

Lisätietoa SATOn sijoituskiinteistöjen arvostuksesta

Ei julkistettavaksi tai levitettäväksi Yhdysvalloissa, Kanadassa, Australiassa tai Japanissa.

SATOn listautumisannin yhteydessä järjestetyissä sijoittajatapaamisissa on esitetty tarkentavia kysymyksiä koskien yhtiön sijoituskiinteistöjen käypiä arvoja. Tietoja käypien arvojen määrittämisestä ja arvoista on annettu useassa eri kohdassa listalleottoesitteessä. SATO antaa tässä tiedotteessa lisätietoja helpottaakseen sijoittajien mahdollisuutta analysoida sijoituskiinteistöjen arvoja.

SATOn sijoituskiinteistöjen käypä arvo ajankohtana 30.9.2007 jakautui seuraavasti

Ryhmä		Kpl	Käypä arvo, miljoonaa euroa
1	Yksittäin myytävissä olevat asunnot	5 074	492,5
2	Taloittain myytävissä olevat asunnot	7 161	295,1
3	Lain määräämällä luovutushinnalla myytävät asunnot	8 915	349,3
	Yhteensä	21 150	1 136,9

Ryhmään 1 kuuluvat asunnot ovat vapaarahoitteisia, rajoituksista vapautuneita tai lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja. Kyseisten asuntojen arvo määritellään kauppaa- ja vuokra-arvo-perusteisesti käyttäen vertailukelpoisten kohteiden edeltäneiden kolmen kalenterivuoden aikana toteutuneita kauppahintoja. Taulukossa olevat arvot on laskettu vuosien 2004, 2005 ja 2006 toteutuneiden kauppahintojen keskiarvojen perusteella.

Ryhmään 2 kuuluvat pitkän korkotuen ja jatkorajoitusten alaiset vuokra-asunnot. Kyseisten asuntojen arvo määritellään tuottoarvolla perustuen jatkuvaan vuokratyöhön ja alueellisesti määriteltyihin tuottovaateisiin.

Ryhmään 3 kuuluvat arava-vuokra-asunnot. Kyseisten asuntojen arvo on kirjanpidossa jäljellä oleva hankintameno.

SATOn sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo ajankohtana 30.9.2007 oli 1 037,8 miljoonaa euroa, käypä arvo 1 136,9 miljoonaa euroa ja arvoero 99,1 miljoonaa euroa.

Vuoden 2007 kuluvalle viimeisellä vuosineljänneksellä 671 SATOn asuntoa on jatkorajoitusaikojen päättymisen johdosta siirtynyt taloittain myytävissä olevien asuntojen ryhmästä yksittäin myytävissä olevien asuntojen ryhmään. SATO on päivittänyt sijoituskiinteistöjen käypien arvojen arvonnäytystä edellä mainitun siirtymisen ja kauppaa-arvomenetelmän mukaisten vertailutietojen osalta. Päivityksessä vertailutietona on käytetty 2005, 2006 ja 1-10/2007 välisellä ajalla toteutuneiden kauppahintojen keskiarvoja.

Tehtyjen päivitysten johdosta SATOn sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvojen ja käypien arvojen arvoero on kasvanut 30.9.2007 tilanteen mukaisesta 99,1 miljoonasta eurosta 146,4 miljoonaan euroon. Kiinteistötaito Peltola & Pulkkanen Oy on antanut lausunnon päivitetystä arvostuksesta. Kyseinen listalleottoesitteen täydennykseen sisältyvä lausunto on nähtävillä SATOn pääkonttorissa, Panuntie 4, Helsinki, sekä yhtiön internetsivuilla www.satoanti.fi ja www.sato.fi.

Tässä tiedotteessa annettujen lisätietojen johdosta sijoittajilla, jotka ovat sitoutuneet merkitsemään SATOn osakkeita ennen tämän tiedotteen julkistamista, on oikeus peruuttaa merkintänsä kahden pankkipäivän kuluessa. Mahdollinen merkinnän peruutus koskee peruutettavalla merkintäsitoumuksella tehtyjä merkintöjä kokonaisuudessaan. Merkinnän peruuttamisesta tulee ilmoittaa sille merkintäpaikalle, jossa merkintä on tehty, viimeistään 22.11.2007.

Merkintäsitoumuksen peruuttamista ei voi tehdä eQ Pankki Oy:n tai OP-Pohjola-ryhmän Internet-palveluissa. eQ Pankki Oy:n kautta tehdyn merkintäsitoumuksen voi peruuttaa puhelimitse eQ Pankki Oy:n puhelinpalvelussa, puhelinnumero (09) 6817 8800, tai eQ Pankki Oy:n konttorissa, Mannerheiminaukio, 1 A, 4. krs. Helsinki tai Eerikinkatu 13 C, 3. krs., Turku. OP-Pohjola-ryhmän kautta tehdyn merkintäsitoumuksen voi peruuttaa osuuspankkien ja Helsingin OP Pankki Oyj:n konttoreissa tai OP 0100 0500 Puhelinpalvelussa.

Jos merkintäsitoumus peruutetaan, merkintähinta palautetaan merkintäpaikan toimesta sijoittajan merkinnän yhteydessä ilmoittamalle pankkitilille. Varat palautetaan mahdollisimman pian peruuttamisen jälkeen, arviolta kolmen päivän sisällä merkintäpaikalle annetusta peruuttamisilmoituksesta. Mikäli merkintäsitoumuksen antaneen sijoittajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin merkintäpaikka, palautettavat varat maksetaan suomalaiselle pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti arviolta viimeistään kaksi pankkipäivää myöhemmin.

SATO Oyj

Erkka Valkila
Toimitusjohtaja

Lisätietoja:

SATO Oyj
toimitusjohtaja Erkka Valkila, puh. 0201 34 4001, 050 62 050
toimialajohtaja Tuula Entelä, puh. 0201 34 4007, 0400 612 914

SATO Oyj on asumisratkaisuja tarjoava yritys, jolla on kaksi toimialaa: asuntosijoittaminen ja asuntorakennuttaminen. SATO keskittyy asuntojen omistamiseen, vuokraamiseen, rakennuttamiseen ja myyntiin. SATOn omistuksessa on noin 21 000 vuokra-asuntoa tasearvoltaan noin miljardi euroa. Uusia omistusasuntoja rakennutetaan vuosittain noin 400 - 800. Toimintansa aikana SATO on tuottanut yli 220 000 uutta asuntoa, mikä on noin kymmenen prosenttia Suomen asuntokannasta. Yhtiön suurimmat omistajat ovat suomalaisia työeläke- ja vakuutusyhtiöitä. SATO-konsernin liikevaihto vuonna 2006 oli 284,4 miljoonaa euroa ja voitto ennen veroja 42,6 miljoonaa euroa.