

Q1 OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2022



SISÄLLYSLUETTELO

Avainluvut	3
SATO Oyj:n osavuositarkastus 1.1.–31.3.2022	4
Toimitusjohtaja Antti Aarnio	4
Toimintaympäristö	4
Liikevaihto ja tulos	5
Taloudellinen asema ja rahoitus	5
Asuntoliiketoiminta	5
Sijoituskiinteistöt	6
Henkilöstö	6
Varsinainen yhtiökokous 24.3.2022	6
Hallituksen järjestäytyminen	7
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	7
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	7
Näkymät	8
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 31.3.2022	8
Taloudellinen kehitys	9
Konsernin tuloslaskelma, IFRS	12
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	13
Konsernitase, IFRS	14
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	15
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	16
Liitetiedot osavuositarkastukseen	17
Tunnusluvut	26
Tunnuslukujen kaavat	27

AVAINLUVUT



Avainluku	1-3/2022	1-3/2021	1-12/2021
Liikevaihto	74,7 milj. €	74,0 milj. €	298,3 milj. €
Asuntojen lukumäärä	26 771 asuntoa	26 714 asuntoa	26 791 asuntoa
Sijoituskiinteistöt	5 129,1 milj. €	4 804,5 milj. €	5 032,8 milj. €
Investoinnit asunto-omaisuuteen	23,7 milj. €	16,9 milj. €	167,1 milj. €
Rakenteilla Suomi	1 152 kpl	632 kpl	1 152 kpl
Keskivuokra Suomessa kauden lopussa	17,44 €/m ² /kk	17,50 €/m ² /kk	17,46 €/m ² /kk
Operatiivinen kassavirta (CE)	25,8 milj. €	21,3 milj. €	107,9 milj. €
Oma pääoma	2 417,1 milj. €	2 179,0 milj. €	2 351,3 milj. €

SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2022

SATON TULOS PYSYI VAKAALLA TASOLLA HAASTAVASSA MARKKINAYMPÄRISTÖSSÄ

YHTEENVETO AJALTA 1.1.–31.3.2022 (1.1.–31.3.2021)

- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 94,6 % (94,8).
- Liikevaihto oli 74,7 milj. € (74,0).
- Nettovuokratuotto oli 44,4 milj. € (44,9).
- Tulos ennen veroja oli 106,8 milj. € (56,2).
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 82,6 milj. € (31,6).
- Asuntoinvestoinnit olivat 23,7 milj. € (16,9).
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 593,7 milj. € (4 379,8).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 10,4 % (6,1).
- Oma pääoma oli 2 417,1 milj. € (2 179,0), 42,70 €/osake (38,49).
- Osakekohtainen tulos oli 1,50 € (0,79).
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 0 asuntoa (0).
- Rakenteilla on 1 100 uutta vuokra-asuntoa (561), 0 omistusasuntoa (71) ja 52 JoustoKotia (0).

TOIMITUSJOHTAJA ANTTI AARNIO:

– Katsauskaudella SATOn vuokrausaste oli 94,6 % (94,8). Erityisesti pääkaupunkiseudulla korkealla tasolla pysynyt asuntotarjonta on pitänyt kilpailutilanteen vuokranantajien kesken kireänä. SATO panostaa voimakkaasti läsnäoloon omistamallaan kiinteistöillä ja asiakkaiden henkilökohtaiseen palvelun kehittämiseen.

– Ennätysvilkas rakentaminen osoittaa lieviä hiljenemisen merkkejä. Tilastokeskuksen mukaan myönnettyjen rakennuslupien määrä marras-tammikuussa laski 15 % viime vuoden vastaavaan aikaan verrattuna.

– Ukrainan sota on lisännyt talouden kehitykseen liittyvää epävarmuutta. Ukrainan sodan vaikutukset liittyvät erityisesti energian sekä materiaalien hintojen voimakkaaseen nousuun sekä inflaation kiihtymiseen.

– SATOn Talomestari-malli on käytössä koko laajuudessa pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. SATO pyrkii Talomestari-mallilla parantamaan asiakaspalvelua asukkaiden arjessa.

– Helmikuussa alkoi noin 1,5 vuotta kestävä peruskorjaus Helsingin Kalliossa Castréninkadulla sijaitsevassa kerrostalossa. SATO

korjaa omistamiaan kiinteistöjä elinkaariperiaatteen mukaisesti ja peruskorjausten yhteydessä parannetaan myös kiinteistöjen energiatehokkuutta. Tavoitteena on energiatehokkuuden parantaminen noin 30 %:lla aikaisempaan verrattuna.

– Katsauskauden jälkeiset tapahtumat: SATO myi 2 009 vuokra-asuntoa pääasiassa Lahden, Jyväskylän ja Oulun alueilta Heimstadenille. Myynti toteuttaa SATOn strategiaa, jonka mukaisesti yhtiö keskittää asuntoinvestoinnit pääkaupunkiseudulle ja sen työssäkäyntialueelle pääradan varteen sekä Tampereelle ja Turkuun ja niiden ympäristökuntiin.

– Haluan kiittää satolaisia hyvästä työstä asukkaidemme asumis- viihtyvyyden ja asiakastyytyväisyyden kehittämiseksi.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

SATOn toimintaympäristöön katsauskaudella vaikuttivat Ukrainan sota, inflaation kiihtyminen sekä erityisesti pääkaupunkiseudulla korkealla tasolla pysynyt vuokra-asuntotarjonta.

Alkuvuonna koronarajoitusten poistuessa talouskasvu oli ripeää. Venäjän hyökkäys Ukrainaan helmikuun lopussa muutti taloudellisen ympäristön näkymät. Suurimmat vaikutukset ovat

liittyneet energian sekä materiaalien hintojen voimakkaaseen nousuun ja toimitusketjujen haasteisiin, jotka olivat nähtävissä jo loppuvuonna 2021. Suomen Pankin 11.3.2022 laatiman analyysin mukaan Ukrainan sota lisää epävarmuutta talouden kehitykseen ja heikentää talouskasvua. Analyysin mukaan Suomen talouskasvu hidastuu kuluvana vuonna 0,5–2 %:iin. Epävarmuuden seurauksena kuluttajien luottamus on heikentynyt voimakkaasti. Tilastokeskuksen 28.3.2022 julkistaman luottamusindikaattorin mukaan odotukset kuluttajan omasta ja varsinkin Suomen taloudesta olivat hyvin pessimistiset.

Inflaatio on jatkanut kiihtymistään alkuvuonna 2022. Eurostatin 1.4.2022 julkistamien ennakkotietojen mukaan euroalueen inflaatio maaliskuussa oli 7,5 % ja Suomessa 5,6 %. Eniten hintoja on nostanut energian hinnan kallistuminen, mikä on kiihtynyt Venäjän hyökkäyksen jälkeen Ukrainaan. Inflaation kiihtyminen on nostanut yleistä korkotasoa, ja keskuspankit ovat kiristäneet rahapolitiikkaansa hillitäkseen hintojen nousua. FED toteutti ensimmäisen ohjauksen noston maaliskuussa ja EKP ilmoitti vähentävänsä arvopapereiden osto-ohjelmaa. Aiemmin ennustetusta poiketen inflaation oletetaan pysyvän korkealla tasolla vuoden 2022 aikana.

Korkealla pysynyt asuntotarjonta erityisesti pääkaupunkiseudulla on pitänyt kilpailun hyvistä vuokralaisista kireänä ja se näkyi katsauskaudella SATOn liiketoiminnassa taloudellisen vuokrausasteen heikkenemisenä sekä keskimääräisten vuokrien lievänä alentumisena verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan. Pandemian aiheuttamien rajoitusten purkautuessa ja palvelualan työllisyyden parantuessa kysyntä keskustan asuntoihin alkoi kuitenkin kasvaa katsauskauden lopussa. Pitkään jatkunut ennätysvilkas rakentaminen on alkanut osoittaa lieviä hiljenemisen merkkejä. Tilastokeskuksen mukaan myönnettyjen rakennuslupien määrä marras-tammikuussa laski 15 % viime vuoden vastaavaan aikaan verrattuna.

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

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

KATSAUSKAUSI I.I.–31.3.2022 (I.I.–31.3.2021)

Liikevaihto ja tulos

Tammi-maaliskuussa 2022 konsernin liikevaihto oli 74,7 miljoonaa euroa (74,0).

Liikevoitto oli 117,9 miljoonaa euroa (67,9). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 35,3 miljoonaa euroa (36,3). Käyvän arvon muutos oli 82,6 miljoonaa euroa (31,6).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä -11,1 miljoonaa euroa (-11,8).

Tulos ennen veroja oli 106,8 miljoonaa euroa (56,2).

Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-maaliskuussa 25,8 miljoonaa euroa (21,3).

Osakekohtainen tulos oli 1,50 euroa (0,79).

TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli maaliskuun lopussa yhteensä 5 183,0 miljoonaa euroa (4 972,6). Oma pääoma oli 2 417,1 miljoonaa euroa (2 179,0). Osakekohtainen oma pääoma oli 42,70 euroa (38,49).

Konsernin omavaraisuusaste oli maaliskuun lopussa 46,6 % (43,8). Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 0,0 miljoonaa euroa ja luototusaste oli maaliskuun lopussa 41,9 % (43,4).

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolle suhteutettuna 14,3 % (8,2). Sijoitetun pääoman tuotto oli 10,4 % (6,1).

Korollinen vieras pääoma oli maaliskuun lopussa 2 176,6 miljoonaa euroa (2 200,9), josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 2 008,3 miljoonaa euroa (1 995,1). Lainakannan keskikorko oli 1,8 % (1,8). Nettorahoituskulut olivat yhteensä -11,1 miljoonaa euroa (-11,8).

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 16,9 miljoonaa euroa (6,8).

Reaalivakuudettoman rahoituksen osuus oli 83,5 % (82,5) kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli maaliskuun lopussa 88,1 % (84,1) koko taseesta.

ASUNTOLIIKETOIMINTA

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

Vuokratuotot olivat 74,7 miljoonaa euroa (74,0). Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 94,6 % (94,8) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 26,2 % (31,6).

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuookrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 17,44 euroa/m²/kk (17,50).

Asuntojen nettovuokratuotto oli 44,4 miljoonaa euroa (44,9).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 31.3.2022 yhteensä 26 771 asuntoa (26 714). Katsauskaudella valmistui 0 uutta vuokra-asuntoa (0). Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 7.

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 5 129,1 miljoonaa euroa (4 804,5). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden investoinnit ja realisoinnit, oli 96,3 miljoonaa euroa (51,0).

Maaliskuun lopussa asuntojen arvosta noin 83 % on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 11 % Tampereella ja Turussa, 4 % Jyväskylässä ja Oulussa sekä noin 2 % Pietarissa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalkkua ja luodaan edellytykset kasvulle. SATOn investoinnit 2000-luvulla vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin ovat yhteensä yli 3 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 23,7 miljoonaa euroa (16,9). Katsauskauden investoinneista 82,4 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 66,3 %. Suomessa oli 31.3.2022 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 131,3 miljoonan euron arvosta (76,8).

SATO korjaa omistamiaan kiinteistöjä elinkaariperiaatteen mukaisesti ja peruskorjausten yhteydessä parannetaan myös kiinteistöjen energiatehokkuutta. Tavoitteena on energiatehokkuuden parantaminen noin 30 %:lla aikaisempaan verrattuna. Helmikuussa alkoi noin 1,5 vuotta kestävä peruskorjaus Helsingin Kalliossa Castréninkadulla sijaitsevassa kerrostalossa. Peruskorjauksessa remontoidaan kokonaisuudessaan asuntojen keittiöt, kylpyhuoneet ja asuinhuoneet. Lisäksi mm. kiinteistön porrashuoneet maalataan, vesi- ja viemäriputkistot sekä sähköt ja taloautomaatio uusitaan.

Kerrostalon painovoimainen ilmanvaihto muutetaan keskiteytyksi tulo-poistoilmanvaihdoksi, jossa on lämmön talteenotto. Talon huoneistojakauma muuttuu ja peruskorjauksen jälkeen kerrostalossa on yhteensä 95 asuntoa, viisi asuntoa enemmän kuin ennen peruskorjausta. Rakennuksen julkisivut ja vesikate on kunnostettu jo aiemmin vuonna 2016.

Katsauskaudella peruskorjauksesta valmistui yhteensä 300 vuokra-asuntoa Helsingin Kontulassa ja Pihlajamäessä. Rakenteilla 31.3.2022 oli 382 peruskorjauksessa olevaa vuokra-asuntoa Helsingissä ja Vantaalla sekä 13 Turussa sijaitsevaa asuntoa, jotka muutetaan toimistotilasta asunnoksi.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 7 (5). Yhteisarvoltaan nämä olivat 2,6 miljoonaa euroa (0,9).

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli maaliskuun lopussa 42,7 miljoonaa euroa (67,1). Maaliskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 0,0 miljoonaa euroa (4,4).

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

Suomessa valmistui 0 vuokra-asuntoa (0) ja 0 omistusasuntoa (0) sekä 0 JoustoKotia (0). Rakenteilla oli 31.3.2022 yhteensä 1 100 vuokra-asuntoa (561) ja 0 omistusasuntoa (71) sekä 52 JoustoKotia (0). JoustoKoti on lyhytaikainen osaomistamisen malli, jossa asuntoon pääsee kiinni pienellä pääomalla ja jonka voi viiden vuoden osaomistajan jälkeen lunastaa kokonaan itselleen.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 16,3 miljoonaa euroa (14,0).

Pietarissa SATOlla oli maaliskuun lopussa yhteensä 522 asuntoa (533). Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 98,2 % (95,0). SATO pidättäytyy uusista investointipäätöksistä Venäjällä. Pietarin asuntojen osuus SATOn käyvästä arvosta on 2 % ja osuus kaikista SATOn asunnoista on 2 %.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli maaliskuun lopussa 322 henkilöä (249), joista vakituisessa työsuhteessa oli 295 (234). Tammi-maaliskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 321 henkilöä (244).

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 24.3.2022

SATO Oyj:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi jäsentä. Yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi edelleen Erik Selinin. Hallituksen jäsenenä jatkavat lisäksi Esa Lager, Tarja Pääkkönen, Sharam Rahi, Johannus (Hans) Spikker ja Timo Stenius.

Tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö Deloitte Oy. Deloitte Oy on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana tulee toimimaan Aleksi Martamo, KHT.

Yhtiökokous päätti vahvistaa tilinpäätöksen 31.12.2021 ja SATO Oyj jakaa 31.12.2021 päättyneeltä tilikaudelta osinkona 0,50 euroa osakkeelta.

HALLITUKSEN JÄRJESTÄYTYMINEN

Järjestäytymiskokouksessaan 24.3.2022 yhtiön hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajaksi Esa Lagerin.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi hallitus valitsi Erik Selinin sekä jäseniksi Tarja Pääkkösen ja Johannes (Hans) Spikkerin.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

SATO-konserniyhtiöt allekirjoittivat 22.4.2022 sopimuksen 2 009 vuokra-asunnon myynnistä ruotsalaiselle kiinteistösiirtäjälle Heimstadenille. Kauppa toteutui 25.4.2022. Kaupassa myydyt asunnot sijaitsevat Hämeenlinnassa, Jyväskylässä, Lahdessa, Oulussa, Vihdissä ja Ylöjärvellä. Vuokrasopimukset siirtyvät kaupassa ostajalle sellaisenaan.

Myynti toteuttaa SATO:n strategiaa, jonka mukaisesti yhtiö keskittää asuntoinvestoinnit pääkaupunkiseudulle ja sen työssäkäyntialueelle pääradan varteen sekä Tampereelle ja Turkuun ja niiden ympäristökuntiin. Myydyt kohteet sijaitsevat pääsääntöisesti strategian mukaisten kasvukeskusten ulkopuolella.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

Ukrainan sota on lähiajan toimintaympäristöön vaikuttava riski, jonka kesto ja vaikutusta Suomen talouteen on vaikea arvioida. Sota on voimakkaimmin vaikuttanut energian, ruuan ja materiaalien hintoihin sekä toimitusketjuihin. Energian, ruuan sekä kulutustavaroiden hintatason nousu voi hidastaa talouskasvua, nostaa merkittävästi korkotasoa, vaikuttaa negatiivisesti ostovoimaan sekä kykyyn suoriutua velvoitteistaan. Tällaisella talouden tai toiminnan heikentymisellä voi olla haitallinen vaikutus SATO:n omistamien kiinteistöjen taloudelliseen tulokseen tai toimintaan, rahoituskustannuksiin tai arvoon.

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

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

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

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

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

Vaihtuvakorkeat lainat muodostavat korkoriskin, jota hallitsemme tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkean velan suhdetta joko kiinteäkorkoisilla velkajärjestelyillä tai korkojohdannaisilla. Rahoituspolitiikan mukaisesti tavoitteemme on pitää velkasalkusta yli 60 % kiinteäkorkoisena mukaan lukien korkojohdannaiset.

SATolla on Pietarissa tällä hetkellä 522 asuntoa. Investointi Venäjälle on aloitettu vuonna 2007. Viimeinen investointipäätös on tehty vuonna 2013 ja kohde on valmistunut vuonna 2016. Pietarin liiketoiminnassa on liiketoimintaympäristöön liittyviä riskejä, mukaan lukien valuutariski. Vieraassa valuutassa arvoistettujen omaisuuserien konsolidoinnista konsernitilinpäätökseen syntyy myös translaatoriskejä, jonka suojausmahdollisuutta tarkastelemme rahoituspolitiikan mukaisesti. SATO pidättäytyy uusista investoinneista Venäjällä. Ukrainan sodan alettua yhtiö on selvittänyt mahdollisuuksia irtautua Venäjän liiketoiminnasta. Selvitysten perusteella nopea irtautuminen ei ole mahdollista, minkä vuoksi SATO jatkaa asuinhuoneistojen vuokrausta Pietarissa toistaiseksi. Venäjän toimintaympäristön odotetaan olevan erittäin epävarma pitkän ajan ja se saattaa aiheuttaa häiriöitä SATO:n liiketoimintaan Venäjällä ja Venäjän liiketoimintaan liittyvien tahojen kanssa, voi vaikuttaa SATO:n kykyyn suorittaa

maksuja tavarantoimittajilleen, työntekijöilleen ja viranomaisille sekä saada asiakkailtaan maksuja, joilla voi siten olla olennaisen haitallinen vaikutus SATOn liiketoimintaan Venäjällä ja mikä voi jopa johtaa siihen, että SATO rajoittaa tai lopettaa toimintaansa Venäjällä ja Venäjään liittyvien tahojen kanssa pitkäksi aikaa. Ukrainan sodan pitkittyessä liiketoiminnan harjoittamisessa Venäjällä voi olla negatiivista vaikutusta yhtiön maineeseen ja se voi vaikeuttaa liiketoiminnan harjoittamista Suomessa tai heikentää yhtiön kykyä hankkia rahoitusta markkinoilta, ja sillä voi olla haitallinen vaikutus SATOn omistamien kiinteistöjen taloudelliseen tulokseen tai toimintaan, rahoituskustannuksiin tai arvoon.

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

NÄKYMÄT

Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kaupungistumiskehitys, kilpailutilanne, korkotasoa, kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys sekä asuntopoliittiset linjaukset. Helmikuussa alkanut Ukrainan sota ja sen seurauksena kiihtynyt inflaatio on tuonut paljon epävarmuustekijöitä taloudelliseen näkymään.

Alkuvuonna koronarajoitusten poistussa talouskasvu oli ripeää. Venäjän hyökkäys Ukrainaan helmikuun lopussa muutti taloudellisen ympäristön näkymät. Suurimmat vaikutukset ovat liittyneet energian sekä materiaalien hintojen voimakkaaseen nousuun kuten myös toimitusketjujen haasteisiin, jotka olivat nähtävissä jo loppuvuonna 2021. Suomen Pankin 11.3.2022 laatiman analyysin mukaan Ukrainan sota lisää epävarmuutta talouden kehitykseen ja heikentää talouskasvua. Analyysin

mukaan Suomen talouskasvu hidastuu kuluvana vuonna 0,5–2 prosenttiin. Epävarmuuden seurauksena kuluttajien luottamus on heikentynyt voimakkaasti. Tilastokeskuksen 28.3.2022 julkistaman luottamusindikaattorin mukaan odotukset kuluttajan omasta ja varsinkin Suomen taloudesta olivat hyvin pessimistiset.

Inflaatio on jatkanut kiihtymistään alkuvuonna 2022. Eurostatin 1.4.2022 julkistamien ennakkotietojen mukaan euroalueen inflaatio maaliskuussa oli 7,5 % ja Suomessa 5,6 %. Eniten hintoja on nostanut energian hinnan kallistuminen, mikä on kiihtynyt Venäjän hyökkäyksen jälkeen Ukrainaan. Inflaation kiihtyminen on nostanut yleistä korkotasoa, ja keskuspankit ovat kiristäneet rahapolitiikkaansa hillitäkseen hintojen nousua. FED toteutti ensimmäisen ohjauksen noston maaliskuussa ja EKP ilmoitti vähentävänsä arvopapereiden osto-ohjelmaa. Aiemmin ennustetusta poiketen inflaation oletetaan pysyvän korkealla tasolla vuoden 2022 aikana. Korkea inflaatio nostaa korkotasoa ja se kasvattaa SATOn rahoituskustannuksia. Rungas vuokra-asuntotarjonta rajoittaa inflaation myötä kohonneiden kustannusten siirtoa kokonaisuudessaan vuokriin.

Korkealla pysynyt asuntotarjonta erityisesti pääkaupunki-seudulla on pitänyt kilpailun hyvistä vuokralaisista kireänä. Pandemian aiheuttamien rajoitusten purkautuessa ja palvelualan työllisyyden parantuessa kiinnostus keskustan asuntoihin alkoi kuitenkin kasvaa katsauskauden lopussa. Pitkään jatkunut ennätysvilkas rakentaminen on alkanut osoittaa hiljenemisen merkkejä.

Vuokralaisten valinnan mahdollisuuksien lisääntyessä onnistunut asiakaskokemus on entistä tärkeämmässä roolissa. SATO panostaa voimakkaasti läsnäoloon asiakkaiden lähellä sekä digitaalisiin palveluihin.

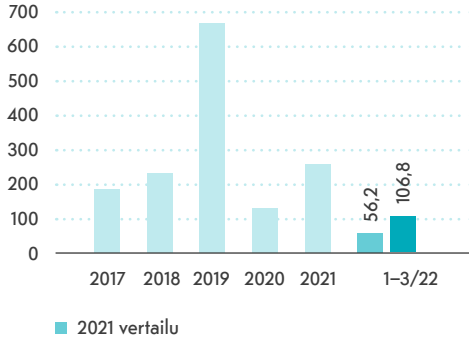
SATO OYJ:N OSAKKEENOMISTAJAT 31.3.2022

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet	kpl	%
Balder Finska Otas Ab / Fastighets Ab Balder	31 754 245	55,9 %
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	12 811 647	22,6 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	7 233 081	12,7 %
Valtion Eläkerahasto	2 796 200	4,9 %
Valkila Erkka	385 000	0,7 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	227 000	0,4 %
SATO Oyj	166 000	0,3 %
Entelä Tuula	159 000	0,3 %
Heinonen Erkki	156 684	0,3 %
Tradeka-sijoitus Oy	126 500	0,2 %
Muut osakkeenomistajat (116 kpl)	967 710	1,7 %

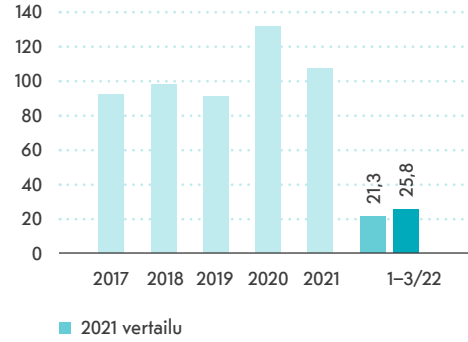
SATOn osakkeiden lukumäärä 31.3.2022 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 126. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,00 % 1.1.–31.3.2022.

TALOUDELLINEN KEHITYS

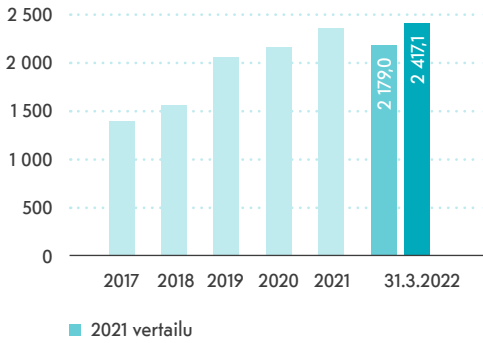
Tulos ennen veroja, milj. €



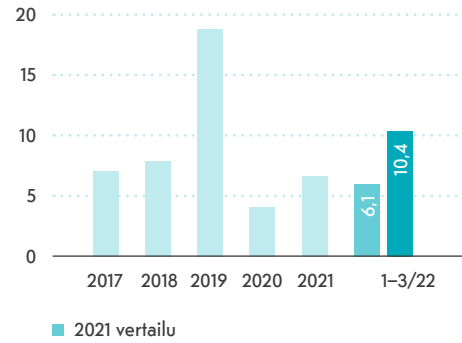
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



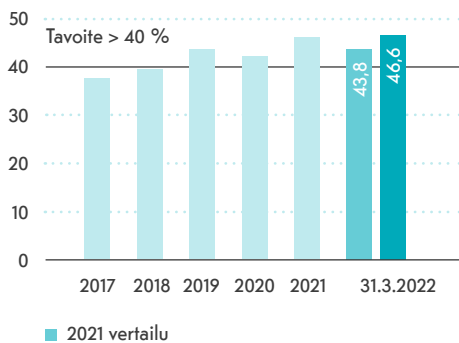
Oma pääoma, milj. €



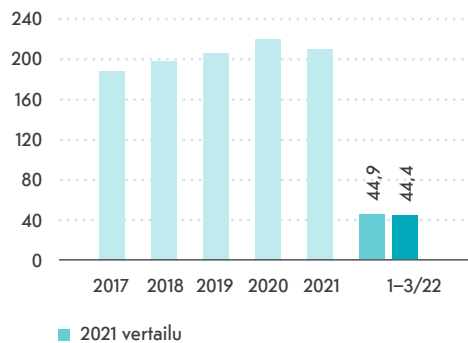
Sijoitetun pääoman tuotto, %



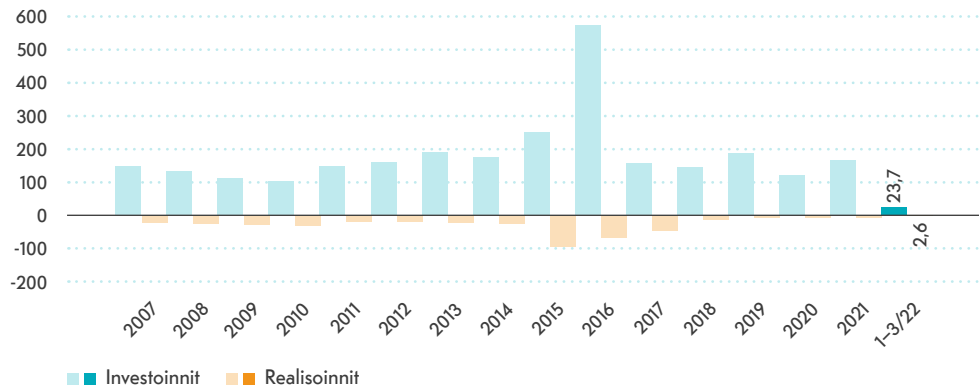
Omavaraisuusaste, %



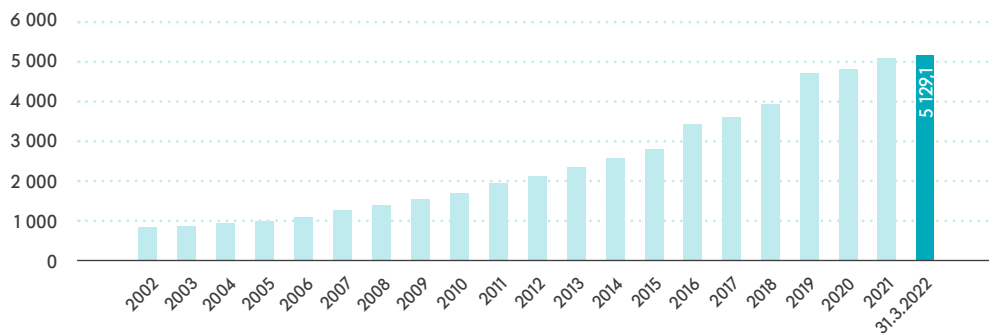
Nettovuokratuotto, milj. €



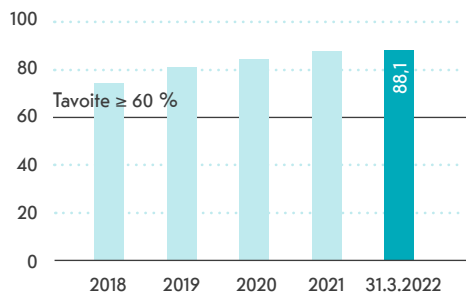
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



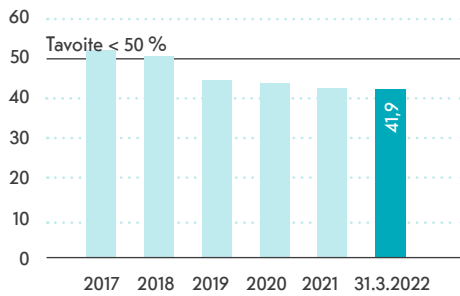
Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



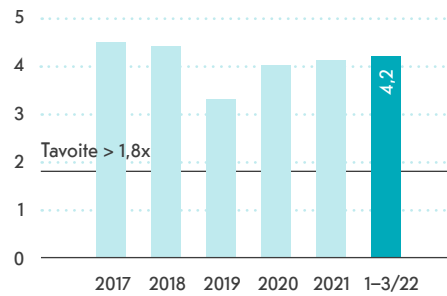
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



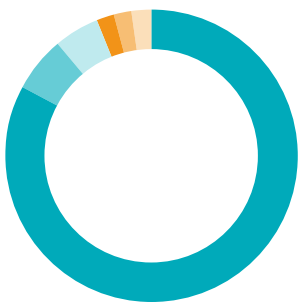
Luototusaste, %



Korkokatekerroin



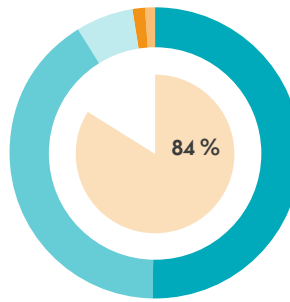
**Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma
31.3.2022**



- Pääkaupunkiseutu 83 %
- Tampereen talousalue 6 %
- Turun talousalue 5 %
- Jyväskylän talousalue 2 %
- Oulun talousalue 2 %
- Pietari 2 %

Asunto-omaisuus yhteensä 4 986,6 milj. €

**Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.3.2022,
yht. 2 182,5 milj. €**



- Joukkovelkakirjalainat 1 099,0
- Pankkilainat 894,1
- Korkotukilainat 135,1
- Aravalainat 33,3
- Yritystodistukset 21,0
- 84 % velkasalkusta reaalivakuudetonta

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2022	1.1.–31.3.2021	1.1.–31.12.2021
Liikevaihto	74,7	74,0	298,3
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-30,3	-29,1	-87,7
Nettovuokratuotot	44,4	44,9	210,6
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	0,0	0,3	2,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	82,6	31,6	129,1
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-9,4	-8,1	-35,8
Liiketoiminnan muut tuotot	0,6	-0,3	-0,2
Liiketoiminnan muut kulut	-0,4	-0,4	-1,5
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto	117,9	67,9	304,5
Rahoitustuotot	0,1	0,3	0,5
Rahoituskulut	-11,2	-12,1	-45,6
Nettorahoituskulut	-11,1	-11,8	-45,1
Voitto ennen veroja	106,8	56,2	259,4
Tuloverot	-21,7	-11,6	-53,4
Tilikauden voitto	85,2	44,5	206,0
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	85,2	44,5	206,0
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	85,2	44,5	206,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton (euroa)	1,50	0,79	3,64
Laimennettu (euroa)	1,50	0,79	3,64
Osakkeita keskimäärin, milj., kpl	56,6	56,6	56,6

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2022	1.1.–31.3.2021	1.1.–31.12.2021
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	21,2	8,5	18,8
Muuntoerot	-8,0	0,3	2,8
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-4,2	-1,7	-3,8
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	8,9	7,0	17,9
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	8,9	7,0	17,9
Tilikauden laaja tulos yhteensä	94,1	51,6	223,9
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	94,1	51,6	223,9
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	94,1	51,6	223,9

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	5 129,1	4 804,5	5 032,8
Aineelliset hyödykkeet	3,2	2,7	3,2
Aineettomat hyödykkeet	5,9	4,2	5,7
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0,1	0,1	0,1
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	1,0	1,0	1,0
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	5,5	6,3	5,8
Saamiset	6,7	2,8	3,1
Laskennalliset verosaamiset	5,9	12,5	10,4
Yhteensä	5 157,3	4 834,0	5 062,0
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16,9	55,4	19,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,6	6,8	1,8
Rahavarat	8,2	76,3	8,5
Yhteensä	25,7	138,6	29,4
VARAT YHTEENSÄ	5 183,0	4 972,6	5 091,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot	0,3	-24,9	-16,6
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,8	114,8	114,8
Kertyneet voittovarot	2 254,0	2 041,1	2 205,2
Yhteensä	2 417,3	2 179,2	2 351,5
Määräysvallattomien omistajien osuus	-0,2	-0,2	-0,2
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 417,1	2 179,0	2 351,3
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	434,4	394,8	416,8
Varaukset	1,6	1,9	1,6
Vuokrasopimusvelat	54,3	53,2	54,1
Johdannaisvelat	2,7	31,2	20,1
Korottomat velat	0,0	0,9	0,9
Korolliset velat	2 073,8	2 067,1	2 076,6
Yhteensä	2 566,8	2 549,1	2 570,2
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	88,9	100,9	67,3
Varaukset	0,7	1,6	0,6
Vuokrasopimusvelat	5,1	4,9	5,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	1,7	3,3	4,0
Korolliset velat	102,8	133,8	92,9
Yhteensä	199,1	244,4	170,0
VELAT YHTEENSÄ	2 765,9	2 793,6	2 740,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	5 183,0	4 972,6	5 091,4

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2022	1.1.–31.3.2021	1.1.–31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto	85,2	44,5	206,0
Oikaisut:			
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	-81,6	-30,8	-127,1
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-0,3	-2,6
Muut oikaisut	0,1	-0,1	0,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	11,2	12,1	45,6
Korkotuotot	-0,1	-0,3	-0,5
Osinkotuotot	0,0	0,0	0,0
Verot	21,7	11,6	53,4
Rahavirta ennen käyttöomaisuuden muutosta	36,4	36,8	174,8
Käyttöomaisuuden muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-0,8	-5,9	-3,7
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-6,5	3,7	0,7
Maksetut korot	-9,9	-11,0	-46,0
Saadut korot	-1,0	-0,6	0,6
Maksetut verot	-4,7	-10,1	-24,0
Liiketoiminnan nettorahavirta	13,5	13,0	102,4
Investointien rahavirrat			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-25,0	-23,0	-185,1
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,8	-0,5	-4,0
Saadut maksut lainasaamisista ja velkakirjasijoituksista	0,0	10,0	43,6
Myönnetty lainat ja sijoitukset velkakirjoihin	0,0	0,0	0,0
Sijoitusomaisuuden realisointi	4,0	2,0	34,5
Investointien nettorahavirta	-21,8	-11,4	-111,0
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	16,0	-5,0	-0,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,0	0,0	101,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-7,8	-177,4	-313,3
Vuokravastuovelkojen takaisinmaksut	0,2	-0,8	-0,1
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	0,0	0,0	-28,3
Rahoituksen nettorahavirta	8,4	-183,2	-241,0
Rahavarojen muutos	0,1	-181,7	-249,5
Rahavarat kauden alussa	8,5	258,0	258,0
Kurssierot	-0,4	0,0	0,0
Rahavarat kauden lopussa	8,2	76,3	8,5

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus					Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake-pääoma	Arvonmuutos ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2022	4,4	-16,6	43,7	114,8	2 205,2	2 351,5	-0,2	2 351,3
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	16,9	-	-	-	16,9	-	16,9
Muuntoerot	-	-	-	-	-8,0	-8,0	-	-8,0
Tilikauden tulos	-	-	-	-	85,2	85,2	0,0	85,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	16,9	-	-	77,2	94,1	0,0	94,1
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	-	-	-
Oman pääoman muutokset yhteensä	-	16,9	-	-	48,8	65,8	0,0	65,8
Oma pääoma 31.3.2022	4,4	0,3	43,7	114,8	2 254,0	2 417,3	-0,2	2 417,1

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus					Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake-pääoma	Arvonmuutos ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2021	4,4	-31,7	43,7	114,8	2 024,6	2 155,9	-0,2	2 155,7
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	6,8	-	-	-	6,8	-	6,8
Muuntoerot	-	-	-	-	0,3	0,3	-	0,3
Tilikauden tulos	-	-	-	-	44,5	44,5	0,0	44,5
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	6,8	-	-	44,8	51,6	0,0	51,6
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	-	-	-
Oman pääoman muutokset yhteensä	-	6,8	-	-	16,5	23,3	0,0	23,3
Oma pääoma 31.3.2021	4,4	-24,9	43,7	114,8	2 041,1	2 179,2	-0,2	2 179,0

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 83 % 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 summaluovasta. Osavuositarkastuksen laatiminen edellyttää, että yhtiön johto tekee arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin. Toteutuneet tulokset voivat poiketa näistä arvioista. Osavuositarkastuksessa esitettävistä tiedoista ei ole tilintarkastettu.

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

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

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.

LIKEVAIHTO ALUEITTAIN

Milj. €	1-3/2022	1-3/2021	1-12/2021
Suomi	73,5	72,7	292,8
Venäjä	1,2	1,3	5,5
Yhteensä	74,7	74,0	298,3

PITKÄAIKAISET VARAT ALUEITTAIN

Milj. €	31.3.2022			31.3.2021		
	Suomi	Venäjä	Yhteensä	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	5 011,1	118,0	5 129,1	4 693,2	111,3	4 804,5
Aineelliset hyödykkeet	3,1	0,0	3,2	2,6	0,0	2,7
Aineettomat hyödykkeet	5,9	0,0	5,9	4,1	0,0	4,2
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	5,5	-	5,5	6,3	-	6,3
Osuudet yhteis- ja osakkuusyhtymissä	0,1	-	0,1	0,1	-	0,1
Yhteensä	5 025,6	118,1	5 143,6	4 706,3	111,3	4 817,6

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

4. MYYTYJEN SIOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

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

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

5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

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

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	1-3/2022	1-3/2021	1-12/2021
Rahoitustuotot			
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,1	0,3	0,5
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0,0	0,0	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,1	0,3	0,5

Milj. €	1-3/2022	1-3/2021	1-12/2021
Rahoituskulut			
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta rahoitusveloista	-7,2	-7,5	-29,3
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-2,1	-2,3	-8,0
Korkokulut vuokrasopimusveloista	-0,8	-0,8	-3,3
Valuuttakurssitappiot	-0,2	-0,1	-0,1
Muut rahoituskulut	-0,9	-1,2	-5,0
Yhteensä	-11,2	-12,1	-45,6
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-11,1	-11,8	-45,1

7. SIOITUSKIINTEISTÖT

Milj. €	1-3/2022	1-3/2021	1-12/2021
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	5 032,8	4 753,5	4 753,5
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt	0,5	4,6	16,3
Lisäinvestoinnit	24,8	16,7	167,3
Myydyt sijoituskiinteistöt	-2,7	-1,7	-29,3
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,3	0,2	1,2
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä	-0,9	0,0	-6,5
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta*	82,6	31,6	129,1
Valuuttakurssierot, ei tulosvaikutteiset	-8,4	-	1,0
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	-	-0,5	0,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	5 129,1	4 804,5	5 032,8

* Erä Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita -0,7 milj. € (3,9).

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat ja realisoinnit kauden aikana

SATO ei toteuttanut katsauskaudella merkittäviä maa-alueiden hankintoja tai valmiiden sijoituskiinteistöjen tai tonttien realisoitajeja.

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 83 % asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan 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 määräaikaista rajoituksia.

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

Omistetut sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenuon, johon on sisällytetty transaktio-menot. 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. SATOn käyttämät arvostusmenetelmät omistetuille sijoituskiinteistöille ovat tuottoarvomenetelmä, kauppa-arvomenetelmä ja hankintamenu eli tasearvo. Arvostus tapahtuu tuottoarvomenetelmää käyttäen sellaisissa Suomessa sijaitseissa kohteissa, jotka ovat vapaasti myytävissä, tai myytävissä taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Menetelmä perustuu kasvavirta-analyysiin, jossa 10 vuoden kassavirtaennusteet ja päätearvo diskontataan nykyarvoonsa. Kassavirrat perustuvat ennusteisiin kohteiden vuokratasosta, vajaakäytöstä, hoitokuluista sekä peruskorjaustarpeista. Diskonttokorko muodostuu tuottovaatimuksesta ja inflaatioennusteesta. Tuottovaateet on määritelty perustuen kohteiden sijaintiin, ikään ja tekniseen kuntoon. Pietarin valmiit sijoituskiinteistöt arvioi ulkopuolinen arvioitsija (JLL) kauppa-arvomenetelmällä. Arava- ja korkotukilainoilla rahoitetut kohteet arvostetaan hankintamenuon mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä, minkä arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintamenuon tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jolle niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä.

Venäjän ja Ukrainan sodan vaikutusta Pietarin sijoituskiinteistöjen arvoihin on vaikea arvioida ja siitä syystä SATO on päättänyt, että Pietarin sijoituskiinteistöjen arvot jäädytetään 31.12.2021 tehdyn arvonmäärityksen mukaisiksi.

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

Milj. €	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Tuottoarvo	4 689,4	4 381,0	4 585,0
Kauppa-arvo	118,0	111,3	128,1
Tasearvo	268,4	261,0	266,8
Omistefut sijoituskiinteistöt yhteensä	5 075,8	4 753,3	4 979,9
Käyttöoikeuskiinteistöt	53,3	51,2	52,9
Sijoituskiinteistöt yhteensä	5 129,1	4 804,5	5 032,8

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

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

8. AINEELLISET HYÖDYKKEET

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

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Milj. €	1-3/2022	1-3/2021	1-12/2021
Kirjanpitoarvo kauden alussa	5,7	4,0	4,0
Lisäykset	0,8	0,4	4,5
Vähennykset	-0,2	-	-
Vähennysten kertynyt poisto	-	-	-
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	-1,8
Kauden poisto	-0,4	-0,3	-1,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	5,9	4,2	5,7

10. VUOKRASOPIMUKSET

Käyttöoikeusomaisuuserät

Milj. €	1-3/2022	1-3/2021	1-12/2021
Käyttöoikeuskiinteistöt			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	52,9	51,8	51,8
Lisäykset	0,6	0,0	1,5
Vähennykset	-	-	-
Sopimuskannan uudelleenarvostus	0,0	-0,5	0,2
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	-0,2	-0,1	-0,6
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	53,3	51,2	52,9
Muut käyttöoikeusomaisuuserät			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	5,8	6,6	6,6
Lisäykset	-	-	-
Sopimuskannan uudelleenarvostus	-	-	0,4
Tilikauden poistot	-0,3	-0,3	-1,2
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	5,5	6,3	5,8
Kirjanpitoarvo kauden alussa yhteensä	58,7	58,4	58,4
Kirjanpitoarvo kauden lopussa yhteensä	58,8	57,5	58,7

Käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät maanvuokrasopimuksia, jotka liittyvät konsernin asuinkehoille 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. €	1-3/2022	1-3/2021	1-12/2021
Pitkäaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	49,9	48,0	49,4
Muista vuokrasopimuksista	4,4	5,2	4,7
Yhteensä	54,3	53,2	54,1
Lyhytaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	3,8	3,6	3,8
Muista vuokrasopimuksista	1,2	1,2	1,3
Yhteensä	5,1	4,9	5,1
Vuokrasopimusvelat yhteensä	59,4	58,0	59,2

II. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

SATOn osakkeiden lukumäärä 31.3.2022 oli 56 783 067 (56 783 067). Yhtiön hallussa on 166 000 (160 000) omaa osaketta.

Yhtiökokouksen kauden aikana maksettavaksi päättämät osingot ovat esitetty seuraavassa taulukossa:

Milj. €	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
Kauden aikana maksettavaksi päätetyt osingot			
Osinko 0,50 (0,50) euroa/osake	-28,3	-28,3	-28,3
Yhteensä	-28,3	-28,3	-28,3

SATO Oyj:n yhtiökokous päätti 24.3.2022 jakaa tilikaudelta 2021 osinkoa 0,50 euroa osakkeelta, yhteensä 28,3 milj. €. Osinko maksettiin 7.4.2022.

12. KOROLLISET VELAT

Milj. €	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
Korolliset velat			
Yritystodistukset	21,0	0,5	5,0
Joukkovelkakirjalainat	1 095,7	1 094,3	1 095,3
Pankkilainat	891,6	900,3	894,1
Korkotukilainat	135,0	166,0	139,0
Aravalainat	33,3	39,7	36,0
Yhteensä	2 176,6	2 200,9	2 169,5

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

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400,0 milj.€ (400,0), josta oli raportointihetkellä käyttämättä 379,0 milj.€ (399,5), sitovia luottolimiittejä 700,0 milj.€ (350,0), joista oli raportointihetkellä käyttämättä 700,0 milj.€ (350,0), sekä ei-sitovia luottolimiitti 5,0 milj.€ (5,0), josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5,0 milj.€ (5,0).

13. JOHDANNAISET

Milj. €	31.3.2022			31.3.2021	31.12.2021
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Johdannaispimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	3,6	-3,8	-0,2	-31,4	-21,3
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-	-	-7,4	-
Yhteensä	3,6	-3,8	-0,2	-38,8	-21,3

Milj. €	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
Johdannaispimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	510,8	534,2	510,9
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	53,4	-
Yhteensä	510,8	587,6	510,9

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon 16,9 milj. € (6,8). 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 eräännyvät pääosin 1-10 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaisopimukseen sovelletaan vastapuolittain nettoutussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

14. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT

Milj. €	31.3.2022			31.3.2021		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0	-	-	1,0	-
Lainasaamiset	-	0,2	-	-	6,8	-
Yritystodistukset	-	-	-	-	27,0	-
Johdannaissaamiset	-	3,6	-	-	-	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	12,2	-	-	51,6	-
Rahavarat	-	8,2	-	-	76,3	-
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	1 086,0	24,0	-	1 112,3	24,0	-
Muut lainat	-	1 071,7	-	-	1 109,8	-
Johdannaivelat	-	3,8	-	-	38,8	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	16,5	-	-	14,7	-

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

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

SATOssa 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		
Varaukset kauden alussa 1.1.2022			2,2
Varausten lisäykset			0,1
Käytetyt varaukset			0,0
Käyttämättömien varausten peruutukset			0,0
Varaukset kauden lopussa 31.3.2022			2,2
Milj. €	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
Pitkäaikaiset varaukset	1,6	1,9	1,6
Lyhytaikaiset varaukset	0,7	1,6	0,6
Yhteensä	2,2	3,6	2,2

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. SATOlla ei ole muita varauksia 31.3.2022.

16. RAHAVIRTALASKELMAN LIITETIEDOT

Milj. €	1-3/2022	1-3/2021	1-12/2021
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa			
Poistot	1,0	0,8	3,3
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	-82,6	-31,6	-129,1
Varausten muutos	0,0	0,0	-1,4
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	-81,6	-30,8	-127,1
Milj. €	1-3/2022	1-3/2021	1-12/2021
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana			
Korolliset velat kauden alussa	2 169,5	2 381,5	2 381,5
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	8,2	-182,4	-212,6
Ei-rahamääräiset muutokset:			
Valuuttakurssien muutos	0,0	1,2	-0,7
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä	0,6	0,6	2,4
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	-1,7	0,0	-1,1
Korolliset velat kauden lopussa	2 176,6	2 200,9	2 169,5

17. VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

Milj. €	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	357,3	378,3	366,5
Annetut kiinteistövuokrat, käypä arvo	615,2	789,6	634,4
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	0,0	4,5	0,0
Rs-takaukset	1,8	2,9	1,8
Muut vakuudet			
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	6,6	6,9	7,2
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	8,4	8,0	8,4
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	131,3	76,8	96,8
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	0,7	0,7	0,9
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	65,7	44,7	65,7

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistivat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsiteltiin strukturoituna yhteisinä, joita ei yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 0,0 (6,9) milj.€.

18. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat SATO Oyj sekä sen emo-, sisar-, tytär- ja 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 % tai enemmän katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 % luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta.

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

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

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

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

Milj. €	1-3/2022	1-3/2021	1-12/2021
Laajennetun johtoryhmän työsuhte-etuuskien henkilöstömenot			
Palkat ja muut työsuhte-etuudet	0,6	0,4	1,3
Yhteensä	0,6	0,4	1,3

Palkitsemisjärjestelmät

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

19. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

SATO-konserniyhtiöt allekirjoittivat 22.4.2022 sopimuksen 2 009 vuokra-asunnon myynnistä ruotsalaiselle kiinteistösijoittajalle Heimstadenille. Kauppa toteutui 25.4.2022. Kaupassa myydyt asunnot sijaitsevat Hämeenlinnassa, Jyväskylässä, Lahdessa, Oulussa, Vihdissä ja Ylöjärvellä. Vuokrasopimukset siirtyvät kaupassa ostajalle sellaisenaan.

Myynti toteuttaa SATOn strategiaa, jonka mukaisesti yhtiö keskittää asuntoinvestoinnit pääkaupunkiseudulle ja sen työssäkäyntialueelle pääradan varteen sekä Tampereelle ja Turkuun ja niiden ympäristökuntiin. Myydyt kohteet sijaitsevat pääsääntöisesti strategian mukaisten kasvukeskusten ulkopuolella.

TUNNUSLUVUT, KONSERNI

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1-3/2022	1-3/2021	2021	2020	2019*	2018*	2017*
Liikevaihto, milj. €	74,7	74,0	298,3	303,4	295,6	290,4	280,1
Nettovuokratuotto, milj. €	44,4	44,9	210,6	220,3	207,1	198,5	188,4
Liikevoitto, milj. €	117,9	67,9	304,5	179,6	725,6	273,3	230,1
Nettorahoituskulut, milj. €	-11,1	-11,8	-45,1	-50,0	-55,1	-42,5	-45,8
Tulos ennen veroja, milj. €	106,8	56,2	259,4	129,5	670,5	230,8	184,4
Taseen loppusumma, milj. €	5 183,0	4 972,6	5 091,4	5 104,7	4 718,2	3 922,4	3 693,1
Oma pääoma, milj. €	2 417,1	2 179,0	2 351,3	2 155,7	2 055,8	1 554,5	1 397,6
Korollinen vieras pääoma, milj. €	2 176,6	2 200,9	2 169,5	2 381,5	2 098,4	1 982,2	1 931,7
Sijoitetun pääoman tuotto, %	10,4 %	6,1 %	6,7 %	4,1 %	18,9 %	7,9 %	7,1 %
Oman pääoman tuotto, %	14,3 %	8,2 %	9,1 %	4,8 %	29,6 %	12,4 %	11,0 %
Omavaraisuusaste, %	46,6 %	43,8 %	46,2 %	42,2 %	43,6 %	39,6 %	37,8 %
Henkilöstö keskimäärin**	321	244	276	229	223	215	206
Henkilöstö kauden lopussa	322	249	313	242	229	218	212
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos/osake, €	1,50	0,79	3,64	1,80	9,45	3,26	2,55
Oma pääoma/osake, €***	42,70	38,49	41,53	38,07	36,31	27,46	24,68
Osakkeita, milj., kpl****	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6
Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus							
Operatiivinen tulos, milj. €	18,5	19,3	101,6	109,0	91,4	98,7	82,8
Operatiivinen tulos/osake, €	0,33	0,34	1,79	1,92	1,61	1,74	1,46
Nettovarallisuus, milj. €	2 845,9	2 600,2	2 779,3	2 577,2	2 477,7	1 855,7	1 678,7
Nettovarallisuus/osake, €	50,27	45,93	49,09	45,52	43,76	32,77	29,65
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	25,8	21,3	107,9	132,1	91,2	97,9	92,4
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	0,46	0,38	1,91	2,33	1,61	1,73	1,63
Tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021		
Liikevaihto, milj. €	74,7	75,1	74,9	74,2	74,0		
Nettovuokratuotto, milj. €	44,4	53,2	57,3	55,1	44,9		
Liikevoitto, milj. €	117,9	59,1	51,4	126,0	67,9		
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta	82,6	14,6	2,4	80,4	31,6		
Nettorahoituskulut, milj. €	-11,1	-11,4	-10,9	-11,0	-11,8		
Tulos ennen veroja, milj. €	106,8	47,7	40,5	115,1	56,2		
Tulos/osake (€)	1,50	0,65	0,57	1,63	0,79		
Osakkeiden painotettu keskiarvo, milj.kpl*	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6		
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj.€	23,7	50,2	57,3	42,7	16,9		
prosentteina liikevaihdosta	31,8 %	66,8 %	76,5 %	57,5 %	22,9 %		
Operatiiviset tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
Operatiivinen tulos, milj. €	18,5	24,4	30,3	27,6	19,3		
Operatiivinen tulos/osake, €	0,33	0,43	0,53	0,49	0,34		
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	25,8	33,2	36,2	17,2	21,3		
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	0,46	0,59	0,64	0,30	0,38		

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

** Sisältää kesätyöntekijät.

*** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta.

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

TUNNUSLUKUJEN KAAVAT

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

Yhteystiedot:

Helsinki: Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki, Asuntojen vuokraus: Mikonkatu 7, 00100 Helsinki

Tampere: Satakunnankatu 18 B, 33210 Tampere • Turku: Brahenkatu 11 D, 20100 Turku

Pietari: Ul. Professora Popova 37 A, g. St. Petersburg, Russian Federation 197022

Valtakunnallinen vaihde:

0201 344 000 • Asiakaspalvelu: 020 334 443

Julkaisujen tilaaminen:

SATO Oyj, Viestintä, puh. 0201 34 4338, viestinta@sato.fi

www.sato.fi • www.satodom.ru

sato

sato

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

