

Q1 OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-31.3.2024



SISÄLLYSLUETTELO

AVAINLUVUT	3
SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2024	4
Toimitusjohtaja Antti Aarnio	5
Toimintaympäristö	5
Katsauskausi 1.1.–31.3.2024 (1.1.–31.3.2023)	6
Liikevaihto ja tulos	6
Taloudellinen asema ja rahoitus	6
Asuntoliiketoiminta	7
Sijoituskiinteistöt	7
Henkilöstö	7
Varsinainen yhtiökokous 21.3.2024	7
Hallituksen järjestäytyminen	8
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	8
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	8
Näkymät	9
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 31.3.2024	9
TALOUDELLINEN KEHITYS	10
KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS	13
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS	14
KONSERNITASE, IFRS	15
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS	16
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS	17
LIITETIEDOT OSAVUOSIKATSAUKSEEN	18
TUNNUSLUVUT, KONSERNI	27
TUNNUSLUKIJEN KAAVAT	28

AVAINLUVUT



Avainluku	1-3/2024	1-3/2023	1-12/2023
Liikevaihto	74,7 milj. €	70,9 milj. €	288,4 milj. €
Asuntojen lukumäärä	25 560 asuntoa	25 389 asuntoa	25 468 asuntoa
Sijoituskiinteistöt	4 914,5 milj. €	5 044,8 milj. €	4 885,7 milj. €
Investoinnit asunto-omaisuuteen	12,8 milj. €	46,2 milj. €	150,0 milj. €
Rakenteilla	257 kpl	1 192 kpl	349 kpl
Keskivuokra kauden lopussa	18,21 €/m ² /kk	17,99 €/m ² /kk	18,07 €/m ² /kk
Operatiivinen kassavirta (CE)	25,5 milj. €	1,7 milj. €	32,9 milj. €
Oma pääoma	2 538,7 milj. €	2 453,6 milj. €	2 435,0 milj. €

SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2024: VUOKRAMARKKINOILLA ODOTTAVA TILANNE

YHTEENVETO AJALTA 1.1.–31.3.2024 (1.1.–31.3.2023)

- Taloudellinen vuokrausaste oli 94,9 % (95,0).
- Liikevaihto oli 74,7 milj. € (70,9).
- Nettovuokratuotto oli 43,7 milj. € (40,8).
- Tulos ennen veroja oli 19,6 milj. € (-32,1).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 1,7 milj. € (-46,9).
- Asuntoinvestoinnit olivat 12,8 milj. € (46,2).
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 807,5 milj. € (4 822,4).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,0 % (-1,4).
- Oma pääoma oli 2 538,7 milj. € (2 453,6), 29,91 €/osake (43,34).
- Osakekohtainen tulos oli 0,23 € (-0,46).
- Asuntoja valmistui yhteensä 92 vuokra-asuntoa (135).
Peruskorjauksesta valmistui 56 vuokra-asuntoa (72).
- Rakenteilla on 257 vuokra-asuntoa (1 192).
- Vuokramarkkina on odottavassa tilanteessa asumistuen muutosten ja uudisrakentamisen voimakkaan hiipumisen seurauksena.

TOIMITUSJOHTAJA ANTTI AARNIO:

– Inflaatio on jatkanut hidastumista Suomessa ja koko euroalueella. Euroopan keskuspankin odotetaan laskevan ohjauksorkkoa myöhemmin tänä vuonna. Korkean korkotason takia kuluttajat ovat yhä odottavalla kannalla ja sen seurauksena sekä vanhojen että uusien asuntojen kauppamäärät ovat pysyneet erittäin matalalla tasolla.

– Katsauskaudella SATOn vuokrausaste oli 94,9 % (95,0). Vuokrausasteen lievän laskun taustalla on kireänä jatkuva kilpailutilanne.

– Kohonneita ylläpito- ja korkokustannuksia ei ole kilpailutilanteen seurauksena voitu siirtää täysimääräisesti asuntojen vuokriin. Asuntojen kysyntää kasvattava voimakkaana jatkuva muuttoliike sekä korkeat elinkustannukset ja merkittävästi vähentyvä uudisasuntotuotanto voivat nostaa vuokria tulevaisuudessa. Asumistuen muutokset 1.4.2024 alkaen saattavat lisätä edullisempien vuokra-asuntojen kysyntää.

– Uudisasuntotuotannon aloitusmäärät ovat pienentyneet voimakkaasti Suomessa, mutta rakenteilla olevia asuntoja valmistuu kuluvan vuoden aikana edelleen runsaasti.

– SATOille valmistui helmikuussa Tuusulan Rykmentinpuistoon Pataljoonantielle 92 uutta vuokratia ja Helsingin Kallioon Hämeentielle 56 peruskorjattua vuokra-asuntoa.

– Julkaisimme maaliskuussa asukkaiden OmaSATO-palvelun laajan päivityksen. Palvelussa asukkaamme voi hoitaa asumiseensa liittyviä asioita digitaalisesti. Kehitystyön tavoitteena on helpottaa asiointia niin, että mahdollisimman moni asia hoituu suoraan OmaSATOssa.

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

– Lokakuussa 2022 tekemämme päätöksen mukaan emme edelleenkään käynnistä uudiskohteiden rakennushankkeita.

– Me SATOssa panostamme puhtaaseen energiaan ja asennamme yhä useampaan kotitaloomme aurinkovoimalan. Voimaloita tulee kolmeen kuluvana vuonna valmistuvaan uudiskohteeseen ja ne tukevat osaltaan tavoitettamme olla kiinteistöjen käyttämän energian

osalta hiilineutraali vuoden 2030 loppuun mennessä. Puhtaan energian käyttöä edistetään myös lisäämällä uusiin ja peruskorjattaviin taloihimme sähköautojen latauspisteitä. Viime vuoden lopussa SATOn taloissa oli yli 1 200 latauspistettä.

– Sijoituimme maaliskuussa kuudennelle sijalle Great Place to Work Finlandin Suomen parhaat työpaikat 2024 -listauksessa. Edellisvuodesta parantunut sijoitus on osoitus pitkäjänteisestä työstä, jota SATOssa on tehty muun muassa työntekijäkokemuksen ja esihenkilötyön kehittämiseksi sekä satolaisten hyvinvoinnin huomioimiseksi.

– SATO Oyj:n merkintäetuoikeusannin merkintäaika päättyi 14.2.2024. Osakeannissa merkittiin yhteensä 28 279 377 uutta osaketta, joka vastaa noin 99,90 prosenttia osakeannissa tarjotuista uusista osakkeista. Yhtiö sai osakeannista noin 200 miljoonan euron bruttovarat.

– Allekirjoitimme 28. helmikuuta 150 miljoonan euron suuruisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun lainasopimuksen LGIM:n kanssa. Laina on vakuudellinen ja maturiteetiltaan 12 vuotta.

– SATO Oyj lunasti 6. maaliskuuta 50 miljoonalla eurolla liikkeeseen laskemastaan 350 miljoonan euron helmikuussa 2028 erääntyvästä joukkovelkakirjalainasta.

– Kiitän satolaisia erinomaisesta työilmapiiristä sekä niin asukkaidemme viihtymisen kuin asumisen jatkuvan kehittämisen eteen tehdystä työstä.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Katsauskaudella keskeisimpiä SATOn toimintaympäristöön vaikuttavia tekijöitä olivat edelleen runsas vuokra-asuntotarjonta sekä taloudellinen epävarmuus. Epävarmuutta lisäsivät taantuma, heikentynyt työllisyys-tilanne ja Euroopan keskuspankin tiukka korkopolitiikka. Geopoliittiset haasteet, kuten Ukrainan sota, globaalit jännitteet sekä kauppapoliittiset päätökset ja asetetut pakotteet, vaikuttavat toimintaympäristöömme. Kokonaisinflaatiotaso on jatkanut laskuaan, mutta pohjainflaatio on pysynyt yhä Euroopan keskuspankin asettaman tavoitteen yläpuolella. Hintojen nousu on hidastunut lukuun ottamatta edelleen kallistuneita palveluja, jotka kiihdyttävät inflaatiota.

Suomessa talouden luottamusluvut ovat laskeneet aiemmasta, vaikka inflaatio on hidastunut merkittävästi. Elinkeinoelämän luottamus on laskenut kaikilla päätoimialoilla. Erityisesti rakennusalan yritysten luottamus on heikentynyt entisestään ja rakentamisen volyyymi uudisrakentamisen osalta on laskenut tilasto-

keskuksen mittaushistorian alhaisimmalle tasolle, mikä voi tulevaisuudessa johtaa asuntojen ylijarjonnasta asuntopulaan kasvukeskuksissa.

Kuluttajien luottamus talouteen on pysynyt matalalla tasolla ja se heijastuu varovaisuutena kulutuksessa. Työllisyystilanne on heikentynyt ja työttömien määrä on kasvanut vuoden takaisesta.

Suomen Pankin 15.3.2024 tekemän väliennusteen mukaan bruttokansantuote supistuu Suomessa kuluvana vuonna 0,5 %. Talouden odotetaan alkavan vähitellen toipua taantumasta loppuvuoden aikana, ja vuonna 2025 bruttokansantuotteen odotetaan kasvavan 1,7 %.

Kaupungistumiskehitys jatkuu ja tiivis kaupunkimainen asuminen kasvattaa yhä suosiotaan. Vuokra-asunnoille on kysyntää kasvukeskuksissa hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä. Suurista kasvukeskuksista 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 odotetaan kasvavan pääkaupunkiseudulla nykyisestä 17 %:sta 25 %:iin vuoteen 2030 mennessä. Vanheneva väestö siirtyy kasvukeskuksien palveluiden piiriin ja asumiselta odotetaan yhä enemmän palveluita.

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

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

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

KATSAUSKAUSI I.I.–31.3.2024 (I.I.–31.3.2023)

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Tammi-maaliskuussa 2024 konsernin liikevaihto oli 74,7 miljoonaa euroa (70,9).

Liikevoitto oli 34,9 miljoonaa euroa (-17,1). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 33,1 miljoonaa euroa (29,8). Realisoitumaton tulovaikeuttainen käyvän arvon muutos oli 1,7 miljoonaa euroa (-46,9).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -15,3 miljoonaa euroa (-15,0).

Tulos ennen veroja oli 19,6 miljoonaa euroa (-32,1). Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-maaliskuussa 25,5 miljoonaa euroa (1,7).

Osakekohtainen tulos oli 0,23 euroa (-0,46).

TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli maaliskuun lopussa yhteensä 5 304,9 miljoonaa euroa (5 369,5). Oma pääoma oli 2 538,7 miljoonaa euroa (2 453,6). Osakekohtainen oma pääoma oli 29,91 euroa (43,34).

Konsernin omavaraisuusaste oli maaliskuun lopussa 47,9 % (45,7). Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 325,0 miljoonaa euroa ja luototusaste oli maaliskuun lopussa 39,4 % (41,6).

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolle suhteutettuna 2,5 % (-4,2). Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,0 % (-1,4).

Korollinen vieras pääoma oli maaliskuun lopussa 2 268,7 miljoonaa euroa (2 368,8), josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 2 158,0 miljoonaa euroa (2 233,3). Lainakannan keskikorko oli 3,6 % (2,6). Nettorahoituskulut olivat yhteensä -15,3 miljoonaa euroa (-15,0).

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 1,2 miljoonaa euroa (-3,1).

Reaalivakuudettoman rahoituksen osuus oli 72,2 % (90,0) kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli maaliskuun lopussa 75,4 % koko taseesta (89,7).

ASUNTOLIIKETOIMINTA

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

Vuokratuotot olivat 74,7 miljoonaa euroa (70,9). Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 94,9 % (95,0) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 28,9 % (25,3).

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskauden lopussa 18,21 euroa/m²/kk (17,99).

Asuntojen nettovuokratuotto oli 43,7 miljoonaa euroa (40,8).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 31.3.2024 yhteensä 25 560 asuntoa (25 389). Katsauskaudella valmistui 92 vuokra-asuntoa (135). Realisoituja vuokra-asuntoja oli 0 (3).

Käypä arvo

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli maaliskuun lopussa yhteensä 4 914,5 miljoonaa euroa (5 044,8). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden investoinnit ja realisoinnit, oli 28,9 miljoonaa euroa (0,7).

Arava- ja korkotukilainoilla rahoitettujen kohteiden käypä arvo tuottoarvomenetelmää käyttäen olisi noin 250 miljoonaa euroa korkeampi kuin nykyinen arvo.

Maaliskuun lopussa asuntojen arvosta noin 86,9 % on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 13,1 % Tampereella ja Turussa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

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

Asuntoinvestoinnit olivat 12,8 miljoonaa euroa (46,2). Katsauskauden investoinneista 96,6 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 48,5 %. Sitovia hankintasopimuksia oli 31.3.2024 yhteensä 10,2 miljoonan euron arvosta (86,2).

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

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli maaliskuun lopussa 62,1 miljoonaa euroa (48,1). Maaliskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 18,4 miljoonaa euroa (0,0).

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.

SATOlle valmistui 92 vuokra-asuntoa (135). Rakenteilla oli 31.3.2024 yhteensä 257 vuokra-asuntoa (1 192).

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 5,0 miljoonaa euroa (7,0).

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli maaliskuun lopussa 319 henkilöä (329), joista vakituksessa työsuhteessa oli 289 (301). Tammi-maaliskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 319 henkilöä (324).

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 21.3.2024

SATO Oyj:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi jäsentä. Yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi edelleen Erik Selinin. Hallituksen jäsenenä jatkavat lisäksi Esa Lager, Tarja Pääkkönen, Sharam Rahi ja Timo Stenius. Uudeksi jäseneksi valittiin Ming Eng.

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

Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen 31.12.2023. Yhtiökokous päätti, että SATO ei jaa osinkoa 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista yhdessä tai useammassa erässä yhtiökokouksissa esitetyn mukaisesti:

Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 8 517 460 osaketta.

Osakkeiden enimmäislukumäärä vastaa noin 10 % yhtiön rekisteröityjen osakkeiden lukumäärästä alkuvuonna toteutetun osakeannin jälkeen.

Hallitus päättää kaikista osakeannin ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista, että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeanti voi tapahtua osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen suunnatulla osakeannilla.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2025 asti, ja se kumoaa ylimääräisen yhtiökokouksen 11.12.2023 antaman valtuutuksen.

HALLITUKSEN JÄRJESTÄYTYMINEN

Järjestäytymiskokouksessaan 21.3.2024 yhtiön hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajaksi Esa Lagerin.

Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi hallitus valitsi Erik Selinin sekä jäseniksi Tarja Pääkkösen ja Ming Engin.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Työn vähenemisen vuoksi ja säästöjen aikaansaamiseksi haastavassa toimintaympäristössä yhtiö on käynnistänyt muutosneuvottelut, jotka koskevat suurta osaa yhtiön organisaatiosta.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

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

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

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

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

Rahoitusriskien hallintaa ohjaa konsernin rahoituspolitiikka. Rahoitukseen liittyvän riskienhallinnan periaatteemme on määritetty SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Keskeisimpiä rahoitusriskejämme ovat maksuvalmius-, jällelrahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jällelrahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä ja maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservijä luottolimiittien ja muiden pitkäaikaisten rahoitustoumusten muodossa. Yhtiöllä on voimassa 2,0 miljardin euron Euro Medium Term Notes (EMTN) -ohjelma, jonka puitteissa on laskettu liikkeeseen yhteensä 700 miljoonan euron määräiset joukkovelkakirjalainat.

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

Vaihtuvakorkoiset lainat muodostavat korkoriskin, jota hallitsemme tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisien velan suhdetta joko kiinteäkorkoisilla velkajärjestelyillä tai korkojohdannaisilla. Rahoituspolitiikan mukaisesti tavoitteemme on pitää velkasalkusta yli 60 % kiinteäkorkoisena mukaan lukien korkojohdannaiset. Katsauskauden päättyessä kiinteäkorkoisien velan osuus suojaukset huomioiden oli 60,3 % (68,6) pois lukien lyhytaikaiset velat.

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

NÄKYMÄT

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

Suomessa talouden luottamusluvut ovat laskeneet, vaikka inflaatio on hidastunut merkittävästi. Elinkeinoelämän luottamus on laskenut kaikilla päätoimialoilla. Erityisesti rakennusalan yritysten luottamus on heikentynyt entisestään ja rakentamisen volyymi uudisrakentamisen osalta on laskenut tilastokeskuksen mittauksien alhaisemmalle tasolle, mikä voi tulevaisuudessa johtaa asuntojen ylitarjonnasta asuntopulaan kasvukeskuksissa.

Tilastokeskuksen maaliskuussa julkaistun raportin mukaan rakennuskustannukset ovat pysyneet alkuvuonna samalla tasolla kuin vuosi sitten. Lokakuussa 2022 tehdyn päätöksen mukaisesti SATO pidättäytyy edelleen uudiskohdehankkeiden käynnistämisestä.

Kuluttajien luottamus talouteen on pysynyt matalalla tasolla ja se heijastuu varovaisuutena kulutuksessa. Työllisyystilanne on heikentynyt ja työttömien määrä on kasvanut vuoden takaisesta.

Suomen Pankin 15.3.2024 tekemän väliennusteen mukaan bruttokansantuote supistuu Suomessa kuluvana

vuonna 0,5 %. Talouden odotetaan alkavan vähitellen toipua taantumasta loppuvuoden aikana, ja vuonna 2025 bruttokansantuotteen odotetaan kasvavan 1,7 %.

Kaupungistuminen, tulojen kehitys, kotitalouksien lisääntyvät asuntotarpeet, korkojen lasku sekä uudisasuntotuotannon vähentyminen tulevat lisäämään asuntokysyntää loppuvuodesta alkaen. Asuntotukipolitiikan muutokset saattavat ohjata kuluttajia etsimään nykyistä edullisempia asuntoja. Vuokra-asuntoa vaihtoehtona saattaa pohtia nyt myös osa omistusasuntoa etsivistä.

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

Muuttoliike suuriin kasvukeskuksiin on jatkunut ja pääkaupunkiseudun muuttovoitto vuonna 2023 oli 2000-luvun suurin: 23 500 henkilöä. Tämä heijastuu vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun kasvukeskuksissa.

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

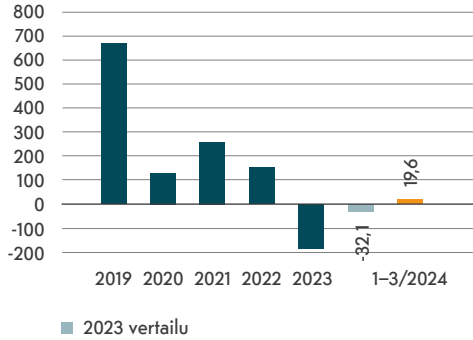
SATO OYJ:N OSAKKEENOMISTAJAT 31.3.2024

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

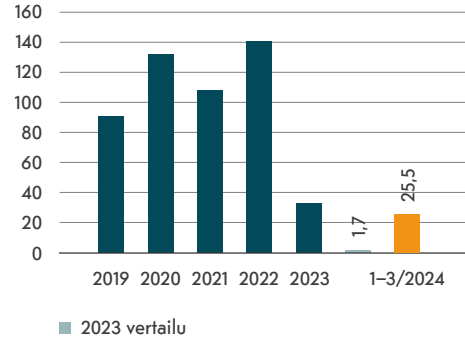
SATOn osakkeiden lukumäärä 28.3.2024 oli 85 062 444 ja arvo-osuusjärjestelmään merkityjä osakkeenomistajia oli 129. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,0 prosenttia 1.1.–31.3.2024.

TALOUDELLINEN KEHITYS

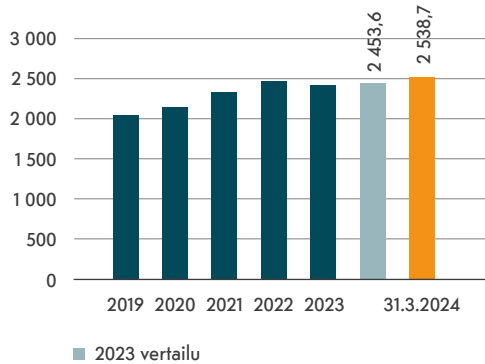
Tulos ennen veroja, milj. €



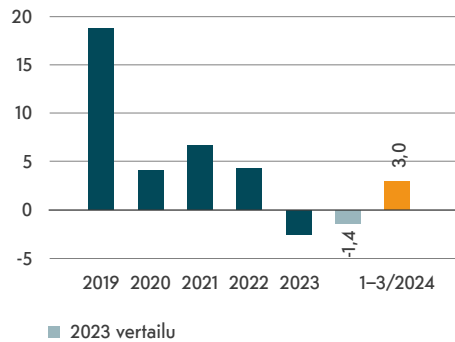
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



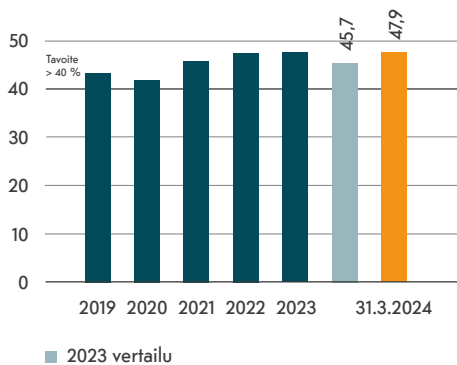
Oma pääoma, milj. €



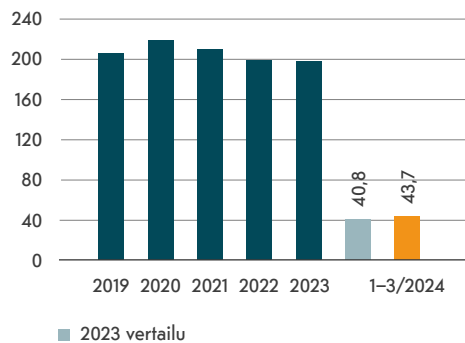
Sijoitetun pääoman tuotto, %



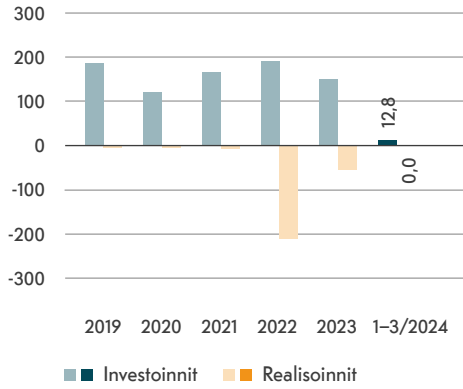
Omavaraisuusaste, %



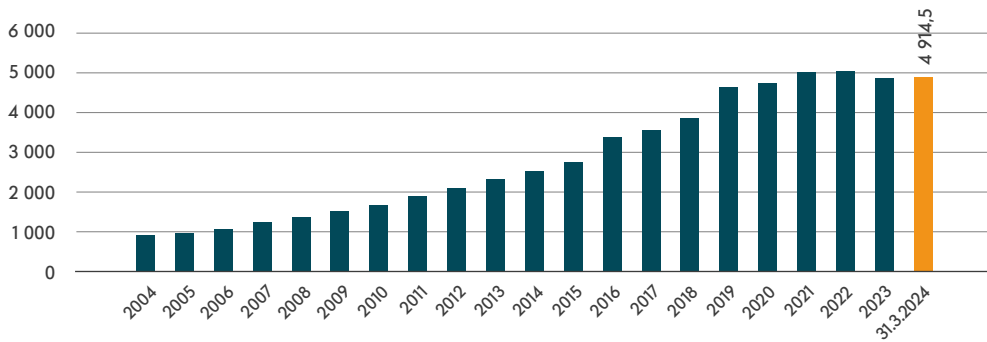
Nettovuokratuotto, milj. €



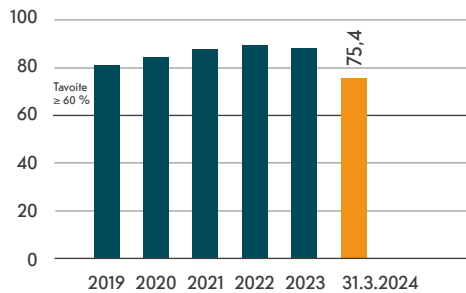
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



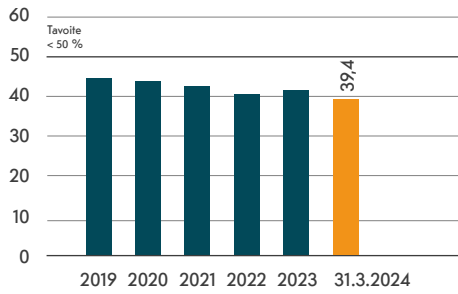
Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



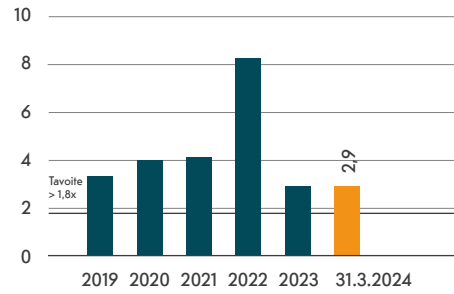
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



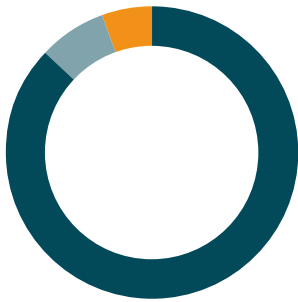
Luotofusaste, %



Korkokatekerroin



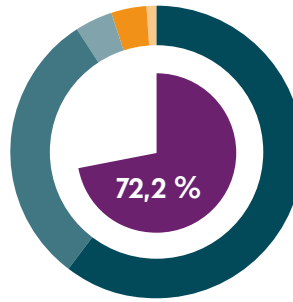
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.3.2024, %



- Pääkaupunkiseutu 86,9 %
- Tampereen talousalue 7,5 %
- Turun talousalue 5,6 %

Asunto-omaisuus yhteensä 4 754,7 milj. €

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.3.2024, yht. 2 278,1 milj. €



- Pankkilainat 1 375,3
 - Joukkovelkakirjalainat 700,0
 - Yritystodistukset 92,0
 - Korkotukilainat 87,4
 - Aravalainat 23,4
- 72,2 % velkasalkusta reaalivakuudetonta

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

milj. €	1.1.–31.3.2024	1.1.–31.3.2023	1.1.–31.12.2023
Liikevaihto	74,7	70,9	288,4
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-31,0	-30,1	-89,7
Nettovuokratuotot	43,7	40,8	198,7
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	-0,1	0,0	-18,7
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	1,7	-46,9	-249,3
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-9,5	-10,5	-41,4
Liiketoiminnan muut tuotot	0,6	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut kulut	-1,6	-0,6	-3,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto	34,9	-17,1	-113,6
Rahoitustuotot	12,0	1,7	17,7
Rahoituskulut	-27,3	-16,7	-89,8
Nettorahoituskulut	-15,3	-15,0	-72,2
Tulos ennen veroja	19,6	-32,1	-185,8
Tuloverot	-3,9	5,9	31,9
Tilikauden tulos	15,7	-26,2	-153,9
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	15,7	-26,2	-153,9
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	15,7	-26,2	-153,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, euroa	0,23	-0,46	-2,72
Laimennettu, euroa	0,23	-0,46	-2,72
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	69,7	56,6	56,6

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

milj. €	1.1.–31.3.2024	1.1.–31.3.2023	1.1.–31.12.2023
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaus	1,5	-3,9	-16,7
Muuntoerot	-	-	8,3
Myytävinä olevat pitkäaikaiset varat	-	2,0	-
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-0,3	0,8	3,3
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi yhteensä	1,2	-1,1	-5,1
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	1,2	-1,1	-5,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	16,9	-27,3	-159,0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	16,9	-27,3	-159,0
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	16,9	-27,3	-159,0

KONSERNITASE, IFRS

milj. €	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	4 914,5	4 993,7	4 885,7
Aineelliset hyödykkeet	3,1	3,4	3,3
Aineettomat hyödykkeet	6,9	7,1	7,2
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,1	0,1	0,1
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	1,0	1,0	1,0
Käyttöoikeusomaisuuserät	3,9	4,6	4,2
Johdannaissaamiset	24,5	34,0	23,0
Saamiset	2,9	3,3	3,1
Laskennalliset verosaamiset	10,6	6,0	10,5
Yhteensä	4 967,6	5 053,1	4 938,1
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	42,5	28,7	129,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1,5	3,8	10,8
Rahavarat	293,3	232,6	7,0
Yhteensä	337,3	265,2	146,9
Myytäväinä olevat pitkäaikaiset varat	-	51,2	-
VARAT YHTEENSÄ	5 304,9	5 369,5	5 085,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos- ja muut rahastot	19,3	28,4	18,1
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	314,8	114,8	227,9
Kertyneet voittovarot	2 156,7	2 262,4	2 141,0
Yhteensä	2 538,9	2 453,7	2 435,2
Määräysvallattomien omistajien osuus	-0,2	-0,2	-0,2
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 538,7	2 453,6	2 435,0
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	368,8	403,7	366,1
Varaukset	1,4	1,5	1,5
Vuokrasopimusvelat	53,8	52,6	54,2
Johdannaivelat	0,0	0,2	0,1
Korolliset velat	1 667,4	1 845,9	1 516,3
Yhteensä	2 091,4	2 304,0	1 938,2
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	68,4	83,6	58,6
Varaukset	0,5	0,5	0,5
Vuokrasopimusvelat	5,3	4,9	5,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	-0,8	0,0	4,4
Korolliset velat	601,4	522,9	642,9
Yhteensä	674,7	611,9	711,8
VELAT YHTEENSÄ	2 766,2	2 915,9	2 650,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	5 304,9	5 369,5	5 085,0

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

milj. €	1.1.–31.3.2024	1.1.–31.3.2023	1.1.–31.12.2023
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden tulos	15,7	-26,2	-153,9
Oikaisut:			
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	-0,6	47,9	253,3
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,0	-0,1	18,5
Muut oikaisut	-0,1	0,0	0,1
Korkokulut ja muut rahoituskulut	27,3	16,7	89,8
Korkotuotot	-12,0	-1,7	-17,6
Osinkotuotot	0,0	0,0	0,0
Verot	3,9	-5,9	-31,9
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	34,2	30,8	158,3
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	8,9	-9,5	1,1
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-3,1	9,5	-7,5
Maksetut korot	-20,5	-11,2	-91,0
Saadut korot	3,8	-2,8	13,5
Maksetut verot	2,4	-20,1	-35,7
Liiketoiminnan nettorahavirta	25,6	-3,4	38,8
Investointien rahavirrat			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-30,7	-46,4	-152,1
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,3	-0,7	-3,8
Saadut maksut lainasaamisista ja velkakirjasijoituksista	0,2	0,0	0,0
Myönnettyt lainat ja sijoitukset velkakirjoihin	-19,8	0,0	0,0
Sijoituskiinteistöjen realisointi	3,7	0,6	52,6
Investointien nettorahavirta	-46,9	-46,5	-103,3
Rahoituksen rahavirrat			
Maksullinen osakeanti	199,9	-	-
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	-154,8	98,4	230,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	325,0	130,0	255,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-62,1	-5,9	-472,3
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-0,4	-0,4	-1,8
Rahoituksen nettorahavirta	307,6	222,0	11,0
Rahavarojen muutos	286,3	172,1	-53,6
Rahavarat kauden alussa	7,0	60,5	60,5
Kurssierot	-	0,1	0,1
Rahavarat kauden lopussa	293,3	232,6	7,0

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus					Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Arvonmuutos- ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2024	4,4	18,1	43,7	227,9	2 141,0	2 435,2	-0,2	2 435,0
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	1,2	-	-	-	1,2	-	1,2
Muuntoerot	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilikauden tulos	-	-	-	-	15,7	15,7	0,0	15,7
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	1,2	-	-	15,7	16,9	0,0	16,9
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osakeanti	-	-	-	86,9	-	86,9	-	86,9
Osingonjako	-	-	-	-	-	-	-	-
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	86,9	-	86,9	-	86,9
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	-	-	-
Oman pääoman muutokset yhteensä	-	1,2	-	86,9	15,7	103,8	0,0	103,8
Oma pääoma 31.3.2024	4,4	19,3	43,7	314,8	2 156,7	2 538,9	-0,2	2 538,7

milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus					Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Arvonmuutos- ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot			
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	-	-3,1	-	-	-	-3,1	-	-3,1
Muuntoerot	-	-	-	-	-	-	-	-
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat*	-	-	-	-	2,0	2,0	-	2,0
Tilikauden tulos	-	-	-	-	-26,2	-26,2	0,0	-26,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	-3,1	-	-	-24,2	-27,3	0,0	-27,3
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osakeanti	-	-	-	-	-	-	-	-
Osingonjako	-	-	-	-	-	-	-	-
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	-	-	-	-	-
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	-	-	-
Oman pääoman muutokset yhteensä	-	-3,1	-	-	-24,2	-27,3	0,0	-27,3
Oma pääoma 31.3.2023	4,4	28,4	43,7	114,8	2 262,4	2 453,8	-0,2	2 453,6

* sisältää muuntoerot

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 86,9 % asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen ja Turun talousalueilla.

2. LAATIMISPERUSTA JA UUDET LASKENTASTANDARDIT

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

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

3. SEGMENTTILIITETIEDOT

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

Liikevaihto alueittain

milj. €	1-3/2024	1-3/2023	1-12/2023
Suomi	74,7	69,8	287,1
Venäjä	-	1,2	1,3
Yhteensä	74,7	70,9	288,4

Pitkäaikaiset varat alueittain

milj. €	31.3.2024			31.3.2023		
	Suomi	Venäjä	Yhteensä	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	4 914,5	-	4 914,5	4 993,7	51,2	5 044,8
Aineelliset hyödykkeet	3,1	-	3,1	3,3	0,0	3,4
Aineettomat hyödykkeet	6,9	-	6,9	7,1	0,0	7,1
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	3,9	-	3,9	4,6	-	4,6
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,1	-	0,1	0,1	-	0,1
Yhteensä	4 928,5	-	4 928,5	5 008,7	51,2	5 059,9

milj. €	31.12.2023		
	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	4 885,7	-	4 885,7
Aineelliset hyödykkeet	3,3	-	3,3
Aineettomat hyödykkeet	7,2	-	7,2
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	4,2	-	4,2
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,1	-	0,1
Yhteensä	4 900,5	-	4 900,5

4. MYYTYJEN SIOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

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

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

5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

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

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

milj. €	1-3/2024	1-3/2023	1-12/2023
Rahoitustuotot			
Korkotuotot lainoista	1,6	0,6	2,3
Korkotuotot johdannaisista	4,6	1,1	14,2
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	-	-	0,0
Valuuttakurssivoitot	-	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos tulosvaikuttaisesti kirjatuista rahoitusvaroista	-	-	1,2
Muut rahoitustuotot	5,8	-	-
Yhteensä	12,0	1,7	17,7

milj. €	1-3/2024	1-3/2023	1-12/2023
Rahoituskulut			
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista rahoitusveloista	-22,3	-13,7	-73,7
Korkokulut johdannaisista	-1,5	-	-5,2
Korkokulut vuokrasopimusveloista*	-0,9	-0,8	-3,3
Valuuttakurssitappiot	0,0	-0,2	-0,1
Käyvän arvon muutos tulosvaikuttaisesti kirjatuista rahoitusveloista	-0,2	-	-
Muut rahoituskulut	-2,4	-2,0	-7,5
Yhteensä	-27,3	-16,7	-89,8
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-15,3	-15,0	-72,2

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

7. SIOITUSKIINTEISTÖT

milj. €	1-3/2024	1-3/2023	1-12/2023
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	4 885,7	5 044,2	5 044,2
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt	18,9	-	0,0
Lisäinvestoinnit	14,5	46,1	151,7
Myydyt sijoituskiinteistöt	-4,3	-0,5	-70,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,2	0,7	1,8
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä	-2,2	-0,3	2,9
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta*	1,7	-46,9	-249,3
Valuuttakurssierot, ei tulosvaikutteiset	-	1,7	1,7
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	-	-	2,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	4 914,5	5 044,8	4 885,7

* Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältävät valuuttakurssivoittoja ja -tappioita 0,0 milj. € (0,1). Käyvät arvot 1-3/2023 sisältävät Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt, yhteensä 51,2 milj. €.

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat ja realisoinnit kauden aikana

30.11.2020 tehtyyn esisopimukseen perustuen SATO Oyj ja Senaatti-kiinteistöt allekirjoittivat 7.3.2024 lopullisen kiinteistökaupan tulevasta asuinrakennusten korttelialueesta Helsingin Viikissä. Korttelialuetta koskeva asemakaava vahvistui 1.2.2024. Maakaarenkuja 2:ssa sijaitsevalla tontilla on asuinrakennusoikeutta noin 300–350 uudelle asunnolle. SATO ei toteuttanut katsauskaudella merkittäviä valmiiden sijoituskiinteistöjen tai tonttien realisointeja.

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

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

Vuokra-asunnot on keskitetty suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 86,9 % asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

Osaan asuntoja kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta asuntoja omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

SATOn omistamien sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen perustuu sisäiseen kvartaaleittain tehtävään arviointiprosessiin, joka on kehitetty yhdessä ulkopuolisen asiantuntijan (nykyisin: JLL) kanssa. Ulkopuolinen asiantuntija antaa puolivuositain lausunnon SATOn sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisessä soveltamista arviointimetoista, 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 arvonmäärittäminen 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 määritelty 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 vuokrattuja maa-alueita. Maanvuokrasopimukset käsitellään sijoituskiinteistöiksi luokiteltavina ja käypään arvoon arvostettavina käyttöoikeusomaisuuserinä IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin ja IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin mukaisesti. Ne arvostetaan vastaisuudessa maksettavien sopimusvuokrien diskontattuun nykyarvoon, jonka katsotaan vastaavan sopimusten käypää arvoa.

milj. €	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Tuottoarvo	4 571,8	4 673,9	4 563,9
Kauppa-arvo	-	51,2	-
Tasearvo	288,3	267,3	267,1
Omistetut sijoituskiinteistöt yhteensä	4 860,0	4 992,4	4 831,0
Käyttöoikeuskiinteistöt	54,5	52,4	54,7
Sijoituskiinteistöt yhteensä	4 914,5	5 044,8	4 885,7

Kauppa-arvo 31.3.2023 sisältää myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt.

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

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

8. AINEELLISET HYÖDYKKEET

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

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

milj. €	1-3/2024	1-3/2023	1-12/2023
Kirjanpitoarvo kauden alussa	7,2	7,1	7,1
Lisäykset	0,2	0,4	1,9
Vähennykset	0,0	-	-0,1
Vähennysten kertyneet poistot	-	-	-
Siirrot erien välillä	-	0,0	0,1
Kauden poistot	-0,5	-0,5	-1,8
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	6,9	7,1	7,2

10. VUOKRASOPIMUKSET

Käyttöoikeusomaisuuserät

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

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. €	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Pitkäaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	50,7	48,9	50,9
Muista vuokrasopimuksista	3,0	3,7	3,3
Yhteensä	53,8	52,6	54,2
Lyhytaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	4,1	3,8	4,0
Muista vuokrasopimuksista	1,2	1,1	1,2
Yhteensä	5,3	4,9	5,3
Vuokrasopimusvelat yhteensä	59,1	57,5	59,5

II. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

SATOn osakkeiden lukumäärä 31.3.2024 oli 85 062 444 (56 783 067). Yhtiön hallussa on 166 000 omaa osaketta (166 000). Yhtiökokouksen kauden aikana maksettavaksi päätämät osingot ovat esitetty seuraavassa taulukossa:

milj. €	1-3/2024	1-3/2023	1-12/2023
Kauden aikana maksettavaksi päätetyt osingot			
Osinko 0,00 (0,00) euroa/osake	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0	0,0

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

12. KOROLLISET VELAT

milj. €	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Korolliset velat			
Yritystodistukset	90,1	113,1	74,9
Joukkovelkakirjalainat	698,9	1 072,0	748,6
Pankkilainat	1 369,0	1 048,2	1 220,5
Korkotukilainat	87,4	107,1	89,6
Aravalainat	23,4	28,3	25,6
Yhteensä	2 268,7	2 368,8	2 159,2

Raportointihetkellä SATO:n velkasalkun keskiporkko oli 3,6 % (2,6) ja keskimaturiteetti 3,2 vuotta (3,0).

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400,0 milj. € (400,0), josta oli raportointihetkellä käyttämättä 308,0 milj. € (286,0), sitovia luottolimiittejä 600,0 milj. € (700,0), joista oli raportointihetkellä käyttämättä 600,0 milj. € (700,0), sekä ei-sitova luottolimiitti 5,0 milj. € (5,0), josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5,0 milj. € (5,0).

13. JOHDANNAISET

milj. €	31.3.2024			31.3.2023	31.12.2023
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Johdannaisopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	23,6	-	23,6	35,0	22,1
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	1,0	0,0	1,0	-	1,2
Yhteensä	24,6	0,0	24,6	35,0	23,3

milj. €	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Johdannaisopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	381,2	457,4	430,3
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	50,0	-	50,0
Yhteensä	431,2	457,4	480,3

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvomuutosrahastoon 1,2 milj. € (-3,1). Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Korkosuojaus eräännyvät pääosin 1–10 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaisopimukseen sovelletaan vastapuolittain netotussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

14. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT

milj. €	31.3.2024			31.3.2023		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0	-	-	1,0	-
Yritystodistukset	-	19,8	-	-	-	-
Johdannaissaamiset	-	24,6	-	-	35,1	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	27,2	-	-	18,8	-
Rahavarat	-	293,3	-	-	232,6	-
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	658,6	-	-	933,7	24,0	-
Muut lainat	-	1 576,2	-	-	1 299,0	-
Johdannaisvelat	-	0,0	-	-	0,2	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	20,1	-	-	14,7	-

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

Käyvän arvon hierarkiatasolla 1 tarkoitetaan toimivilla markkinoilla noteerattuja arvoja, tasolla 2 todennettaviin syöttötietoihin perustuvia käyviä arvoja ja tasolla 3 todentamattomiin syöttötietoihin perustuvia käyviä 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. €	2024	2023
Reklamaatiokuluvaraus kauden alussa 1.1.	2,0	2,0
Varausten lisäykset	-	0,2
Käytetyt varaukset	0,0	-0,1
Käyttämättömien varausten peruutukset	0,0	0,0
Reklamaatiokuluvaraus kauden lopussa 31.3.	2,0	2,1

milj. €	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Pitkäaikaiset varaukset	1,4	1,5	1,5
Lyhytaikaiset varaukset	0,5	0,5	0,5
Yhteensä	2,0	2,1	2,0

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennustoimintaan liittyvät takuu- ja reklamaatiovaraukset sekä takuuajan jälkeisen ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemukseräisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa raportointipäivästä. SATOlla ei ole muita varauksia 31.3.2024.

16. RAHAVIRTALASKELMAN LIITETIEDOT

milj. €	1-3/2024	1-3/2023	1-12/2023
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa			
Poistot	1,1	1,0	4,1
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	-1,7	46,9	249,3
Varausten muutos	0,0	0,0	0,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	-0,6	47,9	253,3

milj. €	1-3/2024	1-3/2023	1-12/2023
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana			
Korolliset velat kauden alussa	2 159,2	2 145,7	2 145,7
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	108,1	222,4	12,9
Ei-rahamääräiset muutokset:			
Valuuttakurssien muutos	-	0,0	-
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä	0,7	0,7	2,3
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	0,7	0,0	-1,6
Korolliset velat kauden lopussa	2 268,7	2 368,8	2 159,2

17. VAKUudet, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

milj. €	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	627,1	236,2	313,1
Annetut kiinteistövuokrat, käypä arvo	1 306,4	552,0	625,8
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Rs-takaukset	1,9	1,9	1,9
Muut vakuudet			
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	7,2	6,4	7,1
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	1,1	1,4	1,1
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	10,2	86,2	16,2
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	0,6	0,6	0,6
Esisopimukset kehityshankkeista, joissa kaava- tai muu ehto	56,8	70,5	74,7

18. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat SATO Oyj sekä sen emo-, sisar-, tytär-, yhteis- ja osakkuusyritykset. Lähipiiriin luetaan osakkeenomistaja, kun sillä on raportoivassa yhteisössä välitön tai välillinen määräysvalta tai yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta ja henkilö, joka on SATO-konsernin tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö tai avainhenkilön läheinen perheenjäsen. Omistajien, joiden omistusosuus 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 2024 lähipiiriin on SATO Oyj:n osakkeenomistajista ja niiden lähiyhtiöistä katsottu kuuluvan Balder Finska Otas AB, muut Balder-konserniin kuuluvat yhtiöt (emoyhtiö: Fastighets AB Balder), Erik Selin Fastigheter AB, Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool emoyhtiöineen ja varainhoitajineen (emoyhtiö: Stichting Pensioenfonds ABP, osakkuusosuus >95 %; varainhoitaja: APG Asset Management NV) sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

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

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

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

milj. €	1-3/2024	1-3/2023	1-12/2023
Laajennetun johtoryhmän työsuhde-etuuksien henkilöstömenot			
Palkat ja muut työsuhde-etuudet	0,4	0,6	2,1
Yhteensä	0,4	0,6	2,1

Palkitsemisjärjestelmät

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

19. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT PITKÄAIKAISET OMAISUUSERÄT

Omaisuserä koostui Venäjän liiketoiminnasta, joka myytiin 14.4.2023.

milj. €	31.3.2024	31.3.2023	31.12.2023
Sijoituskiinteistöt	-	51,2	-
Aineelliset hyödykkeet	-	0,0	-
Aineettomat hyödykkeet	-	0,0	-
Yhteensä	-	51,2	-

SATOn Pietarissa sijaitsevat sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon vähennettynä myynnistä aiheutuvilla menoilla. 31.3.2023 luvussa on käytetty myynti- ja ostosopimuksen mukaista EUR/RUB kurssia 89,1737.

20. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Työn vähenemisen vuoksi ja säästöjen aikaansaamiseksi haastavassa toimintaympäristössä yhtiö on käynnistänyt muutosneuvottelut, jotka koskevat suurta osaa yhtiön organisaatiosta.

Ei muita olennaisia raportointikauden päättymisen jälkeisiä tapahtumia.

TUNNUSLUVUT, KONSERNI

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1-3/2024	1-3/2023	2023	2022	2021	2020	2019
Liikevaihto, milj. €	74,7	70,9	288,4	291,2	298,3	303,4	295,6
Nettovuokratuotto, milj. €	43,7	40,8	198,7	200,4	210,6	220,3	207,1
Liikevoitto, milj. €	34,9	-17,1	-113,6	198,9	304,5	179,6	725,6
Nettorahoituskulut, milj. €	-15,3	-15,0	-72,2	-47,0	-45,1	-50,0	-55,1
Tulos ennen veroja, milj. €	19,6	-32,1	-185,8	151,9	259,4	129,5	670,5
Taseen loppusumma, milj. €	5 304,9	5 369,5	5 085,0	5 184,7	5 091,4	5 104,7	4 718,2
Oma pääoma, milj. €	2 538,7	2 453,6	2 435,0	2 480,9	2 351,3	2 155,7	2 055,8
Korolliset velat, milj. €	2 268,7	2 368,8	2 159,2	2 145,7	2 169,5	2 381,5	2 098,4
Sijoitetun pääoman tuotto, %	3,0 %	-1,4 %	-2,5 %	4,3 %	6,7 %	4,1 %	18,9 %
Oman pääoman tuotto, %	2,5 %	-4,2 %	-6,3 %	5,0 %	9,1 %	4,8 %	29,6 %
Omavaraisuusaste, %	47,9 %	45,7 %	47,9 %	47,8 %	46,2 %	42,2 %	43,6 %
Henkilöstö keskimäärin*	319	324	333	328	276	229	223
Henkilöstö kauden lopussa	319	329	323	325	313	242	229
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos / osake, €	0,23	-0,46	-2,72	2,13	3,64	1,80	9,45
Oma pääoma / osake, €**	29,91	43,34	43,01	43,82	41,53	38,07	36,31
Ulkona olevien osakkeiden määrä, milj. kpl	84,9	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6
Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus							
Operatiivinen tulos, milj. €	14,6	11,3	58,7	88,5	101,6	109,0	91,4
Operatiivinen tulos / osake, €	0,21	0,20	1,04	1,56	1,79	1,92	1,61
Nettovarallisuus, milj. €	2 872,4	2 816,5	2 767,5	2 849,4	2 779,3	2 577,2	2 477,7
Nettovarallisuus / osake, €	33,83	49,75	48,88	50,33	49,09	45,52	43,76
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	25,5	1,7	32,9	141,3	107,9	132,1	91,2
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake, €	0,37	0,03	0,58	2,50	1,91	2,33	1,61
Tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023		
Liikevaihto, milj. €	74,7	73,5	72,5	71,5	70,9		
Nettovuokratuotto, milj. €	43,7	50,2	55,1	52,5	40,8		
Liikevoitto, milj. €	34,9	-70,8	25,8	-51,5	-17,1		
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta	1,7	-109,3	-18,0	-75,1	-46,9		
Nettorahoituskulut, milj. €	-15,3	-20,8	-18,8	-17,6	-15,0		
Tulos ennen veroja, milj. €	19,6	-91,6	7,0	-69,1	-32,1		
Tulos / osake, €	0,23	-1,30	0,10	-1,05	-0,46		
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, milj. kpl	69,7	56,6	56,6	56,6	56,6		
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj. €	12,8	27,5	29,8	46,5	46,2		
prosentteina liikevaihdosta	17,1 %	37,4 %	41,1 %	65,0 %	65,2 %		
Operatiiviset tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
Operatiivinen tulos, milj. €	14,6	13,4	19,7	14,3	11,3		
Operatiivinen tulos / osake, €	0,21	0,24	0,35	0,25	0,20		
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	25,5	17,8	24,6	-11,3	1,7		
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake, €	0,37	0,31	0,44	-0,20	0,03		

* Sisältää kausityöntekijät.

** Oma pääoma ilman määrävallattomien 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

[in](#) [ig](#) [f](#)