

Q3 OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2023



SISÄLLYSLUETTELO

AVAINLUVUT	3
SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2023	4
Toimitusjohtaja Antti Aarnio.....	5
Toimintaympäristö.....	5
Katsauskausi 1.1.–30.9.2023 (1.1.–30.9.2022).....	6
Liikevaihto ja tulos.....	6
Taloudellinen asema ja rahoitus.....	6
Asuntoliiketoiminta.....	6
Sijoituskiinteistöt.....	6
Henkilöstö.....	7
Katsauskausi 1.7.–30.9.2023 (1.7.–30.9.2022).....	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 30.9.2023.....	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 OSAVUOSIKATSAUKSEEN	19
TUNNUSLUVUT, KONSERNI	28
TUNNUSLUKIJEN KAAVAT	29

AVAINLUVUT



Avainluku	1-9/2023	1-9/2022	1-12/2022
Liikevaihto	214,9 milj. €	219,8 milj. €	291,2 milj. €
Asuntojen lukumäärä	25 301 asuntoa	24 947 asuntoa	24 999 asuntoa
Sijoituskiinteistöt	4 970,9 milj. €	5 035,3 milj. €	5 044,2 milj. €
Investoinnit asunto-omaisuuteen	122,5 milj. €	122,1 milj. €	190,5 milj. €
Rakenteilla	518 kpl	1 387 kpl	1 418 kpl
Keskivuokra kauden lopussa	18,08 €/m ² /kk	17,80 €/m ² /kk	17,84 €/m ² /kk
Operatiivinen kassavirta (CE)	15,0 milj. €	116,3 milj. €	141,3 milj. €
Oma pääoma	2 406,2 milj. €	2 507,4 milj. €	2 480,9 milj. €

SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS I.I.–30.9.2023: VUOKRAMARKKINOILLA HAASTAVA TILANNE JATKUU

YHTEENVETO AJALTA I.I.–30.9.2023 (I.I.–30.9.2022)

- Taloudellinen vuokrausaste oli 94,9 % (95,1).
- Liikevaihto oli 214,9 milj. € (219,8).
- Nettovuokratuotto oli 148,5 milj. € (152,4).
- Tulos ennen veroja oli -94,2 milj. € (182,9).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -140,0 milj. € (43,2).
- Asuntoinvestoinnit olivat 122,5 milj. € (122,1).
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 552,2 milj. € (4 650,7).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli -1,2 % (6,3).
- Oma pääoma oli 2 406,2 milj. € (2 507,4), 42,50 €/osake (44,29).
- Osakekohtainen tulos oli -1,42 € (2,58).
- Asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 861 (192), joista vuokra-asuntoja oli 809 (192) ja JoustoKoteja 52 (0) kappaletta. Peruskorjauksesta valmistui 388 vuokra-asuntoa (250).
- Rakenteilla on 518 vuokra-asuntoa (1 387), 0 JoustoKotia (52) ja peruskorjauksessa on 213 vuokra-asuntoa (500).

YHTEENVETO AJALTA I.7.–30.9.2023 (I.7.–30.9.2022)

- Taloudellinen vuokrausaste oli 94,7 % (95,6).
- Liikevaihto oli 72,5 milj. € (72,6).
- Nettovuokratuotto oli 55,1 milj. € (54,0).
- Tulos ennen veroja oli 7,0 milj. € (38,4).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -18,0 milj. € (2,9).
- Asuntoinvestoinnit olivat 29,8 milj. € (53,6).
- Osakekohtainen tulos oli 0,10 € (0,54).
- Asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 161 vuokra-asuntoa (1) ja peruskorjauksesta valmistui 191 vuokra-asuntoa (18). Katsauskaudella valmistui 161 uutta vuokra-asuntoa Vantaan Hakunilaan Raudikkokujalle, 108 peruskorjattua asuntoa Helsinkiin Etu-Töölöön Mechelininkadulle ja 83 peruskorjattua vuokra-asuntoa Vantaan Martinlaaksoon Raivionsuonmäkeen.

TOIMITUSJOHTAJA ANTTI AARNIO:

– Katsauskaudella SATOn vuokrausaste oli 94,7 % (95,6). Vuokrausasteen laskun taustalla oli SATOn runsas uudisasunto-tuotanto ja vuokra-asuntomarkkinoiden kireä kilpailutilanne. Toisaalta Ukrainan sodasta alkanut taloudellinen epävarmuus sekä kuluttajahintojen ja korkojen nousu heijastuvat osittain vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun.

– Uudisasuntotuotannon aloitukset markkinoilla ovat vähentyneet merkittävästi, mutta rakenteilla olevia asuntoja valmistuu kuluvana vuonna edelleen runsaasti ja tämä pitää kilpailutilanteen vuokralaisista kireänä. Kohonneita ylläpito- ja korkokustannuksia ei ole kilpailutilanteen seurauksena voitu siirtää täysimääräisesti asuntojen vuokriin. Asuntojen kysynnän kasvu, korkeat elinkustannukset ja merkittävästi vähentyvä uudistuotanto voivat nostaa vuokria tulevaisuudessa.

– Inflaation ja korkojen odotetaan pysyvän korkealla, jolloin kiinteistöjen tuotto vaatimuksiin voi kohdistua korotuspainetta. Tällä voi olla negatiivinen vaikutus sijoitusomaisuuden käypiin arvoihin.

– Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus ja kohonneet korot näkyvät kasvaneina rahoituskustannuksina. SATOn vakuudesta vapaan kiinteistöomaisuuden suuri määrä mahdollistaa jatkossa vakuudetonta edullisemman vakuudellisen rahoituksen käytön. SATO käy parhaillaan keskusteluita rahoittajien kanssa vakuudellisesta lainoittelusta, jolla katetaan vuoden 2024 rahoitustarpeet. Tavoitteena on toteuttaa nämä järjestelyt ennen vuodenvaihdetta.

– SATOille valmistui katsauskaudella 1.7.-30.9.2023 yhteensä 161 uutta vuokra-asuntoa Vantaan Hakunilaan Raudikkokujalle sekä 191 peruskorjattua vuokra-asuntoa Helsingin Etu-Töölöön Mechelininkadulle ja Vantaan Martinlaaksoon Raiviosuonmäkeen.

– Uusien rakennushankkeiden aloitukset ovat koko toimialalla historiallisen alhaisella tasolla ja uusien vuokra-asuntojen tarjonta vähenee seuraavien vuosien aikana. Tämän vuoden aikana SATOille valmistuu yhteensä 978 uutta vuokra-asuntoa. Lisäksi peruskorjauksesta valmistuu tämän vuoden aikana 545 asuntoa.

– Emme edelleenkään käynnistä uudiskohteiden rakennushankkeita ja olemme sopeuttaneet toimintaamme yleiseen markkinatilanteeseen nähden.

– Viime keväänä aloitetut aurinkovoimaloiden asennukset 15 asuintaloon eri puolilla pääkaupunkiseutua, Tampereella ja Turussa on saatu valmiiksi. Jatkamme työtä SATOn tavoitteeseen olla hiilineutraali käytönaikaisen energiankulutuksen osalta vuoteen 2030 mennessä.

– SATO panostaa voimakkaasti läsnäoloon asiakkaiden lähellä sekä digitaalisiin palveluihin. Jatkoimme yhdenmukaisen, saumattoman ja ajasta riippumattoman asiakaspalvelukokemuksen rakentamista.

– Osallistuimme yhdeksättä kertaa Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -vastuullisuusarviointiin, jossa saimme tavoitteemme mukaisesti kolme tähteä viidestä.

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

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Katsauskaudella uudisasuntotuotanto jatkui vahvana erityisesti pääkaupunkiseudulla. Inflaatio pysytteli edelleen korkeana, vaikka inflaatio on Suomessa laskenut talvikuukausien jälkeen erityisesti energian hintojen alennuttua. Pohjainflaatio on kuitenkin sitkeästi pysynyt korkealla tasolla ja selvästi keskuspankkien tavoitteleman 2 %:n tason yläpuolella. Euroopan keskuspankki nosti korkoa edelleen syyskuussa, mutta markkinat odottavat, että korkohuippu saavutettaneen loppuvuoden 2023 aikana ja inflaation ennustetaan hidastuvan alle kahden prosentin loppuvuonna 2024.

Korkea inflaatio on heikentänyt kuluttajien ostovoimaa ja pitänyt kuluttajaluottamuksen heikolla tasolla. Suomen Pankin syyskuun 2023 väliennusteen mukaan bruttokansantuote supistuu 0,2 % vuonna 2023. Taantumasta toipumisen odotetaan olevan hidasta ja ennuste vuoden 2024 kasvulle on vain 0,2 %. Parantuneen työllisyystilanteen odotetaan heikkenevän hieman vuonna 2024. Vuonna 2025 talouskasvun parantumisen tuloksena myös työllisyystilanteen odotetaan kääntyvän jälleen kasvuun.

Taloudellinen epävarmuus, korkeana pysynyt korkotasoa sekä elinkustannusten nousu vaikuttavat voimakkaasti erityisesti asuntorakentamisen aloitusmääriin. Rakennusteollisuus RT arvioi 26.9. julkaisemassaan ennusteessa, että vuonna 2023 aloitetaan vain noin 16 000 uuden asunnon rakentaminen, kun määrä oli vuonna 2022 vielä yli 37 000. Vuonna 2022 aloitettujen uudiskohteiden valmistuminen pitää kuitenkin asuntotarjonnan määrän korkealla tasolla erityisesti pääkaupunkiseudulla vielä vuoden 2023 ajan. Vuokranantajat kilpailevat hyvistä vuokralaisista ja tämän seurauksena vuokrankorotukset pysyvät maltillisena. Inflaatio vaikuttaa ylläpidon ja rahoituksen kohonneina kustannuksina, jotka näkyvät jatkossa nousevina vuokratuloina samalla kun vuokra-asuntotarjonta vähenee.

Muuttoliike suuriin kasvukeskuksiin on jatkunut ja Helsingin seudun muuttovoitto vuonna 2022 oli 17 420 henkilöä. Tämä heijastuu vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun kasvukeskuksissa. Taloudellinen epävarmuus, asuntolainojen korkojen nousu samaan aikaan energian ja muiden kustannusten kallistuessa vaikuttaa myös osittain vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun. Osa asuntoa etsivistä näkee myös vuokra-asumisen hyvänä vaihtoehtona omistusasumiselle.

Kaupungistumiskehitys jatkuu ja tiivis kaupunkimainen asuminen kasvattaa yhä suosiotaan. Vuokra-asunnoille kasvukeskuksissa hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä on kysyntää. Suurista kaupungeista 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 henkilön 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 sekä hintakehitys luo vakaan pohjan vuokra-asuntojen kysynnälle erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

KATSausKAUSI 1.1.–30.9.2023 (1.1.–30.9.2022)

LIKEVAIHTO JA TULOS

Tammi-syyskuussa 2023 konsernin liikevaihto oli 214,9 miljoonaa euroa (219,8).

Liikevoitto oli -42,8 miljoonaa euroa (217,0). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 97,2 miljoonaa euroa (173,8). Realisoitumaton tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli -140,0 miljoonaa euroa (43,2).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -51,4 miljoonaa euroa (-34,1).

Tulos ennen veroja oli -94,2 miljoonaa euroa (182,9). Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-syyskuussa 15,0 miljoonaa euroa (116,3).

Osakekohtainen tulos oli -1,42 euroa (2,58).

TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli syyskuun lopussa yhteensä 5 108,6 miljoonaa euroa (5 226,0). Oma pääoma oli 2 406,2 miljoonaa euroa (2 507,4). Osakekohtainen oma pääoma oli 42,50 euroa (44,29).

Konsernin omavaraisuusaste oli syyskuun lopussa 47,1 % (48,0). Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 180,0 miljoonaa euroa ja luototusaste oli syyskuun lopussa 41,9 % (40,0).

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositason suhteutettuna -4,4 % (8,0). Sijoitetun pääoman tuotto oli -1,2 % (6,3).

Korollinen vieras pääoma oli syyskuun lopussa 2 145,9 miljoonaa euroa (2 143,3), josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 2 016,6 miljoonaa euroa (1 987,7). Lainakannan keskikorko oli 3,4 % (1,8). Nettorahoituskulut olivat yhteensä -51,4 miljoonaa euroa (-34,1).

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -2,8 miljoonaa euroa (46,2).

Reaalivakuudettoman rahoituksen osuus oli 88,1 % (87,3) kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli syyskuun lopussa 89,9 % (88,9) 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 214,9 miljoonaa euroa (219,8). Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 94,9 % (95,1) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 26,8 % (28,4).

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövokrat olivat katsauskauden lopussa 18,08 euroa/m²/kk (17,80).

Asuntojen nettovuokratuotto oli 148,5 miljoonaa euroa (152,4).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 30.9.2023 yhteensä 25 301 asuntoa (24 947). Katsauskaudella valmistui 809 vuokra-asuntoa (191). Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osuomistusasuntoja oli 528 kappaletta.

Käypä arvo

Vuokra-asuntojen arvon kehityksellä on keskeinen merkitys SATOille. Asunto-omaisuus on keskittetty alueille ja asutuskokoihin, joihin kohdistuvan vuokra-asuntokysynnän odotetaan pitkällä tähtäimellä kasvavan. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaari-suunnitelmiin ja korjaustarvemäärittäisiin.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli syyskuun lopussa yhteensä 4 970,9 miljoonaa euroa (5 035,3). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli -73,3 miljoonaa euroa (2,6).

Arava- ja korkotukilainoilla rahoitettujen kohteiden käypä arvo tuottoarvomenetelmää käyttäen olisi noin 280 miljoonaa euroa korkeampi kuin nykyinen arvo.

Syyskuun lopussa asuntojen arvosta noin 87,4 % on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 12,6 % Tampereella ja Turussa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalkkua ja luodaan edellytykset kasvulle. SATOn investoinnit 2000-luvulla vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin ovat yhteensä yli 3 miljardia euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokrataloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja. Kiinteistökehityksellä luodaan edellytykset SATOn uusien vuokra-asuntojen investoinneille. Omistettujen vuokra-asuntojen vuokrattavuutta ja arvoa kehitetään peruskorjaustoiminnalla.

Asuntoinvestoinnit olivat 122,5 miljoonaa euroa (122,1). Katsauskauden investoinneista 88,9 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 46,3 %. Lisäksi sitovia hankintasopimuksia oli 30.9.2023 33,5 miljoonan euron (150,2) arvosta.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin 6 kappaletta (2 018). Yhteisarvoltaan nämä olivat 1,0 miljoonaa euroa (208,8).

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli syyskuun lopussa 48,1 miljoonaa euroa (36,0). Syyskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 0,0 miljoonaa euroa (9,1).

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 1 200 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Katsauskaudella valmistui 809 vuokra-asuntoa (191), 0 omistus-asuntoa (0) ja 52 JoustoKotia (0). Rakenteilla oli 30.9.2023 yhteensä 518 vuokra-asuntoa (1 387), 0 omistus-asuntoa (0) ja 0 JoustoKotia (52). Peruskorjauksessa oli 213 vuokra-asuntoa (500).

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 21,2 miljoonaa euroa (17,8).

Yhtiö sai päätökseen 14.4.2023 Venäjän asuntosuhteiden myynnin. SATO toimi Pietarissa vuodesta 2007 lähtien ja yhtiön omistuksessa oli 522 vuokra-asuntoa. Järjestelyllä ei ollut merkittävää vaikutusta SATOn tulokseen.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa 331 henkilöä (325), joista vakituisessa työsuhteessa oli 301 henkilöä (291). Tammi-syyskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 336 henkilöä (330).

KATSAUSKAUSI 1.7.–30.9.2023 (1.7.–30.9.2022)

LIKEVAIHTO JA TULOS

Heinä-syyskuussa 2023 konsernin liikevaihto oli 72,5 miljoonaa euroa (72,6).

Liikevoitto oli 25,8 miljoonaa euroa (50,2). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 43,8 miljoonaa euroa (47,3). Realisoitumaton tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli -18,0 miljoonaa euroa (2,9).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -18,8 miljoonaa euroa (-11,8).

Tulos ennen veroja oli 7,0 miljoonaa euroa (38,4). Liike-toiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos

verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli heinä-syyskuussa 24,6 miljoonaa euroa (31,7).

Osakekohtainen tulos oli 0,10 euroa (0,54).

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 (72,6). Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 94,7 % (95,6) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 28,0 % (27,7).

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuookrat olivat katsauskauden lopussa 18,08 euroa/m²/kk (17,80).

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

SIIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 30.9.2023 yhteensä 25 301 asuntoa (24 947). Katsauskaudella valmistui 161 vuokra-asuntoa (0). Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osanomistus-asuntoja oli 3 kappaletta.

Käypä arvo

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli syyskuun lopussa yhteensä 4 970,9 miljoonaa euroa (5 035,3). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 15,0 miljoonaa euroa (58,6).

Arava- ja korkotukilainoilla rahoitettujen kohteiden käypä arvo tuottoarvomenetelmää käyttäen olisi noin 280 miljoonaa euroa korkeampi kuin nykyinen arvo.

Syyskuun lopussa asuntojen arvosta noin 87,4 % on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 12,6 % Tampereella ja Turussa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalkkua ja luodaan edellytykset kasvulle. SATOn investoinnit 2000-luvulla vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin ovat yhteensä yli 3 miljardia euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokrataloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja. Kiinteistökehityksellä luodaan edellytykset SATOn

uusien vuokra-asuntojen investoinneille. Omistettujen vuokra-asuntojen vuokrattavuutta ja arvoa kehitetään peruskorjaustoiminnalla.

Asuntoinvestoinnit olivat 29,8 miljoonaa euroa (53,6). Katsauskauden investoinneista 91,1 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 22,4 %. Lisäksi sitovia hankintasopimuksia oli 30.9.2023 33,5 miljoonan euron (150,2) arvosta. Markkinatilanteesta ja kohonneista kustannuksista johtuen yhtiön on lokakuussa 2022 tehnyt päätöksen, että SATO ei toistaiseksi käynnistä uusia hankkeita.

SATOn uudet vuokra-asunnot Turun Skanssin kauppakeskuksen kupeessa ovat valmistumassa lokakuussa. Sorakatu 9 on SATOn ensimmäinen uudiskohde Turussa viiteen vuoteen. Kahdeksankerroksisessa kerrostalossa on yhteensä 77 erikokoista vuokra-asuntoa: 42 yksiötä, 15 kaksiota, 13 kolmiota sekä 7 neljän huoneen kotia.

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

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli syyskuun lopussa 48,1 miljoonaa euroa (36,0). Syyskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 0,0 miljoonaa euroa (1,4).

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 1 200 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Katsauskaudella valmistui 161 vuokra-asuntoa (0), 0 omistusasuntoa (0) ja 0 JoustoKotia (0). Rakenteilla oli 30.9.2023 yhteensä 518 vuokra-asuntoa (1 387), 0 omistusasuntoa (0) ja 0 JoustoKotia (52).

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 6,2 miljoonaa euroa (6,5).

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa 331 henkilöä (325), joista vakituksessa työsuhteessa oli 301 henkilöä (291). Heinäsyyskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 343 henkilöä (333).

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. Voimakkaasti kohonneet hinnat ovat johtaneet nopeaan korkotason nousuun. Hintatason nousu voi hidastaa talouskasvua, nostaa edelleen merkittävästi korkotasoa, vaikuttaa negatiivisesti kuluttajien ostovoimaan sekä kykyyn suoriutua velvoitteistaan. Tällaisella talouden tai toiminnan heikentymisellä voi olla haitallinen vaikutus SATOn omistamien kiinteistöjen taloudelliseen tulokseen, 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 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-, jälleenerahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleenerahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä ja maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservkejä luottolimiittien ja muiden pitkäaikaisten rahoitussitoumusten muodossa. Yhtiöllä on voimassa 2,0 miljardin euron EMTN (Euro Medium Term Notes) -ohjelma, jonka puitteissa on laskettu liikkeeseen yhteensä 750,0 miljoonan euron määräiset joukkovelkakirjalainat.

SATOn maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään muun muassa kassavaroja, pankkitililimiittiiä, 700,0 miljoonan euron sitovia luottolimiittejä sekä 400,0 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 tavoitteemme on pitää velkasalkusta yli 60 % kiinteäkorkoisena mukaan lukien korkojohdannaiset. Katsauskauden päättyessä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden oli 63,0 % (pois lukien lyhytaikaiset velat).

Laajempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta on saatavilla konsernin vuoden 2022 vuosikertomuksessa ja internetsivuilla www.sato.fi.

NÄKYMÄT

Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, kilpailutilanne sekä korkotaso. Inflaatio on pysynyt edelleen korkealla tasolla, vaikka se on maltillistunut talvikuukausien jälkeen erityisesti energian hintojen alentumisen johdosta. Pohjainflaatio on kuitenkin sitkeästi pysynyt korkealla tasolla ja selvästi keskuspankkien tavoitteleman 2 %:n tason yläpuolella. Euroopan keskuspankki nosti korkoa vielä syyskuussa, mutta markkinat odottavat, että korkohuippu saavutettaneen loppuvuonna 2023. Inflaation ennustetaan hidastuvan alle kahden prosentin loppuvuonna 2024.

Inflaation seurauksena ylläpidon ja rahoituksen kustannukset ovat nousseet eikä kilpailutilanteesta johtuen kustannuksia ole voitu siirtää täysimääräisesti vuokriin. Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus ja korkealla pysyvät korot johtavat kasvaneisiin rahoituskustannuksiin myös tulevaisuudessa. Vakuudesta vapaan kiinteistöomaisuuden suuri määrä mahdollistaa edullisemmän vakuudellisen rahoituksen käytön jatkossa.

Markkinatilanteesta ja kohonneista kustannuksista johtuen yhtiö on lokakuussa 2022 tehnyt päätöksen, että SATO ei toistaiseksi käynnistä uusia hankkeita. Vuonna 2023 valmistuvien 169 asunnon lisäksi valmistuu vuonna 2024 vielä 349 uudisasuntoa.

Korkealla pysynyt inflaatio on heikentänyt kuluttajien ostovoimaa ja pitänyt kuluttajaluottamuksen heikolla tasolla. Suomen Pankin syyskuun 2023 väliennusteen mukaan bruttokansantuote supistuu 0,2 % vuonna 2023. Toipuminen taantumasta tulee olemaan hidasta ja ennuste vuoden 2024 kasvulle on vain 0,2 %. Pitkään vahvistunut työllisyys tulee laskemaan hieman vuonna 2024, mutta vuonna 2025 talouskasvun voimistuessa työllisten määräkin kääntyy jälleen kasvuun.

Taloudellinen epävarmuus, korkeana pysynyt korkotaso sekä elinkustannusten nousu vaikuttavat voimakkaasti erityisesti asuntorakentamisen aloitusmääriin. Rakennusteollisuus RT arvioi 26.9. julkaisemassaan ennusteessa, että vuonna 2023 aloitetaan vain noin 16 000 uuden asunnon rakentaminen, kun määrä oli viime vuonna yli 37 000. Vuonna 2022 aloitetut hankkeet pitävät uudisasuntotarjonnan korkealla tasolla erityisesti pääkaupunkiseudulla vielä vuoden 2023 ajan pitäen kilpailun hyvistä vuokralaisista hyvin kireänä sekä vuokran- korotukset maltillisena. Inflaation seurauksena kohonneet ylläpidon ja rahoituksen kustannukset tulevat jatkossa näkymään kohoavina vuokrina tarjonnan vähetessä markkinoilla.

Kaupungistumiskehitys jatkuu ja tiivis kaupunkimainen asuminen kasvattaa yhä suosiotaan Suomessa. Vuokra-asunnoille kasvukeskuksissa hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä on kysyntää. Taloudellinen epävarmuus, asuntolainojen korkojen nousu samaan aikaan, kun energia ja muut kustannukset ovat kallistuneet, vaikuttaa myös osittain vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun. Vuokra-asuntoa vaihtoehtona pohtii myös osa omistusasuntoa etsivistä.

Enemmistöomistajansa toimintamallin mukaisesti SATO Oyj ei julkista ohjeistusta vuoden 2023 tuloksesta. Balder Finska Otas AB:n emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.

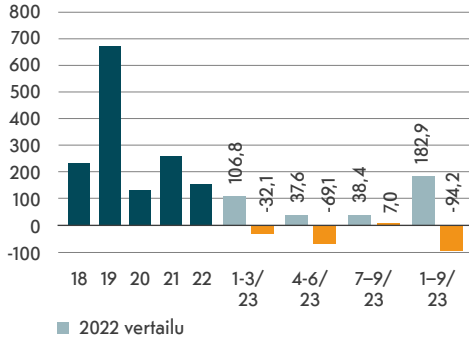
SATO OYJ:N OSAKKEENOMISTAJAT 30.9.2023

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet	kpl	%
Balder Finska Ofas Ab (Fastighets Ab Balder)	31 971 535	56,3 %
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 Erkki	385 000	0,7 %
SATO Oyj	166 000	0,3 %
Entelä Tuula	149 000	0,3 %
Heinonen Erkki	146 684	0,3 %
Tradeka-sijoitus Oy	126 500	0,2 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	120 000	0,2 %
Muut osakkeenomistajat (119 kpl)	877 420	1,5 %

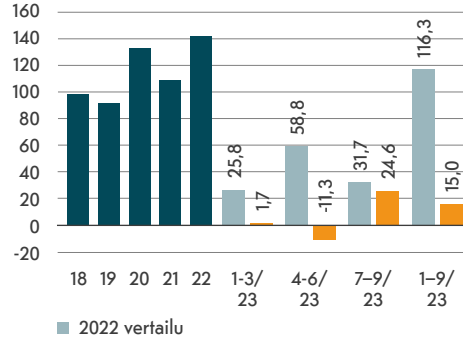
SATOn osakkeiden lukumäärä 29.9.2023 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkityjä osakkeenomistajia oli 129. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,02 % 1.1.–30.9.2023.

TALOUDELLINEN KEHITYS

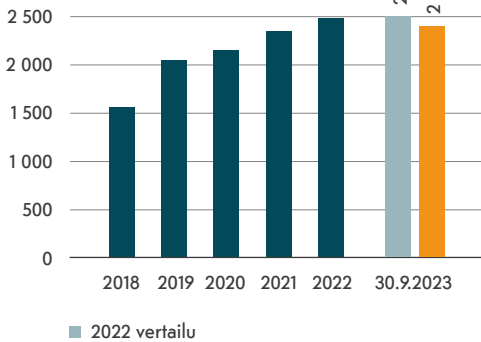
Tulos ennen veroja, milj. €



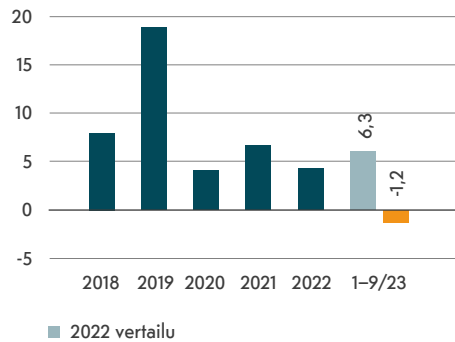
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



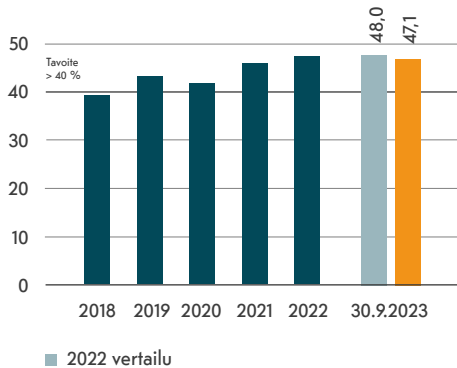
Oma pääoma, milj. €



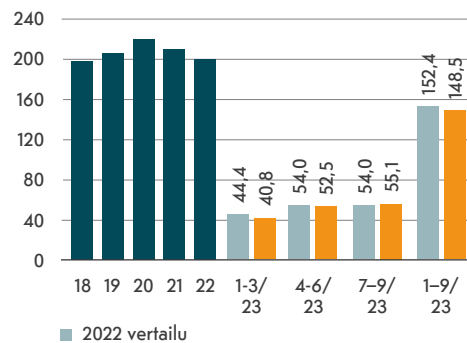
Sijoitetun pääoman tuotto, %



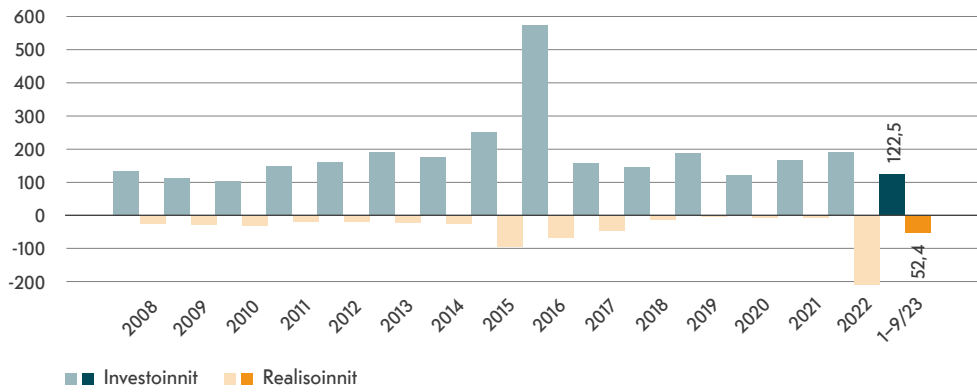
Omavaraisuusaste, %



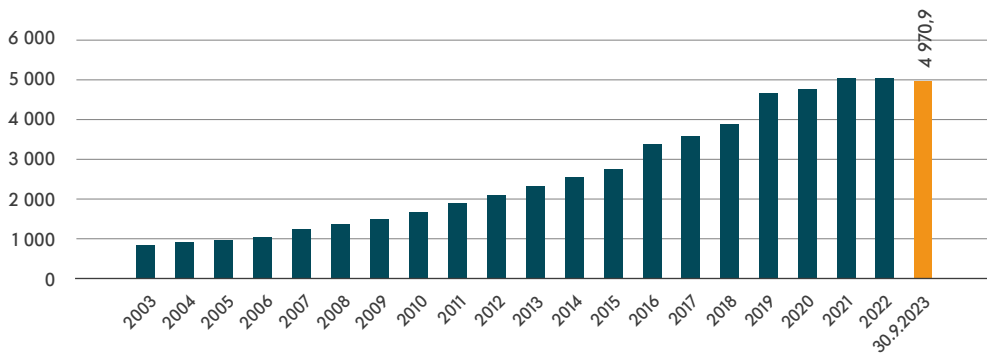
Nettovuokratuotto, milj. €



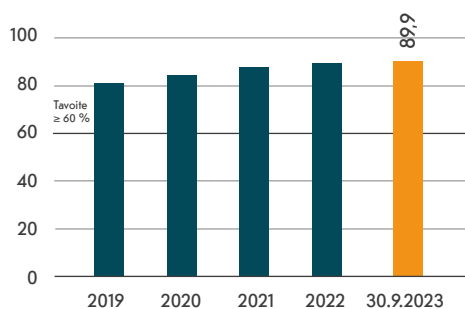
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



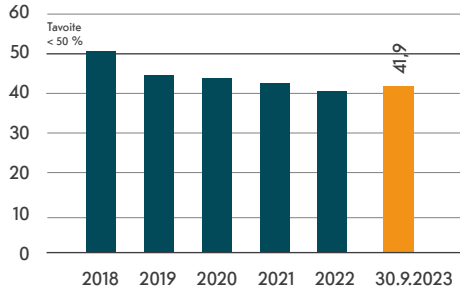
Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



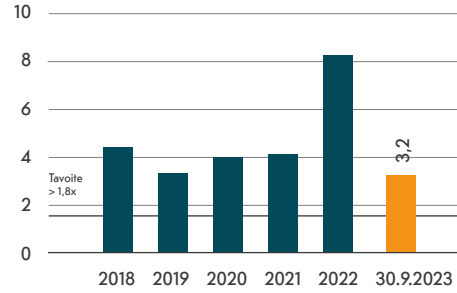
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



Luototusaste, %



Korkokatekerroin



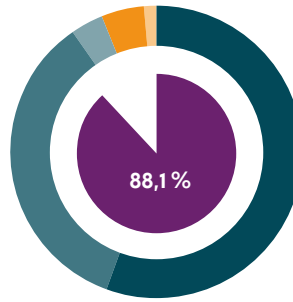
**Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma
30.9.2023**



- Pääkaupunkiseutu 87,4 %
- Tampereen talousalue 7,3 %
- Turun talousalue 5,3 %

Asunto-omaisuus yhteensä 4 822,6 milj. €

**Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 30.9.2023,
yht. 2 150,5 milj. €**



- Pankkilainat 1 195,2
 - Joukkovelkakirjalainat 750,0
 - Yritystodistukset 76,0
 - Korkotukilainat 103,7
 - Aravalainat 25,6
- 88,1 % velkasalkusta reaalivakuudetonta

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.7.–30.9.2023	1.7.–30.9.2022	1.1.–30.9.2023	1.1.–30.9.2022	1.1.–31.12.2022
Liikevaihto	72,5	72,6	214,9	219,8	291,2
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-17,4	-18,6	-66,4	-67,4	-90,8
Nettovuokratuotot	55,1	54,0	148,5	152,4	200,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	-0,8	2,6	-17,8	49,8	53,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	-18,0	2,9	-140,0	43,2	-14,9
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-9,5	-9,2	-31,2	-29,2	-40,7
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,3	0,4	2,0	2,7
Liiketoiminnan muut kulut	-1,1	-0,5	-2,6	-1,2	-1,6
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto	25,8	50,2	-42,8	217,0	198,9
Rahoitustuotot	6,0	0,1	13,3	0,4	0,6
Rahoituskulut	-24,8	-12,0	-64,7	-34,4	-47,6
Nettorahoituskulut	-18,8	-11,8	-51,4	-34,1	-47,0
Tulos ennen veroja	7,0	38,4	-94,2	182,9	151,9
Tuloverot	-1,5	-8,0	14,1	-36,8	-31,3
Tilikauden tulos	5,5	30,5	-80,1	146,1	120,6
Tilikauden tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	5,5	30,5	-80,1	146,2	120,6
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	5,5	30,5	-80,1	146,1	120,6
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton, euroa	0,10	0,54	-1,42	2,58	2,13
Laimennettu, euroa	0,10	0,54	-1,42	2,58	2,13
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.7.–30.9.2023	1.7.–30.9.2022	1.1.–30.9.2023	1.1.–30.9.2022	1.1.–31.12.2022
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi					
Rahavirran suojaus	-0,3	18,4	-3,6	57,7	60,2
Muuntoerot	0,0	0,0	8,4	-8,0	-10,9
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	0,1	-3,7	0,7	-11,5	-12,0
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi yhteensä	-0,2	14,8	5,5	38,2	37,2
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-0,2	14,8	5,5	38,2	37,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä	5,3	45,2	-74,6	184,4	157,9
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	5,3	45,2	-74,6	184,4	157,9
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	5,3	45,2	-74,6	184,4	157,9

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	4 970,9	5 035,3	5 044,2
Aineelliset hyödykkeet	3,1	2,8	3,3
Aineettomat hyödykkeet	7,0	6,8	7,1
Osuudet osakkuus- ja yhteisryityksissä	0,1	0,1	0,1
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	1,0	1,0	1,0
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	4,6	5,2	4,9
Johdannaissaamiset	36,0	36,6	38,7
Saamiset	3,2	3,7	3,4
Laskennalliset verosaamiset	6,3	4,6	6,0
Yhteensä	5 032,1	5 096,0	5 108,6
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	56,9	37,0	13,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	12,4	0,5	2,0
Rahavarat	7,1	92,5	60,5
Yhteensä	76,5	129,9	76,1
VARAT YHTEENSÄ	5 108,6	5 226,0	5 184,7
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot	28,7	29,6	31,5
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,8	114,8	114,8
Kertyneet voittovarot	2 214,8	2 315,0	2 286,6
Yhteensä	2 406,4	2 507,6	2 481,1
Määräysvallattomien omistajien osuus	-0,2	-0,2	-0,2
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 406,2	2 507,4	2 480,9
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	390,0	423,6	413,1
Varaukset	1,5	1,5	1,5
Vuokrasopimusvelat	54,0	52,5	53,0
Johdannaivelat	0,5	0,1	0,0
Korottomat velat	0,0	0,0	0,0
Korolliset velat	1 474,5	1 693,6	1 721,4
Yhteensä	1 920,5	2 171,3	2 189,1
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	102,1	75,9	69,3
Varaukset	0,6	0,8	0,5
Vuokrasopimusvelat	5,2	4,9	4,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	2,4	15,9	15,8
Korolliset velat	671,4	449,8	424,2
Yhteensä	781,8	547,3	514,8
VELAT YHTEENSÄ	2 702,3	2 718,6	2 703,9
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	5 108,6	5 226,0	5 184,7

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	1.7.–30.9.2023	1.7.–30.9.2022	1.1.–30.9.2023	1.1.–30.9.2022	1.1.–31.12.2022
Liiketoiminnan rahavirrat					
Tilikauden tulos	5,5	30,5	-80,1	146,1	120,6
Oikaisut:					
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	19,0	-2,0	143,0	-40,2	18,7
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,7	-2,6	17,8	-49,8	-53,1
Muut oikaisut	-0,2	-0,1	-0,4	-0,3	-0,3
Korkokulut ja muut rahoituskulut	24,8	12,0	64,7	34,4	47,6
Korkotuotot	-6,0	-0,1	-13,3	-0,4	-0,6
Osinkotuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verot	1,5	8,0	-14,1	36,8	31,3
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	45,4	45,6	117,6	126,7	164,2
Käyttöpääoman muutos:					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-11,0	-10,2	-30,0	-20,2	1,6
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	8,3	7,3	31,1	14,5	6,2
Maksetut korot	-12,7	-5,9	-60,8	-37,2	-45,5
Saadut korot	0,3	-1,1	-0,7	-2,9	-0,8
Maksetut verot	-6,2	-7,8	-31,7	-22,2	-30,0
Liiketoiminnan nettorahavirta	24,1	27,8	25,5	58,9	95,8
Investointien rahavirrat					
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-31,1	-53,8	-124,7	-132,1	-209,8
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,5	-0,9	-1,9	-2,8	-3,9
Saadut maksut lainasaamisista ja velkakirjasijoituksista	0,0	35,0	0,0	37,3	37,4
Myönnetyt lainat ja sijoitukset velkakirjoihin	0,0	0,0	0,0	-35,0	-35,4
Sijoituskiinteistöjen realisointi	0,5	5,8	52,3	218,7	225,4
Investointien nettorahavirta	-31,1	-13,9	-74,2	86,1	13,8
Rahoituksen rahavirrat					
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	-2,0	0,0	170,2	-5,0	9,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,0	0,0	180,0	0,0	137,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-6,7	-7,8	-353,0	-25,1	-174,3
Vuokravastuovelkojen takaisinmaksut	-0,5	0,2	-2,0	-2,1	-1,6
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	0,0	0,0	0,0	-28,3	-28,3
Rahoituksen nettorahavirta	-9,2	-7,6	-4,7	-60,5	-57,1
Rahavarojen muutos					
Rahavarat kauden alussa	23,2	86,3	60,5	8,5	8,5
Kurssierot	0,0	0,0	0,1	-0,5	-0,5
Rahavarat kauden lopussa	7,1	92,5	7,1	92,5	60,5

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-varat			
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:								
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

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus					Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Arvonmuutos- ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voitot-varat			
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	-	46,2	-	-	-	46,2	-	46,2
Muuntoerot	-	-	-	-	-8,0	-8,0	-	-8,0
Tilikauden tulos	-	-	-	-	146,2	146,2	0,0	146,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	46,2	-	-	138,2	184,4	0,0	184,4
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	-	46,2	-	-	109,9	156,1	0,0	156,1
Oma pääoma 30.9.2022	4,4	29,6	43,7	114,8	2 315,0	2 507,6	-0,2	2 507,4

LIITETIEDOT OSAVUOSIKATSAUKSEEN

I. PERUSTIEDOT

SATO Oyj on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00600 Helsinki. SATO Oyj yhdessä tytäryhtiöidensä kanssa muodostaa SATO-konsernin ("SATO" tai "konserni"). SATO on asumisratkaisuja tarjoava konserni, jonka pääasiallinen toiminta muodostuu asuntosijoittamisesta. Konsernin toiminta on keskittynyt suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 87,4 % 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 esitettävistä tiedoista ei ole tilintarkastettu.

Osavuositarkastuksen laadinnassa on noudatettu samoja laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuosittain päätöksessä 31.12.2022, lukuun ottamatta uusia ja muutettuja standardeja, joita sovelletaan 1.1.2023 ja sen jälkeen alkaviin tilikausiin. Tilikauden 2023 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 asuntoliiketoiminnan 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. €	7-9/2023	7-9/2022	1-9/2023	1-9/2022	1-12/2022
Suomi	72,5	71,4	213,5	216,2	286,5
Venäjä	-	1,2	1,3	3,6	4,7
Yhteensä	72,5	72,6	214,9	219,8	291,2

Pitkäaikaiset varat alueittain

Milj. €	30.9.2023			30.9.2022		
	Suomi	Venäjä	Yhteensä	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	4 970,9	-	4 970,9	4 917,4	117,9	5 035,3
Aineelliset hyödykkeet	3,1	-	3,1	2,8	0,0	2,8
Aineettomat hyödykkeet	7,0	-	7,0	6,7	0,0	6,8
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	4,6	-	4,6	5,2	-	5,2
Osuudet yhteis- ja osakkuusyhtymyksissä	0,1	-	0,1	0,1	-	0,1
Yhteensä	4 985,6	-	4 985,6	4 932,2	118,0	5 050,2

Milj. €	31.12.2022		
	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	4 983,8	60,4	5 044,2
Aineelliset hyödykkeet	3,2	0,0	3,3
Aineettomat hyödykkeet	7,1	0,0	7,1
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	4,9	-	4,9
Osuudet yhteis- ja osakkuusyhtymyksissä	0,1	-	0,1
Yhteensä	4 999,1	60,4	5 059,5

4. MYYTYJEN SIOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

Milj. €	7-9/2023	7-9/2022	1-9/2023	1-9/2022	1-12/2022
Tuotot sijoitusasuntojen myynnistä					
Myyntituotot sijoitusasunnoista	0,5	0,6	52,3	211,0	211,7
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-0,5	-0,6	-63,1	-163,8	-163,8
Muuntoerot	0,0	0,0	-6,3	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0	-17,1	47,2	47,8
Tuotot maa-alueiden myynnistä					
Maa-alueiden myyntituotot	0,2	4,4	0,2	4,4	9,5
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-0,9	-1,7	-0,9	-1,8	-4,3
Yhteensä	-0,7	2,7	-0,7	2,6	5,2
Yhteensä	-0,8	2,6	-17,8	49,8	53,1

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 asuntoliiketoiminnan myynnin. Venäjän liiketoimintaan liittyvät muuntoerot on esitetty omalla rivillään.

5. LIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Milj. €	7-9/2023	7-9/2022	1-9/2023	1-9/2022	1-12/2022
Liiketoiminnan muut tuotot					
Uudisasuntojen myyntituotot	0,0	1,9	0,0	7,5	10,1
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	0,0	-1,8	0,0	-5,9	-8,1
Muut tuotot	0,0	0,2	0,4	0,4	0,7
Yhteensä	0,0	0,3	0,4	2,0	2,7

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	7-9/2023	7-9/2022	1-9/2023	1-9/2022	1-12/2022
Rahoitustuotot					
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	1,4	0,1	2,9	0,4	0,6
Korkotuotot tehokkaista rahavirran suojauksista	3,0	-	8,8	-	-
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	-	-
Yhteensä	6,0	0,1	13,3	0,4	0,6

Milj. €	7-9/2023	7-9/2022	1-9/2023	1-9/2022	1-12/2022
Rahoituskulut					
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta rahoitusveloista ja muista veloista	-21,1	-7,8	-52,9	-22,1	-32,1
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-0,6	-1,6	-3,1	-5,8	-5,8
Korkokulut vuokrasopimusveloista	-0,8	-0,8	-2,5	-2,5	-3,3
Valuuttakurssitappiot	0,0	0,0	-0,1	-0,2	-0,2
Käyvän arvon muutos tulosvaikuttaisesti kirjatusta rahoitusveloista	-0,5	-	-0,5	-	-
Muut rahoituskulut	-1,8	-1,8	-5,5	-3,9	-6,2
Yhteensä	-24,8	-12,0	-64,7	-34,4	-47,6
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-18,8	-11,8	-51,4	-34,1	-47,0

7. Sijoituskiinteistöt

Milj. €	1-9/2023	1-9/2022	1-12/2022
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	5 044,2	5 032,8	5 032,8
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt	-	9,1	12,9
Lisäinvestoinnit	123,5	124,2	194,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-64,0	-167,0	-169,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,5	1,3	1,9
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä	1,3	-0,6	-2,9
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta*	-140,0	43,2	-14,9
Valuuttakurssierot, ei tulosvaikutteiset	1,7	-8,4	-10,9
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	2,7	0,7	1,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	4 970,9	5 035,3	5 044,2

* Erä Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita 0,1 milj. € (-0,7).

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat ja realisoinnit kauden aikana

SATO sai 14.4.2023 päätökseen Venäjän asuntoliiketoiminnan myynnin. SATO ei toteuttanut katsauskaudella merkittäviä maa-alueiden tai valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintoja.

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 87,4 % asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asutokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

Osaan asuntoja kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta asuntoja omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, 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 Suomen sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisessä soveltamista arviointimeteodeista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Osana arviointia ulkopuolinen arvioitsija kiertää läpi jokaisen SATOn sijoituskohteen kolmen vuoden aikana. Arvonmäärittämisessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy konsernin johtoryhmä. Kauden aikana tapahtuneet arvonmuutokset analysoidaan kvartaalittain arvonmäärittämyksen yhteydessä. Käyvän arvon muutokset ja arvonmäärittämyksen 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 liiketoimessa, ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. SATOn käyttämät arvostusmenetelmät omistetuille sijoituskiinteistöille ovat tuottoarvomenetelmä ja hankintameno 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 määriteltävä perustuen kohteiden sijaintiin, ikään ja tekniseen kuntoon. 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, jollei niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä.

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

Milj. €	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Tuottoarvo	4 646,6	4 596,9	4 664,2
Kauppa-arvo	-	117,9	60,4
Tasearvo	269,6	268,1	267,0
Omistefut sijoituskiinteistöt yhteensä	4 916,2	4 983,0	4 991,6
Käyttöoikeuskiinteistöt	54,8	52,4	52,6
Sijoituskiinteistöt yhteensä	4 970,9	5 035,3	5 044,2

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet ovat esitetty konsernitilinpäätöksessä 2022. 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. €	1-9/2023	1-9/2022	1-12/2022
Kirjanpitoarvo kauden alussa	3,3	3,2	3,2
Lisäykset	0,7	0,6	1,0
Vähennykset	-0,3	-0,2	-0,2
Vähennysten kertynyt poisto	0,1	0,1	0,1
Siirrot erien välillä	0,0	-	0,3
Kauden poistot ja arvonalentumiset	-0,8	-0,8	-1,1
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	3,1	2,8	3,3

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Milj. €	1-9/2023	1-9/2022	1-12/2022
Kirjanpitoarvo kauden alussa	7,1	5,7	5,7
Lisäykset	1,2	2,5	3,2
Vähennykset	-0,1	-0,2	-0,2
Vähennysten kertynyt poisto	-	-	-
Siirrot erien välillä	0,1	-0,1	0,0
Kauden poisto	-1,4	-1,1	-1,5
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	7,0	6,8	7,1

10. VUOKRASOPIMUKSET

Käyttöoikeusomaisuuserät

Milj. €	1-9/2023	1-9/2022	1-12/2022
Käyttöoikeuskiinteistöt			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	52,6	52,9	52,9
Lisäykset	-	0,6	0,6
Vähennykset	-	-1,4	-1,4
Sopimuskannan uudelleenarvostus	2,7	0,7	1,1
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	-0,6	-0,4	-0,6
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	54,8	52,4	52,6
Muut käyttöoikeusomaisuuserät			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	4,9	5,8	5,8
Lisäykset	-	-	-
Sopimuskannan uudelleenarvostus	0,5	0,3	0,3
Tilikauden poistot	-0,8	-0,9	-1,3
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	4,6	5,2	4,9
Kirjanpitoarvo kauden alussa yhteensä	57,5	58,7	58,7
Kirjanpitoarvo kauden lopussa yhteensä	59,3	57,6	57,5

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

Vuokrasopimusvelat

Milj. €	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
Pitkäaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	50,4	48,2	49,0
Muista vuokrasopimuksista	3,6	4,2	4,0
Yhteensä	54,0	52,5	53,0
Lyhytaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	4,0	3,8	3,8
Muista vuokrasopimuksista	1,2	1,2	1,1
Yhteensä	5,2	4,9	4,9
Vuokrasopimusvelat yhteensä	59,2	57,4	57,9

II. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.9.2023 oli 56 783 067 (56 783 067). Yhtiön hallussa on 166 000 omaa osaketta (166 000).

Yhtiökokouksen kauden aikana maksettavaksi päätämät osingot ovat esitetty seuraavassa taulukossa:

Milj. €	1-9/2023	1-9/2022	1-12/2022
Kauden aikana maksettavaksi päätetyt osingot			
Osinko 0,00 (0,50) euroa/osake	-	-28,3	-28,3
Yhteensä	-	-28,3	-28,3

SATO Oyj:n yhtiökokous päätti 23.3.2023, että osinkoa ei jaeta tilikaudelta 2022.

12. KOROLLISET VELAT

Milj. €	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
Korolliset velat			
Yritystodistukset	75,0	-	14,8
Joukkovelkakirjalainat	748,4	1 096,3	1 071,7
Pankkilainat	1 193,2	891,3	904,8
Korkotukilainat	103,7	124,7	123,7
Aravalainat	25,6	31,0	30,7
Yhteensä	2 145,9	2 143,3	2 145,7

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskiporko oli 3,4 % (1,8) ja keskimaturiteetti 2,9 vuotta (3,3).

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

13. JOHDANNAISET

Milj. €	30.9.2023			30.9.2022	31.12.2022
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Johdannaissopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	35,3	-	35,3	36,4	38,8
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	1,6	-0,5	1,0	-	-
Yhteensä	36,9	-0,5	36,3	36,4	38,8

Milj. €	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	397,3	467,5	447,5
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	50,0	-	-
Yhteensä	447,3	467,5	447,5

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon -2,8 milj. € (46,2). Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Korkosuojaus erääntyvät pääosin 1-10 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimuksiin sovelletaan vastapuolittain nettoutussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

14. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT

Milj. €	30.9.2023			30.9.2022		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0	-	-	1,0	-
Lainasaamiset	-	-	-	-	0,1	-
Johdannaissaamiset	-	36,9	-	-	36,6	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	39,0	-	-	30,2	-
Rahavarat	-	7,1	-	-	92,5	-
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	658,5	-	-	966,5	24,0	-
Muut lainat	-	1 399,5	-	-	1 040,1	-
Johdannaisvelat	-	0,5	-	-	0,2	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	12,5	-	-	17,5	-

Milj. €	31.12.2022		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat			
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0	-
Lainasaamiset	-	-	-
Johdannaissaamiset	-	38,9	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	9,6	-
Rahavarat	-	60,5	-
Velat			
Joukkovelkakirjalainat	920,3	24,0	-
Muut lainat	-	1 053,5	-
Johdannaisvelat	-	0,0	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	21,3	-

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

SATOn tason 1 käyvät arvot perustuvat markkinanoteerauksiin ja tason 2 arvot diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietona käytetään markkinakorkoja. Lainat esitetään taseessa hankintamenoissaan.

15. VARAUKSET

Milj. €	2023	2022
Reklamaatiokuluvaraus kauden alussa 1.1.	2,0	2,2
Varausten lisäykset	0,2	0,4
Käytetyt varaukset	-0,1	-0,1
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,1	-0,2
Reklamaatiokuluvaraus kauden lopussa 30.9.	2,1	2,3

Milj. €	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
Pitkäaikaiset varaukset	1,5	1,5	1,5
Lyhytaikaiset varaukset	0,6	0,8	0,5
Yhteensä	2,1	2,3	2,0

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennustoimintaan liittyvän takuu- ja reklamaatiovarauksen takuuajan jälkeisen ns. 10-vuotivastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaafimuksiin ja kokemusperäisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa raportointipäivästä. SATOlla ei ole muita varauksia 30.9.2023.

16. RAHAVIRTALASKELMAN LIITETIEDOT

Milj. €	7-9/2023	7-9/2022	1-9/2023	1-9/2022	1-12/2022
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa					
Poistot	1,0	1,0	3,0	2,9	3,9
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	18,0	-2,9	140,0	-43,2	14,9
Varausten muutos	0,0	0,0	0,0	0,1	-0,2
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	19,0	-2,0	143,0	-40,2	18,7
Milj. €	7-9/2023	7-9/2022	1-9/2023	1-9/2022	1-12/2022
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana					
Korolliset velat kauden alussa	2 153,9	2 151,4	2 145,7	2 169,5	2 169,5
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	-8,7	-7,8	-2,8	-30,1	-27,1
Ei-rahamääräiset muutokset:					
Valuuttakurssien muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä	0,7	0,7	2,1	2,0	2,7
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	-	-0,9	1,0	1,9	0,6
Korolliset velat kauden lopussa	2 145,9	2 143,3	2 145,9	2 143,3	2 145,7

17. VAKUudet, VASTUUSITOUKSET JA EHDOLLISET VELAT

Milj. €	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	253,5	269,3	254,0
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	516,3	579,2	557,5
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Rs-takaukset	1,9	1,8	1,9
Muut vakuudet			
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	6,6	6,6	6,4
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	2,2	6,9	1,9
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	54,1	150,2	114,3
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	0,6	1,3	0,6
Esisopimukset kehityshankkeista, joissa kaava- tai muu ehto	73,5	53,6	70,5

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 2023 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 yhteisyrietyt 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 lakiasianjohtaja.

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

30. maaliskuuta 2022 SATO Oyj on saanut Fastighets AB Balderiltä 350,0 miljoonan euron vakuudettoman luottolimiitin, jonka maturiteetti on 31.3.2025. Limiitistä ei tehty nostoja kauden aikana.

Milj. €	1-9/2023	1-9/2022	1-12/2022
Laajennetun johtoryhmän työsuhde-etuuksien henkilöstömenot			
Palkat ja muut työsuhde-etuudet	1,8	1,6	1,7
Yhteensä	1,8	1,6	1,7

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	1-9/2023	1-9/2022	2022	2021	2020	2019	2018*
Liikevaihto, milj. €	214,9	219,8	291,2	298,3	303,4	295,6	290,4
Nettovuokratuotto, milj. €	148,5	152,4	200,4	210,6	220,3	207,1	198,5
Liikevoitto, milj. €	-42,8	217,0	198,9	304,5	179,6	725,6	273,3
Nettorahoituskulut, milj. €	-51,4	-34,1	-47,0	-45,1	-50,0	-55,1	-42,5
Tulos ennen veroja, milj. €	-94,2	182,9	151,9	259,4	129,5	670,5	230,8
Taseen loppusumma, milj. €	5 108,6	5 226,0	5 184,7	5 091,4	5 104,7	4 718,2	3 922,4
Oma pääoma, milj. €	2 406,2	2 507,4	2 480,9	2 351,3	2 155,7	2 055,8	1 554,5
Korolliset velat, milj. €	2 145,9	2 143,3	2 145,7	2 169,5	2 381,5	2 098,4	1 982,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-1,2 %	6,3 %	4,3 %	6,7 %	4,1 %	18,9 %	7,9 %
Oman pääoman tuotto, %	-4,4 %	8,0 %	5,0 %	9,1 %	4,8 %	29,6 %	12,4 %
Omavaraisuusaste, %	47,1 %	48,0 %	47,8 %	46,2 %	42,2 %	43,6 %	39,6 %
Henkilöstö keskimäärin**	336	330	328	276	229	223	215
Henkilöstö kauden lopussa	331	325	325	313	242	229	218
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos / osake, €	-1,42	2,58	2,13	3,64	1,80	9,45	3,26
Oma pääoma / osake, €***	42,50	44,29	43,82	41,53	38,07	36,31	27,46
Ulkona olevien osakkeiden määrä, milj. kpl	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6
Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus							
Operatiivinen tulos, milj. €	45,3	70,5	88,5	101,6	109,0	91,4	98,7
Operatiivinen tulos / osake, €	0,80	1,25	1,56	1,79	1,92	1,61	1,74
Nettovarallisuus, milj. €	2 754,9	2 890,2	2 849,4	2 779,3	2 577,2	2 477,7	1 855,7
Nettovarallisuus / osake, €	48,66	51,05	50,33	49,09	45,52	43,76	32,77
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	15,0	116,3	141,3	107,9	132,1	91,2	97,9
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake, €	0,27	2,05	2,50	1,91	2,33	1,61	1,73
Tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022
Liikevaihto, milj. €	72,5	71,5	70,9	71,4	72,6	72,5	74,7
Nettovuokratuotto, milj. €	55,1	52,5	40,8	48,0	54,0	54,0	44,4
Liikevoitto, milj. €	25,8	-51,5	-17,1	-18,1	50,2	48,8	117,9
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta	-18,0	-75,1	-46,9	-58,1	2,9	-42,3	82,6
Nettorahoituskulut, milj. €	-18,8	-17,6	-15,0	-12,9	-11,8	-11,2	-11,1
Tulos ennen veroja, milj. €	7,0	-69,1	-32,1	-31,0	38,4	37,6	106,8
Tulos / osake, €	0,10	-1,05	-0,46	-0,45	0,54	0,54	1,50
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, milj. kpl	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj. €	29,8	46,5	46,2	68,4	53,6	44,7	23,7
prosentteina liikevaihdosta	41,1 %	65,0 %	65,2 %	95,8 %	73,8 %	61,7 %	31,8 %
Operatiiviset tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
Operatiivinen tulos, milj. €	19,7	14,3	11,3	17,9	25,9	26,1	18,5
Operatiivinen tulos / osake, €	0,35	0,25	0,20	0,32	0,46	0,46	0,33
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	24,6	-11,3	1,7	25,0	31,7	58,8	25,8
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake, €	0,44	-0,20	0,03	0,44	0,56	1,04	0,46

* IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin käyttöönoton vaikutus on huomioitu tunnusluvuissa vuodesta 2019 alkaen.

Tätä aiempien vuosien tunnuslukuja ei ole oikaistu.

** Sisältää kausityöntekijät.

*** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta.

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 arvomuutos – Sijoitusasuntojen luovutusvoitot + Sijoitusasuntojen luovutustappiot –/+ Uudisasuntomyynnin myyntikate huomioiden myynnin ja markkinoinnin kulut –/+ Tonttirealisointien myyntikate –/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos –/+ Edellisten erien laskennalliset verot – Määräysvallattomien osuus	
Nettovarallisuus, € =	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma –/+ Johdannaisinstrumenttien käypä arvo (netto), ilman veroja –/+ Laskennalliset verosaamiset ja velat (netto)	
Operatiivinen kassavirta (CE), € =	Liikevoitto +/- Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta + Poistot +/- Varausten muutokset +/- Etuuspohjaiset eläkekulut – Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut – Kassavirtavaikutteiset verot +/- Muut erät	

Yhteystiedot:

Helsinki: Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki

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

