

SATO Osavuosisikatsaus

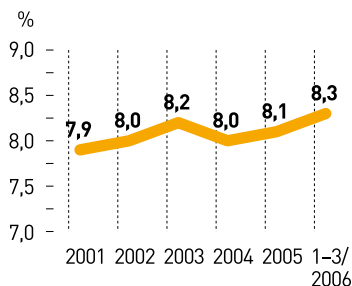
1-3/06



Osavuosi- katsaus 1.1.-31.3.2006

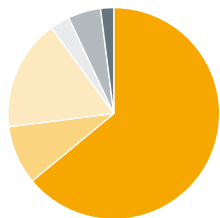
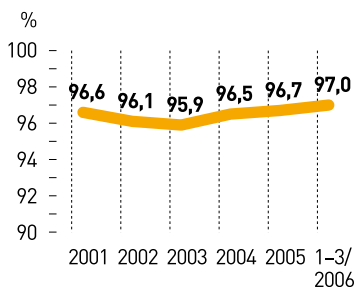
Asuntosijoitus

Vuokra-asuntojen nettovuokratuoton kehitys 2001–1–3/2006



Asuntosijoitus

Vuokra-asuntojen taloudellisen vuokrausasteen kehitys 2001–1–3/2006



Asuntosijoitus

Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.3.2006

- Pääkaupunkiseutu 64 %
- Etelä-Suomen lääni 9 %
- Länsi-Suomen lääni 17 %
- Itä-Suomen lääni 3 %
- Oulun lääni 5 %
- Lapin lääni 2 %

Asunto-omaisuus yhteensä 942 Milj. €

SATO on asumisratkaisuja tarjoava yhtiö, jonka liiketoiminnan muodostavat asuntosijoittaminen ja asuntorakennuttaminen. SATO keskittyy asuntojen omistamiseen, vuokraamiseen, rakennuttamiseen ja myyntiin. Alueellisesti toiminta keskittyy pääkaupunkiseudun ja Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueille.

SATO omistaa noin 23 000 vuokra-asuntoa. Viime vuosina investointien määrä on ollut noin 1 500 asuntoa ja realisointien noin 1 000 asuntoa vuodessa. Uusia asuntoja rakennutetaan vuosittain noin 1 000, joista myytäviä omistusasuntoja on noin 700 ja loput ovat toimeksiantorakennuttamiskohteita. Kuusikymmentäviisivuotisen historiansa aikana SATO on tuottanut 220 000 uutta asuntoa, mikä edustaa noin kymmentä prosenttia Suomen asuntokannasta.

Liikevaihto ja tulos

Konsernin alkuvuoden liikevaihto oli 66,4 miljoonaa euroa (77,4 M€ 1.1.-31.3.2005), josta asuntosijoitustoiminnan liikevaihto oli 39,9 (44,0) miljoonaa euroa ja asuntorakennuttamisen liikevaihto 26,5 (33,4) miljoonaa euroa. Liikevaihdon aleneminen johtui pääosin asuntorakennuttamisen osakemyynnistä.

Konsernin tulos katsauskaudelta ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 10,6 (11,2) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy realisointitoiminnan myyntivoittoa yhteensä 4,3 (4,1) miljoonaa euroa. Asuntosijoitustoiminnan katsauskauden tulos oli 10,6 (8,6) miljoonaa euroa ja asuntorakennuttamisen 0,0 (2,6) miljoonaa euroa.

Taloudellinen asema

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 097 (1 058) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 162,9 (147,5) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste oli 15,4 (14,6) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 17,6 (20,4) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 7,2 (7,6) prosenttia.

Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut hyvä katsauskaudella. Konsernin rahoitusvarat katsauskauden lopussa olivat 23,3 (27,5) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 782 (770) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 335 (306) miljoonaa euroa, korkotukilainojen

102 (104) ja aravalainojen 290 (306) miljoonaa euroa. Katsauskauden lopussa omistettujen asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 55 (54) miljoonan euron velkaosuudet.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli katsauskauden päättyessä korkosuojattu 197 (180) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 42 (27) kuukautta.

Asuntosijoitus

Asuntosijoituksen liikevaihto oli katsauskaudella 39,9 (44,0) miljoonaa euroa ja tulos 10,6 (8,6) miljoonaa euroa. Asuntosijoituksen tulokseen sisältyy realisointitoiminnan myyntivoittoa yhteensä 4,3 (3,7) miljoonaa euroa.

SATOn omistuksessa oli 31.3.2006 yhteensä 22 452 (22 691) asuntoa tasearvoltaan 942 (914) miljoonaa euroa, mistä vuokra-asuntoja oli 20 770 (20 897) ja osaomistusasuntoja 1 682 (1 794). Lisäksi SATO omistaa 50 prosenttia Suomen Asumisoikeus Oy:n osakkeista.

Katsauskaudella investoitiin 125 (8) vuokra-asuntoon ja asuntokannasta realisoitiin yhteensä 347 (373) vuokra-asuntoa. Osaomistusasunnoissa asuvat asukkaat lunastivat omistukseensa yhteensä 15 (36) asuntoa. Katsauskauden asuntoinvestoinnit olivat arvoltaan 9,0 (0,6) miljoonaa euroa ja asuntorealisoinnit 7,5 (15,2) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana SATOn asuntokanta pieneni yhteensä 241 asunnolla.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella keskimäärin 97,0 (96,7) prosenttia ja osaomistusasuntojen 99,6 (99,4) prosenttia. Katsauskaudella asuntojen vaihtuvuus oli vuokra-asunnoissa 33,7 (34,1) prosenttia ja osaomistusasunnoissa 12,7 (14,7) prosenttia. SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 9,75 (8,99) euroa/m²/kk. Osaomistusasuntojen keskineliövuokrat olivat 8,10 (8,25) euroa/m²/kk. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto vuositason laskeutena oli 8,3 (8,1) prosenttia.

Ensimmäisenä Suomessa SATO toi maaliskuussa markkinoille vuokra-asuntojen laatuluokitukseen perustuvan takuun. Laatutakuu kohdistuu ensi vaiheessa remontoitaviin asuntoihin ja uusiin vuokrasuhteisiin, pitkällä tähtäimellä SATOn koko vuokra-asuntokantaan. Laatuluokkia on viisi, parasta tasoa symboloi viiden tähden laatuluokka. Laatuluokkaan vaikuttavat asunnon sijainti, materiaalit, varustetaso sekä kunto.

Asuntorakennuttaminen

Asuntorakennuttamisen liikevaihto oli katsauskaudella 26,5 (33,4) miljoonaa euroa ja tulos 0,0 (2,6) miljoonaa euroa. Katsauskaudella tonttien realisoimista ei kertynyt myyntivoittoja (0,4M€ 1.1.-31.3.2005).

Katsauskaudella valmistui yhteensä 53 (221) uutta asuntoa. Näistä oli omistusasuntoja 35 (191) ja toimeksiantokohteiden asuntoja 18 (30). Rakenteilla oli maaliskuun lopussa 1 074 (835) uutta asuntoa, joista 763 (654) oli omistusasuntoja ja 311 (181) asuntoja toimeksiantokohteissa.

Konsernilla oli katsauskauden lopussa 7 (11) valmista myymätöntä asuntoa, rakenteilla olevista omistusasunnoista myymättömiä oli 286 (262).

Tonttivarantoa lisättiin ostoilla ja tonttivarauksilla 7 028 kerrosneliömetrin asuntorakennusoikeudella. Asuntorakennusoikeudesta otettiin tuotantoon 2 550 kerrosneliömetriä. Tonttivarannon arvo katsauskauden lopussa oli 35 (25) miljoonaa euroa.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 176 henkilöä (185) henkilöä ja katsauskaudella keskimäärin 176 (198) henkilöä.

Johto

Johtoryhmän muodostavat toimitusjohtaja Erkkä Valkila, asuntosijoituksen toimialajohtaja Tuula Entelä, asuntorakennuttamisen toimialajohtaja Pekka Komulainen, talousjohtaja Harri Huttunen, lakiasiaintoimintajohtaja Katri Inanan ja markkinointi- ja viestintäjohtaja Monica Aro.

Varsinainen yhtiökokous 30.3.2006

Varsinainen yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vuodelta 2005. Osinkoa päätettiin jakaa 7,00 euroa osakkeelta, yhteensä 15,4 miljoonaa euroa.

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin uudelleen kauppaneuvos Jouko Tuunainen. Hallituksen jäseniksi valittiin varatoimitusjohtaja Juhani Järvi, sijoitusjohtaja Jorma Kuokkanen, varatoimitusjohtaja, talous- ja rahoitusjohtaja Raimo Lind, rahoitusjohtaja Martti Porkka ja hallinto- toimintojen johtaja Jukka Salminen. Uusiksi hallituksen jäseneksi valittiin toimitusjohtaja Eino Halonen ja johtaja Esko Torsti. Tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö KPMG Oy Ab

päivävuorokautenaan tilintarkastajanaan Markku Sohlman, KHT.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakepääoman korottamisesta yhdellä tai useammalla uuserkinnällä ja/tai päättämään yhden tai useamman vaihtovelkakirjalainan ottamisesta ja/tai optio-oikeuksien antamisesta siten, että niiden perusteella voidaan merkitä enintään 439 569 kpl yhtiön 2,00 euron nimellisarvoisia osakkeita. Hallitus valtuutettiin poikkeamaan osakkeiden omistajien merkintäetuoikeudesta, mikäli poikkeamiselle on yhtiön taloudelliselta kannalta painava syy.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön voitonjakokelpoisilla varoilla ja mainitun valtuutuksen perusteella hankittujen omien osakkeiden luovuttamisesta. Osakkeita voidaan hankkia osakkeenomistajien omistusten suhteessa määrä, jonka yhteenlaskettu nimellisarvo tai äänimäärä on enintään kymmenen prosenttia yhtiön osakepääomasta tai äänimäärästä osakkeiden hankinnan jälkeen. Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa yhden vuoden yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Huhtikuussa SATO voitti Helsingin kaupungin järjestämän Viikin Latokartanon kahta tonttia koskevan suunnittelukilpailun. Tonteille rakennetaan 63 vapaarahoitteista hitasomistusasuntoa.

Näkymät

Asuntosijoituksen vuokratuottojen ja vuokrausasteen arvioidaan olevan vuonna 2006 edellisen vuoden tasolla. Asuntojen realisoitumisen volyymi pienenee edellisestä vuodesta.

Omistusasuntojen kysynnän ja hintatason arvioidaan pysyvän vakaana. Yhtiön omistusasuntojen tuotantovolyyymi pysyy edellisen vuoden tasolla.

Konsernin toiminnallisen tuloksen arvioidaan pysyvän edellisvuoden tasolla. Tuloksen arvioidaan kokonaisuutena alenevan johtuen realisoitujen tuloksen pienemisestä.

SATO Oyj:n osakkaat

Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa 21.4.2006 ja näiden omistusosuudet (prosenttia).

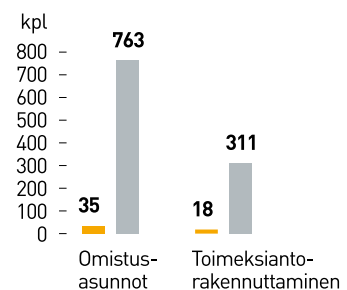
Kesko Oyj	16,5
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	16,5
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	15,3
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	11,9
Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta	8,7
Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola	6,2
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva	5,9
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo	5,7
Wärtsilä Oyj Abp	4,5
Tapiola-yhtiöt	2,3

Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi osti 16.3.2006 tehdyllä kaupalla Nordea Pankki Suomi Oyj:ltä ja Nordean /KOP/ eläkesäätiöltä näiden omistamat SATO Oyj:n osakkeet, jotka vastaavat 15,3 prosentin osuutta SATO Oyj:n osakekannasta.

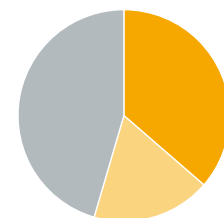
21.4.2006 konsernilla oli 38 osakkeenomistajaa.

Asuntorakennuttaminen

Asuntojen uudistuotanto 1-3 / 2006



● Valmistuneet 1.1.-31.3.2006
● Rakenteilla 31.3.2006



Asuntorakennuttaminen

Omistusasuntotuotannon tonttivaranto 31.3.2006
Yhteensä 330 000 kerros-m²

● Kaavoitetut 120 000 kerros-m²
● Kaavakehitys 60 000 kerros-m² *)
● Esisopimukset ja varaukset 150 000 kerros-m²

*) Kaavaehdotuksissa oleva rakennusoikeus

Konsernituloslaskelma (M€)	1.1.-31.3.2006	1.1.-31.3.2005	1.1.-31.12.2005
Liikevaihto	66,4	77,4	289,6
Liikevoitto	16,5	17,2	66,3
Rahoitustuotot ja -kulut	6,0	-6,1	-23,1
Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja	10,6	11,2	43,1
Satunnaiset erät	0,0	0,0	0,2
Välittömät verot	-3,3	-3,4	-12,0
Vähemmistön osuus tuloksesta	0,0	0,0	-0,2
Tilikauden voitto	7,3	7,7	31,2

Konsernitase (M€)	31.3.2006	31.3.2005	31.12.2005
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	930	891	920
Vaihto- ja rahoitusomaisuus	167	167	210
Vastaavaa	1 097	1 058	1 130
Oma pääoma	163	147	171
Vähemmistöosuus	1	2	1
Konsernireservi	0	0	0
Pakolliset varaukset	7	6	8
Pitkäaikainen vieras pääoma	809	821	799
Lyhytaikainen vieras pääoma	116	82	151
Vastattavaa	1 097	1 058	1 130

Konsernin tunnusluvut

Sijoitetun pääoman tuotto (% vuositasolla)	7,2	7,6	7,1
Oman pääoman tuotto (% vuositasolla)	17,6	20,4	19,1
Asuntojen nettovuokratuotto (% vuositasolla)	8,3	8,1	8,1
Omavaraisuusaste (%)	15,4	14,6	15,6
Tulos / osake (euroa)	3,3	3,5	14,1
Oma pääoma / osake (euroa)	74,1	67,1	77,8
Bruttoinvestoinnit (miljoonaa euroa)	9	0,6	65
Henkilöstö keskimäärin	176	198	181

Konsernin vastuuitoumukset (M€)

Pantit	317	257	276
Yrityskiinnitykset	3	3	3
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	754	653	734
Takaukset	41	40	41
Osaomistusasuntojen lunastusvastuu	21	20	22
Muut vastuut	0	0	0
Yhteensä	1 136	973	1 076

Yhdistelemättömien osaomistusasuntojen vastuut (M€)

Lainat	147	156	149
Kiinnitykset	222	228	222
Lunastusvastuuta vastaava ennakkomaksuvelka	16	19	17

Muut tiedot (M€)

Korkojohdannaisten nimellisarvo	197	180	197
Korkojohdannaisten käypä arvo	-2,3	-5,0	-3,1
Käytetty RS-takauslimiitti	23	22	22

Osavuositarkastus 1.1. – 30.6.2006 julkaistaan 11.8.2006
Osavuositarkastus 1.1. – 30.9.2006 julkaistaan 25.10.2006

