

# SATO



Osavuosisikatsaus 1-9/2005

# Osavuositiedot

## 1.1.-30.9.2005

SATO on asumispalveluja tarjoava yhtiö, jonka liiketoiminnan muodostavat asutussijoittaminen ja asuntorakennuttaminen. Toiminta perustuu asiakkaiden asumistarpeiden ymmärtämiseen ja oikeiden asumisratkaisujen tarjoamiseen. Yhtiö omistaa noin 23 000 vuokra-asuntoa. Viime vuosien investoinnit ovat olleet noin 1 500 asuntoa ja realisoinnit noin 1 000 asuntoa vuodessa. Uusia asuntoja SATO rakennuttaa vuosittain noin 1 000, joista pääosa on myytävää omistusasuntoja ja muut asuntoja toimeksiantokohteissa. Alueellisesti toiminta keskittyy suurimpiin kasvukeskuksiin.

ehtoisten lainojen määrä oli 342 (337) miljoonaa euroa, korkotukilainojen 104 (105) ja aravalainojen 299 (313) miljoonaa euroa. Katsauskauden lopussa omistettujen asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistö-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 53 (55) miljoonan euron velkaosuudet.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli katsauskauden päättyessä korkosuojattu 182 (187) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 42 (35) kuukautta.

### Asutussijoitus

Asutussijoituksen liikevaihto oli katsauskaudella 128,8 (203,2) miljoonaa euroa ja tulos 27,0 (19,5) miljoonaa euroa. Liikevaihdosta oli vuokratuottoja 110,3 (114,8) miljoonaa euroa ja osakemyyntiä 18,5 (88,4) miljoonaa euroa. Asutussijoituksen tulokseen sisältyy realisointitoiminnan myyntivoittoja yhteensä 10,7 (7,7) miljoonaa euroa.

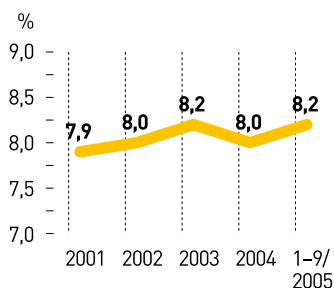
SATOn omistuksessa oli 30.9.2005 yhteensä 22 889 (23 413) asuntoa tasearvoltaan 945 (916) miljoonaa euroa, mistä vuokra-asuntoja oli 21 183 (21 350) ja osaomistusasuntoja 1 706 (2 063). SATOn 50 prosenttisesti omistaman Suomen Asumisoikeus Oy:n omistuksessa oli 13 784 asumisoikeusasuntoa.

Katsauskauden asuntoinvestoinnit olivat arvoltaan 60,1 (123,3) miljoonaa euroa ja asuntorealisoinnit 35,5 (42,7) miljoonaa euroa. Suurin yksittäinen investointi tehtiin syyskuussa, kun SATO osti Keskinäinen Eläkevakuutusosakeyhtiö Ilmariselta yhteensä 895 asuntoa. Näistä pääosa sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Uusia vuokra-asuntoja valmistui 21 kappaletta seniorikohteeseen Helsingin Haagaan. Asuntokannasta realisoitiin yhteensä 1 011 (1 222) asuntoa. Osaomistusasunnoissa asuvat asukkaat lunastivat omistukseensa yhteensä 117 (1 108) asuntoa. Katsauskauden aikana SATOn asuntokannan arvo kasvoi 20,0 miljoonaa euroa ja asuntojen määrä pieneni 206 asunnolla. Katsauskauden lopussa asuntoja oli 84:ssä (101) kunnassa.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella keskimäärin 96,7 (96,3) prosenttia ja osaomistusasuntojen 99,3 (98,0) prosenttia. Katsauskaudella

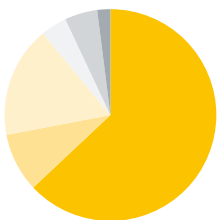
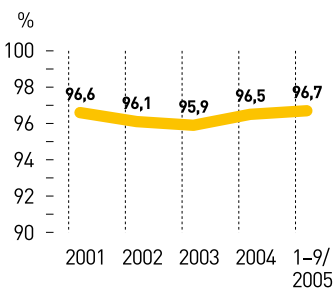
### Asutussijoitus

Vuokra-asuntojen nettovuokratuoton kehitys 2001–1-9/2005



### Asutussijoitus

Vuokra-asuntojen taloudellisen vuokrausasteen kehitys 2001–1-9/2005



### Asutussijoitus

Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.9.2005

- Pääkaupunkiseutu 63 %
- Etelä-Suomen lääni 9 %
- Länsi-Suomen lääni 17 %
- Itä-Suomen lääni 4 %
- Oulun lääni 5 %
- Lapin lääni 2 %

Asunto-omaisuus yhteensä 945 Milj. €

### Liikevaihto ja tulos

Konsernin alkuvuoden liikevaihto oli 213,4 (288,8 vuonna 2004) miljoonaa euroa, josta asutussijoitustoiminnan liikevaihto oli 128,8 (203,2) miljoonaa euroa ja asuntorakennuttamisen liikevaihto 84,6 (85,6) miljoonaa euroa. Liikevaihdon alentuminen johtuu kymmenen vuoden osaomistusasuntojen osakemyynnin vähentymisestä.

Konsernin tulos katsauskaudelta ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 31,9 (25,8) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy realisointitoiminnan myyntivoittoja yhteensä 11,3 (7,9) miljoonaa euroa. Asutussijoitustoiminnan katsauskauden tulos oli 27,0 (19,5) miljoonaa euroa ja asuntorakennuttamisen 4,9 (6,3) miljoonaa euroa.

### Taloudellinen asema

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 153 (1 120) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 162,3 (144,6) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste oli 14,7 (13,6) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 19,1 (15,2) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 6,9 (6,6) prosenttia.

### Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitus-tilanne on ollut hyvä katsauskaudella. Konsernin rahoitusvarat katsauskauden lopussa olivat 22,2 (33,3) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 798 (810) miljoonaa euroa, josta markkina-

asuntojen vaihtuvuus oli vuokra-asunnoissa 36,8 (37,4) prosenttia ja osaomistusasunnoissa 14,5 (13,6) prosenttia. SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 9,32 (8,99) euroa/m<sup>2</sup>/kk. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto vuositasolle laskettuna oli 8,2 (8,0) prosenttia.

Tammikuussa tehtiin SATOn kiinteistöjen isännöintitehtäviä koskevat ostopalvelusopimukset Suomen SKV Oy:n ja YIT Kiinteistötekniikka Oy:n kanssa. SATOn omaan isännöintiin jäi noin 6 500 asuntoa pääkaupunkiseudulla.

Asukasyhteistyössä korostetaan vuonna 2005 hyvää naapuruuutta edistäviä toimenpiteitä.

## Asuntorakennuttaminen

Asuntorakennuttamisen liikevaihto oli katsauskaudella 84,6 (85,6) miljoonaa euroa ja tulos 4,9 (6,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy tonttien realisoimista kertyneitä myyntivoittoja yhteensä 0,6 (0,2) miljoonaa euroa.

Katsauskaudella valmistui yhteensä 619 (875) uutta asuntoa. Näistä oli omistusasuntoja 418 (609) ja toimeksiantokohteiden asuntoja 201 (266). Rakenteilla oli syyskuun lopussa 886 (1 002) uutta asuntoa, joista 810 (865) oli omistusasuntoja ja 76 (137) asuntoa toimeksiantokohdeissa. Katsauskaudella käynnistettiin 498 vapaarahoitteen asunnon rakennustyöt.

Konsernilla oli katsauskauden lopussa 13 valmista myymätöntä asuntoa, rakenteilla olevista omistusasunnoista myymättömiä oli 332.

Omistuksessa olevasta asuntorakennusoikeudesta otettiin tuotantoon noin 31 000 kerrosneliometriä. Uutta asuntorakennusoikeutta hankittiin ostoin ja varauksin noin 47 000 kerrosneliometriä. Merkittävimmät hankinnat olivat toukokuussa Elisa Oyj:n kanssa tehty esisopimus Helsingin Pitäjänmäellä sijaitsevasta tontista, jolle asemakaavaluonnoksen mukaan tulee noin 23 000 kerrosneliometriä asuntorakennusoikeutta, ja Tampereen Finlaysonin alueella sijaitseva tontti asuntorakennusoikeudeltaan noin 7 000 kerrosneliometriä. Syyskuussa ostettiin Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselta yhteensä 12 000 kerrosneliometrin

asuntorakennusoikeudet Espoosta ja Vantaalta.

Katsastuskauden aikana Espoon Saunalahdenportin asemakaava tuli lainvoimaiseksi ja Kirkkonummen Sarfvikin asemakaava ja maankäytösopimus hyväksyttiin kunnantaluustossa. SATOn asemakaavan mukainen rakennusoikeus on Saunalahdessa noin 20 000 ja Sarfvikissa noin 13 500 kerrosneliometriä.

## Toiminimen muutos

SATO-Yhtymä Oyj:n toiminimi muutettiin 1.6.2005 alkaen SATO Oyj:ksi, englanniksi SATO Corporation.

## Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 175 (221) henkilöä ja katsauskaudella keskimäärin 183 (238) henkilöä. Henkilöstöstä siirtyi 22 henkilöä SATOn kiinteistöjen isännöintitoimintaa koskevien sopimusten myötä kumppanien palvelukseen.

## Johto

Johtoryhmän muodostavat toimitusjohtaja Erkka Valkila, asutussijoituksen toimialajohtaja Tuula Entelä, asuntorakennuttamisen toimialajohtaja Pekka Komulainen, talousjohtaja Kai Simberg (7.10.2005 asti), lakiasianjohtaja Katri Inananen ja markkinointi- ja viestintäjohtaja Monica Aro.

## Näkymät

Asutussijoituksen vuokratuottojen ja vuokrausasteen sekä realisointitoiminnan tuloksen arvioidaan olevan vuonna 2005 edellisen vuoden tasolla.

Omistusasuntojen kysynnän arvioidaan pysyvän tasaisena kuluvaan vuonna ja konsernin rakennuttamien omistusasuntojen määrä tulee olemaan vuoden 2004 tasolla.

Konsernin tulos ylittää edellisen vuoden tason muun muassa korkokulujen alhaisuudesta ja kiinteiden kulujen pienentymisestä johtuen.

## SATO Oyj:n osakkaat

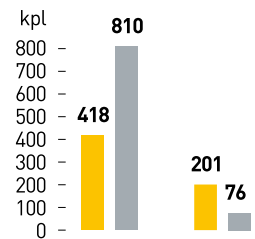
Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa ja näiden omistusosuudet (prosenttia).

Kesko Oyj	16,5
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	16,5
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	11,9
Nordea Pankki Suomi Oyj	9,6
Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta	8,7
Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola	6,2
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva	5,9
Nordean / KOP / Eläkesäätiö Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo	5,7
Wärtsilä Oyj Abp	4,5

Konsernilla oli katsauskauden lopussa 39 osakkeenomistajaa.

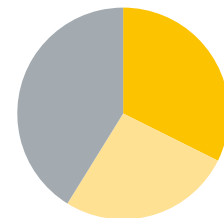
## Asuntorakennuttaminen

Asuntojen uudistustuotanto 1-9 / 2005



Omistus- ja Toimeksianto-osaomistus- rakennuttaminen asunnot

● Valmistuneet 1.1.–30.9.2005  
● Rakenteilla 30.9.2005



## Asuntorakennuttaminen

Omistusasuntotuotannon tonttivaranto 30.9.2005  
Yhteensä 340 000 kerros-m<sup>2</sup>

● Kaavoitetut 110 000 kerros-m<sup>2</sup>  
● Kaavakehitys 90 000 kerros-m<sup>2</sup>\*)  
● Esisopimukset ja varaukset 140 000 kerros-m<sup>2</sup>

\*) Kaavaehdotuksissa oleva rakennusoikeus

<b>Konsernituloslaskelma (M€)</b>	<b>1.1.-30.9.2005</b>	<b>1.1.-30.9.2004</b>	<b>1.1.-31.12.2004</b>
Liikevaihto	213,4	288,8	361,6
Liikevoitto	49,1	45,6	60,2
Rahoitustuotot ja -kulut	-17,3	-19,8	-26,0
Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja	31,9	25,8	34,2
Satunnaiset erät	0,0	-1,9	-2,0
Välittömät verot	-9,2	-8,2	-9,2
Vähemmistön osuus tuloksesta	-0,2	-0,6	-0,5
Tilikauden voitto	22,5	15,1	22,4
<b>Konsernitase (M€)</b>	<b>30.9. 2005</b>	<b>30.9. 2004</b>	<b>31.12. 2004</b>
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	923	919	903
Vaihto- ja rahoitusomaisuus	230	201	203
<b>Vastaavaa</b>	<b>1 153</b>	<b>1 120</b>	<b>1 106</b>
Oma pääoma	162	145	152
Vähemmistöosuus	2	2	1
Konsernireservi	0	0	0
Pakolliset varaukset	6	4	6
Pitkäaikainen vieras pääoma	850	841	817
Lyhytaikainen vieras pääoma	133	128	130
<b>Vastattavaa</b>	<b>1 153</b>	<b>1 120</b>	<b>1 106</b>
<b>Konsernin tunnusluvut</b>			
Sijoitetun pääoman tuotto (% vuositasolla)	6,9	6,6	6,6
Oman pääoman tuotto (% vuositasolla)	19,1	15,2	15,8
Asuntojen nettovuokratuotto (% vuositasolla)	8,2	8,0	8,0
Omavaraisuusaste (%)	14,7	13,6	14,3
Tulos / osake (euroa)	10,2	7,8	11,1
Oma pääoma / osake (euroa)	73,8	65,8	69,1
Bruttoinvestoinnit (miljoonaa euroa)	61	123	134
Henkilöstö keskimäärin	183	238	228
<b>Konsernin vastuuitoumukset (M€)</b>			
Pantit	314	271	263
Yrityskiinnitykset	3	3	6
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	669	660	656
Takaukset	40	46	42
Osaomistusasuntojen lunastusvastuu	22	31	20
Muut vastuut	0	1	1
<b>Yhteensä</b>	<b>1 048</b>	<b>1 012</b>	<b>988</b>
<b>Yhdistelemättömien osaomistusasuntojen vastuut (M€)</b>			
Lainat	152	178	151
Kiinnitykset	221	240	216
Lunastusvastuuta vastaava ennakkomaksuvelka	17	24	19
<b>Muut tiedot (M€)</b>			
Korkojohdannaisten nimellisarvo	182	187	180
Korkojohdannaisten käypä arvo	-4,4	-4,4	-4
Käytetty RS-takauslimiitti	22	20	21

## Välitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Katsauskautta on muutettu viime vuodesta ja vertailuluvut on ilmoitettu vastaavalta ajanjaksolta vuonna 2004.

