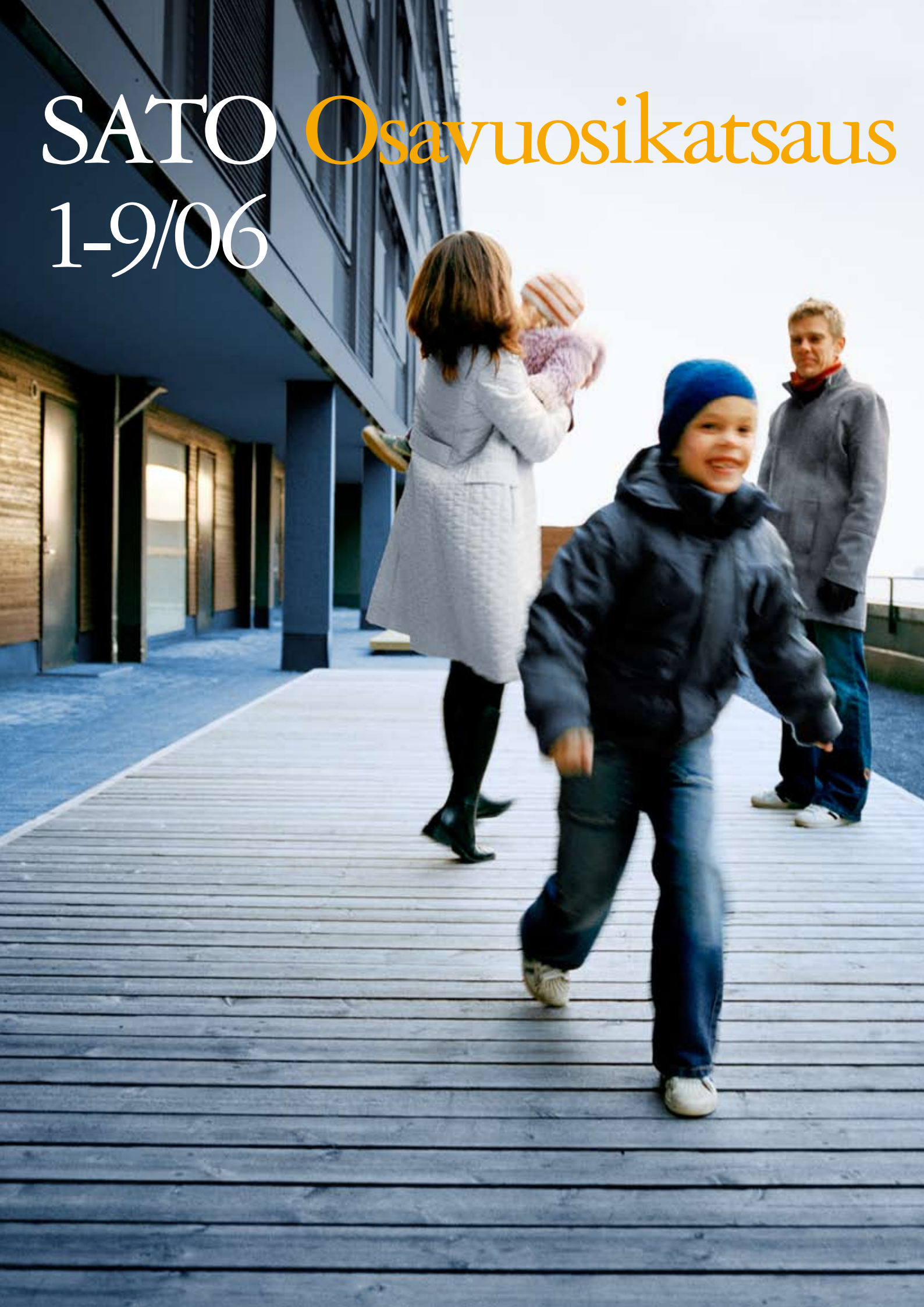


SATO Osavuosisikatsaus

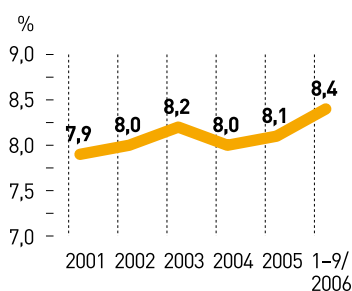
1-9/06



Osavuosi- katsaus 1.1.-30.9.2006

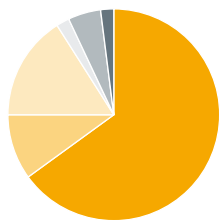
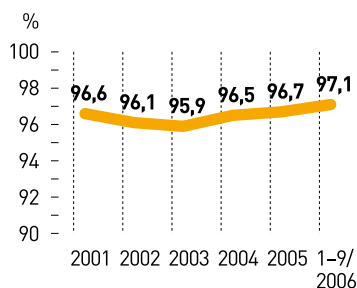
Asuntosijoitus

Vuokra-asuntojen nettovuokratuoton kehitys 2001–1-9/2006



Asuntosijoitus

Vuokra-asuntojen taloudellisen vuokrausasteen kehitys 2001–1-9/2006



Asuntosijoitus

Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.9.2006

- Pääkaupunkiseutu 65 %
- Etelä-Suomen lääni 10 %
- Länsi-Suomen lääni 16 %
- Itä-Suomen lääni 2 %
- Oulun lääni 5 %
- Lapin lääni 2 %

Asunto-omaisuus yhteensä 954 Milj. €

SATO on asumisratkaisuja tarjoava yhtiö, jonka liiketoiminnan muodostavat asuntosijoittaminen ja asunto-rakennuttaminen. Yhtiö omistaa noin 23 000 vuokra-asuntoa. Kolmen viime vuoden aikana SATO on hankkinut omistukseensa yhteensä noin 6 000 asuntoa kasvukeskuksista ja realisoinut 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 214,0 (213,4 M€, 1.1.-30.9.2005) miljoonaa euroa, josta asuntosijoitustoiminnan liikevaihto oli 125,9 (128,8) miljoonaa euroa ja asuntorakennuttamisen liikevaihto 88,1 (84,6) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos katsauskaudelta ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 31,8 (31,9) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy realisointitoiminnan myyntivoittoja yhteensä 7,8 (11,3) miljoonaa euroa. Asuntosijoitustoiminnan katsauskauden tulos oli 24,4 (27,0) miljoonaa euroa ja asuntorakennuttamisen 7,4 (4,9) miljoonaa euroa.

Taloudellinen asema

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 121 (1 153) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 177,5 (162,3) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste oli 16,4 (14,7) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 16,8 (19,1) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 7,2 (6,9) prosenttia.

Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitus-tilanne on ollut katsauskaudella hyvä. Konsernin rahoitusvarat katsauskauden lopussa olivat 28,7 (22,2) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 801 (798) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 367 (342) miljoonaa euroa, korkotukilainojen

101 (104) ja aravalainojen 280 (299) miljoonaa euroa. Katsauskauden lopussa omistettujen asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 53 (53) miljoonan euron velkaosuudet. Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli katsauskauden päättyessä korkosuojattu 193 (182) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 36 (42) kuukautta.

Asuntosijoitus

Asuntosijoituksen liikevaihto oli katsauskaudella 125,9 (128,8) miljoonaa euroa ja tulos 24,4 (27,0) miljoonaa euroa. Liikevaihdosta oli vuokratuottoja 114,3 (110,3) miljoonaa euroa ja osakemyyntiä 11,6 (18,5) miljoonaa euroa. Asuntosijoituksen tulokseen sisältyy realisointitoiminnan myyntivoittoja yhteensä 7,3 (10,7) miljoonaa euroa.

SATOn omistuksessa oli 30.9.2006 yhteensä 22 713 (22 889) asuntoa tasearvoltaan 954 (945) miljoonaa euroa, mistä vuokra-asuntoja oli 21 133 (21 183) ja osaomistusasuntoja 1 580 (1 706). SATOn 50 prosenttisesti omistaman Suomen Asumisoikeus Oy:n omistuksessa oli 13 856 asumisoikeusasuntoa.

Katsauskaudella investoitiin 649 (926) vuokra-asuntoon ja asuntokannasta realisoitiin yhteensä 515 (1 011) vuokra-asuntoa. Osaomistusasuntojen asukkaat lunastivat omistukseensa yhteensä 114 (117) asuntoa. Heinäkuussa SATOn omistukseen siirtyi Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta ostetut 309 vuokra-asuntoa arvoltaan noin 20 miljoonaa euroa sekä Vihdin kunnalta ostetut 207 vuokra-asuntoa arvoltaan 6,2 miljoonaa euroa.

Katsauskauden asuntoinvestoinnit olivat arvoltaan yhteensä 37,7 (60,1) miljoonaa euroa ja asuntorealisoinnit 17,9 (35,5) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana SATOn asuntokanta kasvoi yhteensä 20 asunnolla.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella keskimäärin 97,1 (96,7) prosenttia ja osaomistusasuntojen 99,5 (99,3) prosenttia. Katsauskaudella asuntojen vaihtuvuus oli vuokra-asunnoissa 34,6 (36,8) prosenttia ja osaomistusasunnoissa 14,0 (14,5)

prosenttia. SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 9,75 (9,32) euroa/m²/kk. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto vuositasolle laskettuna oli 8,4 (8,2) prosenttia.

SATOn vuokra-asunnot on luokiteltu viisiportaisen laatuluokituksen mukaisesti ja asunnoille annetaan laatutakuu. Takuu kohdistuu ensi vaiheessa uusiin vuokrasuhteisiin ja vuosikymmenen loppuun mennessä SATOn koko vuokra-asuntokantaan.

Asuntorakennuttaminen

Asuntorakennuttamisen liikevaihto oli katsauskaudella 88,1 (84,6) miljoonaa euroa ja tulos 7,4 (4,9) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy tonttien realisoimista kertyneitä myyntivoittoja yhteensä 0,5 (0,6) miljoonaa euroa.

Katsauskaudella valmistui yhteensä 412 (619) uutta asuntoa. Näistä oli omistusasuntoja 370 (418) ja toimeksiantokohteiden asuntoja 42 (201). Rakenteilla oli syyskuun lopussa 1 034 (886) uutta asuntoa, joista 628 (810) oli omistusasuntoja ja 406 (76) asuntoa toimeksiantokohteissa. Konsernilla oli katsauskauden lopussa 17 (13) valmista myymätöntä asuntoa, rakenteilla olevista omistusasunnoista myymättömiä oli 244 (332).

Omistuksessa olevasta asuntorakennusoikeudesta otettiin tuotantoon noin 27 500 kerrosneliömetriä. Uutta asuntorakennusoikeutta hankittiin ostoin ja varauksin noin 58 800 kerrosneliömetriä. Merkittävin hankinta oli Oulun keskustasta yhdessä Peab Seicon Oy:n kanssa ostettu 53 000 kerrosneliömetrin rakennusoikeus arvoltaan noin 13 miljoonaa euroa, joka mahdollistaa 700 asunnon rakentamisen.

Tonttivarannon kokonaismäärä katsauskauden lopussa oli noin 345 000 kerrosneliömetriä. Määrä sisältää kaavoitetun tonttivarannon, kaavakehityskohteet sekä tonttivarauksiin ja esisopimukseen perustuvan asuntorakennusoikeuden. Konsernin omistuksessa olevien tonttien tasearvo katsauskauden lopussa oli 31,4 (30,8) miljoonaa euroa.

SATO oli mukana Espoon Kauhahdessa järjestettävillä asunto-

messuilla Asunto Oy Espoon Kauhahdella -nimisellä tilaelementtitekniikalla rakennetulla pientalo-kohteella.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 171 (175) henkilöä ja katsauskaudella keskimäärin 174 (183) henkilöä.

Näkymät

Asuntosijoituksen vuokratuottojen ja vuokrausasteen arvioidaan paranevan edellisestä vuodesta. Asuntojen realisointitoiminnan volyyymi pienenee.

Omistusasuntojen kysynnän ja hintatason ennustetaan pysyvän vakaana. SATOn omistusasuntojen tuotanto on edellisen vuoden tasolla ja asuntorakennuttamisen tuloksen arvioidaan toteutuvan vuoden 2005 tasolla.

Konsernin tuloksen arvioidaan kokonaisuudessaan olevan edellisen vuoden tasolla.

SATO Oyj:n osakkaat

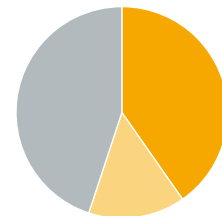
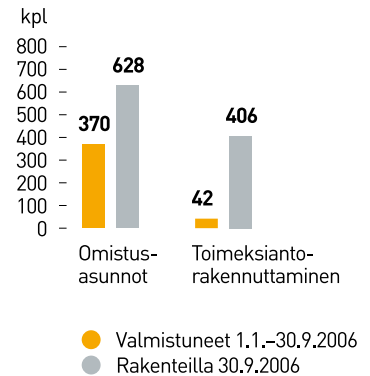
Kymmenen suurinta osakkeenomistajaa 12.10.2006 ja näiden omistusosuudet (prosenttia).

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

12.10.2006 yhtiöllä oli 35 osakkeenomistajaa.

Asuntorakennuttaminen

Asuntojen uudistutuotanto 1-9 / 2006



Asuntorakennuttaminen

Omistusasuntotuotannon tonttivaranto 30.9.2006
Yhteensä 345 000 kerros-m²

- Kaavoitetut 139 000 kerros-m²
- Kaavakehitys 51 000 kerros-m²*)
- Esisopimukset ja varaukset 155 000 kerros-m²

*) Kaavaehdotuksissa oleva rakennusoikeus

Konsernituloslaskelma (M€)	1.1.-30.9.2006	1.1.-30.9.2005	1.1.-31.12.2005
Liikevaihto	214,0	213,4	289,6
Liikevoitto	50,8	49,1	66,3
Rahoitustuotot ja -kulut	-19,0	-17,3	-23,1
Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja	31,8	31,9	43,1
Satunnaiset erät	0,0	0,0	0,2
Välittömät verot	-9,8	-9,2	-12,0
Vähemmistön osuus tuloksesta	-0,1	-0,2	-0,2
Tilikauden voitto	21,9	22,5	31,2
Konsernitase (M€)	30.9.2006	30.9.2005	31.12.2005
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	947	923	920
Vaihto- ja rahoitusomaisuus	175	230	210
Vastaavaa	1 121	1 153	1 130
Oma pääoma	178	162	171
Vähemmistöosuus	1	2	1
Konsernireservi	0	0	0
Pakolliset varaukset	7	6	8
Pitkäaikainen vieras pääoma	826	850	799
Lyhytaikainen vieras pääoma	109	133	151
Vastattavaa	1 121	1 153	1 130
Konsernin tunnusluvut			
Sijoitetun pääoman tuotto (% vuositasolla)	7,2	6,9	7,1
Oman pääoman tuotto (% vuositasolla)	16,8	19,1	19,1
Asuntojen nettovuokratuotto (% vuositasolla)	8,4	8,2	8,1
Omavaraisuusaste (%)	16,4	14,7	15,6
Tulos / osake (euroa)	10,0	10,2	14,1
Oma pääoma / osake (euroa)	80,8	73,8	77,8
Bruttoinvestoinnit (miljoonaa euroa)	38	61	65
Henkilöstö keskimäärin	174	183	181
Konsernin vastuusitoumukset (M€)			
Pantit	350	314	329
Yrityskiinnitykset	3	3	3
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	723	669	734
Takaukset	36	40	41
Osaomistusasuntojen lunastusvastuu	18	22	22
Yhteensä	1 130	1 048	1 128
Yhdistelemättömien osaomistusasuntojen vastuut (M€)			
Lainat	138	152	149
Kiinnitykset	205	221	222
Lunastusvastuuta vastaava ennakkomaksuvelka	15	17	17
Muut tiedot (M€)			
Korkojohdannaisten nimellisarvo	193	182	197
Korkojohdannaisten käypä arvo	1,5	-4,4	-3,1
Käytetty RS-takauslimiitti	22	22	22

