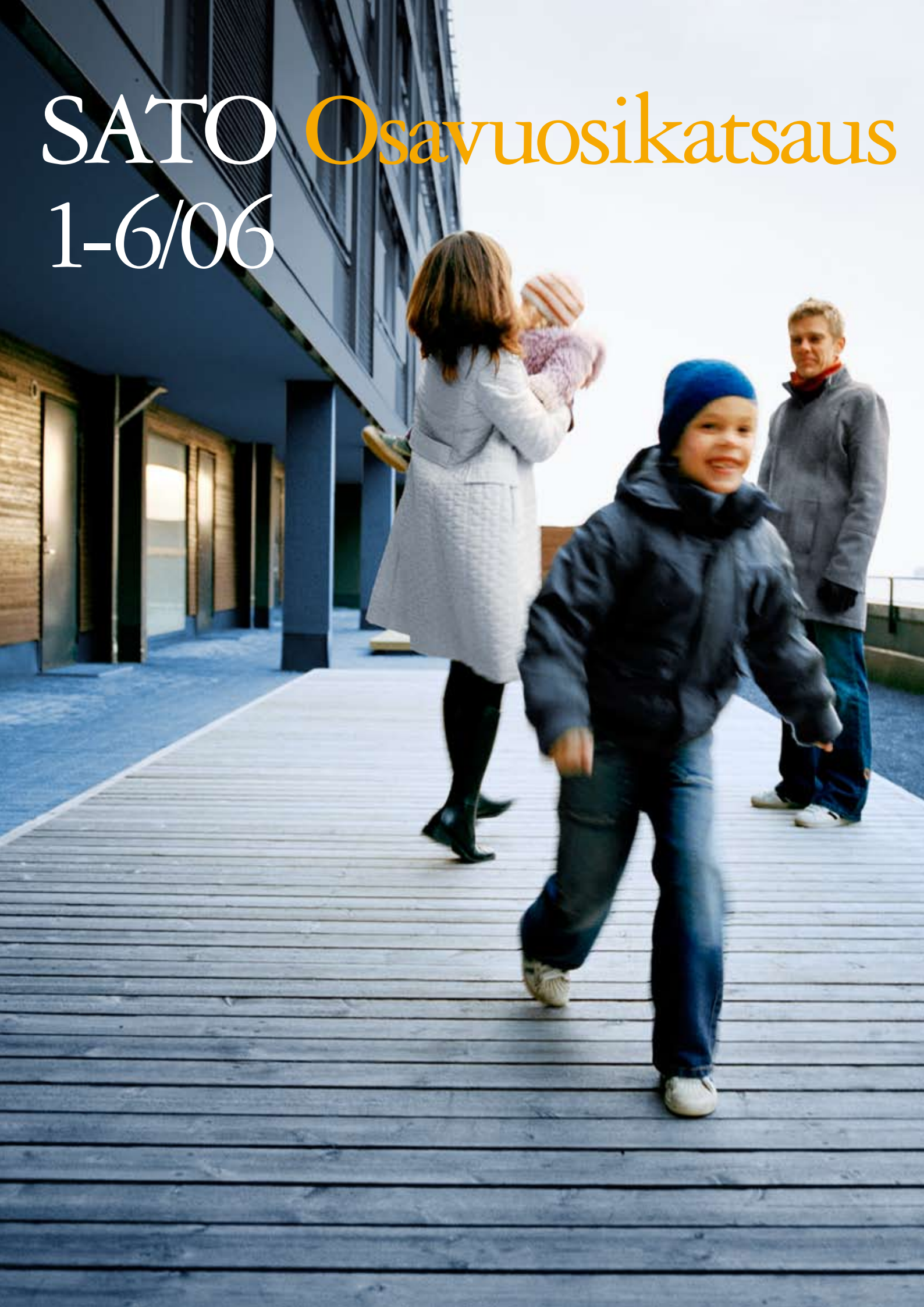


# SATO Osavuosisikatsaus

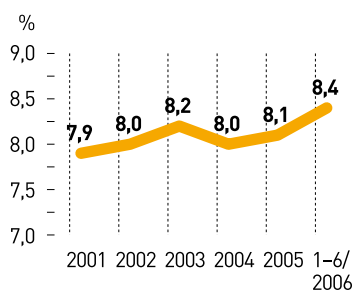
## 1-6/06



# Osavuosi- katsaus 1.1.-30.6.2006

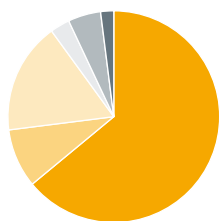
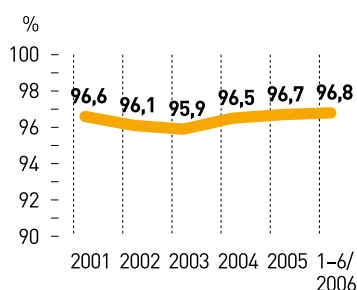
## Asuntosijoitus

Vuokra-asuntojen nettovuokratuoton kehitys 2001–1-6/2006



## Asuntosijoitus

Vuokra-asuntojen taloudellisen vuokrausasteen kehitys 2001–1-6/2006



## Asuntosijoitus

Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.6.2006

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

Asunto-omaisuus yhteensä 933 Milj. €

SATO on asumisratkaisuja tarjoava yhtiö, jonka liiketoiminnan muodostavat asuntosijoittaminen ja asuntorakennuttaminen. Toiminta perustuu asiakkaiden asumistarpeiden ymmärtämiseen ja oikeiden asumisratkaisujen tarjoamiseen. Yhtiö omistaa noin 23 000 vuokra-asuntoa. Kolmen viime vuoden aikana SATO on hankkinut omistukseensa yhteensä noin 6 000 asuntoa kasvukeskuksista ja realisoitunut vuokra-asuntokannastaan noin 4 000 asuntoa muualta Suomesta. Uusia asuntoja SATO rakennuttaa vuosittain noin 1 000, joista pääosa on myytäviä omistusasuntoja. Alueellisesti toiminta keskittyy suurimpiin kasvukeskuksiin.

## Liikevaihto ja tulos

Konsernin alkuvuoden liikevaihto oli 134,0 (149,1 vuonna 2005) miljoonaa euroa, josta asuntosijoitustoiminnan liikevaihto oli 79,1 (88,5) miljoonaa euroa ja asuntorakennuttamisen liikevaihto 54,9 (60,6) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos katsauskaudelta ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 21,7 (22,6) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy realisointitoiminnan myyntivoittoja yhteensä 6,6 (10,4) miljoonaa euroa. Asuntosijoitustoiminnan katsauskauden tulos oli 17,7 (18,8) miljoonaa euroa ja asuntorakennuttamisen 4,0 (3,8) miljoonaa euroa.

## Taloudellinen asema

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 094 (1 057) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 171,5 (155,0) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste oli 16,3 (15,4) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 18,6 (20,2) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 7,2 (7,6) prosenttia.

## Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitus-tilanne on ollut katsauskaudella hyvä. Konsernin rahoitusvarat katsauskauden lopussa olivat 25,3 (19,3) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 791 (750) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 346 (286) miljoonaa euroa, korkotukilainojen 101 (104) ja aravalainojen 289 (307) miljoonaa euroa. Katsauskauden lopussa omistettujen asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 55 (53) miljoonan euron velkaosuudet.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli katsauskauden päättyessä korkosuojattu 193 (182) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 39 (37) kuukautta.

## Asuntosijoitus

Asuntosijoituksen liikevaihto oli katsauskaudella 79,1 (88,5) miljoonaa euroa ja tulos 17,7 (18,8) miljoonaa euroa. Asuntosijoituksen tulokseen sisältyy realisointitoiminnan myyntivoittoja yhteensä 6,4 (9,9) miljoonaa euroa.

SATOn omistuksessa oli 30.6.2006 yhteensä 22 391 (22 106) asuntoa tasearvoltaan 933 (896) miljoonaa euroa, mistä vuokra-asuntoja oli 20 717 (20 369) ja osaomistusasuntoja 1 674 (1 737). SATOn 50 prosenttisesti omistaman Suomen Asumisoikeus Oy:n omistuksessa oli 13 856 asumisoikeusasuntoa.

Katsauskaudella investoitiin 130 (10) vuokra-asuntoon ja asuntokannasta realisoitiin yhteensä 408 (909) vuokra-asuntoa. Osaomistusasuntojen asukkaat lunastivat omistukseensa yhteensä 24 (90) asuntoa. Katsauskauden asuntoinvestoinnit olivat arvoltaan yhteensä 10,2 (1,2) miljoonaa euroa ja asuntorealisoinnit 11,5 (32,3) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana SATOn asuntokanta pieneni yhteensä 302 asunnolla.

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman kanssa tehtiin kesäkuussa 309 vuokra-asuntoa koskeva kauppa arvoltaan noin 20 miljoonaa euroa. Asuntojen omistusoikeus siirtyi SATOLle katsauskauden jälkeen 3.7.2006.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella keskimäärin 96,8 (96,7) prosenttia ja osaomistusasuntojen 99,7 (99,3) prosenttia. Katsauskaudella asuntojen vaihtuvuus oli vuokra-asunnoissa 34,8 (36,7) prosenttia ja osaomistusasunnoissa 13,8 (14,6) prosenttia. SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 9,75 (9,28) euroa/m<sup>2</sup>/kk. Osaomistusasuntojen keskineliövuokrat olivat 8,10 (8,20) euroa/m<sup>2</sup>/kk. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto vuositasolle laskettuna oli 8,4 (8,1) prosenttia.

SATOn vuokra-asunnot on luokiteltu viisiportaisen laatuluokituksen mukaisesti ja asunnoille annetaan laatutakuu. Takuu kohdistuu ensi vaiheessa remontoitaviin asuntoihin ja uusiin vuokrasuhteisiin, pitkällä tähtäimellä SATOn koko vuokra-asuntokantaan.

Katsauskauden aikana asuntosijoituksen organisaatioon perustettiin Investoinnit ja realisoinnit -yksikkö

sekä Senioriasunnot –yksikkö näiden toimintojen vahvistamiseksi.

## Asuntorakennuttaminen

Asuntorakennuttamisen liikevaihto oli katsauskaudella 54,9 (60,6) miljoonaa euroa ja tulos 4,0 (3,8) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy tonttien realisoinneista kertyneitä myyntivoittoja yhteensä 0,2 (0,5) miljoonaa euroa.

Katsauskaudella valmistui yhteensä 286 (356) uutta asuntoa. Näistä oli omistusasuntoja 244 (326) ja toimeksiantokohteiden asuntoja 42 (30). Rakenteilla oli kesäkuun lopussa 1 145 (945) uutta asuntoa, joista 739 (764) oli omistusasuntoja ja 406 (181) asuntoa toimeksiantokohteissa. Konsernilla oli katsauskauden lopussa 4 valmista myymättöntä asuntoa, rakenteilla olevista omistusasunnoista myymättömiä oli 371.

Omistuksessa olevasta asuntorakennusoikeudesta otettiin tuotantoon 18 778 kerrosneliometriä. Uutta asuntorakennusoikeutta hankittiin ostoin ja varauksin noin 28 400 kerrosneliometriä. Tonttivarannon kokonaismäärä katsauskauden lopussa oli noin 324 000 kerrosneliometriä. Määrä sisältää kaavoitetun tonttivarannon, kaavakehityskohteet sekä tonttivarauksiin ja esisopimukseen perustuvan asuntorakennusoikeuden. Konsernin omistuksessa olevien tonttien tasearvo katsauskauden lopussa oli 29,9 (23,4) miljoonaa euroa.

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

SATO on mukana Espoon Kauklahdessa järjestettävillä asuntomesuilla Asunto Oy Espoon Kaupunkiviljat -nimisellä tilaelementtitekniikalla rakennetulla pientalokohteella, jossa on yhteensä 23 asuntoa.

## Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 172 henkilöä (172) henkilöä ja katsauskaudella keskimäärin 176 (187) henkilöä.

## Valiokunnat

Maaliskuun yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti SATOn hallitus nimesi keskuudestaan kuluvalle toimikaudelle jäsenet nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan sekä tarkastusvaliokuntaan. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan muodosta-

vat puheenjohtajaksi valittu kauppaneuvos Jouko Tuunainen sekä sijoitusjohtaja Jorma Kuokkanen ja varatoimitusjohtaja Raimo Lind. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi nimitettiin varatoimitusjohtaja Juhani Järvi ja jäseniksi rahoitusjohtaja Martti Porkka ja johtaja Esko Torsti.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Heinäkuussa SATO osti Vihdin kunnalta 207 vuokra-asuntoa, joista yli puolet on senioriasuntoja. Kaupan arvo oli 6,2 miljoonaa euroa.

## Näkymät

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

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

Konsernin tuloksen arvioidaan olevan edellivuoden tasolla.

## SATO Oyj:n osakkaat

Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa 9.8.2006 ja näiden omistusosuudet (prosenttia).

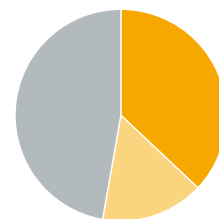
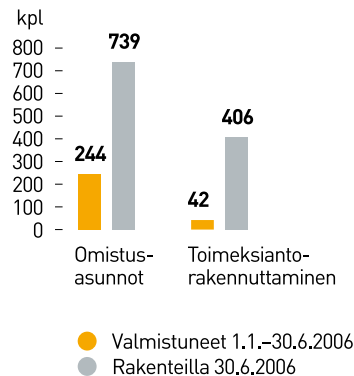
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	23,4
Kesko Oyj	16,5
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	16,5
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	15,3
Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta	8,7
Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola	6,2
Wärtsilä Oyj Abp	4,5
Tapiola-yhtiöt	2,3
Turun Osuuskauppa	1,1
Aktia Sparbank Abp	0,8

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. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman omistusosuus on katsauskaudella noussut 11,9 prosentista 23,4 prosenttiin.

9.8.2006 konsernilla oli 36 osakkeenomistajaa.

## Asuntorakennuttaminen

Asuntojen uudistuotanto 1–6 / 2006



## Asuntorakennuttaminen

Omistusasuntotuotannon tonttivaranto 30.6.2006  
Yhteensä 324 000 kerros-m<sup>2</sup>

- Kaavoitetut 120 000 kerros-m<sup>2</sup>
- Kaavakehitys 51 000 kerros-m<sup>2</sup> \*)
- Esisopimukset ja varaukset 153 000 kerros-m<sup>2</sup>

\*) Kaavaehdotuksissa oleva rakennusoikeus



<b>Konsernituloslaskelma (M€)</b>	<b>1.1.-30.6.2006</b>	<b>1.1.-30.6.2005</b>	<b>1.1.-31.12.2005</b>
Liikevaihto	134,0	149,1	289,6
Liikevoitto	33,9	34,8	66,3
Rahoitustuotot ja -kulut	-12,2	-12,3	-23,1
Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja	21,7	22,6	43,1
Satunnaiset erät	0,0	0,0	0,2
Välittömät verot	-5,7	-6,9	-12,0
Vähemmistön osuus tuloksesta	-0,1	-0,1	-0,2
Tilikauden voitto	15,9	15,6	31,2

<b>Konsernitase (M€)</b>	<b>30.6.2006</b>	<b>30.6.2005</b>	<b>31.12.2005</b>
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	925	872	920
Vaihto- ja rahoitusomaisuus	170	185	210
<b>Vastaavaa</b>	<b>1 094</b>	<b>1 057</b>	<b>1 130</b>
Oma pääoma	172	155	171
Vähemmistöosuus	1	2	1
Konsernireservi	0	0	0
Pakolliset varaukset	7	6	8
Pitkäaikainen vieras pääoma	815	805	799
Lyhytaikainen vieras pääoma	99	89	151
<b>Vastattavaa</b>	<b>1 094</b>	<b>1 057</b>	<b>1 130</b>

#### **Konsernin tunnusluvut**

Sijoitetun pääoman tuotto (% vuositasolla)	7,2	7,6	7,1
Oman pääoman tuotto (% vuositasolla)	18,6	20,2	19,1
Asuntojen nettovuokratuotto (% vuositasolla)	8,4	8,1	8,1
Omavaraisuusaste (%)	16,3	15,4	15,6
Tulos / osake (euroa)	7,2	7,1	14,1
Oma pääoma / osake (euroa)	78,0	70,7	77,8
Bruttoinvestoinnit (miljoonaa euroa)	10	1	65
Henkilöstö keskimäärin	176	187	181

#### **Konsernin vastuuitoumukset (M€)**

Pantit	331	252	276
Yrityskiinnitykset	3	3	3
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	735	669	734
Takaukset	40	40	41
Asumisoikeusasuntojen lunastusvastuu			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuu	21	22	22
Muut vastuut	0	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>1 130</b>	<b>986</b>	<b>1 076</b>

#### **Yhdistelemättömien osaomistusasuntojen vastuut (M€)**

Lainat	147	152	149
Kiinnitykset	205	220	222
Lunastusvastuuta vastaava ennakkomaksuvelka	16	18	17

#### **Muut tiedot (M€)**

Korkojohdannaisten nimellisarvo	193	182	197
Korkojohdannaisten käypä arvo	2,7	-5,7	-3,1
Käytetty RS-takauslimiitti	22	22	22

Osavuosikatsaus 1.1. – 30.9.2006 julkaistaan 25.10.2006

