

Sato 1-4/2004
Osavuosisikatsaus
Hyvän asumisen
toteuttaja

OSAVUOSIKATSAUS 1.1. - 30.4.2004

Sato on asumispalveluja tarjoava yhtiö, jonka liiketoiminnan muodostavat asuntosijoitus ja asuntorakennuttaminen. Saton omistuksessa on noin 25.000 vuokra- ja osaomistusasuntoa ja se rakennuttaa vuosittain noin 1.000 omistusasuntoa. Maantieteellisesti toiminnan painopiste on pääkaupunkiseudun sekä Tampereen, Turun ja Oulun talousalueilla.

Liikevaihto ja tulos

Konsernin alkuvuoden liikevaihto oli 122,7 (76,1 vuonna 2003) miljoonaa euroa, josta vuokra- ja vastiketuotot olivat 51,5 (47,7) miljoonaa euroa, osakemyynti ja rakennuttamistuotot 60,0 (26,9) miljoonaa euroa ja muu liikevaihto 11,2 (1,5) miljoonaa euroa. Konsernin tulos katsauskaudelta ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 10,2 (6,1) miljoonaa euroa.

Asuntosijoitustoiminnan katsauskauden tulos ennen veroja oli 7,6 (5,6) miljoonaa euroa ja asuntorakennuttamisen 2,6 (0,5) miljoonaa euroa. Asuntosijoituksen tulokseen sisältyy realisointitoiminnan myyntivoittoa yhteensä 2,8 (0,0) miljoonaa euroa ja realisoitavasta asunto-omaisuudesta tehtyjä käyttöomaisuuden arvonalentumisia yhteensä 2,5 (0,0) miljoonaa euroa.

Yhdistelytavan muutos

Asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden yhdistelytapaa on muutettu vastaamaan IFRS:n mukaisia periaatteita. 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 vähemmistöosuksina eikä konsernin velkoihin yhdistellä näiden osakkaiden vastuulla olevia velkaosuuksia.

Taloudellinen asema

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1.139 (1.019) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 134,4 (130,4) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste oli 12,7 (15,5) prosenttia. Yhdistelytavan muutos heikentää katsauskauden omavaraisuusastetta 1,9 prosenttiyksikköä. Konsernin oman pääoman tuotto oli 14,0 (8,4) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 6,3 (5,4) prosenttia.

Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Konsernin rahoitusvarat katsauskauden lopussa olivat 12 (20) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskau-

den lopussa oli 827 (752) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 346 (273) miljoonaa euroa, korkotukilainojen 106 (127) ja aravalainojen 317 (351) miljoonaa euroa. Katsauskauden lopussa omistettujen asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 58 miljoonan euron velkaosuudet.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli katsauskauden päättyessä korkosuojattu 186 (121) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 38 (41) kuukautta.

Asuntosijoitus

Saton omistuksessa oli 30.4.2004 yhteensä 25.081 (23.985) asuntoa tasearvoltaan 1.003 miljoonaa euroa, mistä vuokra-asuntoja oli 89 prosenttia ja osaomistusasuntoja 11 prosenttia. Saton 50 prosenttisesti omistaman Suomen Asumisoikeus Oy:n omistuksessa oli 13.616 asumisoikeusasuntoa.

Katsauskauden aikana Saton asuntokanta kasvoi 1.206 asunnolla. Vuonna 2003 Suomi-yhtiöiltä ostetuista asunnoista 1.572 siirtyi 2.1.2004 konsernin omistukseen. Lisäksi hankittiin 26 vuokra-asuntoa. Asuntokannasta realisoitiin yhteensä 170 vuokra-asuntoa. Osaomistusasunnoissa asuvat asukkaat lunastivat omistukseensa yhteensä 222 asuntoa. Vuodenvaihteessa Saton Helsingissä sijaitsevan toimitalon omistus siirtyi Suomi-yhtiöille ja Sato teki toimitiloista pitkäaikaisen vuokrasopimuksen. Katsauskauden asuntoinvestoinnit olivat arvoltaan 111,5 miljoonaa euroa ja asuntorealisoinnit 32,3 miljoonaa euroa.

Omistusasuntokysynnän kasvu jatkui, mikä vaikutti asukkaiden vaihtuvuuden lisääntymisenä. Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella keskimäärin 96,4 (95,9) prosenttia ja osaomistusasuntojen 98,2 (98,4) prosenttia. Katsauskaudella asuntojen vaihtuvuus oli vuokra-asunnoissa 34,4 (31,2) prosenttia ja osaomistusasunnoissa 11,7 (6,7) prosenttia. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto vuositasolle laskettuna oli 8,7 (8,8) prosenttia.

Vuokrausasteen ja vaihtuvuuden hallinnan parantamiseksi katsauskaudella on korjaustoimin parannettu asuntojen kilpailukykyä ja vahvistettu markkinointia. Vuonna 2003 tehtyjen päätösten mukaisesti käynnistettiin yhteistyö Suomen SKV Oy:n kanssa koskien kohdeisännöintiä ja asuntojen vuokraus- ja myyntitoimintaa erityisesti niillä alueilla, joilla Satolla ei ole omaa henkilökuntaa.

Tammikuussa Sato ja Helsingin Diakonissalaitoksen Hoiva Oy allekirjoittivat yhteistyösopimuksen uuden ikääntyvien asumisen ja huolenpidon yhdis-

tävän palvelun käynnistämiseksi. Saton vuokra-asuntokannasta valituissa kohteissa on laadittu suunnitelma tarvittavien muutostöiden teettämiseksi.

Asukasyhteistyössä on edelleen panostettu viihtyvyyden lisäämiseen mm. vuoden 2004 asukasyhteistyöteeman "Turvallisuus" merkeissä.

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

Asuntorakennuttaminen

Katsauskaudella valmistui yhteensä 236 (537) uutta asuntoa. Näistä oli omistusasuntoja 142 (207) ja toimeksiantokohteiden asuntoja 94 (330). Rakenteilla oli huhtikuun lopussa 1.527 (1.595) uutta asuntoa, joista 1.099 (520) oli omistusasuntoja ja 428 (1.075) asuntoja toimeksiantokohteissa. Konsernilla oli katsauskauden lopussa viisi valmista myymätöntä asuntoa, rakenteilla olevista omistusasunnoista myymättömiä oli 365.

Katsauskaudella käynnistettiin 224 vaarahoitteisen asunnon rakennustyöt. Arvoltaan merkittävimmät aloitukset tehtiin Helsingin Lauttasaaressa ja Turun Etelärannassa.

Katsauskaudella investoitiin tontteihin 2,7 miljoonaa euroa, asuntorakennusoikeudeltaan yhteensä 9.710 kerrosneliometriä. Tonttivarauksilla ja esisopimuksilla varattiin 6.500 kerrosneliometriä asuntorakennusoikeutta. Konsernin asuntorakennusoikeudesta otettiin tuotantoon 28.492 kerrosneliometriä.

Valtion asuntorahasto nimesi Saton rakennuttaman korkotukilainoitettujen omistusasuntokohteen Asunto Oy Vantaan Bäckbynpuiston vuoden ARA-kohteeksi.

Ensimmäisten Saton ja Helsingin Diakonissalaitoksen asumisen ja huolenpidon yhdistävän konseptin uudiskohteiden suunnittelu aloitettiin Helsingin Pitäjänmäkeen ja Espoon Tapiolaan.

Katsauskaudella myytiin Kuopion asuntorakennuttamisen liiketoiminta NCC Finland Oy:lle 1.10. alkaen. Kaupalla ei ollut mainittavaa vaikutusta konsernin tulokseen.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 233 (347) henkilöä ja katsauskaudella keskimäärin 239 (348) henkilöä. Henkilöstön määrän vähennys johtuu maantieteellisen keskittymisen vaikutuksista sekä tehdyistä toiminnan tehostamis- ja ulkoistamisratkaisista.

Johto

Diplomi-insinööri Pekka Komulainen nimitettiin 1.5. alkaen asuntorakennuttamisen toimialajohtajaksi oikeustieteen kandidaatti Pentti Järvisen siirtyttyä eläkkeelle. Johtoryhmän muodostavat toimitusjohtaja Erkki Valkila, markkinointi- ja viestintäjohtaja Monica Aro, asuntosijoituksen toimialajohtaja Tuula Entelä, lakiasiain- ja henkilöstöjohtaja Katri Inananen, asuntorakennuttamisen toimialajohtaja Pekka Komulainen ja talusjohtaja Håkan Malmlund.

Varsinainen yhtiökokous 25.3.2004

Varsinainen yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vuodelta 2003. Osinkoa päätettiin jakaa 3,75 euroa osakkeelta eli yhteensä 8,2 miljoonaa euroa.

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin kauppaneuvos Jouko Tuunainen. Hallituksen jäseniksi valittiin ekonomi Heikki Hyppönen, talous- ja rahoitusjohtaja Raimo Lind, talusjohtaja Mauri Jaakonaho, johtaja Martti Porkka, Senior Executive Advisor Jarmo Ryttilä ja kauppaneuvos Jukka Salminen. Uusiksi hallituksen jäseniksi valittiin talous- ja rahoitusjohtaja Juhani Järvi ja toimitusjohtaja Pekka Pystynen. Tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajanaan Markku Sohlman, KHT.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön voitonjakokelpoisilla varoilla ja mainitun valtuutuksen perusteella hankittujen omien osakkeiden luovuttamisesta. Osakkeita voidaan hankkia osakkeenomistajien omistusten suhteessa määrä, jonka yhteenlaskettu nimellisarvo tai äänimäärä on enintään viisi prosenttia yhtiön osakepääomasta tai äänimäärästä osakkeiden hankinnan jälkeen.

Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakepääoman korottamisesta yhdellä tai useammalla uusmerkinnällä ja/tai päättämään yhden tai useamman vaihtovelkakirjalainan ottamisesta ja/tai optio-oikeuksien antamisesta määrittelemillään ehdoilla. Lisäksi hallitus valtuutettiin poikkeamaan osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta, mikäli poikkeamiselle on yhtiön taloudelliselta kannalta painava syy. Edellä olevat valtuutukset ovat voimassa yhden vuoden yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Sato-Yhtymä Oyj on ostanut Turussa toimivan Sato-Taso Oy:n vähemmistöosakkaiden osakkeet, noin 30 prosenttia osakkeista, ja toiminta on organi-

soitu vastaamaan konsernin muiden alue-toimistojen toimintaa. Yhtiö tullaan fuusioimaan Sato-Rakennuttajat Oy:ön.

Saton Nurmijärven toimiston liiketoiminta myytiin toukokuussa Hyvinkään SKV Isännöintipalvelu Oy:lle. Toimiston henkilöstö siirtyi kaupan myötä SKV:lle vanhoina työntekijöinä.

Sato-Yhtymä Oyj:n osakkaat

Yhtiön merkittävimmät osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet (prosenttia).

Kesko Oyj	16,5
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	16,5
Uponor Oyj	10,4
Nordea Pankki Suomi Oyj	9,6
Sampo Oyj	9,4
Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta	8,7
Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola	6,2
Merita Oyj:n Eläkesäätiö	5,7
Wärtsilä Oyj Abp	4,5
Kone Oyj	1,5
M-real Oyj	1,5
Muut	9,5

Katsauskauden aikana Metso-konserni myi omistamansa Sato-osakkeet Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle. Ilmarisen omistusosuus nousi kaupan johdosta 5,6 prosentista 16,5 prosenttiin.

Konsernilla oli katsauskauden lopussa 44 osakkeenomistajaa.

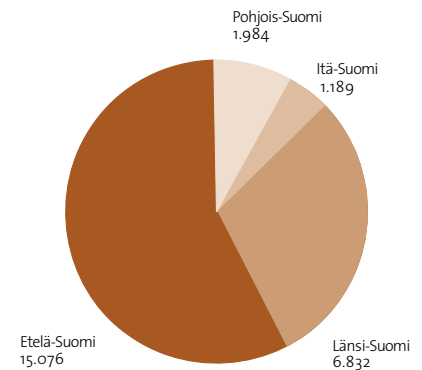
Näkymät

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

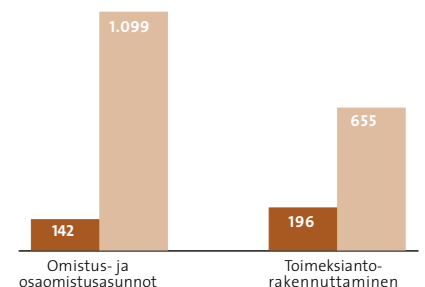
Alhaisen korkotason ja tehtyjen tehostamistoimien sekä realisointitoiminnan ja asuntorakennuttamisen volyymin kasvun yhteisvaikutuksesta konsernin vuoden 2004 tuloksen ennustetaan ylittävän viime vuoden tuloksen.

Osavuosikatsaus 1.1. - 31.8.2004 julkaistaan 20.10.2004.

Asuntokannan alueellinen jakauma 30.4.2004



Asuntojen uudistustuotanto



■ Valmistunut 1.1.-30.4.2004
■ Rakenteilla 30.4.2004

Konsernituloslaskelma (M€)	1.1.-30.4. 2004	1.1.-30.4. 2003	1.1.-31.12. 2003
Liikevaihto	122,7	76,1	247,5
Liikevoitto	19,7	15,8	46,3
Rahoitustuotot ja -kulut	-9,4	-9,7	-28,3
Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja	10,2	6,1	17,9
Satunnaiset erät	-1,9	0,0	0,0
Välittömät verot	-3,2	-1,9	-7,5
Vähemmistön osuus tuloksesta	-0,1	-0,2	1,0
Tilikauden voitto	5,0	4,1	11,4
Konsernitase (M€)	30.4. 2004	30.4. 2003	31.12.2003
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	945	876	878
Vaihto- ja rahoitusomaisuus	194	143	196
Vastaavaa	1 139	1 019	1 074
Oma pääoma	134	130	138
Vähemmistöosuus	2	21	26
Konsernireservi	0	0	1
Pakolliset varaukset	4	1	2
Pitkäaikainen vieras pääoma	875	779	779
Lyhytaikainen vieras pääoma	123	87	129
Vastattavaa	1 139	1 019	1 074
Konsernin tunnusluvut			
Sijoitetun pääoman tuotto (% vuositasolla)	6,3	5,4	5,2
Oman pääoman tuotto (% vuositasolla)	14,0	8,4	6,6
Asuntojen nettovuokratuotto (% vuositasolla)	8,7	8,8	8,8
Omavaraisuusaste (%) *)	12,7	15,5	15,8
Tulos / osake (euroa)	3,2	1,9	5,2
Oma pääoma / osake (euroa)	61,1	59,3	62,7
Bruttoinvestoinnit (miljoonaa euroa)	112	6	38
Henkilöstö keskimäärin	239	348	339
Konsernin vastuusitoumukset (M€)			
Pantit	285	180	208
Yrityskiinnitykset	3	3	3
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	677	718	731
Takaukset	43	34	43
Osaomistusasuntojen lunastusvastuu	33	34	30
Muut vastuut	1	3	2
Yhteensä	1 041	971	1 017
Muut tiedot (M€)			
Korkojohdannaisten nimellisarvo	186	121	136
Korkojohdannaisten käypä arvo	-4	-3	-3
Käytetty RS-takauslimiitti	18	16	18

*) Yhdisteltävän muutos heikentää katsauskauden omavaraisuusastetta 1,9 prosenttiyksikköä.

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Konsernin välitilinpäätöksen laadinnassa on katsauskaudella noudatettu aiemmasta käytännöstä poikkeavaa asunto-osa-kehtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tuottojen, kulujen ja poistojen yhdistelytapaa. Välitilinpäätöksessä on näiden yhtiöiden tuotoista, kuluista ja poistoista yhdistelty konsernin tuloslaskelmaan vain ne, jotka kertyvät konsernin omistamista tiloista. Konsernitaseeseen on vastaavasti yhdistelty konsernin omistamien tilojen kokonaishankintamenot ja tiloihin kohdistuvat lainat mukaan lukien ne asunto-osa-kehtiöiden ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön ottamat lainat, jotka kohdistuvat konsernin omistamiin osakkeisiin. Uusittu yhdistelytapaa antaa oikeamman kuvan konsernin taloudellisesta asemasta. Vuoden 2003 taloudellisia vertai-

lutietoja ei ole voitu oikaista vastaamaan uutta yhdistelytapaa, joten nämä tiedot eivät ole vertailukelpoisia. Tilinpäätös vuodelta 2004 on tarkoitettu laatia uutta yhdistelytapaa noudattaen, mikäli vireillä oleva kirjanpitolain uudistus antaa siihen mahdollisuuden.

Asunto-osa-kehtiöillä ja keskinäisillä kiinteistöosakeyhtiöillä ei pääsääntöisesti kerry voittoja 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