

Q3 OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2024



SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|--|-----------|
| AVAINLUVUT | 3 |
| SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2024 | 4 |
| Toimitusjohtaja Antti Aarnio..... | 5 |
| Toimintaympäristö..... | 5 |
| Katsauskausi 1.1.–30.9.2024 (1.1.–30.9.2023)..... | 6 |
| Liikevaihto ja tulos..... | 6 |
| Taloudellinen asema ja rahoitus..... | 6 |
| Asuntoliiketoiminta..... | 6 |
| Sijoituskiinteistöt..... | 6 |
| Henkilöstö..... | 7 |
| Katsauskausi 1.7.–30.9.2024 (1.7.–30.9.2023)..... | 7 |
| Liikevaihto ja tulos..... | 7 |
| Asuntoliiketoiminta..... | 7 |
| Sijoituskiinteistöt..... | 7 |
| Henkilöstö..... | 8 |
| Katsauskauden jälkeiset tapahtumat..... | 8 |
| Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät..... | 8 |
| Näkymät..... | 8 |
| SATO Oyj:n osakkeenomistajat 30.9.2024..... | 9 |
| TALOUDELLINEN KEHITYS | 10 |
| KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS | 13 |
| KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS | 14 |
| KONSERNITASE, IFRS | 15 |
| KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS | 16 |
| LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS | 17 |
| LIITETIEDOT OSAVUOSIKATSAUKSEEN | 18 |
| TUNNUSLUVUT, KONSERNI | 27 |
| TUNNUSLUKIJEN KAAVAT | 28 |

AVAINLUVUT



| Avainluku | 1-9/2024 | 1-9/2023 | 1-12/2023 |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Liikevaihto | 227,0 milj. € | 214,9 milj. € | 288,4 milj. € |
| Asuntojen lukumäärä | 25 714 asuntoa | 25 301 asuntoa | 25 468 asuntoa |
| Sijoituskiinteistöt | 4 953,3 milj. € | 4 970,9 milj. € | 4 885,7 milj. € |
| Investoinnit asunto-omaisuuteen | 31,7 milj. € | 122,5 milj. € | 150,0 milj. € |
| Rakenteilla | 189 kpl | 518 kpl | 349 kpl |
| Keskivuokra kauden lopussa | 18,38 €/m ² /kk | 18,08 €/m ² /kk | 18,07 €/m ² /kk |
| Operatiivinen kassavirta (CE) | 60,2 milj. € | 15,0 milj. € | 32,9 milj. € |
| Oma pääoma | 2 583,7 milj. € | 2 406,2 milj. € | 2 435,0 milj. € |

SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS I.I.–30.9.2024: VUOKRAUSASTE NOUSUSSA – KILPAILU JATKUU TIUKKANA

YHTEENVETO AJALTA I.I.–30.9.2024 (I.I.–30.9.2023)

- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,4 % (94,9).
- Liikevaihto oli 227,0 milj. € (214,9).
- Nettovuokratuotto oli 160,5 milj. € (148,5).
- Tulos ennen veroja oli 83,5 milj. € (-94,2).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 10,8 milj. € (-140,0).
- Asuntoinvestoinnit olivat 31,7 milj. € (122,5).
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 694,3 milj. € (4 552,2).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,1 % (-1,2).
- Oma pääoma oli 2 583,7 milj. € (2 406,2), 30,44 €/osake (42,50).
- Osakekohtainen tulos oli 0,84 € (-1,42).
- Asuntoja valmistui yhteensä 160 vuokra-asuntoa (809). Peruskorjauksesta valmistui 56 vuokra-asuntoa (388).
- Rakenteilla on 189 vuokra-asuntoa (518).
- Vuokrausaste ja nettovuokratuotto jatkoivat kasvuaan.
- Laskimme elokuussa liikkeeseen 250 miljoonan euron arvosta suunnattuja vakuudettomia joukkovelkakirjalainoja.

YHTEENVETO AJALTA I.7.–30.9.2024 (I.7.–30.9.2023)

- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,9 % (94,7).
- Liikevaihto oli 76,5 milj. € (72,5).
- Nettovuokratuotto oli 59,3 milj. € (55,1).
- Tulos ennen veroja oli 32,5 milj. € (7,0).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 4,0 milj. € (-18,0).
- Asuntoinvestoinnit olivat 8,9 milj. € (29,8).
- Osakekohtainen tulos oli 0,31 € (0,10).
- Asuntoja valmistui yhteensä 68 vuokra-asuntoa (161). Peruskorjauksesta valmistui 0 vuokra-asuntoa (191).

TOIMITUSJOHTAJA ANTTI AARNIO:

– Kuluvan vuoden aikana valmistuneiden uudisasuntojen määrä kasvukeskuksissa on lähtenyt laskuun. Aiemmin valmistuneita uudisasuntoja on kuitenkin yhä markkinoilla odotettua enemmän ja kilpailu hyvistä vuokralaisista on jatkunut tiukkana.

– Yhä jatkuvasta vuokra-asuntojen ylitarjonnasta huolimatta olemme onnistuneet parantamaan taloudellista vuokrausastettamme.

– Toiminnan tehostaminen ja tehdyt säästötoimenpiteet ovat parantaneet nettovuokratuottoamme, johon ovat vaikuttaneet positiivisesti myös onnistuneet maltilliset vuokrantarkistukset ja vuokrausasteen nousu.

– Espoon Finnoossa Peijinkuja 6:n ensimmäiset vuokra-asunnot valmistuivat syyskuussa ja loput lokakuun alussa. Naapuritalo, Peijinkuja 10, valmistuu tämän vuoden joulukuussa ja on toistaiseksi viimeinen rakenteilla oleva uudiskohteemme.

– Laskimme elokuussa liikkeeseen 250 miljoonan euron arvosta suunnattuja vakuudettomia joukkovelkakirjalainoja ns. private placement -järjestelyinä. Onnistuneen liikkeenlaskun ansiosta vuoden 2025 rahoitustarpeemme on nyt pääosin katettu.

– Olen kiitollinen satolaisten monipuolisesta ammattitaidosta, laajasta asiantuntijuudesta ja halusta kehittää niin omaa työtä kuin palvelujamme. Tulokset näkyvät suoraan asiakkaidemme arjessa.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Katsauskaudella keskeisimpiä SATO:n toimintaympäristön vaikuttavia tekijöitä olivat taloudellinen epävarmuus ja yhä runsaana jatkuva vuokra-asuntotarjonta kasvukeskuksissa.

Suomen talous on siirtymässä hitaan kasvun vaiheeseen. Palkankorotukset, hidastunut inflaatio ja korkojen asteittainen lasku parantavat kuluttajien ostovoimaa. Kuluttajaluottamus on pysynyt silti matalalla tasolla.

Suomen Pankin syyskuun 2024 väliennusteen mukaan bruttokansantuote supistuu edelleen vuonna 2024, mutta sen ennustetaan kasvavan 1,1 % vuonna 2025 ja 1,8 % vuonna 2026. Myös työllisyyden odotetaan paranevan talouskasvun kiihtyessä.

Inflaatio Suomessa on ollut euroalueen matalinta ja Suomen Pankin ennusteen mukaan sen ennustetaan olevan noin 1,1 % vuonna 2024 ja kiihtyvän lähemmäs kahta prosenttia seuraavina vuosina. Euroalueella inflaatiopaine hellitti edelleen ja inflaatio oli syyskuussa 1,8 %. Euroopan keskuspankki jatkoi lokakuussa odotetusti

koronlaskulinjalla ja alensi kolmannen kerran talletuskorkoa 0,25 prosenttiyksikköä. Markkinat odottavat ohjaukskoron laskevan edelleen tämän ja ensi vuoden aikana.

Asuntojen uudisrakentaminen on historiallisen alhaisella tasolla. Pitkälti korkotuetun asuinrakentamisen volyymin kasvun takia aloitettujen hankkeiden määrä on kuitenkin kääntynyt loivaan nousuun. Valmistuneiden asuntojen määrä on kuluvan vuoden aikana supistunut selvästi, mutta aiempien vuosien pitkän ajan asuntotarpeen ylittävä uudiskohdetuotanto pitää yllä vuokra-asuntojen ylitarjontaa kasvukeskuksissa. Helsingissä tyhjen vuokra-asuntojen määrä on lievässä laskussa, mutta ylitarjonnan sulaminen on ollut aiemmin arvioitua hitaampaa ja kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkuu.

Tiivis kaupunkimainen asuminen kasvattaa yhä suosiotaan ja vuokra-asunnoille on kysyntää hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä. Suurista kasvukeskuksista pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku jatkavat voimakasta kasvuaan samalla, kun Tilastokeskus ennustaa väestönkehityksen Suomessa kääntyvän laskuun vuonna 2031. Pääkaupunkiseudun ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä yli 200 000 uudella asukkaalla. Jo lähes 80 % pääkaupunkiseutulaisista asuu 1–2 henkilön kotitalouksissa, ja pienten kotitalouksien määrä kasvaa edelleen. Maahanmuuttajien osuuden odotetaan kasvavan pääkaupunkiseudulla nykyisestä 17 %:sta 25 %:iin vuoteen 2030 mennessä. Vanheneva väestö siirtyy kasvukeskuksien palveluiden piiriin ja asumiselta odotetaan yhä enemmän palveluita.

Väestörakenteen muutos yhdessä hintakehityksen kanssa luo vakaan pohjan vuokra-asuntojen kysynnälle erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Muuttoliike suuriin kasvukeskuksiin on jatkunut ja pääkaupunkiseudun muuttovoitto vuonna 2023 oli 2000-luvun suurin: 23 500 henkilöä. Alkuvuonna 2024 liike on tasaantunut ja pääkaupunkiseudun muuttovoitto oli 10 300 henkilöä. Voimakas muuttoliike heijastuu vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun kasvukeskuksissa.

Kaupungistuminen, palkansaajien tulojen kehitys, kotitalouksien patoutuneet asuntotarpeet ja korkojen laskun sekä uudisasuntotuotannon vähentyminen tulevat jatkossa lisäämään asuntojen kysyntää. Asumistukipolitiikan muutokset saattavat kuitenkin ohjata vuokra-asuntoja etsiviä kuluttajia hakemaan nykyistä edullisempia asuntoja. Osa omistusasuntoa etsivistä pohtii mahdollisesti vuokra-asuntoa asumisen vaihtoehtona.

Vuokranantajat kilpailevat edelleen hyvistä vuokralaisista ja tämän seurauksena vuokrantarkistukset ovat pysyneet maltillisena. Ylläpidon ja rahoituksen kohonneet kustannukset tulevat näkymään nousevina vuokratuloina jatkossa samalla, kun vuokra-asuntotarjonta vähenee.

**KATSAUSKAUSI I.I.–30.9.2024
(I.I.–30.9.2023)****LIIKEVAIHTO JA TULOS**

Tammi-syyskuussa 2024 konsernin liikevaihto oli 227,0 miljoonaa euroa (214,9).

Liikevoitto oli 141,5 miljoonaa euroa (-42,8). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 130,7 miljoonaa euroa (97,2). Realisoitumaton tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli 10,8 miljoonaa euroa (-140,0).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -58,1 miljoonaa euroa (-51,4).

Tulos ennen veroja oli 83,5 miljoonaa euroa (-94,2). Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-syyskuussa 60,2 miljoonaa euroa (15,0).

Osakekohtainen tulos oli 0,84 euroa (-1,42).

TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli syyskuun lopussa yhteensä 5 211,8 miljoonaa euroa (5 108,6). Oma pääoma oli 2 583,7 miljoonaa euroa (2 406,2). Osakekohtainen oma pääoma oli 30,44 euroa (42,50).

Konsernin omavaraisuusaste oli syyskuun lopussa 49,6 % (47,1). Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 625,0 miljoonaa euroa ja luototusaste oli syyskuun lopussa 38,5 % (41,9).

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositason suhteutettuna 3,6 % (-4,4). Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,1 % (-1,2).

Korollinen vieras pääoma oli syyskuun lopussa 2 110,6 miljoonaa euroa (2 145,9), josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 2 005,6 miljoonaa euroa (2 016,6). Lainakannan keskikorko oli 4,0 % (3,4). Nettorahoituskulut olivat yhteensä -58,1 miljoonaa euroa (-51,4).

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -5,1 miljoonaa euroa (-2,8).

Reaalivakuudettoman rahoituksen osuus oli 69,2 % (88,1) kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli syyskuun lopussa 71,5 % koko taseesta (89,9).

ASUNTOLIIKETOIMINTA

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

Vuokratuotot olivat 227,0 miljoonaa euroa (214,9). Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 95,4 % (94,9) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 28,7 % (26,8).

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskauden lopussa 18,38 euroa/m²/kk (18,08).

Asuntojen nettovuokratuotto oli 160,5 miljoonaa euroa (148,5).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 30.9.2024 yhteensä 25 714 asuntoa (25 301). Katsauskaudella valmistui 160 vuokra-asuntoa (809). Realisoituja vuokra-asuntoja oli 1 (528).

Käypä arvo

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli syyskuun lopussa yhteensä 4 953,3 miljoonaa euroa (4 970,9). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden investoinnit ja realisoinnit, oli 67,7 miljoonaa euroa (-73,3).

Arava- ja korkotukilainoilla rahoitettujen kohteiden käypä arvo tuottoarvomenetelmää käyttäen olisi noin 245 miljoonaa euroa korkeampi kuin nykyinen arvo.

Syyskuun lopussa asuntojen arvosta noin 86,5 % on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 13,5 % Tampereella ja Turussa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalkkua ja luodaan edellytykset kasvuille. 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.

Asuntoinvestoinnit olivat 31,7 miljoonaa euroa (122,5). Katsauskauden investoinneista 90,9 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 44,0 %. Sitovia hankintasopimuksia oli 30.9.2024 yhteensä 4,2 miljoonan euron arvosta (33,5).

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 1 (6). Yhteisarvoltaan nämä olivat 0,3 miljoonaa euroa (1,0).

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli syyskuun lopussa 67,2 miljoonaa euroa (48,1). Syyskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 26,5 miljoonaa euroa (0,0).

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 1 550 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikennetyhteyksien äärelle.

SATOLle valmistui 160 vuokra-asuntoa (809). Rakenteilla oli 30.9.2024 yhteensä 189 vuokra-asuntoa (518).

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 13,7 miljoonaa euroa (21,2).

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa 304 henkilöä (331), joista vakituisessa työsuhteessa oli 277 (301). Tammi-syyskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 320 henkilöä (336).

KATSAUSKAUSI 1.7.–30.9.2024 (1.7.–30.9.2023)

LIKEVAIHTO JA TULOS

Heinä-syyskuussa 2024 konsernin liikevaihto oli 76,5 miljoonaa euroa (72,5).

Liikevoitto oli 54,5 miljoonaa euroa (25,8). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 50,5 miljoonaa euroa (43,8). Realisoitumaton tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli 4,0 miljoonaa euroa (-18,0).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -22,0 miljoonaa euroa (-18,8).

Tulos ennen veroja oli 32,5 miljoonaa euroa (7,0). Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli heinä-syyskuussa 25,9 miljoonaa euroa (24,6).

Osakekohtainen tulos oli 0,31 euroa (0,10).

ASUNTOLIIKETOIMINTA

Vuokratuotot olivat 76,5 miljoonaa euroa (72,5). Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 95,9 % (94,7) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 29,3 % (28,0).

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskauden lopussa 18,38 euroa/m²/kk (18,08).

Asuntojen nettovuokratuotto oli 59,3 miljoonaa euroa (55,1).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 30.9.2024 yhteensä 25 714 asuntoa (25 301). Katsauskaudella valmistui 68 vuokra-asuntoa (161). Realisoituja vuokra-asuntoja oli 0 (3).

Käypä arvo

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli syyskuun lopussa yhteensä 4 953,3 miljoonaa euroa (4 970,9).

Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden investoinnit ja realisoinnit, oli 24,0 miljoonaa euroa (15,0).

Arava- ja korkotukilainoilla rahoitettujen kohteiden käypä arvo tuottoarvomenetelmää käyttäen olisi noin 245 miljoonaa euroa korkeampi kuin nykyinen arvo.

Syyskuun lopussa asuntojen arvosta noin 86,5 % on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 13,5 % Tampereella ja Turussa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Asuntoinvestoinnit olivat 8,9 miljoonaa euroa (29,8). Katsauskauden investoinneista 90,6 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 42,1 %. Sitovia hankintasopimuksia oli 30.9.2024 yhteensä 4,2 miljoonan euron arvosta (33,5).

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

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli syyskuun lopussa 67,2 miljoonaa euroa (48,1). Syyskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 8,1 miljoonaa euroa (0,0).

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 1 550 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

SATOLle valmistui 68 vuokra-asuntoa (161). Rakenteilla oli 30.9.2024 yhteensä 189 vuokra-asuntoa (518).

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 4,2 miljoonaa euroa (6,2).

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa 304 henkilöä (331), joista vakituisessa työsuhteessa oli 277 (301). Heinä-syyskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 314 henkilöä (343).

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

SATO säilytti kolme tähteä kansainvälisessä Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -vastuullisuusvertailussa. SATOn tulokset julkistettiin 15.10.2024.

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.

SATOn merkittävimmät riskit liittyvät inflaatioon ja sen seurauksena korkealla pysyvään korkotasoon. Ukrainan sodan seurauksena energian, ruuan, materiaalien ja hyödykkeiden hinnat nousivat voimakkaasti ja korkotaso kohosi nopeasti. Kohonneet elinkustannukset voivat vaikuttaa negatiivisesti kuluttajien ostovoimaan sekä kykyyn suoriutua velvoitteistaan. Mikäli rahoituksen hinnan ja ylläpidon kustannusten voimakas kasvu jatkuu, eikä markkinatilanne anna mahdollisuutta siirtää kohonneita kustannuksia täysimääräisinä vuokriin, voi tällä olla negatiivinen vaikutus sijoitusomaisuuden käypään arvoon sekä yhtiön kykyyn vastata velvoitteistaan ja rahoittaa investointejaan. Tällöin uudisinvestointeja ja peruskorjauksia joudutaan siirtämään eteenpäin.

Viime aikoina myös geopolittiset riskit ovat edelleen kasvaneet ja niillä voi olla merkittäviä negatiivisia vaikutuksia yhtiön toimintaympäristöön.

Asuntojen vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdannevaihteluihin sekä kysynnän ja tarjonnan muutoksiin. Markkinariski voi kasvattaa vuokra-asuntojen

tarjonnan kysyntää suuremmaksi. Tästä seuraa vuokra-asuntojen tyhjäkäyntiä sekä painetta vuokratason tasaantumiseen tai laskuun erityisesti vanhassa asuntokannassa.

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

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

Rahoitusriskien hallintaa ohjaa konsernin rahoituspolitiikka. Rahoitukseen liittyvän riskienhallinnan periaatteemme on määritetty SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Keskeisimpiä rahoitusriskejämme ovat maksuvalmius-, jälleenrahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä ja maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservejä luottolimiittien ja muiden pitkäaikaisten rahoitussitoumusten muodossa. Yhtiöllä on voimassa 2,0 miljardin euron Euro Medium Term Notes (EMTN) -ohjelma, jonka puitteissa on laskettu liikkeeseen yhteensä 600 miljoonan euron määräiset joukkovelkakirjalainat.

SATOn maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään muun muassa kassavaroja, pankkitililimiittiiä, 600 miljoonan euron sitovia luottolimiittejä sekä 400 miljoonan euron yritystodistusohjelmaa. Maksuvalmiusreservien määrää kasvatetaan rahoitustarpeiden kasvaessa. Tavoitteenamme on pitää aina tulevan 12 kuukauden rahoitusvaade katettuna sitovin sopimuksin.

Vaihtuvakorkoiset lainat muodostavat korkoriskin, jota hallitsemme tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisen velan suhdetta joko kiinteäkorkoisilla velkajärjestelyillä tai korkojohdannaisilla. Rahoituspolitiikan mukaisesti tavoittemme on pitää velkasalkusta yli 60 % kiinteäkorkoisena mukaan lukien korkojohdannaiset. Katsauskauden päättyessä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden oli 60,5 % (63,0) pois lukien lyhytaikaiset velat.

Laajempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta on saatavilla konsernin vuoden 2023 vuosikertomuksessa ja internetsivuilla www.sato.fi.

NÄKYMÄT

Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus, ostovoiman

kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, kilpailutilanne sekä korkotaso. Heikko talouskasvu ja työllisyyden heikkeneminen ovat pitäneet kuluttajien luottamuksen matalalla tasolla. Jatkossa aleneva korkotaso, laskeva inflaatio ja palkankorotukset parantavat kuluttajien ostovoimaa ja työllisyyttä, ja talouden odotetaan kääntyvän maltilliseen kasvuun vuonna 2025.

Asuntojen uudisrakentaminen on historiallisen alhaisella tasolla. Pitkälti korkotuetun asuinrakentamisen volyymin kasvun takia aloitettujen hankkeiden määrä on kuitenkin kääntynyt loivaan nousuun. Valmistuneiden asuntojen määrä on kuluvan vuoden aikana supistunut selvästi, mutta aiempien vuosien pitkän ajan asuntotarpeen ylittävä uudiskohdetuotanto pitää yllä vuokra-asuntojen ylitarjontaa kasvukeskuksissa. Helsingissä tyhjen vuokra-asuntojen määrä on lievässä laskussa, mutta ylitarjonnan sulaminen on ollut arvioitua hitaampaa ja kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkuu.

Tiivis kaupunkimainen asuminen kasvattaa yhä suosiotaan ja vuokra-asunnoille on kysyntää hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä. Väestörakenteen muutos yhdessä hintakehityksen kanssa luo vakaan pohjan vuokra-asuntojen kysynnälle erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Muuttoliike suuriin kasvukeskuksiin on jatkunut ja pääkaupunkiseudun muuttovoitto vuonna 2023 oli

2000-luvun suurin: 23 500 henkilöä. Alkuvuonna 2024 liike on tasaantunut ja pääkaupunkiseudun muuttovoitto oli 10 300 henkilöä. Voimakas muuttoliike heijastuu vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun kasvukeskuksissa.

Kaupungistuminen, palkansaajien tulojen kehitys, kotitalouksien patoutuneet asuntotarpeet ja korkojen laskun sekä uudisasuntotuotannon vähentyminen tulevat jatkossa lisäämään asuntojen kysyntää. Asumistukipolitiikan muutokset saattavat kuitenkin ohjata kuluttajia etsimään nykyistä edullisempia asuntoja. Osa omistusasuntoa etsivistä pohtii mahdollisesti vuokra-asuntoa asumisen vaihtoehtona.

Vuokranantajat kilpailevat edelleen hyvistä vuokralaisista ja tämän seurauksena vuokrantarkistukset ovat pysyneet maltillisena. Ylläpidon ja rahoituksen kohonneet kustannukset tulevat näkymään nousevina vuokrakuluina jatkossa samalla, kun vuokra-asuntotarjonta vähenee.

Lokakuussa 2022 tehdyn päätöksen mukaisesti SATO pidättäytyy edelleen uudiskohdehankkeiden käynnistämisestä.

Enemmistöomistajansa toimintamallin mukaisesti SATO Oyj ei julkista ohjeistusta vuoden 2024 tuloksesta. Balder Finska Otas AB:n emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.

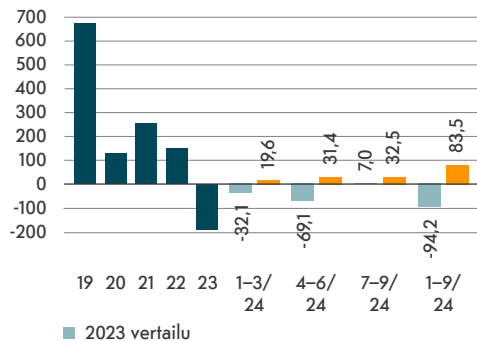
SATO OYJ:N OSAKKEENOMISTAJAT 30.9.2024

| Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet | kpl | % |
|--|------------|--------|
| Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder) | 48 483 564 | 57,0 % |
| Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool | 19 217 470 | 22,6 % |
| Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo | 10 849 621 | 12,8 % |
| Valtion Eläkerahasto | 4 194 300 | 4,9 % |
| Valkila Erkki | 385 000 | 0,5 % |
| Tradeka-sijoitus Oy | 189 750 | 0,2 % |
| Hengityssairauksien tutkimussäätiö | 180 000 | 0,2 % |
| SATO Oyj | 166 000 | 0,2 % |
| Komulainen Pekka | 159 825 | 0,2 % |
| Entelä Tuula | 151 500 | 0,2 % |
| Muut osakkeenomistajat (119 kpl) | 1 085 414 | 1,3 % |

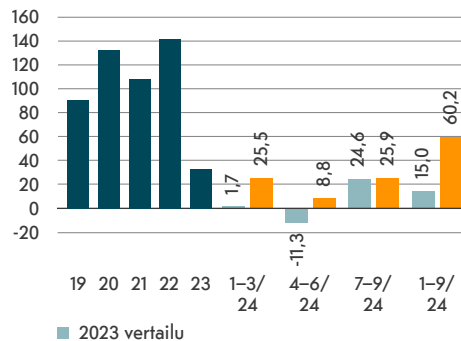
SATOn osakkeiden lukumäärä 30.9.2024 oli 85 062 444 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 129. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,0 prosenttia 1.1.–30.9.2024.

TALOUDELLINEN KEHITYS

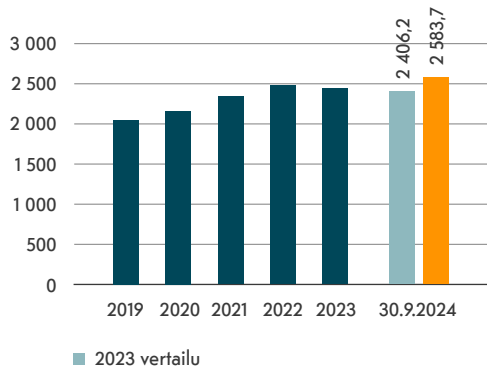
Tulos ennen veroja, milj. €



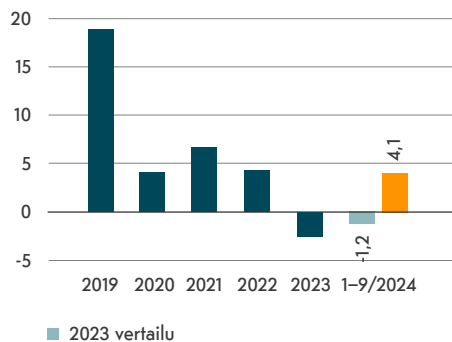
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



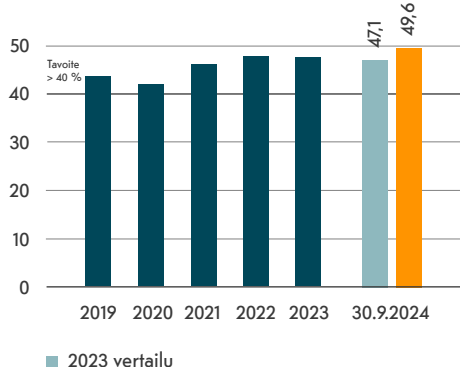
Oma pääoma, milj. €



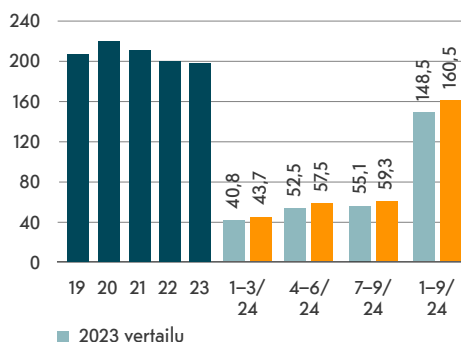
Sijoitetun pääoman tuotto, %



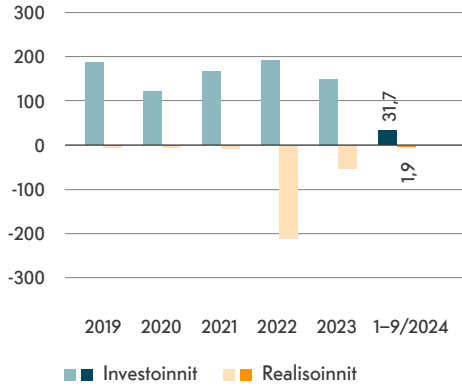
Omavaraisuusaste, %



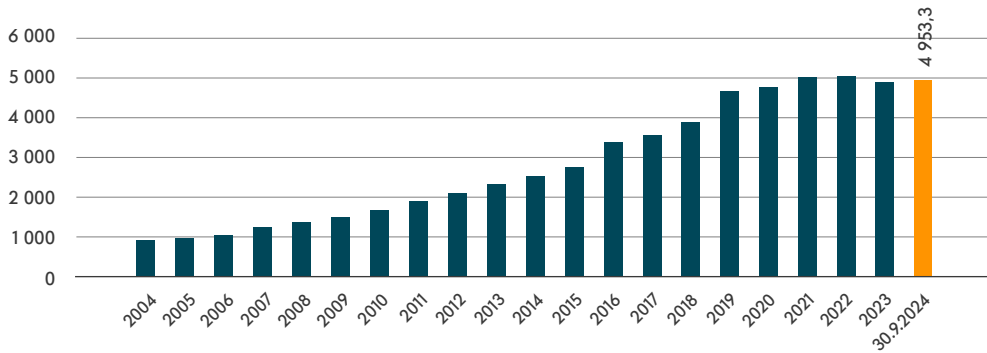
Nettovuokratuotto, milj. €



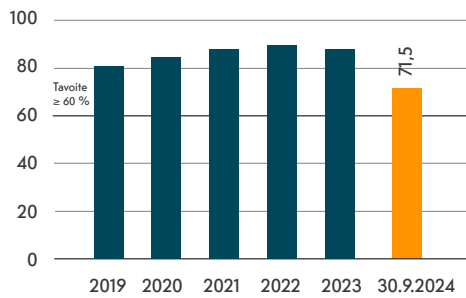
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



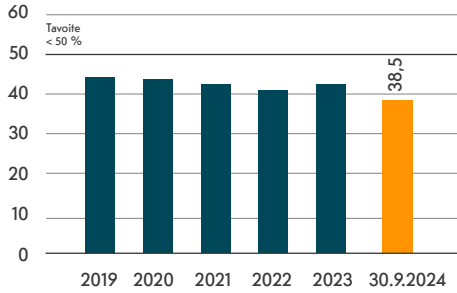
Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



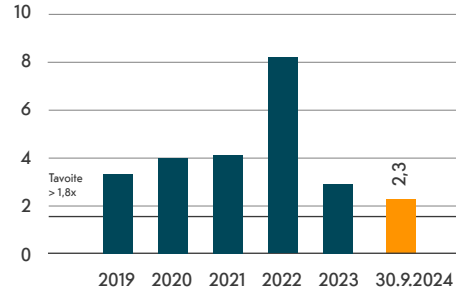
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



Luototusaste, %



Korkokatekerroin



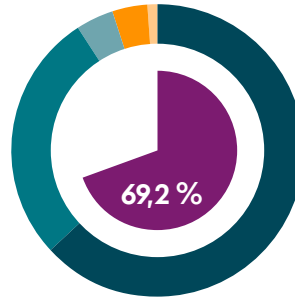
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.9.2024, %



- Pääkaupunkiseutu 86,5 %
- Tampereen talousalue 7,8 %
- Turun talousalue 5,7 %

Asunto-omaisuus yhteensä 4 782,9 milj. €

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 30.9.2024, yht. 2 148,6 milj. €



- Pankkilainat 1 357,5
- Joukkovelkakirjalainat 600,0
- Yritystodistukset 86,0
- Korkotukilainat 84,0
- Aravalainat 21,0
- 69,2 % velkasalkusta reaali-
vakuudetonta

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

| milj. € | 1.7.–30.9.2024 | 1.7.–30.9.2023 | 1.1.–30.9.2024 | 1.1.–30.9.2023 | 1.1.–31.12.2023 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Liikevaihto | 76,5 | 72,5 | 227,0 | 214,9 | 288,4 |
| Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut | -17,1 | -17,4 | -66,5 | -66,4 | -89,7 |
| Nettovuokratuotot | 59,3 | 55,1 | 160,5 | 148,5 | 198,7 |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet | 0,5 | -0,8 | 0,7 | -17,8 | -18,7 |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat | 4,0 | -18,0 | 10,8 | -140,0 | -249,3 |
| Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut | -9,0 | -9,5 | -28,8 | -31,2 | -41,4 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 0,6 | 0,0 | 1,3 | 0,4 | 0,0 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -1,0 | -1,1 | -3,0 | -2,6 | -3,0 |
| Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Liikevoitto | 54,5 | 25,8 | 141,5 | -42,8 | -113,6 |
| Rahoitustuotot | 4,9 | 6,0 | 23,6 | 13,3 | 17,7 |
| Rahoituskulut | -26,9 | -24,8 | -81,7 | -64,7 | -89,8 |
| Nettorahoituskulut | -22,0 | -18,8 | -58,1 | -51,4 | -72,2 |
| Tulos ennen veroja | 32,5 | 7,0 | 83,5 | -94,2 | -185,8 |
| Tuloverot | -6,4 | -1,5 | -16,6 | 14,1 | 31,9 |
| Tilikauden tulos | 26,1 | 5,5 | 66,9 | -80,1 | -153,9 |
| Tilikauden tuloksen jakautuminen | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | 26,1 | 5,5 | 66,9 | -80,1 | -153,9 |
| Määräysvallattomille omistajille | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Yhteensä | 26,1 | 5,5 | 66,9 | -80,1 | -153,9 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos | | | | | |
| Laimentamaton, euroa | 0,31 | 0,10 | 0,84 | -1,42 | -2,72 |
| Laimennettu, euroa | 0,31 | 0,10 | 0,84 | -1,42 | -2,72 |
| Osakkeita keskimäärin, milj. kpl | 84,9 | 56,6 | 79,8 | 56,6 | 56,6 |

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

| milj. € | 1.7.–30.9.2024 | 1.7.–30.9.2023 | 1.1.–30.9.2024 | 1.1.–30.9.2023 | 1.1.–31.12.2023 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Muut laajan tuloksen erät | | | | | |
| Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi | | | | | |
| Rahavirran suojaus | -8,9 | -0,3 | -6,4 | -3,6 | -16,7 |
| Muuntoerot | - | - | - | 8,4 | 8,3 |
| Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi | 1,8 | 0,1 | 1,3 | 0,7 | 3,3 |
| Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi yhteensä | -7,1 | -0,2 | -5,1 | 5,5 | -5,1 |
| Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen | -7,1 | -0,2 | -5,1 | 5,5 | -5,1 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | 19,0 | 5,3 | 61,8 | -74,6 | -159,0 |
| Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | 19,0 | 5,3 | 61,8 | -74,6 | -159,0 |
| Määräysvallattomille omistajille | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Yhteensä | 19,0 | 5,3 | 61,8 | -74,6 | -159,0 |

KONSERNITASE, IFRS

| milj. € | 30.9.2024 | 30.9.2023 | 31.12.2023 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| VARAT | | | |
| Pitkäaikaiset varat | | | |
| Sijoituskiinteistöt | 4 953,3 | 4 970,9 | 4 885,7 |
| Aineelliset hyödykkeet | 2,5 | 3,1 | 3,3 |
| Aineettomat hyödykkeet | 6,6 | 7,0 | 7,2 |
| Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Muut pitkäaikaiset sijoitukset | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Muut käyttöoikeusomaisuuserät | 3,7 | 4,6 | 4,2 |
| Johdannaissaamiset | 16,1 | 36,0 | 23,0 |
| Saamiset | 2,7 | 3,2 | 3,1 |
| Laskennalliset verosaamiset | 10,9 | 6,3 | 10,5 |
| Yhteensä | 4 996,9 | 5 032,1 | 4 938,1 |
| Lyhytaikaiset varat | | | |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 37,4 | 56,9 | 129,1 |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset | 7,1 | 12,4 | 10,8 |
| Rahavarat | 170,4 | 7,1 | 7,0 |
| Yhteensä | 214,9 | 76,5 | 146,9 |
| VARAT YHTEENSÄ | 5 211,8 | 5 108,6 | 5 085,0 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | |
| Osakepääoma | 4,4 | 4,4 | 4,4 |
| Arvonmuutos- ja muut rahastot | 13,0 | 28,7 | 18,1 |
| Vararahasto | 43,7 | 43,7 | 43,7 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 314,8 | 114,8 | 227,9 |
| Kertyneet voittovarot | 2 207,9 | 2 214,8 | 2 141,0 |
| Yhteensä | 2 583,9 | 2 406,4 | 2 435,2 |
| Määräysvallattomien omistajien osuus | -0,2 | -0,2 | -0,2 |
| OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ | 2 583,7 | 2 406,2 | 2 435,0 |
| VELAT | | | |
| Pitkäaikaiset velat | | | |
| Laskennalliset verovelat | 377,2 | 390,0 | 366,1 |
| Varaukset | 1,4 | 1,5 | 1,5 |
| Vuokrasopimusvelat | 54,8 | 54,0 | 54,2 |
| Johdannaivelat | 0,6 | 0,5 | 0,1 |
| Korolliset velat | 1 761,9 | 1 474,5 | 1 516,3 |
| Yhteensä | 2 196,0 | 1 920,5 | 1 938,2 |
| Lyhytaikaiset velat | | | |
| Ostovelat ja muut velat | 75,8 | 102,1 | 58,6 |
| Varaukset | 0,6 | 0,6 | 0,5 |
| Vuokrasopimusvelat | 5,5 | 5,2 | 5,3 |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat | 1,5 | 2,4 | 4,4 |
| Korolliset velat | 348,7 | 671,4 | 642,9 |
| Yhteensä | 432,2 | 781,8 | 711,8 |
| VELAT YHTEENSÄ | 2 628,2 | 2 702,3 | 2 650,1 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ | 5 211,8 | 5 108,6 | 5 085,0 |

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

| milj. € | 1.7.–30.9.2024 | 1.7.–30.9.2023 | 1.1.–30.9.2024 | 1.1.–30.9.2023 | 1.1.–31.12.2023 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Liiketoiminnan rahavirrat | | | | | |
| Tilikauden tulos | 26,1 | 5,5 | 66,9 | -80,1 | -153,9 |
| Oikaisut: | | | | | |
| Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa | -2,9 | 19,0 | -7,5 | 143,0 | 253,3 |
| Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot | -0,6 | 0,7 | -0,8 | 17,8 | 18,5 |
| Muut oikaisut | -0,3 | -0,2 | 0,0 | -0,4 | 0,1 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | 26,9 | 24,8 | 81,7 | 64,7 | 89,8 |
| Korkotuotot | -4,9 | -6,0 | -23,6 | -13,3 | -17,6 |
| Osinkotuotot | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Verot | 6,4 | 1,5 | 16,6 | -14,1 | -31,9 |
| Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta | 50,8 | 45,4 | 133,3 | 117,6 | 158,3 |
| Käyttöpääoman muutos: | | | | | |
| Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos | -24,2 | -11,0 | -22,4 | -30,0 | 1,1 |
| Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos | 5,7 | 8,3 | 15,7 | 31,1 | -7,5 |
| Maksetut korot ja muut rahoituskulut | -13,4 | -12,7 | -74,7 | -60,8 | -91,0 |
| Saadut korot | 7,9 | 0,3 | 16,7 | -0,7 | 13,5 |
| Maksetut verot | -4,4 | -6,2 | -3,7 | -31,7 | -35,7 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta | 22,5 | 24,1 | 64,9 | 25,5 | 38,8 |
| Investointien rahavirrat | | | | | |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin | -10,0 | -31,1 | -51,8 | -124,7 | -152,1 |
| Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -0,3 | -0,5 | -0,9 | -1,9 | -3,8 |
| Saadut maksut lainasaamisista ja velkakirjasijoituksista | 0,0 | 0,0 | 19,9 | 0,0 | 0,0 |
| Myönnetyt lainat ja sijoitukset velkakirjoihin | 0,0 | 0,0 | -19,8 | 0,0 | 0,0 |
| Sijoituskiinteistöjen realisointi | 2,0 | 0,5 | 6,8 | 52,3 | 52,6 |
| Investointien nettorahavirta | -8,3 | -31,1 | -45,7 | -74,2 | -103,3 |
| Rahoituksen rahavirrat | | | | | |
| Maksullinen osakeanti | - | - | 199,9 | - | - |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+) | -54,6 | -2,0 | -161,4 | 170,2 | 230,1 |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot | 268,2 | 0,0 | 593,2 | 180,0 | 255,0 |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut | -72,5 | -6,7 | -485,4 | -353,0 | -472,3 |
| Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut | -0,5 | -0,5 | -2,2 | -2,0 | -1,8 |
| Rahoituksen nettorahavirta | 140,6 | -9,2 | 144,2 | -4,7 | 11,0 |
| Rahavarojen muutos | 154,8 | -16,1 | 163,4 | -53,5 | -53,6 |
| Rahavarat kauden alussa | 15,6 | 23,2 | 7,0 | 60,5 | 60,5 |
| Kurssierot | - | - | - | 0,1 | 0,1 |
| Rahavarat kauden lopussa | 170,4 | 7,1 | 170,4 | 7,1 | 7,0 |

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

| milj. € | Emoyhtiön omistajien osuus | | | | | Yhteensä | Määräysvallattomien omistajien osuus | Oma pääoma yhteensä |
|---|----------------------------|-------------------------------|-------------|--|------------------|----------|--------------------------------------|---------------------|
| | Osakepääoma | Arvonmuutos- ja muut rahastot | Vararahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Kertyneet voitot | | | |
| Oma pääoma 1.1.2024 | 4,4 | 18,1 | 43,7 | 227,9 | 2 141,0 | 2 435,2 | -0,2 | 2 435,0 |
| Laaja tulos: | | | | | | | | |
| Rahavirran suojaus | - | -5,1 | - | - | - | -5,1 | - | -5,1 |
| Muuntoerot | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Tilikauden tulos | - | - | - | - | 66,9 | 66,9 | 0,0 | 66,9 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | - | -5,1 | - | - | 66,9 | 61,8 | 0,0 | 61,8 |
| Liiketoimet omistajien kanssa: | | | | | | | | |
| Osakeanti | - | - | - | 86,9 | - | 86,9 | - | 86,9 |
| Osingonjako | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä | - | - | - | 86,9 | - | 86,9 | - | 86,9 |
| Muut oikaisut | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Oman pääoman muutokset yhteensä | - | -5,1 | - | 86,9 | 66,9 | 148,7 | 0,0 | 148,7 |
| Oma pääoma 30.9.2024 | 4,4 | 13,0 | 43,7 | 314,8 | 2 207,9 | 2 583,9 | -0,2 | 2 583,7 |

| milj. € | Emoyhtiön omistajien osuus | | | | | Yhteensä | Määräysvallattomien omistajien osuus | Oma pääoma yhteensä |
|---|----------------------------|-------------------------------|-------------|--|------------------|----------|--------------------------------------|---------------------|
| | Osakepääoma | Arvonmuutos- ja muut rahastot | Vararahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Kertyneet voitot | | | |
| Oma pääoma 1.1.2023 | 4,4 | 31,5 | 43,7 | 114,8 | 2 286,6 | 2 481,1 | -0,2 | 2 480,9 |
| Laaja tulos: | | | | | | | | |
| Rahavirran suojaus | - | -2,8 | - | - | - | -2,8 | - | -2,8 |
| Muuntoerot | - | - | - | - | 8,4 | 8,4 | - | 8,4 |
| Tilikauden tulos | - | - | - | - | -80,1 | -80,1 | 0,0 | -80,1 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | - | -2,8 | - | - | -71,8 | -74,6 | 0,0 | -74,6 |
| Liiketoimet omistajien kanssa: | | | | | | | | |
| Osakeanti | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Osingonjako | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Muut oikaisut | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Oman pääoman muutokset yhteensä | - | -2,8 | - | - | -71,8 | -74,6 | 0,0 | -74,6 |
| Oma pääoma 30.9.2023 | 4,4 | 28,7 | 43,7 | 114,8 | 2 214,8 | 2 406,4 | -0,2 | 2 406,2 |

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 asunostosijoittamisesta. Konsernin toiminta on keskittynyt suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 86,5 % asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen ja Turun talousalueilla.

2. LAATIMISPERUSTA JA UUDET LASKENTASTANDARDIT

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

Osavuositarkastuksen laadinnassa on noudatettu samoja laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuositalinpäätöksessä 31.12.2023, lukuun ottamatta uusia ja muutettuja standardeja, joita sovelletaan 1.1.2024 ja sen jälkeen alkaviin tilikausiin. Tilikauden 2024 alussa voimaan astuneilla uusilla IFRS-standardeilla, standardien muutoksilla ja IFRIC-tulkinnoina ei ole ollut olennaista vaikutusta konserniin.

3. SEGMENTTILIITETIEDOT

SATolla on yksi toimintasegmentti. SATOn merkittävät operatiiviset päätökset tekee hallitus, joka tarkastelee toimintaa yhtenä kokonaisuutena. SATO sai 14.4.2023 päätökseen Venäjän liiketoiminnan myynnin. Myynnin jälkeen konserni toimii yhdellä maantieteellisellä alueella, joka on Suomi. SATolla ei ole sellaisia yksittäisiä asiakkaita, joilta saadut tuotot olisivat vähintään 10 % koko konsernin tuotoista.

Liikevaihto alueittain

| milj. € | 7-9/2024 | 7-9/2023 | 1-9/2024 | 1-9/2023 | 1-12/2023 |
|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Suomi | 76,5 | 72,5 | 227,0 | 213,5 | 287,1 |
| Venäjä | - | - | - | 1,3 | 1,3 |
| Yhteensä | 76,5 | 72,5 | 227,0 | 214,9 | 288,4 |

Pitkäaikaiset varat alueittain

SATOn pitkäaikaiset varat sijaitsevat Suomessa.

4. MYYTYJEN SIOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

| milj. € | 7-9/2024 | 7-9/2023 | 1-9/2024 | 1-9/2023 | 1-12/2023 |
|---|-------------|-------------|------------|--------------|--------------|
| Tuotot sijoitusasuntojen myynnistä | | | | | |
| Myyntituotot sijoitusasunnoista | 2,3 | 0,5 | 2,4 | 52,3 | 58,9 |
| Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo | -1,6 | -0,5 | -1,9 | -63,1 | -69,7 |
| Muuntoerot | - | - | - | -6,3 | -6,3 |
| Yhteensä | 0,7 | 0,0 | 0,5 | -17,1 | -17,1 |
| Tuotot maa-alueiden myynnistä | | | | | |
| Maa-alueiden myyntituotot | -0,2 | 0,2 | 4,4 | 0,2 | 0,5 |
| Myytyjen maa-alueiden käypä arvo | 0,1 | -0,9 | -4,2 | -0,9 | -2,1 |
| Yhteensä | -0,1 | -0,7 | 0,2 | -0,7 | -1,6 |
| Yhteensä | 0,5 | -0,8 | 0,7 | -17,8 | -18,7 |

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

SATO sai 14.4.2023 päätökseen Venäjän liiketoiminnan myynnin. Venäjän liiketoimintaan liittyvät muuntoerot on esitetty omalla rivillään.

5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

| milj. € | 7-9/2024 | 7-9/2023 | 1-9/2024 | 1-9/2023 | 1-12/2023 |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Liiketoiminnan muut tuotot | | | | | |
| Uudisasuntojen myyntituotot | 0,0 | 0,0 | 0,7 | 0,0 | 0,4 |
| Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut | 0,4 | 0,0 | 0,2 | 0,0 | -1,4 |
| Muut tuotot | 0,2 | 0,0 | 0,4 | 0,4 | 1,1 |
| Yhteensä | 0,6 | 0,0 | 1,3 | 0,4 | 0,0 |

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

| milj. € | 7-9/2024 | 7-9/2023 | 1-9/2024 | 1-9/2023 | 1-12/2023 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Rahoitustuotot | | | | | |
| Korkotuotot lainoista | 0,9 | 1,4 | 5,0 | 2,9 | 2,3 |
| Korkotuotot johdannaisista | 4,0 | 3,0 | 12,8 | 8,8 | 14,2 |
| 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 |
| Käyvän arvon muutos tulosvaikuttaisesti kirjatusta rahoitusvaroista | - | 1,6 | - | 1,6 | 1,2 |
| Muut rahoitustuotot | - | - | 5,8 | - | - |
| Yhteensä | 4,9 | 6,0 | 23,6 | 13,3 | 17,7 |
| Rahoituskulut | | | | | |
| Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta rahoitusveloista | -22,8 | -21,1 | -68,6 | -52,9 | -73,7 |
| Korkokulut johdannaisista | -1,4 | -0,6 | -4,3 | -3,1 | -5,2 |
| Korkokulut vuokrasopimusveloista* | -0,9 | -0,8 | -2,6 | -2,5 | -3,3 |
| Valuuttakurssitappiot | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,1 | -0,1 |
| Käyvän arvon muutos tulosvaikuttaisesti kirjatusta rahoitusveloista | 0,2 | -0,5 | -0,3 | -0,5 | - |
| Muut rahoituskulut | -1,9 | -1,8 | -5,9 | -5,5 | -7,5 |
| Yhteensä | -26,9 | -24,8 | -81,7 | -64,7 | -89,8 |
| Rahoitustuotot ja -kulut, netto | -22,0 | -18,8 | -58,1 | -51,4 | -72,2 |

* Sisältää rahoituskulukomponentin IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin mukaisesti kirjattavista vuokrasopimuksista. Katso lisätietoja liitetiedosta 10.

7. SIOITUSKIINTEISTÖT

| milj. € | 1-9/2024 | 1-9/2023 | 1-12/2023 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa | 4 885,7 | 5 044,2 | 5 044,2 |
| Hankitut uudet sijoituskiinteistöt | 33,6 | - | 0,0 |
| Lisäinvestoinnit | 26,3 | 123,5 | 151,7 |
| Myydyt sijoituskiinteistöt | -7,5 | -64,0 | -70,2 |
| Aktivoidut vieraan pääoman menot | 0,6 | 1,5 | 1,8 |
| Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä | 1,2 | 1,3 | 2,9 |
| Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta* | 10,8 | -140,0 | -249,3 |
| Valuuttakurssierot, ei tulosvaikutteiset | - | 1,7 | 1,7 |
| Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen | 2,7 | 2,7 | 2,9 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa | 4 953,3 | 4 970,9 | 4 885,7 |

* Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita 0,0 milj. € (0,1).

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat ja realisoinnit kauden aikana

30.11.2020 tehtyyn esisopimukseen perustuen SATO Oyj ja Senaatti-kiinteistöt allekirjoittivat 7.3.2024 lopullisen kiinteistökaupan tulevasta asuinrakennusten korttelialueen hankinnasta Helsingin Viikissä. Korttelialuetta koskeva asemakaava vahvistui 1.2.2024. Maakaarenkuja 2:ssa sijaitsevalla tontilla on asuinrakennusoikeutta noin 300–350 uudelle asunnolle.

30.4.2024 SATO toteutti Hartela Etelä-Suomen ja Hartela Länsi-Suomen kanssa tonttikaupan, jonka myötä SATO myi Hartelalle yhteensä kolme tonttia, joista kaksi sijaitsee Kirkkonummella ja yksi Turussa. 13.6.2024 SATO allekirjoitti esisopimuksen VRP Rakennuspalvelut Oy:n kanssa. Esisopimuksen toteutumisen myötä SATO tulee tulevina vuosina myymään VRP Rakennuspalvelut Oy:lle vaihteittain kolme tonttia, joista kaksi sijaitsee Espoossa ja yksi Helsingissä.

29.8.2024 SATO toteutti tonttinvaihtokaupan, jossa Helsingin kaupungille myytiin noin 1 796 m² suuruinen vuokraoikeusalue Helsingin Myllypurosta. SATO puolestaan osti Helsingin kaupungilta kaksi asuinkeuhkotonttia samasta korttelista, jossa sijaitsee kaksi SATOn asuinkäytössä olevaa kerrostaloa. Ostettujen tonttien uusi asemakaava mahdollistaa tulevina vuosina noin 200 uuden asunnon sekä pysäköintilaitoksen rakentamisen nykyisten 54 asunnon tilalle.

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 86,5 % asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys koostuu 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.

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 sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksessä soveltamista arviointimodeista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Osana arviointia ulkopuolinen arvioitsija kiertää läpi jokaisen SATOn sijoituskohteen kolmen vuoden aikana. 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 hankintamenuon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Ne arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka konsernin arvion mukaan saataisiin kiinteistön myynnistä arvostuspäivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa, ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. SATOn käyttämät arvostusmenetelmät omistetuille sijoituskiinteistöille ovat tuottoarvomenetelmä ja hankintamenu eli tasearvo. Arvostus tapahtuu tuottoarvomenetelmää käyttäen sellaisissa kohteissa, jotka ovat vapaasti myytävissä, tai myytävissä taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Menetelmä perustuu kassavirta-analyysiin, jossa 10 vuoden kassavirtaennusteet ja päätearvo diskontataan nykyarvoonsa. Kassavirrat perustuvat ennusteisiin kohteiden vuokratasosta, vajaakäytöstä, hoitokuluista sekä peruskorjaustarpeista. Diskonttokorko muodostuu tuottovaatimuksesta ja inflaatioennusteesta. Tuottovaateet on määritelty perustuen kohteiden sijaintiin, ikään ja tekniseen kuntoon. 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, jollei niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä.

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

| milj. € | 30.9.2024 | 30.9.2023 | 31.12.2023 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan | | | |
| Tuottoarvo | 4 618,5 | 4 646,6 | 4 563,9 |
| Tasearvo | 278,2 | 269,6 | 267,1 |
| Omistetut sijoituskiinteistöt yhteensä | 4 896,7 | 4 916,2 | 4 831,0 |
| Käyttöoikeuskiinteistöt | 56,6 | 54,8 | 54,7 |
| Sijoituskiinteistöt yhteensä | 4 953,3 | 4 970,9 | 4 885,7 |

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet ovat esitetty konsernitilinpäätöksessä 2023. Kvartaaleittain muutokset eivät ole olennaisia. Kaikki SATOn sijoituskiinteistöt luokitellaan IFRS 13 mukaan käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasolle 3 sisällytetään erät joiden käyvän arvon määrittämisessä on käytetty omaisuuserää tai velkaa koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

8. AINEELLISET HYÖDYKKEET

| milj. € | 1-9/2024 | 1-9/2023 | 1-12/2023 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Kirjanpitoarvo kauden alussa | 3,3 | 3,3 | 3,3 |
| Lisäykset | 0,1 | 0,7 | 1,3 |
| Vähennykset | -0,2 | -0,3 | -0,4 |
| Vähennysten kertyneet poistot | 0,1 | 0,1 | 0,3 |
| Siirrot erien välillä | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Kauden poistot ja arvonalentumiset | -0,8 | -0,8 | -1,1 |
| Kirjanpitoarvo kauden lopussa | 2,5 | 3,1 | 3,3 |

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

| milj. € | 1-9/2024 | 1-9/2023 | 1-12/2023 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Kirjanpitoarvo kauden alussa | 7,2 | 7,1 | 7,1 |
| Lisäykset | 0,9 | 1,2 | 1,9 |
| Vähennykset | 0,0 | -0,1 | -0,1 |
| Vähennysten kertyneet poistot | - | - | - |
| Siirrot erien välillä | - | 0,1 | 0,1 |
| Kauden poistot | -1,6 | -1,4 | -1,8 |
| Kirjanpitoarvo kauden lopussa | 6,6 | 7,0 | 7,2 |

10. VUOKRASOPIMUKSET

Käyttöoikeusomaisuuserät

| milj. € | 1-9/2024 | 1-9/2023 | 1-12/2023 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Käyttöoikeuskiinteistöt | | | |
| Kirjanpitoarvo kauden alussa | 54,7 | 52,6 | 52,6 |
| Vähennykset | -0,1 | - | - |
| Sopimuskannan uudelleenarvostus | 2,7 | 2,7 | 2,9 |
| Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos | -0,7 | -0,6 | -0,8 |
| Kirjanpitoarvo kauden lopussa | 56,6 | 54,8 | 54,7 |
| Muut käyttöoikeusomaisuuserät | | | |
| Kirjanpitoarvo kauden alussa | 4,2 | 4,9 | 4,9 |
| Lisäykset | 0,2 | - | - |
| Sopimuskannan uudelleenarvostus | 0,2 | 0,5 | 0,5 |
| Kauden poistot | -0,9 | -0,8 | -1,1 |
| Kirjanpitoarvo kauden lopussa | 3,7 | 4,6 | 4,2 |
| Kirjanpitoarvo kauden alussa yhteensä | 58,9 | 57,5 | 57,5 |
| Kirjanpitoarvo kauden lopussa yhteensä | 60,3 | 59,3 | 58,9 |

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

Vuokrasopimusvelat

| milj. € | 30.9.2024 | 30.9.2023 | 31.12.2023 |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Pitkäaikaiset | | | |
| Maanvuokrasopimuksista | 52,1 | 50,4 | 50,9 |
| Muista vuokrasopimuksista | 2,7 | 3,6 | 3,3 |
| Yhteensä | 54,8 | 54,0 | 54,2 |
| Lyhytaikaiset | | | |
| Maanvuokrasopimuksista | 4,2 | 4,0 | 4,0 |
| Muista vuokrasopimuksista | 1,3 | 1,2 | 1,2 |
| Yhteensä | 5,5 | 5,2 | 5,3 |
| Vuokrasopimusvelat yhteensä | 60,4 | 59,2 | 59,5 |

II. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.9.2024 oli 85 062 444 (56 783 067). Yhtiön hallussa on 166 000 omaa osaketta (166 000).

Yhtiökokouksen kauden aikana maksettavaksi päätämät osingot ovat esitetty seuraavassa taulukossa:

| milj. € | 1-9/2024 | 1-9/2023 | 1-12/2023 |
|---|------------|------------|------------|
| Kauden aikana maksettavaksi päätetyt osingot | | | |
| Osinko 0,00 (0,00) euroa/osake | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Yhteensä | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

SATO Oyj:n yhtiökokous päätti 21.3.2024, että osinkoa ei jaeta filikaudelta 2023.

12. KOROLLISET VELAT

| milj. € | 30.9.2024 | 30.9.2023 | 31.12.2023 |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Korolliset velat | | | |
| Yritystodistukset | 83,5 | 75,0 | 74,9 |
| Joukkovelkakirjalainat | 570,4 | 748,4 | 748,6 |
| Pankkilainat | 1 351,7 | 1 193,2 | 1 220,5 |
| Korkotukilainat | 84,0 | 103,7 | 89,6 |
| Aravalainat | 21,0 | 25,6 | 25,6 |
| Yhteensä | 2 110,6 | 2 145,9 | 2 159,2 |

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskikorko oli 4,0 % (3,4) ja keskimaturiteetti 3,7 vuotta (2,9).

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400,0 milj. € (400,0), josta oli raportointihetkellä käyttämättä 314,0 milj. € (324,0), sitovia luottolimiittejä 600,0 milj. € (700,0), joista oli raportointihetkellä käyttämättä 600,0 milj. € (590,0), sekä ei-sitova luottolimiitti 5,0 milj. € (5,0), josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5,0 milj. € (5,0).

13. JOHDANNAISET

| milj. € | 30.9.2024 | | | 30.9.2023 | 31.12.2023 |
|--|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| | Positiivinen | Negatiivinen | Netto | Netto | Netto |
| Johdannaissopimusten käyvät arvot | | | | | |
| Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus | 16,3 | -0,6 | 15,7 | 35,3 | 22,1 |
| Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa | 0,9 | - | 0,9 | 1,0 | 1,2 |
| Yhteensä | 17,2 | -0,6 | 16,6 | 36,3 | 23,3 |

| milj. € | 30.9.2024 | 30.9.2023 | 31.12.2023 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Johdannaissopimusten nimellisarvot | | | |
| Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus | 408,0 | 397,3 | 430,3 |
| Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa | 50,0 | 50,0 | 50,0 |
| Yhteensä | 458,0 | 447,3 | 480,3 |

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon -5,1 milj. € (-2,8). Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Korkosuojaus erääntyy pääosin 1–10 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimuksiin sovelletaan vastapuolittain netotussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

14. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT

| milj. € | 30.9.2024 | | | 30.9.2023 | | |
|--|-----------|---------|---------|-----------|---------|---------|
| | Taso 1: | Taso 2: | Taso 3: | Taso 1: | Taso 2: | Taso 3: |
| Varat | | | | | | |
| Muut pitkäaikaiset sijoitukset | - | 1,0 | - | - | 1,0 | - |
| Johdannaissaamiset | - | 17,2 | - | - | 36,9 | - |
| Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset | - | 8,4 | - | - | 39,0 | - |
| Rahavarat | - | 170,4 | - | - | 7,1 | - |
| Velat | | | | | | |
| Joukkovelkakirjalainat | 544,1 | - | - | 658,5 | - | - |
| Muut lainat | - | 1 545,8 | - | - | 1 399,5 | - |
| Johdannaisvelat | - | 0,6 | - | - | 0,5 | - |
| Ostovelat ja muut korottomat velat | - | 26,7 | - | - | 12,5 | - |

| milj. € | 31.12.2023 | | |
|--|------------|---------|---------|
| | Taso 1: | Taso 2: | Taso 3: |
| Varat | | | |
| Muut pitkäaikaiset sijoitukset | - | 1,0 | - |
| Johdannaissaamiset | - | 23,4 | - |
| Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset | - | 9,3 | - |
| Rahavarat | - | 7,0 | - |
| Velat | | | |
| Joukkovelkakirjalainat | 684,2 | - | - |
| Muut lainat | - | 1 412,6 | - |
| Johdannaisvelat | - | 0,1 | - |
| Ostovelat ja muut korottomat velat | - | 13,6 | - |

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 arvostetaan taseessa hankintameno.

15. VARAUKSET

| milj. € | 2024 | 2023 |
|---|------------|------------|
| Reklamaatiokuluvaraus kauden alussa 1.1. | 2,0 | 2,0 |
| Varausten lisäykset | 0,0 | 0,2 |
| Käytetyt varaukset | 0,0 | -0,1 |
| Käyttämättömien varausten peruutukset | 0,0 | -0,1 |
| Reklamaatiokuluvaraus kauden lopussa 30.9. | 2,0 | 2,1 |

| milj. € | 30.9.2024 | 30.9.2023 | 31.12.2023 |
|-------------------------|------------|------------|------------|
| Pitkäaikaiset varaukset | 1,4 | 1,5 | 1,5 |
| Lyhytaikaiset varaukset | 0,6 | 0,6 | 0,5 |
| Yhteensä | 2,0 | 2,1 | 2,0 |

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennustoimintaan liittyvät takuu- ja reklamaatiovaraukset sekä takuuajan jälkeisen ns. 10-vuotisivastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemukseräisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa raportointipäivästä. SATOlla ei ole muita varauksia 30.9.2024.

16. RAHAVIRTUALASKELMAN LIITETIEDOT

| milj. € | 7-9/2024 | 7-9/2023 | 1-9/2024 | 1-9/2023 | 1-12/2023 |
|---|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa | | | | | |
| Poistot | 1,1 | 1,0 | 3,3 | 3,0 | 4,1 |
| Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt | -4,0 | 18,0 | -10,8 | 140,0 | 249,3 |
| Varausten muutos | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Yhteensä | -2,9 | 19,0 | -7,5 | 143,0 | 253,3 |

| milj. € | 7-9/2024 | 7-9/2023 | 1-9/2024 | 1-9/2023 | 1-12/2023 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Korollisten velkojen muutokset kauden aikana | | | | | |
| Korolliset velat kauden alussa | 1 966,5 | 2 153,9 | 2 159,2 | 2 145,7 | 2 145,7 |
| Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä | 141,2 | -8,7 | -53,6 | -2,8 | 12,9 |
| Ei-rahamääräiset muutokset: | | | | | |
| Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä | 0,8 | 0,7 | 2,0 | 2,1 | 2,3 |
| Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut | 2,2 | - | 3,0 | 1,0 | -1,6 |
| Korolliset velat kauden lopussa | 2 110,6 | 2 145,9 | 2 110,6 | 2 145,9 | 2 159,2 |

17. VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

| milj. € | 30.9.2024 | 30.9.2023 | 31.12.2023 |
|---|-----------|-----------|------------|
| Lainavakuudet | | | |
| Vakuudelliset velat | 655,4 | 253,5 | 313,1 |
| Annetut kiinteistövuokrat, käypä arvo | 1 484,7 | 516,3 | 625,8 |
| Takaussitoumukset muiden puolesta | | | |
| Rs-takaukset | 1,9 | 1,9 | 1,9 |
| Muut vakuudet | | | |
| Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset | 7,2 | 6,6 | 7,1 |
| Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset | 0,7 | 2,2 | 1,1 |
| Sitovat hankintasopimukset | | | |
| Sijoitusasuntojen hankinnoista | 4,2 | 54,1 | 16,2 |
| Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin | 0,2 | 0,6 | 0,6 |
| Esisopimukset kehityshankkeista, joissa kaava- tai muu ehto | 50,3 | 73,5 | 74,7 |

18. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat SATO Oyj sekä sen emo-, sisar-, tytär-, yhteis- ja osakkuusyritykset. Lähipiiriin luetaan osakkeenomistaja, kun sillä on raportoivassa yhteisössä välitön tai välillinen määräysvalta tai yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta ja henkilö, joka on SATO-konsernin tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö tai avainhenkilön läheinen perheenjäsen. Omistajien, joiden omistusosuus SATO:ssa 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 2024 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 johtaja, kaupallinen johtaja, talousjohtaja, asuntoliiketoiminnasta vastaava johtaja, digihallintojohtaja, henkilöstöjohtaja, liiketoiminnan kehityksestä vastaava johtaja ja lakiasiaintohtaja.

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

28. maaliskuuta 2024 SATO Oyj on saanut Fastighets AB Balderiltä 350,0 miljoonan euron vakuudettoman luottolimitin, jonka maturiteetti on 31.3.2027. Limiitistä ei tehty nostoja kauden aikana.

| milj. € | 1-9/2024 | 1-9/2023 | 1-12/2023 |
|--|------------|------------|------------|
| Laajennetun johtoryhmän työsuhde-etuuksien henkilöstömenot | | | |
| Palkat ja muut työsuhde-etuudet | 1,5 | 1,8 | 2,1 |
| Yhteensä | 1,5 | 1,8 | 2,1 |

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 säilytti kolme tähteä kansainvälisessä Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -vastuullisuusvertailussa. SATOn tulokset julkistettiin 15.10.2024.

Ei muita olennaisia raportointikauden päättymisen jälkeisiä tapahtumia.

TUNNUSLUVUT, KONSERNI

| Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut | 1-9/2024 | 1-9/2023 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Liikevaihto, milj. € | 227,0 | 214,9 | 288,4 | 291,2 | 298,3 | 303,4 | 295,6 |
| Nettovuokratuotto, milj. € | 160,5 | 148,5 | 198,7 | 200,4 | 210,6 | 220,3 | 207,1 |
| Liikevoitto, milj. € | 141,5 | -42,8 | -113,6 | 198,9 | 304,5 | 179,6 | 725,6 |
| Nettorahoituskulut, milj. € | -58,1 | -51,4 | -72,2 | -47,0 | -45,1 | -50,0 | -55,1 |
| Tulos ennen veroja, milj. € | 83,5 | -94,2 | -185,8 | 151,9 | 259,4 | 129,5 | 670,5 |
| Taseen loppusumma, milj. € | 5 211,8 | 5 108,6 | 5 085,0 | 5 184,7 | 5 091,4 | 5 104,7 | 4 718,2 |
| Oma pääoma, milj. € | 2 583,7 | 2 406,2 | 2 435,0 | 2 480,9 | 2 351,3 | 2 155,7 | 2 055,8 |
| Korolliset velat, milj. € | 2 110,6 | 2 145,9 | 2 159,2 | 2 145,7 | 2 169,5 | 2 381,5 | 2 098,4 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | 4,1 % | -1,2 % | -2,5 % | 4,3 % | 6,7 % | 4,1 % | 18,9 % |
| Oman pääoman tuotto, % | 3,6 % | -4,4 % | -6,3 % | 5,0 % | 9,1 % | 4,8 % | 29,6 % |
| Omavaraisuusaste, % | 49,6 % | 47,1 % | 47,9 % | 47,8 % | 46,2 % | 42,2 % | 43,6 % |
| Henkilöstö keskimäärin* | 320 | 336 | 333 | 328 | 276 | 229 | 223 |
| Henkilöstö kauden lopussa | 304 | 331 | 323 | 325 | 313 | 242 | 229 |
| Osakekohtaiset tunnusluvut | | | | | | | |
| Tulos / osake, € | 0,84 | -1,42 | -2,72 | 2,13 | 3,64 | 1,80 | 9,45 |
| Oma pääoma / osake, €** | 30,44 | 42,50 | 43,01 | 43,82 | 41,53 | 38,07 | 36,31 |
| Ulkona olevien osakkeiden määrä, milj. kpl | 84,9 | 56,6 | 56,6 | 56,6 | 56,6 | 56,6 | 56,6 |
| Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus | | | | | | | |
| Operatiivinen tulos, milj. € | 57,2 | 45,3 | 58,7 | 88,5 | 101,6 | 109,0 | 91,4 |
| Operatiivinen tulos / osake, € | 0,72 | 0,80 | 1,04 | 1,56 | 1,79 | 1,92 | 1,61 |
| Nettovarallisuus, milj. € | 2 933,6 | 2 754,9 | 2 767,5 | 2 849,4 | 2 779,3 | 2 577,2 | 2 477,7 |
| Nettovarallisuus / osake, € | 34,55 | 48,66 | 48,88 | 50,33 | 49,09 | 45,52 | 43,76 |
| Operatiivinen kassavirta (CE), milj. € | 60,2 | 15,0 | 32,9 | 141,3 | 107,9 | 132,1 | 91,2 |
| Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake, € | 0,75 | 0,27 | 0,58 | 2,50 | 1,91 | 2,33 | 1,61 |
| Tunnusluvut vuosineljänneksittäin | | | | | | | |
| | Q3 2024 | Q2 2024 | Q1 2024 | Q4 2023 | Q3 2023 | Q2 2023 | Q1 2023 |
| Liikevaihto, milj. € | 76,5 | 75,8 | 74,7 | 73,5 | 72,5 | 71,5 | 70,9 |
| Nettovuokratuotto, milj. € | 59,3 | 57,5 | 43,7 | 50,2 | 55,1 | 52,5 | 40,8 |
| Liikevoitto, milj. € | 54,5 | 52,2 | 34,9 | -70,8 | 25,8 | -51,5 | -17,1 |
| Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta | 4,0 | 5,1 | 1,7 | -109,3 | -18,0 | -75,1 | -46,9 |
| Nettorahoituskulut, milj. € | -22,0 | -20,8 | -15,3 | -20,8 | -18,8 | -17,6 | -15,0 |
| Tulos ennen veroja, milj. € | 32,5 | 31,4 | 19,6 | -91,6 | 7,0 | -69,1 | -32,1 |
| Tulos / osake, € | 0,31 | 0,30 | 0,23 | -1,30 | 0,10 | -1,05 | -0,46 |
| Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, milj. kpl | 84,9 | 84,9 | 69,7 | 56,6 | 56,6 | 56,6 | 56,6 |
| Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj. € | 8,9 | 10,0 | 12,8 | 27,5 | 29,8 | 46,5 | 46,2 |
| prosentteina liikevaihdosta | 11,7 % | 13,2 % | 17,1 % | 37,4 % | 41,1 % | 65,0 % | 65,2 % |
| Operatiiviset tunnusluvut vuosineljänneksittäin | | | | | | | |
| Operatiivinen tulos, milj. € | 22,2 | 21,1 | 14,6 | 13,4 | 19,7 | 14,3 | 11,3 |
| Operatiivinen tulos / osake, € | 0,26 | 0,25 | 0,21 | 0,24 | 0,35 | 0,25 | 0,20 |
| Operatiivinen kassavirta (CE), milj. € | 25,9 | 8,8 | 25,5 | 17,8 | 24,6 | -11,3 | 1,7 |
| Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake, € | 0,31 | 0,10 | 0,37 | 0,31 | 0,44 | -0,20 | 0,03 |

* Sisältää kausityöntekijät.

** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta.

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät

SATO toteutti vuosina 2023–2024 osakeannin, jonka seurauksena yhtiön oma pääoma ja osakkeiden määrä ovat kasvaneet. Vertailukausien lukuja ei ole oikaistu.

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 tulos Oma pääoma (keskimäärin kauden aikana) | x 100 |
| Omavaraisuusaste, % = | Oma pääoma Taseen loppusumma | x 100 |
| Tulos / osake, € = | Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos 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 +/- Etuusperusteiset eläkekulut – Kassavirtavaikuttavat rahoitustuotot ja -kulut – Kassavirtavaikuttavat verot +/- Muut erät | |

Yhteystiedot:

Helsinki: Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki
Tampere: Aleksanterinkatu 32, 2. krs, 33100 Tampere • Turku: Uudenmaankatu 19 B, 3. krs, 20700 Turku

Asiakaspalvelu:

020 334 443

www.sato.fi



sato

asiakaspalvelu@sato.fi

p. 020 334 443

sato.fi

in  