

Q1 OSAVUOSIKATSAUS

1.1.–31.3.2020



SISÄLLYSLUETTELO

Avainluvut.....	3
SATO Oyj:n osavuositarkastus 1.1.–31.3.2020.....	4
Toimitusjohtaja Sharam Rahi	4
Toimintaympäristö	5
Liikevaihto ja tulos	5
Taloudellinen asema ja rahoitus	5
Asuntoliiketoiminta	5
Sijoituskiinteistöt	5
Henkilöstö.....	6
Varsinainen yhtiökokous 2020	6
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	6
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	6
Näkymät.....	7
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 31.3.2020.....	7
Taloudellinen kehitys	8
Konsernin tuloslaskelma, IFRS	11
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS.....	12
Konsernitase, IFRS	13
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	14
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	15
Liitetiedot osavuositarkastukseen	16
Tunnusluvut	25
Tunnuslukujen kaavat	26

AVAINLUVUT



Avainluku	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Liikevaihto	75,6 milj. €	73,1 milj. €	295,6 milj. €
Asuntojen lukumäärä	26 380 asuntoa	25 879 asuntoa	26 074 asuntoa
Sijoituskiinteistöt	4,69 mrd. €	3,97 mrd. €	4,66 mrd. €
Investoinnit asunto-omaisuuteen	27,3 milj. €	30,4 milj. €	185,9 milj. €
Rakenteilla Suomi	963 kpl	1 221 kpl	868 kpl
Keskivuokra Suomessa kauden lopussa	17,28 €/m ² /kk	16,94 €/m ² /kk	17,25 €/m ² /kk
Operatiivinen kassavirta	29,3 milj. €	20,0 milj. €	97,9 milj. €
Oma pääoma kauden lopussa	2 081,3 milj. €	1 585,2 milj. €	2 055,8 milj. €

SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS

1.1.–31.3.2020

VUOKRAUSASTE PYSYI VAKAALLA TASOLLA

YHTEEENVETO AJALTA 1.1.–31.3.2020 (1.1.–31.3.2019)

- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 97,6 (98,1) %.
- Liikevaihto oli 75,6 (73,1) milj. €.
- Nettovuokratuotto oli 47,0 (43,5) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 34,5 (46,6) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 4,8 (22,7) milj. €.
- Asuntoinvestoinnit olivat 27,3 (30,4) milj. €.
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 216,2 (3 572,1) milj. €.
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,3 (6,5) %.
- Oma pääoma oli 2 081,3 (1 585,2) milj. €, 36,76 (28,00) €/osake.
- Osakekohtainen tulos oli 0,48 (0,65) €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 211 (0) asuntoa.
- Rakenteilla on 848 uutta vuokra-asuntoa ja 115 omistusasuntoa.

TOIMITUSJOHTAJA SHARAM RAHI:

– Koronaviruspandemia vaikuttaa merkittävästi Suomen talouteen, ja vaikutukset riippuvat pandemian ja siihen liittyvien rajoitusten kestoista. SATOn taloudellinen vuokrausaste pysyi vuoden ensimmäisellä kvartaalilla kuitenkin vakaana ja oli katsauskaudella 97,6 prosenttia (98,1%).

– Pandemian liiketoiminnallisten vaikutusten minimoimiseksi olemme siirtäneet joidenkin uusien hankkeiden käynnistämistä sekä käynnistäneet kulusäästöihin liittyvän toimenpideohjelman tulevaisuuden vakauden turvaamiseksi.

– Olemme katsauskaudella keskittyneet erityisesti huolehtimaan asiakkaittemme turvallisuudesta koronaviruspandemian keskellä. Olemme siirtyneet asuntojen näytöissä ja asunto-tarkastuksissa pitkälti digitaalisiin keinoihin, sekä viestineet turvallisesta kerrostaloasumisesta pandemian aikana. Asiakaspalvelussa olemme keskittyneet neuvomaan asiakkaittamme vuokranmaksua ja laajemmin taloutta koskeissa asioissa tässä haastavassa taloudellisessa tilanteessa.

– Henkilöstömme turvallisuus on ollut katsauskaudella niin ikään keskeisessä roolissa toiminnassamme. Lähes kaikki

satolaiset siirtyivät etätöihin jo pandemian varhaisessa vaiheessa, ja olemme rajanneet asuntokäynnit ainoastaan välttämättömiin tilanteisiin sekä huolehtineet tarpeellisesta suojavarustuksesta.

– Katsauskaudella SATOn asuntomäärän kasvu oman uudistuotannon kautta jatkui, ja uusia vuokra-asuntoja valmistui 211 kappaletta.

– Katsauskaudella aloitimme SATOn ensimmäisen, Helsingin Taliin valmistuvan, JoustoKodin markkinoinnin. JoustoKoti on uudenlainen osaomistamisen malli, jossa omistusasuntoon pääsee kiinni pienellä pääomalla viidessä vuodessa.

– SATOn rahoitusrakenne parani entisestään, kun SATO Oyj laski liikkeelle eurooppalaisille sijoittajille tarkoitetun 300 miljoonan euron vakuudettoman joukkovelkakirjalainan EMTN-ohjelmansa puitteissa katsauskauden jälkeen 7.4.

– Lopuksi, haluan kiittää tiimiäni ja koko henkilöstöä siitä kovasta työstä, jota he ovat tehneet pitääkseen huolta asiakkaistamme ja toisistaan näissä haastavissa olosuhteissa.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Alkuvuonna 2020 alkanut koronaviruspandemia tulee vaikuttaa merkittävästi Suomen talouteen. Suomen Pankin ennusteen mukaan kansantalous tulee tänä vuonna supistumaan 5-13 prosenttia. Pandemian negatiivista vaikutusta Suomen talouteen pyritään rajoittamaan Euroopan Keskuspankin, EU:n sekä Suomen valtion tukitoimenpiteillä. Tilastokeskuksen mukaan kuluttajien pessimistinen suhtautuminen Suomen talouteen kasvoi merkittävästi rajoitusten tultua voimaan.

Vuokra-asuntokysyntä on pysynyt edelleen hyvänä ja kaupungistumiskehitys on jatkunut vahvana.

KATSAUSKAUSI 1.1.–31.3.2020 (1.1.–31.3.2019) LIIKEVAIHTO JA TULOS

Tammi-maaliskuussa 2020 konsernin liikevaihto oli 75,6 (73,1) miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 45,5 (57,8) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 40,7 (35,0) miljoonaa euroa. Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli 4,8 (22,7) miljoonaa euroa. Tulosvaikutteiseen käyvän arvon muutokseen vaikutti negatiivisesti ruplan arvon muutos.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä -11,0 (-11,2) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 34,5 (46,6) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-maaliskuussa 29,3 (20,0) miljoonaa euroa.

Osakekohtainen tulos oli 0,48 (0,65) euroa.

TALOUDellinen ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli maaliskuun lopussa yhteensä 4 802,0 (4 030,0) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 2 081,3 (1 585,2) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 36,76 (28,00) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli maaliskuun lopussa 43,3 (39,3) prosenttia. Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 0,4 miljoonaa euroa ja luototusaste oli maaliskuun lopussa 44,0 (49,2) prosenttia.

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolla suhteutettuna 5,2 (9,4) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,3 (6,5) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma oli maaliskuun lopussa 2 135,0 (1 986,9) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 874,0 (1 659,3) miljoonaa euroa. Lainakannan keskikorko oli 1,7 (2,0) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä -11,0 (-11,2) miljoonaa euroa.

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -1,6 (-6,1) miljoonaa euroa.

Reaalivakuudettoman rahoituksen osuus oli 78,3 (66,4) prosenttia kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli maaliskuun lopussa 82,2 (75,9) prosenttia koko taseesta.

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 75,6 (73,1) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 97,6 (98,1) prosenttia ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 28,1 (27,6) prosenttia.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 17,28 (16,94) euroa/m²/kk.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 47,0 (43,5) miljoonaa euroa.

SIIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 31.3.2020 yhteensä 26 380 (25 879) asuntoa. Katsauskaudella valmistui 211 (0) vuokra-asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 56.

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 maaliskuun lopussa yhteensä 4 689,1 (3 971,6) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 31,2 (96,5) miljoonaa euroa.

Maaliskuun lopussa asuntojen arvosta noin 83 prosenttia on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 13 prosenttia Tampereella ja Turussa, 2 prosenttia Jyväskylässä ja Oulussa sekä noin 2 prosenttia Pietarissa.

INVESTOINNIT, REALISOINNIT JA KIINTEISTÖKEHITYS

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalkkua ja luodaan edellytykset kasvulle. SATO on 2000-luvulla investoinut vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin yhteensä yli 2,0 miljardia euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokrataloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja. Kiinteistökehityksellä luodaan edellytykset SATOn uusien vuokra-asuntojen investoinneille Suomessa. Omistettujen vuokra-asuntojen vuokrattavuutta ja arvoa kehitetään peruskorjaustoiminnalla.

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 27,3 (30,4) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 94 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 70 prosenttia. Suomessa oli 31.3.2020 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 42,0 (40,9) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 56 (14). Yhteisarvoltaan nämä olivat 2,4 (2,6) miljoonaa euroa.

Omistettujen tonttivarannon kirjanpitoarvo oli maaliskuun lopussa 57,1 (36,8) miljoonaa euroa. Maaliskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 1,8 (0) miljoonaa euroa.

Oman asutokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 2 400 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikennedyhteyksien äärelle.

Suomessa valmistui 211 (0) vuokra- ja 0 (0) omistusasuntoa. Rakenteilla oli 31.3.2020 yhteensä 848 (1 090) vuokra- ja 115 (131) omistusasuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 15,9 (14,1) miljoonaa euroa.

Pietarissa SATOlla oli maaliskuun lopussa yhteensä 533 (534) asuntoa. Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 91,1 (93,6) prosenttia. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli maaliskuun lopussa 224 (219) henkilöä, joista vakituksessa työsuhteessa oli 211 (204). Tammi-maaliskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 224 (218) henkilöä.

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 2020

SATO Oyj:n hallitus päätti 20.3.2020 peruuttaa 1.4.2020 koolle kutsutun varsinaisen yhtiökokouksen koronaviruksen aiheuttaman tilanteen takia. SATO Oyj:n hallitus päättää yhtiökokouksen koollekutsumisesta myöhemmin.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

SATO Oyj laski liikkeelle eurooppalaisille sijoittajille tarkoitettua 300 miljoonan euron vakuudettoman joukkovelkakirjalainan EMTN -ohjelmansa puitteissa 7.4.2020.

SATO julkisti lapsiperheasukkaalleen 6.4.2020 mahdollisuuden hakea ruoka-apua, jos koronaviruspandemia oli aiheuttanut negatiivisia seurauksia perheen toimeentuloon. Ruokalahjakorttien arvo oli yhteensä yli 50 000 euroa.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

Lähiajan merkittävin riski on koronapandemia, jonka kestoja ja vaikutusta Suomen talouteen ja sitä kautta Saton toimintaympäristöön on vaikea arvioida. Liiketoiminnallisten vaikutusten minimoimiseksi yhtiö on siirtänyt joidenkin uusien hankkeiden käynnistämistä sekä käynnistänyt kulusäästöihin liittyvän toimenpideohjelman tulevaisuuden vakauden turvaamiseksi.

Asuntojen vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdannevaihteluihin ja kysynnän muutoksiin. Asuntomarkkinan heikentyminen voi vaikuttaa negatiivisesti SATOn asutokannan markkina-arvoon. SATO on strategiansa mukaisesti keskittynyt sijoituksissaan kasvukeskuksiin 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 ennakoi näitä sekä tuo esiin haitalliseksi katsomansa sääntelyn vaikutuksia.

Rahoitusriskien hallintaa ohjaa konsernin rahoituspolitiikka. Riskienhallinnan periaatteemme on määritetty SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Keskeisimpiä rahoitusriskejämme ovat maksuvalmius-, jälleenrahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä, maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservkejä luottolimiittien ja muiden rahoitussitoumusten muodossa.

SATOn maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään muun muassa kassavaroja, pankkitililimiittii, sitovia luottolimiittejä sekä 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. Katsauskauden päättyessä kiinteäkorkoisten lainojen osuus oli 60,7 % velkasalkusta.

Pietarin liiketoiminnassa on liiketoimintaympäristöön liittyviä riskejä, mukaan lukien valuuttariski. Vieraassa valuutassa arvostettujen omaisuuserien yhdistelystä konsernitilinpäätökseen syntyy myös translaatoriskiä, jonka suojausmahdollisuutta tarkastelemme rahoituspolitiikan mukaisesti. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investoinneista Venäjällä.

Laajempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta löytyy konsernin vuoden 2019 vuosikertomuksesta ja internetsivuilta www.sato.fi.

NÄKYMÄT

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

Alkuvuonna 2020 alkanut koronaviruspandemia tulee vaikuttamaan merkittävästi Suomen talouteen. Suomen Pankin ennusteen mukaan kansantalous tulee tänä vuonna supistumaan 5-13 prosenttia. Pandemian negatiivista vaikutusta Suomen talouteen pyritään rajoittamaan Euroopan Keskuspankin, EU:n sekä Suomen valtion tukitoimenpiteillä. Tilastokeskuksen mukaan kuluttajien pessimistinen suhtautuminen Suomen talouteen kasvoi merkittävästi rajoitusten tultua voimaan.

Euroopan heikosta talouskehityksestä johtuen korkotason arvioidaan pysyvän pidemmän aikaa matalalla tasolla, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin.

Kaupungistuminen luo kuitenkin hyvät pitkän ajan edellytykset investointien jatkamiselle SATOn päätoimialueilla Suomessa. Nettomuuton osuuden väestönlisäyksestä on ennustettu olevan suurinta SATOn toiminta-alueilla. Noin 80 prosenttia SATOn asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla, jossa hintojen arvioidaan kehittyvän muuta maata positiivisemmin.

Haettujen rakennuslupien määrä on laskenut voimakkaasti, minkä vuoksi ennätysvilkkaan asuntorakentamisen odotetaan vähenevän tulevina vuosina.

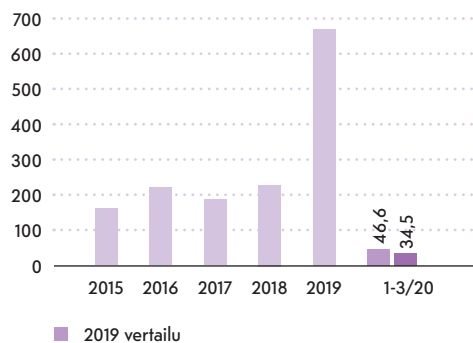
SATO OYJ:N OSAKKEENOMISTAJAT 31.3.2020

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistuosuudet	kpl	%
Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder)	30 997 806	54,6 %
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 %
Rakennusliitto ry	619 300	1,1 %
Valkila Erkka	390 000	0,7 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	227 000	0,4 %
Entelä Tuula	179 000	0,3 %
SATO Oyj	160 000	0,3 %
Heinonen Erkki	156 684	0,3 %
Muut osakkeenomistajat (110 kpl)	1 217 349	2,1 %

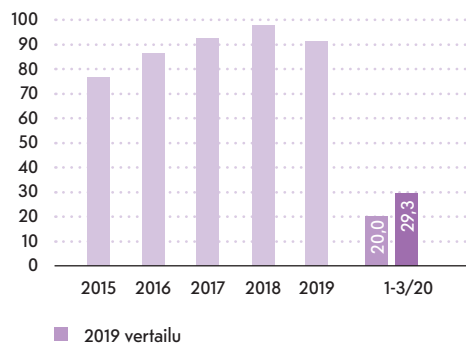
SATOn osakkeiden lukumäärä 31.3.2020 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 120. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,59 prosenttia 1.1.–31.3.2020.

TALOUDELLINEN KEHITYS

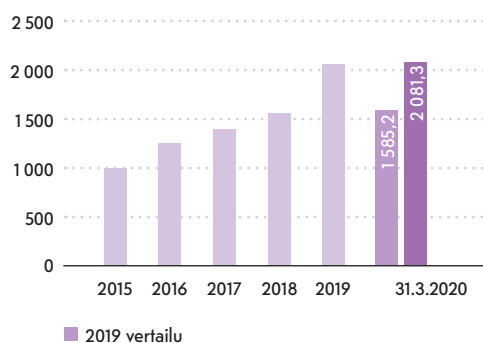
Tulos ennen veroja, milj. €



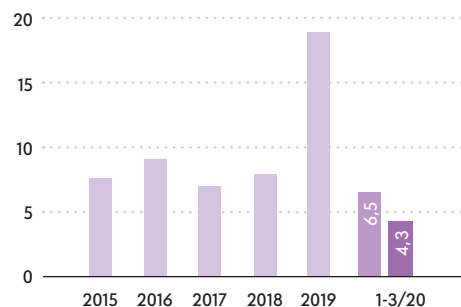
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



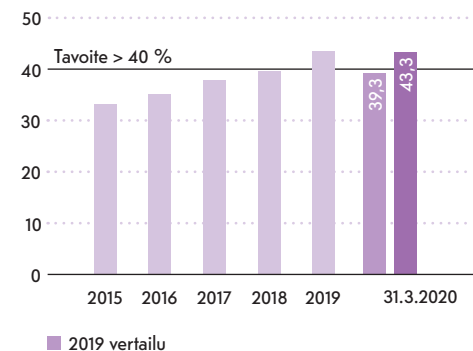
Oma pääoma, milj. €



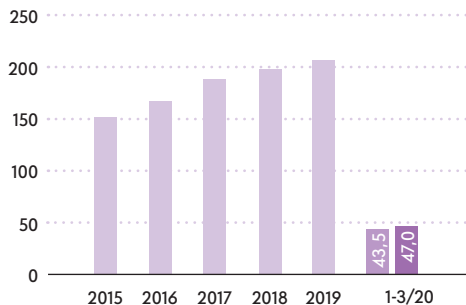
Sijoitetun pääoman tuotto, %



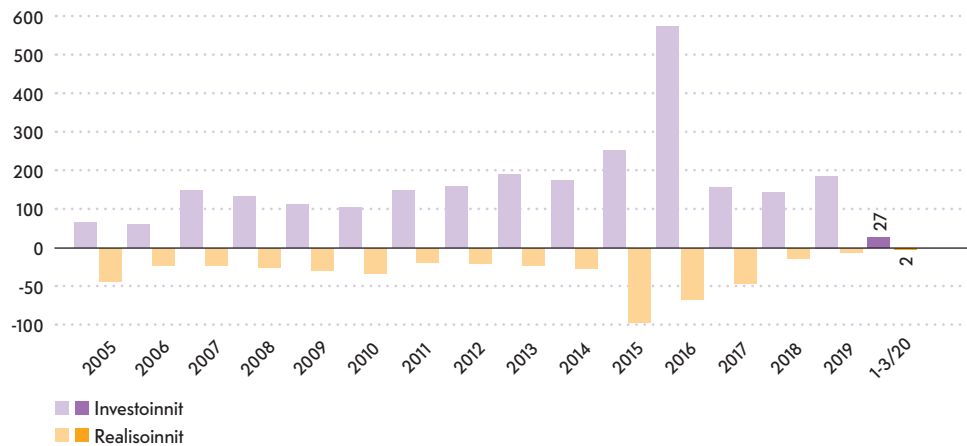
Omaraisuusaste, %



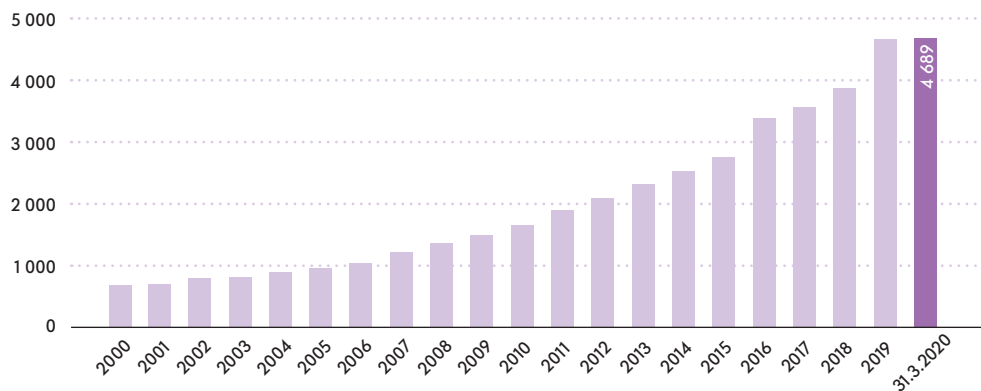
Nettovuokratuotto, milj. €



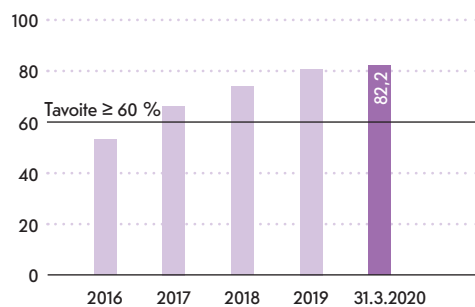
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



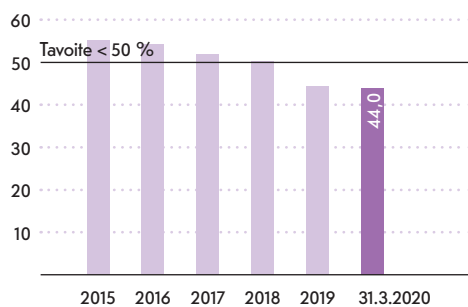
Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



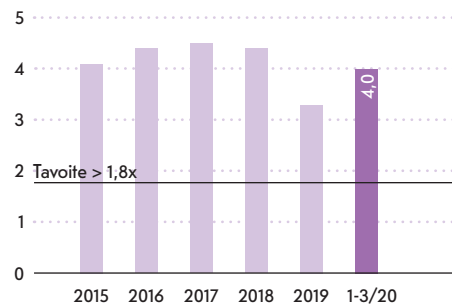
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



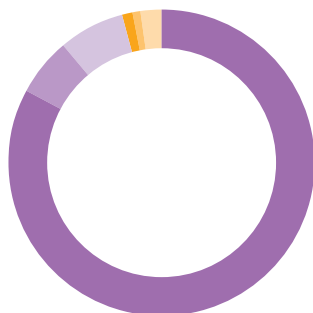
Luototusaste, %



Korkokatekerroin



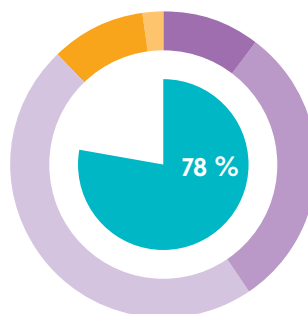
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.3.2020



- Pääkaupunkiseutu 83 %
- Turun talousalue 6 %
- Tampereen talousalue 7 %
- Jyväskylän talousalue 2 %
- Oulun talousalue 1 %
- Pietari 2 %

Asunto-omaisuus yhteensä 4 542 milj. €

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.3.2020, yht. 2 155 milj. €



- Yritystodistukset 225
 - Joukkovelkakirjalainat 649
 - Pankkilainat 1020
 - Korkotukilainat 214
 - Aravalainat 47
- 78 % velkasalkusta
reaalivakuudetonta

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2020	1.1.–31.3.2019	1.1.–31.12.2019
Liikevaihto	75,6	73,1	295,6
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-28,6	-29,6	-88,5
Nettotuotot	47,0	43,5	207,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	1,4	-0,5	1,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	4,8	22,7	552,2
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-7,3	-7,8	-32,6
Liiketoiminnan muut tuotot	0,2	0,0	1,9
Liiketoiminnan muut kulut	-0,6	-0,1	-4,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,2
Liikevoitto	45,5	57,8	725,6
Rahoitustuotot	0,1	0,2	0,9
Rahoituskulut	-11,1	-11,4	-56,0
	-11,0	-11,2	-55,1
Voitto ennen veroja	34,5	46,6	670,5
Tuloverot	-7,4	-9,8	-135,5
Tilikauden voitto	27,1	36,7	534,9
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	27,1	36,7	535,0
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0
	27,1	36,7	534,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton (euroa)	0,48	0,65	9,45
Laimennettu (euroa)	0,48	0,65	9,45
Osakkeita keskimäärin, milj., kpl	56,6	56,6	56,6

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2020	1.1.–31.3.2019	1.1.–31.12.2019
Muut laajan tuloksen erät			
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	0,0	0,0	0,0
Verot eristä, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0	0,0
Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0	0,0
Rahavirran suojaus	-2,0	-7,6	-6,7
Muuntoerot	0,0	0,1	0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	0,4	1,5	1,3
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-1,6	-6,0	-5,3
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-1,6	-6,0	-5,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä	25,5	30,7	529,6
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	25,5	30,7	529,7
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0
	25,5	30,7	529,6

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	4 689,1	3 971,6	4 657,9
Aineelliset hyödykkeet	3,0	2,4	3,2
Aineettomat hyödykkeet	3,8	2,7	3,7
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,2	0,0	0,2
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	1,1	1,9	1,1
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	7,4	7,1	7,7
Saamiset	8,7	7,0	6,3
Laskennalliset verosaamiset	14,6	14,4	14,2
Yhteensä	4 728,0	4 007,0	4 694,4
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	17,4	9,6	10,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	15,1	8,1	7,9
Rahavarat	41,5	5,3	5,0
Yhteensä	74,0	23,0	23,8
VARAT YHTEENSÄ	4 802,0	4 030,0	4 718,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot	-31,4	-30,5	-29,8
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,8	114,9	114,8
Kertyneet voittovarot	1 949,9	1 452,9	1 922,8
Yhteensä	2 081,4	1 585,3	2 055,9
Määräysvallattomien omistajien osuus	-0,2	-0,1	-0,2
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 081,3	1 585,2	2 055,8
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	389,5	279,3	387,4
Varaukset	1,6	1,9	1,6
Vuokrasopimusvelat	52,7	49,2	53,0
Johdannaisvelat	44,8	48,5	46,7
Korottomat velat	0,0	0,0	0,0
Korolliset velat	1 497,4	1 617,0	1 673,8
Yhteensä	1 986,0	1 996,0	2 162,4
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	82,1	66,2	65,3
Varaukset	3,6	2,9	2,8
Vuokrasopimusvelat	4,7	5,3	4,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	6,7	4,5	2,6
Korolliset velat	637,5	369,9	424,6
Yhteensä	734,7	448,8	500,0
VELAT YHTEENSÄ	2 720,7	2 444,8	2 662,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	4 802,0	4 030,0	4 718,2

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2020	1.1.–31.3.2019	1.1.–31.12.2019
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto	27,1	36,7	534,9
Oikaisut:			
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	-3,3	-21,7	-549,3
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-1,5	0,5	-1,1
Muut oikaisut	0,0	0,4	0,4
Korkokulut ja muut rahoituskulut	11,1	11,4	56,0
Korkotuotot	-0,1	-0,2	-0,8
Osinkotuotot	0,0	0,0	0,0
Verot	7,4	9,8	135,5
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	40,7	36,9	175,6
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-1,1	2,3	2,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	7,8	5,8	0,2
Maksetut korot	-10,1	-13,9	-58,8
Saadut korot	-0,2	0,1	0,7
Maksetut verot	-8,4	-7,9	-27,3
Liiketoiminnan nettorahavirta	28,7	23,3	92,8
Investointien rahavirrat			
Investoinnit sijoitusomaisuuteen	-32,4	-37,6	-211,3
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,3	-0,5	-3,4
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,6	0,0	0,8
Myönnettyt lainat	-3,0	0,0	0,0
Sijoitusomaisuuden realisointi	2,9	8,8	28,1
Investointien nettorahavirta	-32,2	-29,2	-185,9
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	52,0	16,0	50,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,4	20,1	657,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-12,4	-29,7	-583,9
Vuokravastuuvélkojen takaisinmaksut	-0,2	-0,6	-2,5
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	0,0	0,0	-28,3
Rahoituksen nettorahavirta	39,8	5,7	92,6
Rahavarojen muutos	36,3	-0,2	-0,5
Rahavarat kauden alussa	5,0	5,4	5,4
Kurssierot	0,2	0,0	0,1
Rahavarat kauden lopussa	41,5	5,3	5,0

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus					Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2019	4,4	-24,4	43,7	114,8	1 416,1	1 554,6	-0,1	1 554,5
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	-6,1	-	-	-	-6,1	-	-6,1
Muuntoerot	-	-	-	-	0,1	0,1	-	0,1
Tilikauden tulos	-	-	-	-	36,7	36,7	0,0	36,7
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	-6,1	0,0	0,0	36,8	30,7	0,0	30,7
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	-6,1	0,0	0,0	36,8	30,7	0,0	30,7
Oma pääoma 31.3.2019	4,4	-30,5	43,7	114,8	1 452,9	1 585,3	-0,1	1 585,2

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus					Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2020	4,4	-29,8	43,7	114,8	1 922,8	2 055,9	-0,2	2 055,8
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	-1,6	-	-	-	-1,6	-	-1,6
Muuntoerot	-	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Tilikauden tulos	-	-	-	-	27,1	27,1	0,0	27,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	-1,6	0,0	0,0	27,1	25,5	0,0	25,5
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	-1,6	0,0	0,0	27,1	25,5	0,0	25,5
Oma pääoma 31.3.2020	4,4	-31,4	43,7	114,8	1 949,9	2 081,5	-0,2	2 081,3

LIITETIEDOT OSAVUOSIKATSAUKSEEN

I. 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 80 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän 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 summaluvusta. 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.

Konserni on ottanut tilikauden 2020 alusta käyttöön tiettyjä uusia tai uudistettuja IFRS-standardeja ja IFRIC-tulkintoja vuoden 2019 tilinpäätöksessä kuvatulla tavalla. Muutokset on tehty myös vertailukausille.

Muilla osin osavuositarkastuksen laadinnassa on noudatettu samoja laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuosittain päätöksessä.

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. €	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Suomi	74,1	71,6	289,3
Venäjä	1,5	1,5	6,2
Yhteensä	75,6	73,1	295,6

Pitkäaikaiset varat alueittain

Milj. €	31.3.2020			31.3.2019		
	Suomi	Venäjä	Yhteensä	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	4 587,5	101,6	4 689,1	3 854,9	116,7	3 971,6
Aineelliset hyödykkeet	2,9	0,1	3,0	2,4	0,0	2,4
Aineettomat hyödykkeet	3,8	0,0	3,8	2,7	0,0	2,7
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	7,4	-	7,4	7,1	-	7,1
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,2	-	0,2	0,0	-	0,0
Yhteensä	4 601,9	101,7	4 703,6	3 867,0	116,7	3 983,7

Milj. €	31.12.2019		
	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	4 533,8	124,0	4 657,9
Aineelliset hyödykkeet	3,2	0,1	3,2
Aineettomat hyödykkeet	3,7	0,0	3,7
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	7,7	-	7,7
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,2	-	0,2
Yhteensä	4 548,6	124,1	4 672,8

4. MYYTYJEN SIOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

Milj. €	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Tuotot sijoitusasuntojen myynnistä			
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	3,8	2,6	9,0
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-2,4	-2,6	-9,1
Yhteensä	1,4	0,0	0,0
Tuotot maa-alueiden myynnistä			
Maa-alueiden myyntituotot	6,0	5,3	12,1
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-6,0	-5,8	-11,1
Yhteensä	0,0	-0,5	1,0
Yhteensä	1,4	-0,5	1,0

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. €	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Liiketoiminnan muut tuotot			
Uudisasuntojen myyntituotot	0,0	0,0	13,3
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	0,0	-0,1	-11,8
Muut tuotot	0,1	0,1	0,4
Yhteensä	0,2	0,0	1,9

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Rahoitustuotot			
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,1	0,1	0,7
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0,0	0,0	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,0	0,1	0,1
Yhteensä	0,1	0,2	0,9

Milj. €	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Rahoituskulut			
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta rahoitusveloista	-5,5	-6,7	-23,9
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-3,0	-2,7	-11,7
Korkokulut vuokrasopimusveloista	-0,8	-0,8	-3,1
Valuuttakurssitappiot	-0,4	0,0	0,0
Muut rahoituskulut	-1,3	-1,2	-17,3
Yhteensä	-11,1	-11,4	-56,0
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-11,0	-11,2	-55,1

7. Sijoituskiinteistöt

Milj. €	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	4 657,9	3 922,4	3 922,4
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt	0,0	0,0	31,1
Lisäinvestoinnit	34,5	34,2	180,0
Myydyt sijoituskiinteistöt	-8,5	-8,5	-32,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,6	0,6	2,6
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä	-0,1	0,1	0,8
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta*	4,8	22,7	552,2
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	0,0	0,0	0,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	4 689,1	3 971,6	4 657,9

* Erä Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita -23,2 (9,9) miljoonaa euroa.

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat ja realisoinnit kauden aikana

SATO ei toteuttanut katsauskaudella valmiiden sijoituskiinteistöjen tai tonttien hankintoja. Merkittävin realisointi kauden aikana oli kahden Espoon Nittikumussa sijaitsevan tontin myynti Lujatalo Oy:lle.

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 80,0 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvонkehitys 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, vuokramääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

SATOn omistamien sijoituskiinteistöjen käypien arvojen arvonnääritys perustuu sisäiseen kvartaaleittain tehtävään arviointiprosessiin, joka on kehitetty yhdessä ulkopuolisen asiantuntijan (nykyisin: JLL) kanssa. Ulkopuolinen asiantuntija antaa kvartaaleittain lausunnon SATOn Suomen sijoituskiinteistöjen arvonnäärityksessä soveltamista arviointimethodista, 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 (JLL). Arvonnäärityksessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy konsernin johtoryhmä. Kvartaalien aikana tapahtuneet arvonnmuutokset analysoidaan kvartaalin arvonnäärityksen yhteydessä. Muutokset ja arvonnäärityksen tulos raportoidaan konsernin johtoryhmälle ja hallitukselle.

Omistettut sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenoon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Ne arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka konsernin arvion mukaan saataisiin kiinteistön myynnistä arvostuspäivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa, ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. 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. SATOn käyttämät arvostusmenetelmät omistetuille sijoituskiinteistöille ovat kauppa-arvo, tuottoarvo ja hankintameno eli tasearvo.

SATOn käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät asuin- ja liiketiloja maa-alueita. Maanvuokrasopimukset, jotka aiemmin käsiteltiin muina vuokrasopimuksina, käsitellään 1.1.2019 alkaen sijoituskiinteistöiksi luokiteltavina ja käypään arvoon arvostettavina käyttö-oikeusomaisuuserinä IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin ja IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin mukaisesti. Ne arvostetaan vastaisuudessa maksettavien sopimusvuokrien diskontattuun nykyarvoon, jonka katsotaan vastaavan sopimusten käypää arvoa.

Milj. €	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Tuottoarvo	4 273,2	484,7	4 226,6
Kauppa-arvo	101,6	3 216,3	124,0
Tasearvo	264,8	223,3	257,5
Omistettut sijoituskiinteistöt yhteensä	4 639,6	3 924,3	4 608,1
Käyttöoikeuskiinteistöt	49,5	47,2	49,7
Sijoituskiinteistöt yhteensä	4 689,1	3 971,5	4 657,9

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet ovat esitetty tilinpäätöksessä 2019. 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. €	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Kirjanpitoarvo kauden alussa	3,2	2,4	2,4
Lisäykset	0,0	0,2	1,6
Vähennykset	-0,1	0,0	-0,3
Vähennysten kertynyt poisto	0,1	0,0	0,2
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0
Kauden poistot ja arvonalentumiset	-0,2	-0,1	-0,7
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	3,0	2,4	3,2

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Milj. €	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Kirjanpitoarvo kauden alussa	3,7	2,6	2,6
Lisäykset	0,4	0,3	2,0
Vähennykset	0,0	0,0	0,0
Vähennysten kertynyt poisto	0,0	0,0	0,0
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0
Kauden poisto	-0,2	-0,2	-0,9
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	3,8	2,7	3,7

10. VUOKRASOPIMUKSET

Käyttöoikeusomaisuuserät

Milj. €	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Käyttöoikeuskiinteistöt			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	49,7	47,3	47,3
Lisäykset	0,2	0,0	2,1
Vähennykset	-0,1	0,0	0,0
Sopimuskannan uudelleenarvostus	0,0	0,0	0,9
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	-0,2	-0,2	-0,7
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	49,5	47,2	49,7
Muut käyttöoikeusomaisuuserät			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	7,7	7,6	7,6
Lisäykset	0,0	0,0	0,2
Sopimuskannan uudelleenarvostus	0,0	0,0	1,8
Tilikauden poistot	-0,3	-0,5	-1,8
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	7,4	7,1	7,7
Kirjanpitoarvo kauden alussa yhteensä	57,5	54,9	54,9
Kirjanpitoarvo kauden lopussa yhteensä	57,0	54,3	57,5

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 tilojen vuokrasopimuksia.

Vuokrasopimusvelat

Milj. €	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Pitkäaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	46,4	44,0	46,4
Muista vuokrasopimuksista	6,3	5,2	6,6
Yhteensä	52,7	49,2	53,0
Lyhytaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	3,5	3,3	3,5
Muista vuokrasopimuksista	1,2	1,9	1,2
Yhteensä	4,7	5,3	4,7
Vuokrasopimusvelat yhteensä	57,4	54,5	57,7

II. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

SATOn osakkeiden lukumäärä 31.3.2020 oli 56 783 067 (56 783 067). Yhtiön hallussa on 160 000 (160 000) omaa osaketta.

Yhtiökokouksen kauden aikana maksettavaksi päättämät osingot ovat esitetty seuraavassa taulukossa:

Milj. €	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Kauden aikana maksettavaksi päätetyt osingot			
Osinko 0,00 (0,00) euroa/osake	0,0	0,0	-28,3
Yhteensä	0,0	0,0	-28,3

SATO Oyj:n 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta jakama osinko oli 0,50 euroa osakkeelta, yhteensä 28,3 milj. €.

12. KOROLLISET VELAT

Milj. €	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Korolliset velat			
Yritystodistukset	225,0	198,9	233,0
Joukkovelkakirjalainat	646,7	747,3	646,5
Pankkilainat	1 002,3	713,0	950,7
Korkotukilainat	214,3	274,2	218,3
Aravalainat	46,7	53,5	49,9
Yhteensä	2 135,0	1 986,9	2 098,4

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun kesikorko oli 1,7 (2,0) %.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400 (400) milj. €, sitovia luottolimiittejä 650 (400) milj. €, joista oli raportointihetkellä käyttämättä 590 (400) milj. €, sekä ei-sitova luottolimiitti 5,0 (5,0) milj. €, josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5,0 (5,0) milj. €.

13. JOHDANNAISET

Milj. €	31.3.2020			31.3.2019		31.12.2019
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto	
Johdannaissopimusten käyvät arvot						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-38,2	-38,2	-34,2	-34,6	
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-15,9	-15,9	-15,0	-14,0	
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	-	-	-	0,0	
Yhteensä	0,0	-54,1	-54,1	-49,3	-48,6	
Milj. €	31.3.2020			31.3.2019	31.12.2019	
Johdannaissopimusten nimellisarvot						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus			658,3	755,3	658,4	
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus			73,4	73,4	73,4	
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus			-	-	0,6	
Yhteensä			731,7	828,7	732,4	

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon -1,6 (-6,1) milj. €. 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 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. €	31.3.2020			31.3.2019		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,1	-	-	1,9	-
Lainasaamiset	-	8,7	-	-	7,0	-
Johdannaissaamiset	-	0,0	-	-	0,0	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	14,7	-	-	7,7	-
Rahavarat	-	41,5	-	-	5,3	-
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	622,0	24,0	-	743,4	24,0	-
Muut lainat	-	1 491,5	-	-	1 244,9	-
Johdannaisvelat	-	54,1	-	-	49,3	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	24,0	-	-	29,2	-

Milj. €	31.12.2019		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat			
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,1	-
Lainasaamiset	-	6,3	-
Johdannaissaamiset	-	0,0	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	8,7	-
Rahavarat	-	5,0	-
Velat			
Joukkovelkakirjalainat	638,0	24,0	-
Muut lainat	-	1 451,9	-
Johdannaisvelat	-	48,6	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	25,8	-

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

Milj. €	Reklamaatio- kuluvaraus	Muut varaukset	Yhteensä
Varaukset kauden alussa 1.1.2020	2,6	1,8	4,4
Varausten lisäykset	0,2	0,7	0,9
Käytetyt varaukset	-0,1	0,0	-0,1
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,1	0,0	-0,1
Varaukset kauden lopussa 31.3.2020	2,7	2,5	5,2
Milj. €	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Pitkäaikaiset varaukset	1,6	1,9	1,6
Lyhytaikaiset varaukset	3,6	2,9	2,8
Yhteensä	5,2	4,9	4,4

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennustoimintaan liittyvän takuu- ja reklamaatiovarauksen takuuajan jälkeisen ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemuseräisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollinen realisoiduminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa raportointipäivästä.

16. RAHAVIRTUALASKELMAN LIITETIEDOT

Milj. €	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa			
Poistot	0,8	0,9	3,4
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	-4,8	-22,7	-552,2
Varausten muutos	0,7	0,1	-0,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	-0,2
Yhteensä	-3,3	-21,7	-549,3
Milj. €	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana			
Korolliset velat kauden alussa	2 098,4	1 982,2	1 982,2
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	39,9	6,3	123,4
Ei-rahamääräiset muutokset:			
Valuuttakurssien muutos	-3,5	-0,9	-1,2
Korkokulujen jaksoitus efektiivisen koron menetelmällä	0,5	0,5	1,3
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	-0,4	-1,3	-7,3
Korolliset velat kauden lopussa	2 135,0	1 986,9	2 098,4

17. VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

Milj. €	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	450,6	659,7	466,2
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	853,6	969,8	905,9
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	6,1	7,8	5,9
Rs-takaukset	3,7	4,8	3,7
Muut vakuudet			
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	6,9	6,9	6,9
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	18,2	8,1	18,2
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	42,0	103,5	40,9
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	1,3	0,8	4,3
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,0	0,0	0,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	9,2	39,3	9,2

SATOn asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituna yhteisinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 10,3 (21,8) milj. €.

18. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä sen emo-, sisar-, tytär- ja yhteis- ja osakkuusyrietykset. Lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä 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. Omistajat, joiden omistusosuus SATOssa on 20 prosenttia tai enemmän katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 prosenttia luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta.

SATOn omistajista vuonna 2020 lähipiiriin on luettu Balder Finska Otas AB (omistaja: Balder-konserni, jonka emoyhtiö on Fastighets Ab Balder, 100 prosenttia), Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (omistaja: Stichting Pensioenfonds ABP, > 95 prosenttia; manageri: APG Asset Management NV) sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

SATOn lähipiiriin luetaan myös hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet ja heidän läheiset perheenjäsenensä sekä yhteisöt, jotka ovat edellä mainittujen henkilöiden määräysvallassa tai yhteisessä määräysvallassa sekä yhteisyritys SV-Asunnot Oy. Johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, liiketoimintajohtajat, markkinointi- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja.

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

25. helmikuuta 2020 SATO Oyj on saanut Fastighets AB Balderiltä 250 miljoonan euron vakuudettoman luottolimiitin, jonka maturiteetti on 31.3.2022. Limiitistä ei tehty nostoja kauden aikana.

Milj. €	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Johdon työsuhde-etuudet			
Palkat ja muut työsuhde-etuudet	0,2	0,5	1,3
Yhteensä	0,2	0,5	1,3

Palkitsemisjärjestelmät

SATOn palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toiminnastaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yrityksissä. Konsernin johtoryhmän jäsenet ja yhtiön johto ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu konsernin tulokseen ja muiden tavoitteiden täyttymiseen. Hallitus hyväksyy tulospalkkioiden maksun.

19. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei olennaisia raportointikauden päättymisen jälkeisiä tapahtumia.

TUNNUSLUVUT, KONSERNI

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1–3/2020	1–3/2019	2019	2018*	2017*	2016**	2015**
Liikevaihto, milj. €	75,6	73,1	295,6	290,4	280,1	262,7	249,4
Nettovuokratuotto, milj. €	47,0	43,5	207,1	198,5	188,4	167,1	151,8
Liikevoitto, milj. €	45,5	57,8	725,6	273,3	230,1	267,2	196,5
Nettorahoituskulut, milj. €	-11,0	-11,2	-55,1	-42,5	-45,8	-47,8	-37,0
Tulos ennen veroja, milj. €	34,5	46,6	670,5	230,8	184,4	219,4	159,4
Taseen loppusumma, milj. €	4 802,0	4 030,0	4 718,2	3 922,4	3 693,1	3 562,2	2 979,6
Oma pääoma, milj. €	2 081,3	1 585,2	2 055,8	1 554,5	1 397,6	1 252,6	993,2
Korollinen vieras pääoma, milj. €	2 135,0	1 986,9	2 098,4	1 982,2	1 931,7	1 943,0	1 676,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,3 %	6,5 %	18,9 %	7,9 %	7,1 %	9,1 %	7,6 %
Oman pääoman tuotto, %	5,2 %	9,4 %	29,6 %	12,4 %	11,0 %	15,6 %	13,5 %
Omavaraisuusaste, %	43,3 %	39,3 %	43,6 %	39,6 %	37,8 %	35,2 %	33,3 %
Henkilöstö keskimäärin**	224	218	223	215	206	170	172
Henkilöstö kauden lopussa	224	219	229	218	212	175	170
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos/osake, €	0,48	0,65	9,45	3,26	2,55	3,22	2,49
Oma pääoma/osake, €***	36,76	28,00	36,31	27,46	24,68	22,12	19,53
Osakkeita, milj., kpl****	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	50,8
Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus							
Operatiivinen tulos, milj. €	22,1	18,9	91,4	98,7	82,8	69,5	64,5
Operatiivinen tulos/osake, €	0,39	0,33	1,61	1,74	1,46	1,28	1,27
Nettovarallisuus, milj. €	2 510,5	1 899,4	2 477,7	1 855,7	1 678,7	1 517,5	1 227,8
Nettovarallisuus/osake, €	44,34	33,55	43,76	32,77	29,65	26,80	24,15
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	29,3	20,0	91,2	97,9	92,4	86,2	78,1
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	0,52	0,35	1,61	1,73	1,63	1,59	1,54
Tunnusluvut vuosineljänneksittäin	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019		
Liikevaihto, milj. €	75,6	75,0	74,0	73,4	73,1		
Nettovuokratuotto, milj. €	47,0	53,6	56,3	53,7	43,5		
Liikevoitto, milj. €	45,5	531,1	75,1	61,6	57,8		
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta, milj. €	4,8	488,0	25,0	16,5	22,7		
Nettorahoituskulut, milj. €	-11,0	-10,5	-10,8	-22,6	-11,2		
Tulos ennen veroja, milj. €	34,5	520,6	64,3	39,0	46,6		
Tulos/osake, €	0,48	7,34	0,91	0,55	0,65		
Osakkeiden painotettu keskiarvo, milj., kpl*	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6		
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj. €	27,3	75,8	33,0	46,8	30,4		
prosentteina liikevaihdosta	36,2 %	101,0 %	44,5 %	63,7 %	41,6 %		
Operatiiviset tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
Operatiivinen tulos, milj. €	22,1	23,6	31,3	17,6	18,9		
Operatiivinen tulos/osake, €	0,39	0,42	0,55	0,31	0,33		
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	29,3	26,3	33,6	11,3	20,0		
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	0,52	0,46	0,59	0,20	0,35		

† IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* -standardin käyttöönoton vaikutus on huomioitu tunnusluvuissa vuodesta 2017 alkaen. Tätä aiempien vuosien tunnuslukuja ei ole oikaistu.

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

** Sisältää kesätyöntekijät.

*** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta.

**** Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta.

TUNNUSLUKUJEN KAAVAT

Nettovuokratuotto	=	Vuokratuotot – Ylläpito- ja korjauskulut – Tontin vuokrat	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$\frac{\text{(Voitto tai tappio ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut)}}{\text{Taseen loppusumma (keskimäärin kauden aikana)} - \text{korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	x 100
Oman pääoman tuotto, %	=	$\frac{\text{Voitto tai tappio verojen jälkeen}}{\text{Oma pääoma (keskimäärin kauden aikana)}}$	x 100
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma}}$	x 100
Tulos/osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin kauden aikana)}}$	
Oma pääoma/osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden päätöspäivänä}}$	
Operatiivinen tulos	=	Tilikauden tulos IFRS –/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos – Sijoitusasuntojen luovutusvoitot + Sijoitusasuntojen luovutustappiot –/+ Uudisasuntomyyntien myyntikate huomioiden myynnin ja markkinoinnin kulut –/+ 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, Asuntojen vuokraus: Kaivokatu 8, 00100 Helsinki
Tampere: Aleksanterinkatu 32, 33100 Tampere • Turku: Brahenkatu 11 D, 20100 Turku
Pietari: Ul. Professora Popova 37 A, g. St. Petersburg, Russian Federation 197022

Valtakunnallinen vaihde ja asiakaspalvelu:

020 334 443

www.sato.fi • www.satodom.ru

sato

asiakaspalvelu@sato.fi
p. 020 334 443
sato.fi

