

# Q3 OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2020



# SISÄLLYSLUETTELO

<b>Avainluvut</b> .....	<b>3</b>
<b>SATO Oyj:n osavuositarkastus 1.1.–30.9.2020</b> .....	<b>4</b>
Toimitusjohtaja Sharam Rahi .....	5
Toimintaympäristö .....	5
Kausi 1.1.–30.9.2020 (1.1.–30.9.2019).....	5
Liikevaihto ja tulos .....	5
Taloudellinen asema ja rahoitus .....	5
Asuntoliiketoiminta .....	5
Sijoituskiinteistöt .....	6
Henkilöstö.....	6
Kausi 1.7.–30.9.2020 (1.7.–30.9.2019) .....	6
Liikevaihto ja tulos .....	6
Asuntoliiketoiminta .....	6
Sijoituskiinteistöt.....	6
Henkilöstö.....	7
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat .....	7
Riskit ja liiketoiminnan epävarmuustekijät .....	7
Näkymät.....	7
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 30.9.2020 .....	9
<b>Taloudellinen kehitys</b> .....	<b>10</b>
<b>Konsernin tuloslaskelma, IFRS</b> .....	<b>13</b>
<b>Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS</b> .....	<b>14</b>
<b>Konsernitase, IFRS</b> .....	<b>15</b>
<b>Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS</b> .....	<b>16</b>
<b>Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS</b> .....	<b>17</b>
<b>Liitetiedot osavuositarkastukseen</b> .....	<b>18</b>
<b>Tunnusluvut</b> .....	<b>27</b>
<b>Tunnuslukujen kaavat</b> .....	<b>28</b>

## AVAINLUVUT



Avainluku	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
Liikevaihto	228,3 milj. €	220,5 milj. €	295,6 milj. €
Asuntojen lukumäärä	26 628 asuntoa	25 844 asuntoa	26 074 asuntoa
Sijoituskiinteistöt	4,71 mrd. €	4,10 mrd. €	4,66 mrd. €
Investoinnit asunto-omaisuuteen	83,3 milj. €	110,2 milj. €	185,9 milj. €
Rakenteilla Suomi	467 kpl	1 221 kpl	868 kpl
Keskivuokra Suomessa kauden lopussa	17,49 €/m <sup>2</sup> /kk	17,11 €/m <sup>2</sup> /kk	17,23 €/m <sup>2</sup> /kk
Operatiivinen kassavirta (CE)	95,7 milj. €	64,9 milj. €	97,9 milj. €
Oma pääoma kauden lopussa	2 135,4 milj. €	1 630,9 milj. €	2 055,8 milj. €

# SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2020

## SATO TALOMESTARIMALLI LAAJENEE PÄÄKAUPUNKISEUDULLA

### YHTEENVETO AJALTA 1.1.–30.9.2020 (1.1.–30.9.2019)

- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 97,0 (98,1) %.
- Liikevaihto oli 228,3 (220,5) milj. €.
- Nettovuokratuotto oli 166,9 (153,5) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 102,8 (149,8) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -7,0 (64,2) milj. €.
- Asuntoinvestoinnit olivat 83,3 (110,2) milj. €.
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 587,8 (3 688,5) milj. €.
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,2 (7,2) %.
- Oma pääoma oli 2 135,4 (1 630,9) milj. €, 37,72 (28,81) €/osake.
- Osakekohtainen tulos oli 1,44 (2,10) €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 608 (0) asuntoa.
- Rakenteilla on 451 uutta vuokra-asuntoa ja 16 omistusasuntoa.

### YHTEENVETO AJALTA 1.7.–30.9.2020 (1.7.–30.9.2019)

- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 96,5 (98,3) %.
- Liikevaihto oli 76,2 (74,0) milj. €.
- Nettovuokratuotto oli 60,3 (56,3) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 26,5 (64,3) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -13,6 (25,0) milj. €.
- Asuntoinvestoinnit olivat 23,5 (33,0) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 0,37 (0,91) €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 0 (0) asuntoa.



## TOIMITUSJOHTAJA SHARAM RAHI:

- Katsauskaudella SATOn vuokrausaste heikkeni koronapandemiasta huolimatta maltillisesti, ja oli 96,5 prosenttia (98,3%). Vuokrausasteen heikkenemiseen vaikuttivat pääasiassa koronapandemiasta aiheutunut yleinen epävarmuus, lisääntynyt vuokra-asuntotarjonta sekä asiakastyytyväisyyden hienoinen lasku.
- Katsauskaudella panostimme asiakastyytyväisyyden parantamiseen jatkamalla Asiakas ensin -ohjelmamme vahvistamista. Asuntoliiketoiminnassamme aloitti 11 uutta henkilöä uudenaikaisessa palvelupäällikön tehtävässä. Lisäksi käynnistimme yhdeksän SATO talomestarin rekrytoinnit. Tarkoituksenamme on pystyä palvelemaan asukkaitamme yhä paremmin ja olla lähempänä heidän arkeaan.
- Osana koronapandemiaan liittyvää riskienhallintaa käynnistetyt säästötoimenpiteet näkyivät nettovuokratuottojen hyvänä kehityksenä.
- SATO laski syyskuussa liikkeelle ensimmäisen vihreän joukkovelkakirjalainan Euro Medium Term Note (EMTN) -ohjelmansa puitteissa. 350 miljoonan euron vakuudettomasta joukkovelkakirjalainasta saadut varat käytetään SATOn vihreän rahoituksen viitekehysten (Green Finance Framework) mukaisen vihreiden ja energiatehokkaiden kohteiden (Eligible Green Assets) rahoitukseen ja/tai jälleenrahoitukseen.
- Haluan jälleen kiittää satolaisia, jotka ovat tehneet ansiokkaasti töitä asukkaidemme asumismukavuuden eteen myös tänä jatkuvasti muuttavana ja haasteellisena aikana.

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Alkuvuonna 2020 alkanut koronaviruspandemia tulee vaikuttamaan merkittävästi Suomen talouteen. Suomen Pankin mukaan talousnäkyvät ovat yhä hyvin epävarmat. Pahin aika on tämän hetken arvioiden mukaan jo ohitettu. Talouden kuoppa on kuitenkin niin syvä, että toipuminen tulee kestämään pitkään. Kansantalous tulee tänä vuonna supistumaan noin 5 prosenttia ja kasvamaan lievästi vuonna 2021. Pandemian negatiivista vaikutusta Suomen talouteen pyritään rajoittamaan Euroopan Keskuspankin, EU:n sekä Suomen valtion tukitoimenpiteillä. Tilastokeskuksen mukaan kuluttajien kuva Suomen talouskehityksestä on edelleen synkkä. Odotukset myös oman talouden kehityksestä lähitulevaisuudessa ovat vaisuja.

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

## KATSAUSKAUSI 1.1.–30.9.2020 (1.1.–30.9.2019) LIIKEVAIHTO JA TULOS

Tammi-syyskuussa 2020 konsernin liikevaihto oli 228,3 (220,5) miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 138,9 (194,5) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 145,9 (130,3) miljoonaa euroa. Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli -7,0 (64,2) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutokseen vaikutti negatiivisesti pääosin ruplan vaihtokurssi.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä -36,1 (-44,6) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 102,8 (149,8) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-syyskuussa 95,7 (64,9) miljoonaa euroa.

Osakekohtainen tulos oli 1,44 (2,10) euroa.

## TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli syyskuun lopussa yhteensä 5 172,0 (4 171,6) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 2 135,4 (1 630,9) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 37,72 (28,81) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli syyskuun lopussa 41,3 (39,1) prosenttia. Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 770,3 miljoonaa euroa ja luototusaste oli syyskuun lopussa 43,4 (49,3) prosenttia.

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolle suhteutettuna 5,2 (10,0) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,2 (7,2) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma oli syyskuun lopussa 2 452,4 (2 057,6) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 2 229,9 (1 770,0) miljoonaa euroa. Lainakannan keskiporkko oli 1,9 (1,8) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä -36,1 (-44,6) miljoonaa euroa.

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -1,8 (-14,4) miljoonaa euroa.

Reaalivakuudettoman rahoituksen osuus oli 82,7 (75,1) prosenttia kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli syyskuun lopussa 84,1 (80,4) 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 kunnan ja arvon säilymisen. Palvelemme asiakasta asumisen arjessa asiakaslähtöisellä palveluorganisaatiolla.*

Vuokratuotot olivat 228,3 (220,5) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 97,0 (98,1) prosenttia ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 31,8 (29,1) prosenttia.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 17,49 (17,11) euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 166,9 (153,5) miljoonaa euroa.

## SIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 30.9.2020 yhteensä 26 628 (25 844) asuntoa. Katsauskaudella valmistui 608 (0) vuokra-asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 110.

### 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 4 713,4 (4 102,4) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 55,6 (227,3) miljoonaa euroa.

Syyskuun lopussa asuntojen arvosta noin 85 prosenttia on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 11 prosenttia Tampereella ja Turussa, 2 prosenttia Jyväskylässä ja Oulussa sekä noin 2 prosenttia Pietarissa.

### Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

*Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalppua ja luodaan edellytykset kasvulle. SATO on 2000-luvulla investoinut vapaa-rahoitteisiin 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 83,3 (110,2) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 95 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 57 prosenttia. Suomessa oli 30.9.2020 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 54,4 (72,0) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 65 (25). Yhteisarvoltaan nämä olivat 6,3 (4,5) miljoonaa euroa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli syyskuun lopussa 60,1 (35,7) miljoonaa euroa. Syyskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 1,8 (6,2) miljoonaa euroa.

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 2 200 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Suomessa valmistui 608 (0) vuokra- ja 99 (0) omistusasuntoa. Rakenteilla oli 30.9.2020 yhteensä 451 (1 090) vuokra- ja 16 (131) omistusasuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 45,7 (46,7) miljoonaa euroa.

Pietarissa SATOlla oli syyskuun lopussa yhteensä 533 (534) asuntoa. Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 90,3 (92,4) prosenttia. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

## HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa 234 (224) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 217 (204). Tammi-syyskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 226 (221) henkilöä.

## KAUSI 1.7.–30.9.2020 (1.7.–30.9.2019) LIIKEVAIHTO JA TULOS

Heinä-syyskuussa 2020 konsernin liikevaihto oli 76,2 (74,0) miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 39,2 (75,1) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 52,8 (50,1) miljoonaa euroa. Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli -13,6 (25,0) miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä -12,7 (-10,8) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 26,5 (64,3) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli huhti-syyskuussa 36,6 (33,6) miljoonaa euroa.

Osakekohtainen tulos oli 0,37 (0,91) euroa.

## ASUNTOLIIKETOIMINTA

Vuokratuotot olivat 76,2 (74,0) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 96,5 (98,3) prosenttia ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 35,9 (31,5) prosenttia.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 60,3 (56,3) miljoonaa euroa.

## SIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 30.9.2020 yhteensä 26 628 (25 844) asuntoa. Katsauskaudella valmistui 0 (0) vuokra-asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 5.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli syyskuun lopussa yhteensä 4 713,4 (4 102,4) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 7,0 (64,1) miljoonaa euroa.

### Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 23,5 (33,0) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 92 prosenttia kohdistui

pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 65 prosenttia. Suomessa oli 30.9.2020 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 54,4 (72,0) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 5 (4). Yhteisarvoltaan nämä olivat 0,8 (0,5) miljoonaa euroa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli syyskuun lopussa 60,1 (35,7) miljoonaa euroa. Syyskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 0,0 (2,5) miljoonaa euroa.

Suomessa valmistui 0 (0) vuokra- ja 0 (0) omistusasuntoa. Rakenteilla oli 30.9.2020 yhteensä 451 (1 090) vuokra- ja 16 (131) omistusasuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 11,9 (15,1) miljoonaa euroa.

Pietarissa SATOlla oli syyskuun lopussa yhteensä 533 (534) asuntoa. Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 91,6 (91,9) prosenttia. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

## HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa 234 (224) henkilöä, joista vakituudessa työsuhhteessa oli 217 (204). Heinä-syyskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 232 (223) henkilöä.

## KATSUSAUKAUKSEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskauden jälkeisiä olennaisia tapahtumia ei ole.

## 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 kesto ja vaikutusta Suomen talouteen on vaikea arvioida. Koronaviruspandemian jatkuminen voi vaikuttaa merkittävään haitallisesti talouskasvuun, yritystoimintaan Suomessa sekä Suomen työllisyyteen ja työn tekemisen tehokkuuteen. Tällaisella talouden tai toiminnan heikentymisellä sekä karanteenilla tai muilla rajoittavilla toimenpiteillä voi olla haitallinen vaikutus SATOn omistamien kiinteistöjen taloudelliseen tulokseen tai toimintaan, rahoituskustannuksiin tai arvoon. Koronapandemian liiketoiminnallisten negatiivisten vaikutusten minimoiseksi yhtiö on aloittanut kulusäästöihin liittyvän toimenpideohjelman tulevaisuuden vakauden turvaamiseksi, sekä tehostanut myynti- ja markkinointitoimenpiteitä.

Asuntojen vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät kaiken kaikkiaan suhdannevaihteluihin ja kysynnän muutoksiin.

Asuntomarkkinan heikentyminen voi vaikuttaa negatiivisesti SATOn asuntokannan 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 ennakoii 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-, jälleerahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleerahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä, maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservejä luottolimiittien ja muiden rahoitussitoumusten muodossa.

SATOn maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään muun muassa kassavaroja, pankkitililimiittiiä, sitovia luottolimiittejä sekä yritystodistusohjelmaa. Maksuvalmiusreservien määrää kasvatetaan rahoitustarpeiden kasvaessa. Tavoitteenamme on pitää aina tulevan 12 kuukauden rahoitusvaade katettuna sitovien sopimuksin.

Vaihtuvakorkoiset lainat muodostavat korkoriskin, jota hallitsemme tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisen velan suhdetta joko kiinteäkorkoisilla velkajärjestelyillä tai korkojohdannaisilla. Katsauskauden päättyessä kiinteäkorkoisten lainojen osuus oli 74,9 % 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](http://www.sato.fi).

## NÄKYMÄT

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

Alkuvuonna 2020 alkanut koronaviruspandemia tulee vaikuttamaan merkittävästi Suomen talouteen. Suomen Pankin mukaan talousnäkymät ovat yhä hyvin epävarmat. Pahin aika on tämän hetken arvioiden mukaan jo ohitettu. Talouden kuoppa on kuitenkin niin syvä, että toipuminen tulee kestämään pitkään. Kansantalous tulee tänä vuonna supistumaan noin 5 prosenttia ja kasvamaan lievästi vuonna 2021. Pandemian negatiivista vaikutusta Suomen talouteen pyritään rajoittamaan Euroopan Keskuspankin, EU:n sekä Suomen valtion tukitoi-

menpiteillä. Tilastokeskuksen mukaan kuluttajien kuva Suomen talouskehityksestä on edelleen synkkä. Odotukset myös oman talouden kehityksestä lähitulevaisuudessa ovat vaisuja. Koronapandemian aiheuttaman epävarmuuden seurauksena SATOn taloudellinen vuokrausaste on lievästi heikentynyt viime vuoteen verrattuna. SATO panostaa parhaillaan voimakkaasti läsnäoloon asiakkaiden lähellä sekä digitaalisiin palveluihin. Tämän odotetaan vaikuttavan positiivisesti vuokrausasteeseen keskipitkällä aikavälillä.

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.

Asuntotuotannon aloitukset ovat säilyneet hyvällä tasolla, mutta asuinrakentamiseen haettujen rakennuslupien määrä on laskenut voimakkaasti, minkä vuoksi myös ennätysviikään asuntorakentamisen odotetaan vähenevän tulevina vuosina. Tämä hidastaa myös vuokra-asuntotarjonnan kasvua.



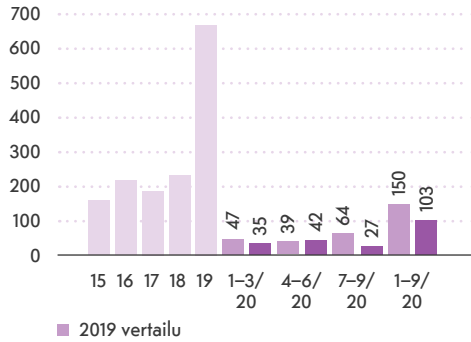
**SATO OYJ:N OSAKKEENOMISTAJAT 30.9.2020**

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet	kpl	%
Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder)	31 055 003	54,7
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 Erkki	390 000	0,7
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	227 000	0,4
SATO Oyj	160 000	0,3
Entelä Tuula	159 000	0,3
Heinonen Erkki	156 684	0,3
Muut osakkeenomistajat (111 kpl)	1 169 152	2,1

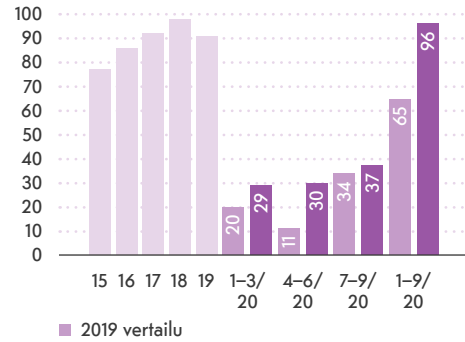
SATOn osakkeiden lukumäärä 30.9.2020 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 121. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,75 prosenttia 1.1.–30.9.2020.

# TALOUDELLINEN KEHITYS

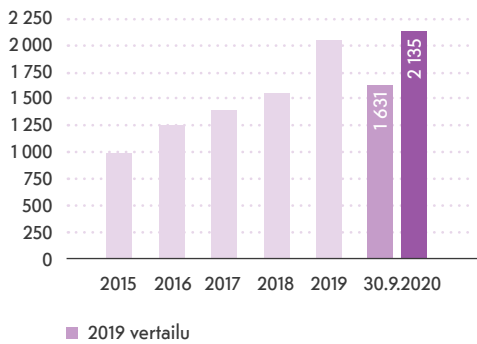
Tulos ennen veroja, milj. €



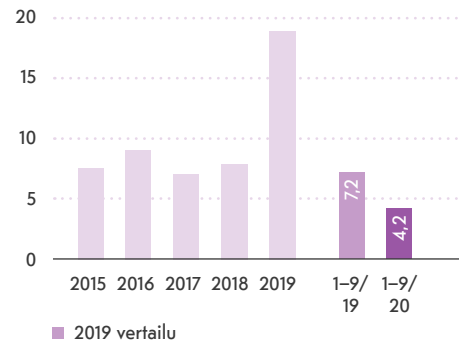
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



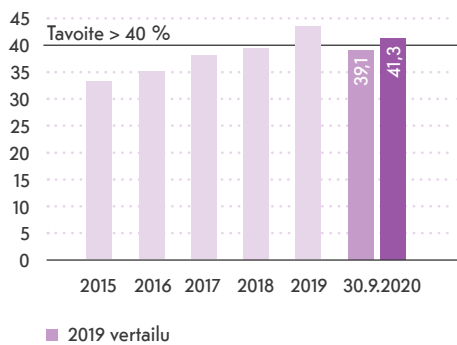
Oma pääoma, milj. €



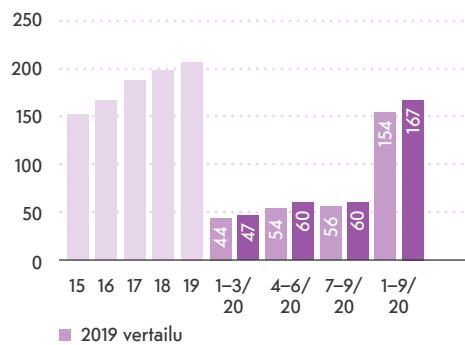
Sijoitetun pääoman tuotto, %



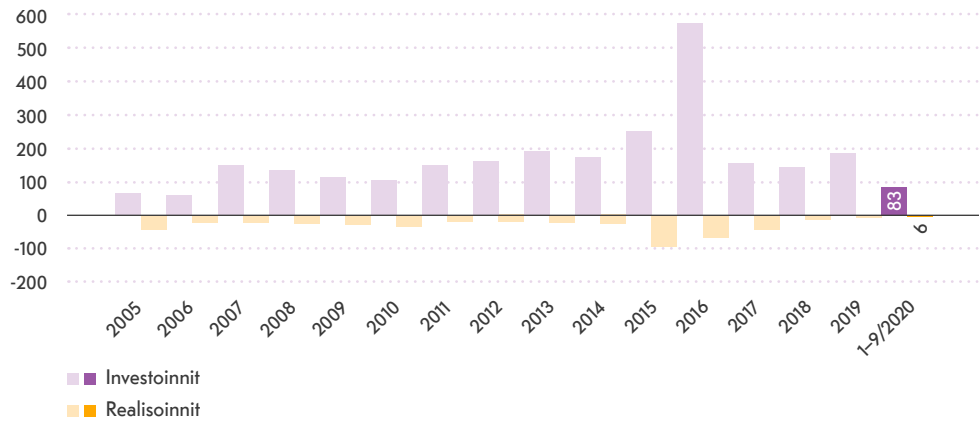
Omavaraisuusaste, %



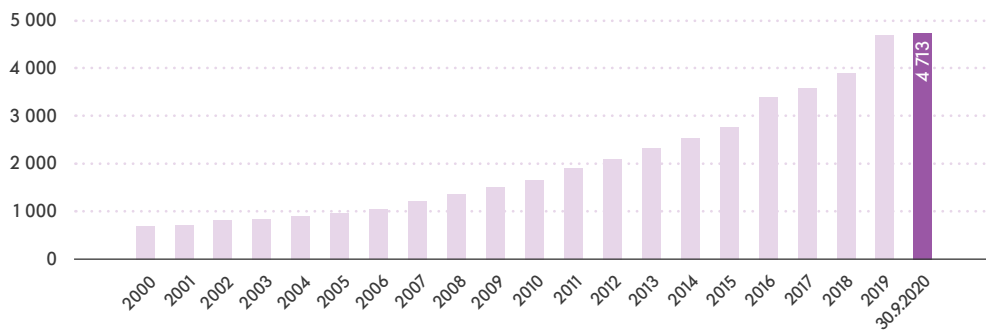
Nettovuokratuotto, milj. €



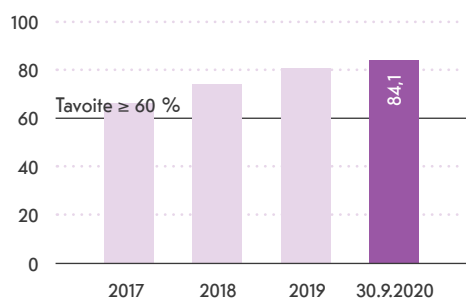
### Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



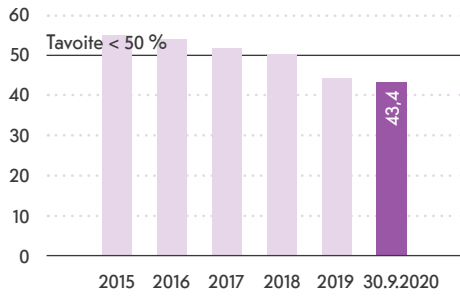
### Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



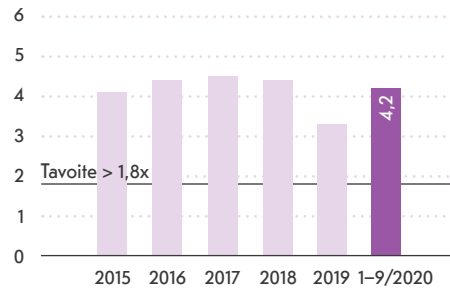
### Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



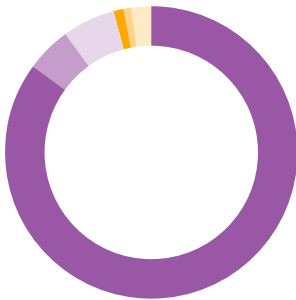
**Luototusaste, %**



**Korkokatekerroin**

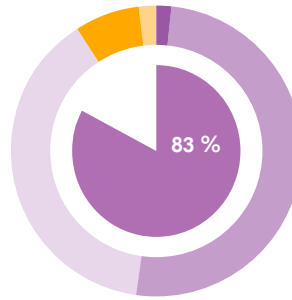


**Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma  
30.9.2020**



- Pääkaupunkiseutu 85 %
- Turun talousalue 5 %
- Tampereen talousalue 6 %
- Jyväskylän talousalue 1 %
- Oulun talousalue 1 %
- Pietari 2 %

**Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 30.9.2020,  
yht. 2 472 milj. €**



- Yritystodistukset 43
- Joukkovelkakirjalainat 1 249
- Pankkilainat 958
- Korkotukilainat 179
- Aravalainat 43
- 83 % velkasalkusta reaalivakuudetonta

## KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.7.–30.9.2020	1.7.–30.9.2019	1.1.–30.9.2020	1.1.–30.9.2019	1.1.–31.12.2019
Liikevaihto	76,2	74,0	228,3	220,5	295,6
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-16,0	-17,7	-61,5	-67,0	-88,5
<b>Nettotuotot</b>	<b>60,3</b>	<b>56,3</b>	<b>166,9</b>	<b>153,5</b>	<b>207,1</b>
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	0,2	0,1	1,7	-0,4	1,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	-13,6	25,0	-7,0	64,2	552,2
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-7,1	-7,3	-22,4	-23,0	-32,6
Liiketoiminnan muut tuotot	-0,1	0,5	1,5	0,4	1,9
Liiketoiminnan muut kulut	-0,5	0,2	-1,7	-0,5	-4,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,2	0,0	0,2	0,2
<b>Liikevoitto</b>	<b>39,2</b>	<b>75,1</b>	<b>138,9</b>	<b>194,5</b>	<b>725,6</b>
Rahoitustuotot	0,1	0,2	0,3	0,6	0,9
Rahoituskulut	-12,7	-10,9	-36,4	-45,2	-56,0
	<b>-12,7</b>	<b>-10,8</b>	<b>-36,1</b>	<b>-44,6</b>	<b>-55,1</b>
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>26,5</b>	<b>64,3</b>	<b>102,8</b>	<b>149,8</b>	<b>670,5</b>
Tuloverot	-5,4	-12,9	-21,3	-30,7	-135,5
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>21,1</b>	<b>51,4</b>	<b>81,5</b>	<b>119,1</b>	<b>534,9</b>
<b>Tilikauden voiton jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille	21,1	51,4	81,5	119,1	535,0
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>21,1</b>	<b>51,4</b>	<b>81,5</b>	<b>119,1</b>	<b>534,9</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>					
Laimentamaton (euroa)	0,37	0,91	1,44	2,10	9,45
Laimennettu (euroa)	0,37	0,91	1,44	2,10	9,45
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6



## KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.7.–30.9.2020	1.7.–30.9.2019	1.1.–30.9.2020	1.1.–30.9.2019	1.1.–31.12.2019
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>					
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
<b>Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Rahavirran suojaus	1,6	-4,1	-2,3	-18,0	-6,7
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-0,3	0,8	0,5	3,6	1,3
<b>Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi</b>	<b>1,2</b>	<b>-3,3</b>	<b>-1,9</b>	<b>-14,4</b>	<b>-5,3</b>
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>	<b>1,2</b>	<b>-3,3</b>	<b>-1,9</b>	<b>-14,4</b>	<b>-5,3</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>22,3</b>	<b>48,1</b>	<b>79,6</b>	<b>104,8</b>	<b>529,6</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille	22,3	48,1	79,6	104,8	529,7
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>22,3</b>	<b>48,1</b>	<b>79,6</b>	<b>104,8</b>	<b>529,6</b>

## KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Sijoituskiinteistöt	4 713,4	4 102,4	4 657,9
Aineelliset hyödykkeet	2,5	2,7	3,2
Aineettomat hyödykkeet	3,7	3,4	3,7
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0,1	0,2	0,2
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	1,0	1,1	1,1
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	6,9	6,1	7,7
Saamiset	6,8	6,2	6,3
Laskennalliset verosaamiset	14,8	16,4	14,2
<b>Yhteensä</b>	<b>4 749,2</b>	<b>4 138,5</b>	<b>4 694,4</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	31,3	12,4	10,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	26,5	16,4	7,9
Rahavarat	365,1	4,3	5,0
<b>Yhteensä</b>	<b>422,9</b>	<b>33,1</b>	<b>23,8</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>5 172,0</b>	<b>4 171,6</b>	<b>4 718,2</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot	-31,6	-38,9	-29,8
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,8	114,8	114,8
Kertyneet voittovarot	2 004,2	1 506,9	1 922,8
<b>Yhteensä</b>	<b>2 135,6</b>	<b>1 631,0</b>	<b>2 055,9</b>
<b>Määräysvallattomien omistajien osuus</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,2</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>2 135,4</b>	<b>1 630,9</b>	<b>2 055,8</b>
<b>VELAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Laskennalliset verovelat	390,0	290,4	387,4
Varaukset	1,7	1,6	1,6
Vuokrasopimusvelat	49,4	48,1	53,0
Johdannaisvelat	38,7	61,0	46,7
Korottomat velat	0,0	0,0	0,0
Korolliset velat	2 123,0	1 709,9	1 673,8
<b>Yhteensä</b>	<b>2 602,8</b>	<b>2 111,0</b>	<b>2 162,4</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Ostovelat ja muut velat	77,9	63,7	65,3
Varaukset	2,5	3,0	2,8
Vuokrasopimusvelat	4,6	5,3	4,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	19,4	10,0	2,6
Korolliset velat	329,4	347,7	424,6
<b>Yhteensä</b>	<b>433,8</b>	<b>429,7</b>	<b>500,0</b>
<b>VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>3 036,6</b>	<b>2 540,7</b>	<b>2 662,4</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>5 172,0</b>	<b>4 171,6</b>	<b>4 718,2</b>

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	1.7.–30.9.2020	1.7.–30.9.2019	1.1.–30.9.2020	1.1.–30.9.2019	1.1.–31.12.2019
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>					
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>21,1</b>	<b>51,4</b>	<b>81,5</b>	<b>119,1</b>	<b>534,9</b>
Oikaisut:					
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	13,4	-24,7	9,0	-62,0	-549,3
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,2	-0,2	-1,8	0,3	-1,1
Muut oikaisut	-0,1	-0,2	-0,1	-0,1	0,4
Korkokulut ja muut rahoituskulut	12,7	10,9	36,4	45,2	56,0
Korkotuotot	-0,1	-0,1	-0,3	-0,5	-0,8
Osinkotuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verot	5,4	12,9	21,3	30,7	135,5
<b>Rahavirta ennen käyttöomaisuuden muutosta</b>	<b>52,2</b>	<b>50,0</b>	<b>146,1</b>	<b>132,7</b>	<b>175,6</b>
<b>Käyttöomaisuuden muutos:</b>					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-7,3	-0,5	-22,1	0,2	2,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-4,5	-1,9	1,6	5,3	0,2
Maksetut korot	-8,6	-8,9	-33,9	-49,6	-58,8
Saadut korot	0,7	0,1	0,3	0,3	0,7
Maksetut verot	-6,1	-6,3	-20,6	-20,4	-27,3
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>26,5</b>	<b>32,5</b>	<b>71,4</b>	<b>68,5</b>	<b>92,8</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>					
Tytäryhtiön myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investoinnit sijoitusomaisuuteen	-19,8	-39,1	-88,2	-127,3	-211,3
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-0,6	-0,7	-2,2	-3,4
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,0	-0,3	2,5	0,8	0,8
Myönnetyt lainat	0,0	0,0	-3,0	0,0	0,0
Sijoitusomaisuuden realisointi	2,1	1,0	18,8	11,0	28,1
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-17,7</b>	<b>-39,0</b>	<b>-70,6</b>	<b>-117,7</b>	<b>-185,9</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>					
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	-10,0	-55,9	-190,0	-3,0	50,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	407,9	75,0	766,5	617,0	657,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-167,5	-10,8	-215,5	-535,8	-583,9
Vuokravastuuvelkojen takaisinmaksut	-0,2	-0,6	-1,7	-1,9	-2,5
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	0,0	0,0	0,0	-28,3	-28,3
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>230,1</b>	<b>7,6</b>	<b>359,2</b>	<b>48,0</b>	<b>92,6</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>					
<b>Rahavarat kauden alussa</b>	<b>126,1</b>	<b>3,1</b>	<b>5,0</b>	<b>5,4</b>	<b>5,4</b>
Kurssierot	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	<b>365,1</b>	<b>4,3</b>	<b>365,1</b>	<b>4,3</b>	<b>5,0</b>

## LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus							Oma pääoma yhteensä
	Osake-pääoma	Arvonmuutos- ja muut rahastot	Vara-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	
<b>Oma pääoma 1.1.2019</b>	4,4	-24,4	43,7	114,8	1 416,1	1 554,6	-0,1	1 554,5
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	-14,4	-	-	-	-14,4	-	-14,4
Muuntoerot	-	-	-	-	0,1	0,1	-	0,1
Tilikauden tulos	-	-	-	-	119,1	119,1	0,0	119,1
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-14,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>119,2</b>	<b>104,8</b>	<b>0,0</b>	<b>104,8</b>
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-28,3</b>	<b>-28,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-28,3</b>
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
<b>Oman pääoman muutokset yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-14,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>90,9</b>	<b>76,4</b>	<b>0,0</b>	<b>76,4</b>
<b>Oma pääoma 30.9.2019</b>	<b>4,4</b>	<b>-38,9</b>	<b>43,7</b>	<b>114,8</b>	<b>1 506,9</b>	<b>1 631,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>1 630,9</b>

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus							Oma pääoma yhteensä
	Osake-pääoma	Arvonmuutos- ja muut rahastot	Vara-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	
<b>Oma pääoma 1.1.2020</b>	4,4	-29,8	43,7	114,8	1 922,8	2 055,9	-0,2	2 055,8
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	-1,8	-	-	-	-1,8	-	-1,8
Muuntoerot	-	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Tilikauden tulos	-	-	-	-	81,5	81,5	0,0	81,5
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>81,5</b>	<b>79,6</b>	<b>0,0</b>	<b>79,6</b>
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
<b>Oman pääoman muutokset yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>81,5</b>	<b>79,6</b>	<b>0,0</b>	<b>79,6</b>
<b>Oma pääoma 30.9.2020</b>	<b>4,4</b>	<b>-31,6</b>	<b>43,7</b>	<b>114,8</b>	<b>2 004,2</b>	<b>2 135,6</b>	<b>-0,2</b>	<b>2 135,4</b>

## 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 asuntosijoittamisesta. 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 esitettävää tietoa 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.

Muilta osin osavuositarkastuksen laadinnassa on noudatettu samoja laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuositalinpäätöksessä.

### 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. €	7-9/2020	7-9/2019	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
Suomi	74,9	72,5	224,2	215,9	289,3
Venäjä	1,3	1,6	4,1	4,6	6,2
<b>Yhteensä</b>	<b>76,2</b>	<b>74,0</b>	<b>228,3</b>	<b>220,5</b>	<b>295,6</b>

#### PITKÄAIKAISET VARAT ALUEITTAIN

Milj. €	30.9.2020			30.9.2019		
	Suomi	Venäjä	Yhteensä	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	4 615,0	98,5	4 713,4	3 979,9	122,5	4 102,4
Aineelliset hyödykkeet	2,4	0,0	2,5	2,7	0,1	2,7
Aineettomat hyödykkeet	3,7	0,0	3,7	3,3	0,0	3,4
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	6,9	-	6,9	6,1	-	6,1
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0,1	-	0,1	0,2	-	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>4 628,0</b>	<b>98,6</b>	<b>4 726,5</b>	<b>3 992,3</b>	<b>122,6</b>	<b>4 114,9</b>

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 osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0,2	-	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>4 548,6</b>	<b>124,1</b>	<b>4 672,8</b>



#### 4. MYYTYJEN SIOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

Milj. €	7-9/2020	7-9/2019	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
<b>Tuotot sijoitusasuntojen myynnistä</b>					
Myyntituotot sijoitusasunnoista	0,8	0,5	6,1	4,5	9,0
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-0,7	-0,5	-4,5	-4,5	-9,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>1,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Tuotot maa-alueiden myynnistä</b>					
Maa-alueiden myyntituotot	0,2	0,5	6,4	6,0	12,1
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-0,1	-0,4	-6,3	-6,3	-11,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>1,0</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>1,7</b>	<b>-0,4</b>	<b>1,0</b>

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. €	7-9/2020	7-9/2019	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>					
Uudisasuntojen myyntituotot	0,0	0,0	18,7	0,0	13,3
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-0,2	0,4	-17,6	0,1	-11,8
Muut tuotot	0,1	0,1	0,3	0,3	0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,5</b>	<b>1,5</b>	<b>0,4</b>	<b>1,9</b>

#### 6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	7-9/2020	7-9/2019	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
<b>Rahoitustuotot</b>					
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,1	0,1	0,3	0,4	0,7
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>	<b>0,6</b>	<b>0,9</b>

Milj. €	7-9/2020	7-9/2019	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
<b>Rahoituskulut</b>					
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista rahoitusveloista	-7,5	-5,8	-20,2	-18,4	-23,9
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-3,0	-3,0	-9,0	-8,7	-11,7
Korkokulut vuokrasopimusveloista	-0,8	-0,8	-2,3	-2,3	-3,1
Valuuttakurssitappiot	-0,2	0,0	-0,5	0,0	0,0
Muut rahoituskulut	-1,3	-1,4	-4,4	-15,9	-17,3
<b>Yhteensä</b>	<b>-12,7</b>	<b>-10,9</b>	<b>-36,4</b>	<b>-45,2</b>	<b>-56,0</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut, netto</b>	<b>-12,7</b>	<b>-10,8</b>	<b>-36,1</b>	<b>-44,6</b>	<b>-55,1</b>

## 7. SIOITUSKIINTEISTÖT

Milj. €	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</b>	<b>4 657,9</b>	<b>3 922,4</b>	<b>3 922,4</b>
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt	0,0	0,0	31,1
Lisäinvestoinnit	88,8	123,6	180,0
Myydyt sijoituskiinteistöt	-28,6	-11,2	-32,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,4	1,9	2,6
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä	0,8	0,5	0,8
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta*	-7,0	64,2	552,2
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	0,1	0,9	0,9
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>4 713,4</b>	<b>4 102,4</b>	<b>4 657,9</b>

\* Erä Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita -30,1 (5,5) miljoonaa euroa.

### Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat ja realisoinnit kauden aikana

SATO ei toteuttanut katsauskaudella valmiiden sijoituskiinteistöjen tai tonttien hankintoja. Merkittävimmät realisoinnit kauden aikana olivat kahden Espoon Nittykummussa sijaitsevan tontin myynti Lujatalo Oy:lle sekä valmistuneiden HITAS-omistusasuntojen myynti Helsingin Verkkosaassa.

### 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 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asutokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

Osaan 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 määräaikaisia rajoituksia.

SATOn omistamien sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen perustuu sisäiseen kvartaaleittain tehtävään arviointiprosessiin, joka on kehitetty yhdessä ulkopuolisen asiantuntijan (nykyisin: JLL) kanssa. Ulkopuolinen asiantuntija antaa kvartaaleittain lausunnon SATOn Suomen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksessä soveltamista arviointimetoodeista, 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). Arvonmäärityksessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy konsernin johtoryhmä. Kauden aikana tapahtuneet arvonmuutokset analysoidaan kvartaaleittain arvonmäärityksen yhteydessä. Käyvän arvon muutokset ja arvonmäärityksen tulos raportoidaan konsernin johtoryhmälle ja hallitukselle.

Omistetut 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 liikeoimessa, 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 tuottoarvomenetelmä, kauppa-arvomenetelmä ja hankintameno eli tasearvo. SATO siirtyi 31.12.2019 alkaen sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrittämiseen kauppa-arvomenetelmästä tuottoarvomenetelmään sellaisissa Suomessa sijaitsevilla kohteilla, jotka ovat vapaasti myytävissä, tai myytävissä taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Menetelmä perustuu kassavirta-analyysiin, jossa 10 vuoden kassavirtaennusteet ja päätearvo diskontataan nykyarvoonsa. Kassavirrat perustuvat ennusteisiin kohteiden vuokratasosta, vajaakäytöstä, hoitokuluista sekä peruskorjaustarpeista. Diskonttokorko muodostuu tuottovaarimuksesta ja inflaatioennusteesta. Tuottovaateet on määriteltävä perustuen kohteiden sijaintiin, ikään ja tekniseen kuntoon.

SATOn käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät asuinkohteille vuokratuota 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. €	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
<b>Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan</b>			
Tuottoarvo	4 307,7	467,8	4 226,6
Kauppa-arvo	98,5	3 348,0	124,0
Tasearvo	259,3	238,9	257,5
<b>Omistetut sijoituskiinteistöt yhteensä</b>	<b>4 665,4</b>	<b>4 054,7</b>	<b>4 608,1</b>
Käyttöoikeuskiinteistöt	48,0	47,7	49,7
<b>Sijoituskiinteistöt yhteensä</b>	<b>4 713,4</b>	<b>4 102,4</b>	<b>4 657,9</b>

### 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. €	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
<b>Kirjanpitoarvo kauden alussa</b>	<b>3,2</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>
Lisäykset	0,0	0,8	1,6
Vähennykset	-0,2	-0,1	-0,3
Vähennysten kertynyt poisto	0,2	0,1	0,2
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0
Kauden poistot ja arvonalentumiset	-0,7	-0,5	-0,7
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>2,5</b>	<b>2,7</b>	<b>3,2</b>

## 9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Milj. €	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
<b>Kirjanpitoarvo kauden alussa</b>	<b>3,7</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>
Lisäykset	0,8	1,4	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	-0,8	-0,7	-0,9
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>3,7</b>	<b>3,4</b>	<b>3,7</b>

## 10. VUOKRASOPIMUKSET

### Käyttöoikeusomaisuuserät

Milj. €	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
<b>Käyttöoikeuskiinteistöt</b>			
<b>Kirjanpitoarvo kauden alussa</b>	49,7	47,3	47,3
Lisäykset	0,9	0,0	2,1
Vähennykset	-1,9	0,0	0,0
Sopimuskannan uudelleenarvostus	0,1	0,9	0,9
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	-0,7	-0,5	-0,7
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>48,0</b>	<b>47,7</b>	<b>49,7</b>
<b>Muut käyttöoikeusomaisuuserät</b>			
<b>Kirjanpitoarvo kauden alussa</b>	7,7	7,6	7,6
Lisäykset	0,0	0,0	0,2
Sopimuskannan uudelleenarvostus	0,0	0,0	1,8
Tilikauden poistot	-0,9	-1,4	-1,8
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>6,9</b>	<b>6,1</b>	<b>7,7</b>
<b>Kirjanpitoarvo kauden alussa yhteensä</b>	<b>57,5</b>	<b>54,9</b>	<b>54,9</b>
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa yhteensä</b>	<b>54,9</b>	<b>53,8</b>	<b>57,5</b>

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. €	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
<b>Pitkäaikaiset</b>			
Maanvuokrasopimuksista	43,7	43,8	46,4
Muista vuokrasopimuksista	5,7	4,2	6,6
<b>Yhteensä</b>	<b>49,4</b>	<b>48,1</b>	<b>53,0</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>			
Maanvuokrasopimuksista	3,4	3,4	3,5
Muista vuokrasopimuksista	1,2	1,9	1,2
<b>Yhteensä</b>	<b>4,6</b>	<b>5,3</b>	<b>4,7</b>
<b>Vuokrasopimusvelat yhteensä</b>	<b>54,0</b>	<b>53,4</b>	<b>57,7</b>

## II. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.9.2020 oli 56 783 067 (56 783 067). Yhtiön hallussa on 160 000 (160 000) omaa osaketta.

Yhtiökokouksen kauden aikana maksettavaksi päätetyt osingot ovat esitetty seuraavassa taulukossa:

Milj. €	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
<b>Kauden aikana maksettavaksi päätetyt osingot</b>			
Osinko 0,00 (0,50) euroa/osake	0,0	-28,3	-28,3
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-28,3</b>	<b>-28,3</b>

SATO Oyj:n 23.6.2020 pidetyn yhtiökokouksen tekemän päätöksen mukaisesti osinkoa ei jaeta 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta.

## 12. KOROLLISET VELAT

Milj. €	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
<b>Korolliset velat</b>			
Yritystodistukset	42,9	180,0	233,0
Joukkovelkakirjalainat	1 243,6	646,3	646,5
Pankkilainat	943,3	943,7	950,7
Korkotukilainat	179,0	237,7	218,3
Aravalainat	43,5	50,0	49,9
<b>Yhteensä</b>	<b>2 452,4</b>	<b>2 057,6</b>	<b>2 098,4</b>

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskiporko oli 1,9 (1,8) %.

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

## 13. JOHDANNAISET

Milj. €	30.9.2020			30.9.2019	31.12.2019
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
<b>Johdannaissopimusten käyvät arvot</b>					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-39,3	-39,3	-45,5	-34,6
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-12,3	-12,3	-15,9	-14,0
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	-	-	-	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-51,6</b>	<b>-51,6</b>	<b>-61,4</b>	<b>-48,6</b>

Milj. €	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
<b>Johdannaissopimusten nimellisarvot</b>			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	615,0	683,4	658,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	73,4	73,4	73,4
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	-	0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>688,4</b>	<b>756,8</b>	<b>732,4</b>

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon -1,8 (-14,4) 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. Korkosuojaus 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. €	30.9.2020			30.9.2019		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
<b>Varat</b>						
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0	-	-	1,1	-
Lainasaamiset	-	6,8	-	-	6,2	-
Johdannaissaamiset	-	0,0	-	-	0,0	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	28,3	-	-	9,9	-
Rahavarat	-	365,1	-	-	4,3	-
<b>Velat</b>						
Joukkovelkakirjalainat	1 242,5	24,0	-	641,1	24,0	-
Muut lainat	-	1 211,5	-	-	1 418,3	-
Johdannaisvelat	-	51,6	-	-	61,4	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	12,9	-	-	32,3	-

Milj. €	31.12.2019		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
<b>Varat</b>			
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,1	-
Lainasaamiset	-	6,3	-
Johdannaissaamiset	-	0,0	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	8,7	-
Rahavarat	-	5,0	-
<b>Velat</b>			
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
<b>Varaukset kauden alussa 1.1.2020</b>	2,6	1,8	4,4
Varausten lisäykset	0,6	0,7	1,3
Käytetyt varaukset	-0,3	-0,9	-1,2
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,3	0,0	-0,3
<b>Varaukset kauden lopussa 30.9.2020</b>	<b>2,6</b>	<b>1,6</b>	<b>4,2</b>

Milj. €	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
Pitkäaikaiset varaukset	1,7	1,6	1,6
Lyhytaikaiset varaukset	2,5	3,0	2,8
<b>Yhteensä</b>	<b>4,2</b>	<b>4,6</b>	<b>4,4</b>

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

## 16. RAHAVIRTALASKELMAN LIITETIEDOT

Milj. €	7-9/2020	7-9/2019	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
<b>Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa</b>					
Poistot	0,8	0,9	2,3	2,6	3,4
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	13,6	-25,0	7,0	-64,2	-552,2
Varausten muutos	-1,0	-0,3	-0,2	-0,2	-0,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	-0,2	0,0	-0,2	-0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>13,4</b>	<b>-24,7</b>	<b>9,0</b>	<b>-62,0</b>	<b>-549,3</b>

Milj. €	7-9/2020	7-9/2019	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
<b>Korollisten velkojen muutokset kauden aikana</b>					
<b>Korolliset velat kauden alussa</b>	<b>2 221,9</b>	<b>2 049,6</b>	<b>2 098,4</b>	<b>1 982,2</b>	<b>1 982,2</b>
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	230,3	8,3	360,9	78,2	123,4
Ei-rahamääräiset muutokset:					
Valuuttakurssien muutos	-0,5	-0,8	-0,7	-2,6	-1,2
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä	0,6	0,5	1,7	1,5	1,3
Sijoituskiinteistöjen realisoituneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	0,0	0,0	-7,9	-1,6	-7,3
<b>Korolliset velat kauden lopussa</b>	<b>2 452,4</b>	<b>2 057,6</b>	<b>2 452,4</b>	<b>2 057,6</b>	<b>2 098,4</b>

## 17. VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

Milj. €	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
<b>Lainavakuudet</b>			
Vakuudelliset velat	413,1	500,4	466,2
Annetut kiinteistövuokrat, käypä arvo	772,2	819,5	905,9
<b>Takaussitoumukset muiden puolesta</b>			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	4,5	7,7	5,9
Rs-takaukset	3,7	3,9	3,7
<b>Muut vakuudet</b>			
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	6,9	4,8	6,9
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	14,1	9,6	18,2
<b>Sitovat hankintasopimukset</b>			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	54,4	72,0	40,9
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	0,7	5,4	4,3
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,0	0,0	0,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	30,2	42,4	9,2

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituna yhteisinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 7,3 (20,2) milj.€.

## 18. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä sen emo-, sisar-, tytär-, yhteis- ja osakkuusyrietykset. Lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on raportoitavassa 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, Erik Selin Fastigheter AB sekä Balder-konsernin yhtiöt (emoyhtiö Fastighets Ab Balder, 100 prosenttia), Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool emoyhtiöineen (omistaja: Stichting Pensioenfonds ABP, >95 prosenttia; manageri: APG Asset Management NV) sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

SATOn lähipiiriin luetaan myös hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja laajennetun johtoryhmän jäsenet ja heidän läheiset perheenjäsenensä sekä yhteisöt, jotka ovat edellä mainittujen henkilöiden määräysvallassa sekä yhteisyritys SV-Asunnot Oy. Laajennettuun johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, liiketoimintajohtaja, markkinointi- ja viestintäjohtaja, talousjohtaja, digihallintojohtaja, henkilöstöjohtaja ja lakiasiainjohtaja.

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. €	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
<b>Johdon työsuhde-etuudet</b>			
Palkat ja muut työsuhde-etuudet	0,7	1,2	1,3
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7</b>	<b>1,2</b>	<b>1,3</b>

### 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	1-9/2020	1-9/2019	2019	2018*	2017*	2016**	2015**
Liikevaihto, milj. €	228,3	220,5	295,6	290,4	280,1	262,7	249,4
Nettovuokratuotto, milj. €	166,9	153,5	207,1	198,5	188,4	167,1	151,8
Liikevoitto, milj. €	138,9	194,5	725,6	273,3	230,1	267,2	196,5
Nettorahoituskulut, milj. €	-36,1	-44,6	-55,1	-42,5	-45,8	-47,8	-37,0
Tulos ennen veroja, milj. €	102,8	149,8	670,5	230,8	184,4	219,4	159,4
Taseen loppusumma, milj. €	5 172,0	4 171,6	4 718,2	3 922,4	3 693,1	3 562,2	2 979,6
Oma pääoma, milj. €	2 135,4	1 630,9	2 055,8	1 554,5	1 397,6	1 252,6	993,2
Korollinen vieras pääoma, milj. €	2 452,4	2 057,6	2 098,4	1 982,2	1 931,7	1 943,0	1 676,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,2 %	7,2 %	18,9 %	7,9 %	7,1 %	9,1 %	7,6 %
Oman pääoman tuotto, %	5,2 %	10,0 %	29,6 %	12,4 %	11,0 %	15,6 %	13,5 %
Omavaraisuusaste, %	41,3 %	39,1 %	43,6 %	39,6 %	37,8 %	35,2 %	33,3 %
Henkilöstö keskimäärin**	226	221	223	215	206	170	172
Henkilöstö kauden lopussa	234	224	229	218	212	175	170
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut</b>							
Tulos/osake, €	1,44	2,10	9,45	3,26	2,55	3,22	2,49
Oma pääoma/osake, €***	37,72	28,81	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
<b>Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus</b>							
Operatiivinen tulos, milj. €	84,8	67,8	91,4	98,7	82,8	69,5	64,5
Operatiivinen tulos/osake, €	1,50	1,20	1,61	1,74	1,46	1,28	1,27
Nettovarallisuus, milj. €	2 562,4	1 966,5	2 477,7	1 855,7	1 678,7	1 517,5	1 227,8
Nettovarallisuus/osake, €	45,25	34,73	43,76	32,77	29,65	26,80	24,15
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	95,7	64,9	91,2	97,9	92,4	86,2	78,1
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	1,69	1,15	1,61	1,73	1,63	1,59	1,54
<b>Tunnusluvut vuosineljänneksittäin</b>							
	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019
Liikevaihto, milj. €	76,2	76,5	75,6	75,0	74,0	73,4	73,1
Nettovuokratuotto, milj. €	60,3	59,6	47,0	53,6	56,3	53,7	43,5
Liikevoitto, milj. €	39,2	54,3	45,5	531,1	75,1	61,6	57,8
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta, milj. €	-13,6	1,8	4,8	488,0	25,0	16,5	22,7
Nettorahoituskulut, milj. €	-12,7	-12,4	-11,0	-10,5	-10,8	-22,6	-11,2
Tulos ennen veroja, milj. €	26,5	41,8	34,5	520,6	64,3	39,0	46,6
Tulos/osake, €	0,37	0,59	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	56,6	56,6
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj. €	18,3	32,5	27,3	75,8	33,0	46,8	30,4
Prosentteina liikevaihdosta	24,0 %	42,4 %	36,2 %	101,0 %	44,5 %	63,7 %	41,6 %
<b>Operatiiviset tunnusluvut vuosineljänneksittäin</b>							
Operatiivinen tulos, milj. €	32,0	30,7	22,1	23,6	31,3	17,6	18,9
Operatiivinen tulos/osake, €	0,56	0,54	0,39	0,42	0,55	0,31	0,33
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	36,6	29,8	29,3	26,3	33,6	11,3	20,0
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	0,65	0,53	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.

## TUNNUSLUKIJEN KAAVAT

<b>Nettovuokratuotto</b>	Vuokratuotot – Ylläpito- ja korjauskulut – Tontinvuokrat	
<b>Sijoitetun pääoman tuotto (%)</b>	$\frac{\text{Voitto tai tappio ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma – korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	x 100
<b>Oman pääoman tuotto (%)</b>	$\frac{\text{Voitto tai tappio verojen jälkeen}}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	x 100
<b>Omavaraisuusaste (%)</b>	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma}}$	x 100
<b>Tulos/osake (€)</b>	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin kauden aikana)}}$	
<b>Oma pääoma/osake (€)</b>	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden päätöspäivänä}}$	
<b>Operatiivinen tulos</b>	Tilikauden tulos, IFRS –/+ Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos – Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot + Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot –/+ Uudisasuntomyynnin myyntikate huomioiden myynnin ja markkinoinnin kulut –/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos –/+ Edellisten erien laskennalliset verot – Määräysvallattomien osuus	
<b>Nettovarallisuus</b>	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma –/+ Johdannaisinstrumenttien käypä arvo (netto), ilman veroja –/+ Laskennalliset verosaamiset ja velat (netto)	
<b>Operatiivinen kassavirta (CE)</b>	Liikevoitto +/- Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta + Poistot +/- Varausten muutokset +/- Etuuspohjaiset eläkekulut – Kassavirtavaikutteiset rahoitusuotot ja -kulut – Kassavirtavaikutteiset verot +/- Muut erät	

**Yhteystiedot:**

Helsinki: Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki, Asuntojen vuokraus: Kaivokatu 8 (CityCenter, 9.krs), 00100 Helsinki  
Tampere: Aleksanterinkatu 32, 2.krs, 33100 Tampere • Turku: Brahenkatu 11 D, 20100 Turku  
Pietari: ul. Professora Popova 37A g. St. Petersburg, Russian Federation 197022

**Valtakunnallinen vaihde:**

0201 344 000 • Asiakaspalvelu: 020 334 443

**Julkaisujen tilaaminen:**

SATO Oyj, Viestintä, 0201 344 000, viestinta@sato.fi

[www.sato.fi](http://www.sato.fi) • [www.satodom.ru](http://www.satodom.ru)

sato

[asiakaspalvelu@sato.fi](mailto:asiakaspalvelu@sato.fi)

p. 020 334 443

[sato.fi](http://sato.fi)

[kotona.fi](http://kotona.fi)

