

SATO Oyj

OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2010

Erkka Valkila

SATO Oyj

- > yksi Suomen suurimmista asuntosijoitusyhtiöistä
- > omistuksessa noin 23 000 vuokra-asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa
- > sijoitusomaisuuden käypä arvo yli 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-kesäkuu 2010

- > liikevaihto 96,7 (125,4) milj. €
- > liikevoitto 41,0 (36,6) milj. €
- > asuntokannan nettovuokratuotto 51,0 (46,5) milj. €
- > tulos ennen veroja 22,7 (14,7) milj. €
- > oman pääoman tuotto 14,0 (10,7) %
- > osakekohtainen tulos 0,35 (0,24) €/osake
- > arvoero kasvoi 29,8 milj. €

Konsernin tuloslaskelma

IFRS

(M€)	1-6/2010	1-6/2009	2009
Liikevaihto	96,7	125,4	230,4
Liikevoitto	41,0	36,6	70,8
Rahoitustuotot ja -kulut	<u>-18,4</u>	<u>-21,9</u>	<u>-40,6</u>
Voitto ennen veroja	<u>22,7</u>	<u>14,7</u>	<u>30,2</u>

Tulos segmenteittäin

IFRS

(M€)	1-6/2010	1-6/2009	2009
SATO-liiketoiminta	17,3	12,1	25,9
VATRO-liiketoiminta	5,4	2,6	4,3
YHTEENSÄ	22,7	14,7	30,2

Konsernin tase

IFRS

(M€)	30.6.2010	30.6.2009	31.12.2009
Sijoituskiinteistöt ja muut pitkäaikaiset varat	1 304,2	1 238,8	1 274,1
Vaihto-omaisuus ja muut lyhytaikaiset varat	<u>117,4</u>	<u>181,5</u>	<u>143,8</u>
Varat yhteensä	<u>1 421,5</u>	<u>1 420,4</u>	<u>1 418,0</u>
Oma pääoma	254,6	206,7	219,4
Vähemmistöosuus	1,7	1,6	1,6
Velat yhteensä	<u>1 165,2</u>	<u>1 212,1</u>	<u>1 197,0</u>
Oma pääoma ja velat yhteensä	<u>1 421,5</u>	<u>1 420,4</u>	<u>1 418,0</u>

Konsernin tunnusluvut

IFRS

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT	1-6/2010	1-6/2009	2009
Oman pääoman tuotto-%	14,0	10,7	10,7
Sijoitetun pääoman tuotto-%	6,4	5,8	5,6
Omavaraisuusaste-%	18,1	14,8	15,7
Omavaraisuusaste-% SATO-liiketoiminta	20,3	17,6	18,2
- käyvin arvoin	30,6	26,1	28,2
Tulos/osake (euroa)	0,35	0,24	0,50
Osakekohtainen nettovarallisuus (euroa)			
- kirjanpitoarvoin	5,0	4,6	4,8
- käyvin arvoin	9,2	8,0	9,1
Sijoituskiinteistöjen arvoero katsauskauden lopussa (milj. euroa)	289,4	209,6	259,6

Sijoituskiinteistöt 30.6.2010

Kasvukes-
kuksiin
keskittynyt
asuntokanta

- > asuntokanta kesäkuun lopussa 22 514 asuntoa
- > kirjanpitoarvo 1 268,4 milj. €
 - > Pietarin osuus 55,9 milj. €
- > käypä arvo 1 557,8 milj. €
- > arvoero 289,4 milj. €

Investoinnit ja realisoinnit 1-6/2010

Johtava
asunto-
sijoitusyhtiö

- > asuntoinvestoinnit yhteensä 53,8 milj. €
 - > Pietarin osuus 9,3 milj. €
- > Suomessa vuokra-asuntoja rakenteilla 338
 - > 313 välimallin korkotuki pääkaupunkiseudulla ja Oulussa
 - > 61 Pietarissa
- > korjaustoiminta 11,1 milj. €
 - > aktivoinnit 2,6 milj. €
- > asuntorealisoinnit 28,3 milj. €

Vuokraustoiminta 1-6/2010

Vakaa tuotto

Vuokraus-
aste noussut

Vaihtuvuus
pienentynyt

- > taloudellinen vuokrausaste 97,8 %
- > vaihtuvuus 28,3 %
- > keskineliövuokrat 12,10 €/m²/kk
- > nettovuokratuotto
 - > kirjanpitoarvolle 8,1 %
 - > käyväälle arvolle 6,4 %

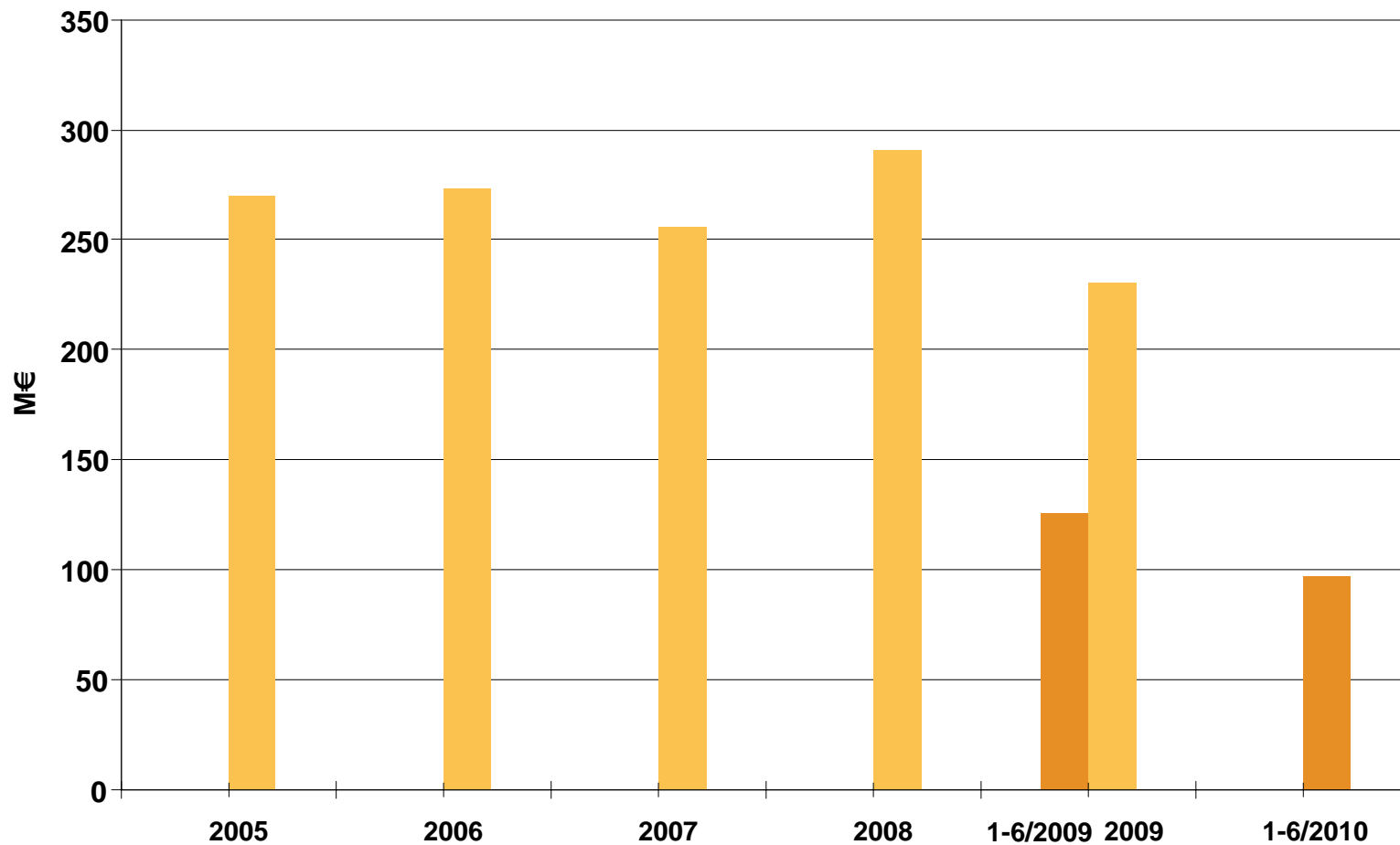
Kiinteistökehitys 1-6/2010

Tonttivaranto
sijoituskiin-
teistöjen ja
omistus-
asuntojen
tuotantoon

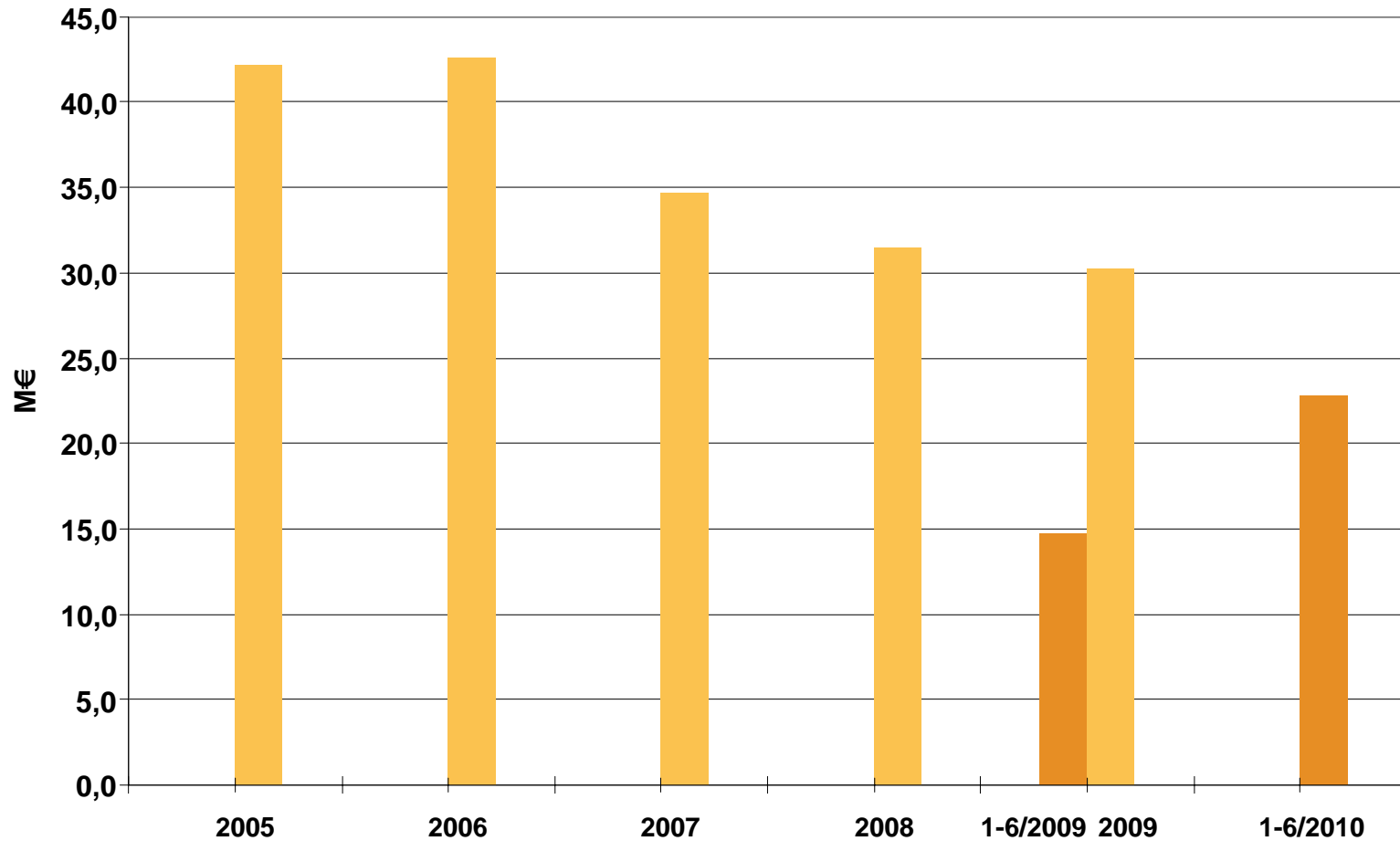
- > tontteihin 30.6. sitoutunut pääoma 64,1 milj. €
- > tonttivaranto n. 4 200 asunnolle
- > katsauskaudella hankittiin tontteja 0,6 milj. €:lla.
- > tuotantoon siirrettiin tontteja 3,0 milj. €:lla
- > valmistuneita omistusasuntoja 31
- > aloitettiin 75 omistusasunnon rakentaminen
- > rakenteilla 157 omistusasuntoa
- > myytyjä omistusasuntoja 46
- > myymättömiä omistusasuntoja
 - > rakenteilla 74
 - > valmiita 3

Konserni

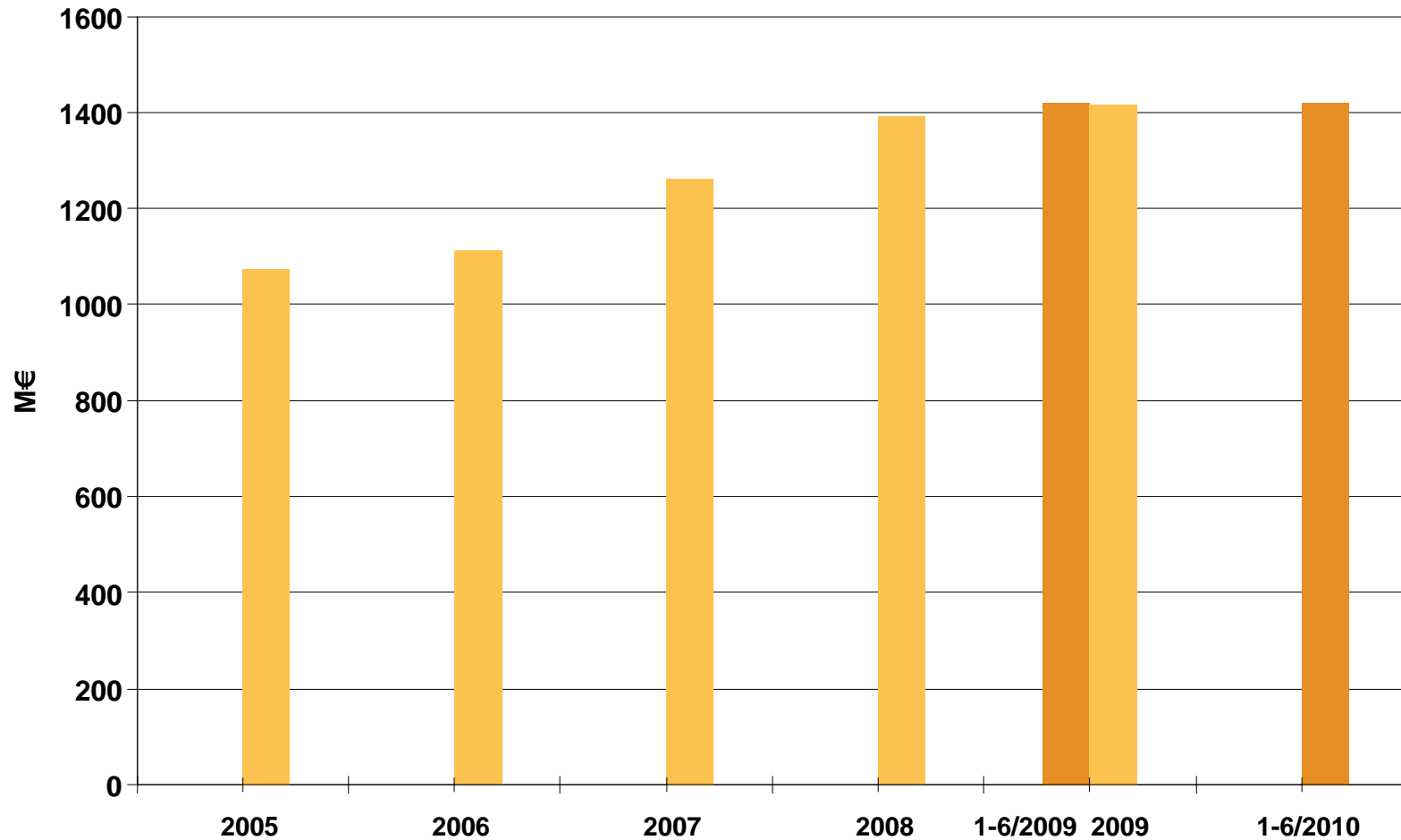
Liikevaihto



Konserni Tulos

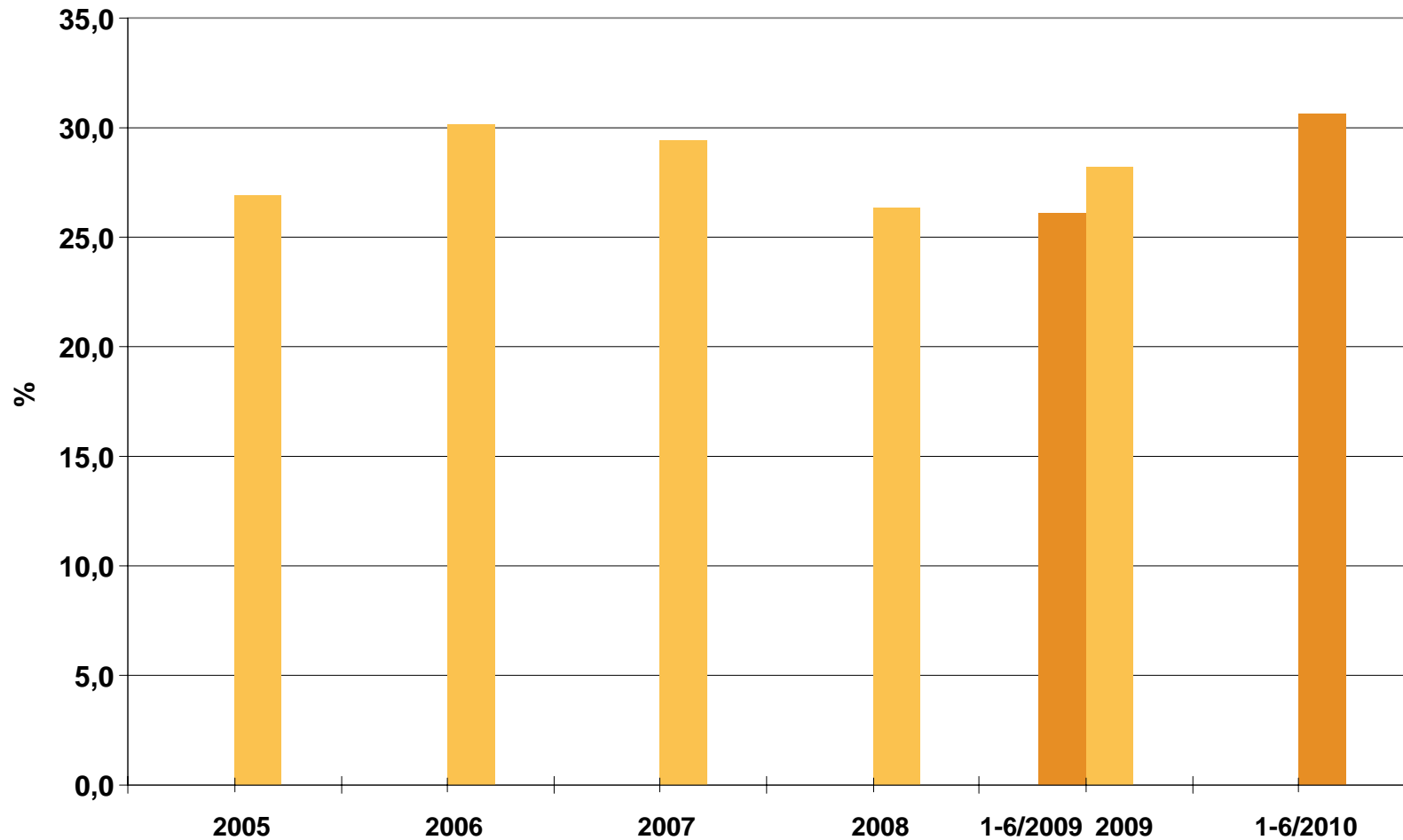


Konserni Tase



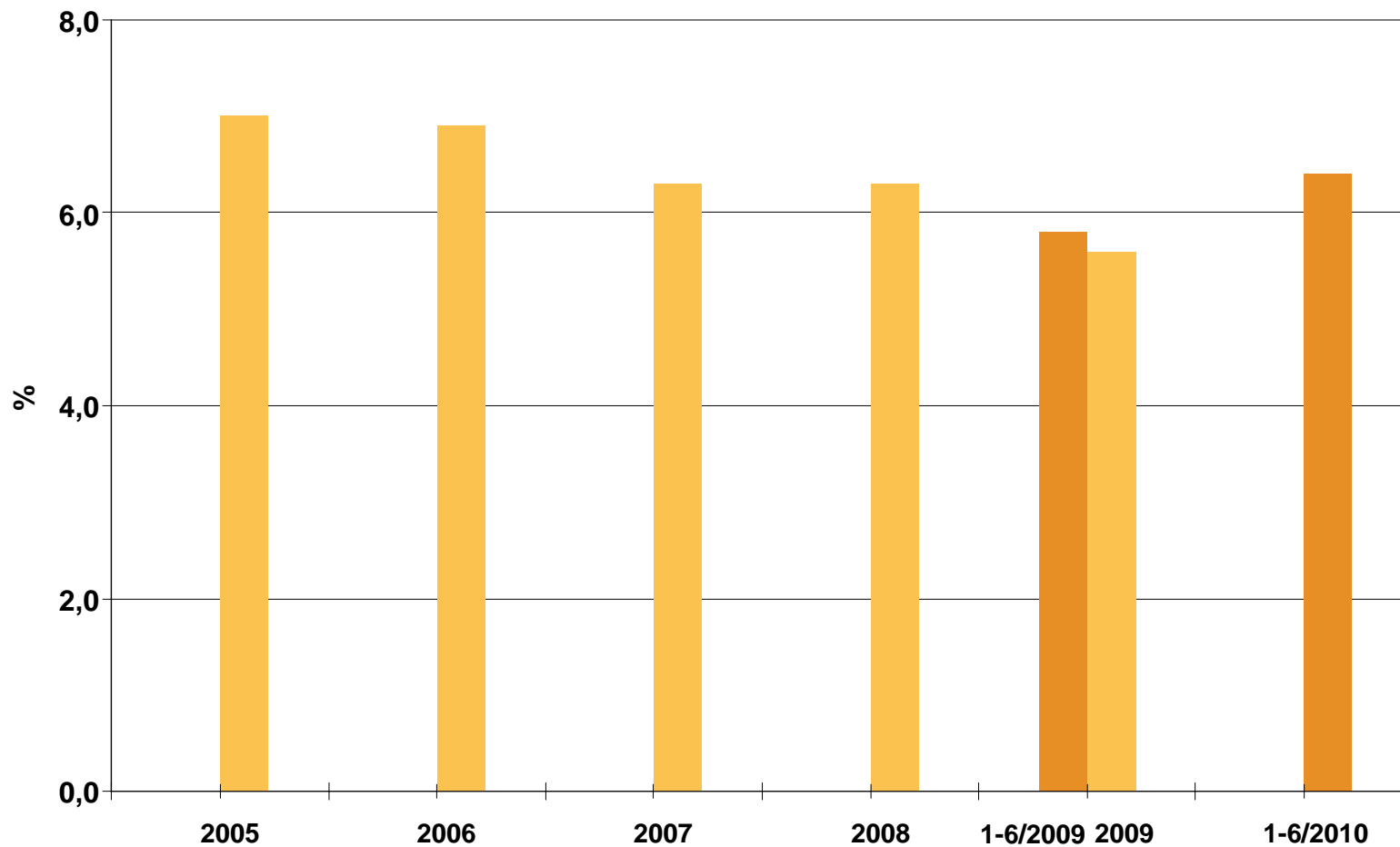
Konserni

Omavaraisuusaste-% SATO-liiketoiminta käyvin arvoin



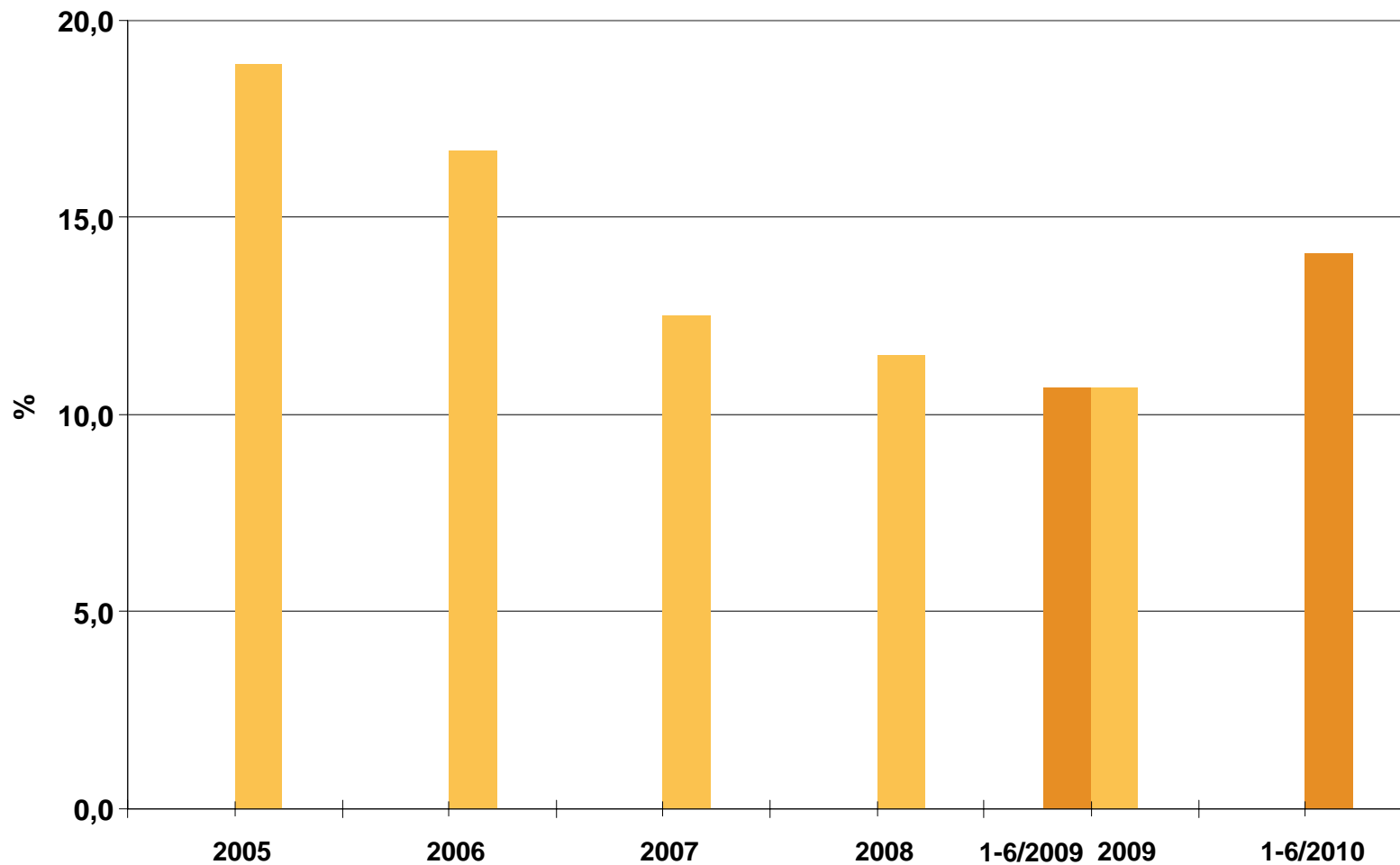
Konserni

Sijoitetun pääoman tuotto-%



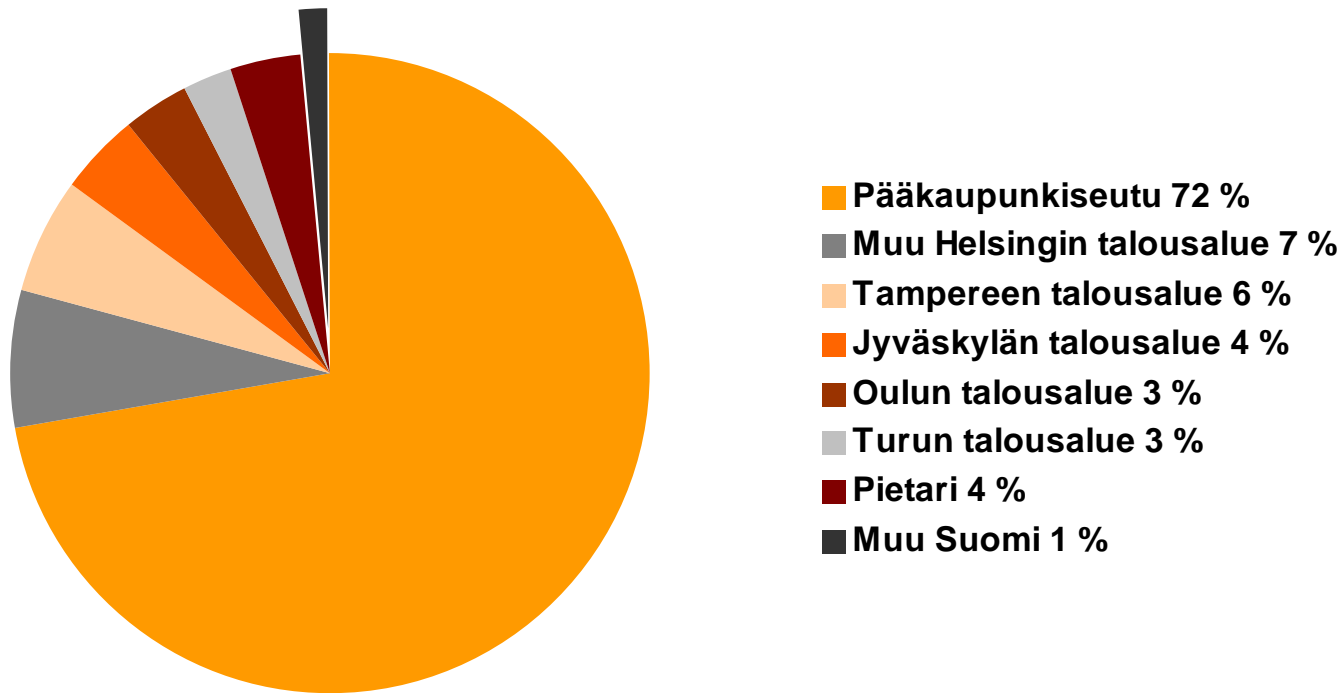
Konserni

Oman pääoman tuotto-%

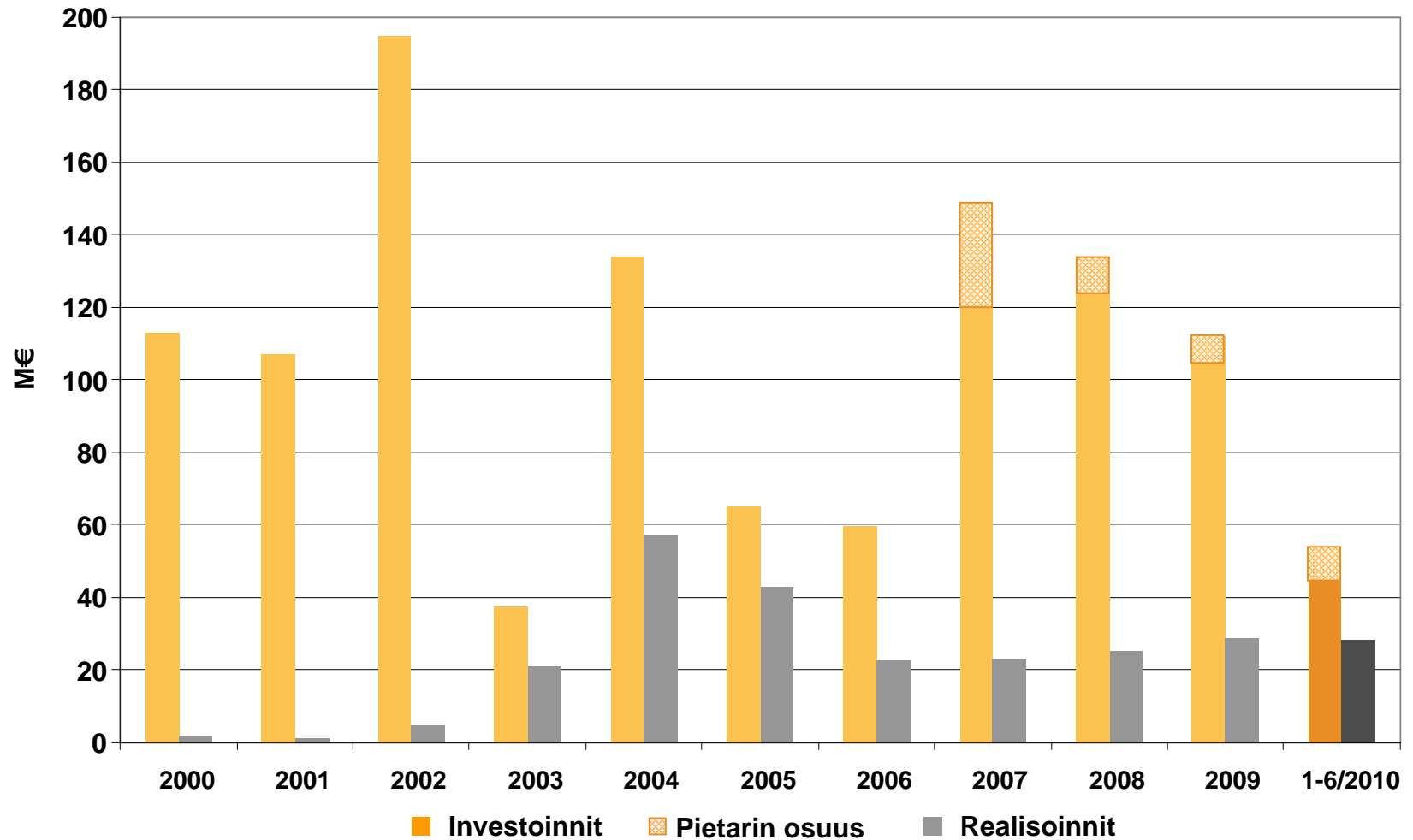


Asunto-omaisuus yhteensä 30.6.2010

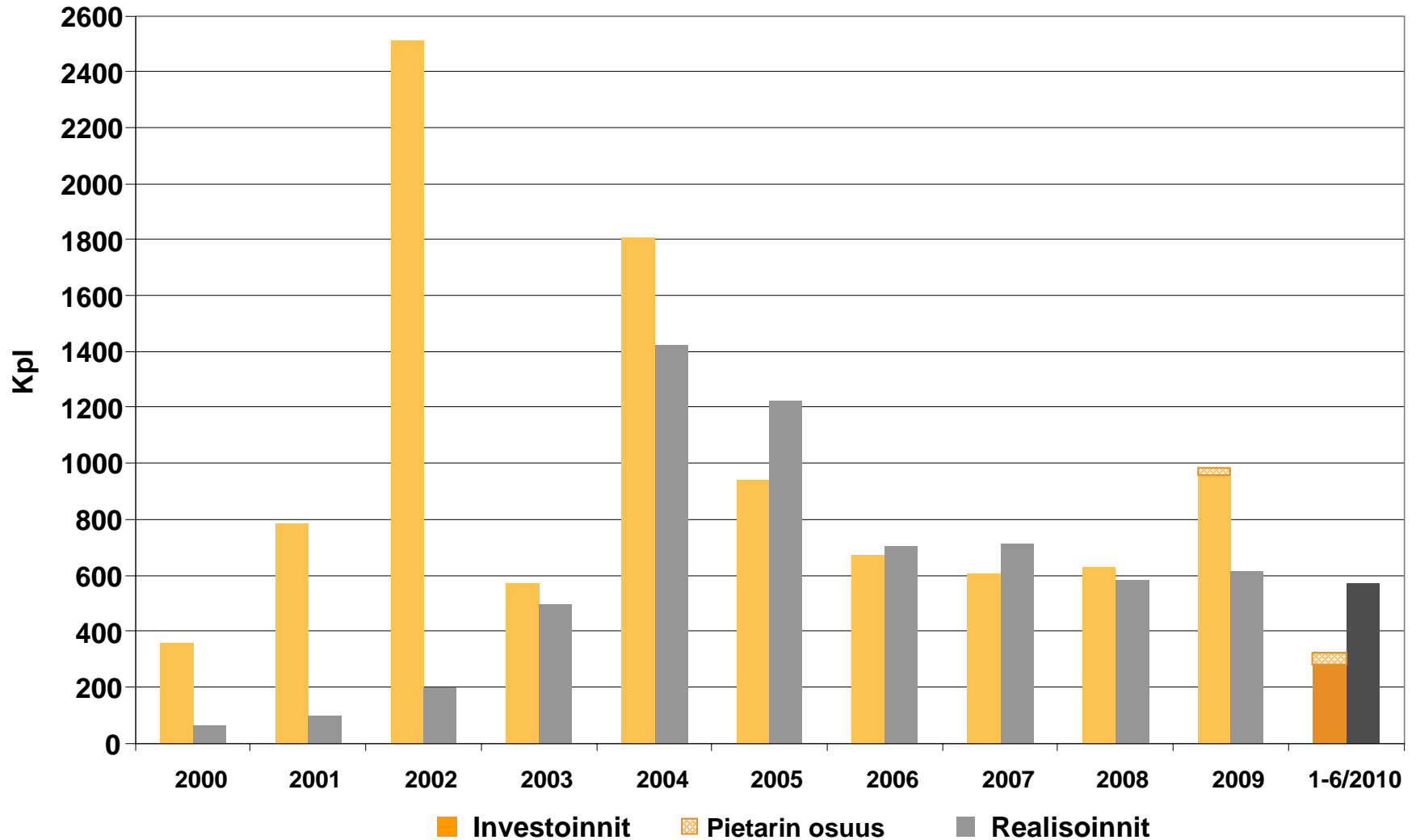
Käypä arvo 1 557,8 M€



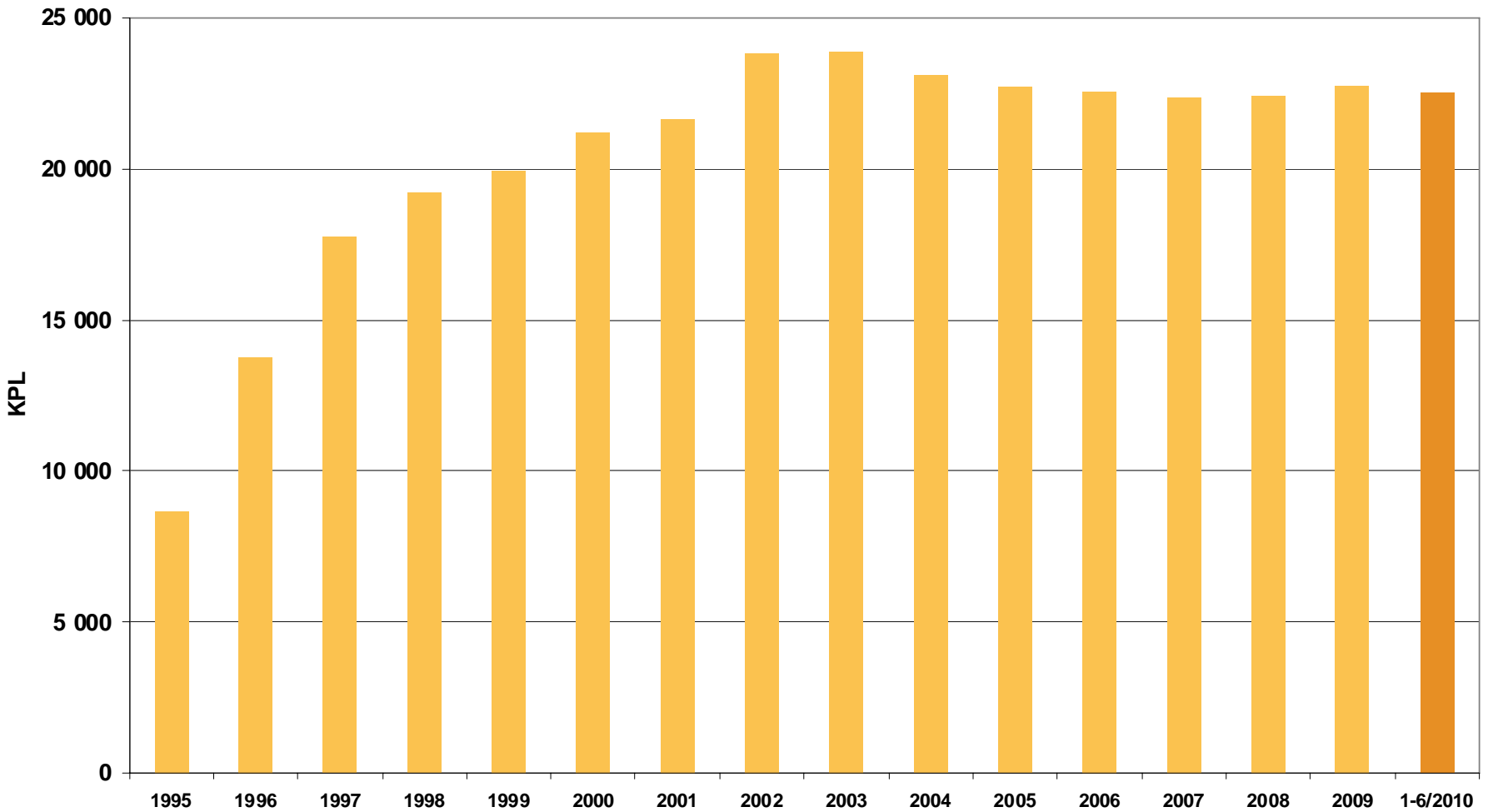
Investoinnit ja realisoinnit M€



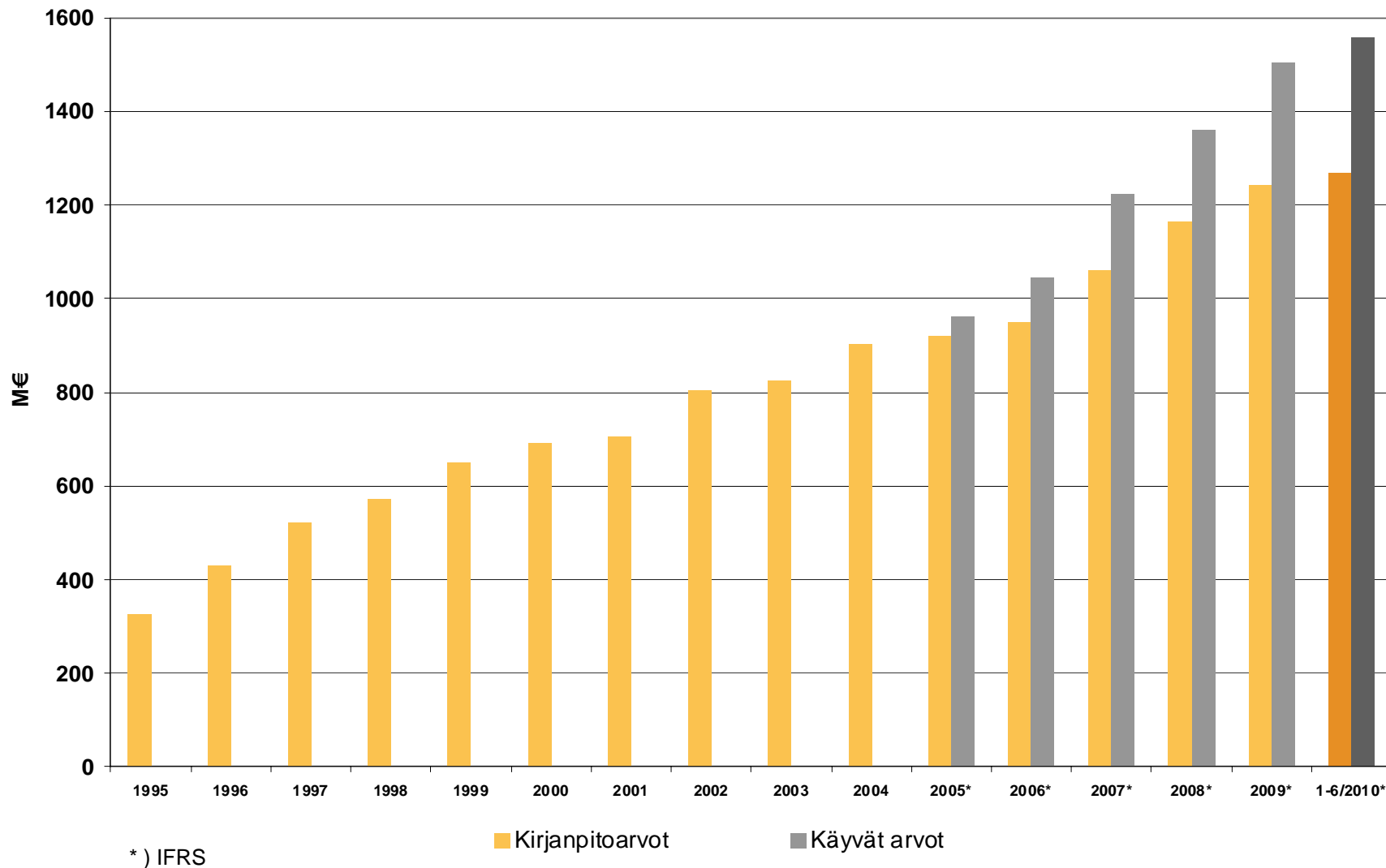
Investoinnit ja realisoinnit, kpl



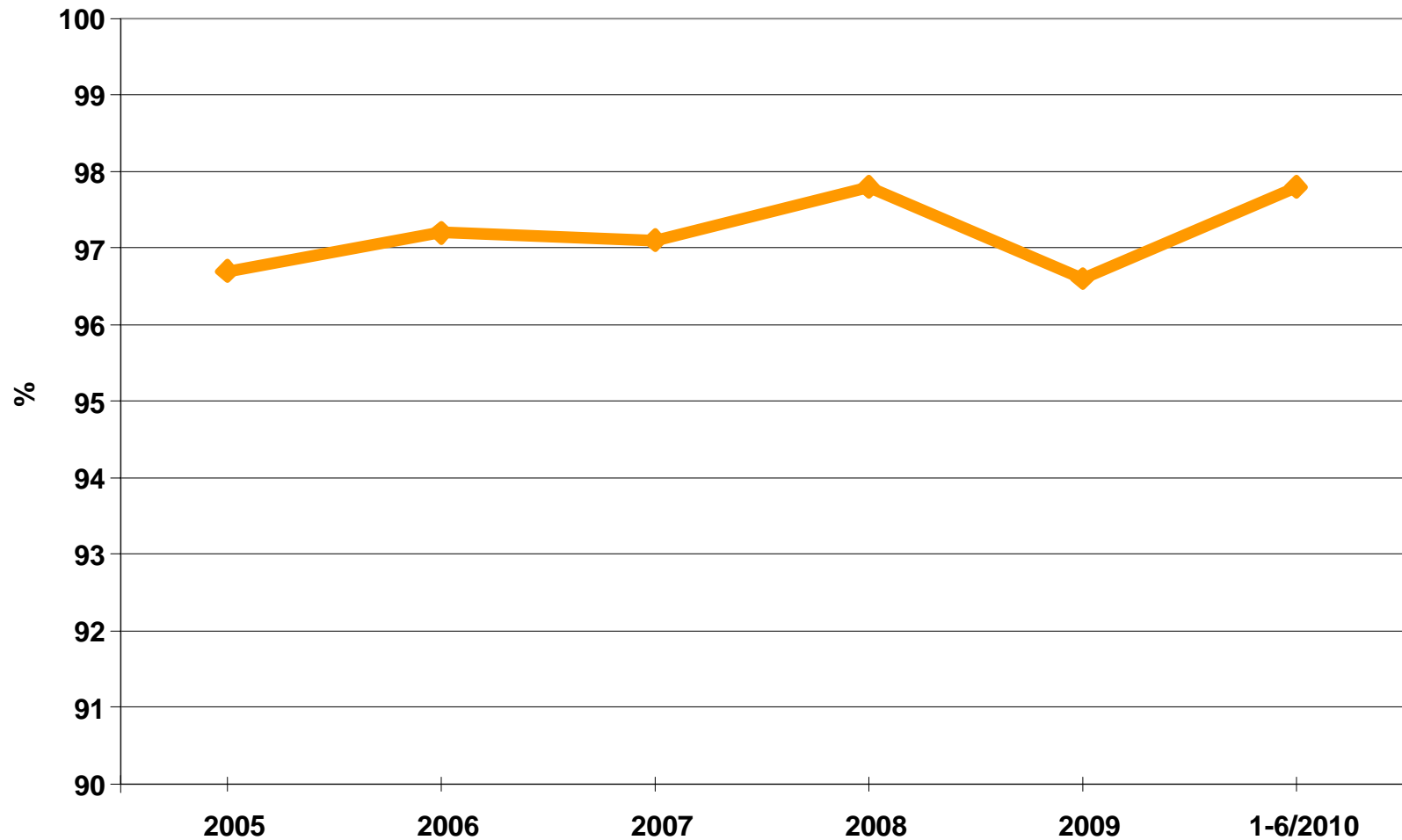
Asuntojen lukumäärä



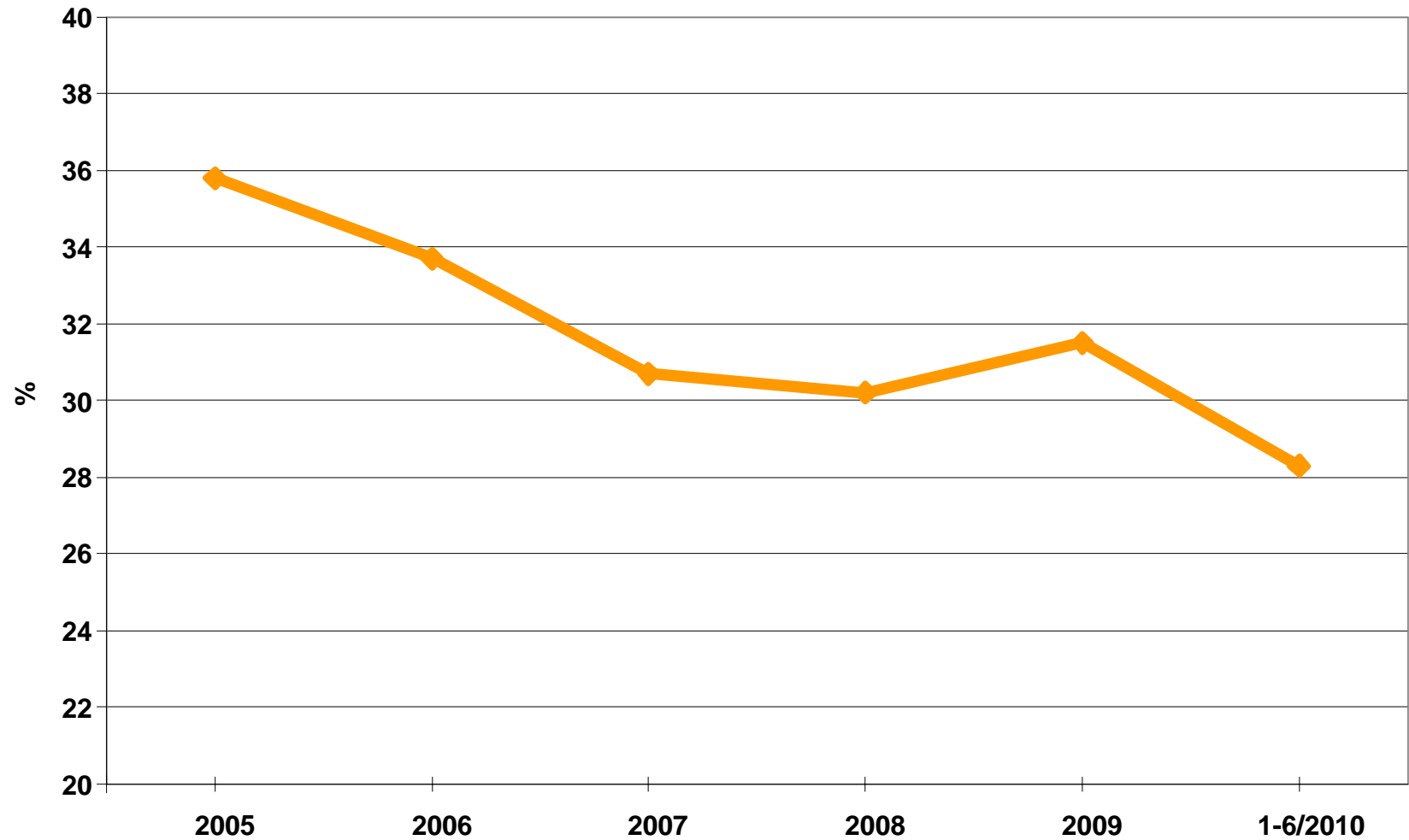
Asuntojen kirjanpitoarvot ja käyvät arvot



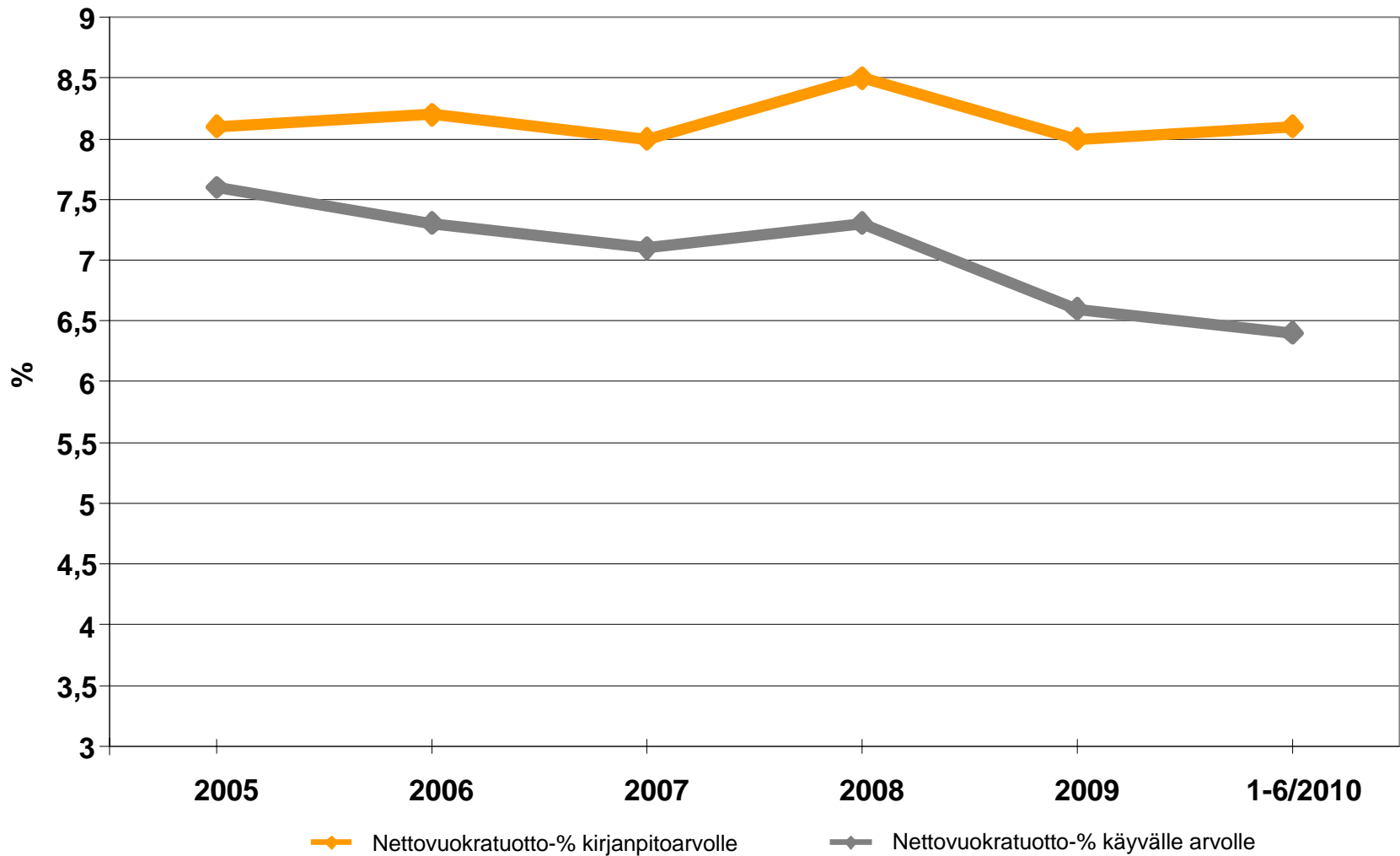
Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste-%



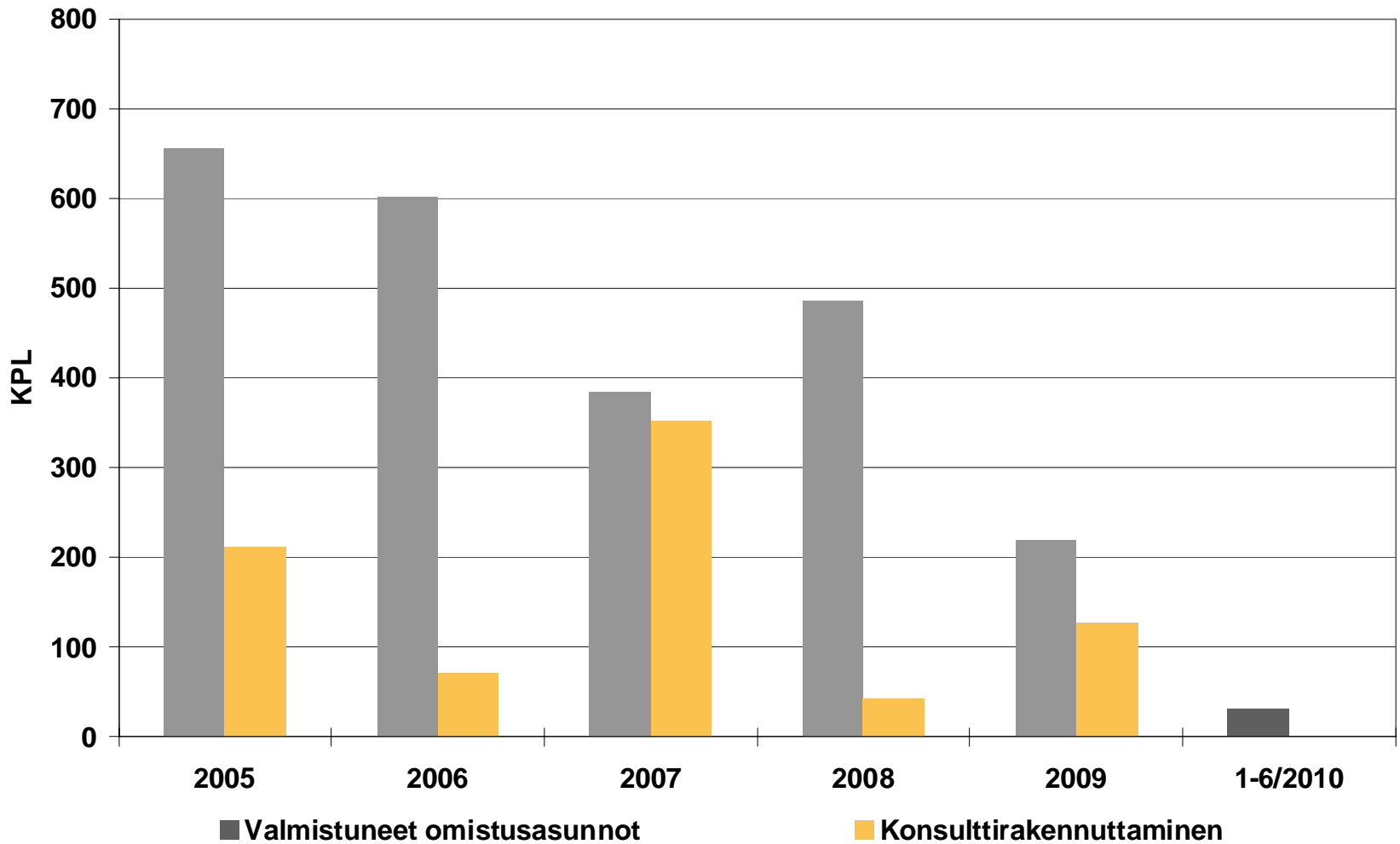
Vuokra-asuntojen vaihtuvuus-%



Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-%



Valmistuneet asunnot, kpl



Asuntomarkkinat

- > vuokra-asuntokysyntä on jatkunut hyvänä
- > kaupungistuminen, perheeseen pientyminen, väestön ikääntyminen ja työperäinen maahanmuutto tukevat vuokra-asuntokysynnän kasvuodotuksia
- > uusia vuokra-asuntoja valmistunut vähän, mutta uudiskohteiden aloitukset 2009-2010 valtion rahoitustuella lisäävät tarjontaa lähitulevaisuudessa
- > omistusasuntokysynnän lisääntymisestä johtuen uusien omistusasuntojen rakentaminen vilkastunut

Näkymät

- > Suomen kansantalous on kääntynyt varovaiseen nousuun ja kuluttajien luottamus on jatkanut vahvistumisistaan. Ennusteiden mukaan korkotason nousu jatkuu maltillisena loppuvuonna 2010.
- > Vuokra-asuntokysynnän ennakoitaan jatkuvan hyvänä vuonna 2010 ja SATO:n vuokraustoiminnan tuloksen arvioidaan paranevan edellisvuodesta.
- > Edellytykset kasvustrategian mukaisille vuokra-asuntoinvestoinneille nähdään hyvinä. Uudiskohdeinvestoinnit 2010 SATO toteuttaa pääosin ns. välimallin mukaisella korkotukilainoituksella.
- > Omistusasuntomarkkinoiden elpyminen ja kohteiden ennakkomarkkinoinnista saatujen hyvien tulosten perusteella SATO kasvattaa omistusasuntokohteiden aloitusten määrää.
- > Pietarin talouden ennakoitaan jatkuvan, minkä seurauksena SATO kasvattaa investointejaan siellä.
- > Konsernin vuoden 2010 tuloksen ennen veroja ennakoitaan paranevan edellisvuodesta.

Lisätietoja

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

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