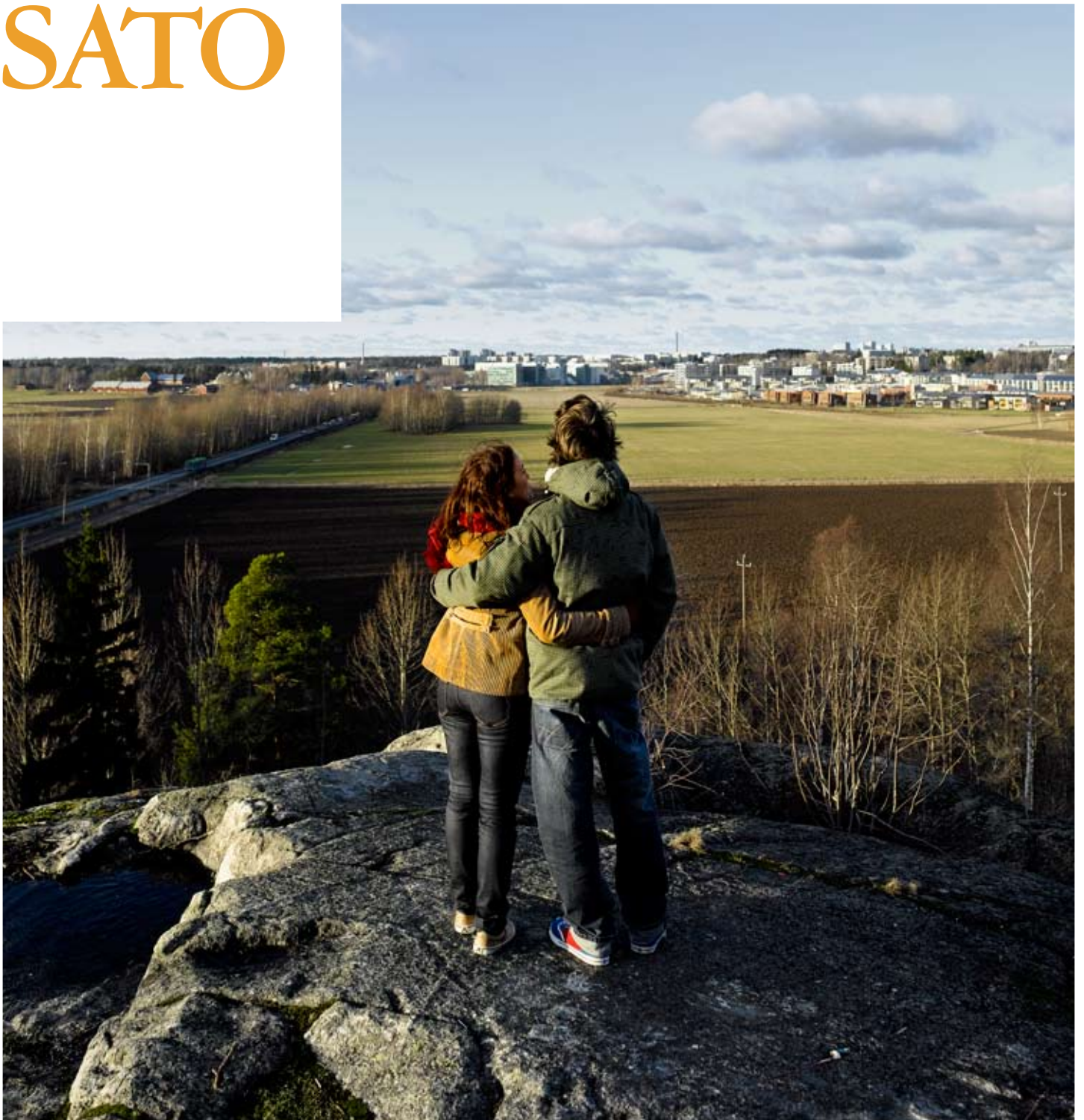


# SATO



Osavuosikatsaus 1.1.–31.3.2007

# SATO

## osavuositiedot

### 1.1.–31.3.2007

#### **Yhteenveto vuoden 2007 ensimmäisestä vuosineljänneksestä**

- konsernin liikevaihto oli 74,0 (1.1.–31.3.2006: 72,2) milj. €
- tulos ennen veroja oli 10,7 (13,0) milj. €
- oman pääoman tuotto oli 16,5 (20,4) %
- sijoitetun pääoman tuotto oli 7,2 (8,0) %
- asuntoinvestoinnit olivat 16,9 (9,0) milj. € ja realisoinnit 12,0 (7,5) milj. €
- vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli 97,0 (97,0) % ja vaihtuvuus 31,2 (33,7) %
- omistusasuntoja valmistui 178 (35)

SATO on asumisratkaisuja tarjoava yhtiö, jonka liiketoiminnan muodostavat asuntosijoittaminen ja asuntorakennuttaminen. SATO keskittyy asuntojen omistamiseen, vuokraamiseen, rakennuttamiseen ja myyntiin. Alueellisesti toiminta painottuu pääkaupunkiseudun ja Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueille. Kuluneen vuoden aikana SATO on aloittanut asuntosijoitustoiminnan Pietarissa.

SATOn omistuksessa on noin 22 000 vuokra-asuntoa tasearvoltaan noin miljardi euroa. Asuntokantaa kehitetään aktiivisesti vastaamaan muuttuviin asiakastarpeisiin ylläpito- ja korjaustoimin sekä investointi- ja realisointitoiminnalla. Viiden viimeisen vuoden aikana investointien määrä on ollut keskimäärin 90 miljoonaa euroa ja realisointien 30 miljoonaa euroa vuodessa. Uusia asuntoja rakennutetaan vuosittain noin 1 000, joista myytäviä omistusasuntoja on 600–800 ja loput ovat asuntoja konsulttirakennuttamiskohdeissa.

Toimintansa aikana SATO on tuottanut yli 220 000 uutta asuntoa, mikä vastaa noin kymmentä prosenttia Suomen asuntokannasta.

#### **Tilinpäätöskäytännön muutos**

SATO siirtyi 1.1.2007 konserniraportoinnissaan IFRS-tilinpäätöskäytäntöön. Osavuositiedot esitetyt vuoden 2006 ensimmäisen neljänneksen luvut ovat IFRS:n mukaisia vertailulukujia.

#### **Liikevaihto ja tulos**

Konsernin alkuvuoden liikevaihto oli 74,0 miljoonaa euroa (72,2 milj.€ 1.1.–31.3.2006), josta asuntosijoitustoiminnan liikevaihto oli 40,6 (39,9) miljoonaa euroa ja asuntorakennuttamisen 33,4 (32,3) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos katsauskaudelta ennen veroja oli 10,7 (13,0) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy realisointitoiminnan myyntivoittoja yhteensä 4,4 (4,3) miljoonaa euroa. Asuntosijoitustoiminnan katsauskauden tulos oli 8,8 (10,9) miljoonaa euroa ja asuntorakennuttamisen 1,9 (2,1) miljoonaa euroa. Tuloksen heikkeneminen johtui alkuvuoden panostuksista asuntojen korjaustoimintaan ja rahoituskulujen noususta.

#### **Taloudellinen asema**

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 161 (1 107) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 187,0 (171,4) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste oli 17,0 (16,0) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 16,5 (20,4) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 7,2 (8,0) prosenttia.

#### **Rahoitus**

Konsernin ja emoyhtiön rahoitus tilanne on ollut katsauskaudella hyvä. Konsernin rahoitusvarat katsauskauden lopussa olivat 49,7 (39,4) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 820,6 (795,3) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 398,6 (348,1) miljoonaa euroa, korkotukilainojen 100,8 (101,7) ja aravalainojen 268,0 (290,0) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöihin sisältyviin asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 53,2 (55,5) miljoonan euron velkaosuudet.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli katsauskauden päättyessä korkosuojattu 219,6 (197,0) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 34 (42) kuukautta.

## Asuntosijoitus

Asuntosijoituksen liikevaihto oli katsauskaudella 40,6 (39,9) miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 8,8 (10,9) miljoonaa euroa. Asuntosijoituksen tulokseen sisältyy realisointitoiminnan myyntivoittoja yhteensä 4,4 (4,3) miljoonaa euroa.

Asuntojen laadun parantamiseen ja korjaustoimintaan panostettiin katsauskaudella 7,6 (4,3) miljoonaa euroa.

SATOn omistuksessa oli 31.3.2007 yhteensä 22 220 (22 452) asuntoa, mistä vuokra-asuntoja oli 20 676 (20 770) ja osaomistusasuntoja 1 544 (1 682). Asuntojen tasearvo oli 970 (942) miljoonaa euroa. SATO soveltaa sijoituskiinteistöihin hankintamenomallia ja esittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon vuoden 2007 tilinpäätöksen liitetietona.

Konsernin kasvustrategian mukaisesti katsauskaudella investoitiin 97 (125) vuokra-asuntoon. Investoinnit olivat yhteensä 16,9 (9,0) miljoonaa euroa. Katsauskauden merkittävimmät investoinnit olivat YIT:ltä 8,8 miljoonan euron kauppahinnalla ostetut 41 uudisasuntoa pääkaupunkiseudulta sekä Apteekkien Eläkekassalta 20,5 miljoonan euron kauppahinnalla Helsingin Reimarlasta ostetut 175 vapaa-rahointeista asuntoa, joiden omistusoikeus siirtyi SATOlle huhtikuun alussa. Svenska Folkskolans Vänner r.f:ltä ostettiin vuonna 1911 valmistunut 22 asunnon talo Helsingin Eirasta kuuden miljoonan euron kauppahinnalla.

SATO teki viime vuoden lopulla päätöksen asuntosijoitustoiminnan käynnistämisestä Pietarissa. Katsauskauden aikana tehtiin YIT:n kanssa esisopimus 21 uuden asunnon hankinnasta, joiden arvioidaan valmistuvan vuoden 2009 loppuun mennessä. Asuntojen kauppahinta on 10,9 miljoonaa euroa. SATOn tavoitteena on saavuttaa merkittävimmän ulkomaisen asuntosijoittajan asema Pietarissa.

Asuntokannasta realisoitiin yhteensä 406 (347) vuokra-asuntoa ja osaomistusasunnoissa asuvat asukkaat lunastivat omistukseensa yhteensä 19 (15) asuntoa. Asuntorealisoinnit olivat yhteensä 12,0 (7,5) miljoonaa euroa. Investointien ja realisointien yhteisvaikutuksen johdosta SATOn asuntokanta pieneni vuodenvaihteen tilanteesta yhteensä 328 asunnolla.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella keskimäärin 97,0 (97,0) prosenttia ja osaomistusasuntojen 99,6 (99,6) prosenttia. Katsauskaudella asuntojen vaihtuvuus oli vuokra-asunnoissa 31,2 (33,7) prosenttia ja osaomistusasunnoissa 9,0 (12,7) prosenttia. SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 10,09 (9,75) euroa/m<sup>2</sup>/kk. Osaomistusasuntojen keskineliövuokrat olivat 8,61 (8,10) euroa/m<sup>2</sup>/kk. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto kirjanpitoarvolle vuositason laskettuna oli 8,2 (8,3) prosenttia.

## Asuntorakennuttaminen

Asuntorakennuttamisen liikevaihto oli katsauskaudella 33,4 (32,3) miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 1,9 (2,1) miljoonaa euroa. IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti perustajarakennuttamisprojektit tuloutetaan kokonaisvalmistusasteen mukaan.

Katsauskaudella valmistui yhteensä 178 (35) omistusasuntoa. Uusia omistusasuntoja käynnistettiin 148 (21). Rakenteilla oli 1 087 (1 074) asuntoa, joista 690 (763) oli omistusasuntoja ja 397 (311) asuntoja konsulttirakennuttamiskohteissa. Katsauskauden lopussa myymättä oli 360 (286) rakenteilla olevaa ja 34 (7) valmista asuntoa.

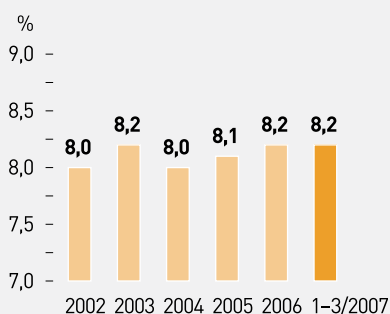
Tontti-investoinnit olivat 10,7 miljoonaa euroa, rakennusoikeudeltaan 34 600 kerrosneliömetriä. Merkittävimmät hankinnat olivat noin 17 000 kerrosneliömetrin asuinkerrostalokortteli Oulun Linnainmaalla sekä Kirkkonummelta Sarfvikin alueelta ostettu noin 16 000 kerrosneliömetrin asuntorakennusoikeus. Nämä yhdessä mahdollistavat noin 400 asunnon rakentamisen. Omistetun tonttivarannon tasearvo katsauskauden lopussa oli 46,8 (34,9) miljoonaa euroa.

## Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 176 (176) henkilöä ja katsauskaudella keskimäärin 173 (176) henkilöä.

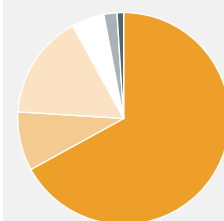
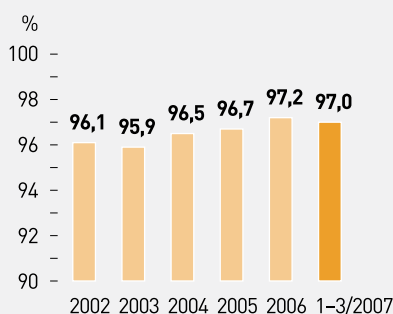
### Asuntosijoitus

Nettovuokratuotto kirjanpitoarvolle  
2002 – 1–3/2007



### Asuntosijoitus

Taloudellinen vuokrausaste  
2002 – 1–3/2007



### Asuntosijoitus

Asunto-omaisuuden alueellinen  
jakauma 31.3.2007

- Pääkaupunkiseutu 67 %
- Etelä-Suomen lääni 9 %
- Länsi-Suomen lääni 16 %
- Oulun lääni 5 %
- Itä-Suomen lääni 2 %
- Lapin lääni 1 %

Asunto-omaisuus yhteensä 970 milj. €

## Johto

Johtoryhmän muodostavat toimitusjohtaja Erkka Valkila, asuntosijoituksen toimialajohtaja Tuula Entelä, asuntorakennuttamisen toimialajohtaja Pekka Komulainen, talousjohtaja Harri Huttunen, lakiasiainjohtaja Katri Innanen sekä markkinointi- ja viestintäjohtaja Monica Aro.

## Varsinainen yhtiökokous 29.3.2007

Varsinainen yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vuodelta 2006. Osinkoa päätettiin jakaa 7,25 euroa osakkeelta, yhteensä 15,9 miljoonaa euroa.

SATO Oyj:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin seitsemän jäsentä. Hallituksen puheenjohtajaksi alkavalle toimikaudelle valittiin Fortum Oyj:n talousjohtaja Juha Laaksonen. Laaksonen ja Kiinteistö Tapiola Oyj:n toimitusjohtaja Asko Salminen valittiin uusina jäseninä hallitukseen. Hallituksen jäseninä jatkavat toimitusjohtaja Eino Halonen, sijoitusjohtaja Jorma Kuokkanen, varatoimitusjohtaja Raimo Lind, johtaja Esko Torsti sekä kauppaneuvos Jouko Tuunainen.

Hallitus on valinnut keskuudestaan jäsenet valiokuntiin. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan muodostavat puheenjohtajaksi valittu Juha Laaksonen, Jorma Kuokkanen sekä Jouko Tuunainen. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi nimitettiin Raimo Lind ja jäseniksi Asko Salminen ja Esko Torsti.

Tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajanaan Markku Sohlman, KHT.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SATO teki huhtikuussa esisopimuksen Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK r.y:n kanssa Tapiolassa sijaitsevien 141 vuokra-asunnon ja rakennusoikeuden ostamisesta. Kauppa toteutetaan kesäkuun loppuun mennessä. Kauppaan sisältyy lisäksi Lauttasaaressa Itälahdenkadulla sijaitseva noin 7 000 neliömetrin toimistotalo, joka ei jää SATOn pitkäaikaiseen omistukseen.

Huhtikuun lopussa SATO osti Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjolalta ja UPM-Kymmene Oyj:ltä näiden omistamat Sarfvik Oy:n osakkeet. Kaupan jälkeen SATOn asuntorakennusoikeus Kirkkonummen Sarfvikin alueella kaksinkertaistui noin 56 000 kerrosneliömetriin.

## Näkymät

SATOn vuoden 2006 tulos oli ennätysellinen. Realisointitoiminnan vähenemisestä ja korkotason noususta johtuen konsernin tuloksen arvioidaan vuonna 2007 alenevan edellisvuodesta, mutta olevan hyvällä tasolla. Asuntosijoituksen vuokraustoiminnan tuloksen arvioidaan paranevan edellisen vuoden tasosta. Asuntojen realisointitoiminnan volyymin arvioidaan laskevan edellisvuodesta. Omistusasuntojen kysynnän ja hintatason arvioidaan tasaantuvan. Yhtiön omistusasuntojen tuotanto pysyy edellisen vuoden tasolla.

## SATO Oyj:n osakkaat 24.4.2007

Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa ja näiden omistusosuudet (prosenttia)

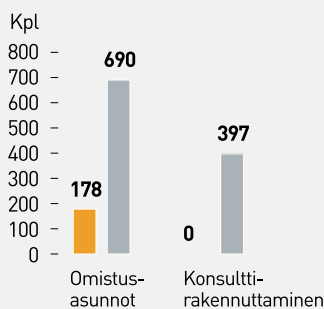
|  |      |
|--|------|
| Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma  | 39,9 |
| Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen | 16,5 |
| Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi     | 15,3 |
| Tapiola-yhtiöt                           | 7,5  |
| Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola        | 6,2  |
| Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola   | 5,2  |
| Wärtsilä Oyj Abp                         | 4,5  |
| Valentia Oy                              | 0,8  |
| Outokumpu Oyj                            | 0,7  |
| Boliden Kokkola Oy                       | 0,6  |
| Muut                                     | 2,8  |

24.4.2007 konsernilla oli 32 osakkeenomistajaa.

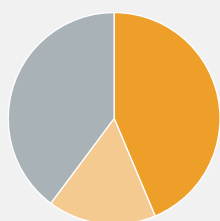
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma osti 7.2.2007 tehdyllä kaupalla Kesko Oyj:n omistamat SATO Oyj:n osakkeet, jotka vastaavat 16,5 %:n osuutta SATO Oyj:n osakekannasta. Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta, Osuuskauppa Arina ja Turun Osuuskauppa ovat 4.4.2007 tehdyllä kaupalla myyneet omistamansa SATO Oyj:n osakkeet, yhteensä 10,4 % SATO Oyj:n osakekannasta, Tapiola-yhtiöille ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiolalle.

### Asuntorakennuttaminen

Asuntojen uudistuotanto 1-3/2007



- Valmistuneet 1.1.-31.3.2007
- Rakenteilla 1.1.-31.3.2007



### Asuntorakennuttaminen

Omistusasuntotuotannon tonttivaranto  
31.3.2007, (k-m<sup>2</sup>)  
Yhteensä 387 000

- Kaavoitetut 169 000
- Kaavakehitys 64 000 \*)
- Esisopimukset ja varaukset 154 000

\*) Kaavaehdotuksissa oleva rakennusoikeus

## Konsernin tuloslaskelma

| M€                              | IFRS               | IFRS               | IFRS                |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
|                                 | 1.1.-<br>31.3.2007 | 1.1.-<br>31.3.2006 | 1.1.-<br>31.12.2006 |
| Liikevaihto                     | 74,0               | 72,2               | 331,2               |
| Liiketoiminnan muut tuotot      | 4,5                | 5,0                | 12,4                |
| Aineiden ja tarvikkeiden käyttö | -31,7              | -30,2              | -160,7              |
| Henkilöstökulut                 | -2,6               | -3,1               | -10,6               |
| Poistot ja arvonalentumiset     | -4,3               | -4,8               | -19,8               |
| Liiketoiminnan muut kulut       | -22,6              | -20,7              | -85,5               |
| <b>Liikevoitto</b>              | <b>17,3</b>        | <b>18,4</b>        | <b>67,0</b>         |
| Rahoitustuotot                  | 0,7                | 0,8                | 2,6                 |
| Rahoituskulut                   | -7,3               | -6,2               | -26,8               |
| <b>Voitto ennen veroja</b>      | <b>10,7</b>        | <b>13,0</b>        | <b>42,7</b>         |
| Tuloverot                       | -2,8               | -4,1               | -11,1               |
| <b>Katsauskauden tulos</b>      | <b>7,9</b>         | <b>8,9</b>         | <b>31,6</b>         |
| Jakautuminen                    |                    |                    |                     |
| Emoyhtiön omistajille           | 7,9                | 8,9                | 31,5                |
| Vähemmistölle                   | 0,0                | 0,0                | 0,1                 |
|                                 | 7,9                | 8,9                | 31,6                |

Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:

|                |     |     |      |
|----------------|-----|-----|------|
| Tulos/osake, € | 3,6 | 4,1 | 14,3 |
|----------------|-----|-----|------|

## Konsernin rahavirtalaskelma

| M€                                  | IFRS        | IFRS        | IFRS        |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                     | 31.3.2007   | 31.3.2006   | 31.12.2006  |
| Liiketoiminnan rahavirrat           | 9,4         | 0,6         | 36,3        |
| Investointien rahavirrat            | -13,2       | -2,8        | -35,8       |
| Rahoituksen rahavirrat              | 12,2        | 7,8         | 6,9         |
| <b>Rahavarojen muutos</b>           | <b>8,4</b>  | <b>5,7</b>  | <b>7,5</b>  |
| Rahavarat tilikauden alussa         | 41,3        | 33,8        | 33,9        |
| <b>Rahavarat tilikauden lopussa</b> | <b>49,7</b> | <b>39,4</b> | <b>41,3</b> |

## Konsernin vastuusitoumukset

| M€   | 31.3.2007    | 31.3.2006    | 31.12.2006   |
|--|--------------|--------------|--------------|
|  | Pantit       | 342          | 338          |
| Yrityskiinnitykset                         | 1            | 3            | 1            |
| Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin | 705          | 732          | 710          |
| Takaukset                                  | 32           | 41           | 33           |
| Osaomistusasuntojen lunastusvastuut        | 17           | 21           | 18           |
| <b>Yhteensä</b>                            | <b>1 097</b> | <b>1 135</b> | <b>1 108</b> |

## Yhdistelemättömien osaomistusasuntojen vastuut

| M€  | 31.3.2007  | 31.3.2006  | 31.12.2006 |
|---|------------|------------|------------|
|   | Lainat     | 125        | 138        |
| Kiinnitykset                                | 169        | 192        | 171        |
| Lunastusvastuuta vastaava ennakkomaksuvelka | 15         | 16         | 15         |
| <b>Yhteensä</b>                             | <b>309</b> | <b>346</b> | <b>313</b> |

## Konsernitase

| M€  | IFRS         | IFRS         | IFRS         |
|---|--------------|--------------|--------------|
|   | 31.3.2007    | 31.3.2006    | 31.12.2006   |
| <b>Varat</b>  |              |              |              |
| <b>Pitkäaikaiset varat</b>                          |              |              |              |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet                | 2            | 3            | 1            |
| Aineettomat hyödykkeet                              | 5            | 2            | 4            |
| Sijoituskiinteistöt                                 | 941          | 914          | 930          |
| Osuudet osakkuusyriksissä                           | 0            | 0            | 0            |
| Muut sijoitukset                                    | 19           | 16           | 20           |
| Saamiset  | 3            | 1            | 2            |
| Laskennalliset verosaamiset                         | 12           | 11           | 12           |
|   | 982          | 947          | 969          |
| <b>Lyhytaikaiset varat</b>                          |              |              |              |
| Vaihto-omaisuus                                     | 69           | 62           | 68           |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset                     | 60           | 59           | 45           |
| Ennakkomaksut                                       | 0            | 0            | 0            |
| Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset | 0            | 0            | 2            |
| Rahavarat   | 50           | 39           | 41           |
|   | 179          | 160          | 156          |
| <b>Varat yhteensä</b>                               | <b>1 161</b> | <b>1 107</b> | <b>1 126</b> |

### Oma pääoma ja velat

| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma |            |            |            |
|--|------------|------------|------------|
| Osakepääoma                              | 4          | 4          | 4          |
| Muu oma pääoma                           | 183        | 167        | 190        |
|  | 187        | 171        | 195        |
| Vähemmistön osuus                        | 1          | 1          | 1          |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>               | <b>188</b> | <b>173</b> | <b>196</b> |

### Pitkäaikaiset velat

|                          |     |     |     |
|--------------------------|-----|-----|-----|
| Laskennalliset verovelat | 54  | 49  | 54  |
| Varaukset                | 7   | 6   | 7   |
| Korolliset velat         | 786 | 753 | 783 |
| Muut velat               | 11  | 14  | 12  |
|                          | 858 | 822 | 856 |

### Lyhytaikaiset velat

|  |     |     |    |
|--|-----|-----|----|
| Ostovelat ja muut velat                          | 80  | 67  | 47 |
| Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat | 1   | 3   | 0  |
| Varaukset  | 0   | 0   | 0  |
| Lyhytaikaiset korolliset velat                   | 35  | 42  | 26 |
|  | 115 | 112 | 73 |

### Velat yhteensä

|                                     |              |              |              |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                                     | 973          | 934          | 930          |
| <b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b> | <b>1 161</b> | <b>1 107</b> | <b>1 126</b> |

## Konsernin tunnusluvut

| M€   | 31.3.2007 | 31.3.2006 | 31.12.2006 |
|--|-----------|-----------|------------|
| Sijoitetun pääoman tuotto (% vuositasolla)   | 7,2       | 8,0       | 7,1        |
| Oman pääoman tuotto (% vuositasolla)         | 16,5      | 20,4      | 16,9       |
| Asuntojen nettovuokratuotto (% vuositasolla) | 8,2       | 8,3       | 8,2        |
| Omavaraisuusaste (%)                         | 17,0      | 16,0      | 17,8       |
| Oma pääoma / osake (euroa)                   | 85,1      | 78,0      | 88,6       |
| Bruttoinvestoinnit (milj. euroa)             | 16,9      | 9,0       | 54,1       |
| Henkilöstö keskimäärin                       | 173       | 176       | 173        |

## Segmentti-informaatio 1.1.–31.3.2007

| M€   | Asunto-<br>sijoitus | Asunto-<br>rakennut-<br>taminen | Muut<br>erät | Konserni<br>yht. |
|--|---------------------|---------------------------------|--------------|------------------|
| Ulkoisen myynti                            | 40,6                | 33,4                            | 0,0          | 74,0             |
| Sisäinen myynti                            | 0,0                 | 0,0                             | 0,0          | 0,0              |
| Liikevaihto yhteensä                       | 40,6                | 33,4                            | 0,0          | 74,0             |
| Segmentin tulos<br>rahoituskulujen jälkeen | 8,8                 | 1,9                             | 0,0          | 10,7             |

## Segmentti-informaatio 1.1.–31.3.2006

| M€   | Asunto-<br>sijoitus | Asunto-<br>rakennut-<br>taminen | Muut<br>erät | Konserni<br>yht. |
|--|---------------------|---------------------------------|--------------|------------------|
| Ulkoisen myynti                            | 39,9                | 30,7                            | 0,0          | 70,6             |
| Sisäinen myynti                            | 0,0                 | 1,6                             | 0,0          | 1,6              |
| Liikevaihto yhteensä                       | 39,9                | 32,3                            | 0,0          | 72,2             |
| Segmentin tulos<br>rahoituskulujen jälkeen | 10,9                | 2,1                             | 0,0          | 13,0             |

## Oman pääoman muutos 1–3/2007

| M€                               | Osake-<br>pääoma | Arvon-<br>muutos-<br>rahasto | Arvon-<br>korotus-<br>rahasto | Vara-<br>rahasto | Muut<br>rahastot | Voitto-<br>varat | Yhteensä     | Vähemmistö-<br>osuus | Yhteensä   |              |
|----------------------------------|------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|----------------------|------------|--------------|
| <b>Oma pääoma kauden alussa</b>  |                  | 4,4                          | 2,1                           | 0,0              | 43,7             | 0,4              | 144,2        | 194,8                | 1,3        | 196,1        |
| Rahavirtojen suojaukset          |                  |                              | 0,2                           |                  |                  |                  |              | 0,2                  |            | 0,2          |
| Tilikauden voitto                |                  |                              |                               |                  |                  | 7,9              |              | 7,9                  |            | 7,9          |
| Muut muutokset                   |                  |                              |                               |                  |                  | 0,1              |              | 0,1                  |            | 0,1          |
| Osingonjako                      |                  |                              |                               |                  |                  | -15,9            |              | -15,9                |            | -15,9        |
| <b>Oma pääoma kauden lopussa</b> |                  | <b>4,4</b>                   | <b>2,3</b>                    | <b>0,0</b>       | <b>43,7</b>      | <b>0,4</b>       | <b>136,3</b> | <b>187,1</b>         | <b>1,3</b> | <b>188,4</b> |

## Oman pääoman muutos 1–3/2006

| M€                               | Osake-<br>pääoma | Arvon-<br>muutos-<br>rahasto | Arvon-<br>korotus-<br>rahasto | Vara-<br>rahasto | Muut<br>rahastot | Voitto-<br>varat | Yhteensä     | Vähemmistö-<br>osuus | Yhteensä   |              |
|----------------------------------|------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|----------------------|------------|--------------|
| <b>Oma pääoma kauden alussa</b>  |                  | 4,4                          | -0,5                          | 0,2              | 43,7             | 0,4              | 127,9        | 176,1                | 1,3        | 177,4        |
| Rahavirtojen suojaukset          |                  |                              | 1,8                           |                  |                  |                  | 0,0          | 1,8                  |            | 1,8          |
| Tilikauden voitto                |                  |                              |                               |                  |                  | 8,9              |              | 8,9                  |            | 8,9          |
| Muut muutokset                   |                  |                              |                               |                  |                  |                  |              | 0,0                  |            | 0,0          |
| Osingonjako                      |                  |                              |                               |                  |                  | -15,4            |              | -15,4                |            | -15,4        |
| <b>Oma pääoma kauden lopussa</b> |                  | <b>4,4</b>                   | <b>1,3</b>                    | <b>0,2</b>       | <b>43,7</b>      | <b>0,4</b>       | <b>121,4</b> | <b>171,4</b>         | <b>1,3</b> | <b>172,7</b> |

## Oman pääoman täsmäytyslaskelma

| M€                               | 1.1.2006     | 31.3.2006    |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Oma pääoma FAS:in mukaan         | 173,1        | 165,0        |
| IFRS:ään siirtymisen vaikutukset |              |              |
| Osatuloutus                      | 3,3          | 4,8          |
| Rahavirtojen suojaukset          | -1,7         | 1,3          |
| Rahoitusleasing                  | 0,0          | 0,0          |
| Laskennalliset verot             | 0,1          | -0,9         |
| Muut erät                        | 1,2          | 1,2          |
| IFRS-oikaisu yhteensä            | 3,0          | 6,4          |
| <b>Oma pääoma IFRS:n mukaan</b>  | <b>176,1</b> | <b>171,4</b> |

## Tilikauden voiton täsmäytyslaskelma

| M€                                    | 1–3/2006   |
|---------------------------------------|------------|
| Tilikauden tulos FAS:in mukaan        | 7,3        |
| Osatuloutus                           | 1,5        |
| Rahavirtojen suojaukset               | 0,6        |
| Rahoitusleasing                       | 0,0        |
| Laskennalliset verot                  | -0,4       |
| IFRS-oikaisu yhteensä                 | 1,6        |
| <b>Tilikauden tulos IFRS:n mukaan</b> | <b>8,9</b> |

Osavuositarkastus 1.1.–30.6.2007 julkaistaan 10.8.2007  
Osavuositarkastus 1.1.–30.9.2007 julkaistaan 24.10.2007

