

Q3 OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2022



SISÄLLYSLUETTELO

Avainluvut	3
SATO Oyj:n osavuositarkastus 1.1.–30.9.2022	4
Toimitusjohtaja Antti Aarnio.....	5
Toimintaympäristö	5
Katsauskausi 1.1.–30.9.2022 (1.1.–30.9.2021)	6
Liikevaihto ja tulos	6
Taloudellinen asema ja rahoitus	6
Asuntoliiketoiminta	6
Sijoituskiinteistöt	6
Henkilöstö	7
Katsauskausi 1.7.–30.9.2022 (1.7.–30.9.2021)	7
Liikevaihto ja tulos	7
Asuntoliiketoiminta	7
Sijoituskiinteistöt	7
Henkilöstö	8
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	8
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	8
Näkymät.....	9
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 30.9.2022.....	10
Taloudellinen kehitys	11
Konsernin tuloslaskelma, IFRS	14
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	15
Konsernitase, IFRS.....	16
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	17
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS.....	18
Liitetiedot osavuositarkastukseen	19
Tunnusluvut, konserni	28
Tunnuslukujen kaavat.....	29

AVAINLUVUT



Avainluku	1-9/2022	1-9/2021	1-12/2021
Liikevaihto	219,8 milj. €	223,2 milj. €	298,3 milj. €
Asuntojen lukumäärä	24 947 asuntoa	26 594 asuntoa	26 791 asuntoa
Sijoituskiinteistöt	5 035,3 milj. €	4 975,4 milj. €	5 032,8 milj. €
Investoinnit asunto-omaisuuteen	122,1 milj. €	116,9 milj. €	167,1 milj. €
Rakenteilla Suomi	1 387 kpl	1 417 kpl	1 152 kpl
Keskivuokra Suomessa kauden lopussa	17,80 €/m ² /kk	17,46 €/m ² /kk	17,46 €/m ² /kk
Operatiivinen kassavirta (CE)	116,3 milj. €	74,7 milj. €	107,9 milj. €
Oma pääoma	2 507,4 milj. €	2 310,7 milj. €	2 351,3 milj. €

SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2022

VUOKRAUSASTEEN KASVU JATKUI POSITIIVISENA

YHTEENVETO AJALTA 1.1.–30.9.2022 (1.1.–30.9.2021)

- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 95,1 % (94,7).
- Liikevaihto oli 219,8 milj. € (223,2).
- Nettovuokratuotto oli 152,4 milj. € (157,3).
- Tulos ennen veroja oli 182,9 milj. € (211,7).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 43,2 milj. € (114,4).
- Asuntoinvestoinnit olivat 122,1 milj. € (116,9).
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 650,7 milj. € (4 479,8).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,3 % (7,3).
- Oma pääoma oli 2 507,4 milj. € (2 310,7), 44,29 €/osake (40,82).
- Osakekohtainen tulos oli 2,58 € (2,99).
- Asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 192 vuokra-asuntoa (41) ja 0 omistusasuntoa (0) sekä 0 JoustoKotia (0).
- Rakenteilla on 1 387 vuokra-asuntoa (1 294) ja 0 omistusasuntoa (71) sekä 52 JoustoKotia (52).
- SATO investoi uusiin vuokra-asuntoihin Turun Skanssissa. Tämä on SATOn ensimmäinen uudisasuntoinvestointi Turkuun viiteen vuoteen.
- Markkinoiden epävarmuudesta huolimatta SATO on onnistunut parantamaan vuokrausastetta.

YHTEENVETO AJALTA 1.7.–30.9.2022 (1.7.–30.9.2021)

- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 95,6 % (95,1).
- Liikevaihto oli 72,6 milj. € (74,9).
- Nettovuokratuotto oli 54,0 milj. € (57,3).
- Tulos ennen veroja oli 38,4 milj. € (40,5).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 2,9 milj. € (2,4).
- Asuntoinvestoinnit olivat 53,6 milj. € (57,3).
- Osakekohtainen tulos oli 0,54 € (0,57).
- Asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 1 vuokra-asuntoa (0) ja 0 omistusasuntoa (0) sekä 0 JoustoKotia (0).

TOIMITUSJOHTAJA ANTTI AARNIO:

– Katsauskaudella 1.7.–30.9.2022 SATOn vuokrausaste parani ja oli 95,6 % (95,1). Vuokra-asuntojen kysyntä elpyi alkuvuodesta lähtien ja vuokrausasteen paranemiseen ovat vaikuttaneet palveluiden kulutuksen kasvu ja sitä kautta palvelualan työllisyyden paraneminen sekä toisen asteen opetuksen siirtyminen lähiopetukseen. Myös taloudellinen epävarmuus sekä kuluttajainten ja korkojen nousu heijastuu osittain vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun.

– Edelleen korkealla tasolla pysynyt uudisasuntotuotanto on pitänyt kilpailutilanteen hyvistä vuokralaisista kireänä erityisesti pääkaupunkiseudulla. Kilpailutilanteesta johtuen ylläpidon nousseita kustannuksia ei ole voitu siirtää täysimääräisesti asuntojen vuokriin.

– Vuokralaisten valinnan mahdollisuuksien kasvaessa onnistunut asiakaskokemus on tärkeässä roolissa. SATO panostaa toiminnassaan ympärivuorokautisiin digitaalisiin palveluihin sekä läsnäoloon lähellä asiakkaita.

– SATO allekirjoitti elokuussa kauppakirjan, jolla ostamme Lujatalolta Turun Skanssiin rakennettavan kerrostalon. Osoitteeseen Sorakatu 9 rakennettava kahdeksankerroksiseen kerrostaloon tulee 77 uutta vuokra-asuntoa. Tämä on SATOn ensimmäinen uudisasuntoinvestointi Turkuun viiteen vuoteen. Rakentaminen on käynnistynyt elokuussa ja asunnot ovat muuttovalmiita lokakuun lopussa 2023.

– SATO rakennuttaa 257 uutta vuokra-asuntoa Espoon Finnooseen uuden metroaseman läheisyyteen. Rakentaminen alkoi elokuussa 2022 ja asunnot valmistuvat vaihteittain syksyn 2024 aikana. Peijinkujan hankkeen pohjalla on pitkä kehitystyö, jossa laadimme yhdessä Espoon kaupungin kanssa uuden asemakaavan SATOn omistamalle rivitalokiinteistölle Hannuksen vanhalla pientaloalueella. Nyt alueella on käynnissä muutos uudeksi Finnoon kaupunginosaksi.

– Julkaisimme syyskuussa vastuullisuusohjelman vuosille 2023–2026. Vastuullisuusohjelman teemoina ovat kestävä asuminen, hyvinvoivat yhteisöt sekä vastuullinen kannattavuus. Tavoitteenamme on olla vastuullisen vuokra-asumisen edelläkävijä. Uusi vastuullisuusohjelma perustuu eri sidosryhmien kanssa tehtyyn analyysiin tärkeiksi koetuista vastuullisuuden osa-alueista. Vastuullisuusohjelma ja sen tavoitteet ohjaavat sekä päivittäisiä valintoja että pitkäjänteisempää kehitystyötä.

– Haluan kiittää satolaisia hyvästä työstä asukkaidemme asumisviihtyvyyden ja asiakastyytyväisyyden kehittämiseksi.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

SATOn toimintaympäristöön katsauskaudella vaikuttivat Ukrainan sota, kustannusten jatkuva nousu ja erityisesti pääkaupunkiseudulla edelleen korkealla tasolla pysynyt vuokra-asuntotarjonta.

Helmikuussa alkanut Venäjän hyökkäys Ukrainaan jatkuu yhä ja se on lisännyt epävarmuutta talouden näkymiin sekä kiihdyttänyt inflaatiota. Poikkeuksellisen voimakas inflaatio on pakottanut keskuspankit reagoimaan tilanteeseen nostamalla nopeasti korkoja. Syyskuussa EKP nosti ohjaukorkoa 0,75 %-yksikköä 1,25 %:iin. Edellisen kerran ohjaukorkoa nostettiin heinäkuun lopussa 0,5 %-yksiköllä. Ukrainan sota ja siitä aiheutuva epävarmuus vaikuttaa kuluttajien luottamukseen. Kuluttajien luottamus on pysynyt erittäin matalalla tasolla jo keväästä lähtien, ja se heikentää yksityistä kulutusta.

Erityisesti energian ja ruuan hintojen voimakas nousu samanaikaisesti nousevien korkojen kanssa tulee taivuttamaan talouden kasvun loppuvuodesta. Suomen Pankin 15.9.2022 laatiman ennusteen mukaan Suomen talouden ennustetaan kasvavan tänä vuonna 2,2 % vahvan alkuvuoden ansiosta ja supistuvan 0,3 %:iin ensi vuonna. Näkymät tulevaan ovat erittäin epävarmat, mutta ennusteen mukaan hintojen nousu helpottaa loppuvuonna 2023 ja talous kääntyy uudelleen hitaaseen kasvuun vuonna 2024.

Pitkään jatkunut ennätysvilkas rakentaminen tulee hidastumaan talouden epävarmuudesta johtuen. Sekä uusien että vanhojen asuntojen myyntimäärät ovat laskeneet. Kiinteistövälitysalan Keskusliiton elokuussa julkistamien tilastojen mukaan uusien ja vanhojen asuntojen myyntimäärät laskivat heinäkuussa verrattuna kevään ja alkukesän lukuihin. Vuoden 2021 heinäkuuhun verrattuna pudotus oli 21 %. Tilastokeskuksen elokuussa julkistamien tilastojen mukaan rakennuslupia myönnettiin vuoden 2022 toisella neljänneksellä 35 % edellistä vuotta vähemmän ja rakennushankkeita aloitettiin 12 % vähemmän kuin vuotta aiemmin. Valmistuvien asuntojen määrä erityisesti pääkaupunkiseudulla pysyy kuitenkin korkealla tasolla loppuvuoden 2022 sekä vuoden 2023 ajan ja se pitää kilpailun hyvistä vuokralaisista kireänä.

Talouden epävarmuudesta huolimatta vuokra-asunnoille on kysyntää ja kaupungistumiskehitys jatkuu edelleen. Tiivis kaupunkimainen asuminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella kasvattaa yhä suosiotaan Suomessa. Pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku jatkavat voimakasta kasvuaan samalla, kun Tilastokeskus ennustaa väestönkehityksen koko maassa kääntyvän laskuun vuonna 2031. Pääkaupunkiseudun ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä yli 200 000 uudella asukkaalla. Jo lähes 80 % pääkaupunkiseudun asukkaista asuu 1–2 hengen kotitalouksissa, ja pienten kotitalouksien määrä kasvaa edelleen. Maahanmuuttajien osuuden ennakoidaan kasvavan pääkaupunkiseudulla nykyisestä 17 %:sta 25 %:iin vuoteen 2030 mennessä. Vanheneva väestö siirtyy kasvukeskusten palveluiden piiriin ja asumiselta odotetaan yhä enemmän palveluita.

Väestörakenteen muutos ja omistusasuntojen hintakehitys luovat vakaan pohjan vuokra-asuntojen kysynnälle erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Asuntojen reaalihintat laskevat kasvukeskusten ulkopuolella, jolloin näiltä alueilta tuleville omistusasunnon hankinta kasvakeskuksista on entistä haasteellisempaa.

KATSAUSKAUSI I.I.–30.9.2022 (I.I.–30.9.2021)

LIKEVAIHTO JA TULOS

Tammi-syyskuussa 2022 konsernin liikevaihto oli 219,8 miljoonaa euroa (223,2).

Liikevoitto oli 217,0 miljoonaa euroa (245,4). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 173,8 miljoonaa euroa (130,9). Realisoitumaton tulosvaikeutteen käyvän arvon muutos oli 43,2 miljoonaa euroa (114,4).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -34,1 miljoonaa euroa (-33,7).

Tulos ennen veroja oli 182,9 miljoonaa euroa (211,7). Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-syyskuussa 116,3 miljoonaa euroa (74,7).

Osakekohtainen tulos oli 2,58 euroa (2,99).

TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli syyskuun lopussa yhteensä 5 226,0 miljoonaa euroa (5 070,8). Oma pääoma oli 2 507,4 miljoonaa euroa (2 310,7). Osakekohtainen oma pääoma oli 44,29 euroa (40,82).

Konsernin omavaraisuusaste oli syyskuun lopussa 48,0 % (45,6). Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 0,0 miljoonaa euroa ja luototusaste oli syyskuun lopussa 40,0 % (42,6).

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositason suhteutettuna 8,0 % (10,1). Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,3 % (7,3).

Korollinen vieras pääoma oli syyskuun lopussa 2 143,3 miljoonaa euroa (2 169,1), josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 987,7 miljoonaa euroa (1 976,9). Lainakannan keskikorko oli 1,8 % (1,7). Nettorahoituskulut olivat yhteensä -34,1 miljoonaa euroa (-33,7).

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 46,2 miljoonaa euroa (10,9).

Reaalivakuudettoman rahoituksen osuus oli 87,3 % (86,2) kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli syyskuun lopussa 88,9 % koko taseesta (87,5).

ASUNTOLIIKETOIMINTA

Asuntoliiketoimintaamme kuuluu vuokraus, asiakaspalvelu, elinkaarihallinta ja ylläpito. Tehokkaalla vuokraustoiminnalla ja digitaalisilla palveluilla varmistetaan asunnontarvitsijoille nopea asunnon hankinta ja konsernille vakaasti kehittyvä kassavirta. Laadukkaalla ylläpitotoiminnalla varmistamme asumisviihtyvyyden, asuntojen kunnon ja arvon säilymisen. Palvelemme asiakasta asumisen arjessa asiakaslähtöisellä palveluorganisaatiolla.

Vuokratuotot olivat 219,8 miljoonaa euroa (223,2). Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 95,1 % (94,7) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 28,4 % (31,6).

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 17,80 euroa/m²/kk (17,46).

Asuntojen nettovuokratuotto oli 152,4 miljoonaa euroa (157,3).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 30.9.2022 yhteensä 24 947 asuntoa (26 594). Katsauskaudella valmistui 191 vuokra-asuntoa (41). Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 2 018.

Käypä arvo

Vuokra-asuntojen arvon kehityksellä on keskeinen merkitys SATOlle. Asunto-omaisuus on keskitetty alueille ja asuntokokoihin, joihin kohdistuvan vuokra-asuntokysynnän odotetaan pitkällä tähtäimellä kasvavan. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärityksiin.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli syyskuun lopussa yhteensä 5 035,3 miljoonaa euroa (4 975,4). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 2,6 miljoonaa euroa (221,9).

Syyskuun lopussa asuntojen arvosta noin 87 % on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 11 % Tampereella ja Turussa sekä noin 2 % Pietarissa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalkkua ja luodaan edellytykset kasvulle. SATOn investoinnit 2000-luvulla vapaarahotteisiin vuokra-asuntoihin ovat yhteensä yli 3 miljardia euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokratiloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja. Kiinteistökehityksellä luodaan edellytykset SATOn uusien vuokra-asuntojen investoinneille Suomessa. Omistettujen vuokra-asuntojen vuokrattavuutta ja arvoa kehitetään peruskorjaustoiminnalla.

Asuntoinvestoinnit olivat 122,1 miljoonaa euroa (116,9). Katsauskauden investoinneista 79 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 61 %. Suomessa oli 30.9.2022 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 150,2 miljoonan euron arvosta (120,0).

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 2 018 (14). Yhteisarvoltaan nämä olivat 208,8 miljoonaa euroa (2,8).

Omistettujen tonttivarannon kirjanpitoarvo oli syyskuun lopussa 36,0 miljoonaa euroa (39,8). Syyskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 9,1 miljoonaa euroa (15,3).

Oman asutokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 1 700 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunki-rakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Suomessa valmistui 191 vuokra-asuntoa (41) ja 0 omistus-asuntoa (0) sekä 0 JoustoKotia (0). Rakenteilla oli 30.9.2022 yhteensä 1 387 vuokra-asuntoa (1 294) ja 0 omistus-asuntoa (71) sekä 52 JoustoKotia (52).

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 56,1 miljoonaa euroa (67,6).

Pietarissa SATOlla oli syyskuun lopussa yhteensä 522 asuntoa (531). Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 94,0 % (95,6). Investoinnit Venäjälle on aloitettu vuonna 2007. Viimeinen investointipäätös on tehty vuonna 2013 ja kohde on valmistunut vuonna 2016. SATO on tehnyt periaatepäätöksen irtautua Venäjän liiketoiminnasta. Yhtiö etsii ratkaisua aktiivisesti.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa 325 henkilöä (289), joista vakituksessa työsuhteessa oli 291 (265). Tammi-syyskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 330 henkilöä (268).

KATSAUSKAUSI 1.7.–30.9.2022 (1.7.–30.9.2021)

LIKEVAIHTO JA TULOS

Heinä-syyskuussa 2022 konsernin liikevaihto oli 72,6 miljoonaa euroa (74,9).

Liikevoitto oli 50,2 miljoonaa euroa (51,4). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 47,3 miljoonaa euroa (49,0). Realisoitumaton tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli 2,9 miljoonaa euroa (2,4).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -11,8 miljoonaa euroa (-10,9).

Tulos ennen veroja oli 38,4 miljoonaa euroa (40,5).

Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli heinä-syyskuussa 31,7 miljoonaa euroa (36,2).

Osakekohtainen tulos oli 0,54 euroa (0,57).

ASUNTOLIIKETOIMINTA

Asuntoliiketoimintaamme kuuluu vuokraus, asiakaspalvelu, elinkaarihallinta ja ylläpito. Tehokkaalla vuokraustoiminnalla ja digitaalisilla palveluilla varmistetaan asunontarvitsijoille nopea asunnon hankinta ja konsernille vakaasti kehittyvä kassavirta. Laadukkaalla ylläpitotoiminnalla varmistamme asumisviihtyvyyden, asuntojen kunnon ja arvon säilymisen. Palvelemme asiakasta asumisen arjessa asiakaslähtöisellä palveluorganisaatiolla.

Vuokratuotot olivat 72,6 miljoonaa euroa (74,9). Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 95,6 % (95,1) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 27,7 % (30,6).

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuookrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 17,80 euroa/m²/kk (17,46).

Asuntojen nettovuokratuotto oli 54,0 miljoonaa euroa (57,3).

SIIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 30.9.2022 yhteensä 24 947 asuntoa (26 594). Katsauskaudella valmistui 0 vuokra-asuntoa (0). Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistus-asuntoja oli 3.

Käypä arvo

Vuokra-asuntojen arvon kehityksellä on keskeinen merkitys SATOlle. Asunto-omaisuus on keskitetty alueille ja asuntokokoihin, joihin kohdistuvan vuokra-asuntokysynnän odotetaan pitkällä tähtäimellä kasvavan. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärittäisiin.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli syyskuun lopussa yhteensä 5 035,3 miljoonaa euroa (4 975,4). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 58,6 miljoonaa euroa (59,0).

Syyskuun lopussa asuntojen arvosta noin 87 % on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 11 % Tampereella ja Turussa sekä noin 2 % Pietarissa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asunostosalkkua ja luodaan edellytykset kasvulle. SATOn investoinnit 2000-luvulla vapaara-hoitteisiin vuokra-asuntoihin ovat yhteensä yli 3 miljardia euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokratiloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja. Kiinteistökehityksellä luodaan edellytykset SATOn uusien vuokra-asuntojen investoinneille Suomessa. Omistettujen vuokra-asuntojen vuokrattavuutta ja arvoa kehitetään peruskorjaustoiminnalla.

Asuntoinvestoinnit olivat 53,6 miljoonaa euroa (57,3).

Katsauskauden investoinneista 80 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 63 %. Suomessa oli 30.9.2022 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 150,2 miljoonan euron arvosta (120,0).

SATO allekirjoitti elokuussa kauppakirjan, jolla SATO ostaa Lujatalolta Turun Skanssiin rakennettavan kerrostalon. Osoitteeseen Sorakatu 9 rakennettavaan kahdeksankerroksiseen kerrostaloon tulee 77 uutta vuokra-asuntoa. Tämä on SATOn ensimmäinen uudisasuntoinvestointi Turkuun viimeisen vuoteen. Rakentaminen on käynnistynyt elokuussa ja asunnot ovat muuttovalmiita lokakuun lopussa 2023.

SATO rakennuttaa 257 uutta vuokra-asuntoa Espoon Finnooseen. Rakentaminen alkoi elokuussa 2022 ja asunnot valmistuvat vaiheittain syksyn 2024 aikana.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 3 (3). Yhteisarvoltaan nämä olivat 0,5 miljoonaa euroa (0,8).

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli syyskuun lopussa 36,0 miljoonaa euroa (39,8). Syyskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 1,4 miljoonaa euroa (0,0).

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 1 700 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunki-rakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Suomessa valmistui 0 vuokra-asuntoa (0) ja 0 omistusasuntoa (0) sekä 0 JoustoKotia (0). Rakenteilla oli 30.9.2022 yhteensä 1 387 vuokra-asuntoa (1 294) ja 0 omistusasuntoa (71) sekä 52 JoustoKotia (52).

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 24,6 miljoonaa euroa (26,8).

Pietarissa SATOlla oli syyskuun lopussa yhteensä 522 asuntoa (531). Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 93,6 % (96,4). Investoinnit Venäjälle on aloitettu vuonna 2007. Viimeinen investointipäätös on tehty vuonna 2013 ja kohde on valmistunut vuonna 2016. SATO on tehnyt periaatepäätöksen irtautua Venäjän liiketoiminnasta. Yhtiö etsii ratkaisua aktiivisesti.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa 325 henkilöä (289), joista vakituksessa työsuhteessa oli 291 (265). Heinä-syyskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 333 (285) henkilöä.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Kohonneiden rakentamisen, ylläpidon sekä rahoituksen kustannusten vuoksi sekä kilpailutilanteesta johtuvan maltillisen vuokragehityksen takia SATO ei toistaiseksi käynnistä uusia hankkeita ja siirtää niiden käynnistämistä tulevaisuuteen.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Riskienhallinnan avulla varmistetaan, että yhtiön liiketoimintaan vaikuttavat riskit tunnistetaan, niihin vaikutetaan ja niitä seurataan. SATOn liiketoiminnan merkittävimpiä riskejä ovat liiketoimintaympäristöön liittyvät riskit sekä rahoitusriskit.

Ukrainan sota on lähiajan toimintaympäristöön vaikuttava riski, jonka kestoja ja vaikutusta Suomen talouteen on vaikea

arvioida. Sota on voimakkaimmin vaikuttanut energian, ruuan ja materiaalien hintoihin sekä toimitusketjuihin. Voimakkaasti kohonneet hinnat ovat johtaneet nopeaan korkotason nousuun. Energian, ruoan sekä kulutustavaroiden hintatason nousu voi hidastaa talouskasvua, nostaa edelleen merkittävästi korkotasoa, vaikuttaa negatiivisesti kuluttajien ostovoimaan sekä kykyyn suoriutua velvoitteistaan. Tällaisella talouden tai toiminnan heikentymisellä voi olla haitallinen vaikutus SATOn omistamien kiinteistöjen taloudelliseen tulokseen tai toimintaan, rahoituskustannuksiin tai arvoon.

Asuntojen vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdannevaihteluihin sekä kysynnän ja tarjonnan muutoksiin. Markkinariski voi kasvattaa vuokra-asuntojen tarjonnan kysyntää suuremmaksi. Tästä seuraa vuokra-asuntojen tyhjäkäyntiä sekä painetta vuokratason tasaantumiseen tai laskuun erityisesti vanhassa asuntokannassa.

Asuntomarkkinan heikentyminen voi vaikuttaa negatiivisesti SATOn asuntokannan markkina-arvoon. SATO on kirkastetun strategiansa mukaisesti keskittynyt sijoituksissaan kasvukeskuksiin sekä kunnostamaan ja korjaamaan olemassa olevaa asuntokantaa ja siten varmistamaan asuntojen vuokrattavuuden ja arvon kehityksen.

Viranomaissääntelyn ja lainsäädännön muutoksilla ja niihin liittyvällä epävarmuudella voi olla olennainen vaikutus investointiympäristön luotettavuuteen ja siten SATOn liiketoimintaan. SATO seuraa ja ennakoii näitä sekä tuo esiin haitalliseksi katsomansa sääntelyn vaikutuksia.

Rahoitusriskien hallintaa ohjaa konsernin rahoituspolitiikka. Rahoitukseen liittyvän riskienhallinnan periaatteemme on määritetty SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Keskeisimpiä rahoitusriskejämme ovat maksuvalmius-, jälleenrahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä ja maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservijä luottolimiittien ja muiden pitkäaikaisten rahoituslaitosten muodossa. Yhtiö on vuonna 2019 perustanut 1,5 miljardin euron EMTN (Euro Medium Term Notes) -ohjelman, jonka puitteissa on laskettu liikkeeseen yhteensä 1 050,0 miljoonan euron määräiset joukkovelkakirjalainat.

SATOn maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään muun muassa kassavaroja, pankkitililimiittii, 700 miljoonan euron sitovia luottolimiittejä sekä 400 miljoonan euron yritystodistusohjelmaa. Maksuvalmiusreservien määrää kasvatetaan rahoitustarpeiden kasvaessa. Tavoitteenamme on pitää aina tulevan 12 kuukauden rahoitusvaade katettuna sitovin sopimuksin.

Vaihtuvakorkoiset lainat muodostavat korkoriskin, jota hallitsemme tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisen velan suhdetta joko kiinteäkorkoisilla velkajärjestelyillä tai

korkojohdannaisilla. Rahoituspolitiikan mukaisesti tavoitteemme on pitää velkasalkusta yli 60 % kiinteäkorkoisena mukaan lukien korkojohdannaiset.

SATOn on Pietarissa tällä hetkellä 522 asuntoa. Investoinnit Venäjälle on aloitettu vuonna 2007. Viimeinen investointipäätös on tehty vuonna 2013 ja kohde on valmistunut vuonna 2016. SATO on tehnyt periaatepäätöksen irtautua Venäjän liiketoiminnasta. Ukrainan sodan alettua yhtiö on selvittänyt mahdollisuuksia irtautua Venäjän liiketoiminnasta. Selvitysten perusteella nopea irtautuminen ei ole ollut mahdollista, minkä vuoksi SATO jatkaa asuinhuoneistojen vuokrausta Pietarissa toistaiseksi, kunnes tapa irtaantua löytyy. Yhtiö etsii ratkaisua aktiivisesti. Pietarin liiketoiminnassa on liiketoimintaympäristöön liittyviä riskejä, mukaan lukien valuuttariski. Vieraassa valuutassa arvostettujen omaisuuserien konsolidoinnista konsernitilinpäätökseen syntyy myös translaatoriskiä, jonka suojausmahdollisuutta tarkastelemme rahoituspolitiikan mukaisesti. Venäjän toimintaympäristön odotetaan olevan erittäin epävarma pitkän ajan ja se saattaa aiheuttaa häiriöitä SATOn liiketoimintaan Venäjällä ja Venäjän liiketoimintaan liittyvien tahojen kanssa. Se voi vaikuttaa SATOn kykyyn suorittaa maksuja tavarantoimittajilleen, työntekijöilleen ja viranomaisille sekä saada asiakkailtaan maksuja, jolla voi siten olla olennainen haitallinen vaikutus SATOn liiketoimintaan Venäjällä ja mikä voi jopa johtaa siihen, että SATO rajoittaa tai lopettaa toimintaansa Venäjällä ja Venäjään liittyvien tahojen kanssa pitkäksi aikaa. Ukrainan sodan pitkittyessä liiketoiminnan harjoittamisessa Venäjällä voi olla negatiivista vaikutusta yhtiön maineeseen ja se voi vaikeuttaa liiketoiminnan harjoittamista Suomessa tai heikentää yhtiön kykyä hankkia rahoitusta markkinoilta, ja sillä voi olla haitallinen vaikutus SATOn omistamien kiinteistöjen taloudelliseen tulokseen tai toimintaan, rahoituskustannuksiin tai arvoon.

Laajempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta on saatavilla konsernin vuoden 2021 vuosikertomuksessa ja internetsivuilla www.sato.fi.

NÄKYMÄT

Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, kilpailutilanne sekä korkotas.

Helmikuussa alkanut Venäjän hyökkäys Ukrainaan jatkuu yhä ja se on lisännyt epävarmuutta talouden näkymiin sekä kiihdyttänyt inflaatiota. Poikkeuksellisen voimakas inflatio on pakottanut keskuspankit reagoimaan tilanteeseen nostamalla nopeasti korkoja. Syyskuussa EKP nosti ohjauskorkoa 0,75 %-yksikköä, 2,5 %:iin. Edellisen kerran ohjauskorkoa nostettiin heinäkuun lopussa 0,5 %-yksiköllä. Ukrainan sota ja siitä aiheutuva epävarmuus vaikuttaa kuluttajien luottamukseen.

Kuluttajien luottamus on pysynyt erittäin matalalla tasolla jo keväästä lähtien, ja se heikentää yksityistä kulutusta.

Erityisesti energian ja ruoan hintojen voimakas nousu samanaikaisesti nousevien korkojen kanssa tulee taivuttamaan talouden kasvun loppuvuodesta. Suomen Pankin 15.9.2022 laatiman ennusteen mukaan Suomen talouden ennustetaan kasvavan tänä vuonna 2,2 % vahvan alkuvuoden ansiosta ja supistuvan 0,3 %:iin ensi vuonna. Näkymät tulevaan ovat erittäin epävarmat, mutta ennusteen mukaan hintojen nousu helpottaa loppuvuonna 2023 ja talous kääntyy uudelleen hitaaseen kasvuun vuonna 2024.

Energian hinnannousulla on suora vaikutus yhtiön taloudelliseen kannattavuuteen, sillä kustannuksia ei tällä hetkellä voida siirtää täysimääräisinä vuokriin kireästä kilpailutilanteesta johtuen.

Pitkään jatkunut ennätysvilkas rakentaminen tulee hidastumaan talouden epävarmuudesta johtuen. Sekä uusien että vanhojen asuntojen myyntimäärät ovat laskeneet. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton elokuussa julkistamien tilastojen mukaan uusien ja vanhojen asuntojen myyntimäärät laskivat heinäkuussa verrattuna kevään ja alkukesän lukuihin. Vuoden 2021 heinäkuuhun verrattuna pudotus oli 21 %. Tilastokeskuksen elokuussa julkistamien tilastojen mukaan rakennuslupia myönnettiin vuoden 2022 toisella neljänneksellä 35 % edellistä vuotta vähemmän ja rakennushankkeita aloitettiin 12 % vähemmän kuin vuotta aiemmin. Valmistuvien asuntojen määrä erityisesti pääkaupunkiseudulla pysyy kuitenkin korkealla tasolla loppuvuoden 2022 sekä vuoden 2023 ajan ja se pitää kilpailun hyvistä vuokralaisista kireänä. Palvelualan työllisyyden parantuessa ja toisen asteen opetuksen siirryttyä lähiopetukseen vuokra-asuntojen kysyntä on alkanut kasvaa, mikä näkyy parantuneena vuokrausasteena. Taloudellinen epävarmuus, korkojen nousupaine ja kuluttajaintentojen nousu on myös osittain heijastunut vuokra-asuntojen kasvaneena kysyntänä.

Korkealla pysynyt asuntotarjonta erityisesti pääkaupunkiseudulla on pitänyt edelleen kilpailun hyvistä vuokralaisista kireänä ja se näkyi katsauskaudella SATOn liiketoiminnassa keskimääräisten vuokrien lievänä alentumisena verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan. Vuokralaisten valinnan mahdollisuuksien lisääntyessä onnistunut asiakaskokemus on entistä tärkeämmässä roolissa. SATO panostaa voimakkaasti läsnäoloon asiakkaiden lähellä sekä digitaalisiin palveluihin.

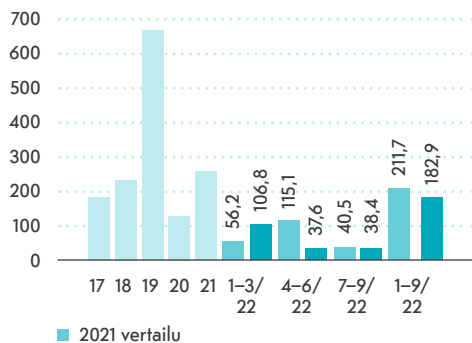
SATO OYJ:N OSAKKEENOMISTAJAT 30.9.2022

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistussuhteet	kpl	%
Balder Finska Ofas Ab (Fastighets Ab Balder)	31 971 535	56,3 %
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	12 811 647	22,6 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	7 233 081	12,7 %
Valtion Eläkerahasto	2 796 200	4,9 %
Valkila Erkki	385 000	0,7 %
SATO Oyj	166 000	0,3 %
Entelä Tuula	159 000	0,3 %
Heinonen Erkki	146 684	0,3 %
Tradeka-sijoitus Oy	126 500	0,2 %
Muut osakkeenomistajat (118 kpl)	987 420	1,7 %

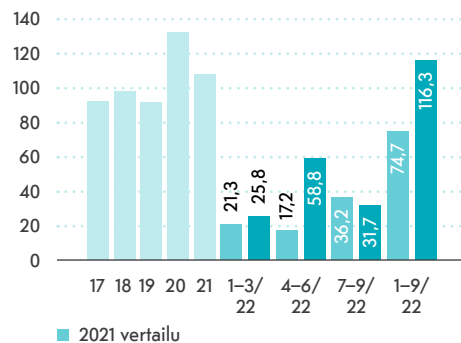
SATOn osakkeiden lukumäärä 30.9.2022 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 127. Osakkeiden vaihtuvuus oli 1,55 prosenttia 1.1.–30.9.2022.

TALOUDELLINEN KEHITYS

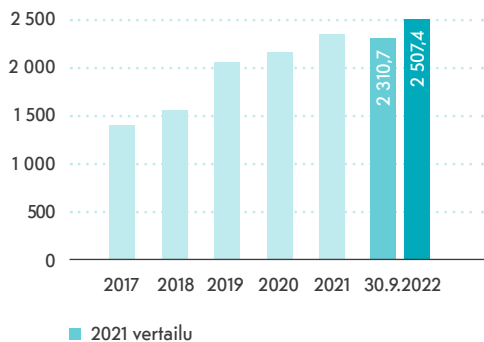
Tulos ennen veroja, milj. €



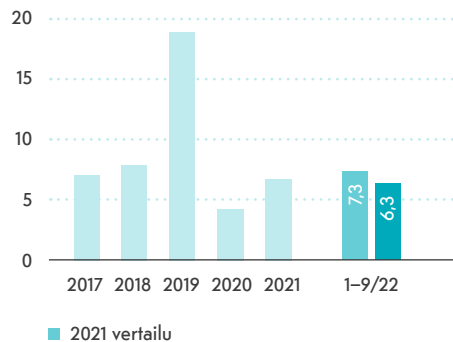
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



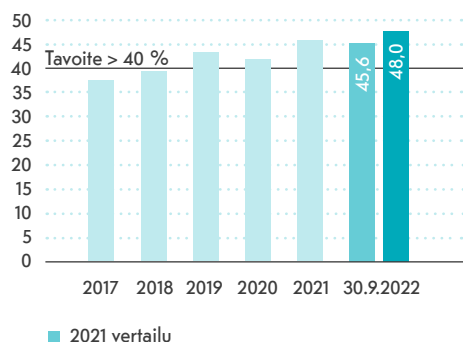
Oma pääoma, milj. €



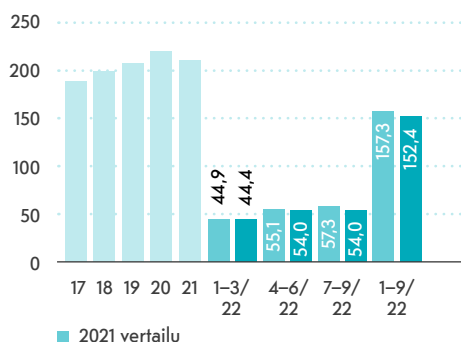
Sijoitetun pääoman tuotto, %



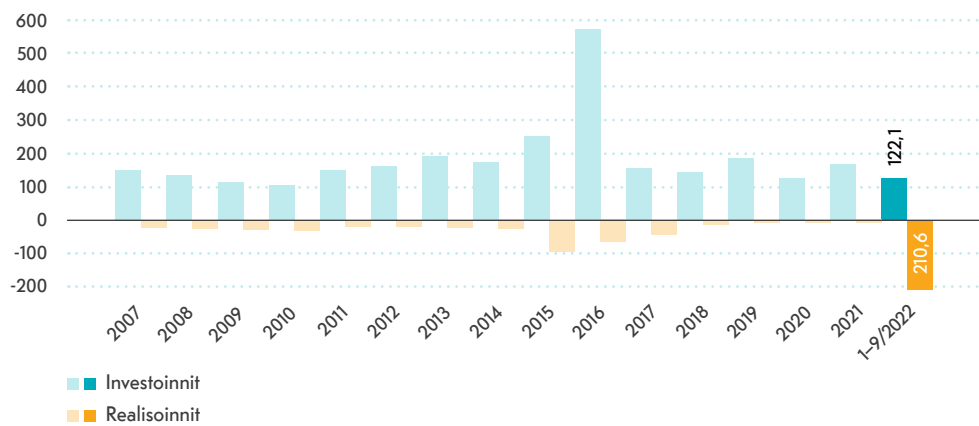
Omavaraisuusaste, %



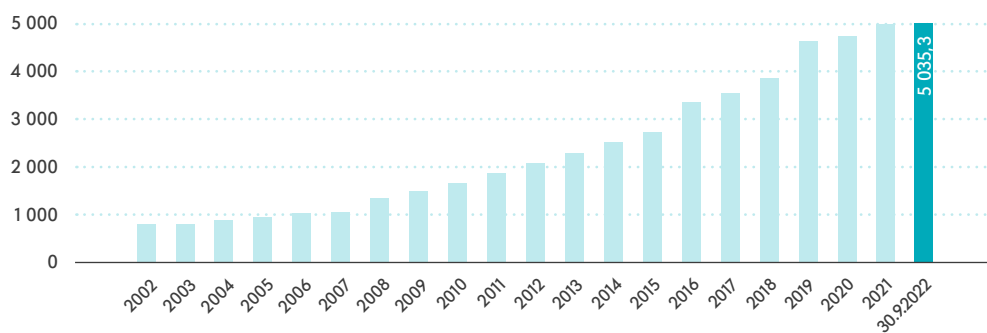
Nettovuokratuotto, milj. €



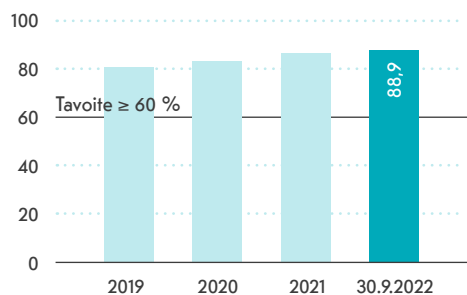
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



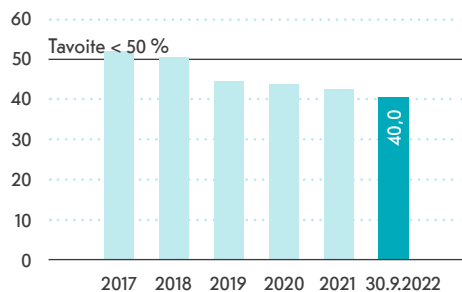
Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



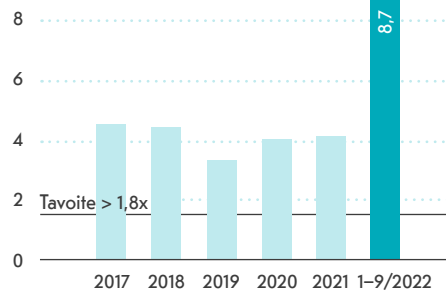
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



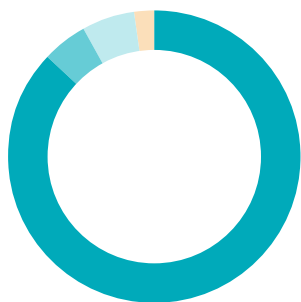
Luototusaste, %



Korkokatekerroin



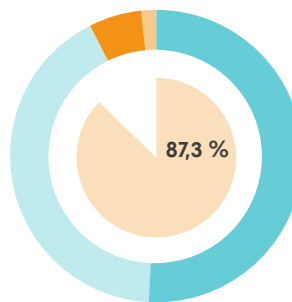
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma
30.9.2022



- Pääkaupunkiseutu 87 %
- Turun talousalue 5 %
- Tampereen talousalue 6 %
- Pietari 2 %

Asunto-omaisuus yhteensä 4 895,2 milj. €

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 30.9.2022,
yht. 2 148,5 milj. €



- Joukkovelkakirjalainat 1 099,0
 - Pankkilainat 893,9
 - Korkotukilainat 124,7
 - Aravalainat 31,0
- 87,3 % velkasalkusta reaalivakuudetonta

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.7.–30.9.2022	1.7.–30.9.2021	1.1.–30.9.2022	1.1.–30.9.2021	1.1.–31.12.2021
Liikevaihto	72,6	74,9	219,8	223,2	298,3
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-18,6	-17,6	-67,4	-65,8	-87,7
Nettovuokratuotot	54,0	57,3	152,4	157,3	210,6
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	2,6	0,3	49,8	1,3	2,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	2,9	2,4	43,2	114,4	129,1
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-9,2	-8,4	-29,2	-25,9	-35,8
Liiketoiminnan muut tuotot	0,3	-0,2	2,0	-0,6	-0,2
Liiketoiminnan muut kulut	-0,5	0,0	-1,2	-1,1	-1,5
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto	50,2	51,4	217,0	245,4	304,5
Rahoitustuotot	0,1	0,1	0,4	0,5	0,5
Rahoituskulut	-12,0	-11,0	-34,4	-34,1	-45,6
Nettorahoituskulut	-11,8	-10,9	-34,1	-33,7	-45,1
Tulos ennen veroja	38,4	40,5	182,9	211,7	259,4
Tuloverot	-8,0	-8,3	-36,8	-42,6	-53,4
Tilikauden tulos	30,5	32,2	146,1	169,1	206,0
Tilikauden tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	30,5	32,2	146,2	169,1	206,0
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	30,5	32,2	146,1	169,1	206,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton (euroa)	0,54	0,57	2,58	2,99	3,64
Laimennettu (euroa)	0,54	0,57	2,58	2,99	3,64
Osakkeita keskimäärin, milj., kpl	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.7.–30.9.2022	1.7.–30.9.2021	1.1.–30.9.2022	1.1.–30.9.2021	1.1.–31.12.2021
Muut laajan tuloksen erät					
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verot eristä, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahavirran suojaus	18,4	2,4	57,7	13,7	18,8
Muuntoerot	0,0	2,0	-8,0	3,2	2,8
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-3,7	-0,5	-11,5	-2,7	-3,8
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	14,8	3,9	38,2	14,2	17,9
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	14,8	3,9	38,2	14,2	17,9
Tilikauden laaja tulos yhteensä	45,2	36,1	184,4	183,3	223,9
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	45,2	36,1	184,4	183,3	223,9
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	45,2	36,1	184,4	183,3	223,9

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	5 035,3	4 975,4	5 032,8
Aineelliset hyödykkeet	2,8	2,7	3,2
Aineettomat hyödykkeet	6,8	4,8	5,7
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0,1	0,1	0,1
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	1,0	1,0	1,0
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	5,2	5,7	5,8
Saamiset	40,2	2,8	3,1
Laskennalliset verosaamiset	4,6	11,4	10,4
Yhteensä	5 096,0	5 003,9	5 062,0
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	37,0	51,7	19,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,5	3,0	1,8
Rahavarat	92,5	12,1	8,5
Yhteensä	129,9	66,8	29,4
VARAT YHTEENSÄ	5 226,0	5 070,8	5 091,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot	29,6	-20,7	-16,6
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,8	114,8	114,8
Kertyneet voittovarot	2 315,0	2 168,6	2 205,2
Yhteensä	2 507,6	2 310,9	2 351,5
Määräysvallattomien omistajien osuus	-0,2	-0,2	-0,2
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 507,4	2 310,7	2 351,3
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	423,6	413,2	416,8
Varaukset	1,5	2,0	1,6
Vuokrasopimusvelat	52,5	53,0	54,1
Johdannaisvelat	0,1	25,4	20,1
Korottomat velat	0,0	0,9	0,9
Korolliset velat	1 693,6	2 054,1	2 076,6
Yhteensä	2 171,3	2 548,6	2 570,2
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	75,9	88,6	67,3
Varaukset	0,8	1,3	0,6
Vuokrasopimusvelat	4,9	4,9	5,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	15,9	1,6	4,0
Korolliset velat	449,8	115,1	92,9
Yhteensä	547,3	211,4	170,0
VELAT YHTEENSÄ	2 718,6	2 760,1	2 740,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	5 226,0	5 070,8	5 091,4

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	1.7.–30.9.2022	1.7.–30.9.2021	1.1.–30.9.2022	1.1.–30.9.2021	1.1.–31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirrat					
Tilikauden tulos	30,5	32,2	146,1	169,1	206,0
Oikaisut:					
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	-2,0	-1,6	-40,2	-112,3	-127,1
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-2,6	-0,3	-49,8	-1,4	-2,6
Muut oikaisut	-0,1	-0,1	-0,3	-0,5	0,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	12,0	11,0	34,4	34,1	45,6
Korkotuotot	-0,1	-0,1	-0,4	-0,5	-0,5
Osinkotuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verot	8,0	8,3	36,8	42,6	53,4
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	45,6	49,3	126,7	131,2	174,8
Käyttöpääoman muutos:					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-10,2	-13,0	-20,2	-33,5	-3,7
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	7,3	6,7	14,5	25,9	0,7
Maksetut korot	-5,9	-5,7	-37,2	-38,1	-46,0
Saadut korot	-1,1	-0,8	-2,9	-1,8	0,6
Maksetut verot	-7,8	-5,2	-22,2	-20,5	-24,0
Liiketoiminnan nettorahavirta	27,8	31,3	58,9	63,2	102,4
Investointien rahavirrat					
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-53,8	-56,8	-132,1	-133,9	-185,1
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,9	-1,0	-2,8	-2,0	-4,0
Saadut maksut lainasaamisista ja velkakirjasijoituksista*	35,0	5,5	37,3	43,6	43,6
Myönnettyt lainat ja sijoitukset velkakirjoihin*	0,0	0,0	-35,0	0,0	0,0
Sijoitusomaisuuden realisointi	5,8	5,0	218,7	25,8	34,5
Investointien nettorahavirta	-13,9	-47,4	86,1	-66,6	-111,0
Rahoituksen rahavirrat					
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	0,0	35,0	-5,0	44,5	-0,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,0	0,0	0,0	7,0	101,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-7,8	-22,2	-25,1	-264,7	-313,3
Vuokravastuovelkojen takaisinmaksut	0,2	1,0	-2,1	-0,9	-0,1
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	0,0	0,0	-28,3	-28,3	-28,3
Rahoituksen nettorahavirta	-7,6	13,8	-60,5	-242,5	-241,0
Rahavarojen muutos	6,3	-2,2	84,5	-245,8	-249,5
Rahavarat kauden alussa	86,3	14,4	8,5	258,0	258,0
Kurssierot	0,0	0,0	-0,5	-0,1	0,0
Rahavarat kauden lopussa*	92,5	12,1	92,5	12,1	8,5

*Yritystodistussaaamisen luokittelua on muutettu lyhytaikaisista saamisista rahavaroihin 30.9.2022

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun va- paan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2022	4,4	-16,6	43,7	114,8	2 205,2	2 351,5	-0,2	2 351,3
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	46,2	-	-	-	46,2	-	46,2
Muuntoerot	-	-	-	-	-8,0	-8,0	-	-8,0
Tilikauden tulos	-	-	-	-	146,2	146,2	0,0	146,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	46,2	-	-	138,2	184,4	0,0	184,4
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	-	46,2	-	-	109,9	156,1	0,0	156,1
Oma pääoma 30.9.2022	4,4	29,6	43,7	114,8	2 315,0	2 507,6	-0,2	2 507,4

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun va- paan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2021	4,4	-31,7	43,7	114,8	2 024,6	2 155,9	-0,2	2 155,7
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	11,0	-	-	-	11,0	-	11,0
Muuntoerot	-	-	-	-	3,2	3,2	-	3,2
Tilikauden tulos	-	-	-	-	169,1	169,1	0,0	169,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	11,0	-	-	172,3	183,3	0,0	183,3
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	-	11,0	-	-	144,0	155,0	0,0	155,0
Oma pääoma 30.9.2021	4,4	-20,7	43,7	114,8	2 168,6	2 310,9	-0,2	2 310,7

LIITETIEDOT OSAVUOSIKATSAUKSEEN

1. PERUSTIEDOT

SATO Oyj on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00600 Helsinki. SATO Oyj yhdessä tytäryhtiöidensä kanssa muodostaa SATO-konsernin ("SATO" tai "konserni"). SATO on asumisratkaisuja tarjoava konserni, jonka pääasiallinen toiminta muodostuu asuntosiirtamisesta. Konsernin toiminta on keskittynyt suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 87 % asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen ja Turun talousalueilla sekä Pietarissa.

2. LAATIMISPERUSTA JA UUDET LASKENTASTANDARDIT

SATOn osavuositarkastus on laadittu noudattaen IAS 34 *Osavuositarkastukset* -standardia. Kaikki osavuositarkastuksen luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluovasta. Osavuositarkastuksen laatiminen edellyttää, että yhtiön johto tekee arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin. Toteutuneet tulokset voivat poiketa näistä arvioista. Osavuositarkastuksessa esitettävistä tiedoista ei ole tilintarkastettu.

Osavuositarkastuksen laadinnassa on noudatettu samoja laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä 31.12.2021, lukuun ottamatta uusia ja muutettuja standardeja, joita sovelletaan 1.1.2022 ja sen jälkeen alkaviin tilikausiin. Tilikauden 2022 alussa voimaan astuneilla uusilla IFRS-standardeilla, standardien muutoksilla ja IFRIC-tulkinnoina ei ole ollut olennaista vaikutusta konserniin.

SATO on käyttänyt Venäjän ruplamääräisten erien muuntamisessa Euroopan keskuspankin (EKP) noteeraamaa kurssia aikavälillä 1.1.-28.2.2022 ja sitä ennen. EKP on keskeyttänyt Venäjän ruplan euromääräisen noteerauksen 1.3.2022, joten SATO on siirtynyt käyttämään Bloombergin noteeraamaa kurssia Venäjän ruplamääräisten erien muuntamisessa 1.3.2022 alkaen.

Koska Ukrainan sodalla on merkittäviä vaikutuksia Venäjän ruplan markkina-arvoon, SATO on päättänyt jäädättää Venäjän ruplan kurssin 31.3.2022 julkaistun arvoon. 30.9.2022 luvuissa on käytetty viimeisen päivän EUR/RUB kurssina 91,8305 ja tilikauden EUR/RUB keskimurssina 98,6328.

3. SEGMENTTILIITETIEDOT

SATolla on yksi toimintasegmentti. SATOn merkittävät operatiiviset päätökset tekee hallitus, joka tarkastelee toimintaa yhtenä kokonaisuutena. Konserni toimii kahdella maantieteellisellä alueella, jotka ovat Suomi ja Venäjä. SATolla ei ole sellaisia yksittäisiä asiakkaita, joilta saadut tuotot olisivat vähintään 10% koko konsernin tuotoista.

Liikevaihto alueittain

Milj. €	7-9/2022	7-9/2021	1-9/2022	1-9/2021	1-12/2021
Suomi	71,4	73,5	216,2	219,1	292,8
Venäjä	1,2	1,4	3,6	4,0	5,5
Yhteensä	72,6	74,9	219,8	223,2	298,3

Pitkäaikaiset varat alueittain

Milj. €	30.9.2022			30.9.2021		
	Suomi	Venäjä	Yhteensä	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	4 917,4	117,9	5 035,3	4 848,1	127,3	4 975,4
Aineelliset hyödykkeet	2,8	0,0	2,8	2,7	0,0	2,7
Aineettomat hyödykkeet	6,7	0,0	6,8	4,8	0,0	4,8
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	5,2	-	5,2	5,7	-	5,7
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,1	-	0,1	0,1	-	0,1
Yhteensä	4 932,2	118,0	5 050,2	4 861,4	127,4	4 988,7

Milj. €	31.12.2021		
	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	4 904,6	128,1	5 032,8
Aineelliset hyödykkeet	3,1	0,0	3,2
Aineettomat hyödykkeet	5,7	0,0	5,7
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	5,8	-	5,8
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,1	-	0,1
Yhteensä	4 919,3	128,2	5 047,5

4. MYYYTYJEN SIIJOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

Milj. €	7-9/2022	7-9/2021	1-9/2022	1-9/2021	1-12/2021
Tuotot sijoitusasuntojen myynnistä					
Myyntituotot sijoitusasunnoista	0,6	1,1	211,0	3,6	8,2
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-0,6	-1,1	-163,8	-3,7	-8,0
Yhteensä	0,0	0,0	47,2	-0,1	0,2
Tuotot maa-alueiden myynnistä					
Maa-alueiden myyntituotot	4,4	1,4	4,4	19,9	23,3
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-1,7	-1,2	-1,8	-18,6	-21,2
Yhteensä	2,7	0,3	2,6	1,3	2,1
Yhteensä	2,6	0,3	49,8	1,3	2,4

Sijoituskiinteistöjen myyntituotot muodostuvat myytyjen sijoituskiinteistöjen kauppahinnasta, josta on vähennetty kaupankäynnistä aiheutuneet kustannukset. Myytyjen sijoituskiinteistöjen käypä arvo tarkoittaa edellisen vuosineljänneksen lopussa taseessa esitettyä käypää arvoa, johon on lisätty mahdolliset sen jälkeen tehdyt lisäinvestoinnit.

5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Milj. €	7-9/2022	7-9/2021	1-9/2022	1-9/2021	1-12/2021
Liiketoiminnan muut tuotot					
Uudisasuntojen myyntituotot	1,9	0,0	7,5	0,0	1,6
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-1,8	-0,3	-5,9	-0,9	-2,5
Muut tuotot	0,2	0,1	0,4	0,3	0,7
Yhteensä	0,3	-0,2	2,0	-0,6	-0,2

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	7-9/2022	7-9/2021	1-9/2022	1-9/2021	1-12/2021
Rahoitustuotot					
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,1	0,1	0,4	0,4	0,5
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,1	0,1	0,4	0,5	0,5
Rahoituskulut					
Korkokulut jaksettavuun hankintamenoon kirjatusta rahoitusveloista	-7,8	-7,2	-22,1	-22,0	-29,3
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-1,6	-1,8	-5,8	-6,1	-8,0
Korkokulut vuokrasopimusveloista	-0,8	-0,8	-2,5	-2,5	-3,3
Valuuttakurssitappiot	0,0	0,0	-0,2	0,0	-0,1
Muut rahoituskulut	-1,8	-1,2	-3,9	-3,6	-5,0
Yhteensä	-12,0	-11,0	-34,4	-34,1	-45,6
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-11,8	-10,9	-34,1	-33,7	-45,1

7. Sijoituskiinteistöt

Milj. €	1-9/2022	1-9/2021	1-12/2021
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	5 032,8	4 753,5	4 753,5
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt	9,1	15,8	16,3
Lisäinvestoinnit	124,2	117,3	167,3
Myydyt sijoituskiinteistöt	-167,0	-22,4	-29,3
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,3	0,9	1,2
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä	-0,6	-5,0	-6,5
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta*	43,2	114,4	129,1
Valuuttakurssierot, ei tulosvaikutteiset	-8,4	1,3	1,0
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	0,7	-0,5	0,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	5 035,3	4 975,4	5 032,8

* Erä Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältää valuuttakurssivoitoja ja -tappioita -0,7 milj. € (6,7)

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat ja realisoinnit kauden aikana

SATO myi 2 009 vuokra-asuntoa pääasiassa Lahden, Jyväskylän ja Oulun alueilta Heimstadenille. Merkittävin sijoituskiinteistöjen hankinta katsauskaudella oli investointi Mellunpuisto-hankkeeseen, jossa tulevina vuosina tullaan toteuttamaan n. 1 000 uutta asuntoa, joista n. 250 SATOn vuokra-asuntoja, Helsingin Mellunmäkeen. SATO ei toteuttanut katsauskaudella merkittäviä valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintoja.

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

SATOn sijoituskiinteistöt koostuvat pääosin vuokra-asunnoista. Lisäksi sijoituskiinteistöihin sisältyy liiketiloja, autopaikkoja, rakentamattomia tontteja ja kehityshankkeita sekä käyttöoikeuskiinteistöjä.

Vuokra-asunnot on keskitetty suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 87 % asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoituskiinteistöjen arvonekehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

Osa asuntoja kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta asuntoja omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

SATOn omistamien sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen perustuu sisäiseen puolivuositteittain tehtävään arviointiprosessiin, joka on kehitetty yhdessä ulkopuolisen asiantuntijan (nykyisin: JLL) kanssa. Ulkopuolinen asiantuntija antaa puolivuositteittain lausunnon SATOn Suomen sijoituskiinteistöjen arvonnäilytyksessä soveltamista arviointimetodeista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Osana arviointia ulkopuolinen arvioitsija kiertää läpi jokaisen SATOn sijoituskohteen kolmen vuoden aikana. Pietarin valmiit sijoituskiinteistöt arvioi ulkopuolinen arvioitsija (DMA Valuation). Arvonnäilytyksessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy konsernin johtoryhmä. Kauden aikana tapahtuneet arvonneuutokset analysoidaan kvartaalittain arvonnäilytyksen yhteydessä. Käyvän arvonneuutokset ja arvonnäilytyksen tulos raportoidaan konsernin johtoryhmälle ja hallitukselle.

Omistetut sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintameno, johon on sisällytetty transaktiomenot. Ne arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvonneuutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka konsernin arvonneuutuksen mukaan saataisiin kiinteistön myynnistä arvostuspäivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa, ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. SATOn käyttämät arvonneuutuksen menetelmät omistetuille sijoituskiinteistöille ovat tuottoarvonneuutelmä, kauppa-arvonneuutelmä ja hankintameno eli tasearvo. Arvonneuutus tapahtuu tuottoarvonneuutelmää käyttäen sellaisissa Suomessa sijaitseissa kohteissa, jotka ovat vapaasti myytävissä, tai myytävissä taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Menetelmä perustuu kasvavirta-analyysiin, jossa 10 vuoden kassavirtaennusteet ja päätearvo diskontataan nykyarvoon. Kassavirrat perustuvat ennusteisiin kohteiden vuokratasosta, vajaakäytöstä, hoitokuluista sekä peruskorjaustarpeista. Diskonttokorko muodostuu tuottovaatimuksesta ja inflaatioennusteesta. Tuottovaatimet on määritelty perustuen kohteiden sijaintiin, ikään ja tekniseen kuntoon. Pietarin valmiit

sijoituskiinteistöt arvioi ulkopuolinen arvioitsija (DMA Valuation) kauppa-arvomenetelmällä. Arava- ja korkotukilainoilla rahoitetut kohteet arvostetaan hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä, minkä arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintamenoon tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jollei niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä. Markkinatilanteesta johtuen tuottovaatimuksiin liittyy epävarmuutta.

Ukrainan sodan vaikutusta Pietarin sijoituskiinteistön markkina-arvoihin on vaikea arvioida ja siitä syystä SATO on päättänyt, että Pietarin sijoituskiinteistöjen arvot jäädytetään 31.12.2021 tehdyn arvonnäytteen mukaisiksi.

SATOn käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät asuinkohteille vuokrattuja maa-alueita. Maanvuokrasopimukset käsitellään sijoituskiinteistöiksi luokiteltavina ja käypään arvoon arvostettavina käyttöoikeusomaisuuserinä IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin ja IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaisesti. Ne arvostetaan vastaisuudessa maksettavien sopimusvuokrien diskontattuun nykyarvoon, jonka katsotaan vastaavan sopimusten käypää arvoa.

Milj. €	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Tuottoarvo	4 596,9	4 548,0	4 585,0
Kauppa-arvo	117,9	127,3	128,1
Tasearvo	268,1	247,8	266,8
Omistettut sijoituskiinteistöt yhteensä	4 983,0	4 923,1	4 979,9
Käyttöoikeuskiinteistöt	52,4	52,3	52,9
Sijoituskiinteistöt yhteensä	5 035,3	4 975,4	5 032,8

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet ovat esitetty konsernitilinpäätöksessä 2021. Kvartaaleittain muutokset eivät ole olennaisia. Kaikki SATOn sijoituskiinteistöt luokitellaan IFRS 13 mukaan käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasolle 3 sisällytetään erät joiden käyvän arvon määrittämisessä on käytetty omaisuuserää tai velkaa koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

8. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Milj. €	1-9/2022	1-9/2021	1-12/2021
Kirjanpitoarvo kauden alussa	3,2	2,8	2,8
Lisäykset	0,6	0,7	1,4
Vähennykset	-0,2	-0,3	-0,4
Vähennysten kertynyt poisto	0,1	0,3	0,4
Siirrot erien välillä	-	-	-
Kauden poistot ja arvonalentumiset	-0,8	-0,7	-1,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	2,8	2,7	3,2

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Milj. €	1-9/2022	1-9/2021	1-12/2021
Kirjanpitoarvo kauden alussa	5,7	4,0	4,0
Lisäykset	2,5	1,5	2,7
Vähennykset	-0,2	0,0	0,0
Vähennysten kertynyt poisto	-	-	-
Siirrot erien välillä	-0,1	0,0	0,0
Kauden poisto	-1,1	-0,8	-1,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	6,8	4,8	5,7

10. VUOKRASOPIMUKSET

Käyttöoikeusomaisuuserät

Milj. €	1-9/2022	1-9/2021	1-12/2021
Käyttöoikeuskiinteistöt			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	52,9	51,8	51,8
Lisäykset	0,6	1,4	1,5
Vähennykset	-1,4	-	-
Sopimuskannan uudelleenarvostus	0,7	-0,5	0,2
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	-0,4	-0,5	-0,6
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	52,4	52,3	52,9
Muut käyttöoikeusomaisuuserät			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	5,8	6,6	6,6
Lisäykset	-	-	-
Sopimuskannan uudelleenarvostus	0,3	-	0,4
Tilikauden poistot	-0,9	-0,9	-1,2
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	5,2	5,7	5,8
Kirjanpitoarvo kauden alussa yhteensä	58,7	58,4	58,4
Kirjanpitoarvo kauden lopussa yhteensä	57,6	58,0	58,7

Käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät maanvuokrasopimuksia, jotka liittyvät konsernin asuinkohteille vuokrattuihin maa-alueisiin. Ne arvostetaan käypään arvoon ja esitetään taseessa osana sijoituskiinteistöjä (katso liitetieto 7). Muut käyttöoikeusomaisuuserät sisältävät SATOn omassa käytössä olevien filojen vuokrasopimuksia.

Vuokrasopimusvelat

Milj. €	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Pitkäaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	48,2	48,4	49,4
Muista vuokrasopimuksista	4,2	4,6	4,7
Yhteensä	52,5	53,0	54,1
Lyhytaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	3,8	3,7	3,8
Muista vuokrasopimuksista	1,2	1,2	1,3
Yhteensä	4,9	4,9	5,1
Vuokrasopimusvelat yhteensä	57,4	57,9	59,2

11. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.9.2022 oli 56 783 067 (56 783 067). Yhtiön hallussa on 166 000 (166 000) omaa osaketta.

Yhtiökokouksen kauden aikana maksettavaksi päättämät osingot ovat esitetty seuraavassa taulukossa:

Milj. €	1-9/2022	1-9/2021	1-12/2021
Kauden aikana maksettavaksi päätetyt osingot			
Osinko 0,50 (0,50) euroa/osake	-28,3	-28,3	-28,3
Yhteensä	-28,3	-28,3	-28,3

SATO Oyj:n yhtiökokous päätti 24.3.2022 jakaa tilikaudelta 2021 osinkoa 0,50 euroa osakkeelta, yhteensä 28,3 milj. €.

Osinko maksettiin 7.4.2022.

12. KOROLLISET VELAT

Milj. €	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Korolliset velat			
Yritystodistukset	-	50,0	5,0
Joukkovelkakirjalainat	1 096,3	1 095,0	1 095,3
Pankkilainat	891,3	831,9	894,1
Korkotukilainat	124,7	155,6	139,0
Aravalainat	31,0	36,7	36,0
Yhteensä	2 143,3	2 169,1	2 169,5

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskikorko oli 1,8 % (1,7).

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400,0 milj.€ (400,0), josta oli raportointihetkellä käyttämättä 400,0 milj.€ (350,0), sitovia luottolimiittejä 700,0 milj.€ (350,0), joista oli raportointihetkellä käyttämättä 700,0 milj.€ (350,0), sekä ei-sitova luottolimiitti 5,0 milj.€ (5,0), josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5,0 milj.€ (5,0).

13. JOHDANNAISET

Milj. €	30.9.2022			30.9.2021		31.12.2021
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto	
Johdannaissopimusten käyvät arvot						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	36,6	-0,2	36,4	-26,4	-21,3	
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-	-	-	-	
Yhteensä	36,6	-0,2	36,4	-26,4	-21,3	

Milj. €	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	467,5	510,9	510,9
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-	-
Yhteensä	467,5	510,9	510,9

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon 46,2 milj.€ (10,9). Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamääräisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin. Korkosuojaukset erääntyvät pääosin 1-10 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimuksiin sovelletaan vastapuolittain nettoutussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

14. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT

Milj. €	30.9.2022			30.9.2021		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0	-	-	1,0	-
Lainasaamiset	-	0,1	-	-	0,2	-
Yritystodistukset	-	-	-	-	-	-
Johdannaissaamiset	-	36,6	-	-	-	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	30,2	-	-	45,7	-
Rahavarat	-	92,5	-	-	12,1	-
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	966,5	24,0	-	1 111,5	24,0	-
Muut lainat	-	1 040,1	-	-	1 076,9	-
Johdannaisvelat	-	0,2	-	-	26,4	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	17,5	-	-	17,2	-

Milj. €	31.12.2021		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat			
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0	-
Lainasaamiset	-	0,2	-
Yritystodistukset	-	-	-
Johdannaissaamiset	-	-	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	13,8	-
Rahavarat	-	8,5	-
Velat			
Joukkovelkakirjalainat	1 100,2	24,0	-
Muut lainat	-	1 063,2	-
Johdannaisvelat	-	21,3	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	25,3	-

Käyvän arvon hierarkiatasolla 1 tarkoitetaan toimivilla markkinoilla noteerattuja arvoja, tasolla 2 todennettaviin syöttötietoihin perustuvia käypiä arvoja ja tasolla 3 todentamattomiin syöttötietoihin perustuvia käypiä arvoja.

SATOn tason 1 käyvät arvot perustuvat markkinanoteerauksiin ja tason 2 arvot diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietona käytetään markkinakorkoja. Lainat esitetään taseessa hankintamenoissaan.

15. VARAUKSET

Reklamaatiokuluvaraus

Milj. €	30.9.2022		
Varaukset kauden alussa 1.1.2022			2,2
Varausten lisäykset			0,4
Käytetyt varaukset			-0,1
Käyttämättömien varausten peruutukset			-0,2
Varaukset kauden lopussa 30.9.2022			2,3

Milj. €	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Pitkäaikaiset varaukset	1,5	2,0	1,6
Lyhytaikaiset varaukset	0,8	1,3	0,6
Yhteensä	2,3	3,3	2,2

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennustoimintaan liittyvän takuu- ja reklamaatiovarauksen takuuajan jälkeisen ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemukseräisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa raportointipäivästä. SATOlla ei ole muita varauksia 30.9.2022.

16. RAHAVIRTALASKELMAN LIITETIEDOT

Milj. €	7-9/2022	7-9/2021	1-9/2022	1-9/2021	1-12/2021
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa					
Poistot	1,0	0,8	2,9	2,4	3,3
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	-2,9	-2,4	-43,2	-114,4	-129,1
Varausten muutos	0,0	0,0	0,1	-0,3	-1,4
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	-2,0	-1,6	-40,2	-112,3	-127,1
Milj. €	7-9/2022	7-9/2021	1-9/2022	1-9/2021	1-12/2021
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana					
Korolliset velat kauden alussa	2 151,4	2 155,7	2 169,5	2 381,5	2 381,5
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	-7,8	12,8	-30,1	-213,2	-212,6
Ei-rahamääräiset muutokset:					
Valuuttakurssien muutos	0,0	0,0	0,0	-0,7	-0,7
Korkokulujen jaksoitus efektiivisen koron menetelmällä	0,7	0,6	2,0	1,8	2,4
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	-0,9	0,0	1,9	-0,2	-1,1
Korolliset velat kauden lopussa	2 143,3	2 169,1	2 143,3	2 169,1	2 169,5

17. VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

Milj. €	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	269,3	296,5	366,5
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	579,2	634,7	634,4
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Rs-takaukset	1,8	2,9	1,8
Muut vakuudet			
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	6,6	7,4	7,2
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	6,9	8,2	8,4
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	150,2	120,0	96,8
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	1,3	1,7	0,9
Esisopimukset kehityshankkeista, joissa kaava- tai muu ehto	53,6	53,9	65,7

18. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat SATO Oyj sekä sen emo-, sisar-, tytär-, yhteis- ja osakkuusyritykset. Lähipiiriin luetaan osakkeenomistaja, kun sillä on raportoivassa yhteisössä välitön tai välillinen määräysvalta tai yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta ja henkilö, joka on SATO-konsernin tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö tai avainhenkilön läheinen perheenjäsen. Omistajien, joiden omistusosuus SATOssa on 20 % tai enemmän, katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden ollessa alle 20 % luetaan omistaja lähipiiriin, kun sillä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspai-
kan kautta.

Vuonna 2022 lähipiiriin on SATO Oyj:n osakkeenomistajista ja niiden lähiyhtiöistä katsottu kuuluvan Balder Finska Ots AB, muut Balder-konserniin kuuluvat yhtiöt (emoyhtiö: Fastighets AB Balder), Erik Selin Fastigheter AB, Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool emoyhtiöineen ja varainhoitajineen (emoyhtiö: Stichting Pensioenfonds ABP, osakkuusosuus >95 %; varainhoitaja: APG Asset Management NV) sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

SATOn lähipiiriin luetaan myös SATO Oyj:n hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut laajennetun johtoryhmän jäsenet ja heidän läheiset perheenjäsenensä sekä yhteisöt, jotka ovat edellä mainittujen henkilöiden määräysvallassa tai yhteisessä määräysvallassa sekä yhteisyritys SV-Asunnot Oy. Laajennettuun johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, investoinneista vastaava liiketoimintajohtaja, kaupallinen johtaja, talousjohtaja, asuntoliiketoiminnasta vastaava liiketoimintajohtaja, digihallintojohtaja, henkilöstöjohtaja ja lakiasiaintohtaja.

30. maaliskuuta 2022 SATO Oyj on saanut Fastighets AB Balderiltä 350 miljoonan euron vakuudettoman luottolimiitin, jonka maturiteetti on 31.3.2024. Limiitistä ei tehty nostoja kauden aikana.

Lähipiirin kanssa toteutuneiden liiketoimien ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Milj. €	1-9/2022	1-9/2021	1-12/2021
Laajennetun johtoryhmän työsuhte-etuuksien henkilöstömenot			
Palkat ja muut työsuhte-etuudet	1,6	1,5	1,3
Yhteensä	1,6	1,5	1,3

Palkitsemisjärjestelmät

SATO-konsernin palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toiminnastaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yrityksissä. Konsernin johtoryhmän jäsenet ja yhtiön muu johto ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu konsernin tulokseen ja muiden kunkin vastualueen tavoitteiden täyttymiseen.

19. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Kohonneiden rakentamisen, ylläpidon sekä rahoituksen kustannusten vuoksi sekä kilpailutilanteesta johtuvan maltillisen vuokrakehityksen takia SATO ei toistaiseksi käynnistä uusia hankkeita ja siirtää niiden käynnistämistä tulevaisuuteen. Ei muita olennaisia raportointikauden päättymisen jälkeisiä tapahtumia.

TUNNUSLUVUT, KONSERNI

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1-9/2022	1-9/2021	2021	2020	2019	2018*	2017*
Liikevaihto, milj. €	219,8	223,2	298,3	303,4	295,6	290,4	280,1
Nettovuokratuotto, milj. €	152,4	157,3	210,6	220,3	207,1	198,5	188,4
Liikevoitto, milj. €	217,0	245,4	304,5	179,6	725,6	273,3	230,1
Nettorahoituskulut, milj. €	-34,1	-33,7	-45,1	-50,0	-55,1	-42,5	-45,8
Tulos ennen veroja, milj. €	182,9	211,7	259,4	129,5	670,5	230,8	184,4
Taseen loppusumma, milj. €	5 226,0	5 070,8	5 091,4	5 104,7	4 718,2	3 922,4	3 693,1
Oma pääoma, milj. €	2 507,4	2 310,7	2 351,3	2 155,7	2 055,8	1 554,5	1 397,6
Korollinen vieras pääoma, milj. €	2 143,3	2 169,1	2 169,5	2 381,5	2 098,4	1 982,2	1 931,7
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,3 %	7,3 %	6,7 %	4,1 %	18,9 %	7,9 %	7,1 %
Oman pääoman tuotto, %	8,0 %	10,1 %	9,1 %	4,8 %	29,6 %	12,4 %	11,0 %
Omavaraisuusaste, %	48,0 %	45,6 %	46,2 %	42,2 %	43,6 %	39,6 %	37,8 %
Henkilöstö keskimäärin**	330	268	276	229	223	215	206
Henkilöstö kauden lopussa	325	289	313	242	229	218	212
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos/osake, €	2,58	2,99	3,64	1,80	9,45	3,26	2,55
Oma pääoma/osake, €***	44,29	40,82	41,53	38,07	36,31	27,46	24,68
Osakkeita, milj., kpl****	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6
Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus							
Operatiivinen tulos, milj. €	70,5	77,2	101,6	109,0	91,4	98,7	82,8
Operatiivinen tulos/osake, €	1,25	1,36	1,79	1,92	1,61	1,74	1,46
Nettovarallisuus, milj. €	2 890,2	2 739,1	2 779,3	2 577,2	2 477,7	1 855,7	1 678,7
Nettovarallisuus/osake, €	51,05	48,38	49,09	45,52	43,76	32,77	29,65
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	116,3	74,7	107,9	132,1	91,2	97,9	92,4
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	2,05	1,32	1,91	2,33	1,61	1,73	1,63
Tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
Liikevaihto, milj. €	72,6	72,5	74,7	75,1	74,9	74,2	74,0
Nettovuokratuotto, milj. €	54,0	54,0	44,4	53,2	57,3	55,1	44,9
Liikevoitto, milj. €	50,2	48,8	117,9	59,1	51,4	126,0	67,9
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta	2,9	-42,3	82,6	14,6	2,4	80,4	31,6
Nettorahoituskulut, milj. €	-11,8	-11,2	-11,1	-11,4	-10,9	-11,0	-11,8
Tulos ennen veroja, milj. €	38,4	37,6	106,8	47,7	40,5	115,1	56,2
Tulos/osake (€)	0,54	0,54	1,50	0,65	0,57	1,63	0,79
Osakkeiden painotettu keskiarvo, milj.kpl*	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj.€	53,6	44,7	23,7	50,2	57,3	42,7	16,9
prosentteina liikevaihdosta	73,8 %	61,7 %	31,8 %	66,8 %	76,5 %	57,5 %	22,9 %
Operatiiviset tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
Operatiivinen tulos, milj. €	25,9	26,1	18,5	24,4	30,3	27,6	19,3
Operatiivinen tulos/osake, €	0,46	0,46	0,33	0,43	0,53	0,49	0,34
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	31,7	58,8	25,8	33,2	36,2	17,2	21,3
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	0,56	1,04	0,46	0,59	0,64	0,30	0,38

* IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin käyttöönoton vaikutus on huomioitu tunnusluvuissa vuodesta 2019 alkaen. Tätä aiempien vuosien tunnuslukuja ei ole oikaistu.

** Sisältää kesätyöntekijät.

*** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta.

**** Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 166 000 osaketta.

TUNNUSLUKUJEN KAAVAT

Nettovuokratuotto, €	Liikevaihto – Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	
Sijoitetun pääoman tuotto, % =	Liikevoitto Taseen loppusumma (keskimäärin kauden aikana) – korottomat velat (keskimäärin kauden aikana)	x 100
Oman pääoman tuotto, % =	Tilikauden voitto Oma pääoma (keskimäärin kauden aikana)	x 100
Omavaraisuusaste, % =	Oma pääoma Taseen loppusumma	x 100
Tulos/osake, € =	Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto Osakkeiden laimentamaton lukumäärä keskimäärin kauden aikana	
Oma pääoma/osake, € =	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden päätöspäivänä	
Operatiivinen tulos, €	Tilikauden tulos IFRS –/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos – Sijoitusasuntojen luovutusvoitot + Sijoitusasuntojen luovutustappiot –/+ Uudisasuntomyyntien myyntikate huomioiden myynnin ja markkinoinnin kulut –/+ Tonttirealisointien myyntikate –/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos –/+ Edellisten erien laskennalliset verot – Määräysvallattomien osuus	
Nettovarallisuus, €	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma –/+ Johdannaisinstrumenttien käypä arvo (netto), ilman veroja –/+ Laskennalliset verosaamiset ja velat (netto)	
Operatiivinen kassavirta (CE), €	Liikevoitto +/- Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta + Poistot +/- Varausten muutokset +/- Etuuspohjaiset eläkekulut – Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut – Kassavirtavaikutteiset verot +/- Muut erät	

Yhteystiedot:

Helsinki: Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki

Tampere: Aleksanterinkatu 32, 2 krs, 33100 Tampere • Turku: Brahenkatu 11 D, 20100 Turku

Pietari: Ulitsa Barochnaya, 10/1, lit. A, office 103, 105, St. Petersburg, 197110 BC "Vorontsov", Russian Federation

Asiakaspalvelu:

020 334 443

www.sato.fi • www.satodom.ru

sato

asiakaspalvelu@sato.fi

p. 020 334 443

sato.fi



in

