

H1 PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2022



SISÄLLYSLUETTELO

Avainluvut	3
SATO Oyj:n puolivuosisikatsaus 1.1.–30.6.2022	4
Toimitusjohtaja Antti Aarnio	5
Toimintaympäristö	5
Katsauskausi 1.1.–30.6.2022 (1.1.–30.6.2021)	5
Liikevaihto ja tulos	5
Taloudellinen asema ja rahoitus	6
Asuntoliiketoiminta	6
Sijoituskiinteistöt	6
Henkilöstö	7
Kausi 1.4.–30.6.2022 (1.4.–30.6.2021)	7
Liikevaihto ja tulos	7
Asuntoliiketoiminta	7
Sijoituskiinteistöt	7
Henkilöstö	8
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	8
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	8
Näkymät	9
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 30.6.2022	10
Taloudellinen kehitys	11
Konsernin tuloslaskelma, IFRS	14
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	15
Konsernitase, IFRS	16
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	17
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	18
Liitetiedot puolivuosisikatsaukseen	19
Tunnusluvut, konserni	28
Tunnuslukujen kaavat	29

AVAINLUVUT



Avainluku	1-6/2022	1-6/2021	1-12/2021
Liikevaihto	147,2 milj. €	148,2 milj. €	298,3 milj. €
Asuntojen lukumäärä	24 949 asuntoa	26 718 asuntoa	26 791 asuntoa
Sijoituskiinteistöt	4 976,7 milj. €	4 916,4 milj. €	5 032,8 milj. €
Investoinnit asunto-omaisuuteen	68,5 milj. €	59,6 milj. €	167,1 milj. €
Rakenteilla Suomi	1 053 kpl	1 158 kpl	1 152 kpl
Keskivuokra Suomessa kauden lopussa	17,84 €/m ² /kk	17,48 €/m ² /kk	17,46 €/m ² /kk
Operatiivinen kassavirta (CE)	84,6 milj. €	38,5 milj. €	107,9 milj. €
Oma pääoma	2 462,2 milj. €	2 274,5 milj. €	2 351,3 milj. €

SATO OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUS I.I.-30.6.2022

VUOKRA-ASUNTOJEN KYSYNTÄ ON KASVUSSA

YHTEENVETO AJALTA I.I.-30.6.2022 (I.I.-30.6.2021)

- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 94,8 % (94,6).
- Liikevaihto oli 147,2 milj. € (148,2).
- Nettovuokratuotto oli 98,4 milj. € (100,0).
- Tulos ennen veroja oli 144,5 milj. € (171,2).
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 40,3 milj. € (112,0).
- Asuntoinvestoinnit olivat 68,5 milj. € (59,6).
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 613,5 milj. € (4 430,3).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,3 % (8,7).
- Oma pääoma oli 2 462,2 milj. € (2 274,5), 43,49 €/osake (40,17).
- Osakekohtainen tulos oli 2,04 € (2,42).
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 191 asuntoa (41).
- Rakenteilla on 1 001 uutta vuokra-asuntoa (1 035) ja 0 omistusasuntoa (71) sekä 52 JoustoKotia (52).
- SATO myi 2 009 vuokra-asuntoa pääasiassa Lahden, Jyväskylän ja Oulun alueilta.

YHTEENVETO AJALTA I.4.-30.6.2022 (I.4.-30.6.2021)

- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 95,0 % (94,4).
- Liikevaihto oli 72,5 milj. € (74,2).
- Nettovuokratuotto oli 54,0 milj. € (55,1).
- Tulos ennen veroja oli 37,6 milj. € (115,1).
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -42,3 milj. € (80,4).
- Asuntoinvestoinnit olivat 44,7 milj. € (42,7).
- Osakekohtainen tulos oli 0,54 € (1,63).
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 191 asuntoa (41).
- Rakenteilla on 1 001 uutta vuokra-asuntoa (1 035) ja 0 omistusasuntoa (71) sekä 52 JoustoKotia (52).
- SATO myi 2 009 vuokra-asuntoa pääasiassa Lahden, Jyväskylän ja Oulun alueilta.

TOIMITUSJOHTAJA ANTTI AARNIO:

– Katsauskaudella SATOn vuokrausaste parani ja oli 94,8 % (94,6). Vuokra-asuntojen kysyntä on elpynyt koronapandemian jälkeen ja vuokrausasteen paranemiseen ovat vaikuttaneet pääasiassa palveluiden kulutuksen kasvu ja sitä kautta palvelualan työllisyyden paraneminen. Myös taloudellinen epävarmuus sekä kuluttajahintojen ja korkojen nousu heijastuu osittain vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun.

– Keskityimme katsauskauden aikana SATOssa asiakaspalvelumme ja vuokrausasteemme kehittämiseen vastaamaan entistä paremmin asiakkaiden tarpeita.

– 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.

– Toukokuussa aloitettiin vuokra-asuntokohteen rakennustyöt Tuusulan Rykmentipuistossa. Hanke on SATOn ensimmäinen uusi asuntoinvestointi Tuusulaan yli 15 vuoteen.

– Toukokuussa valmistui puukerrostalokohde Helsingin Mellunmäkeen Lupajantielle. Kaksikerroksisissa puurakenteisissa pienkerrostaloissa on 112 vapaarahoitteista vuokratokia. Suunnitteluratkaisuissa on huomioitu energiatehokkuus sekä vuosikymmeniä kestävätkä rakennusratkaisut ja -materiaalit.

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

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

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

Alkuvuonna koronarajoitusten poistussa talouskasvu oli ripeää palveluiden kulutuksen kasvaessa ja sitä kautta työllisyyden parantuessa. Venäjän hyökkäys Ukrainaan helmikuun lopussa lisäsi taloudellisen ympäristön epävakaita näkymiä. Suurimmat vaikutukset ovat liittyneet energian sekä materiaalien hintojen voimakkaaseen nousuun ja toimitusketjujen haasteisiin, jotka olivat nähtävissä jo loppuvuonna 2021. Kustannusten nousu on pysynyt korkealla tasolla koko katsauskauden ajan ja keskuspankit joutuvat nostamaan korkoja hillitäkseen kustannusten nousua.

Useat ennustuslaitokset ovat alentaneet kuluvan ja tulevan vuoden kasvunäkymiä. Epävarmuuden seurauksena kuluttajien luottamus on heikentynyt voimakkaasti. Tilastokeskuksen 27.6.2022 julkistaman luottamusindikaattorin mukaan kuluttajien odotukset omasta ja Suomen taloudesta olivat erittäin pessimistiset.

Inflaatio on pysynyt korkealla tasolla alkuvuonna 2022. Eurostatin julkistamien ennakkotietojen mukaan euroalueen inflaatio kesäkuussa oli 8,6 % ja Suomessa 8,1 %. Eniten hintoja on nostanut energian ja ruuan hintojen kallistuminen. Inflaation kiihtyminen on nostanut yleistä korkotasoa, ja keskuspankit ovat kiristäneet rahapolitiikkaansa hillitäkseen hintojen nousua. EKP aikoo nostaa ohjaukorkoa heinäkuussa ja uudelleen syyskuussa. Inflaation odotetaan kuitenkin hidastuvan vuoden 2023 aikana.

Pitkään jatkunut ennätysvilkas rakentaminen on alkanut osoittaa hiljenemisen merkkejä. Rakennusteollisuus RT:n toukokuun talousennusteen mukaan tänä vuonna asuntaloitukset laskevat arviolta viidenneksellä noin 39 000 asuntoon. Ensi vuonna Rakennusteollisuus RT ennakoitujen asettuvan pitkän aikavälin asuntotuotantotarpeen tasolle, 35 000 asuntoon.

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

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

KATSAUSKAUSI 1.1.–30.6.2022 (1.1.–30.6.2021)

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Tammi-kesäkuussa 2022 konsernin liikevaihto oli 147,2 miljoonaa euroa (148,2).

Liikevoitto oli 166,8 miljoonaa euroa (194,0). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 126,5 miljoonaa euroa (82,0). Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli 40,3 miljoonaa euroa (112,0).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -22,3 miljoonaa euroa (-22,7).

Tulos ennen veroja oli 144,5 miljoonaa euroa (171,2).

Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-kesäkuussa 84,6 miljoonaa euroa (38,5).

Osakekohtainen tulos oli 2,04 euroa (2,42).

TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli kesäkuun lopussa yhteensä 5 164,9 miljoonaa euroa (5 012,9). Oma pääoma oli 2 462,2 miljoonaa euroa (2 274,5). Osakekohtainen oma pääoma oli 43,49 euroa (40,17).

Konsernin omavaraisuusaste oli kesäkuun lopussa 47,7 % (45,4). Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 0,0 miljoonaa euroa ja luototusaste oli kesäkuun lopussa 41,2 % (42,8).

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolla suhteutettuna 9,6 % (12,4). Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,3 % (8,7).

Korollinen vieras pääoma oli kesäkuun lopussa 2 151,4 miljoonaa euroa (2 155,7), josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 980,5 miljoonaa euroa (1 952,9). Lainakannan keskikorko oli 1,8 % (1,7). Nettorahoituskulut olivat yhteensä -22,3 miljoonaa euroa (-22,7).

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 31,4 miljoonaa euroa (9,1).

Reaalivakuudettoman rahoituksen osuus oli 83,5 % (85,1) kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli kesäkuun lopussa 88,8 % (86,9) 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 147,2 miljoonaa euroa (148,2). Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 94,8 % (94,6) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 27,6 % (32,3).

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 17,84 euroa/m²/kk (17,48).

Asuntojen nettovuokratuotto oli 98,4 miljoonaa euroa (100,0).

SIIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 30.6.2022 yhteensä 24 949 asuntoa (26 718). Katsauskaudella valmistui 191 vuokra-asuntoa (41). Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osuomistusasuntoja oli 2 018.

Käypä arvo

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kesäkuun lopussa yhteensä 4 976,7 miljoonaa euroa (4 916,4). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli -56,0 miljoonaa euroa (162,9).

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

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalppua 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 68,5 miljoonaa euroa (59,6). Katsauskauden investoinneista 78,4 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 59,4 %. Lisäksi Suomessa oli 30.6.2022 133,8 miljoonan euron (122,7) arvosta sitovia hankintasopimuksia.

SATO myi 2 009 vuokra-asuntoa pääasiassa Lahden, Jyväskylän ja Oulun alueilta ruotsalaiselle sijoitusyhtiölle Heimstadenille. Myynti toteuttaa SATOn strategiaa, jonka mukaisesti yhtiö keskittää asuntoinvestoinnit pääkaupunkiseudulle ja sen työssäkäyntialueelle pääradan varteen sekä Tampereelle ja Turkuun ja niiden ympäristökuuntiin.

Toukokuussa aloitettiin vapaarahoitteisen vuokra-asunto-kohteen rakennustyöt Tuusulan Rykmentipuistossa. Tuusulan Rykmentinpuisto toteutetaan monen eri toimijan yhteistyönä ja alueelle tulee erilaisia asumismuotoja. SATO rakennuttaa alueelle 92 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Rykmentinpuiston Pataljoonantien hanke on SATOn ensimmäinen uusi asuntoinvestointi Tuusulaan yli 15 vuoteen. Asuinrakennusten suunnittelussa on huomioitu energiatehokkuus ja vuosikymmeniä kestävä rakennusratkaisu. Kohde on A-energialuokkaa. Rakennusten lämmönlähteeksi tulee kaukolämpö, sillä pohjavesialueelle ei voida toteuttaa maalämpöä. Rakennuksissa on myös aurinkopaneelit sekä tuloilman viilennys.

Toukokuussa valmistui puukerrostalokohde Helsingin Mellunmäkeen Lupajantielle. Kaksikerroksisissa puurakenteisissa pienkerrostaloissa on 112 vapaarahoitteista vuokratoteita. Suunnitteluratkaisuissa on huomioitu energiatehokkuus sekä vuosikymmeniä kestävät rakennusratkaisut ja -materiaalit. Asunnot ja yhteistilat on suunniteltu tehokkaasti, mikä osaltaan vähentää rakennuksen energiankulutusta ja pienentää hiilijalanjälkeä. Talojen lämmönlähteenä on maalämpö, jossa hyödynnetään maaperään varastoitunutta energiaa.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 2 015 (11). Yhteisarvoltaan nämä olivat 208,3 miljoonaa euroa (2,5).

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli kesäkuun lopussa 42,2 miljoonaa euroa (32,5). Kesäkuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 7,7 miljoonaa euroa (15,5).

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 191 vuokra-asuntoa (41) ja 0 omistusasuntoa (0) sekä 0 JoustoKotia (0). Rakenteilla oli 30.6.2022 yhteensä 1 001 vuokra-asuntoa (1 035), 0 omistusasuntoa (71) sekä 52 JoustoKotia (52).

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 31,5 miljoonaa euroa (40,8).

Pietarissa SATOlla oli kesäkuun lopussa yhteensä 522 asuntoa (532). Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 94,0 % (95,2). SATO pidättäytyy uusista investointipäätöksistä Venäjällä. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli kesäkuun lopussa 342 henkilöä (283), joista vakituudessa työsuhteessa oli 294 (248). Tammi-kesäkuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 329 henkilöä (259).

KAUSI 1.4.–30.06.2022 (1.4.–30.6.2021)

LIKEVAIHTO JA TULOS

Huhti-kesäkuussa 2022 konsernin liikevaihto oli 72,5 miljoonaa euroa (74,2).

Liikevoitto oli 48,8 miljoonaa euroa (126,0). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 91,2 miljoonaa euroa (45,7). Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli -42,3 miljoonaa euroa (80,4).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -11,2 miljoonaa euroa (-11,0).

Tulos ennen veroja oli 37,6 miljoonaa euroa (115,1). Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli huhti-kesäkuussa 58,8 miljoonaa euroa (17,2).

Osakekohtainen tulos oli 0,54 euroa (1,63).

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 72,5 miljoonaa euroa (74,2). Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 95,0 % (94,4) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 29,0 % (33,5).

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövokrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 17,84 euroa/m²/kk (17,48).

Asuntojen nettovuokratuotto oli 54,0 miljoonaa euroa (55,1).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 30.6.2022 yhteensä 24 949 asuntoa (26 718). Katsauskaudella valmistui 191 vuokra-asuntoa (41). Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osuomistusasuntoja oli 2 018.

Käypä arvo

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kesäkuun lopussa yhteensä 4 976,7 miljoonaa euroa (4 916,4). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli -152,3 miljoonaa euroa (111,9).

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

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalikkua ja luodaan edellytykset kasvulle. SATOn investoinnit 2000-luvulla vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin ovat yhteensä yli 3 miljardia euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokratoteita 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 44,7 miljoonaa euroa (42,7). Katsauskauden investoinneista 76,3 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 55,8 %. Lisäksi Suomessa oli 30.6.2022 133,8 miljoonan euron (122,7) arvosta sitovia hankintasopimuksia.

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

Toukokuussa aloitettiin vapaarahoitteisen vuokra-asunto-kohteen rakennustyöt Tuusulan Rykmentipuistossa. Tuusulan Rykmentinpuisto toteutetaan monen eri toimijan yhteistyönä ja alueelle tulee erilaisia asumismuotoja. SATO rakennuttaa alueelle 92 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Rykmentinpuiston Pataljoonantien hanke on SATOn ensimmäinen uusi asuntoinvestointi Tuusulaan yli 15 vuoteen. Asuinrakennusten suunnittelussa on huomioitu energiatehokkuus ja vuosikymmeniä kestävät rakennusratkaisut. Kohde on A-energialuokkaa. Rakennusten lämmönlähteeksi tulee kaukolämpö, sillä pohjavesialueelle ei voida toteuttaa maalämpöä. Rakennuksissa on myös aurinkopaneelit sekä tuloilman viilennys.

Toukokuussa valmistui puukerrostalokohde Helsingin Mellunmäkeen Lupajantielle. Kaksikerroksisissa puurakenteisissa pienkerrostaloissa on 112 vapaarahoitteista vuokratotia. Suunnitteluratkaisuisa on huomioitu energiatehokkuus sekä vuosikymmeniä kestävät rakennusratkaisut ja -materiaalit. Asunnot ja yhteistilat on suunniteltu tehokkaasti, mikä osaltaan vähentää rakennuksen energiankulutusta ja pienentää hiilijalanjälkeä. Talojen lämmönlähteenä on maalämpö, jossa hyödynnetään maaperään varastoitunutta energiaa.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 2 015 (6). Yhteisarvoltaan nämä olivat 207,4 miljoonaa euroa (1,1).

Omistettujen tonttivarannon kirjanpitoarvo oli kesäkuun lopussa 42,2 miljoonaa euroa (32,5). Kesäkuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 7,7 miljoonaa euroa (15,5).

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 191 vuokra-asuntoa (41) ja 0 omistus-asuntoa (0) sekä 0 JoustoKotia (0). Rakenteilla oli 30.6.2022 yhteensä 1 001 vuokra-asuntoa (1 035) ja 0 omistus-asuntoa (71) sekä 52 JoustoKotia (52).

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 20,4 miljoonaa euroa (29,8).

Pietarissa SATOlla oli kesäkuun lopussa yhteensä 522 asuntoa (532). Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 90,1 % (95,4). SATO pidättäytyy uusista investointipäätöksistä Venäjällä. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli kesäkuun lopussa 342 henkilöä (283), joista vakituisessa työsuhteessa oli 294 (248). Huhti-kesäkuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 336 henkilöä (273).

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskauden jälkeisiä olennaisia tapahtumia ei ole.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

Ukrainan sota on lähiajan toimintaympäristöön vaikuttava riski, jonka 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 kuluttajien ostovoimaan sekä kykyyn suoriutua velvoitteistaan. Tällaisella talouden tai toiminnan heikentymisellä voi olla haitallinen vaikutus SATOn omistamien kiinteistöjen taloudelliseen tulokseen tai toimintaan, rahoituskustannuksiin tai arvoon.

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

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

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

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

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

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

SATolla on Pietarissa tällä hetkellä 522 asuntoa. Investointit 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 valuuttariski. Vieraassa valuutassa arvostettujen omaisuserien konsolidoinnista konsernitilinpäätökseen syntyy myös translaatoriskiä, 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 SATOn liiketoimintaan Venäjällä ja Venäjän liiketoimintaan liittyvien tahojen kanssa. Se voi vaikuttaa SATOn kykyyn suorittaa maksuja tavarantoimittajilleen, työntekijöilleen ja viranomaisille sekä saada asiakkailtaan maksuja, jolla voi siten olla olennainen haitallinen vaikutus SATOn liiketoimintaan Venäjällä ja mikä voi jopa johtaa siihen, että SATO rajoittaa tai lopettaa toimintaansa Venäjällä ja Venäjään liittyvien tahojen kanssa pitkäksi aikaa. Ukrainan sodan pitkittyessä liiketoiminnan harjoittamisessa Venäjällä voi olla negatiivista vaikutusta yhtiön maineeseen ja se voi vaikeuttaa liiketoiminnan harjoittamista Suomessa tai heikentää yhtiön kykyä hankkia rahoitusta markkinoilta, ja sillä voi olla haitallinen vaikutus SATOn omistamien kiinteistöjen taloudelliseen tulokseen tai toimintaan, rahoituskustannuksiin tai arvoon.

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

NÄKYMÄT

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

Alkuvuonna koronarajoitusten poistuessa talouskasvu oli ripeää palveluiden kulutuksen kasvaessa ja sitä kautta työllisyyden parantuessa. Venäjän hyökkäys Ukraina helmikuun lopussa lisäsi taloudellisen ympäristön epävakaita näkymiä. Suurimmat vaikutukset ovat liittyneet energian sekä materiaalien hintojen voimakkaaseen nousuun ja toimitusketjujen haasteisiin, jotka olivat nähtävissä jo loppuvuonna 2021. Kustannusten nousu on pysynyt korkealla tasolla koko katsauskauden ajan. Kohonneet rakennuskustannukset voivat mahdollisesti siirtää eteenpäin osaa SATOn tulevista investointipäätöksistä.

Pitkään jatkunut ennätysvilkas rakentaminen on alkanut osoittaa lieviä hiljenemisen merkkejä. Rakennusteollisuus RT:n toukokuun talousennusteen mukaan tänä vuonna asuntoaloitukset laskevat arviolta viidenneksellä noin 39 000 asuntoon. Ensi vuonna Rakennusteollisuus RT ennakoii aloitusten asettuvan pitkän aikavälin asuntotuotantotarpeen tasolle, 35 000 asuntoon. Tämä näkyy pitkällä aikavälillä vuokra-asuntojen tarjonnassa.

Useat ennustuslaitokset ovat alentaneet kuluvan ja tulevan vuoden kasvunäkymiä. Epävarmuuden seurauksena kuluttajien luottamus on heikentynyt voimakkaasti. Tilastokeskuksen 27.6.2022 julkistaman luottamusindikaattorin mukaan kuluttajien odotukset omasta ja Suomen taloudesta olivat kesäkuussa erittäin pessimistiset.

Inflaation kiihtyminen on nostanut yleistä korkotasoa, ja keskuspankit ovat kiristäneet rahapolitiikkaansa hillitäkseen hintojen nousua. EKP aikoo nostaa ohjauskorkoa heinäkuussa ja uudelleen syyskuussa. Inflaation odotetaan kuitenkin hidastuvan vuoden 2023 aikana. Korkea inflaatio nostaa kohonneiden ylläpitokustannusten lisäksi korkotasoa ja tämä kasvattaa SATOn rahoituskustannuksia. Rungas vuokra-asuntotarjonta rajoittaa inflaation myötä kohonneiden kustannusten siirtoa kokonaisuudessaan vuokraan.

Koronapandemian aiheuttamien rajoitusten purkautuessa ja palvelualan työllisyyden parantuessa vuokra-asuntojen kysyntä on alkanut kasvaa, mikä näkyy parantuneena vuokrausasteena. Taloudellinen epävarmuus, korkojen nousupaine ja kuluttajahintojen nousu on myös osittain heijastunut vuokra-asuntojen kasvaneena kysyntänä.

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

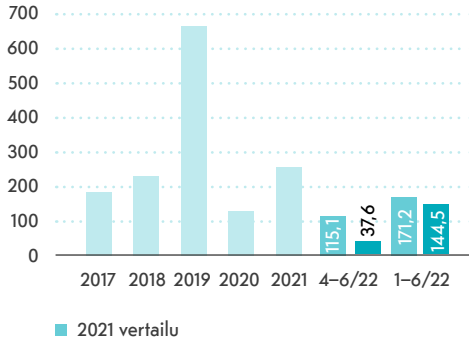
SATO OYJ:N OSAKKEENOMISTAJAT 30.6.2022

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistussuudet	kpl	%
Balder Finska Ofas Ab (Fastighets Ab Balder)	31 854 535	56,1 %
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 (117 kpl)	867 420	1,5 %

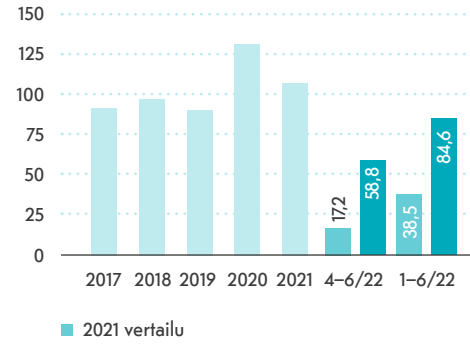
SATOn osakkeiden lukumäärä 30.6.2022 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittynä osakkeenomistajia oli 127. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,72 % 1.1.–30.6.2022.

TALOUDELLINEN KEHITYS

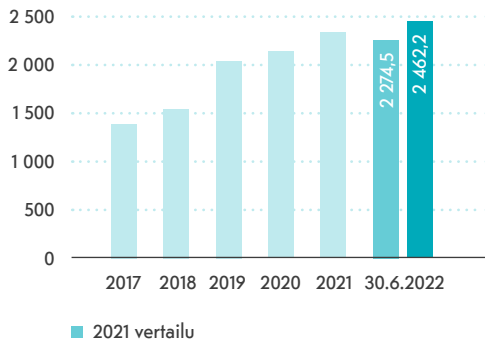
Tulos ennen veroja, milj. €



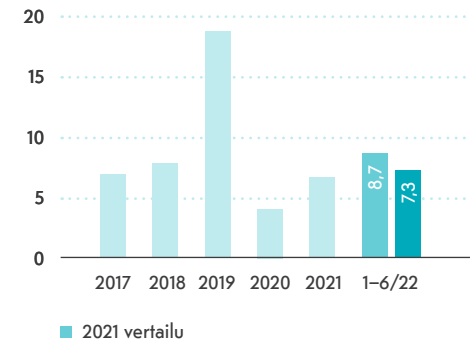
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



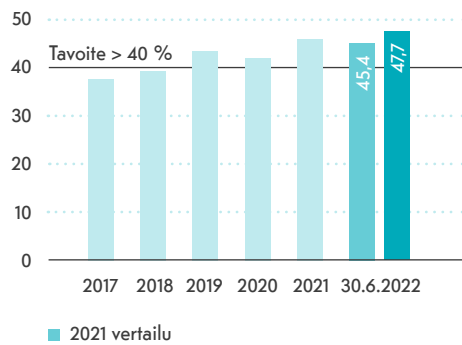
Oma pääoma, milj. €



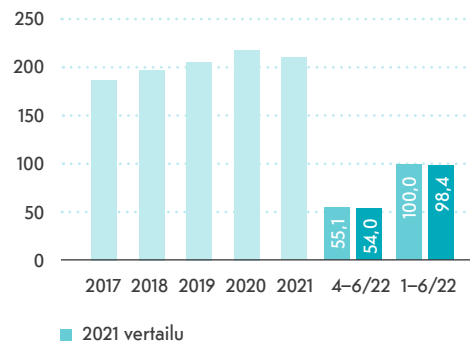
Sijoitetun pääoman tuotto, %



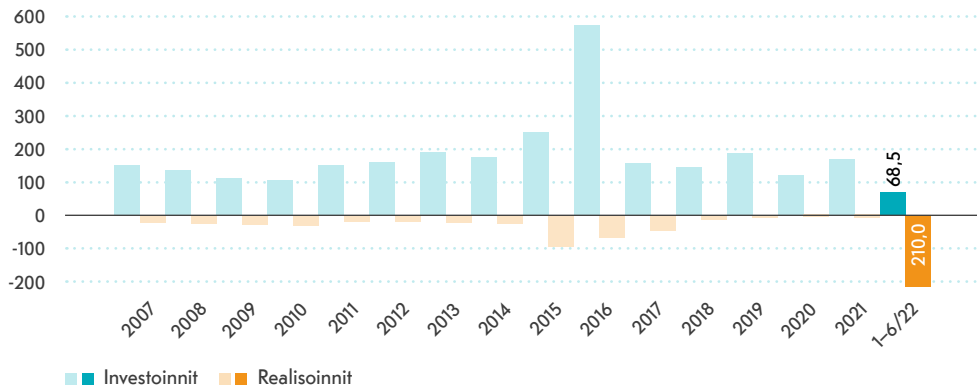
Omavaraisuusaste, %



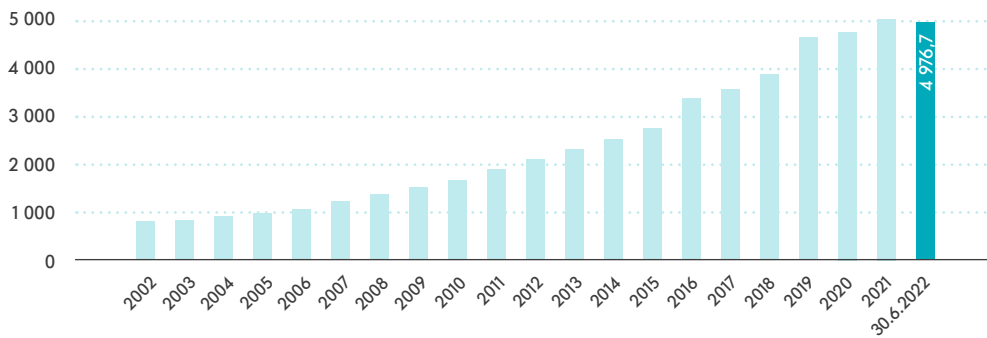
Nettovuokratuotto, milj. €



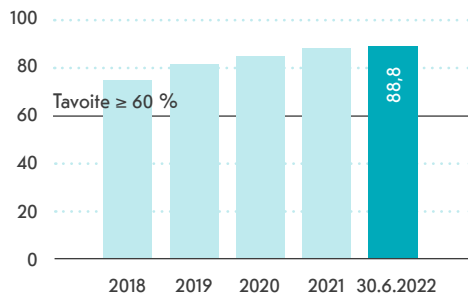
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



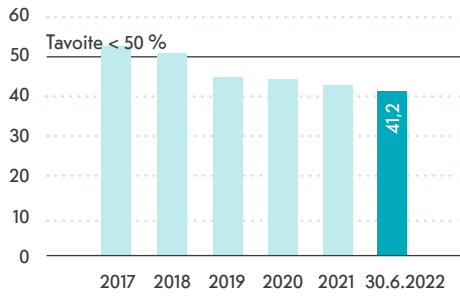
Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



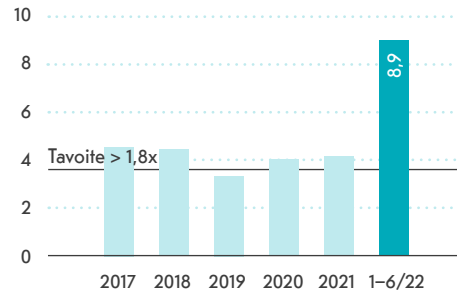
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



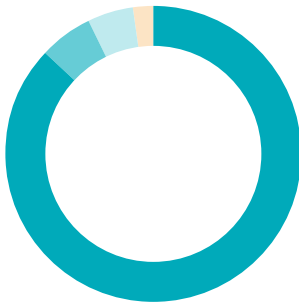
Luototusaste, %



Korkokatekerroin



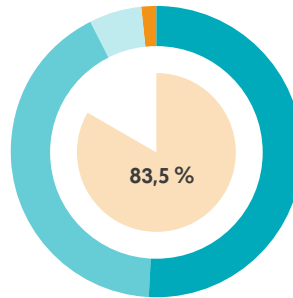
**Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma
30.6.2022**



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

Asunto-omaisuus yhteensä 4 833,6 milj. €

**Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 30.6.2022,
yht. 2 157,3 milj. €**



- Joukkovelkakirjalainat 1 099,0
- Pankkilainat 897,7
- Korkotukilainat 127,2
- Aravalainat 33,4
- Yritystodistukset 0,0
- 83,5 % velkasalkusta reaalivakuudetonta

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.4.–30.6.2022	1.4.–30.6.2021	1.1.–30.6.2022	1.1.–30.6.2021	1.1.–31.12.2021
Liikevaihto	72,5	74,2	147,2	148,2	298,3
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-18,5	-19,2	-48,8	-48,3	-87,7
Nettovuokratuotot	54,0	55,1	98,4	100,0	210,6
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	47,1	0,7	47,2	1,0	2,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	-42,3	80,4	40,3	112,0	129,1
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-10,6	-9,4	-20,0	-17,5	-35,8
Liiketoiminnan muut tuotot	1,0	0,0	1,7	-0,4	-0,2
Liiketoiminnan muut kulut	-0,4	-0,7	-0,8	-1,1	-1,5
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto	48,8	126,0	166,8	194,0	304,5
Rahoitustuotot	0,1	0,1	0,2	0,4	0,5
Rahoituskulut	-11,3	-11,1	-22,5	-23,1	-45,6
Nettorahoituskulut	-11,2	-11,0	-22,3	-22,7	-45,1
Tulos ennen veroja	37,6	115,1	144,5	171,2	259,4
Tuloverot	-7,1	-22,7	-28,8	-34,4	-53,4
Tilikauden tulos	30,5	92,3	115,7	136,9	206,0
Tilikauden tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	30,5	92,3	115,7	136,9	206,0
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	30,5	92,3	115,7	136,9	206,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton (euroa)	0,54	1,63	2,04	2,42	3,64
Laimennettu (euroa)	0,54	1,63	2,04	2,42	3,64
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.4.–30.6.2022	1.4.–30.6.2021	1.1.–30.6.2022	1.1.–30.6.2021	1.1.–31.12.2021
Muut laajan tuloksen erät					
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verot eristä, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahavirran suojaus	18,1	2,9	39,3	11,3	18,8
Muuntoerot	0,0	0,9	-8,0	1,2	2,8
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-3,6	-0,6	-7,9	-2,3	-3,8
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	14,5	3,2	23,5	10,3	17,9
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	14,5	3,2	23,5	10,3	17,9
Tilikauden laaja tulos yhteensä	45,1	95,6	139,2	147,1	223,9
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	45,1	95,6	139,2	147,1	223,9
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	45,1	95,6	139,2	147,1	223,9

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	4 976,7	4 916,4	5 032,8
Aineelliset hyödykkeet	3,0	2,5	3,2
Aineettomat hyödykkeet	6,3	4,5	5,7
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0,1	0,1	0,1
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	1,0	1,0	1,0
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	5,2	6,0	5,8
Saamiset	23,0	2,8	3,1
Laskennalliset verosaamiset	2,3	11,9	10,4
Yhteensä	5 017,6	4 945,2	5 062,0
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	110,4	42,4	19,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,6	10,9	1,8
Rahavarat	36,3	14,4	8,5
Yhteensä	147,3	67,7	29,4
VARAT YHTEENSÄ	5 164,9	5 012,9	5 091,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot	14,8	-22,6	-16,6
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,8	114,8	114,8
Kertyneet voittovarot	2 284,6	2 134,4	2 205,2
Yhteensä	2 462,3	2 274,7	2 351,5
Määräysvallattomien omistajien osuus	-0,2	-0,2	-0,2
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 462,2	2 274,5	2 351,3
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	416,1	411,5	416,8
Varaukset	1,5	2,0	1,6
Vuokrasopimusvelat	52,0	52,1	54,1
Johdannaisvelat	0,7	28,6	20,1
Korottomat velat	0,0	0,9	0,9
Korolliset velat	1 700,0	2 064,8	2 076,6
Yhteensä	2 170,3	2 559,9	2 570,2
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	57,9	73,2	67,3
Varaukset	0,8	1,4	0,6
Vuokrasopimusvelat	4,9	4,8	5,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	17,5	8,2	4,0
Korolliset velat	451,4	90,9	92,9
Yhteensä	532,5	178,5	170,0
VELAT YHTEENSÄ	2 702,7	2 738,4	2 740,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	5 164,9	5 012,9	5 091,4

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	1.4.–30.6.2022	1.4.–30.6.2021	1.1.–30.6.2022	1.1.–30.6.2021	1.1.–31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirrat					
Tilikauden tulos	30,5	92,3	115,7	136,9	206,0
Oikaisut:					
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	43,4	-79,8	-38,2	-110,6	-127,1
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-47,1	-0,8	-47,2	-1,1	-2,6
Muut oikaisut	-0,3	-0,2	-0,2	-0,3	0,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	11,3	11,1	22,5	23,1	45,6
Korkotuotot	-0,1	-0,1	-0,2	-0,4	-0,5
Osinkotuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verot	7,1	22,7	28,8	34,4	53,4
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	44,8	45,1	81,1	81,9	174,8
Käyttöpääoman muutos:					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-9,1	-14,7	-9,9	-20,6	-3,7
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	13,7	15,5	7,3	19,2	0,7
Maksetut korot	-21,4	-21,4	-31,3	-32,4	-46,0
Saadut korot	-0,7	-0,4	-1,7	-1,0	0,6
Maksetut verot	-9,6	-5,2	-14,3	-15,3	-24,0
Liiketoiminnan nettorahavirta	17,7	18,9	31,1	31,9	102,4
Investointien rahavirrat					
Investoinnit sijoitusomaisuuteen	-53,3	-54,1	-78,3	-77,1	-185,1
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,0	-0,5	-1,8	-1,0	-4,0
Saadut maksut lainasaamisista ja velkakirjasijoituksista	12,3	28,1	12,3	38,1	43,6
Myönnettyt lainat ja sijoitukset velkakirjoihin	-95,0	0,0	-95,0	0,0	0,0
Sijoitusomaisuuden realisointi	208,8	18,8	212,9	20,8	34,5
Investointien nettorahavirta	71,8	-7,7	50,0	-19,2	-111,0
Rahoituksen rahavirrat					
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	-21,0	14,5	-5,0	9,5	-0,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,0	7,0	0,0	7,0	101,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-9,5	-65,1	-17,3	-242,5	-313,3
Vuokravastuuelkojen takaisinmaksut	-2,5	-1,1	-2,3	-2,0	-0,1
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	-28,3	-28,3	-28,3	-28,3	-28,3
Rahoituksen nettorahavirta	-61,3	-73,1	-52,9	-256,3	-241,0
Rahavarojen muutos					
Rahavarat kauden alussa	8,2	76,3	8,5	258,0	258,0
Kurssierot	0,0	0,0	-0,5	0,0	0,0
Rahavarat kauden lopussa	36,3	14,4	36,3	14,4	8,5

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus							Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä			
Oma pääoma 1.1.2022	4,4	-16,6	43,7	114,8	2 205,2	2 351,5	-0,2	2 351,3	
Laaja tulos:									
Rahavirran suojaus	-	31,4	-	-	-	31,4	-	31,4	
Muuntoerot	-	-	-	-	-8,0	-8,0	-	-8,0	
Tilikauden tulos	-	-	-	-	115,7	115,7	0,0	115,7	
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	31,4	-	-	107,7	139,2	0,0	139,2	
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	-	31,4	-	-	79,4	110,8	0,0	110,8	
Oma pääoma 30.6.2022	4,4	14,8	43,7	114,8	2 284,6	2 462,3	-0,2	2 462,2	

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus							Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä			
Oma pääoma 1.1.2021	4,4	-31,7	43,7	114,8	2 024,6	2 155,9	-0,2	2 155,7	
Laaja tulos:									
Rahavirran suojaus	-	9,1	-	-	-	9,1	-	9,1	
Muuntoerot	-	-	-	-	1,2	1,2	-	1,2	
Tilikauden tulos	-	-	-	-	136,9	136,9	0,0	136,9	
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	9,1	-	-	138,1	147,1	0,0	147,1	
Liiketoimet omistajien kanssa:									
Osingonjako	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3	
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	-	-28,3	-28,3	0,0	-28,3	
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	-	-	-	
Oman pääoman muutokset yhteensä	-	9,1	-	-	109,8	118,8	0,0	118,8	
Oma pääoma 30.6.2021	4,4	-22,6	43,7	114,8	2 134,4	2 274,7	-0,2	2 274,5	

LIITETIEDOT PUOLIVUOSIKATSAUKSEEN

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 asutussijoittamisesta. Konsernin toiminta on keskittynyt suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 87 % asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen ja Turun talousalueilla sekä Pietarissa.

2. LAATIMISPERUSTA JA UUDET LASKENTASTANDARDIT

SATOn puolivuositarkastus on laadittu noudattaen IAS 34 *Osavuositarkastukset* -standardia. Kaikki puolivuositarkastuksen luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluovusta. Puolivuositarkastuksen 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. Puolivuositarkastuksessa esitettävää tietoa ei ole tilintarkastettu.

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

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

Koska Venäjän ja Ukrainan sodalla on merkittäviä vaikutuksia Venäjän ruplan markkina-arvoon, SATO on päättänyt jäädyttää Venäjän ruplan kurssin 31.3.2022 julkaistuun arvoon. 30.6.2022 luvuissa on käytetty viimeisen päivän EUR/RUB kurssina 91,8305 ja tilikauden EUR/RUB keskimurssina 98,6328.

3. SEGMENTTILIITETIEDOT

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

Liikevaihto alueittain

Milj. €	4-6/2022	4-6/2021	1-6/2022	1-6/2021	1-12/2021
Suomi	71,3	72,9	144,8	145,6	292,8
Venäjä	1,2	1,3	2,4	2,6	5,5
Yhteensä	72,5	74,2	147,2	148,2	298,3

Pitkäaikaiset varat alueittain

Milj. €	30.6.2022			30.6.2021		
	Suomi	Venäjä	Yhteensä	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	4 858,7	118,0	4 976,7	4 800,7	115,7	4 916,4
Aineelliset hyödykkeet	3,0	0,0	3,0	2,4	0,0	2,5
Aineettomat hyödykkeet	6,3	0,0	6,3	4,5	0,0	4,5
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	5,2	-	5,2	6,0	-	6,0
Osuudet yhteis- ja osakkuusyhtyrityksissä	0,1	-	0,1	0,1	-	0,1
Yhteensä	4 873,2	118,1	4 991,3	4 813,7	115,7	4 929,4

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 osakkuusyhtyrityksissä	0,1	-	0,1
Yhteensä	4 919,3	128,2	5 047,5

4. MYYTYJEN SIOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

Milj. €	4-6/2022	4-6/2021	1-6/2022	1-6/2021	1-12/2021
Tuotot sijoitusasuntojen myynnistä					
Myyntituotot sijoitusasunnoista	207,7	1,6	210,4	2,5	8,2
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-160,6	-1,7	-163,2	-2,6	-8,0
Yhteensä	47,1	-0,1	47,2	-0,1	0,2
Tuotot maa-alueiden myynnistä					
Maa-alueiden myyntituotot	0,0	17,5	0,0	18,5	23,3
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	0,0	-16,7	-0,1	-17,4	-21,2
Yhteensä	0,0	0,8	-0,1	1,1	2,1
Yhteensä	47,1	0,7	47,2	1,0	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. €	4-6/2022	4-6/2021	1-6/2022	1-6/2021	1-12/2021
Liiketoiminnan muut tuotot					
Uudisasuntojen myyntituotot	2,6	0,0	5,6	0,0	1,6
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-1,8	-0,2	-4,2	-0,6	-2,5
Muut tuotot	0,2	0,1	0,3	0,2	0,7
Yhteensä	1,0	0,0	1,7	-0,4	-0,2

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	4-6/2022	4-6/2021	1-6/2022	1-6/2021	1-12/2021
Rahoitustuotot					
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,1	0,1	0,2	0,4	0,5
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,1	0,1	0,2	0,4	0,5
Rahoituskulut					
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista rahoitusveloista	-7,3	-7,2	-14,3	-14,8	-29,3
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-1,9	-2,0	-4,2	-4,4	-8,0
Korkokulut vuokrasopimusveloista	-0,8	-0,8	-1,7	-1,6	-3,3
Valuuttakurssitappiot	0,0	0,1	-0,2	0,0	-0,1
Muut rahoituskulut	-1,2	-1,1	-2,1	-2,3	-5,0
Yhteensä	-11,3	-11,1	-22,5	-23,1	-45,6
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-11,2	-11,0	-22,3	-22,7	-45,1

7. Sijoituskiinteistöt

Milj. €	1-6/2022	1-6/2021	1-12/2021
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	5 032,8	4 753,5	4 753,5
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt	7,7	15,8	16,3
Lisäinvestoinnit	70,8	59,1	167,3
Myydyt sijoituskiinteistöt	-164,7	-20,1	-29,3
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,8	0,5	1,2
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä	-2,6	-4,7	-6,5
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta*	40,3	112,0	129,1
Valuuttakurssierot, ei tulosvaikutteiset	-8,4	0,7	1,0
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	-	-0,5	0,2
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	4 976,7	4 916,4	5 032,8

* Erä voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita -0,7 milj. € (4,7).

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat ja realisoinnit kauden aikana

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

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

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

Vuokra-asunnot on keskitetty suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 87 % asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATO:n 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, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

SATO:n omistamien sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen perustuu sisäiseen kvartaaleittain tehtävään arviointiprosessiin, joka on kehitetty yhdessä ulkopuolisen asiantuntijan (nykyisin: JLL) kanssa. Ulkopuolinen asiantuntija antaa puolivuositain lausunnon SATO:n Suomen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksessä soveltamista arviointimeteodeista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Osana arviointia ulkopuolinen arvioitsija kiertää läpi jokaisen SATO:n sijoituskohteen kolmen vuoden aikana. Pietarin valmiit sijoituskiinteistöt arvioi ulkopuolinen arvioitsija (DMA Valuation). Arvonmäärityksessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat 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 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 liikevaihdossa, ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. SATO:n käyttämät arvostusmenetelmät omistetuille sijoituskiinteistöille ovat tuottoarvomenetelmä, kauppa-arvomenetelmä ja hankintameno eli tasearvo. Arvostus tapahtuu tuottoarvomenetelmää käyttäen sellaisissa Suomessa sijaitseissa kohteissa, jotka ovat vapaasti myytävissä, tai myytävissä taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Menetelmä perustuu kassavirta-analysiin, jossa 10 vuoden kassavirtaennusteet ja päätearvo diskontataan nykyarvoon. 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 (DMA Valuation) kauppa-arvomenetelmällä. Arava- ja korkotukilainoilla rahoitetut kohteet arvostetaan hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä, minkä arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintamenoon tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jolle niiden

käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä.

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

SATOn käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät asuinkohteille vuokrattuja maa-alueita. Maanvuokrasopimukset käsitellään sijoituskiinteistöiksi luokiteltavina ja käypään arvoon arvostettavina käyttöoikeusomaisuuserinä IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin ja IAS 40

Milj. €	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Tuottoarvo	4 537,0	4 501,9	4 585,0
Kauppa-arvo	118,0	115,7	128,1
Tasearvo	269,9	247,8	266,8
Omistetut sijoituskiinteistöt yhteensä	4 924,9	4 865,4	4 979,9
Käyttöoikeuskiinteistöt	51,9	51,0	52,9
Sijoituskiinteistöt yhteensä	4 976,7	4 916,4	5 032,7

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. €	1-6/2022	1-6/2021	1-12/2021
Kirjanpitoarvo kauden alussa	3,2	2,8	2,8
Lisäykset	0,4	0,2	1,4
Vähennykset	-0,1	-0,2	-0,4
Vähennysten kertynyt poisto	0,1	0,2	0,4
Siirrot erien välillä	-	-	-
Kauden poistot ja arvonalentumiset	-0,6	-0,5	-1,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	3,0	2,5	3,2

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Milj. €	1-6/2022	1-6/2021	1-12/2021
Kirjanpitoarvo kauden alussa	5,7	4,0	4,0
Lisäykset	1,6	1,0	2,7
Vähennykset	-0,2	0,0	0,0
Vähennysten kertynyt poisto	-	-	-
Siirrot erien välillä	-0,1	0,0	0,0
Kauden poisto	-0,7	-0,5	-1,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	6,3	4,5	5,7

10. VUOKRASOPIMUKSET

Käyttöoikeusomaisuuserät

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

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

Vuokrasopimusvelat

Milj. €	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021
Pitkäaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	47,8	47,2	49,4
Muista vuokrasopimuksista	4,2	4,9	4,7
Yhteensä	52,0	52,1	54,1
Lyhytaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	3,7	3,6	3,8
Muista vuokrasopimuksista	1,2	1,2	1,3
Yhteensä	4,9	4,8	5,1
Vuokrasopimusvelat yhteensä	56,8	56,9	59,2

II. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.6.2022 oli 56 783 067 (56 783 067). Yhtiön hallussa on 166 000 (166 000) omaa osaketta. Yhtiökokouksen kauden aikana maksettavaksi päättämät osingot ovat esitetty seuraavassa taulukossa:

Milj. €	1-6/2022	1-6/2021	1-12/2021
Kauden aikana maksettavaksi päätetyt osingot			
Osinko 0,50 (0,50) euroa/osake	-28,3	-28,3	-28,3
Yhteensä	-28,3	-28,3	-28,3

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

12. KOROLLISET VELAT

Milj. €	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021
Korolliset velat			
Yritystodistukset	-	15,0	5,0
Joukkovelkakirjalainat	1 096,0	1 094,7	1 095,3
Pankkilainat	894,8	843,3	894,1
Korkotukilainat	127,2	163,1	139,0
Aravalainat	33,4	39,7	36,0
Yhteensä	2 151,4	2 155,7	2 169,5

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

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400,0 milj.€ (400,0), josta oli raportointihetkellä käyttämättä 400,0 milj.€ (385,0), sitovia luottolimiittejä 700,0 milj.€ (350,0), joista oli raportointihetkellä käyttämättä 700,0 milj.€ (350,0), sekä ei-sitova luottolimiitti 5,0 milj.€ (5,0), josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5,0 milj.€ (5,0).

13. JOHDANNAISET

Milj. €	30.6.2022			30.6.2021		31.12.2021
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto	
Johdannaissopimusten käyvät arvot						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	19,2	-1,2	18,0	-28,8	-21,3	
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-	-	-	-	
Yhteensä	19,2	-1,2	18,0	-28,8	-21,3	

Milj. €	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	500,8	524,2	510,9
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-	-
Yhteensä	500,8	524,2	510,9

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon 31,4 milj.€ (9,1). Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamääräisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin. Korkosuojaukset eräänntyvät pääosin 1-10 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannais-sopimuksiin sovelletaan vastapuolittain nettoutussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

14. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT

Milj. €	30.6.2022			30.6.2021		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0	-	-	1,0	-
Lainasaamiset	-	35,1	-	-	5,6	-
Yritystodistukset	-	50,0	-	-	-	-
Johdannaissaamiset	-	19,2	-	-	-	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	17,4	-	-	33,2	-
Rahavarat	-	36,3	-	-	14,4	-
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	984,3	24,0	-	1 111,5	24,0	-
Muut lainat	-	1 047,9	-	-	1 064,1	-
Johdannaivelat	-	1,2	-	-	28,8	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	15,6	-	-	17,0	-

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	-	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	0,3
Käytetyt varaukset	0,0
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,1
Varaukset kauden lopussa 30.6.2022	2,3

Milj. €	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021
Pitkäaikaiset varaukset	1,5	2,0	1,6
Lyhytaikaiset varaukset	0,8	1,4	0,6
Yhteensä	2,3	3,3	2,2

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennustoimintaan liittyvän takuu- ja reklamaatiovarauksen takuuajan jälkeisen ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaafimuksiin ja kokemusperäisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa raportointipäivästä. SATOlla ei ole muita varauksia 30.6.2022.

16. RAHAVIRTALASKELMAN LIITETIEDOT

Milj. €	4-6/2022	4-6/2021	1-6/2022	1-6/2021	1-12/2021
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa					
Poistot	1,0	0,8	1,9	1,6	3,3
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	42,3	-80,4	-40,3	-112,0	-129,1
Varausten muutos	0,1	-0,3	0,1	-0,2	-1,4
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	43,4	-79,8	-38,2	-110,6	-127,1
Milj. €	4-6/2022	4-6/2021	1-6/2022	1-6/2021	1-12/2021
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana					
Korolliset velat kauden alussa	2 176,6	2 200,9	2 169,5	2 381,5	2 381,5
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	-30,5	-43,7	-22,3	-226,0	-212,6
Ei-rahamääräiset muutokset:					
Valuuttakurssien muutos	0,0	-1,9	0,0	-0,7	-0,7
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä	0,7	0,6	1,3	1,2	2,4
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	4,6	-0,2	2,9	-0,2	-1,1
Korolliset velat kauden lopussa	2 151,4	2 155,7	2 151,4	2 155,7	2 169,5

17. VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

Milj. €	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	352,7	318,4	366,5
Annetut kiinteistövuokrat, käypä arvo	576,4	657,5	634,4
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	-	3,9	-
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	8,5	8,4
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	133,8	122,7	96,8
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	0,7	1,2	0,9
Esisopimukset kehityshankkeista, joissa kaavaehto	58,8	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 milj.€ (5,6).

18. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat SATO Oyj sekä sen emo-, sisar-, tytär-, yhteis- ja osakkuusyrietykset. Lähipiiriin luetaan osakkeenomistaja, kun sillä on raportoivassa yhteisössä välitön tai välillinen määräysvalta tai yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta ja henkilö, joka on SATO-konsernin tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö tai avainhenkilön läheinen perheenjäsen. Omistajien, joiden omistusosuus SATOssa on 20 % tai enemmän, katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden ollessa alle 20 % luetaan omistaja lähipiiriin, kun sillä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi 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 yhteisyrittäjä 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 luottolimiitin, jonka maturiteetti on 31.3.2024. Limiitistä ei tehty nostoja kauden aikana.

Milj. €	1-6/2022	1-6/2021	1-12/2021
Laajennetun johtoryhmän työsuhde-etuuksien henkilöstömenot			
Palkat ja muut työsuhde-etuudet	1,1	0,9	1,3
Yhteensä	1,1	0,9	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

Ei olennaisia raportointikauden päättymisen jälkeisiä tapahtumia.

TUNNUSLUVUT, KONSERNI

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1-6/2022	1-6/2021	2021	2020	2019*	2018*	2017*
Liikevaihto, milj. €	147,2	148,2	298,3	303,4	295,6	290,4	280,1
Nettovookratuotto, milj. €	98,4	100,0	210,6	220,3	207,1	198,5	188,4
Liikevoitto, milj. €	166,8	194,0	304,5	179,6	725,6	273,3	230,1
Nettorahoituskulut, milj. €	-22,3	-22,7	-45,1	-50,0	-55,1	-42,5	-45,8
Tulos ennen veroja, milj. €	144,5	171,2	259,4	129,5	670,5	230,8	184,4
Taseen loppusumma, milj. €	5 164,9	5 012,9	5 091,4	5 104,7	4 718,2	3 922,4	3 693,1
Oma pääoma, milj. €	2 462,2	2 274,5	2 351,3	2 155,7	2 055,8	1 554,5	1 397,6
Korollinen vieras pääoma, milj. €	2 151,4	2 155,7	2 169,5	2 381,5	2 098,4	1 982,2	1 931,7
Sijoitetun pääoman tuotto, %	7,3 %	8,7 %	6,7 %	4,1 %	18,9 %	7,9 %	7,1 %
Oman pääoman tuotto, %	9,6 %	12,4 %	9,1 %	4,8 %	29,6 %	12,4 %	11,0 %
Omavaraisuusaste, %	47,7 %	45,4 %	46,2 %	42,2 %	43,6 %	39,6 %	37,8 %
Henkilöstö keskimäärin**	329	259	276	229	223	215	206
Henkilöstö kauden lopussa	342	283	313	242	229	218	212
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos/osake, €	2,04	2,42	3,64	1,80	9,45	3,26	2,55
Oma pääoma/osake, €***	43,49	40,17	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. €	44,6	46,9	101,6	109,0	91,4	98,7	82,8
Operatiivinen tulos/osake, €	0,79	0,83	1,79	1,92	1,61	1,74	1,46
Nettovarallisuus, milj. €	2 858,1	2 703,1	2 779,3	2 577,2	2 477,7	1 855,7	1 678,7
Nettovarallisuus/osake, €	50,48	47,74	49,09	45,52	43,76	32,77	29,65
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	84,6	38,5	107,9	132,1	91,2	97,9	92,4
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	1,49	0,68	1,91	2,33	1,61	1,73	1,63
Tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	
Liikevaihto, milj. €	72,5	74,7	75,1	74,9	74,2	74,0	
Nettovookratuotto, milj. €	54,0	44,4	53,2	57,3	55,1	44,9	
Liikevoitto, milj. €	48,8	117,9	59,1	51,4	126,0	67,9	
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta, milj. €	-42,3	82,6	14,6	2,4	80,4	31,6	
Nettorahoituskulut, milj. €	-11,2	-11,1	-11,4	-10,9	-11,0	-11,8	
Tulos ennen veroja, milj. €	37,6	106,8	47,7	40,5	115,1	56,2	
Tulos/osake, €	0,54	1,50	0,65	0,57	1,63	0,79	
Osakkeiden painotettu keskiarvo, milj. kpl*	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj. €	44,7	23,7	50,2	57,3	42,7	16,9	
Prosentteina liikevaihdosta	61,7 %	31,8 %	66,8 %	76,5 %	57,5 %	22,9 %	
Operatiiviset tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
Operatiivinen tulos, milj. €	26,1	18,5	24,4	30,3	27,6	19,3	
Operatiivinen tulos/osake, €	0,46	0,33	0,43	0,53	0,49	0,34	
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	58,8	25,8	33,2	36,2	17,2	21,3	
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	1,04	0,46	0,59	0,64	0,30	0,38	

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

** Sisältää kesätyöntekijät.

*** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta.

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

TUNNUSLUKUJEN KAAVAT

Nettovuokratuotto, €	Liikevaihto – Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	
Sijoitetun pääoman tuotto, % =	Liikevoitto Taseen loppusumma (keskimäärin kauden aikana) – korottomat velat (keskimäärin kauden aikana)	x 100
Oman pääoman tuotto, % =	Tilikauden voitto Oma pääoma (keskimäärin kauden aikana)	x 100
Omavaraisuusaste, % =	Oma pääoma Taseen loppusumma	x 100
Tulos/osake, € =	Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto Osakkeiden laimentamaton lukumäärä (keskimäärin kauden aikana)	
Oma pääoma/osake, € =	Emoyhtiön osakkeenomistajille 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 –/+ Tontfirealisointien 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 – Kassavirtavaikuttiset rahoitustuotot ja -kulut – Kassavirtavaikuttiset verot +/- Muut erät	

Yhteystiedot:

Helsinki: Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki

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

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

Valtakunnallinen vaihde ja asiakaspalvelu:

020 334 443

www.sato.fi • www.satodom.ru

sato

asiakaspalvelu@sato.fi

p. 020 334 443

sato.fi



in



f