

Sato 1-8/2004
Osavuosisikatsaus
Hyvän asumisen
toteuttaja

OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 31.8.2004

Sato on asumispalveluja tarjoava yhtiö, jonka liiketoiminnan muodostavat asuntosijoitus ja asuntorakennuttaminen. Saton omistuksessa on noin 24.000 vuokra- ja osaomistusasuntoa ja se rakennuttaa vuosittain noin 1.000 omistusasuntoa. Maantieteellisesti toiminnan painopiste on pääkaupunkiseudun sekä Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueilla.

Liikevaihto ja tulos

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 250,8 (153,2 M€, 2003) miljoonaa euroa, josta vuokra- ja vastiketuet olivat 101,5 (95,8) miljoonaa euroa, osakemyynti ja rakennuttamistuotot 137,4 (54,2) miljoonaa euroa ja muu liikevaihto 11,8 (3,2) miljoonaa euroa. Osakemyyntiin sisältyy kymmenen vuoden osaomistusajan päättymisen johdosta osaomistusasuntojen osakemyyntiä 39,2 miljoonaa euroa. Konsernin tulos katsauskaudelta ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 22,7 (12,8) miljoonaa euroa. Asuntosijoitustoiminnan katsauskauden tulos ennen veroja oli 17,4 (9,9) miljoonaa euroa sisältäen realisointien myyntivoittoa yhteensä 7,4 (0,0) miljoonaa euroa. Asuntorakennuttamisen tulos ennen veroja oli 5,3 (3,0) miljoonaa euroa. Konsernin alueellisen toimintastrategian mukaisesti realisoitavasta asunto-, liiketila- ja tonttiomaisuudesta on tehty arvonalennuksia yhteensä 8,3 (2,0) miljoonaa euroa. Konsernin tulos osaketta kohden oli 6,7 (3,8) euroa.

Yhdistelytavan muutos

Asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden yhdistelytapaa on muutettu. Omistukset asunto-osakeyhtiöissä ja keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä oikeuttavat tiettyjen huoneistojen hallintaan. Uusittu yhdistelytapa antaa entistä oikeamman kuvan konsernin taloudellisesta asemasta, kun vähemmistöosakkaiden osuuksia näiden yhtiöiden omista pääomista ei käsitellä konsernin vähemmistöosuuksina eikä konsernin velkoihin yhdistellä näiden osakkaiden vastuulla olevia velkaosuuksia.

Taloudellinen asema

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1.115 (1.029) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 142,3 (134,5) miljoonaa euroa, joka on 64,8 (61,2) euroa osaketta kohden. Konsernin omavaraisuusaste oli 13,5 (15,9) prosenttia. Yhdistelytavan muutos heikentää katsauskauden omavaraisuusastetta 1,8 prosenttiyksikköä. Konsernin oman pääoman tuotto oli 15,0 (7,8) pro-

senttia ja sijoitetun pääoman tuotto 6,6 (5,4) prosenttia.

Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko katsauskauden. Konsernin rahoitusvarat katsauskauden lopussa olivat 32,3 (39,5) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 812,3 (735,0) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 339,8 (262,0) miljoonaa euroa, korkotukilainojen 104,5 (132,2) ja aravalainojen 313,1 (340,8) miljoonaa euroa. Katsauskauden lopussa omistettujen asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 54,9 miljoonan euron velkaosuudet.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli katsauskauden päättyessä korkosuojattu 187,3 (120,0) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 34 (36) kuukautta.

Asuntosijoitus

Saton omistuksessa oli 31.8.2004 yhteensä 23.609 (23.972) asuntoa, mistä vuokra-asuntoja oli 91 (87) prosenttia ja osaomistusasuntoja 9 (13) prosenttia. Asunto-omaisuuden tase-arvo on yhteensä 974,9 (868,0) miljoonaa euroa. Saton 50 prosenttisesti omistaman Suomen Asumisoikeus Oy:n omistuksessa oli 13.657 (13.414) asumisoikeusasuntoa.

Katsauskauden aikana omistukseen hankittiin 1.815 (310) asuntoa. Näistä 1.572 sisältyi vuonna 2003 Suomi-yhtiöiltä ostettuun asuntokantaan. Saton asuntokannasta realisoitiin yhteensä 1.129 (139) vuokra-asuntoa ja osaomistusasunnoissa asuvat asukkaat lunastivat omistukseensa yhteensä 1.049 (21) asuntoa. Katsauskauden asuntoinvestoinnit olivat arvoltaan 119,1 (9,2) miljoonaa euroa ja asuntorealisoinnit 38,7 (7,9) miljoonaa euroa. Asuntokanta kokonaisuutena pieneni katsauskautena 363 asuntoa.

Katsauskaudella asukkaiden vaihtuvuus oli vuokra-asunnoissa 37,4 (35,9) prosenttia ja osaomistusasunnoissa 13,4 (8,1) prosenttia. Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella keskimäärin 96,2 (96,1) prosenttia ja osaomistusasuntojen 97,7 (99,4) prosenttia. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto vuositasolle laskettuna oli 8,7 (8,8) prosenttia.

Vuokrausasteen ja vaihtuvuuden hallinnan parantamiseksi on katsauskaudella panostettu asuntojen korjaustoimintaan ja vuokrauksen toimintamallien kehittämiseen.

Asukasyhteistyön painopisteenä on ollut turvallisuuden edistäminen Saton kiinteistöissä ja asuinympäristössä.

Saton Nurmijärven toimiston liiketoiminta myytiin toukokuussa SKV Isännöintipalvelu Oy:lle.

Saton vuokra-asuntojen keskineliövuokrat katsauskaudella olivat 8,88 (8,48) euroa/m²/kk. Osaomistusasuntojen keskineliövuokrat olivat 7,14 (6,93) euroa/m²/kk.

Asuntosijoituksen vuokra- ja vastiketuet katsauskaudella olivat 101,5 (95,8) miljoonaa euroa ja tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 17,4 (9,9) miljoonaa euroa.

Asuntorakennuttaminen

Katsauskaudella valmistui yhteensä 783 (1.149) uutta asuntoa. Näistä oli omistusasuntoja 512 (415) ja toimeksiantokohteiden asuntoja 271 (734). Rakenteilla oli elokuun lopussa 612 (1.377) uutta asuntoa, joista 435 (665) oli omistusasuntoja ja 177 (712) asuntoja toimeksiantokohteissa. Konsernilla oli katsauskauden lopussa seitsemän valmista myymätöntä asuntoa, rakenteilla olevista omistusasunnoista myymättömiä oli 240 (228).

Katsauskaudella käynnistettiin 256 vaarahoitteisen asunnon rakennustyöt.

Katsauskaudella investoitiin tontteihin 5,4 miljoonaa euroa, asuntorakennus-oikeudeltaan yhteensä noin 19.000 kerrosneliometriä. Lisäksi tonttivarauksilla ja esisopimuksilla varattiin noin 38.000 kerrosneliometriä asuntorakennus-oikeutta. Konsernin rakennus-oikeudesta otettiin tuotantoon noin 28.000 kerrosneliometriä.

Sato voitti ehdotuksellaan "Semiram" Espoon kaupungin järjestämän Tapiolan Tuuliniityn tontinluovutuskilpailun. Tontin rakennus-oikeus on 6.500 kerrosneliometriä. Kohteen rakennustyöt alkavat arviolta helmikuussa 2005.

Osakemyynti ja rakennuttamistuotot olivat katsauskaudella 137,4 (54,2) miljoonaa euroa ja asuntorakennuttamisen tulos ennen veroja oli 5,3 (3,0) miljoonaa euroa.

Hallinto

Katsauskaudella valittiin konsernin sisäistä tarkastusta suorittamaan Deloitte & Touche Oy.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 228 (340) henkilöä ja katsauskaudella keskimäärin 238 (350) henkilöä. Henkilöstön määrän vähennys johtuu toiminnan maantieteellisestä keskittymisestä sekä toiminnan tehostamis- ja ulkoistamisratkaisuksista.

Johto

Kauppateiden maisteri Kai Simberg nimitettiin konsernin talousjohtajaksi 4.10. alkaen vastuualueenaan talous-, rahoitus-, tietohallinto- ja henkilöstöasiat. Johtoryhmän muut jäsenet ovat toimitusjohtaja Erkki Valkila, asuntosijoituksen toimialajohtaja Tuula Entelä, asuntorakennuttamisen toimialajohtaja Pekka Komulainen, markkinointi- ja viestintäjohtaja Monica Aro ja lakiasiaintoiminnan johtaja Katri Inananen.

Muutokset konsernirakenteessa

Sato-Yhtymä Oyj on hankkinut omistukseensa Sato-Taso Oy:n osakekannan kokonaisuudessaan ja toiminta Turussa jatkuu aluetoimistona.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Konsernin alueelliseen keskittymiseen liittyen Kuopion aluetoimiston ja Joensuussa toimineen Itä-Suomen Sato Oy:n toiminta päättyi 30.9.2004.

Sato-Yhtymä Oyj:n osakkaat

Yhtiön kymmenen suurinta osakkeenomistajaa ja näiden omistusosuudet (prosenttia).

Kesko Oyj	16,5
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	16,5
Uponor Oyj	10,4
Nordea Pankki Suomi Oyj	9,6
Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta	8,7
Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola	6,2
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva	5,9
Merita Oyj:n Eläkesäätiö Vakuutusosakeyhtiö	5,7
Henki-Sampo	5,7
Wärtsilä Oyj Abp	4,5
Yhteensä	89,7

Katsauskauden aikana Metso-konserni on myynyt omistamansa Sato-osakkeet Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle. Ilmarisen omistusosuus nousi kaupan johdosta 5,6 prosentista 16,5 prosenttiin. Sampo Oyj on myynyt Sato-osakkeensa (omistusosuus 9,4 %) Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampolle ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kalevalle.

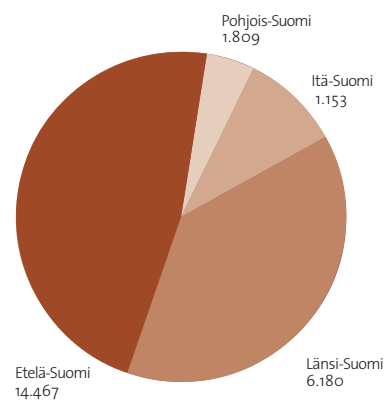
Konsernilla oli katsauskauden lopussa 42 osakkeenomistajaa.

Näkymät

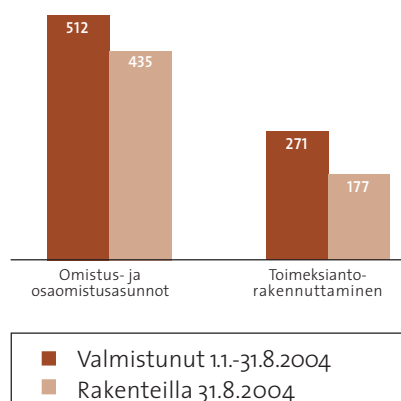
Vuokratuotot kasvavat vuoteen 2003 verrattuna ja asuntojen taloudellisen vuokrausasteen arvioidaan olevan edellisvuoden tasolla. Konserni jatkaa asuntosijoitusten keskittämistä kasvukeskuksiin ja pientasuntoihin, minkä johdosta kuluvan vuoden realisointivolyymi ylittää edellisvuoden tason. Omistusasuntojen kysyntä on katsauskaudella tasaantunut, mutta kysynnän arvioidaan kuitenkin pysyvän loppuvuonna hyvällä tasolla. Saton omistus- ja osiomistusasuntoja valmistuu kuluvana vuonna noin 900.

Alhaisen korkotason ja tehtyjen tehostamistoimien sekä realisointitoiminnan ja asuntorakennuttamisen volyymikasvun yhteisvaikutuksena konsernin vuoden 2004 tulos tulee ylittämään merkittävästi viime vuoden tuloksen.

Asuntokannan alueellinen jakauma 31.8.2004



Asuntojen uudistustuotanto



Konsernituloslaskelma (M€)	1.1.-31.8. 2004	1.1.-31.8. 2003	1.1.-31.12. 2003
Liikevaihto	250,8	153,2	247,5
Liikevoitto	40,3	31,7	46,3
Rahoitustuotot ja -kulut	-17,6	-19,0	-28,3
Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja	22,7	12,8	17,9
Satunnaiset erät	-1,9	0,0	0,0
Välittömät verot	-7,4	-4,7	-7,5
Vähemmistön osuus tuloksesta	-0,6	-0,2	1,0
Tilikauden voitto	12,8	8,3	11,4

Konsernitase (M€)	31.8. 2004	31.8. 2003	31.12.2003
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	923	870	878
Vaihto- ja rahoitusomaisuus	192	159	196
Vastaavaa	1 115	1 029	1 074
Oma pääoma	142	135	138
Vähemmistöosuus	2	22	26
Konsernireservi	0	0	1
Pakolliset varaukset	4	1	2
Pitkäaikainen vieras pääoma	841	780	779
Lyhytaikainen vieras pääoma	126	90	129
Vastattavaa	1 115	1 029	1 074

Konsernin tunnusluvut

Sijoitetun pääoman tuotto (% vuositasolla)	6,6	5,4	5,2
Oman pääoman tuotto (% vuositasolla)	15,0	7,8	6,6
Asuntojen nettovuokratuotto (% vuositasolla)	8,7	8,2	8,8
Omavaraisuusaste (%) *)	13,5	15,9	15,8
Tulos / osake (euroa)	6,7	3,8	5,2
Oma pääoma / osake (euroa)	64,8	61,2	62,7
Bruttoinvestoinnit (miljoonaa euroa)	119	9	38
Henkilöstö keskimäärin	238	350	339

Konsernin vastuusitoumukset (M€)

Pantit	271	188	208
Yrityskiinnitykset	3	3	3
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	660	717	731
Takaukset	46	21	43
Osaomistusasuntojen lunastusvastuu	21	34	30
Muut vastuut	1		2
Yhteensä	1 001	963	1 017

Yhdistelemättömien osaomistusasuntojen vastuut (M€)

Lainat	178	253	254
Kiinnitykset	240	319	323
Lunastusvastuuta vastaava ennakkomaksuvelka	24	27	27

Muut tiedot (M€)

Korkojohdannaisten nimellisarvo	186	121	136
Korkojohdannaisten käypä arvo	-4	-3	-3
Käytetty RS-takauslimiitti	20	16	18

*) Yhdistelytapavan muutos heikentää katsauskauden omavaraisuusastetta 1,8 prosenttiyksikköä.

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Konsernin välitilinpäätöksen laadinnassa on katsauskaudella noudatettu aiemmasta käytännöstä poikkeavaa asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tuottojen, kulojen ja poistojen yhdistelytapaa. Välitilinpäätöksessä on näiden yhtiöiden tuotoista, kuluista ja poistoista yhdistelty konsernin tuloslaskelmaan vain ne, jotka kertyvät konsernin omistamien tiloista. Konsernitaseeseen on vastaavasti yhdistelty konsernin omistamien tilojen kokonaishankintamenot ja tiloihin kohdistuvat lainat mukaan lukien ne asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiön ottamat lainat, jotka kohdistuvat konsernin omistamiin osakkeisiin. Uusittu yhdistelytapa antaa oikeamman kuvan konsernin taloudellisesta

asemasta. Vuoden 2003 taloudellisia vertailutietoja ei ole voitu oikaista vastaamaan uutta yhdistelytapaa, joten nämä tiedot eivät ole vertailukelpoisia. Tilinpäätös vuodelta 2004 on tarkoitus laatia uutta yhdistelytapaa noudattaen, mikäli vireillä oleva kirjanpitolain uudistus antaa siihen mahdollisuuden.

Asunto-osakeyhtiöillä ja keskinäisillä kiinteistöosakeyhtiöillä ei pääsääntöisesti kerry voittoa tai tappiota. Siltä osin kuin nämä yhtiöt ovat kerryttäneet konsernin omaa pääomaa 31.12.2003 mennessä aiheuttaa siirtyminen uuteen yhdistelytapaan kertaluontoisia tuottoja ja kuluja, jotka laskentakäytännön muutoksesta johtuvina esitetään konsernitilinpäätöksessä satunnaisina tuottoina ja kuluina.

Sato-Yhtymä Oyj

Panuntie 4, 00610 Helsinki, puhelin 0201 34 4000, faksi 0201 34 4453, www.sato.fi