

SATO Oyj

TILINPÄÄTÖSINFO 5.2.2010
Erkka Valkila

Sisältö

1. SATO Oyj
2. Toimintaympäristö
3. SATO:n vuosi 2009
4. Näkymät vuodelle 2010

Visio 2020

Missio

SATO on
hyvän
asumisen
toteuttaja

**Asunnot ovat intohimomme –
50 000 tyytyväistä asukasta 2020**

Strategiset tavoitteet

**SATO on markkina-
arvoltaan Suomen
suurin asunto-
sijoitusyhtiö**

**12 % vuosituotto
omistajille**

SATO on listautumiskelpoinen asuntosijoitusyhtiö

Liiketoimintastrategia

Koti kuten
haluat

SATO

- > omistaa, vuokraa, kehittää ja rakennuttaa asuntoja
- > toimii Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa
- > kasvattaa asuntokantaansa kannattavasti
- > toimii asiakaslähtöisesti ja tehokkaasti
- > on rohkea alansa uudistaja ja erottautuu erinomaisella palvelulla
- > viestii toiminnastaan läpinäkyvästi

SATOn keskeiset vahvuudet

Koteja
tarvitaan
aina

- > tunnettuus
- > asuntojen keskeinen sijainti
- > hyvä palvelu
- > laatutakuu
- > osaava kumppanuusverkosto

Toimintaympäristö

Kuluttajien
luottamus
korkealla

Kaupungis-
tumiskehitys
jatkuu

Vuokra-
asuntojen
kysyntä
kohdistuu
eniten
pieniin
asuntoihin

Taloudellinen ympäristö

- > talous kääntynyt varovaiseen nousuun
- > rahoituksen saatavuus hyvä
- > kuluttajien luottamus noussut keskimääräistä korkeammalle tasolle
- > työttömyys lisääntyy
- > ennusteiden mukaan korkotason nousu alkaa loppuvuodesta 2010

Asuntomarkkinat

- > kaupungistuminen jatkuu
- > vuokra-asuntokysyntä jatkuvaa
- > vuokrakehitys kehittyy yleistä inflaatiota mukaellen
- > uusia vuokra-asuntoja rakenteilla edellisvuosia enemmän
- > yleishyödyllisyyslainsäädäntöön odotettavissa kevennyksiä
- > omistusasuntojen aloitukset viriämässä

Taloudelliset tavoitteet

Sijoittajia
kiinnostava
yhtiö, jonka
omistajille
kilpailu-
kykyinen
tuotto

Osingonjako

- > vähintään 60 prosenttia vapaasti jaettavasta tuloksesta*
 - > osingon määrään vaikuttaa investointien vaatima rahoitus

Omavaraisuus

- > vähintään 25 prosenttia käyvin arvoin laskettuna (ilman yleishyödyllistä VATRO-liiketoimintaa)

Vuosi 2009

SATOn
talous
kehittyi
vakaasti

- > vuokratuotot kasvoivat yli 6 %
- > investoinnit yli 110 milj. €
- > sijoitusomaisuuden käypä arvo yli 1,5 miljardia euroa
- > uudisasuntomyynnin tuotot 56,5 milj. €
- > toiminnallinen organisaatio uudistettiin
- > konsernin omavaraisuusaste sijoituskiinteistöjen käyvin arvoin laskettuna parani noin 25 %:iin
- > konsernin lyhytaikaisia velkoja vähennettiin 30 milj. €

Liiketoimintasegmentit

	SATO- 2009 liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta
<i>Milj. euroa</i>		
Liikevaihto	192,6	37,8
Nettovuokratuotto	72,3	21,0
Voitto ennen veroja	25,9	4,3
Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin	110,1	1,9
Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo	1 005,5	237,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	1 265,1	237,9
Vuokra-asunnot, lkm	16 397	5 027
Osaomistusasunnot, lkm	1 345	
Valmistuneet omistusasunnot, lkm	219	

SATO-liiketoiminta

- > SATO-liiketoiminta sisältää rajoituksista vapaat ja lyhyemmän rajoitusajan asunnot sekä omistusasuntotuotannon
- > noin 17 000 asuntoa pääosin pääkaupunkiseudulla, Tampereen, Oulun, Jyväskylän ja Turun talousalueilla sekä Pietarissa
- > asuntojen käypä arvo noin 1,3 miljardia euroa, 84 % SATO-konsernin asuntokannasta

VATRO-liiketoiminta

- > VATRO-liiketoiminta sisältää pitkällä rajoitusajoilla olevat arava-asunnot, joiden rajoitukset päättyvät noin vuoteen 2047 mennessä
- > noin 5 000 asuntoa pääosin pääkaupunkiseudulla, Tampereen, Oulun, Jyväskylän ja Turun talousalueilla
- > asuntojen käypä arvo noin 240 milj. euroa, 16 % SATO-konsernin asuntokannasta

Vuosi 2009

Rohkea
alansa
uudistaja

Kehitystoiminta

- > liiketoimintaprosessien kehittäminen
- > energiankulutuksen seuranta ja hallinta
 - > Suomen Asuntoliitto ry:n Ympäristöpalkinto 2009
- > tutkimusprojektit mm.
 - > Kestävän rakentamisen prosessit
 - > Hankintatoimen kehittäminen
- > vaikuttaminen alan järjestöissä
- > viestintä
 - > Kotona-lehdelle 1. sija ProCom Viestinnän ammattilaiset asiakaslehtikilpailussa
 - > sato.fi arvioitu Aalundin PR-Barometer – tutkimuksessa Suomesta mukana olevista yhtiöistä parhaimmaksi kotisivustoksi

Konsernin tuloslaskelma

(M€)	2009	2008
Liikevaihto	230,4	290,4
Liikevoitto	70,8	74,3
Rahoitustuotot ja -kulut	-40,6	-42,9
Tulos ennen veroja	30,2	31,5

Konsernin tase

(M€)	2009	2008
Sijoituskiinteistöt ja muut pitkäaikaiset varat	1 274,1	1 196,3
Vaihto-omaisuus ja muut lyhytaikaiset varat	143,8	193,3
Varat yhteensä	1 418,0	1 389,6
Oma pääoma	219,4	202,8
Vähemmistöosuus	1,6	1,5
Velat yhteensä	1 197,0	1 185,3
Oma pääoma ja velat yhteensä	1 418,0	1 389,6

Tunnusluvut

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT

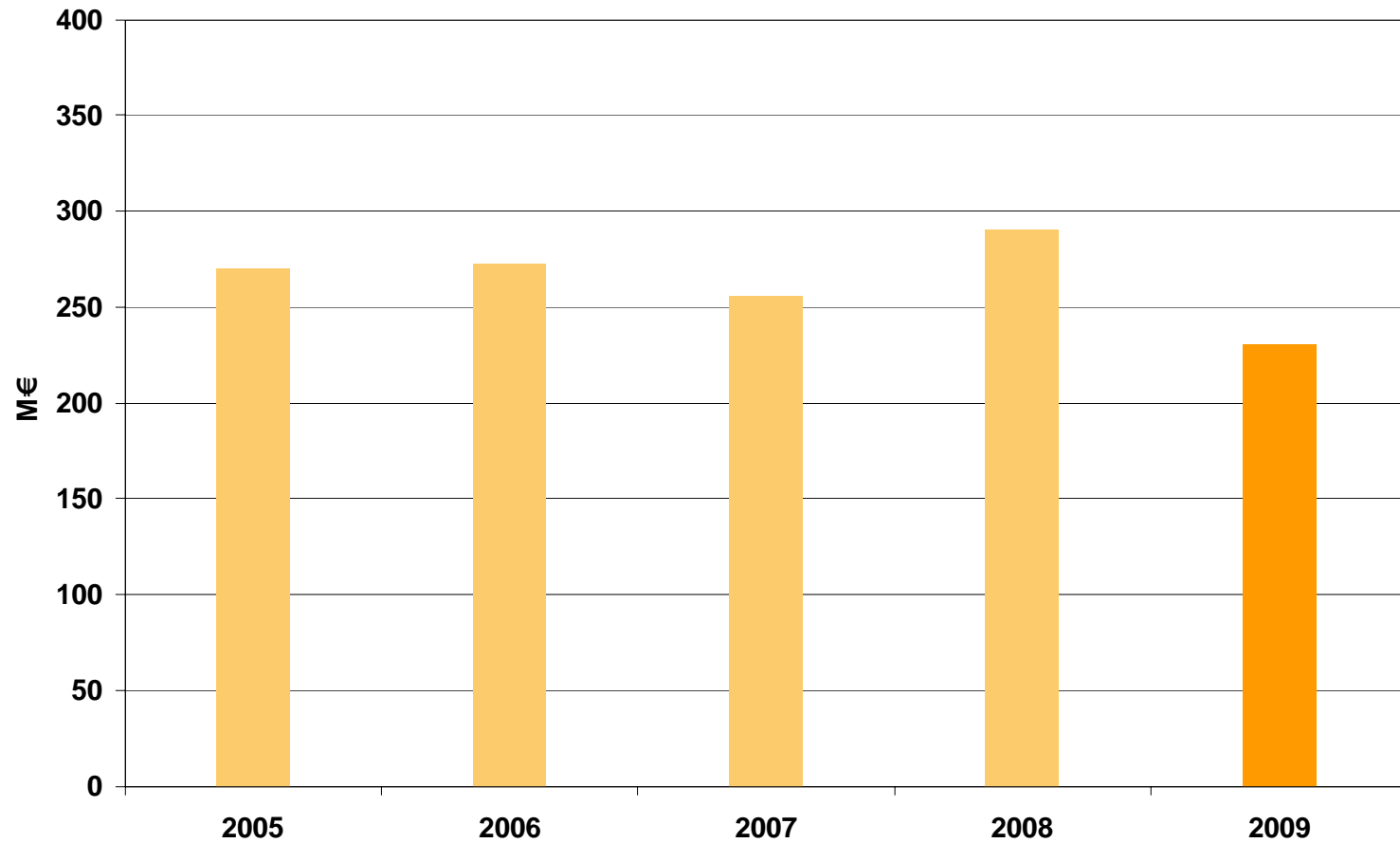
	2009	2008
Oman pääoman tuotto-%	10,7	11,5
Sijoitetun pääoman tuotto-%	5,6	6,3
Omavaraisuusaste-%, konserni, kirjanpitoarvoin	15,7	14,8
Omavaraisuusaste-%, ilman VATRO liiketoimintaa - sijoituskiinteistöjen käyvin arvoin	28,2	26,3
Tulos/osake (euroa)	0,50	0,53
Osakekohtainen nettovarallisuus		
- kirjanpitoarvoin (euroa)	4,8	4,6
- käyvin arvoin (euroa)*	9,1	7,9
Osinko (M€)	10,9**	10,7

* laskennallinen verovelka huomioitu

** hallituksen esitys yhtiökokoukselle

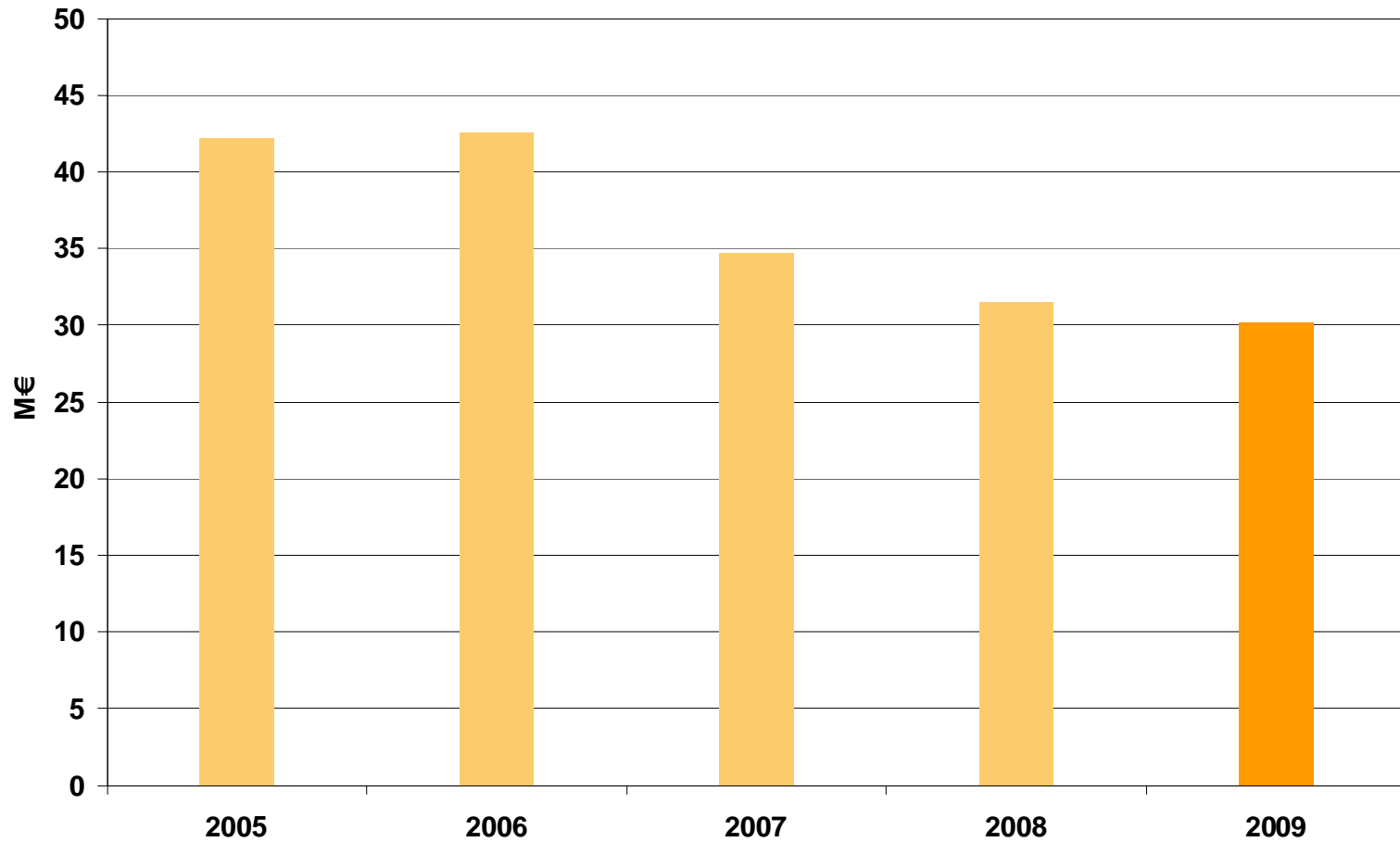
Konserni

Liikevaihdon kehitys 2005-2009 (M€)



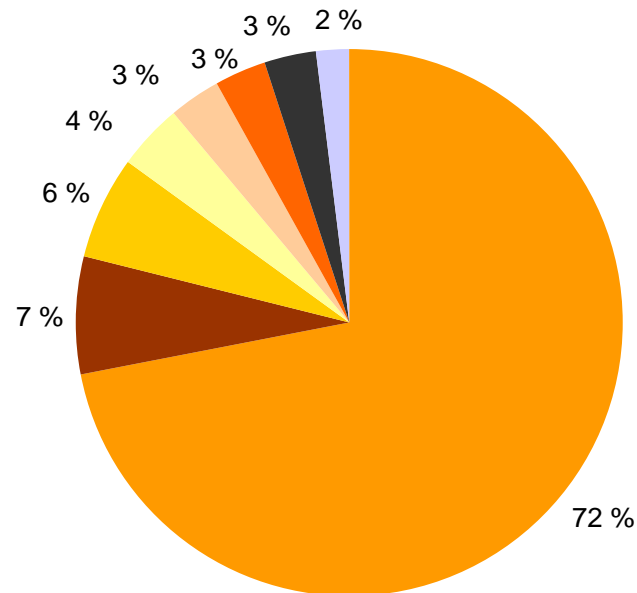
Konserni

Tuloskehitys 2005-2009 (M€)



Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.12.2009

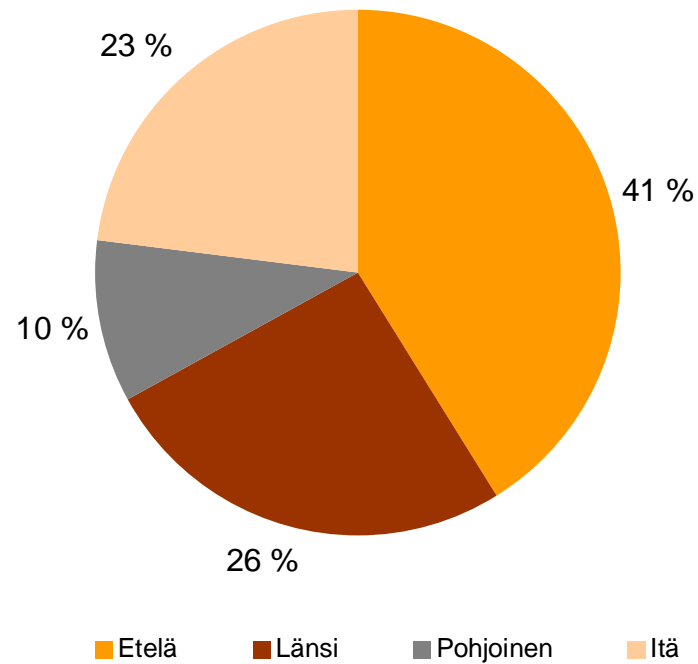
Käypä arvo 1 503,0 milj. €



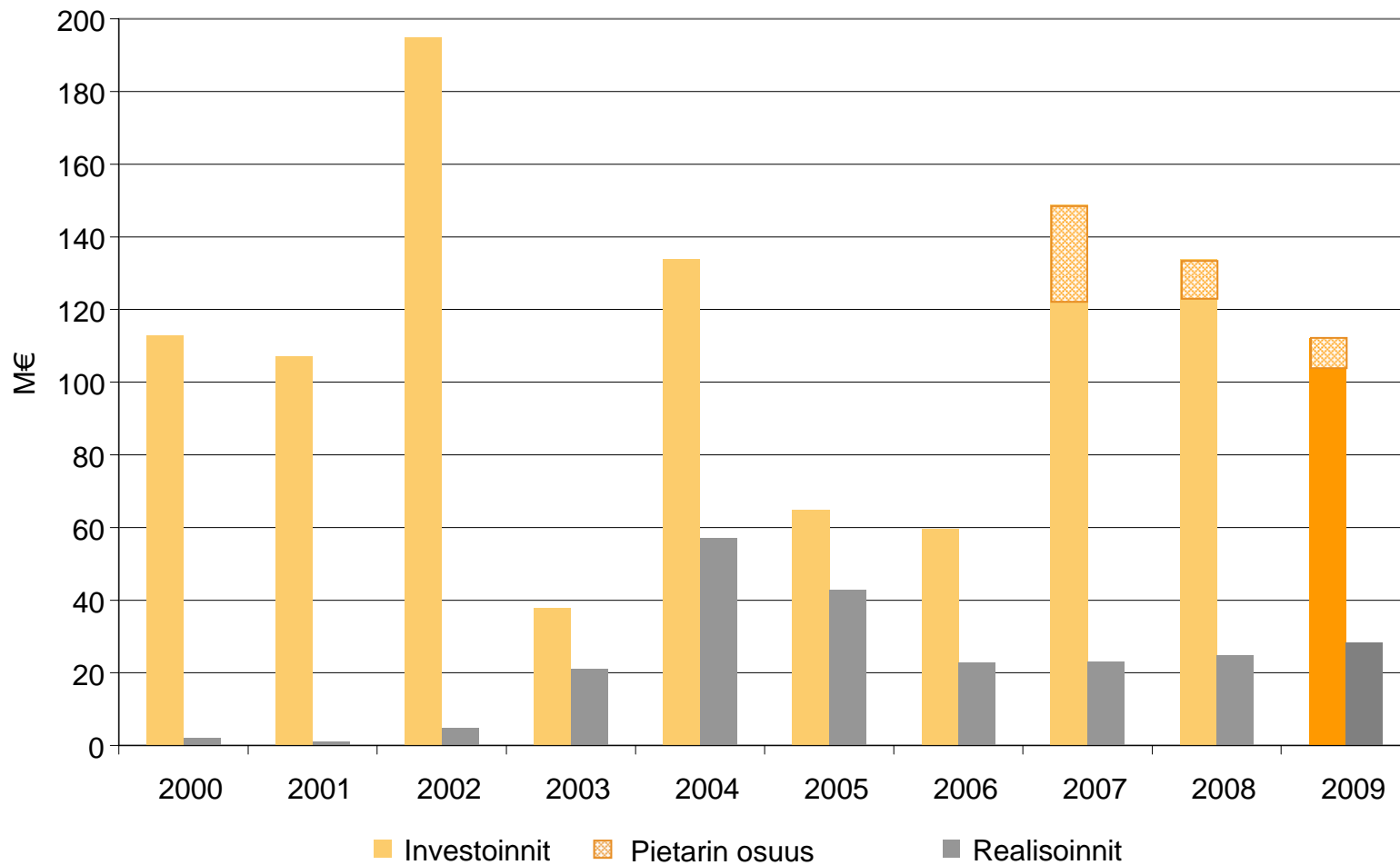
■ Pääkaupunkiseutu ■ Muu Helsingin talousalue ■ Turun talousalue ■ Tampereen talousalue
■ Jyväskylän talousalue ■ Oulun talousalue ■ Pietari ■ Muu Suomi

Asunto-omaisuus Helsingissä 31.12.2009

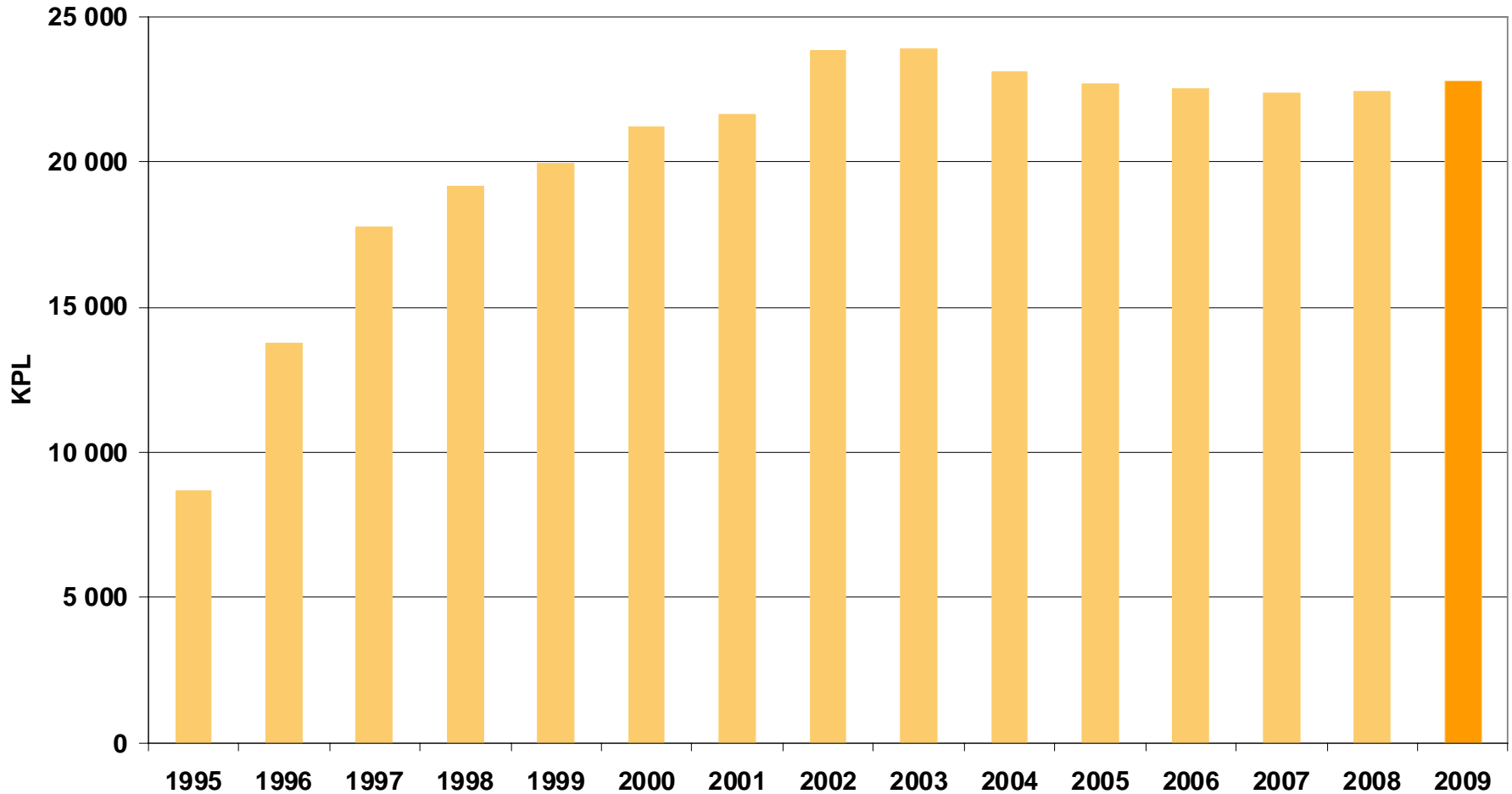
Käypä arvo 641 M€



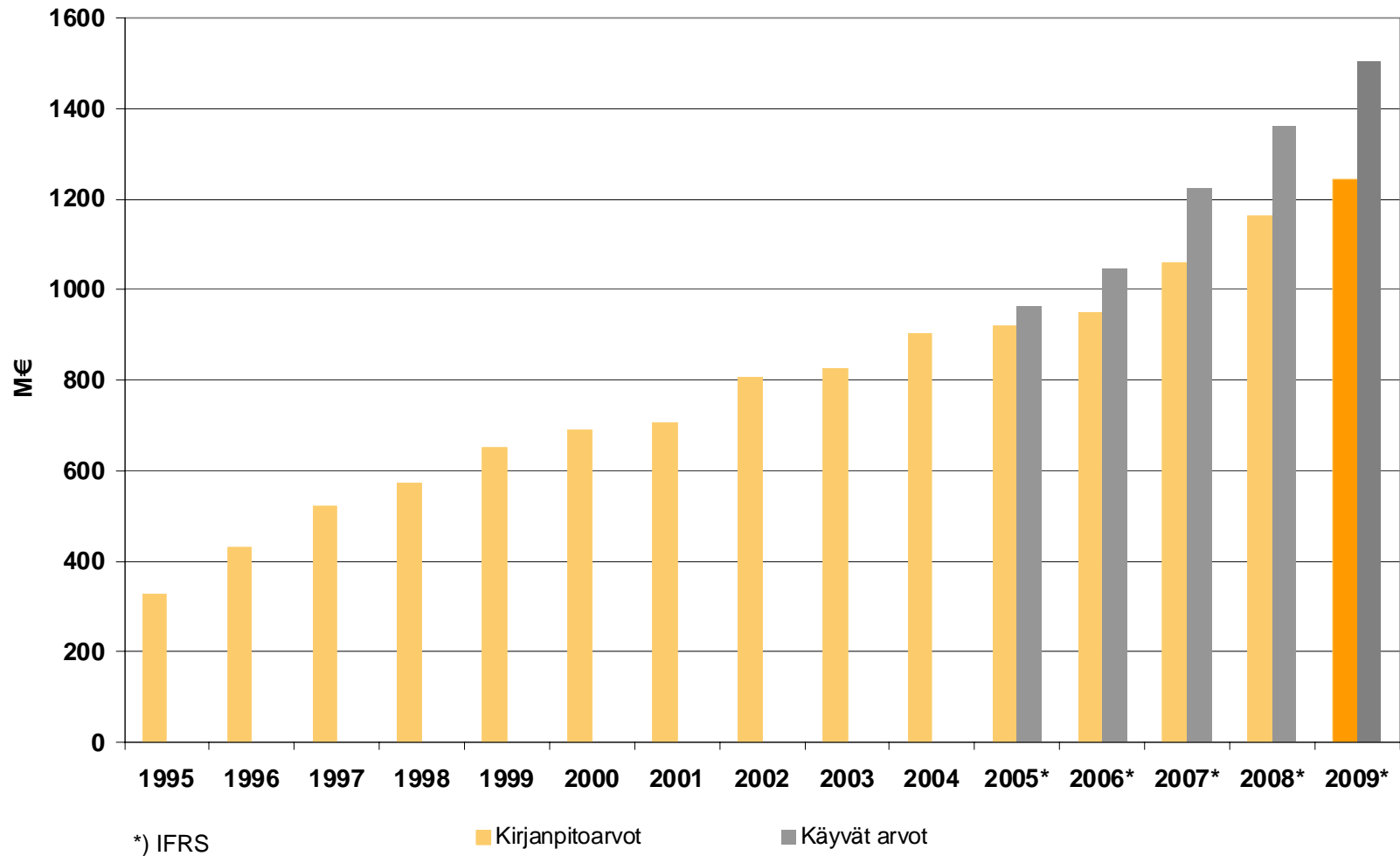
Investoinnit ja realisoinnit 2000-2009 (M€)



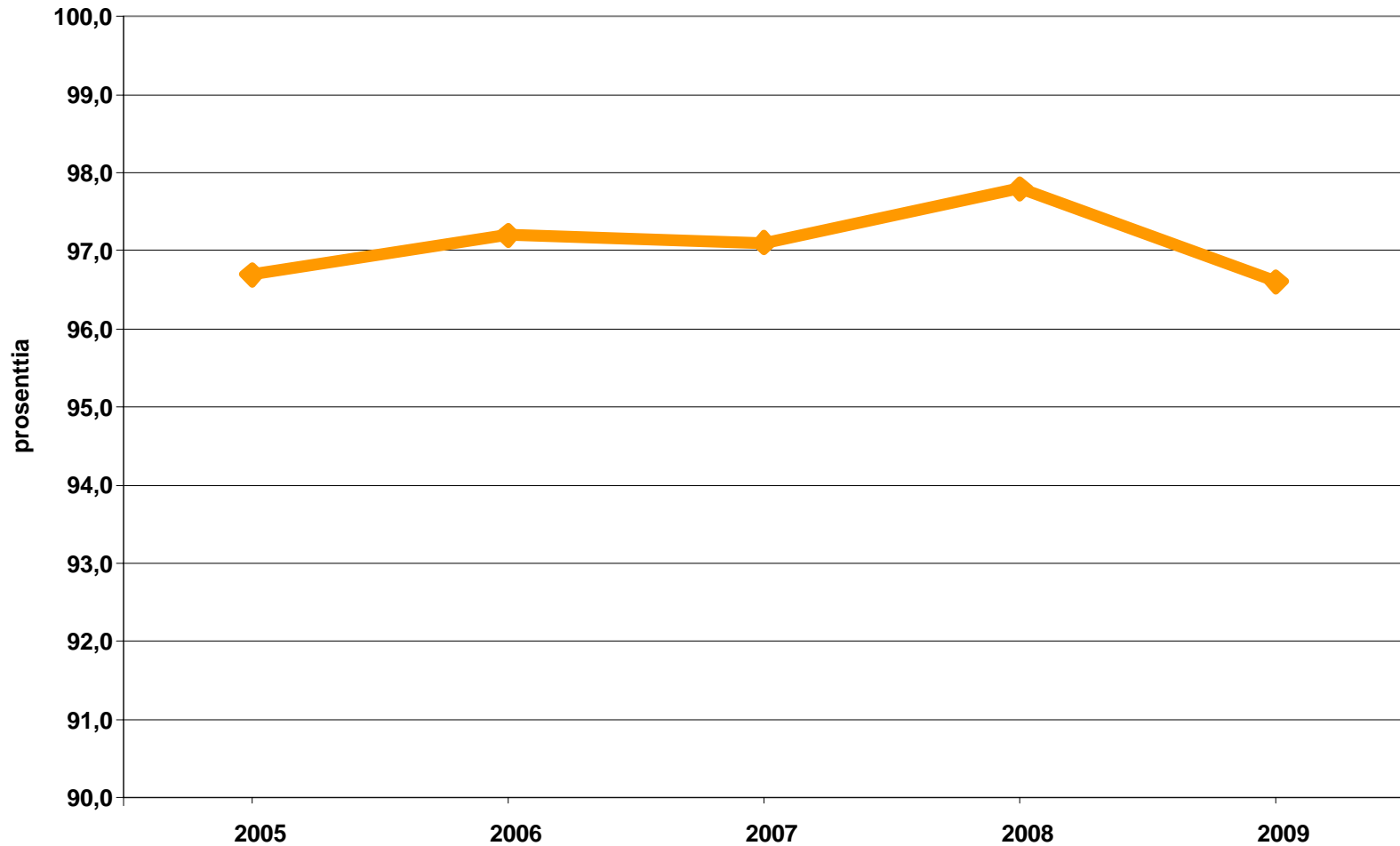
Asuntojen lukumäärä 1995-2009



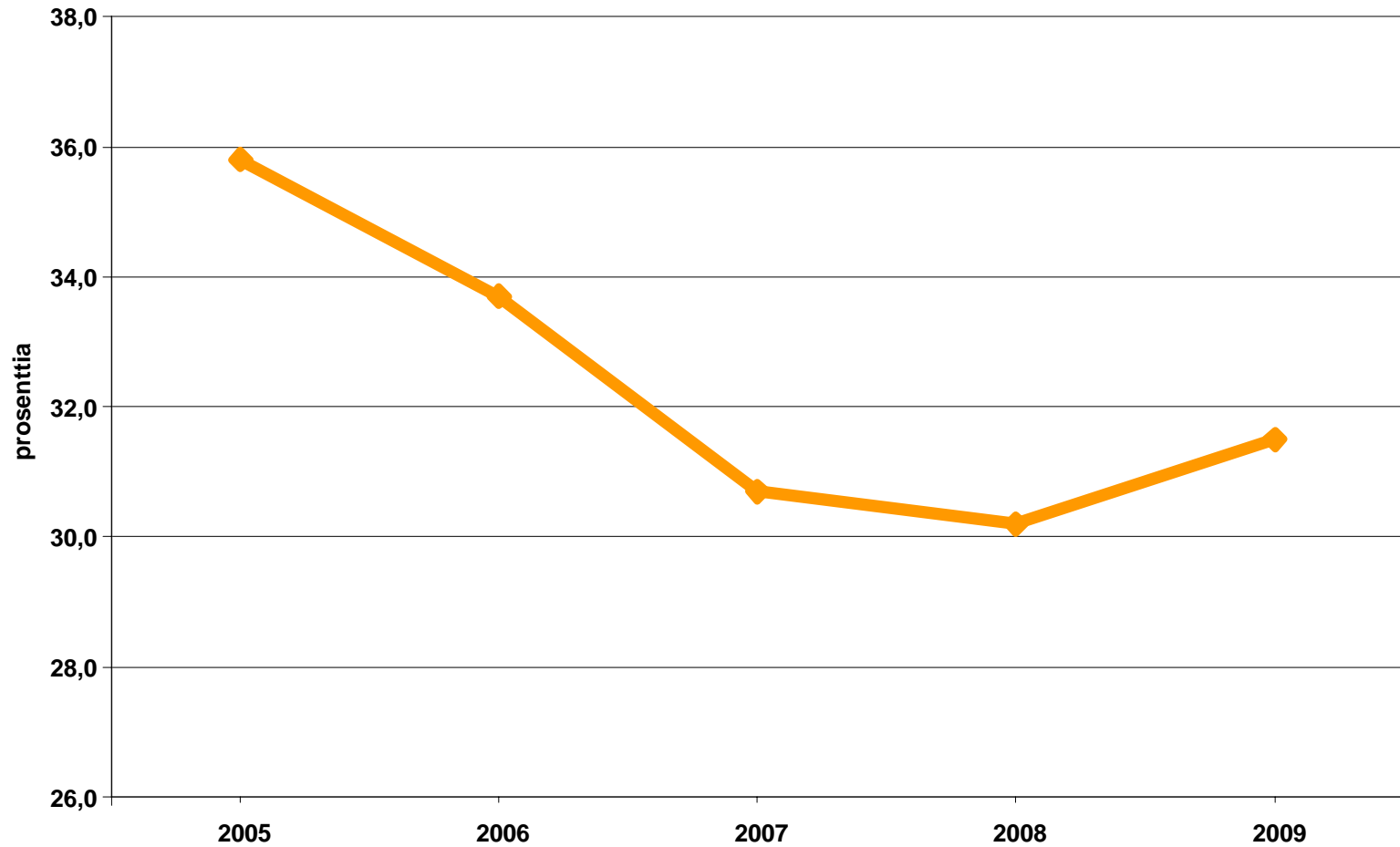
Asuntojen kirjanpitoarvo 1995-2009 ja käypä arvo 2005-2009 (M€)



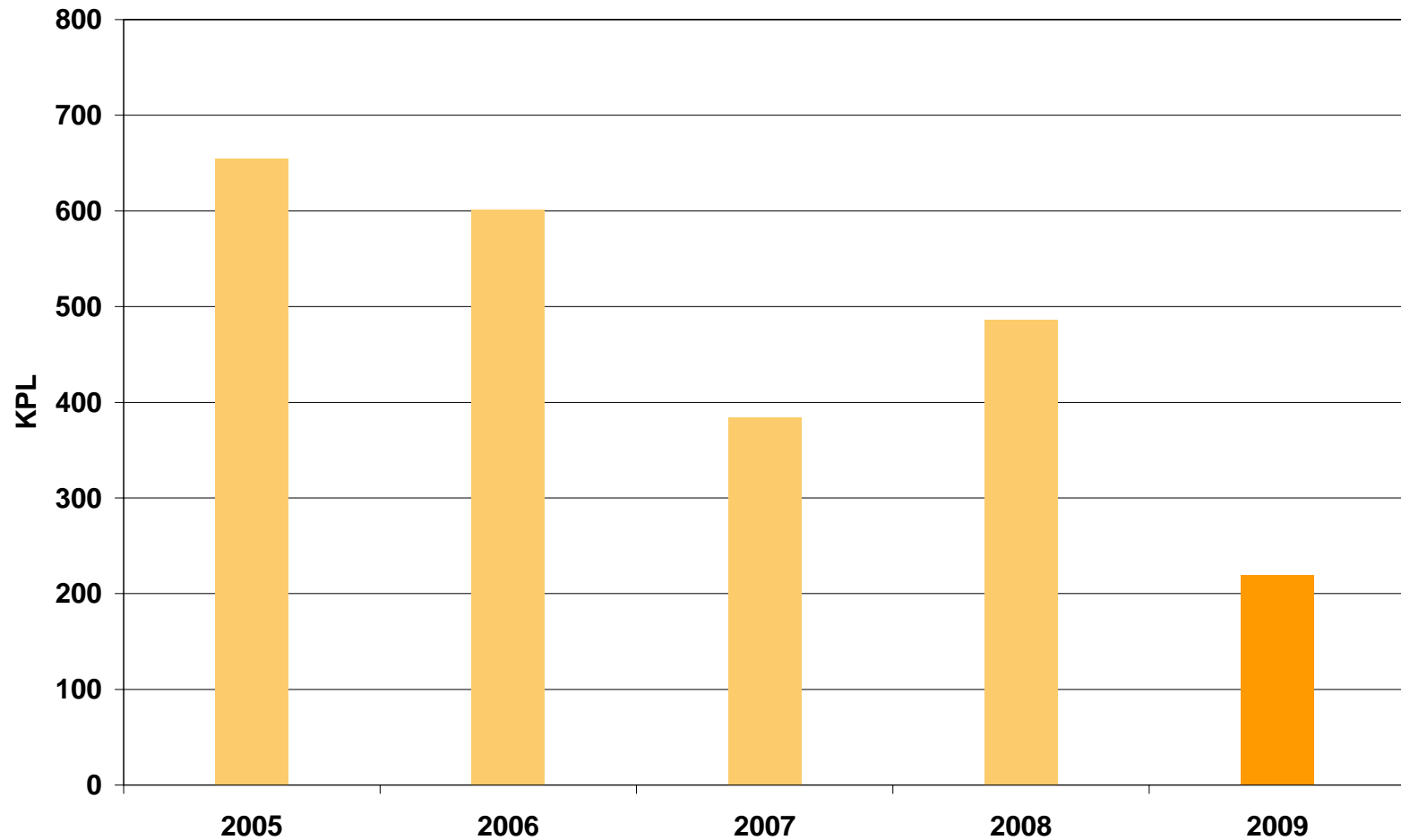
Taloudellinen vuokrausaste 2005-2009 (%)



Asuntojen vaihtuvuus 2005-2009 (%)

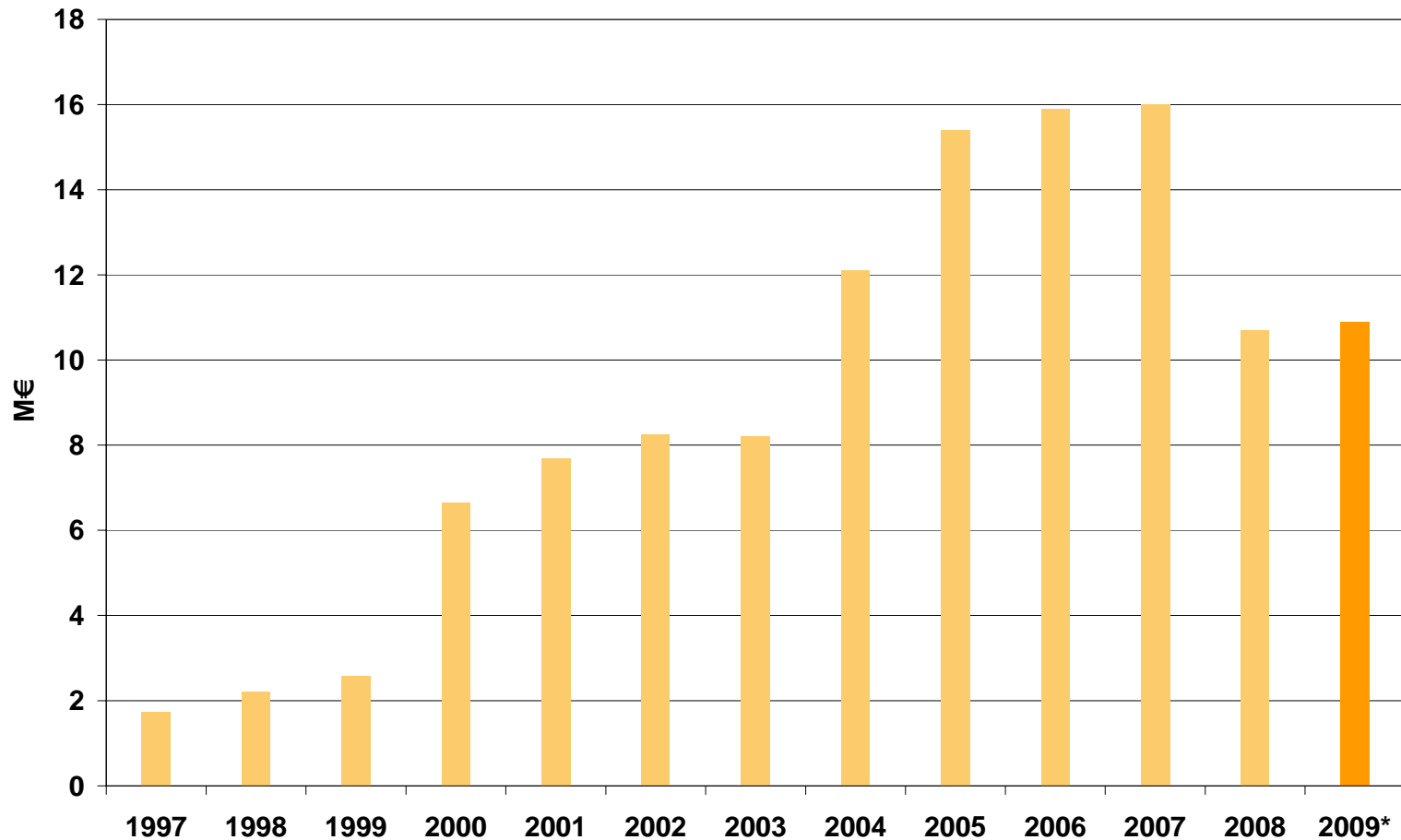


Valmistuneet omistusasunnot 2005-2009 (kpl)



Konserni

Maksetut osingot 1997-2008 ja osingonjakoesitys 2009 (M€)



*) hallituksen esitys yhtiökokoukselle

Näkymät vuodelle 2010

Edellytykset kasvustrategian mukaisille investoinneille hyvät

- > vuokra-asuntokysynnän ennakoidaan jatkuvan hyvänä
- > SATO:n vuokraustoiminnan tuloksen arvioidaan paranevan
- > edellytykset kasvustrategian mukaisille vuokra-asuntoinvestoinneille nähdään hyvinä
- > uudiskohdeinvestoinnit SATO toteuttaa pääosin ns. välimallin mukaisella korkotukilainoituksella
- > omistusasuntomarkkinoiden epävarmuuteen liittyen SATO:n omistusasuntokohteiden aloitusten määrä pysyy alhaisena
- > konsernin vuoden 2010 tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan edellisvuoden tasolla

Asiakastarpeiden muutokset ja SATO:n palvelulupauksen kehitys 1940 - 2010



SATO – asuntoalan edelläkävijä

Perustettu sodan jälkeisen jälleenrakentamisen nopeuttamiseksi

**Aluerakennuttamisen
käynnistäjä**

**Uusien
asumisratkaisujen
kehittäjä**

Asumisoikeusasunnot
Osaomistusasunnot
Senioriasunnot
sisältäen kodinhoito- ja
hoivapalvelua

**Ammattimaisen
asuntosijoitus-
toiminnan
käynnistäjä Suomessa
ja Pietarissa**

**Asiakkaan vaikutus-
mahdollisuuksien
kasvattaja
asunnon suunnittelussa**

SATO PlusKoti-palvelun
kehittäjä

**Vuokra-
asuntojen
laatuluokituksen
kehittäjä**

**Asuntojen
laatutakuun
lanseeraaja**

**Monipuolisen
internetpalvelun
kehittäjä**

**Aktiivinen
kumppanuus-
verkoston rakentaja**

SATOn palvelukonseptit 2010

SATOn palvelulupaus **Koti kuten haluat**

Vuokra-asunnot

SATO LaatuKoti

Laatuluokitellut
asunnot

Vuokra- ja
omistusasunnot

SATO SenioriKoti

Asunnon lisäksi
hoivapalvelua

Omistusasunnot

SATO PlusKoti

Räätälöinti-
mahdollisuudet

Osakkaat

1.2.2010

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	38,6 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	15,9 %
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	14,8 %
Tapiola-yhtiöt	7,3 %
Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	5,4 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola	5,1 %
Wärtsilä Oyj Abp	4,4 %
Pohjola Vakuutus Oy	2,7 %
Notalar Oy	2,0 %
Habinvest Oy	1,0 %
Muut	2,8 %

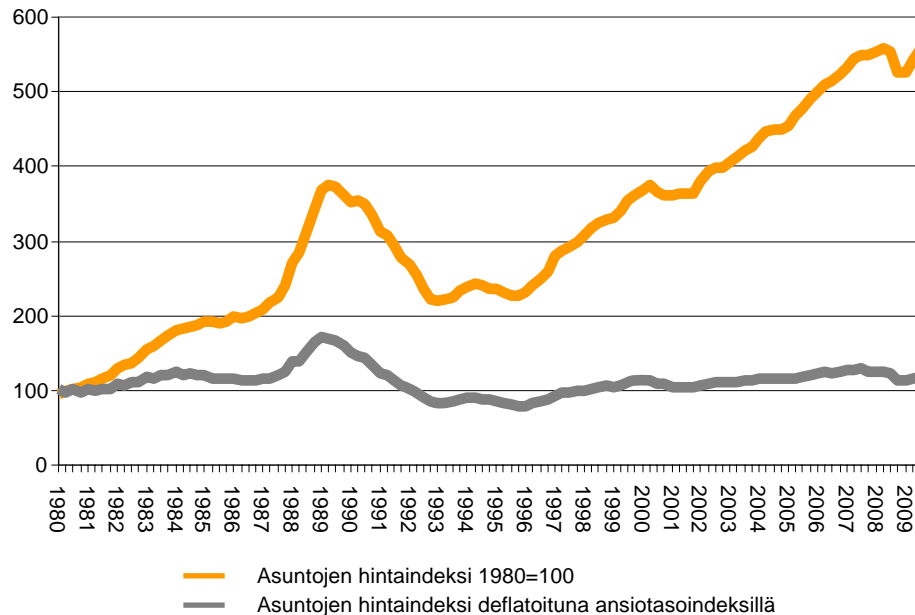
Vuoden 2009 aikana SATOn osakkeilla ei tehty kauppvoja.

Keskinäinen Vakuutusyhtiö Eläke-Fennia merkitsi suunnatussa osakeannissa 950 769 SATO Oyj:n osaketta, mikä vastaa 2,1 prosenttia annin jälkeisestä osakemäärästä.

SATOlla on 29 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa.

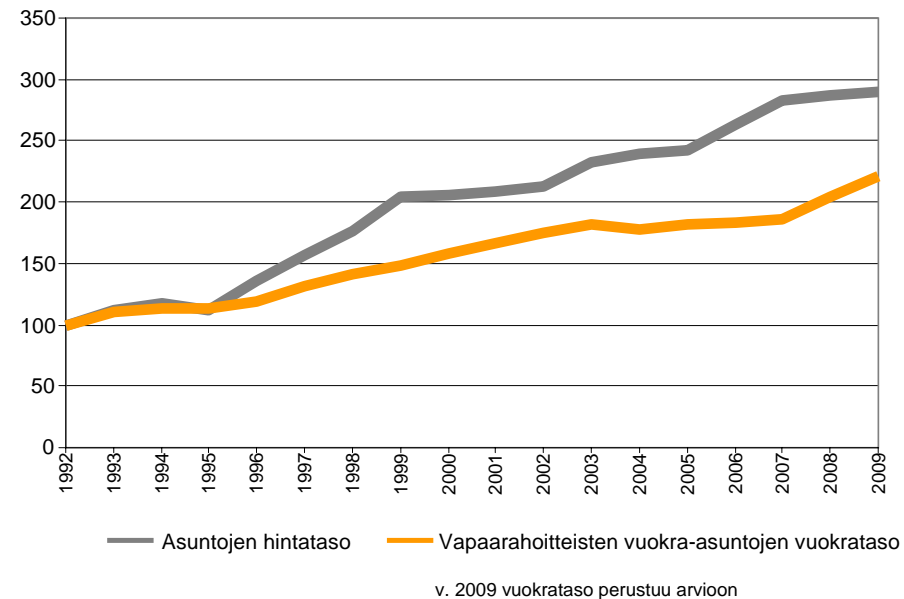
Toimintaympäristö

Asuntojen hinnat



Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen hintataso ja vuokra-asuntojen vuokrataso pääkaupunkiseudulla, indeksoitu 1992=100

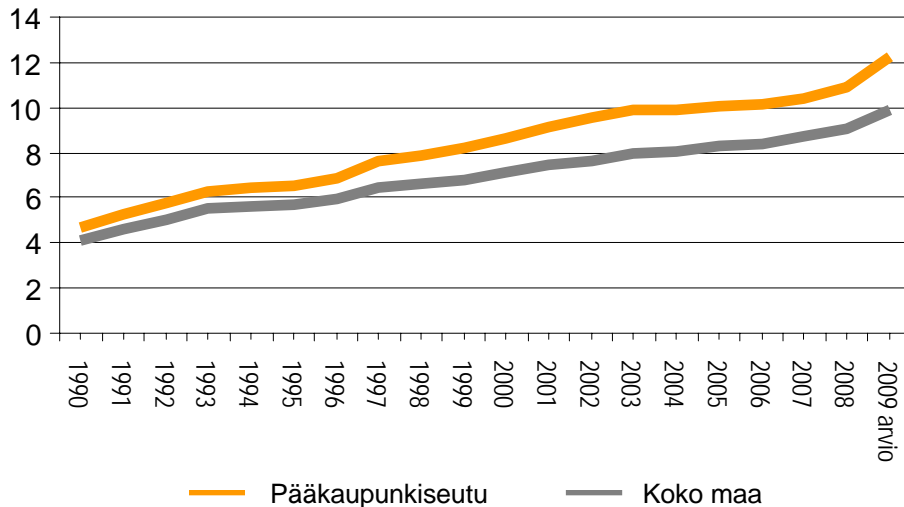


Lähde: Tilastokeskus

Toimintaympäristö

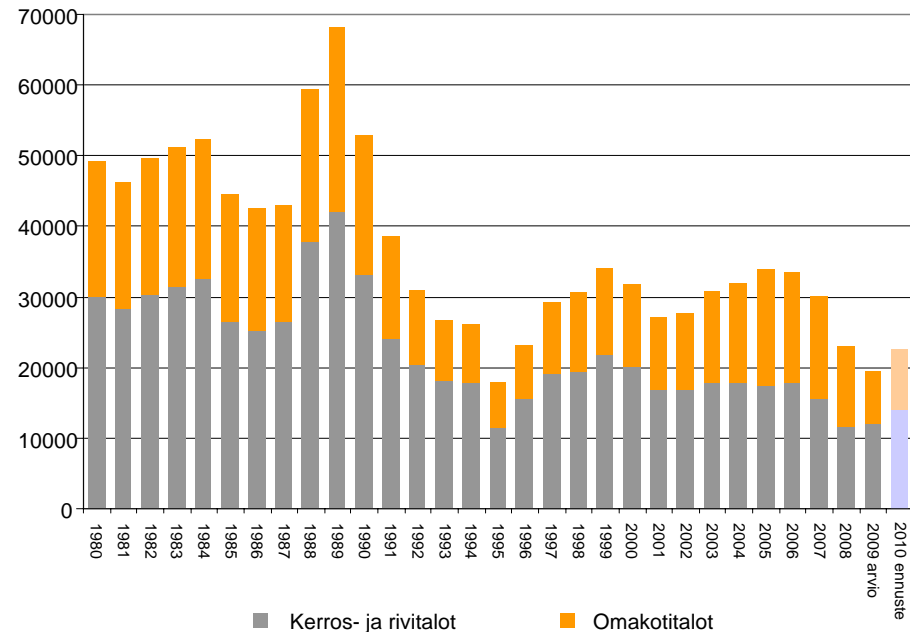
Keskimääräiset asuntojen neliövuokrat

eur/m²/kk



Asuntoaloitukset

kpl

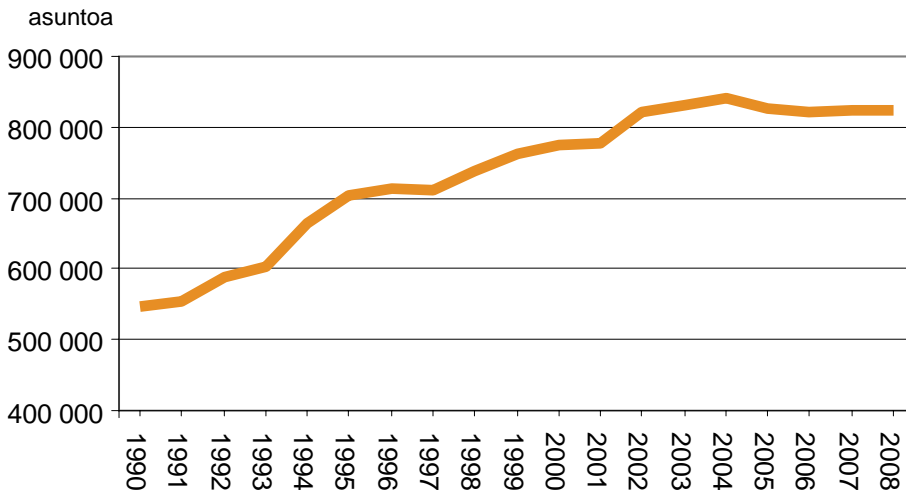


Lähde: Tilastokeskus

Lähde: Tilastokeskus

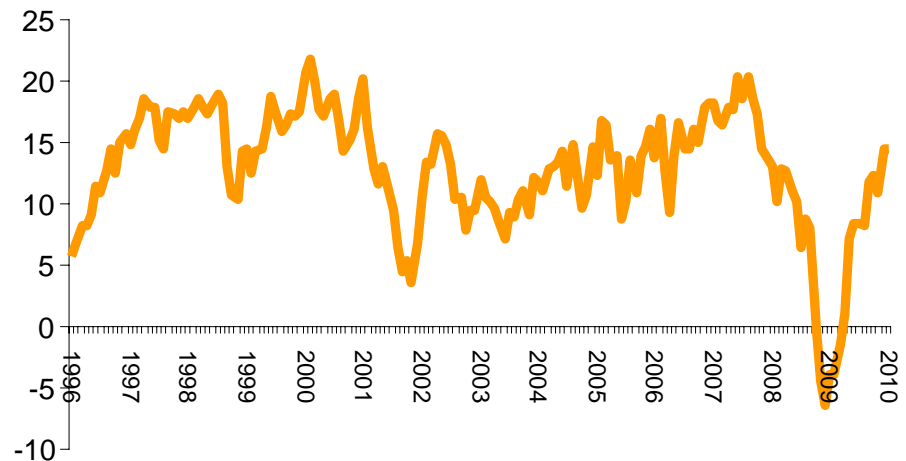
Toimintaympäristö

Vuokra-asuntokanta Suomessa



Lähde: Tilastokeskus

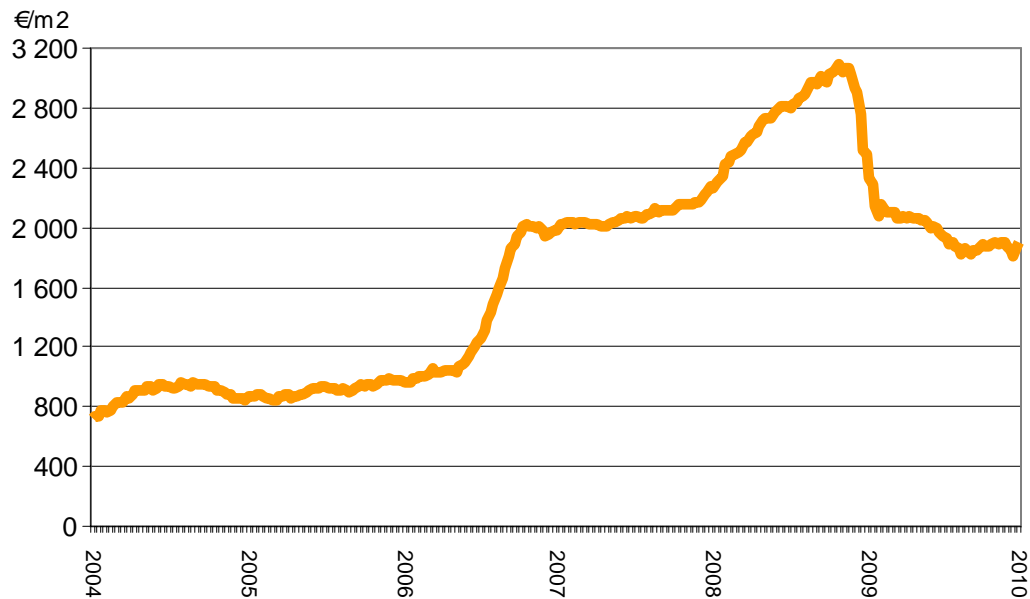
Kuluttajien luottamusindikaattori



Lähde: Tilastokeskus

Toimintaympäristö

Asuntojen hintakehitys, Pietari



Lähde: Bulletin Nedvizhimosti

SATOn vuokra-asunnot Pietarissa

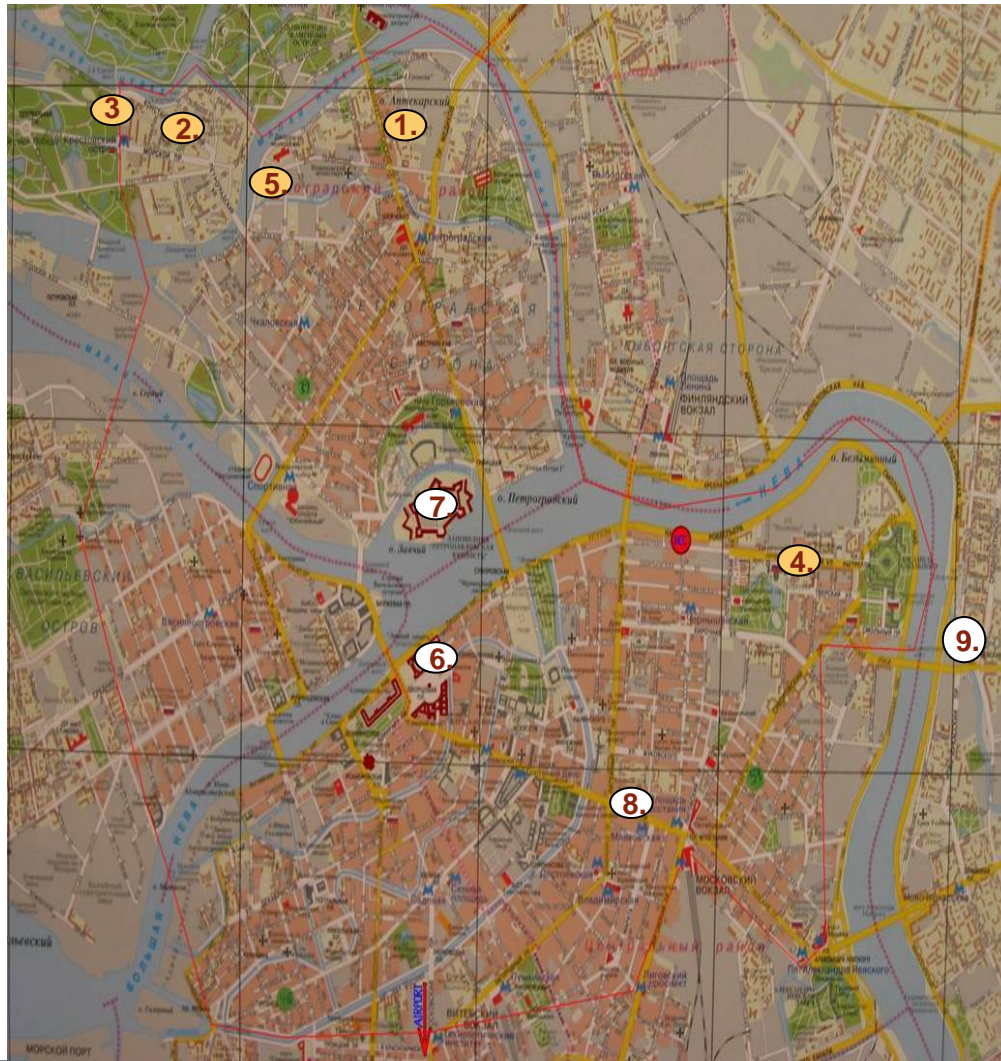
SATOn

investoinnit:

1. Aston Graftio (23 as.)
2. Morskoy 1 ja 2 (5+10 as.)
3. Martinova (2 as.)
4. Shpalernaja 60 (4+7 as.)
5. Karpovka (YIT:Itä hankittu 21 as.)

Maamerkit:

6. Eremitaasi
7. Pietari-Paavalin linnoitus
8. Nevski Prospekt
9. Gaspromin tuleva pääkonttori



Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Erkka Valkila, puh. 0201 34 4001, matkap. 050 62 050

Talousjohtaja Esa Neuvonen, puh. 0201 34 4005, matkap. 040 5001 003

www.sato.fi