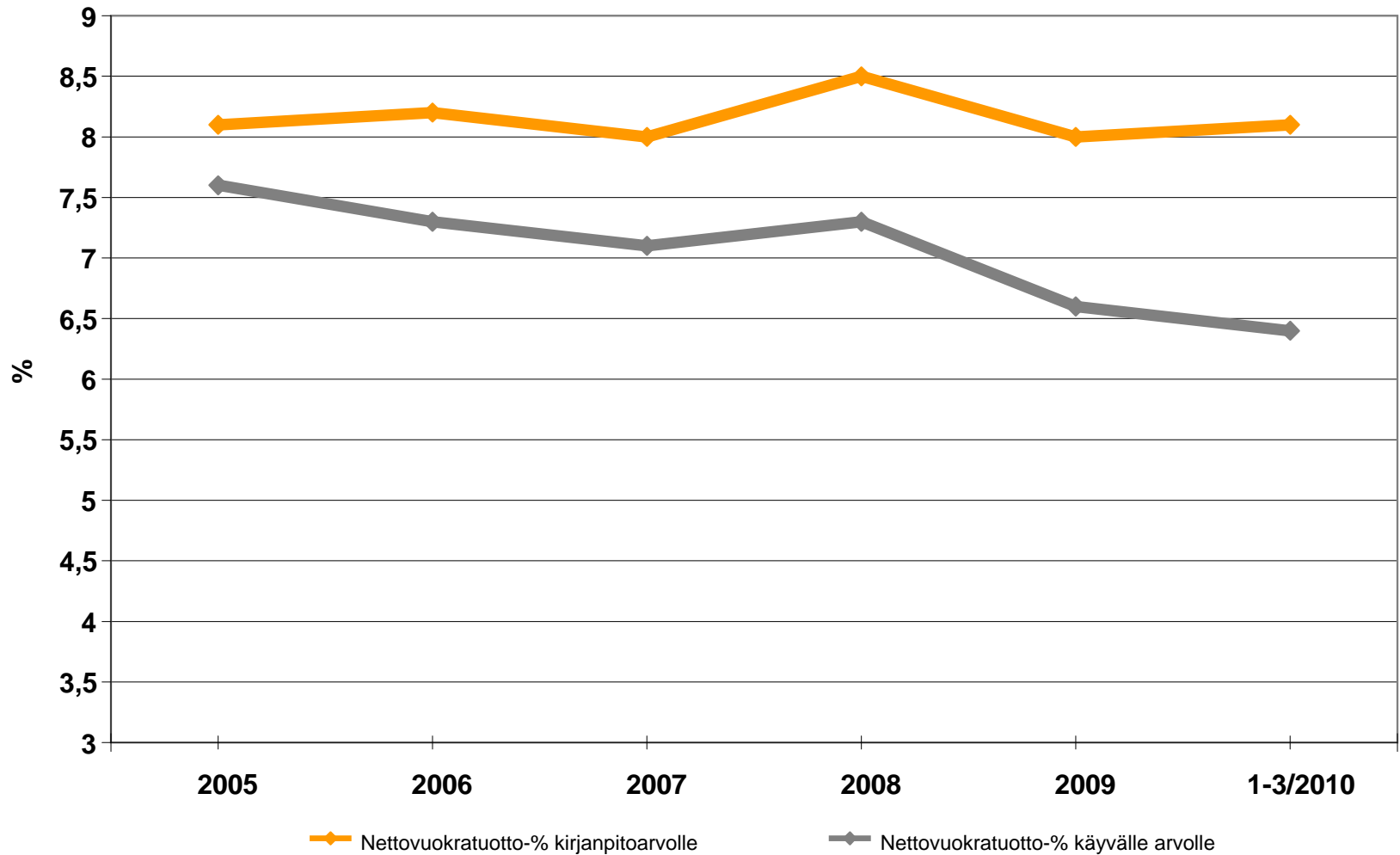
# Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste-%



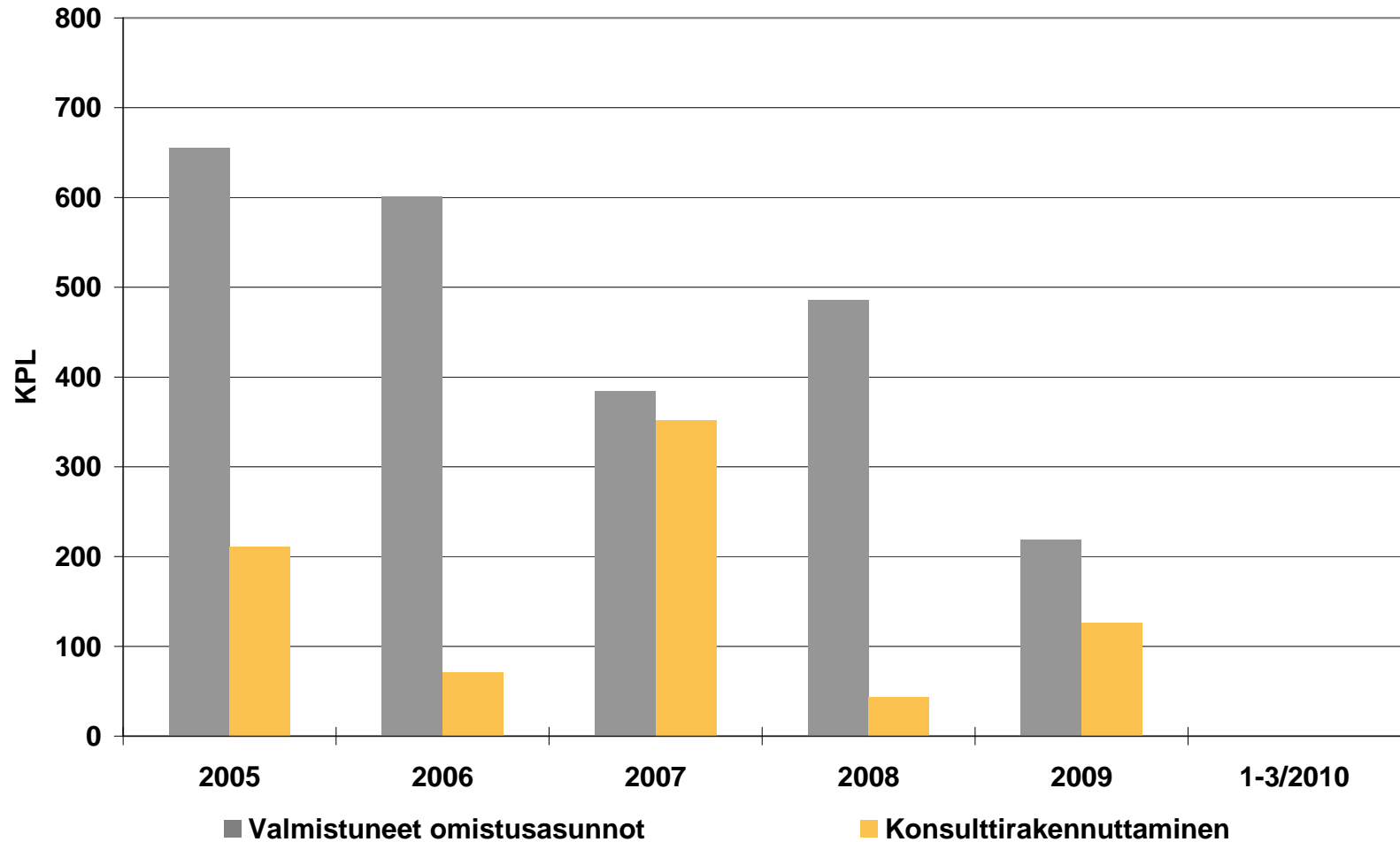
# Vuokra-asuntojen vaihtuvuus-%



# Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-%



# Valmistuneet asunnot, kpl



# Asuntomarkkinat

- > vuokra-asuntokysyntä jatkuu positiivisena
- > kysyntä kohdistuu erityisesti kasvukeskusten pieniin asuntoihin, joiden vuokrien kehitys jatkuu hyvänä
- > vuokrien muutokset ovat maltillisia
- > valtion rahoitustukea saavien vuokra-asuntojen rakentaminen lisääntynyt
- > omistusasuntojen rakentaminen poikkeuksellisen vähäistä
- > omistusasuntojen kysyntä on vilkastunut kuluttajien korkean luottamustason ja alhaisen korkotason seurauksena

# Näkymät

- > vuokra-asuntokysynnän ennakoidaan jatkuvan hyvänä vuonna 2010 ja SATO:n vuokraustoiminnan tuloksen arvioidaan paranevan
- > edellytykset kasvustrategian mukaisille vuokra-asuntoinvestoinneille nähdään hyvinä
- > uudiskohdeinvestoinnit SATO toteuttaa pääosin ns. välimallin mukaisella korkotukilainoituksella
- > omistusasuntomarkkinoiden elpyminen mahdollistaa omistusasuntokohteiden aloitusten määrän kasvattamisen
- > Pietarissa on näkyvissä taloudellisen elpymisen merkkejä ja edellytykset lisäinvestoinneille paranevat
- > konsernin vuoden 2010 tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan edellisvuoden tasolla

## Lisätietoja

Toimitusjohtaja Erkka Valkila , p. 0201 34 4001, 050 62 050

Talousjohtaja Esa Neuvonen, p. 0201 34 4005, 040 5001 003