

H1 PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2023



SISÄLLYSLUETTELO

AVAINLUVUT	3
SATO OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2023	4
Toimitusjohtaja Antti Aarnio.....	5
Toimintaympäristö	5
Katsauskausi 1.1.–30.6.2023 (1.1.–30.6.2022).....	6
Liikevaihto ja tulos	6
Taloudellinen asema ja rahoitus	6
Asuntoliiketoiminta	6
Sijoituskiinteistöt	6
Henkilöstö.....	7
Kausi 1.4.–30.6.2023 (1.4.–30.6.2022)	7
Liikevaihto ja tulos	7
Asuntoliiketoiminta	7
Sijoituskiinteistöt.....	8
Henkilöstö.....	8
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	9
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	9
Näkymät	9
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 30.6.2023	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 PUOLIVUOSIKATSAUKSEEN	19
TUNNUSLUVUT, KONSERNI	28
TUNNUSLUKIJEN KAAVAT	29

AVAINLUVUT



Avainluku	1-6/2023	1-6/2022	1-12/2022
Liikevaihto	142,4 milj. €	147,2 milj. €	291,2 milj. €
Asuntojen lukumäärä	25 143 asuntoa	24 949 asuntoa	24 999 asuntoa
Sijoituskiinteistöt	4 956,0 milj. €	4 976,7 milj. €	5 044,2 milj. €
Investoinnit asunto-omaisuuteen	92,7 milj. €	68,5 milj. €	190,5 milj. €
Rakenteilla	679 kpl	1 053 kpl	1 418 kpl
Keskivuokra kauden lopussa	18,05 €/m ² /kk	17,84 €/m ² /kk	17,84 €/m ² /kk
Operatiivinen kassavirta (CE)	-9,6 milj. €	84,6 milj. €	141,3 milj. €
Oma pääoma	2 400,9 milj. €	2 462,2 milj. €	2 480,9 milj. €

SATO OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUS I.I.–30.6.2023: TASAINEN VUOKRAUSASTE KIREÄSSÄ KILPAILUTILANTEESSA

YHTEENVETO AJALTA I.I.–30.6.2023 (I.I.–30.6.2022)

- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,0 % (94,8).
- Liikevaihto oli 142,4 milj. € (147,2).
- Nettovuokratuotto oli 93,4 milj. € (98,4).
- Tulos ennen veroja oli -101,2 milj. € (144,5).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -122,0 milj. € (40,3).
- Asuntoinvestoinnit olivat 92,7 milj. € (68,5).
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 554,9 milj. € (4 613,5).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli -3,0 % (7,3).
- Oma pääoma oli 2 400,9 milj. € (2 462,2), 42,41 €/osake (43,49).
- Osakekohtainen tulos oli -1,51 € (2,04).
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 648 asuntoa (191).
- Rakenteilla on 679 uutta vuokra-asuntoa (1 001) ja 0 omistusasuntoa (0) sekä 0 JoustoKotia (52).
- SATO sai päätökseen 14.4.2023 Venäjän asuntoliiketoiminnan myynnin. Järjestelyllä ei ollut merkittävää vaikutusta SATO:n tulokseen.
- Haastavasta kilpailutilanteesta huolimatta SATO on onnistunut parantamaan vuokrausastetta.

YHTEENVETO AJALTA I.I.–30.6.2023 (I.I.–30.6.2022)

- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,0 % (95,0).
- Liikevaihto oli 71,5 milj. € (72,5).
- Nettovuokratuotto oli 52,5 milj. € (54,0).
- Tulos ennen veroja oli -69,1 milj. € (37,6).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -75,1 milj. € (-42,3).
- Asuntoinvestoinnit olivat 46,5 milj. € (44,7).
- Osakekohtainen tulos oli -1,05 € (0,54).
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 513 asuntoa (191).
- Rakenteilla on 679 uutta vuokra-asuntoa (1 001) ja 0 omistusasuntoa (0) sekä 0 JoustoKotia (52).
- SATO:lle valmistui huhtikuussa 118 ja kesäkuussa 104 vuokra-asuntoa Helsingin Oulunkylän Veräjämäkeen. Tampereen Hervantajärvelle valmistui huhtikuussa 132 vuokra-asuntoa ja kesäkuussa Vantaan Keimolanmäkeen 159 vuokra-asuntoa. Peruskorjauksesta valmistui kesäkuussa Helsingin Kallioon 95 vuokra-asuntoa ja Helsingin Etelä-Haagaan 30 vuokra-asuntoa.

TOIMITUSJOHTAJA ANTTI AARNIO:

– Katsauskaudella SATOn vuokrausaste parani ja oli 95,0 % (94,8). SATOn vuokra-asuntojen kysyntä on elpynyt koronapandemian jälkeen kevästä 2022 lähtien ja vuokra-asunnoille kasvukeskuksissa on kysyntää. Ukrainan sodan seurauksena alkanut taloudellinen epävarmuus sekä kuluttajahintojen ja korkojen nousu heijastuu myös osittain vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun.

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

– Koska inflaatio ja korot näyttävät pysyvän korkealla pidempään kuin on oletettu, kiinteistöjen tuottovaatimuksiin voi kohdistua korotuspainetta. Tällä voi olla vaikutusta jatkossa sijoitusomaisuuden käypiin arvoihin.

– SATOlle valmistui katsauskaudella 1.4.–30.6.2023 runsaasti vuokra-asuntoja: Helsingin Veräjämäkeen 118 huhtikuussa ja 104 kesäkuussa, Tampereen Hervantajärvelle 132 asuntoa huhtikuussa ja Vantaan Keimolanmäkeen 159 kesäkuussa. Peruskorjauksesta valmistui Helsingin Kallioon 95 ja Etelä-Haagaan 30 vuokra-asuntoa, molemmat kesäkuussa.

– Tämän vuoden aikana SATOlle valmistuu yhteensä 978 vuokra-asuntoa. Uusien rakennushankkeiden aloitukset ovat koko toimialalla kuitenkin nyt historiallisen alhaisella tasolla ja uusien vuokra-asuntojen tarjonta vähenee seuraavien vuosien aikana. Peruskorjauksesta valmistuu tämän vuoden aikana 545 asuntoa.

– Saimme päätökseen 14.4.2023 Venäjän asuntoliiketoiminnan myynnin. SATO toimi Pietarissa vuodesta 2007 lähtien ja yhtiön omistuksessa oli 522 vuokra-asuntoa. Kaupan jälkeen SATOlla ei ole liiketoimintaa Venäjällä. Järjestelyllä ei ollut merkittävää vaikutusta SATOn tulokseen.

– SATO panostaa voimakkaasti läsnäoloon asiakkaiden lähellä sekä digitaalisiin palveluihin. Jatkoimme tämän puolivuotiskauden aikana yhdenmukaisen ja saumattoman asiakas-palvelukokemuksen rakentamista. Olemme kehittäneet ja uudistaneet digitaalista toimintaympäristöämme ja operatiivisia tietojärjestelmiämme, jotka mahdollistavat sen, että pystymme toimimaan tehokkaammin ja palvelemaan asiakkaitamme entistä paremmin kaikkina vuorokauden aikoina.

– Ulkoistimme SATOn vuokranmaksutoiminnon huhtikuussa Ropo Capital Oy:lle, joka vastaa nyt muun muassa SATOn vuokralaskujen lähetyksestä, maksujen käsittelystä ja maksamiseen liittyvästä asiakaspalvelusta.

– SATOn markkinointi- ja viestintäjohtajana vuodesta 2020 alkaen toiminut FM Laura Laamanen nimitettiin SATO Oyj:n kaupalliseksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 11.5.2023 alkaen.

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

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

SATOn toimintaympäristöön katsauskaudella vaikuttivat erityisesti inflaatio ja korkealla tasolla pysynyt vuokra-asuntotarjonta. Inflaatio on pysynyt edelleen korkealla tasolla, vaikka hintapaine on maltillistunut talvikuukausien jälkeen erityisesti energian hintojen alentumisen johdosta. Pohjainflaatio on kuitenkin sitkeästi pysynyt korkealla tasolla ja selvästi keskuspankkien tavoitteleman kahden prosentin tason yläpuolella. Euroopan keskuspankki jatkoi korkojen nostoa vielä kesäkuussa. Markkinat odottavat koronnostojen jatkuvan vielä heinäkuussa. Inflaation ennustetaan hidastuvan alle kahden prosentin vuonna 2024.

Korkealla pysynyt inflaatio on heikentänyt kuluttajien ostovoimaa, mutta hyvä työllisyystilanne on pitänyt palvelualan kysynnän yllä ja piristänyt taloutta. Kohonneista koroista johtuen Suomi ajautunee lievään taantumaa tänä vuonna ja BKT:n ennustetaan kasvavan noin prosentin ensi vuonna inflaation hidastumisen ja tulojen kasvun seurauksena.

Taloudellinen epävarmuus, korkeana pysynyt korkotasoa sekä elinkustannusten nousu ovat vaikuttaneet asuntokauppojen lukumääriin. Vuonna 2023 sekä uusien että vanhojen asuntojen kauppamäärät ovat pysyneet poikkeuksellisen matalalla tasolla, mikä on vaikuttanut voimakkaasti asuntorakentamisen aloitusmääriin. Rakennusteollisuus RT arvioi 29.3. julkaistun ennusteen mukaan uusien aloitusten supistuvan tänä vuonna lähes kolmanneksella noin 27 000 asuntoon. 1.6. julkistetun asuntotuotantokyselyn ennusteen mukaan asuntojen aloitukset jäävät selvästi maaliskuussa ennakoitua matalammalle tasolle. Vuonna 2021 ja alkuvuonna 2022 aloitetut hankkeet pitävät uudisasuntotarjonnan korkealla tasolla pääkaupunkiseudulla vielä vuoden 2023 ajan pitäen kilpailun hyvistä vuokralaisista kireänä sekä vuokrankorotukset maltillisena. Kohonneet ylläpidon kustannukset tulevat jatkossa näkymään voimakkaammin kohonneina vuokrina.

Hyvän työllisyystilanteen jatkuessa muuttoliike suuriin kasvukeskuksiin on jatkunut edelleen ja Helsingin seudun saama muuttovoitto vuoden 2022 aikana 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. Vuokra-asuntoa vaihtoehtona pohtii myös osa omistusasuntoa etsivistä.

Kaupungistumiskehitys jatkuu ja tiivis kaupunkimainen asuminen kasvattaa yhä suosiotaan Suomessa. Vuokra-asunnoille kasvukeskuksissa hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä on kysyntää. 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 kasvukeskuksien palveluiden piiriin ja asumiselta odotetaan yhä enemmän palveluita. Väestörakenteen muutos ja omistusasuntojen hintakehitys luovat vakaan pohjan vuokra-asuntojen kysynnälle erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

KATSAUSKAUSI I.I.–30.6.2023 (I.I.–30.6.2022)

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Tammi-kesäkuussa 2023 konsernin liikevaihto oli 142,4 miljoonaa euroa (147,2).

Liikevoitto oli -68,6 miljoonaa euroa (166,8). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 53,4 miljoonaa euroa (126,5). Tulosvaiikutteinen käyvän arvon muutos oli -122,0 miljoonaa euroa (40,3).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -32,6 miljoonaa euroa (-22,3).

Tulos ennen veroja oli -101,2 miljoonaa euroa (144,5). Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-kesäkuussa -9,6 miljoonaa euroa (84,6).

Osakekohtainen tulos oli -1,51 euroa (2,04).

TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli kesäkuun lopussa yhteensä 5 091,9 miljoonaa euroa (5 164,9). Oma pääoma oli 2 400,9 miljoonaa euroa (2 462,2). Osakekohtainen oma pääoma oli 42,41 euroa (43,49).

Konsernin omavaraisuusaste oli kesäkuun lopussa 47,2 % (47,7). Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 180,0 miljoonaa euroa ja luototusaste oli kesäkuun lopussa 42,0 % (41,2).

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolle suhteutettuna -7,0 % (9,6). Sijoitetun pääoman tuotto oli -3,0 % (7,3).

Korollinen vieras pääoma oli kesäkuun lopussa 2 153,9 miljoonaa euroa (2 151,4), josta markkinaehtoisten lainojen

määrä oli 2 019,8 miljoonaa euroa (1 980,5). Lainakannan keskiporkko oli 3,2 % (1,8). Nettorahoituskulut olivat yhteensä -32,6 miljoonaa euroa (-22,3).

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -2,6 miljoonaa euroa (31,4).

Reaalivakuudettoman rahoituksen osuus oli 87,9 % (83,5) kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli kesäkuun lopussa 89,8 % (88,8) 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 142,4 miljoonaa euroa (147,2). Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 95,0 % (94,8) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 26,1 % (27,6).

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuookrat olivat katsauskauden lopussa 18,05 euroa/m²/kk (17,84).

Asuntojen nettovuokratuotto oli 93,4 miljoonaa euroa (98,4).

SIOJITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 30.6.2023 yhteensä 25 143 asuntoa (24 949). Katsauskaudella valmistui 648 vuokra-asuntoa (191). Realisoituja vuokra-asuntoja oli 525. Katsauskaudella myytiin SATOn asunto-omaisuus Pietarissa, 522 vuokra-asuntoa.

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 korjaustarvemäärittäyksiin.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kesäkuun lopussa yhteensä 4 956,0 miljoonaa euroa (4 976,7). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli -88,2 miljoonaa euroa (-56,0).

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

Kesäkuun lopussa asuntojen arvosta noin 87,5 prosenttia on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 12,5 prosenttia Tampereella ja Turussa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalakkaa ja luodaan edellytykset kasvulle. SATOn investoinnit 2000-luvulla vapaara- hoitteisiin vuokra-asuntoihin ovat yhteensä yli 3 miljardia euroa. SATO voi hankkia ja rakentaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokralatoja että yksittäisiä vuokra-asuntoja. Kiinteistökehityksellä luodaan edellytykset SATOn uusien vuokra-asuntojen investoinneille. Omistettujen vuokra-asuntojen vuokrattavuutta ja arvoa kehitetään peruskorjaustoiminnalla.

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 92,7 miljoonaa euroa (68,5). Katsauskauden investoinneista 88,2 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 54,0 %. Lisäksi sitovia hankintasopimuksia oli 30.6.2023 57,7 miljoonan euron arvosta (133,8).

SATOLle valmistui huhtikuussa 118 ja kesäkuussa 104 vuokra-asuntoa Helsingin Oulunkylän Veräjämäkeen. Jokiniementie 46 ja 48 ovat ulkopuolisen vastuullisuusraadin arvioimia Osta vastuullisesti -kohteita, joka tarkoittaa, että ne ovat muita tarjolla olevia vaihtoehtoja kestävämpi valinta. Energiatehokkaiden A-energialuokan talojen suunnittelussa on huomioitu muun käytettävyys, huollettavuus ja muuntojoustavuus. Lämmitysmuotona on maalämpö. Huhtikuussa valmistui myös 132 vuokra-asuntoa Tampereen Hervantajärvelle Heittoniitynkujalle. Heittoniitynkuja 5:n suunnittelussa on huomioitu energiatehokkuus ja vuosikymmeniä kestävät rakennusratkaisut. Talojen lämmönlähteenä on maalämpö.

Kesäkuussa Vantaan Keimolanmäkeen Lincolninaukiolle valmistui 159 vuokra-asuntoa. Luonnonläheisessä Keimolanmäessä sijaitseva Osta vastuullisesti -kohde on A-energialuokkaa ja lämmönlähteenä on maalämpö. Lincolninaukion talon katutasossa on 12 noin 4 metrin korkuista kahden käyttötarkoituksen innovaatioasuntoa, joita voi käyttää joko liiketilana tai asuntona.

Noin puolitoista vuotta kestänyt peruskorjaus Helsingin Kalliossa Castréninkadulla valmistui kesäkuussa. Peruskorjauksessa uusittiin kiinteistön vesi- ja viemäri-putkistot sekä sähköt ja taloautomaatio sekä asuntojen keittiöt, kylpyhuoneet ja asuinhuoneet kokonaisuudessaan. 1930-luvulla valmistuneessa kerrostalossa on nyt 95 uusittua vuokra-asuntoa. Lisäksi Helsingin Etelä-Haagaan Ansaritielle valmistui peruskorjauksesta kesäkuussa 30 vuokra-asuntoa.

Alkuvuonna helmikuussa valmistui 135 asuntoa Runo- ratsunkadulle Espoon Vermonniitynyn sekä tammikuussa peruskorjauksesta 30 asuntoa Helsinkiin Etelä-Haagaan Ansaritielle ja maaliskuussa Pitäjänmäen Reimarlaan Piispantielle 42 asuntoa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli kesäkuun lopussa 48,2 miljoonaa euroa (42,2). Kesäkuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 0,0 miljoonaa euroa (7,7).

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 1 400 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunki- rakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Vuokra-asuntoja valmistui 648 (191), omistusasuntoja 0 (0) ja JoustoKoteja 0 (0). Rakenteilla oli 30.6.2023 yhteensä 679 vuokra-asuntoa (1 001), 0 omistusasuntoa (0) sekä 0 JoustoKotia (52).

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 14,9 miljoonaa euroa (11,3).

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin 3 (2 015). Yhteisarvoltaan nämä olivat 0,5 miljoonaa euroa (208,3).

Yhtiö sai päätökseen 14.4.2023 Venäjän asuntoliiketoiminnan 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 kesäkuun lopussa 358 henkilöä (342), joista vakituksessa työsuhhteessa oli 294 (294). Tammi- kesäkuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 332 henkilöä (329).

KAUSI 1.4.–30.6.2023 (1.4.–30.6.2022)

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Huhti-kesäkuussa 2023 konsernin liikevaihto oli 71,5 miljoonaa euroa (72,5).

Liikevoitto oli -51,5 miljoonaa euroa (48,8). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 23,6 miljoonaa euroa (91,2). Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli -75,1 miljoonaa euroa (-42,3).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -17,6 miljoonaa euroa (-11,2).

Tulos ennen veroja oli -69,1 miljoonaa euroa (37,6). Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli huhti-kesä- kuussa -11,3 miljoonaa euroa (58,8).

Osakekohtainen tulos oli -1,05 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 asiakaslähtoisellä palveluorganisaatiolla.

Vuokratuotot olivat 71,5 miljoonaa euroa (72,5). Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 95,0 % (95,0) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 26,4 % (29,0).

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuookrat olivat katsauskauden lopussa 18,05 euroa/m²/kk (17,84).

Asuntojen nettovuokratuotto oli 52,5 miljoonaa euroa (54,0).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 30.6.2023 yhteensä 25 143 asuntoa (24 949). Katsauskaudella valmistui 513 vuokra-asuntoa (191). Realisoituja vuokra-asuntoja oli 522.

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 kesäkuun lopussa yhteensä 4 956,0 miljoonaa euroa (4 976,7). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli -88,9 miljoonaa euroa (-152,3).

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

Kesäkuun lopussa asuntojen arvosta noin 87,5 prosenttia on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 12,5 prosenttia Tampereella ja Turussa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalukkaa ja luodaan edellytykset kasvulle. SATOn investoinnit 2000-luvulla vapaa-rahoitteisiin vuokra-asuntoihin ovat yhteensä yli 3 miljardia euroa. SATO voi hankkia ja rakentaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokrataloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja. Kiinteistökehityksellä luodaan edellytykset SATOn uusien vuokra-asuntojen investoinneille. Omistettujen vuokra-asuntojen vuokrattavuutta ja arvoa kehitetään peruskorjaustoiminnalla.

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 46,5 miljoonaa euroa (44,7). Katsauskauden investoinneista 89,5 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 48,6 %. Lisäksi sitovia hankintasopimuksia oli 30.6.2023 57,7 miljoonan euron arvosta (133,8).

SATOlle valmistui huhtikuussa 118 ja kesäkuussa 104 vuokra-asuntoa Helsingin Oulunkylän Veräjämäkeen. Jokiniementie 46 ja 48 ovat ulkopuolisen vastuullisuusraadin arvioimia Osta vastuullisesti -kohteita, joka tarkoittaa, että ne ovat muita tarjolla olevia vaihtoehtoja kestävämpi valinta. Energiatehokkaiden A-energialuokan talojen suunnittelussa on

huomioitu muun käytettävyyden, huollettavuuden ja muuntojoustavuuden. Lämmitysmuotona on maalämpö. Huhtikuussa valmistui myös 132 vuokra-asuntoa Tampereen Hervantajärvelle Heittoniitynkujalle. Heittoniitynkujia 5:n suunnittelussa on huomioitu energiatehokkuus ja vuosikymmeniä kestävät rakennusratkaisut. Talojen lämmönlähteenä on maalämpö.

Kesäkuussa Vantaan Keimolanmäkeen Lincolninaukiolle valmistui 159 vuokra-asuntoa. Luonnonläheisessä Keimolanmäessä sijaitseva Osta vastuullisesti -kohde on A-energialuokkaa ja lämmönlähteenä on maalämpö. Lincolninaukion talon katutasossa on 12 noin 4 metrin korkuista kahden käyttötarkoituksen innovaatioasuntoa, joita voi käyttää joko liiketilana tai asuntona.

Noin puolitoista vuotta kestänyt peruskorjaus Helsingin Kalliossa Castréninkadulla valmistui kesäkuussa. Peruskorjauksessa uusittiin kiinteistön vesi- ja viemäriputkistot sekä sähköt ja taloautomaatio sekä asuntojen keittiöt, kylpyhuoneet ja asuinhuoneet kokonaisuudessaan. 1930-luvulla valmistuneessa kerrostalossa on nyt 95 uusittua vuokra-asuntoa. Lisäksi Helsingin Etelä-Haagaan Ansaritille valmistui peruskorjauksesta kesäkuussa 30 vuokra-asuntoa.

Omistettujen tonttivarannon kirjanpitoarvo oli kesäkuun lopussa 48,2 miljoonaa euroa (42,2). Kesäkuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 0,0 miljoonaa euroa (7,7).

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 1 400 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Katsauskaudella valmistui 513 vuokra-asuntoa (191) ja 0 omistusasuntoa (0) sekä 0 JoustoKotia (0). Rakenteilla oli 30.6.2023 yhteensä 679 vuokra-asuntoa (1 001) ja 0 omistusasuntoa (0) sekä 0 JoustoKotia (52).

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 8,0 miljoonaa euroa (6,2).

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin 0 (2 015). Yhteisarvoltaan nämä olivat 0,0 miljoonaa euroa (207,4).

Yhtiö sai 14.4.2023 päätökseen Venäjän asuntoliiketoiminnan 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 kesäkuun lopussa 358 henkilöä (342), joista vakituksessa työsuhhteessa oli 294 (294). Huhti-kesäkuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 340 henkilöä (336).

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 kestoja 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 tai toimintaan, rahoituskustannuksiin tai arvoon.

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

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

Rahoitusriskien hallintaa ohjaa konsernin rahoituspolitiikka. Rahoitukseen liittyvän riskienhallinnan periaatteemme on määritetty SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Keskeisimpiä rahoitusriskejämme ovat maksuvalmius-, jälleerahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleerahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä ja maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservejä luottolimiittien ja muiden pitkäaikaisten rahoituslaitosten 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 miljoonan euron sitovia luottolimiittejä sekä 400 miljoonan euron yritystodistusohjelmaa. Maksuvalmiusreservien määrää kasvatetaan rahoitusarpeiden 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 62,9 % (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 hintapaine on maltillistunut talvikuukausien jälkeen erityisesti energian hintojen alentumisen johdosta. Pohjainflaatio on kuitenkin sitkeästi pysynyt korkealla tasolla ja selvästi keskuspankkien tavoitteleman kahden prosentin tason yläpuolella. Euroopan keskuspankki jatkoi korkojen nostoa vielä kesäkuussa. Markkinat odottavat koronnostojen jatkuvan vielä heinäkuussa. Inflaation ennustetaan hidastuvan alle kahden prosentin vuonna 2024.

Korkealla pysynyt inflaatio on heikentänyt kuluttajien ostovoimaa, mutta hyvä työllisyystilanne on pitänyt palvelualan kysynnän yllä ja piristänyt taloutta. Kohonneista koroista johtuen Suomi ajautunee lievään taantumaa tänä vuonna ja BKT:n ennustetaan kasvavan noin prosentin ensi vuonna inflaation hidastumisen ja tulojen kasvun seurauksena.

Uudisasuntojen rakentamisen aloitusten laskiessa myös vuokra-asuntojen tarjonnan odotetaan vähenevän seuraavina vuosina. Tämän odotetaan parantavan vuokrausastetta sekä mahdollisuuksia siirtää kohonneita kustannuksia asuntojen vuokriin. Kohonneet ylläpidon kustannukset tulevat jatkossa näkymään voimakkaammin kohonneina vuokrina.

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 Otag AB:n emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.

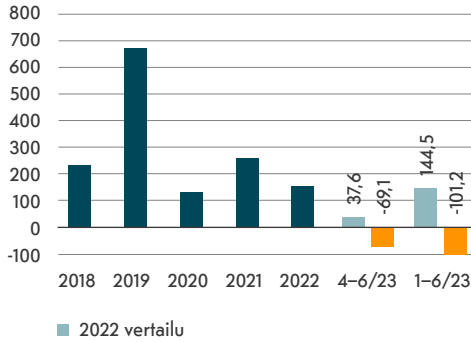
SATO OYJ:N OSAKKEENOMISTAJAT 30.6.2023

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet	kpl	%
Balder Finska Otag 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	159 000	0,3 %
Heinonen Erkki	146 684	0,3 %
Tradeka-sijoitus Oy	126 500	0,2 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	120 000	0,2 %
Muut osakkeenomistajat (117 kpl)	867 420	1,5 %

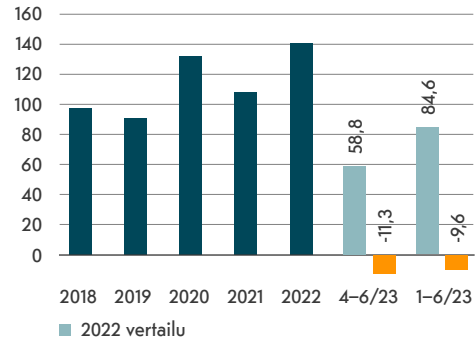
SATOn osakkeiden lukumäärä 30.6.2023 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkityjä osakkeenomistajia oli 127. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,0 % 1.1.–30.6.2023.

TALOUDELLINEN KEHITYS

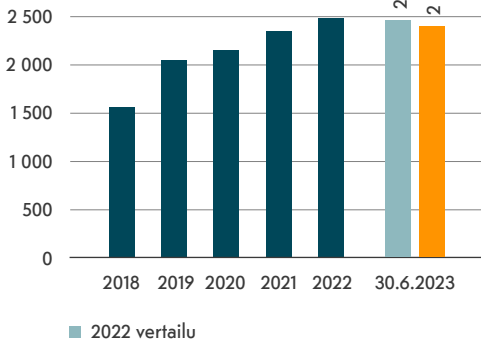
Tulos ennen veroja, milj. €



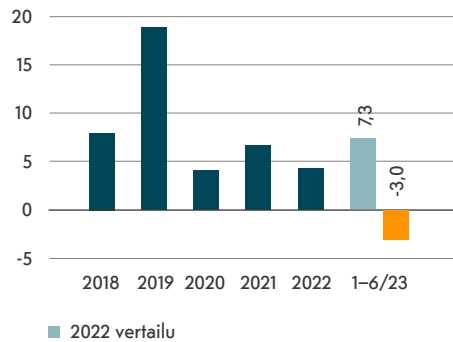
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



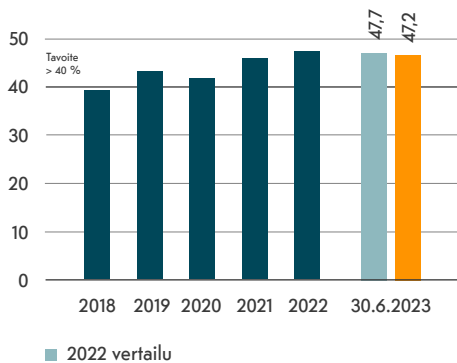
Oma pääoma, milj. €



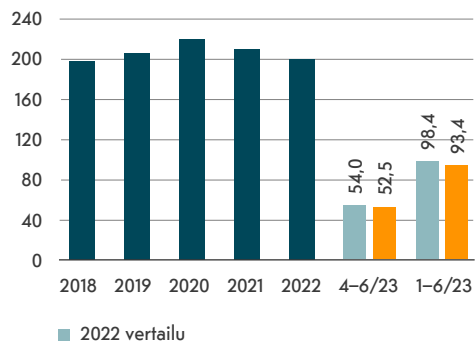
Sijoitetun pääoman tuotto, %



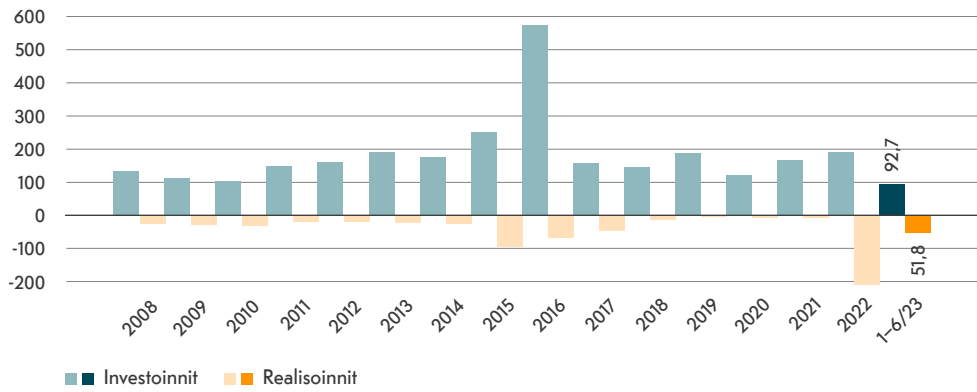
Omavaraisuusaste, %



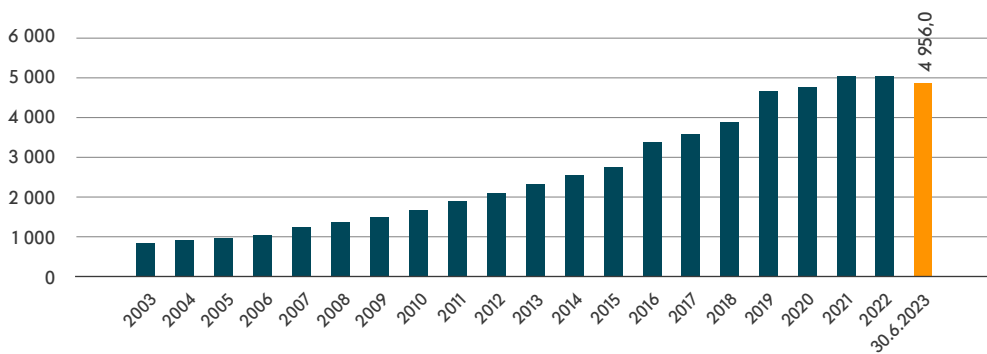
Nettovuokratuotto, milj. €



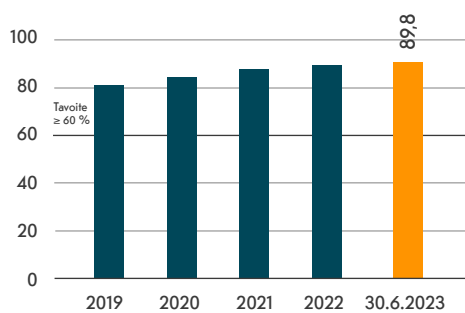
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



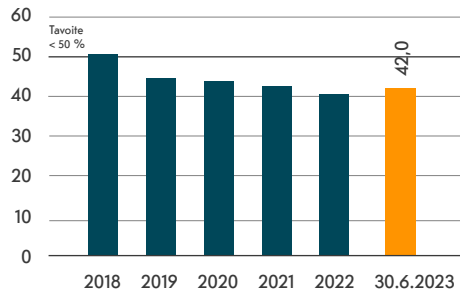
Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



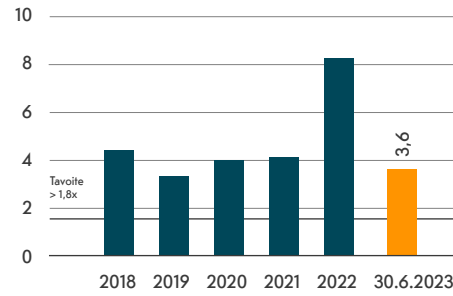
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



Luototusaste, %



Korkokatekerroin



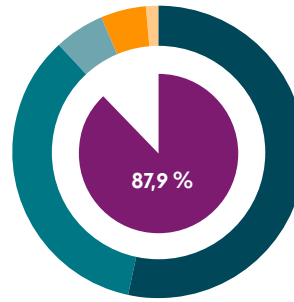
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.6.2023



- Pääkaupunkiseutu 87,5 %
- Tampereen talousalue 7,2 %
- Turun talousalue 5,3 %

Asunto-omaisuus yhteensä 4 811,1 milj. €

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 30.6.2023, yht. 2 159,2 milj. €



- Pankkilainat 1 157,1
 - Joukkovelkakirjalainat 750,0
 - Yritystodistukset 118,0
 - Korkotukilainat 106,1
 - Aravalainat 28,0
- 87,9 % velkasalkusta reaalivakuudetonta

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.4.–30.6.2023	1.4.–30.6.2022	1.1.–30.6.2023	1.1.–30.6.2022	1.1.–31.12.2022
Liikevaihto	71,5	72,5	142,4	147,2	291,2
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-18,9	-18,5	-49,0	-48,8	-90,8
Nettovuokratuotot	52,5	54,0	93,4	98,4	200,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	-17,1	47,1	-17,1	47,2	53,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	-75,1	-42,3	-122,0	40,3	-14,9
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-11,3	-10,6	-21,8	-20,0	-40,7
Liiketoiminnan muut tuotot	0,3	1,0	0,4	1,7	2,7
Liiketoiminnan muut kulut	-0,9	-0,4	-1,5	-0,8	-1,6
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto	-51,5	48,8	-68,6	166,8	198,9
Rahoitustuotot	5,6	0,1	7,3	0,2	0,6
Rahoituskulut	-23,2	-11,3	-39,9	-22,5	-47,6
Nettorahoituskulut	-17,6	-11,2	-32,6	-22,3	-47,0
Tulos ennen veroja	-69,1	37,6	-101,2	144,5	151,9
Tuloverot	9,6	-7,1	15,5	-28,8	-31,3
Tilikauden tulos	-59,5	30,5	-85,7	115,7	120,6
Tilikauden tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	-59,5	30,5	-85,7	115,7	120,6
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	-59,5	30,5	-85,7	115,7	120,6
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton, euroa	-1,05	0,54	-1,51	2,04	2,13
Laimennettu, euroa	-1,05	0,54	-1,51	2,04	2,13
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.4.–30.6.2023	1.4.–30.6.2022	1.1.–30.6.2023	1.1.–30.6.2022	1.1.–31.12.2022
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi					
Rahavirran suojaus	0,6	18,1	-3,3	39,3	60,2
Muuntoerot	6,3	0,0	8,4	-8,0	-10,9
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-0,1	-3,6	0,7	-7,9	-12,0
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi yhteensä	6,8	14,5	5,7	23,5	37,2
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	6,8	14,5	5,7	23,5	37,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-52,7	45,1	-79,9	139,2	157,9
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	-52,7	45,1	-79,9	139,2	157,9
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	-52,7	45,1	-79,9	139,2	157,9

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	4 956,0	4 976,7	5 044,2
Aineelliset hyödykkeet	3,2	3,0	3,3
Aineettomat hyödykkeet	7,1	6,3	7,1
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0,1	0,1	0,1
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	1,0	1,0	1,0
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	4,3	5,2	4,9
Johdannaissaamiset	35,1	19,2	38,7
Saamiset	3,2	3,7	3,4
Laskennalliset verosaamiset	6,1	2,3	6,0
Yhteensä	5 016,0	5 017,6	5 108,6
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	41,9	110,4	13,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	10,7	0,6	2,0
Rahavarat	23,2	36,3	60,5
Yhteensä	75,9	147,3	76,1
VARAT YHTEENSÄ	5 091,9	5 164,9	5 184,7
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot	28,9	14,8	31,5
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,8	114,8	114,8
Kertyneet voittovarot	2 209,2	2 284,6	2 286,6
Yhteensä	2 401,1	2 462,3	2 481,1
Määräysvallattomien omistajien osuus	-0,2	-0,2	-0,2
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 400,9	2 462,2	2 480,9
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	392,5	416,1	413,1
Varaukset	1,5	1,5	1,5
Vuokrasopimusvelat	51,5	52,0	53,0
Johdannaisvelat	0,4	0,7	0,0
Korottomat velat	0,0	0,0	0,0
Korolliset velat	1 480,1	1 700,0	1 721,4
Yhteensä	1 926,0	2 170,3	2 189,1
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	82,8	57,9	69,3
Varaukset	0,6	0,8	0,5
Vuokrasopimusvelat	4,9	4,9	4,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	2,9	17,5	15,8
Korolliset velat	673,8	451,4	424,2
Yhteensä	764,9	532,5	514,8
VELAT YHTEENSÄ	2 691,0	2 702,7	2 703,9
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	5 091,9	5 164,9	5 184,7

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	1.4.–30.6.2023	1.4.–30.6.2022	1.1.–30.6.2023	1.1.–30.6.2022	1.1.–31.12.2022
Liiketoiminnan rahavirrat					
Tilikauden tulos	-59,5	30,5	-85,7	115,7	120,6
Oikaisut:					
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	76,1	43,4	124,0	-38,2	18,7
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	17,1	-47,1	17,0	-47,2	-53,1
Muut oikaisut	-0,2	-0,3	-0,2	-0,2	-0,3
Korkokulut ja muut rahoituskulut	23,2	11,3	39,9	22,5	47,6
Korkotuotot	-5,6	-0,1	-7,3	-0,2	-0,6
Osinkotuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verot	-9,6	7,1	-15,5	28,8	31,3
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	41,5	44,8	72,3	81,1	164,2
Käyttöpääoman muutos:					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-9,5	-9,1	-19,0	-9,9	1,6
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	13,2	13,7	22,8	7,3	6,2
Maksetut korot	-36,9	-21,4	-48,1	-31,3	-45,5
Saadut korot	1,7	-0,7	-1,1	-1,7	-0,8
Maksetut verot	-5,4	-9,6	-25,5	-14,3	-30,0
Liiketoiminnan nettorahavirta	4,7	17,7	1,3	31,1	95,8
Investointien rahavirrat					
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-47,2	-53,3	-93,6	-78,3	-209,8
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,6	-1,0	-1,3	-1,8	-3,9
Saadut maksut lainasaamisista ja velkakirjasijoituksista	0,0	12,3	0,0	12,3	37,4
Myönnettyt lainat ja sijoitukset velkakirjoihin	0,0	-95,0	0,0	-95,0	-35,4
Sijoituskiinteistöjen realisointi	51,3	208,8	51,8	212,9	225,4
Investointien nettorahavirta	3,4	71,8	-43,1	50,0	13,8
Rahoituksen rahavirrat					
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	73,8	-21,0	172,2	-5,0	9,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot	50,0	0,0	180,0	0,0	137,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-340,3	-9,5	-346,3	-17,3	-174,3
Vuokravastuovelkojen takaisinmaksut	-1,1	-2,5	-1,5	-2,3	-1,6
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	0,0	-28,3	0,0	-28,3	-28,3
Rahoituksen nettorahavirta	-217,6	-61,3	4,4	-52,9	-57,1
Rahavarojen muutos					
Rahavarat kauden alussa	232,6	8,2	60,5	8,5	8,5
Kurssierot	0,0	0,0	0,1	-0,5	-0,5
Rahavarat kauden lopussa	23,2	36,3	23,2	36,3	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	-	-2,6	-	-	-	-2,6	-	-2,6
Muuntoerot	-	-	-	-	8,4	8,4	-	8,4
Tilikauden tulos	-	-	-	-	-85,7	-85,7	0,0	-85,7
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	-2,6	-	-	-77,3	-79,9	0,0	-79,9
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-	-	-	-
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	-	-	-	-	-
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	-	-	-
Oman pääoman muutokset yhteensä	-	-2,6	-	-	-77,3	-79,9	0,0	-79,9
Oma pääoma 30.6.2023	4,4	28,9	43,7	114,8	2 209,3	2 401,1	-0,2	2 400,9

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	-	31,4	-	-	-	31,4	-	31,4
Muuntoerot	-	-	-	-	-8,0	-8,0	-	-8,0
Tilikauden tulos	-	-	-	-	115,7	115,7	0,0	115,7
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	31,4	-	-	107,7	139,2	0,0	139,2
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	-	-	-
Oman pääoman muutokset yhteensä	-	31,4	-	-	79,4	110,8	0,0	110,8
Oma pääoma 30.6.2022	4,4	14,8	43,7	114,8	2 284,6	2 462,3	-0,2	2 462,2

LIITETIEDOT PUOLIVUOSIKATSAUKSEEN

I. PERUSTIEDOT

SATO Oyj on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00600 Helsinki. SATO Oyj yhdessä tytäryhtiöidensä kanssa muodostaa SATO-konsernin ("SATO" tai "konserni"). SATO on asumisratkaisuja tarjoava konserni, jonka pääasiallinen toiminta muodostuu asuntosijoittamisesta. Konsernin toiminta on keskittynyt suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 87,5 % asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen ja Turun talousalueilla.

2. LAATIMISPERUSTA JA UUDET LASKENTASTANDARDIT

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

Puolivuositarkastuksen 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. €	4-6/2023	4-6/2022	1-6/2023	1-6/2022	1-12/2022
Suomi	71,3	71,3	141,0	144,8	286,5
Venäjä	0,2	1,2	1,3	2,4	4,7
Yhteensä	71,5	72,5	142,4	147,2	291,2

Pitkäaikaiset varat alueittain

Milj. €	30.6.2023			30.6.2022		
	Suomi	Venäjä	Yhteensä	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	4 956,0	-	4 956,0	4 858,7	118,0	4 976,7
Aineelliset hyödykkeet	3,2	-	3,2	3,0	0,0	3,0
Aineettomat hyödykkeet	7,1	-	7,1	6,3	0,0	6,3
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	4,3	-	4,3	5,2	-	5,2
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,1	-	0,1	0,1	-	0,1
Yhteensä	4 970,6	-	4 970,6	4 873,2	118,1	4 991,3

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 osakkuusyrityksissä	0,1	-	0,1
Yhteensä	4 999,1	60,4	5 059,5

4. MYYTYJEN SIOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

Milj. €	4-6/2023	4-6/2022	1-6/2023	1-6/2022	1-12/2022
Tuotot sijoitusasuntojen myynnistä					
Myyntituotot sijoitusasunnoista	51,3	207,7	51,8	210,4	211,7
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-62,1	-160,6	-62,6	-163,2	-163,8
Muuntoerot	-6,3	0,0	-6,3	0,0	0,0
Yhteensä	-17,1	47,1	-17,1	47,2	47,8
Tuotot maa-alueiden myynnistä					
Maa-alueiden myyntituotot	-	-	-	0,0	9,5
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-	-	-	-0,1	-4,3
Yhteensä	-	-	-	-0,1	5,2
Yhteensä	-17,1	47,1	-17,1	47,2	53,1

Sijoituskiinteistöjen myyntituotot muodostuvat myytyjen sijoituskiinteistöjen kauppahinnasta, josta on vähennetty kaupankäynnistä aiheutuneet kustannukset. Myytyjen sijoituskiinteistöjen käypä arvo tarkoittaa edellisen vuositilin päätöksen 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. €	4-6/2023	4-6/2022	1-6/2023	1-6/2022	1-12/2022
Liiketoiminnan muut tuotot					
Uudisasuntojen myyntituotot	0,0	2,6	0,0	5,6	10,1
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	0,0	-1,8	0,0	-4,2	-8,1
Muut tuotot	0,3	0,2	0,4	0,3	0,7
Yhteensä	0,3	1,0	0,4	1,7	2,7

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	4-6/2023	4-6/2022	1-6/2023	1-6/2022	1-12/2022
Rahoitustuotot					
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,9	0,1	1,5	0,2	0,6
Korkotuotot tehokkaista rahavirran suojauksista	4,7	-	5,8	-	-
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
Yhteensä	5,6	0,1	7,3	0,2	0,6
Rahoituskulut					
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta rahoitusveloista	-18,1	-7,1	-31,8	-14,3	-32,1
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-2,5	-2,1	-2,5	-4,2	-5,8
Korkokulut vuokrasopimusveloista	-0,8	-0,8	-1,7	-1,7	-3,3
Valuuttakurssitappiot	0,1	0,0	-0,1	-0,2	-0,2
Muut rahoituskulut	-1,7	-1,2	-3,8	-2,1	-6,2
Yhteensä	-23,2	-11,3	-39,9	-22,5	-47,6
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-17,6	-11,2	-32,6	-22,3	-47,0

7. SIIJOITUSKIINTEISTÖT

Milj. €	1-6/2023	1-6/2022	1-12/2022
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	5 044,2	5 032,8	5 032,8
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt	-	7,7	12,9
Lisäinvestoinnit	92,9	70,8	194,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-62,6	-164,7	-169,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,2	0,8	1,9
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä	0,6	-2,6	-2,9
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta*	-122,0	40,3	-14,9
Valuuttakurssierot, ei tulosvaikutteiset	1,7	-8,4	-10,9
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	-	0,0	1,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	4 956,0	4 976,7	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 87,5 % 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 arvonmäärittämisessä yhteydessä. Käyvän arvon muutokset ja arvonmäärittämisessä tulokset 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. €	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Tuottoarvo	4 635,3	4 537,0	4 664,2
Kauppa-arvo	-	118,0	60,4
Tasearvo	268,5	269,9	267,0
Omistefut sijoituskiinteistöt yhteensä	4 903,7	4 924,9	4 991,6
Käyttöoikeuskiinteistöt	52,2	51,9	52,6
Sijoituskiinteistöt yhteensä	4 956,0	4 976,7	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. €	1-6/2023	1-6/2022	1-12/2022
Kirjanpitoarvo kauden alussa	3,3	3,2	3,2
Lisäykset	0,6	0,4	1,0
Vähennykset	-0,2	-0,1	-0,2
Vähennysten kertynyt poisto	0,1	0,1	0,1
Siirrot erien välillä	0,0	-	0,3
Kauden poistot ja arvonalentumiset	-0,5	-0,6	-1,1
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	3,2	3,0	3,3

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

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

10. VUOKRASOPIMUKSET

Käyttöoikeusomaisuuserät

Milj. €	1-6/2023	1-6/2022	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	-	0,0	1,1
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	-0,4	-0,2	-0,6
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	52,2	51,9	52,6
Muut käyttöoikeusomaisuuserät			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	4,9	5,8	5,8
Lisäykset	-	-	-
Sopimuskannan uudelleenarvostus	-	-	0,3
Tilikauden poistot	-0,5	-0,6	-1,3
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	4,3	5,2	4,9
Kirjanpitoarvo kauden alussa yhteensä	57,5	58,7	58,7
Kirjanpitoarvo kauden lopussa yhteensä	56,6	57,0	57,5

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

Vuokrasopimusvelat

Milj. €	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Pitkäaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	48,1	47,8	49,0
Muista vuokrasopimuksista	3,5	4,2	4,0
Yhteensä	51,5	52,0	53,0
Lyhytaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	3,8	3,7	3,8
Muista vuokrasopimuksista	1,1	1,2	1,1
Yhteensä	4,9	4,9	4,9
Vuokrasopimusvelat yhteensä	56,4	56,8	57,9

II. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.6.2023 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. €	1-6/2023	1-6/2022	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. €	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Korolliset velat			
Yritystodistukset	117,0	-	14,8
Joukkovelkakirjalainat	748,2	1 096,0	1 071,7
Pankkilainat	1 154,7	894,8	904,8
Korkotukilainat	106,1	127,2	123,7
Aravalainat	28,0	33,4	30,7
Yhteensä	2 153,9	2 151,4	2 145,7

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskiporko oli 3,2 % (1,8) ja keskimaturiteetti 3,1 vuotta (3,5).

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400,0 milj. € (400,0), josta oli raportointihetkellä käyttämättä 282,0 milj. € (400,0), sitovia luottolimiittejä 700,0 milj. € (700,0), joista oli raportointihetkellä käyttämättä 630,0 milj. € (700,0), sekä ei-sitova luottolimiitti 5,0 milj. € (5,0), josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5,0 milj. € (5,0).

13. JOHDANNAISET

Milj. €	30.6.2023			30.6.2022	31.12.2022
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Johdannaissopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	36,0	-0,4	35,6	18,0	38,8
Yhteensä	36,0	-0,4	35,6	18,0	38,8

Milj. €	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	447,4	500,8	447,5
Yhteensä	447,4	500,8	447,5

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon -2,6 milj. € (31,4). Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Korkosuojaus erääntyvät 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. €	30.6.2023			30.6.2022		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0	-	-	1,0	-
Lainasaamiset	-	-	-	-	35,1	-
Yritystodistukset	-	-	-	-	50,0	-
Johdannaissaamiset	-	36,0	-	-	19,2	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	27,9	-	-	17,4	-
Rahavarat	-	23,2	-	-	36,3	-
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	645,7	-	-	984,3	24,0	-
Muut lainat	-	1 408,2	-	-	1 047,9	-
Johdannaisvelat	-	0,4	-	-	1,2	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	13,4	-	-	15,6	-

Milj. €	31.12.2022		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat			
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0	-
Lainasaamiset	-	-	-
Yritystodistukset	-	-	-
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.

SATOssa 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	0,3
Käytetyt varaukset	-0,1	0,0
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,1	-0,1
Reklamaatiokuluvaraus kauden lopussa 30.6.	2,0	2,3

Milj. €	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Pitkäaikaiset varaukset	1,5	1,5	1,5
Lyhytaikaiset varaukset	0,6	0,8	0,5
Yhteensä	2,0	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 30.6.2023.

16. RAHAVIRTALASKELMAN LIITETIEDOT

Milj. €	4-6/2023	4-6/2022	1-6/2023	1-6/2022	1-12/2022
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa					
Poistot	1,0	1,0	2,0	1,9	3,9
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	75,1	42,3	122,0	-40,3	14,9
Varausten muutos	0,0	0,1	0,0	0,1	-0,2
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	76,1	43,4	124,0	-38,2	18,7

Milj. €	4-6/2023	4-6/2022	1-6/2023	1-6/2022	1-12/2022
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana					
Korolliset velat kauden alussa	2 368,8	2 176,6	2 145,7	2 169,5	2 169,5
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	-216,5	-30,5	5,9	-22,3	-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	1,4	1,3	2,7
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	1,0	4,6	1,0	2,9	0,6
Korolliset velat kauden lopussa	2 153,9	2 151,4	2 153,9	2 151,4	2 145,7

17. VAKUudet, VASTUUSITOUKSET JA EHDOLLISET VELAT

Milj. €	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	259,8	352,7	254,0
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	518,7	576,4	557,5
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Rs-takaukset	1,9	1,8	1,9
Muut vakuudet			
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	6,4	6,6	6,4
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	2,2	8,4	1,9
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	57,7	133,8	114,3
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	0,8	0,7	0,6
Esisopimukset kehityshankkeista, joissa kaava- tai muu ehto	70,5	58,8	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 yhteisyrittäjä SV-Asunnot Oy. Laajennettuun johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, investoinneista vastaava johtaja, kaupallinen johtaja, talousjohtaja, asuntosääntötoiminnasta vastaava johtaja, digihallintojohtaja, henkilöstöjohtaja ja lakiasianjohtaja.

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

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

Milj. €	1-6/2023	1-6/2022	1-12/2022
Laajennetun johtoryhmän työsuhde-etuuksien henkilöstömenot			
Palkat ja muut työsuhde-etuudet	1,2	1,1	1,7
Yhteensä	1,2	1,1	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	1-6/2023	1-6/2022	2022	2021	2020	2019	2018*
Liikevaihto, milj. €	142,4	147,2	291,2	298,3	303,4	295,6	290,4
Nettovuokratuotto, milj. €	93,4	98,4	200,4	210,6	220,3	207,1	198,5
Liikevoitto, milj. €	-68,6	166,8	198,9	304,5	179,6	725,6	273,3
Nettorahoituskulut, milj. €	-32,6	-22,3	-47,0	-45,1	-50,0	-55,1	-42,5
Tulos ennen veroja, milj. €	-101,2	144,5	151,9	259,4	129,5	670,5	230,8
Taseen loppusumma, milj. €	5 091,9	5 164,9	5 184,7	5 091,4	5 104,7	4 718,2	3 922,4
Oma pääoma, milj. €	2 400,9	2 462,2	2 480,9	2 351,3	2 155,7	2 055,8	1 554,5
Korolliset velat, milj. €	2 153,9	2 151,4	2 145,7	2 169,5	2 381,5	2 098,4	1 982,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-3,0 %	7,3 %	4,3 %	6,7 %	4,1 %	18,9 %	7,9 %
Oman pääoman tuotto, %	-7,0 %	9,6 %	5,0 %	9,1 %	4,8 %	29,6 %	12,4 %
Omavaraisuusaste, %	47,2 %	47,7 %	47,8 %	46,2 %	42,2 %	43,6 %	39,6 %
Henkilöstö keskimäärin**	332	329	328	276	229	223	215
Henkilöstö kauden lopussa	358	342	325	313	242	229	218
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos / osake, €	-1,51	2,04	2,13	3,64	1,80	9,45	3,26
Oma pääoma / osake, €***	42,41	43,49	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. €	25,6	44,6	88,5	101,6	109,0	91,4	98,7
Operatiivinen tulos / osake, €	0,45	0,79	1,56	1,79	1,92	1,61	1,74
Nettovarallisuus, milj. €	2 752,0	2 858,1	2 849,4	2 779,3	2 577,2	2 477,7	1 855,7
Nettovarallisuus / osake, €	48,61	50,48	50,33	49,09	45,52	43,76	32,77
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	-9,6	84,6	141,3	107,9	132,1	91,2	97,9
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake, €	-0,17	1,49	2,50	1,91	2,33	1,61	1,73
Tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	
Liikevaihto, milj. €	71,5	70,9	71,4	72,6	72,5	74,7	
Nettovuokratuotto, milj. €	52,5	40,8	48,0	54,0	54,0	44,4	
Liikevoitto, milj. €	-51,5	-17,1	-18,1	50,2	48,8	117,9	
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta	-75,1	-46,9	-58,1	2,9	-42,3	82,6	
Nettorahoituskulut, milj. €	-17,6	-15,0	-12,9	-11,8	-11,2	-11,1	
Tulos ennen veroja, milj. €	-69,1	-32,1	-31,0	38,4	37,6	106,8	
Tulos / osake, €	-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	
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj. €	46,5	46,2	68,4	53,6	44,7	23,7	
prosentteina liikevaihdosta	65,0 %	65,2 %	95,8 %	73,8 %	61,7 %	31,8 %	
Operatiiviset tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
Operatiivinen tulos, milj. €	14,3	11,3	17,9	25,9	26,1	18,5	
Operatiivinen tulos / osake, €	0,25	0,20	0,32	0,46	0,46	0,33	
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	-11,3	1,7	25,0	31,7	58,8	25,8	
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake, €	-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 – Kassavirtavaikuttiset rahoitustuotot ja -kulut – Kassavirtavaikuttiset 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

