

# SATO



Osavuosisikatsaus 1-3/2005

# Osavuotiskatsaus 1.1.-31.3.2005

Sato on asumispalveluja tarjoava yhtiö, jonka liiketoiminnan muodostavat asuntosijoittaminen ja asuntorakennuttaminen. Toimintamme perustuu asiakkaiden asumistarpeiden ymmärtämiseen ja oikeiden asumisratkaisujen tarjoamiseen. Omistamme noin 23.000 vuokra-asuntoa. Viime vuosina olemme investoineet noin 2.000 asuntoon ja realisoineet noin 1.000 asuntoa vuodessa. Uusia asuntoja rakennutamme vuosittain noin 1.200, joista pääosa on myytäviä omistusasuntoja. Alueellisesti toiminta keskittyy suurimpiin kasvukeskuksiin.

## Liikevaihto ja tulos

Konsernin alkuvuoden liikevaihto oli 77,4 (98,7 vuonna 2004) miljoonaa euroa, josta asuntosijoitustoiminnan liikevaihto oli 44,0 (59,1) miljoonaa euroa ja asuntorakennuttamisen liikevaihto 33,4 (39,6) miljoonaa euroa. Liikevaihdon alentuminen johtuu kymmenen vuoden osaomistusasuntojen osakemyynnin päättymisestä.

Konsernin tulos katsauskaudelta ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 11,2 (9,2) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy realisointitoiminnan myyntivoittoa yhteensä 4,1 (2,2) miljoonaa euroa. Asuntosijoitustoiminnan katsauskauden tulos oli 8,6 (7,6) miljoonaa euroa ja asuntorakennuttamisen 2,6 (1,6) miljoonaa euroa.

## Taloudellinen asema

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa yhteensä 1.058 (1.141) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 147,5 (133,7) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste oli 14,6 (12,7) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 20,4 (18,2) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 7,6 (7,4) prosenttia.

## Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitus-tilanne on ollut hyvä katsauskaudella. Konsernin rahoitusvarat katsauskauden lopussa olivat 27,5 (16,4) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 770 (821) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 306 (340) miljoonaa euroa, korkotukilainojen 104 (104) ja aravalainojen 306 (319) miljoonaa euroa. Katsauskauden lopussa omistettujen asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistö-osakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 54 (58) miljoonan euron velkaosuudet.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli katsauskauden päättyessä

korkosuojattu 180 (137) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 27 (38) kuukautta.

## Asuntosijoitus

Asuntosijoituksen liikevaihto oli katsauskaudella 44,0 (59,1) miljoonaa euroa ja tulos 8,6 (7,6) miljoonaa euroa. Asuntosijoituksen tulokseen sisältyy realisointitoiminnan myyntivoittoa yhteensä 3,7 (2,2) miljoonaa euroa.

Saton omistuksessa oli 31.3.2005 yhteensä 22.691 (25.278) asuntoa tasearvoltaan 914 (940) miljoonaa euroa, mistä vuokra-asuntoja oli 20.897 (22.337) ja osaomistus-asuntoja 1.794 (2.941). Saton 50 prosenttisesti omistaman Suomen Asumisoikeus Oy:n omistuksessa oli 13.784 asumisoikeusasuntoa.

Asuntokannasta realisoitiin yhteensä 373 vuokra-asuntoa. Osaomistusasunnoissa asuvat asukkaat lunastivat omistukseensa yhteensä 36 asuntoa. Katsauskauden asuntoinvestoinnit olivat arvoltaan 0,6 (100,7) miljoonaa euroa ja asunto-realisoinnit 15,2 (13,7) miljoonaa euroa. Investointien ja realisointien johdosta katsauskauden aikana Saton asuntokannan arvo pieneni 11 miljoonaa euroa ja asuntojen määrä pieneni 404 asunnolla.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli katsauskaudella keskimäärin 96,7 (96,4) prosenttia ja osaomistusasuntojen 99,4 (98,2) prosenttia. Katsauskaudella asuntojen vaihtuvuus oli vuokra-asunnoissa 34,1 (34,4) prosenttia ja osaomistus-asunnoissa 14,7 (11,7) prosenttia. Saton vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 8,99 (8,88) euroa/m<sup>2</sup>/kk. Osaomistus-asuntojen keskineliövuokrat olivat 8,25 (7,14) euroa/m<sup>2</sup>/kk. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto vuositasolle laskettuna oli 8,1 (8,0) prosenttia.

Katsauskaudella jatkettiin toimia asiakaspalvelun kehittämiseksi mm. uudistamalla vastuualueita ja lisäämällä kumppanuustoimintaa. Tammi-kuussa allekirjoitettiin Saton kiinteistöjen isännöintiä koskevat sopimukset Suomen SKV Oy:n ja YIT Kiinteistötekniikka Oy:n kanssa ja isännöintitehtävien siirto käynnistettiin maaliskuussa. Saton omassa isännöinnissä on noin 6.500 asuntoa pääkaupunkiseudulla.

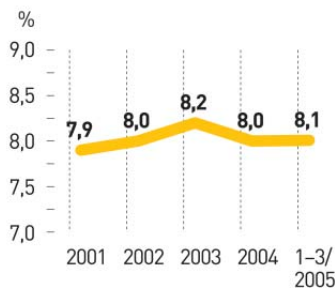
Asukasyhteistyössä korostetaan vuonna 2005 hyvää naapuruutta edistäviä toimenpiteitä.

## Asuntorakennuttaminen

Asuntorakennuttamisen liikevaihto oli katsauskaudella 33,4 (39,6) miljoonaa euroa ja tulos 2,6 (1,6)

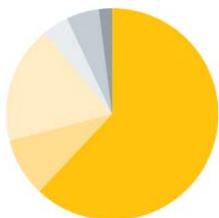
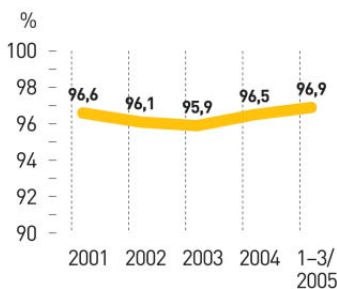
### Asuntosijoitus

Vuokra-asuntojen nettovuokratuoton kehitys 2001–1-3/2005



### Asuntosijoitus

Vuokra-asuntojen taloudellisen vuokrausasteen kehitys 2001–1-3/2005



### Asuntosijoitus

Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.3.2005

- Pääkaupunkiseutu 62 %
- Etelä-Suomen lääni 9 %
- Länsi-Suomen lääni 18 %
- Itä-Suomen lääni 4 %
- Oulun lääni 5 %
- Lapin lääni 2 %

Asunto-omaisuus yhteensä 914 Milj. €

miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy tonttien realisoinneista kertyneitä myyntivoittoja yhteensä 0,4 (0,0) miljoonaa euroa.

Katsauskaudella valmistui yhteensä 221 (193) uutta asuntoa. Näistä oli omistusasuntoja 191 (117) ja toimeksiantokohteiden asuntoja 30 (76). Rakenteilla oli maaliskuun lopussa 835 (1.364) uutta asuntoa, joista 654 (882) oli omistusasuntoja ja 181 (482) asuntoa toimeksiantokohteissa. Katsauskaudella käynnistettiin 122 vapaarahoitteen asunnon rakennustyöt.

Konsernilla oli katsauskauden lopussa yksitoista valmista myymäntä asuntoa, rakenteilla olevista omistusasunnoista myymättömiä oli 262.

Tonttivarantoa lisättiin 9.500 kerrosneliömetrin asuntorakennus-oikeudella tonttivarauksilla ja esisopimuksilla. Asuntorakennus-oikeudesta otettiin tuotantoon 3.000 kerrosneliömetriä.

## Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli katsauskauden lopussa 185 henkilöä (235) henkilöä ja katsauskaudella keskimäärin 198 (241) henkilöä. Henkilöstöstä siirtyi 22 henkilöä Saton kiinteistöjen isännöintitoimintaa koskevien sopimusten myötä kumppanien palvelukseen.

## Johto

Johtoryhmän muodostavat toimitusjohtaja Erkkä Valkila, asuntopaikkajohdaja Tuula Entelä, asuntorakennuttamisen toimialajohtaja Pekka Komulainen, talousjohtaja Kai Simberg, lakiasiainjohtaja Katri Innanen ja markkinointi- ja viestintäjohtaja Monica Aro.

## Varsinainen yhtiökokous 31.3.2005

Varsinainen yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vuodelta 2004. Osinkoa päätettiin jakaa 5,50 euroa osakkeelta eli yhteensä 12,1 miljoonaa euroa.

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin uudelleen kauppaneuvos Jouko Tuunainen. Hallituksen jäseniksi valittiin ekonomi Heikki Hyppönen, varatoimitusjohtaja Juhani Järvi, varatoimitusjohtaja, talous- ja rahoitusjohtaja Raimo Lind, johtaja Martti Porkka, toimitusjohtaja Pekka Pystynen ja hallintojohtaja kauppaneuvos Jukka Salminen. Uudeksi hallituksen jäseneksi valittiin sijoitusjohtaja Jorma

Kuokkanen. Tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajanaan Markku Sohlman, KHT.

Yhtiökokous päätti muuttaa yhtiön toiminimen SATO Oyj:ksi, englanniksi SATO Corporation. Nimenmuutos tulee voimaan 1.6.2005.

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. Hallitus valtuutettiin poikkeamaan osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta, mikäli poikkeamiselle on yhtiön taloudelliselta kannalta painava syy.

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. Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa yhden vuoden yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Sato allekirjoitti toukokuussa esisopimuksen Elisa Oyj:n kanssa Helsingin Pitäjänmäellä sijaitsevan tontin ostosta. Tavoitteena on saada tontille asemakaavamuutos, joka mahdollistaisi noin 200 – 350 asunnon rakentamisen. Lisäksi Sato osti Renor Oy:ltä Tampereen keskustassa Finlaysonin alueella sijaitsevan tontin, jolle rakennetaan 70 – 80 asuntoa.

## Näkymät

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

Omistusasuntojen kysynnän arvioidaan pysyvän tasaisena kuluvaan vuonna ja konsernin rakennuttamien omistusasuntojen määrä tulee olemaan vuoden 2004 tasolla.

Operatiivisen toiminnan tuloksen arvioidaan olevan vuoden 2004 tasolla.

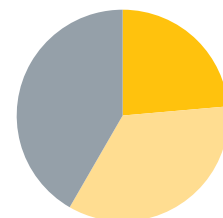
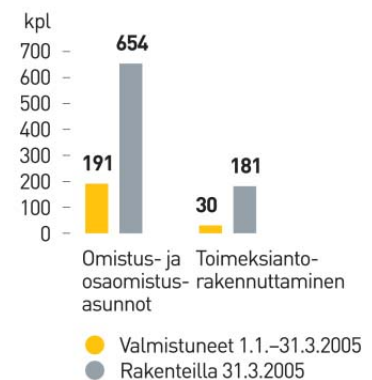
## Sato-Yhtymä Oyj:n osakkaat

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

Konsernilla oli katsauskauden lopussa 40 osakkeenomistajaa

Asuntorakennuttaminen  
Asuntojen uudistuotanto 1-3 / 2005



## Asuntorakennuttaminen

Omistusasuntotuotannon tonttivaranto 31.3.2005  
Yhteensä 288 000 kerros-m²

- Kaavoitetut 68 000 kerros-m²
- Kaavakehitys 100 000 kerros-m²\*)
- Esisopimukset ja varaukset 120 000 kerros-m²

\*) Kaavaehdotuksessa oleva rakennusoikeus

<b>Konsernituloslaskelma (M€)</b>	<b>1.1.-31.3.2005</b>	<b>1.1.-31.3.2004</b>	<b>1.1.-31.12.2004</b>
Liikevaihto	77,4	98,7	361,6
Liikevoitto	17,2	16,9	60,2
Rahoitustuotot ja -kulut	-6,1	-7,7	-26,0
Voitto ennen satunnaisia eriä ja veroja	11,2	9,2	34,2
Satunnaiset erät	0,0	-1,9	-2,0
Välittömät verot	-3,4	-2,9	-9,2
Vähemmistön osuus tuloksesta	0,0	-0,1	-0,5
Tilikauden voitto	7,7	4,3	22,4

<b>Konsernitase (M€)</b>	<b>31.3. 2005</b>	<b>31.3. 2004</b>	<b>31.12. 2004</b>
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	891	952	903
Vaihto- ja rahoitusomaisuus	167	189	203
<b>Vastaavaa</b>	<b>1 058</b>	<b>1 141</b>	<b>1 106</b>
Oma pääoma	147	134	152
Vähemmistöosuus	2	2	1
Konsernireservi	0	0	0
Pakolliset varaukset	6	4	6
Pitkäaikainen vieras pääoma	821	879	817
Lyhytaikainen vieras pääoma	82	122	130
<b>Vastattavaa</b>	<b>1 058</b>	<b>1 141</b>	<b>1 106</b>

#### **Konsernin tunnusluvut**

Sijoitetun pääoman tuotto (% vuositasolla)	7,6	7,4	6,6
Oman pääoman tuotto (% vuositasolla)	20,4	18,2	15,8
Asuntojen nettovuokratuotto (% vuositasolla)	8,1	8,0	8,0
Omavaraisuusaste (%)	14,6	12,7	14,3
Tulos / osake (euroa)	3,5	2,8	11,1
Oma pääoma / osake (euroa)	67,1	60,8	69,1
Bruttoinvestoinnit (miljoonaa euroa)	1	112	134
Henkilöstö keskimäärin	198	240	228

#### **Konsernin vastuusitoumukset (M€)**

Pantit	257	285	263
Yrityskiinnitykset	3	3	6
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	653	677	656
Takaukset	40	43	42
Osaomistusasuntojen lunastusvastuu	20	33	20
Muut vastuut	0	1	1
<b>Yhteensä</b>	<b>973</b>	<b>1 041</b>	<b>988</b>

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

Lainat	156	187	151
Kiinnitykset	228	246	216
Lunastusvastuuta vastaava ennakkomaksuvelka	19	27	19

#### **Muut tiedot (M€)**

Korkojohdannaisten nimellisarvo	180	186	180
Korkojohdannaisten käypä arvo	-5	-4	-4
Käytetty RS-takauslimiitti	22	18	21

#### **Välitilinpäätöksen laadintaperiaatteet**

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

Osavuositarkastus 1.1. – 30.6.2004 julkaistaan 12.8.2005  
Osavuositarkastus 1.1. – 30.9.2005 julkaistaan 26.10.2005

