

# SATO



Osavuosisikatsaus 1-6/2005

# Osavuotiskatsaus 1.1.-30.6.2005

SATO on asumispalveluja tarjoava yhtiö, jonka liiketoiminnan muodostavat asuntosijoittaminen ja asuntorakennuttaminen. Toiminta perustuu asiakkaiden asumistarpeiden ymmärtämiseen ja oikeiden asumisratkaisujen tarjoamiseen. Yhtiö omistaa noin 23.000 vuokra-asuntoa. Viime vuosien investoinnit ovat olleet noin 2.000 asuntoa ja realisoinnit noin 1.000 asuntoa vuodessa. Uusia asuntoja SATO rakennuttaa vuosittain noin 1.200, joista pääosa on myytäviä omistusasuntoja. Alueellisesti toiminta keskittyy suurimpiin kasvukeskuksiin.

## Liikevaihto ja tulos

Konsernin alkuvuoden liikevaihto oli 149,1 (196,4 vuonna 2004) miljoonaa euroa, josta asuntosijoitustoiminnan liikevaihto oli 88,5 (132,3) miljoonaa euroa ja asuntorakennuttamisen liikevaihto 60,6 (64,1) miljoonaa euroa. Liikevaihdon alentuminen johtuu kymmenen vuoden osaomistusasuntojen osakemyynnin 8,7 miljoonaa euroa (37,2) vähentymisestä.

Konsernin tulos katsauskaudelta ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 22,6 (17,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy realisointitoiminnan myyntivoittoja yhteensä 10,4 (5,1) miljoonaa euroa. Asuntosijoitustoiminnan katsauskauden tulos oli 18,8 (12,6) miljoonaa euroa ja asuntorakennuttamisen 3,8 (4,7) miljoonaa euroa.

## Taloudellinen asema

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1.057 (1.108) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 155,0 (138,0) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste oli 15,4 (13,2) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 20,2 (16,4) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 7,6 (6,8) prosenttia.

## Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitus-tilanne on ollut hyvä katsauskaudella. Konsernin rahoitusvarat katsauskauden lopussa olivat 19,3 (12,8) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 750 (816) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 286 (339) miljoonaa euroa, korkotukilainojen 104 (106) ja aravalainojen 307 (316) miljoonaa euroa. Katsauskauden lopussa omistettujen asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 53 (55) miljoonan euron velkaosuudet.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli katsauskauden päättyessä korkosuojattu 182 (186) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 37 (36) kuukautta.

## Asuntosijoitus

Asuntosijoituksen liikevaihto oli katsauskaudella 88,5 (132,3) miljoonaa euroa ja tulos 18,8 (12,6) miljoonaa euroa. Asuntosijoituksen tulokseen sisältyy realisointitoiminnan myyntivoittoja yhteensä 9,9 (5,0) miljoonaa euroa.

SATOn omistuksessa oli 30.6.2005 yhteensä 22.106 (23.771) asuntoa tasearvoltaan 896 (923) miljoonaa euroa, mistä vuokra-asuntoja oli 20.369 (21.526) ja osaomistusasuntoja 1.737 (2.245). SATOn 50 prosenttisesti omistaman Suomen Asumisoikeus Oy:n omistuksessa oli 13.657 asumisoikeusasuntoa.

Asuntokannasta realisoitiin yhteensä 909 (644) asuntoa. Osaomistusasunnoissa asuvat asukkaat lunastivat omistukseensa yhteensä 90 asuntoa. Katsauskauden asuntoinvestoinnit olivat arvoltaan 1,2 (113,4) miljoonaa euroa ja asunto-realisoinnit 32,3 (30,7) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana SATOn asuntokannan arvo pieneni 29,0 miljoonaa euroa ja asuntojen määrä pieneni 989 asunnolla. Realisointien johdosta asuntojen sijaintikuntien määrä pieneni yhdeksällä 85:een.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella keskimäärin 96,7 (96,4) prosenttia ja osaomistusasuntojen 99,3 (98,3) prosenttia. Katsauskaudella asuntojen vaihtuvuus oli vuokra-asunnoissa 36,7 (37,6) prosenttia ja osaomistusasunnoissa 14,6 (13,0) prosenttia. SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 9,28 (8,88) euroa/m<sup>2</sup>/kk. Osaomistusasuntojen keskineliövuokrat olivat 8,20 (7,14) euroa/m<sup>2</sup>/kk. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto vuositasolle laskettuna oli 8,1 (8,0) prosenttia.

Tammikuussa allekirjoitettiin SATOn kiinteistöjen isännöintiä koskevat sopimukset Suomen SKV Oy:n ja YIT Kiinteistöteknikka Oy:n kanssa ja isännöintitehtävien siirto käynnistettiin maaliskuussa. SATOn omaan isännöintiin jäi noin 6.500 asuntoa pääkaupunkiseudulla.

Asukasyhteistyössä korostetaan vuonna 2005 hyvää naapuruutta edistäviä toimenpiteitä.

## Asuntorakennuttaminen

Asuntorakennuttamisen liikevaihto oli katsauskaudella 60,6 (64,1) miljoonaa euroa ja tulos 3,8 (4,7)

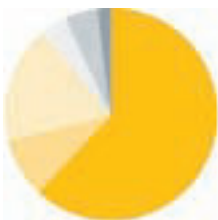
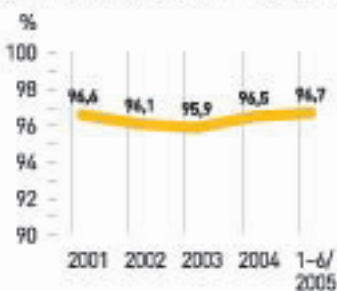
### Asuntosijoitus

Vuokra-asuntojen nettovuokratuoton kehitys 2001-1-6/2005



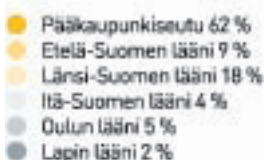
### Asuntosijoitus

Vuokra-asuntojen taloudellisen vuokrausasteen kehitys 2001-1-6/2005



### Asuntosijoitus

Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.6.2005



Asunto-omaisuus yhteensä 896 Milj. €

miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy tonttien realisoinneista kertyneitä myyntivoittoja yhteensä 0,5 (0,1) miljoonaa euroa.

Katsauskaudella valmistui yhteensä 356 (700) uutta asuntoa. Näistä oli omistusasuntoja 326 (527) ja toimeksiantokohteiden asuntoja 30 (173). Rakenteilla oli kesäkuun lopussa 945 (1.217) uutta asuntoa, joista 764 (868) oli omistusasuntoja ja 181 (349) asuntoa toimeksiantokohteissa. Katsauskaudella käynnistettiin 346 vapaarahoitteen asunnon rakennustyöt.

Konsernilla oli katsauskauden lopussa neljä valmista myymätöntä asuntoa, rakenteilla olevista omistusasunnoista myymättömiä oli 343.

Omistuksessa olevasta asuntorakennusoikeudesta otettiin tuotantoon 24.400 kerrosneliometriä. Uutta asuntorakennusoikeutta hankittiin ostoin ja varauksin noin 43.000 kerrosneliometriä. Merkittävin esisopimus tehtiin toukokuussa Elisa Oyj:n kanssa Helsingin Pitäjänmäellä sijaitsevan tontin ostosta. Tavoitteena on asemakaavamuutos, joka mahdollistaisi 200 – 350 asunnon rakentamisen. Toukokuussa SATO osti Renor Oy:ltä Tampereen Finlaysonin alueella sijaitsevan tontin, jolle rakennetaan 70 – 80 asuntoa.

Espoon Saunalahdenportin asemakaava on tullut lainvoimaiseksi kesäkuussa. SATO:lle tulevan rakennusoikeuden määrä alueella on noin 20.000 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 172 henkilöä (230) henkilöä ja katsauskaudella keskimäärin 187 (238) henkilöä. Henkilöstöstä siirtyi 22 henkilöä Saton kiinteistöjen isännöinti-toimintaa koskevien sopimusten myötä kumppanien palvelukseen.

## Johto

Johtoryhmän muodostavat toimitusjohtaja Erkki Valkila, asuntosiijoituksen toimialajohtaja Tuula Entelä, asuntorakennuttamisen toimialajohtaja Pekka Komulainen, talousjohtaja Kai Simberg, lakiasiainjohtaja Katri Innanen ja viestintäjohtaja Monica Aro.

## Näkymät

Asuntosijoituksen vuokratuottojen ja vuokrausasteen arvioidaan olevan vuonna 2005 edellisen vuoden tasolla. Asuntojen realisointitoiminnan volyyymi pienenee edellisestä vuodesta.

Omistusasuntojen kysynnän arvioidaan pysyvän tasaisena kuluvana vuonna ja konsernin rakennuttamien omistusasuntojen määrä tulee olemaan vuoden 2004 tasolla. Tuloksen arvioidaan ylittävän edellisvuoden tason.

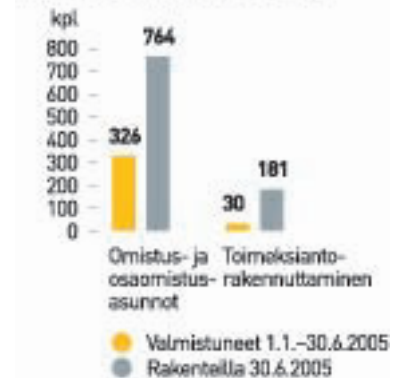
## SATO Oyj:n osakkaat

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	5,7
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo	5,7
Wärtsilä Oyj Abp	4,5

Konsernilla oli katsauskauden lopussa 40 osakkeenomistajaa

**Asuntorakennuttaminen**  
Asuntojen uudistuotanto 1-6 / 2005



**Asuntorakennuttaminen**  
Omistusasuntotuotannon tonttivaranto 30.6.2005  
Yhteensä 322 000 kerros-m²



\*] Kaavahdotuksissa oleva rakennusoikeus

<b>Konsernituloslaskelma (M€)</b>	<b>1.1.-30.6.2005</b>	<b>1.1.-30.6.2004</b>	<b>1.1.-31.12.2004</b>
Liikevaihto	149,1	196,4	361,6
Liikevoitto	34,8	31,0	60,2
Rahoitustuotot ja -kulut	-12,3	-13,7	-26,0
Voitto ennen satunnaisia eriiä ja veroja	22,6	17,3	34,2
Satunnaiset erät	0,0	-1,9	-2,0
Välittömät verot	-6,9	-5,8	-9,2
Vähemmistön osuus tuloksesta	-0,1	-0,6	-0,5
Tilikauden voitto	15,6	9,0	22,4
<b>Konsernitase (M€)</b>	<b>30.6. 2005</b>	<b>30.6. 2004</b>	<b>31.12. 2004</b>
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	872	935	903
Vaihto- ja rahoitusomaisuus	185	172	203
<b>Vastaavaa</b>	<b>1 057</b>	<b>1 108</b>	<b>1 106</b>
Oma pääoma	155	138	152
Vähemmistöosuus	2	2	1
Konsernireservi	0	0	0
Pakolliset varaukset	6	4	6
Pitkäaikainen vieras pääoma	805	841	817
Lyhytaikainen vieras pääoma	89	123	130
<b>Vastattavaa</b>	<b>1 057</b>	<b>1 108</b>	<b>1 106</b>
<b>Konsernin tunnusluvut</b>			
Sijoitetun pääoman tuotto (% vuositasolla)	7,6	6,8	6,6
Oman pääoman tuotto (% vuositasolla)	20,2	16,4	15,8
Asuntojen nettovuokratuotto (% vuositasolla)	8,1	8,0	8,0
Omavaraisuusaste (%)	15,4	13,2	14,3
Tulos / osake (euroa)	7,1	5,0	11,1
Oma pääoma / osake (euroa)	70,7	63,0	69,1
Bruttoinvestoinnit (miljoonaa euroa)	1	113	134
Henkilöstö keskimäärin	187	238	228
<b>Konsernin vastuusitoumukset (M€)</b>			
Pantit	252	278	263
Yrityskiinnitykset	3	3	6
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	669	669	656
Takaukset	40	45	42
Osaomistusasuntojen lunastusvastuu	22	32	20
Muut vastuut	0	1	1
<b>Yhteensä</b>	<b>986</b>	<b>1 026</b>	<b>988</b>
<b>Yhdistelemättömien osaomistusasuntojen vastuut (M€)</b>			
Lainat	152	0	151
Kiinnitykset	220	0	216
Lunastusvastuuta vastaava ennakkomaksuvelka	18	0	19
<b>Muut tiedot (M€)</b>			
Korkojohdannaisten nimellisarvo	182	186	180
Korkojohdannaisten käypä arvo	-5,7	-4	-4
Käytetty RS-takauslimiitti	22	19	21

## Välitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

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

Osavuosisikatsaus 1.1. – 30.9.2005 julkaistaan 26.10.2005