

Q1 OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2021



SISÄLLYSLUETTELO

Avainluvut	3
SATO Oyj:n osavuositarkastus 1.1.–31.3.2021	4
Toimitusjohtaja Antti Aarnio	4
Toimintaympäristö	4
Liikevaihto ja tulos	5
Taloudellinen asema ja rahoitus	5
Asuntoliiketoiminta	5
Sijoituskiinteistöt	5
Henkilöstö	6
Varsinainen yhtiökokous 25.3.2021	6
Hallituksen järjestäytyminen	6
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	6
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	6
Näkymät	7
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 31.3.2021	8
Taloudellinen kehitys	9
Konsernin tuloslaskelma, IFRS	12
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	13
Konsernitase, IFRS	14
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	15
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	16
Liitetiedot osavuositarkastukseen	17
Tunnusluvut	26
Tunnuslukujen kaavat	27

AVAINLUVUT



Avainluku	1-3/2021	1-3/2020	1-12/2020
Liikevaihto	74,0 milj. €	75,6 milj. €	303,4 milj. €
Asuntojen lukumäärä	26 714 asuntoa	26 380 asuntoa	26 792 asuntoa
Sijoituskiinteistöt	4,80 mrd. €	4,69 mrd. €	4,75 mrd. €
Investoinnit asunto-omaisuuteen	16,9 milj. €	27,3 milj. €	120,6 milj. €
Rakenteilla Suomi	632 kpl	963 kpl	314 kpl
Keskivuokra Suomessa kauden lopussa	17,50 €/m ² /kk	17,28 €/m ² /kk	17,51 €/m ² /kk
Operatiivinen kassavirta (CE)	21,3 milj. €	29,3 milj. €	132,1 milj. €
Oma pääoma kauden lopussa	2 179,0 milj. €	2 081,3 milj. €	2 155,7 milj. €

SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2021

HAASTAVA MARKKINATILANNE – PAINOPISTE VUOKRAUSASTETTA PARANTAVISSA TOIMENPITEISSÄ

YHTEENVETO AJALTA 1.1.–31.3.2021 (1.1.–31.3.2020)

- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 94,8 (97,6) %.
- Liikevaihto oli 74,0 (75,6) milj. €.
- Nettovuokratuotto oli 44,9 (47,0) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 56,2 (34,5) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 31,6 (4,8) milj. €.
- Asuntoinvestoinnit olivat 16,9 (27,3) milj. €.
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 379,8 (4 216,2) milj. €.
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,1 (4,3) %.
- Oma pääoma oli 2 179,2 (2 081,3) milj. €, 38,48 (36,76) €/osake.
- Osakekohtainen tulos oli 0,79 (0,48) €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 0 (211) asuntoa.
- Rakenteilla on 561 uutta vuokra-asuntoa ja 71 omistusasuntoa.
- SATOn omat talomestarit ovat läsnä jo yli 13 000 asukkaan arjessa pääkaupunkiseudulla.

TOIMITUSJOHTAJA ANTTI AARNIO:

– Katsauskaudella SATOn vuokrausaste heikkeni ja oli 94,8 prosenttia (97,6 %). Vuokrausasteen heikkenemiseen vaikuttivat pääasiassa koronapandemiasta aiheutunut yleinen epävarmuus, lisääntynyt vuokra-asuntotarjonta ja asiakkaiden suositteluhaluuden lasku, jotka ovat lisänneet vaihtuvuutta.

– Asiakas ensin -kehitysohjelmamme mukaisesti keskityimme organisaation ja palveluprosessiemme muokkaamiseen vastamaan entistä paremmin asiakkaiden tarpeita. Talomestari-toimintamallia laajennettiin edelleen pääkaupunkiseudulla ja SATOn omat talomestarit ovat läsnä jo yli 13 000 asukkaan arjessa pääkaupunkiseudulla. Vuoden 2019 lopussa käynnistetyssä toimintamallissa SATOn omat talomestarit hoitavat osan huoltokumppaneiden tehtävistä.

– Kannattavuuden ylläpitämiseksi yhtiö on tehostanut myynti- ja markkinointitoimenpiteitä sekä panostanut kustannustehokkuutta parantaviin toimenpiteisiin.

– Katsauskaudella aloitettiin rakennustyöt Viisaan liikkumisen kortteliksi nimetyllä alueella Helsingin Oulunkylässä.

– Haluan jälleen kiittää satolaisia, jotka ovat tehneet ansiokkaasti töitä asukkaidemme asumismukavuuden eteen myös tänä jatkuvasti muuttavana ja haasteellisena aikana.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen talouden toipuminen koronaviruksesta tulee olemaan hidasta alkuvuonna, mutta talouskasvun oletetaan kiihtyvän vuoden toisella puoliskolla, kun rokotukset edistyvät ja rajoituksia voidaan alkaa purkamaan. Suomen Pankin maaliskuun ennusteen mukaan Suomen talous kasvaa 2,6 % vuonna 2021. Ennusteen mukaan talouden toipuminen jatkuu vuonna 2022. Tautilanteen kehitys tuo kuitenkin edelleen suurta epävarmuutta taloustilanteen kehittymiseen.

Koronapandemian negatiivista vaikutusta Suomen talouteen pyritään rajoittamaan Euroopan Keskuspankin, EU:n sekä Suomen valtion tukitoimenpiteillä.

Koronapandemia on siirtänyt vuokra-asuntokysynnän painopistettä hienoisesti isompiin asuntoihin ja matalamman vuokratason alueille. Kummassakin taustalla on etätyön lisääntyminen: tilaa tarvitaan enemmän, kun kotona myös työskennellään.

Suurten kaupunkien vuokra-asuntomarkkinoita on viime vuosina leimannut tarjonnan ripeä kasvu. Kasvu on pääosin lähtöisin vilkkaasta vuokra-asuntotuotannosta.

Koronapandemian seurauksena aiemmin lyhytaikaisessa vuokrauskäytössä olleita asuntoja on tarjottu pidempiaikaiseen vuokratyöhön, mikä on joissain kaupungeissa tuonut merkittävänkin lisän tarjontaan. Vuokra-asuntojen kysyntään on toisaalta osittain heikentävästi vaikuttanut toisen asteen ja korkeakoulujen opetuksen siirtyminen etäopetukseen.

Vuonna 2020 alkaneesta koronapandemiasta huolimatta vuokra-asunnoille on kysyntää ja kaupungistumiskehitys jatkuu edelleen vahvana.

KATSAUSKAUSI 1.1.–31.3.2021 (1.1.–31.3.2020)

Liikevaihto ja tulos

Tammi-maaliskuussa 2021 konsernin liikevaihto oli 74,0 (75,6) miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 67,9 (45,5) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 36,3 (40,7) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutos oli 31,6 (4,8) miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä -11,8 (-11,0) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 56,2 (34,5) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-maaliskuussa 21,3 (29,3) miljoonaa euroa.

Osakekohtainen tulos oli 0,79 (0,48) euroa.

TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli maaliskuun lopussa yhteensä 4 972,6 (4 802,0) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 2 179,0 (2 081,3) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 38,49 (36,76) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli maaliskuun lopussa 43,8 (43,3) prosenttia. Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 0,0 miljoonaa euroa ja luototusaste oli maaliskuun lopussa 43,4 (44,0) prosenttia.

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolle suhteutettuna 8,2 (5,2) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,1 (4,3) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma oli maaliskuun lopussa 2 200,9 (2 135,0) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 995,1 (1 874,0) miljoonaa euroa. Lainakannan keskikorko oli 1,8 (1,7) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä -11,8 (-11,0) miljoonaa euroa.

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 6,8 (-1,6) miljoonaa euroa.

Reaalivakuudettoman rahoituksen osuus oli 82,5 (78,3) prosenttia kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli maaliskuun lopussa 84,1 (82,2) prosenttia 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 kunnon ja arvon säilymisen. Palvelemme asiakasta asumisen arjessa asiakaslähtöisellä palveluorganisaatiolla.

Vuokratuotot olivat 74,0 (75,6) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 94,8 (97,6) prosenttia ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 31,6 (28,1) prosenttia.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 17,50 (17,28) euroa/m²/kk.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 44,9 (47,0) miljoonaa euroa.

SIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 31.3.2021 yhteensä 26 714 (26 380) asuntoa. Katsauskaudella valmistui 0 (211) vuokra-asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 5.

Käypä arvo

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli maaliskuun lopussa yhteensä 4 804,5 (4 689,1) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 51,0 (31,2) miljoonaa euroa.

Maaliskuun lopussa asuntojen arvosta noin 85 prosenttia on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 11 prosenttia Tampereella ja Turussa, 2 prosenttia Jyväskylässä ja Oulussa sekä noin 2 prosenttia Pietarissa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalkkua ja luodaan edellytykset kasvulle. SATO on 2000-luvulla investoinut vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin yhteensä yli 2,0 miljardia euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokratiloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja. Kiinteistökehityksellä luodaan edellytykset SATO:n uusien vuokra-asuntojen investoinneille Suomessa. Omistettujen vuokra-asuntojen vuokrattavuutta ja arvoa kehitetään peruskorjaustoiminnalla.

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 16,9 (27,3) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 92 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 40,8 prosenttia. Suomessa oli 31.3.2021 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 76,8 (42,0) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella aloitettiin rakennustyöt SATO:n kaavoittamassa Viisaan liikkumisen korttelissa Oulunkylän Maaherrantiellä. Raide-Jokerin ja pääradan risteyksessä sijaitsevaan kortteliin rakennetaan seuraavien vuosien aikana yhteensä noin 500 vuokra-, omistus- ja osaomistusasuntoa. Rakennustyöt alkavat kolmen kerrostalon osalta, joissa on yhteensä 222 erikokoista vuokratilaa. Kohde valmistuu keuhällä 2023. Kohteen lämmönlähteeksi valittiin maalämpö, joka vähentää hiilidioksidipäästöjä. Maalämmön etuna on myös, että sitä voidaan käyttää myös rakennuksen viilentämiseen. Lisäksi kohteeseen toteutetaan uusiutuvaa energiaa tuottava aurinkovoimala. Kaikilla autopaikoilla on sähköautojen latausmahdollisuus. Talot ovat käytönaikaisesti hiilineutraaleja, kun maalämmön lisäksi käytetään uusiutuvaa sähköä. Kortteliin on suunniteltu rakentaa vielä myöhemmin JoustoKoti-talo. JoustoKoti on lyhytaikainen osaomistamisen malli, jossa asuntoon pääsee kiinni pienellä pääomalla ja jonka voi viiden vuoden osaomistajan jälkeen lunastaa kokonaan itselleen.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 5 (56). Yhteisarvoltaan nämä olivat 0,9 (2,4) miljoonaa euroa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli maaliskuun lopussa 67,1 (57,1) miljoonaa euroa. Maaliskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 4,4 (1,8) miljoonaa euroa.

Oman asutokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 2 150 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikennedyhteyksien äärelle.

Suomessa valmistui 0 (211) vuokra- ja 0 (0) omistusasuntoa. Rakenteilla oli 31.3.2021 yhteensä 561 (848) vuokra- ja 71 (115) omistusasuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 14,0 (15,9) miljoonaa euroa.

Pietarissa SATOlla oli maaliskuun lopussa yhteensä 533 (533) asuntoa. Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 95,0 (91,1) prosenttia. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli maaliskuun lopussa 249 (224) henkilöä, joista vakituksessa työsuhteessa oli 234 (211). Tammi-maaliskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 244 (224) henkilöä.

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 25.3.2021

SATO Oyj:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi jäsentä.

Yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi Erik Selinin. Uudeksi hallituksen jäseneksi valittiin Sharam Rahi. Hallituksen jäseninä jatkavat Esa Lager, Tarja Pääkkönen, Johannus (Hans) Spikker ja Timo Stenius.

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

Yhtiökokous päätti vahvistaa tilinpäätöksen 31.12.2020 ja että SATO Oyj jakaa 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta osinkona 0,50 euroa osakkeelta.

Yhtiökokous päätti, että SATO Oyj:n yhteistilillä Euroclear Finland Oy:ssä olevat osakkeet, yhteensä 6 000 osaketta, tulevat SATO Oyj:lle ja niihin sovelletaan yhtiön hallussa olevia omia osakkeita koskevia säännöksiä.

HALLITUKSEN JÄRJESTÄYTYMINEN

Järjestäytymiskokouksessaan 25.3.2021 yhtiön hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajaksi Esa Lagerin.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi hallitus valitsi Erik Selinin sekä jäseniksi Tarja Pääkkösen ja Hans Spikkerin.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskauden jälkeisiä olennaisia tapahtumia ei ole.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Riskien hallinnan avulla varmistetaan, että yhtiön liiketoimintaan vaikuttavat riskit tunnistetaan, niihin vaikutetaan ja niitä seurataan. SATO:n liiketoiminnan merkittävimpiä riskejä ovat liiketoimintaympäristöön liittyvät riskit sekä rahoitusriskit.

Lähiajan merkittävin riski on koronapandemia, jonka kesto ja vaikutusta Suomen talouteen on vaikea arvioida. Pandemian jatkuminen voi vaikuttaa merkittävän haitallisesti talouskasvuun, yritystoimintaan Suomessa sekä Suomen työllisyyteen ja työn tekemisen tehokkuuteen. Tällaisella talouden tai toiminnan heikentymisellä sekä karanteenilla tai muilla rajoittavilla toimenpiteillä voi olla haitallinen vaikutus SATOn omistamien kiinteistöjen taloudelliseen tulokseen tai toimintaan, rahoituskustannuksiin tai arvoon.

Asuntojen vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdannevaihteluihin ja kysynnän muutoksiin. Asuntomarkkinan heikentyminen voi vaikuttaa negatiivisesti SATOn asuntokannan markkina-arvoon. SATO on strategiansa mukaisesti keskittynyt sijoituksissaan kasvukeskuksiin 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. Riskienhallinnan periaatteemme on määritetty SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Keskeisimpiä rahoitusriskejämme ovat maksuvalmius-, jälleenrahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä, maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreserviejä luottolimiittien ja muiden rahoitussitoumusten muodossa.

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

Vaihtuvakorkoiset lainat muodostavat korkoriskin, jota hallitsemme tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisen velan suhdetta joko kiinteäkorkoisilla velkajärjestelyillä tai korkojohdannaisilla. Katsauskauden päättyessä kiinteäkorkoisten lainojen osuus oli 70,9 % velkasalkusta.

Pietarin liiketoiminnassa on liiketoimintaympäristöön liittyviä riskejä, mukaan lukien valuutariski. Vieraassa valuutassa arvoistettujen omaisuuserien yhdistelystä konsernitilinpäätökseen syntyy myös translaatoriskiä, jonka suojausmahdollisuutta tarkastelemme rahoituspolitiikan mukaisesti. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investoinneista Venäjällä.

Laajempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta löytyy konsernin vuoden 2020 vuosikertomuksesta ja internetsivuilta www.sato.fi.

NÄKYMÄT

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

Alkuvuonna 2020 alkanut koronapandemia vaikuttaa merkittävästi Suomen talouteen. Vuoden 2021 alkupuolella heikentyneestä pandemiatilanteesta johtuen Suomen talouden toipuminen koronakriisistä tulee olemaan aluksi hidasta, mutta talouskasvun oletetaan kiihtyvän vuoden toisella puoliskolla, kun rokotukset edistyvät ja rajoituksia voidaan alkaa purkamaan. Suomen Pankin maaliskuun ennusteen mukaan Suomen talous kasvaa 2,6 % vuonna 2021. Ennusteen mukaan talouden toipuminen jatkuu vuonna 2022. Tautitilanteen kehitys ja viiveet rokotusten etenemisessä tuovat kuitenkin edelleen suurta epävarmuutta taloustilanteen kehittymiseen.

Koronapandemian negatiivista vaikutusta Suomen talouteen pyritään rajoittamaan Euroopan Keskuspankin, EU:n sekä Suomen valtion tukitoimenpiteillä. Euroopan heikosta talouskehityksestä johtuen korkotason arvioidaan pysyvän pidemmän aikaa matalalla tasolla, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin.

Suurten kaupunkien vuokra-asuntomarkkinoita on viime vuosina leimannut tarjonnan ripeä kasvu. Kasvu on pääosin lähtöisin vilkkaasta vuokra-asuntotuotannosta. Alhaisen korkotason sekä vahvan sijoittajakysynnän johdosta asuntorakentamisen odotetaan pysyvän korkealla tasolla.

Koronapandemian aikana aiemmin lyhytaikaisessa vuokrauskäytössä olleita asuntoja on tarjottu pidempiaikaiseen vuokra käyttöön, mikä on joissain kaupungeissa tuonut merkittävänkin lisän tarjontaan. Vuokra-asuntojen kysyntään on toisaalta osittain heikentävästi vaikuttanut toisen asteen ja korkeakoulujen opetuksen siirtyminen etäopetukseen. Kun pandemian leviämisen estämiseen liittyvät rajoitukset puretaan, matkustaminen yleistyy ja opetuksessa siirrytään takaisin lähiopetukseen, vuokra-asuntojen kysynnän oletetaan lähtevän kasvuun.

Koronapandemian aiheuttaman epävarmuuden seurauksena SATOn ulkoinen vaihtuvuus on kasvanut ja taloudellinen vuokrausaste on heikentynyt viime vuoteen verrattuna. Kannattavuuden ylläpitämiseksi yhtiö on tehostanut myynti- ja markkinointitoimenpiteitä sekä panostanut kustannustehokkuutta parantaviin toimenpiteisiin. SATO panostaa voimakkaasti läsnäoloon asiakkaiden lähellä sekä digitaalisiiin palveluihin. Toimenpiteiden odotetaan vaikuttavan positiivisesti vuokrausasteeseen keskipitkällä aikavälillä.

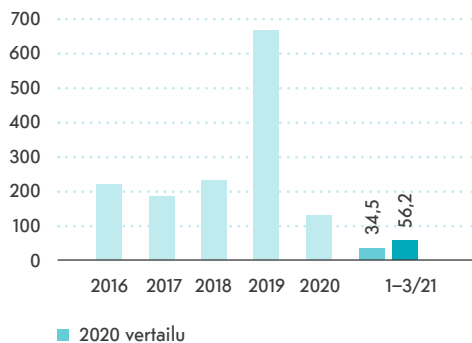
SATO OYJ:N OSAKKEENOMISTAJAT 31.3.2021

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet	kpl	%
Balder Finska Ofas Ab (Fastighets Ab Balder)	31 696 745	55,8 %
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	390 000	0,7 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	227 000	0,4 %
SATO Oyj	160 000	0,3 %
Entelä Tuula	159 000	0,3 %
Heinonen Erkki	156 684	0,3 %
Tradeka-sijoitus Oy	126 500	0,2 %
Muut osakkeenomistajat (110 kpl)	1 020 210	1,8 %

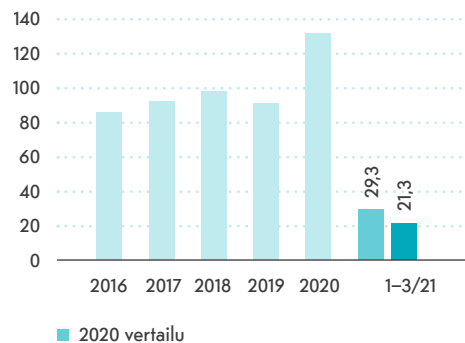
SATOn osakkeiden lukumäärä 31.3.2021 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 120. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,04 prosenttia 1.1.–31.3.2021.

TALOUDELLINEN KEHITYS

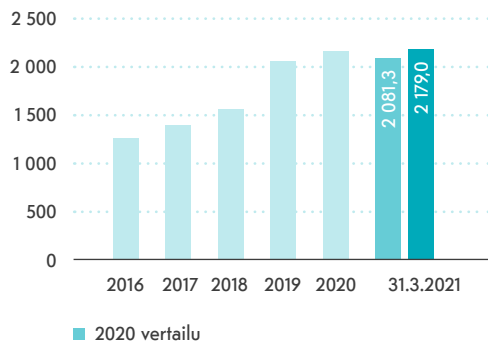
Tulos ennen veroja, milj. €



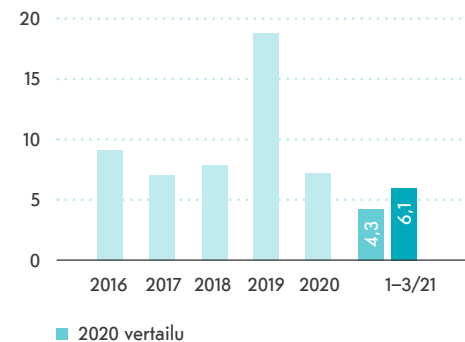
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



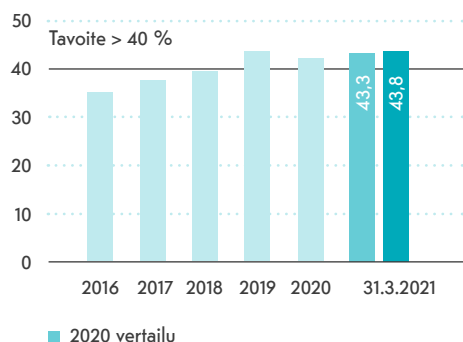
Oma pääoma, milj. €



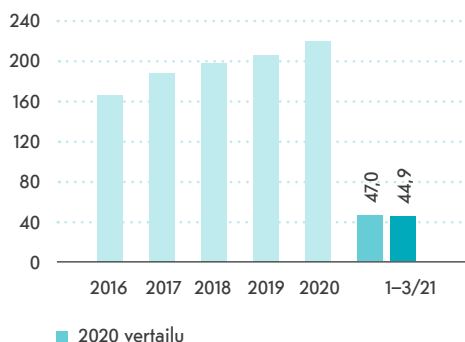
Sijoitetun pääoman tuotto, %



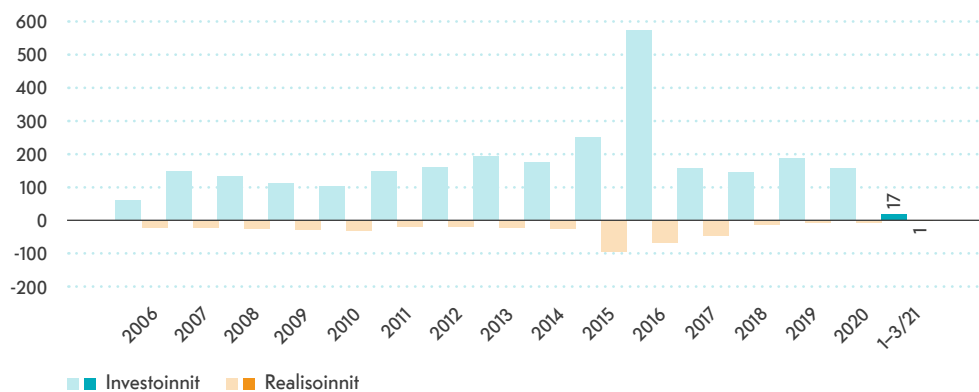
Omavaraisuusaste, %



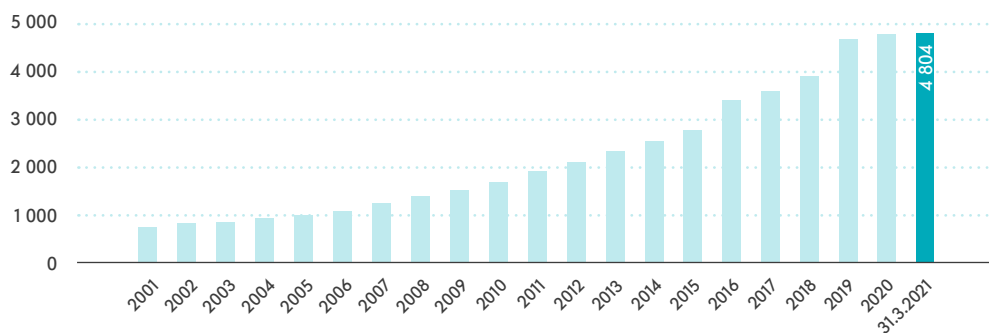
Nettovuokratuotto, milj. €



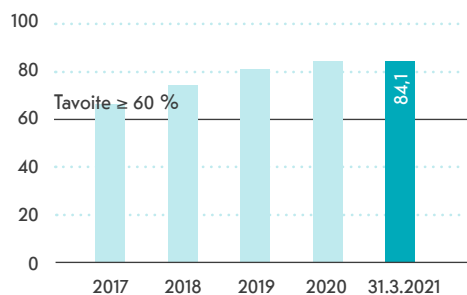
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



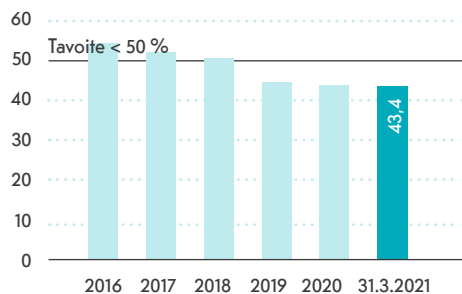
Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



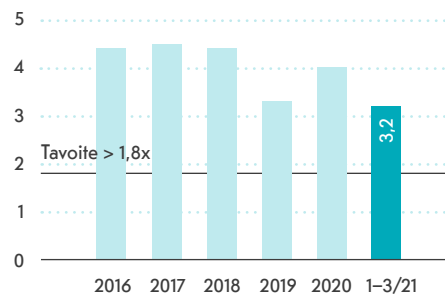
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



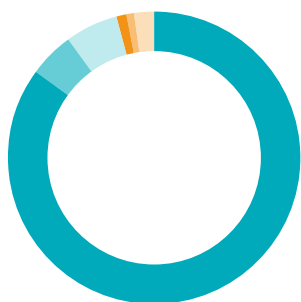
Luototusaste, %



Korkokatekerroin



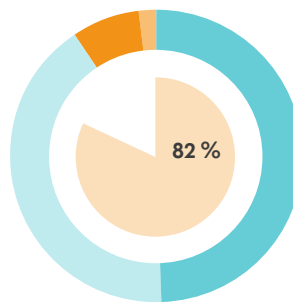
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.3.2021



- Pääkaupunkiseutu 85 %
- Turun talousalue 5 %
- Tampereen talousalue 6 %
- Jyväskylän talousalue 1 %
- Oulun talousalue 1 %
- Pietari 2 %

Asunto-omaisuus yhteensä 4 668 milj. €

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.3.2021, yht. 2 216 milj. €



- Yritystodistukset 1
 - Joukkovelkakirjalainat 1 099
 - Pankkilainat 911
 - Korkotukilainat 166
 - Aravalainat 40
- 82 % velkasalkusta reaali-omaisuudesta

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2021	1.1.–31.3.2020	1.1.–31.12.2020
Liikevaihto	74,0	75,6	303,4
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-29,1	-28,6	-83,0
Nettotuotot	44,9	47,0	220,3
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	0,3	1,4	3,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	31,6	4,8	-13,0
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-8,1	-7,3	-30,6
Liiketoiminnan muut tuotot	-0,3	0,2	1,7
Liiketoiminnan muut kulut	-0,4	-0,6	-2,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto	67,9	45,5	179,6
Rahoitustuotot	0,3	0,1	0,6
Rahoituskulut	-12,1	-11,1	-50,7
	-11,8	-11,0	-50,0
Voitto ennen veroja	56,2	34,5	129,5
Tuloverot	-11,6	-7,4	-27,6
Tilikauden voitto	44,5	27,1	101,9
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	44,5	27,1	101,9
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0
	44,5	27,1	101,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton (euroa)	0,79	0,48	1,80
Laimennettu (euroa)	0,79	0,48	1,80
Osakkeita keskimäärin, milj., kpl	56,6	56,6	56,6

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2021	1.1.–31.3.2020	1.1.–31.12.2020
Muut laajan tuloksen erät			
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	0,0	0,0	0,0
Verot eristä, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0	0,0
Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0	0,0
Rahavirran suojaus	8,5	-2,0	-2,4
Muuntoerot	0,3	0,0	-0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-1,7	0,4	0,5
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	7,0	-1,6	-2,0
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	7,0	-1,6	-2,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	51,6	25,5	99,9
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	51,6	25,5	100,0
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0
	51,6	25,5	99,9

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	4 804,5	4 689,1	4 753,5
Aineelliset hyödykkeet	2,7	3,0	2,8
Aineettomat hyödykkeet	4,2	3,8	4,0
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0,1	0,2	0,1
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	1,0	1,1	1,0
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	6,3	7,4	6,6
Saamiset	2,8	8,7	2,8
Laskennalliset verosaamiset	12,5	14,6	14,2
Yhteensä	4 834,0	4 728,0	4 785,1
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	55,4	17,4	58,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	6,8	15,1	2,9
Rahavarat	76,3	41,5	258,0
Yhteensä	138,6	74,0	319,6
VARAT YHTEENSÄ	4 972,6	4 802,0	5 104,7
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot	-24,9	-31,4	-31,7
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,8	114,8	114,8
Kertyneet voittovarot	2 041,1	1 949,9	2 024,6
Yhteensä	2 179,2	2 081,4	2 155,9
Määräysvallattomien omistajien osuus	-0,2	-0,2	-0,2
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 179,0	2 081,3	2 155,7
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	394,8	389,5	387,2
Varaukset	1,9	1,6	1,9
Vuokrasopimusvelat	53,2	52,7	54,0
Johdannaisvelat	31,2	44,8	39,1
Korottomat velat	0,9	0,0	0,9
Korolliset velat	2 067,1	1 497,4	2 075,6
Yhteensä	2 549,1	1 986,0	2 558,7
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	100,9	82,1	72,4
Varaukset	1,6	3,6	1,7
Vuokravastuovelat	4,9	4,7	4,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	3,3	6,7	5,4
Korolliset velat	133,8	637,5	305,9
Yhteensä	244,4	734,7	390,3
VELAT YHTEENSÄ	2 793,6	2 720,7	2 949,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	4 972,6	4 802,0	5 104,7

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2021	1.1.–31.3.2020	1.1.–31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto	44,5	27,1	101,9
Oikaisut:			
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	-30,8	-3,3	15,3
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,3	-1,5	-3,1
Muut oikaisut	-0,1	0,0	0,1
Korkokulut ja muut rahoituskulut	12,1	11,1	50,7
Korkotuotot	-0,3	-0,1	-0,6
Osinkotuotot	0,0	0,0	0,0
Verot	11,6	7,4	27,6
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	36,8	40,7	191,7
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-5,9	-1,1	-8,7
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	3,7	7,8	-2,1
Maksetut korot	-11,0	-10,1	-44,5
Saadut korot	-0,6	-0,2	1,3
Maksetut verot	-10,1	-8,4	-19,6
Liiketoiminnan nettorahavirta	13,0	28,7	118,3
Investointien rahavirrat			
Tytäryhtiön myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla	0,0	0,0	0,0
Investoinnit sijoitusomaisuuteen	-23,0	-32,4	-130,4
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,5	-0,3	-1,7
Lainasaamisten takaisinmaksut	10,0	0,6	-4,1
Myönnettyt lainat	0,0	-3,0	-33,4
Sijoitusomaisuuden realisointi	2,0	2,9	21,7
Investointien nettorahavirta	-11,4	-32,2	-147,9
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	-5,0	52,0	-227,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,0	0,4	766,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-177,4	-12,4	-254,5
Vuokravastuuelkojen takaisinmaksut	-0,8	-0,2	-1,8
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	0,0	0,0	0,0
Rahoituksen nettorahavirta	-183,2	39,8	282,7
Rahavarojen muutos	-181,7	36,3	253,1
Rahavarat kauden alussa	258,0	5,0	5,0
Kurssierot	0,0	0,2	-0,1
Rahavarat kauden lopussa	76,3	41,5	258,0

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IRFS

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2020	4,4	-29,8	43,7	114,8	1 922,8	2 055,9	-0,2	2 055,8
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	-1,6	-	-	-	-1,6	-	-1,6
Muuntoerot	-	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Tilikauden tulos	-	-	-	-	27,1	27,1	0,0	27,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	-1,6	0,0	0,0	27,1	25,5	0,0	25,5
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut oikaisut	0,0	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	-1,6	0,0	0,0	27,1	25,5	0,0	25,5
Oma pääoma 31.3.2020	4,4	-31,4	43,7	114,8	1 949,9	2 081,5	-0,2	2 081,3

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2021	4,4	-31,7	43,7	114,8	2 024,6	2 155,9	-0,2	2 155,7
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	6,8	-	-	-	6,8	-	6,8
Muuntoerot	-	-	-	-	0,3	0,3	-	0,3
Tilikauden tulos	-	-	-	-	44,5	44,5	0,0	44,5
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	6,8	0,0	0,0	44,8	51,6	0,0	51,6
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,3	-28,3	0,0	-28,3
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	6,8	0,0	0,0	16,5	23,3	0,0	23,3
Oma pääoma 31.3.2021	4,4	-24,9	43,7	114,8	2 041,1	2 179,2	-0,2	2 179,0

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 asuntosiirtamisesta. Konsernin toiminta on keskittynyt suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 80 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueilla sekä Pietarissa.

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 summaluovasta. Osavuositarkastuksen laatiminen edellyttää, että yhtiön johto tekee arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin. Toteutuneet tulokset voivat poiketa näistä arvioista. Osavuositarkastuksessa esitettävistä tiedoista ei ole tilintarkastettu.

Konserni on ottanut tilikauden 2021 alusta käyttöön tiettyjä uusia tai uudistettuja IFRS-standardeja ja IFRIC-tulkintoja vuoden 2020 tilinpäätöksessä kuvatulla tavalla. Muutokset on tehty myös vertailukausille.

Muilla osin osavuositarkastuksen laadinnassa on noudatettu samoja laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuosittilinpäätöksessä.

3. SEGMENTTILIITETIEDOT

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

LIKEVAIHTO ALUEITTAIN

Milj. €	1-3/2021	1-3/2020	1-12/2020
Suomi	72,7	74,1	297,9
Venäjä	1,3	1,5	5,4
Yhteensä	74,0	75,6	303,4

PITKÄAIKAISET VARAT ALUEITTAIN

Milj. €	31.3.2021			31.3.2020		
	Suomi	Venäjä	Yhteensä	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	4 693,2	111,3	4 804,5	4 587,5	101,6	4 689,1
Aineelliset hyödykkeet	2,6	0,0	2,7	2,9	0,1	3,0
Aineettomat hyödykkeet	4,1	0,0	4,2	3,8	0,0	3,8
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	6,3	-	6,3	7,4	-	7,4
Osuudet yhteis- ja osakkuusyhtymyksissä	0,1	-	0,1	0,2	-	0,2
Yhteensä	4 706,3	111,3	4 817,6	4 601,9	101,7	4 703,6

Milj. €	31.12.2020		
	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	4 650,8	102,7	4 753,5
Aineelliset hyödykkeet	2,7	0,0	2,8
Aineettomat hyödykkeet	4,0	0,0	4,0
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	6,6	-	6,6
Osuudet yhteis- ja osakkuusyhtymyksissä	0,1	-	0,1
Yhteensä	4 664,3	102,8	4 767,0

4. MYYTYJEN SIOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

Milj. €	1-3/2021	1-3/2020	1-12/2020
Tuotot sijoitusasuntojen myynnistä			
Myyntituotot sijoitusasunnoista	0,9	3,8	8,3
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-0,9	-2,4	-5,8
Yhteensä	0,0	1,4	2,5
Tuotot maa-alueiden myynnistä			
Maa-alueiden myyntituotot	1,0	6,0	8,5
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-0,8	-6,0	-7,9
Yhteensä	0,3	0,0	0,6
Yhteensä	0,3	1,4	3,0

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

5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Milj. €	1-3/2021	1-3/2020	1-12/2020
Liiketoiminnan muut tuotot			
Uudisasuntojen myyntituotot	0,0	0,0	18,7
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-0,4	0,0	-17,6
Muut tuotot	0,1	0,1	0,6
Yhteensä	-0,3	0,2	1,7

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	1-3/2021	1-3/2020	1-12/2020
Rahoitustuotot			
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,3	0,1	0,6
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0,0	0,0	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,3	0,1	0,6

Milj. €	1-3/2021	1-3/2020	1-12/2020
Rahoituskulut			
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta rahoitusveloista	-7,5	-5,5	-28,8
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-2,3	-3,0	-11,5
Korkokulut vuokrasopimusveloista	-0,8	-0,8	-3,1
Valuuttakurssitappiot	-0,1	-0,4	-0,3
Muut rahoituskulut	-1,2	-1,4	-6,9
Yhteensä	-12,1	-11,1	-50,7
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-11,8	-11,0	-50,0

7. Sijoituskiinteistöt

Milj. €	1-3/2021	1-3/2020	1-12/2020
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	4 753,5	4 657,9	4 657,9
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt	4,6	0,0	2,7
Lisäinvestoinnit	16,7	34,5	133,4
Myydyt sijoituskiinteistöt	-1,7	-8,5	-31,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,2	0,6	1,6
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä	0,0	-0,1	-0,2
Tulosvaikuttiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta*	31,6	4,8	-13,0
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	-0,5	0,0	2,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	4 804,5	4 689,1	4 753,5

* Erä Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita 3,9 (-23,2) miljoonaa euroa.

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat ja realisoinnit kauden aikana

Merkittävin sijoituskiinteistöjen hankinta katsauskaudella oli Espoon Nihtisillassa sijaitsevan maa-alueen hankinta.

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 84 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoituskiinteistöjen arvonekehitys 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, vuokramääritykseen 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 kvartaaleittain lausunnon SATOn Suomen sijoituskiinteistöjen arvonnäilytyksessä soveltamista arviointimethodista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Osana arviointia ulkopuolinen arvioitsija kiertää läpi jokaisen SATOn sijoituskohteen kolmen vuoden aikana. Pietarin valmiit sijoituskiinteistöt arvioi ulkopuolinen arvioitsija (JLL). Arvonnäilytyksessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy konsernin johtoryhmä. Kauden aikana tapahtuneet arvonne muutokset analysoidaan kvartaalittain arvonnäilytyksen yhteydessä. Käyvän arvonne muutokset ja arvonnäilytyksen tulos raportoidaan konsernin johtoryhmälle ja hallitukselle.

Omistetut sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenoon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Ne arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvonne 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, kauppa-arvomenetelmä ja hankintameno eli tasearvo. Arvostus tapahtuu tuottoarvomenetelmää käyttäen sellaisissa Suomessa sijaitsevilla kohteilla, 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 inflatioennusteesta. Tuottovaateet on määritelty perustuen kohteiden sijaintiin, ikään ja tekniseen kuntoon. Pietarin valmiit sijoituskiinteistöt arvioi ulkopuolinen arvioitsija (JLL) kauppa-arvomenetelmällä. Arava- ja korkotukilainoilla rahoitetut kohteet arvostetaan hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä, minkä arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintamenoon tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jollei niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä.

SATOn käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät asuinkehteille 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. €	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Tuottoarvo	4 381,0	4 273,2	4 337,9
Kauppa-arvo	111,3	101,6	102,7
Tasearvo	261,0	264,8	261,2
Omistettut sijoituskiinteistöt yhteensä	4 753,3	4 639,6	4 701,7
Käyttöoikeuskiinteistöt	51,2	49,5	51,8
Sijoituskiinteistöt yhteensä	4 804,5	4 689,1	4 753,5

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet ovat esitetty konsernitilinpäätöksessä 2020. 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. €	1-3/2021	1-3/2020	1-12/2020
Kirjanpitoarvo kauden alussa	2,8	3,2	3,2
Lisäykset	0,1	0,0	0,5
Vähennykset	-0,1	-0,1	-0,2
Vähennysten kertynyt poisto	0,0	0,1	0,2
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0
Kauden poistot ja arvonalentumiset	-0,2	-0,2	-0,9
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	2,7	3,0	2,8

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Milj. €	1-3/2021	1-3/2020	1-12/2020
Kirjanpitoarvo kauden alussa	4,0	3,7	3,7
Lisäykset	0,4	0,4	1,4
Vähennykset	0,0	0,0	0,0
Vähennysten kertynyt poisto	0,0	0,0	0,0
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0
Kauden poisto	-0,3	-0,2	-1,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	4,2	3,8	4,0

10. VUOKRASOPIMUKSET

Käyttöoikeusomaisuuserät

Milj. €	1-3/2021	1-3/2020	1-12/2020
Käyttöoikeuskiinteistöt			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	51,8	49,7	49,7
Lisäykset	0,0	0,2	2,5
Vähennykset	0,0	-0,1	-1,9
Sopimuskannan uudelleenarvostus	-0,5	0,0	2,4
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	-0,1	-0,2	-0,9
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	51,2	49,5	51,8
Muut käyttöoikeusomaisuuserät			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	6,6	7,7	7,7
Lisäykset	0,0	0,0	0,0
Sopimuskannan uudelleenarvostus	0,0	0,0	0,0
Tilikauden poistot	-0,3	-0,3	-1,2
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	6,3	7,4	6,6
Kirjanpitoarvo kauden alussa yhteensä	58,4	57,5	57,5
Kirjanpitoarvo kauden lopussa yhteensä	57,5	57,0	58,4

Käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät maanvuokrasopimuksia, jotka liittyvät konsernin asuinkohteille vuokrattuihin maa-alueisiin.

Ne arvostetaan käypään arvoon ja esitetään taseessa osana sijoituskiinteistöjä (katso liitetieto 7). Muut käyttöoikeusomaisuuserät sisältävät SATOn omassa käytössä olevien tilojen vuokrasopimuksia.

Vuokrasopimusvelat

Milj. €	1-3/2021	1-3/2020	1-12/2020
Pitkäaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	48,0	46,4	48,5
Muista vuokrasopimuksista	5,2	6,3	5,5
Yhteensä	53,2	52,7	54,0
Lyhytaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	3,6	3,5	3,7
Muista vuokrasopimuksista	1,2	1,2	1,2
Yhteensä	4,9	4,7	4,9
Vuokrasopimusvelat yhteensä	58,0	57,4	58,9

11. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

SATOn osakkeiden lukumäärä 31.3.2021 oli 56 783 067 (56 783 067). Yhtiön hallussa on 160 000 (160 000) omaa osaketta.

Yhtiökokouksen kauden aikana maksettavaksi päättämät osingot ovat esitetty seuraavassa taulukossa:

Milj. €	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Kauden aikana maksettavaksi päätetyt osingot			
Osinko 0,50 (0,00) euroa/osake	-28,3	0,0	0,0
Yhteensä	-28,3	0,0	0,0

SATO Oyj:n yhtiökokous päätti 25.3.2021 jakaa tilikaudelta 2020 osinkoa 0,50 euroa osakkeelta, yhteensä 28,3 milj. €.

Osinko maksettiin 7.4.2021.

12. KOROLLISET VELAT

Milj. €	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Korolliset velat			
Yritystodistukset	0,5	225,0	5,5
Joukkovelkakirjalainat	1 094,3	646,7	1 244,0
Pankkilainat	900,3	1 002,3	920,8
Korkotukilainat	166,0	214,3	168,6
Aravalainat	39,7	46,7	42,6
Yhteensä	2 200,9	2 135,0	2 381,5

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

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400 (400) milj.€, sitovia luottolimiittejä 350 (650) milj.€, joista oli raportointihetkellä käyttämättä 350 (590) milj.€, sekä ei-sitova luottolimiitti 5,0 (5,0) milj.€, josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5,0 (5,0) milj. €.

13. JOHDANNAISET

Milj. €	31.3.2021			31.3.2020		31.12.2020
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto	Netto
Johdannaisopimusten käyvät arvot						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-31,4	-31,4	-38,2		-39,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-7,4	-7,4	-15,9		-9,0
Yhteensä	0,0	-38,8	-38,8	-54,1		-48,4

Milj. €	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Johdannaisopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	534,2	658,3	555,0
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	53,4	73,4	73,4
Yhteensä	587,6	731,7	628,4

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvomuutosrahastoon 6,8 (-1,6) milj.€. Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamääräisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin. Korkosuojaus erääntyvät 1-10 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaisopimuksiin sovelletaan vastapuolittain nettoutussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

14. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT

Milj. €	31.3.2021			31.3.2020		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0	-	-	1,1	-
Lainasaamiset	-	6,8	-	-	8,7	-
Yritystodistukset	-	27,0	-	-	-	-
Johdannaissaamiset	-	0,0	-	-	0,0	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	51,6	-	-	14,7	-
Rahavarat	-	76,3	-	-	41,5	-
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	1 112,3	24,0	-	622,0	24,0	-
Muut lainat	-	1 109,8	-	-	1 491,5	-
Johdannaisvelat	-	38,8	-	-	54,1	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	14,7	-	-	24,0	-

Milj. €	31.12.2020		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat			
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0	-
Lainasaamiset	-	6,8	-
Yritystodistukset	-	37,0	-
Johdannaissaamiset	-	0,0	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	56,3	-
Rahavarat	-	258,0	-
Velat			
Joukkovelkakirjalainat	1 261,2	24,0	-
Muut lainat	-	1 141,0	-
Johdannaisvelat	-	48,4	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	19,1	-

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

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

15. VARAUKSET

Milj. €	Reklamaatio- kuluvaraus	Muut varaukset	Yhteensä
Varaukset kauden alussa 1.1.2020	2,9	0,7	3,6
Varausten lisäykset	0,4	0,0	0,4
Käytetyt varaukset	-0,3	0,0	-0,3
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,1	0,0	-0,1
Varaukset kauden lopussa 31.3.2021	2,9	0,7	3,6

Milj. €	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Pitkäaikaiset varaukset	1,9	1,6	1,9
Lyhytaikaiset varaukset	1,6	3,6	1,7
Yhteensä	3,6	5,2	3,6

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennustoimintaan liittyvän takuu- ja reklamaatiovarauksen takuuajan jälkeisen ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemusperäisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa raportointipäivästä.

16. RAHAVIRTALASKELMAN LIITETIEDOT

Milj. €	1-3/2021	1-3/2020	1-12/2020
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa			
Poistot	0,8	0,8	3,1
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	-31,6	-4,8	13,0
Varausten muutos	0,0	0,7	-0,9
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	-30,8	-3,3	15,3
Milj. €	1-3/2021	1-3/2020	1-12/2020
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana			
Korolliset velat kauden alussa	2 381,5	2 098,4	2 098,4
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	-182,4	39,9	284,5
Ei-rahamääräiset muutokset:			
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana	1,2	-3,5	2,6
Korolliset velat kauden alussa	0,6	0,5	3,9
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	0,0	-0,4	-7,9
Korolliset velat kauden lopussa	2 200,9	2 135,0	2 381,5

17. VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

Milj. €	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	378,3	450,6	404,3
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	789,6	853,6	809,4
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	4,5	6,1	4,5
Rs-takaukset	2,9	3,7	2,9
Muut vakuudet			
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	6,9	6,9	6,9
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	8,0	18,2	14,1
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	76,8	42,0	55,3
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	0,7	1,3	0,7
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,0	0,0	0,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	44,7	9,2	44,7

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituna yhteisinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 6,9 (10,3) milj.€.

18. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat SATO Oyj sekä sen emo-, sisar-, tytär- ja yhteis- ja osakkuusyritykset. Lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on raportoitavassa 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. Omistajat, joiden omistusosuus SATOssa on 20 prosenttia tai enemmän katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 prosenttia luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta.

SATOn omistajista vuonna 2021 lähipiiriin on luettu Balder Finska Otas AB, Erik Selin Fastigheter AB sekä Balder-konsernin yhtiöt (emoyhtiö: Fastighets Ab Balder, 100 prosenttia), Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool emoyhtiöineen (omistaja: Stichting Pensioenfonds ABP, >95 prosenttia; manageri: APG Asset Management NV) sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

SATOn lähipiiriin luetaan myös hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja 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 liiketoimintajohtaja, kaupallinen johtaja, talousjohtaja, digihallintojohtaja, henkilöstöjohtaja ja lakiasiaintojohtaja.

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

Milj. €	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
Laajennetun johtoryhmän työsuhde-etuuksien henkilöstömenot			
Palkat ja muut työsuhde-etuudet	0,4	0,2	1,4
Yhteensä	0,4	0,2	1,4

Palkitsemisjärjestelmät

SATOn palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toiminnastaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yrityksissä. Konsernin johtoryhmän jäsenet ja yhtiön johto ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu konsernin tulokseen ja muiden tavoitteiden täyttymiseen. Hallitus hyväksyy tulospalkkioiden maksun.

19. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei olennaisia raportointikauden päättymisen jäljeksiä tapahtumia.

TUNNUSLUVUT, KONSERNI

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1-3/2021	1-3/2020	2020	2019	2018*	2017*	2016*
Liikevaihto, milj. €	74,0	75,6	303,4	295,6	290,4	280,1	262,7
Nettovuokratuotto, milj. €	44,9	47,0	220,3	207,1	198,5	188,4	167,1
Liikevoitto, milj. €	67,9	45,5	179,6	725,6	273,3	230,1	267,2
Nettorahoituskulut, milj. €	-11,8	-11,0	-50,0	-55,1	-42,5	-45,8	-47,8
Tulos ennen veroja, milj. €	56,2	34,5	129,5	670,5	230,8	184,4	219,4
Taseen loppusumma, milj. €	4 972,6	4 802,0	5 104,7	4 718,2	3 922,4	3 693,1	3 562,2
Oma pääoma, milj. €	2 179,0	2 081,3	2 155,7	2 055,8	1 554,5	1 397,6	1 252,6
Korollinen vieras pääoma, milj. €	2 200,9	2 135,0	2 381,5	2 098,4	1 982,2	1 931,7	1 943,0
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,1 %	4,3 %	4,1 %	18,9 %	7,9 %	7,1 %	9,1 %
Oman pääoman tuotto, %	8,2 %	5,2 %	4,8 %	29,6 %	12,4 %	11,0 %	15,6 %
Omavaraisuusaste, %	43,8 %	43,3 %	42,2 %	43,6 %	39,6 %	37,8 %	35,2 %
Henkilöstö keskimäärin**	244	224	229	223	215	206	170
Henkilöstö kauden lopussa	249	224	242	229	218	212	175
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos/osake, €	0,79	0,48	1,80	9,45	3,26	2,55	3,22
Oma pääoma/osake, €***	38,49	36,76	38,07	36,31	27,46	24,68	22,12
Osakkeita, milj., kpl****	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6
Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus							
Operatiivinen tulos, milj. €	19,3	22,1	109,0	91,4	98,7	82,8	69,5
Operatiivinen tulos/osake, €	0,34	0,39	1,92	1,61	1,74	1,46	1,28
Nettovarallisuus, milj. €	2 600,2	2 510,5	2 577,2	2 477,7	1 855,7	1 678,7	1 517,5
Nettovarallisuus/osake, €	45,92	44,34	45,52	43,76	32,77	29,65	26,80
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	21,3	29,3	132,1	91,2	97,9	92,4	86,2
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	0,38	0,52	2,33	1,61	1,73	1,63	1,59
Tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020		
Liikevaihto, milj. €	74,0	75,0	76,2	76,5	75,6		
Nettovuokratuotto, milj. €	44,9	53,5	60,3	59,6	47,0		
Liikevoitto, milj. €	67,9	40,6	39,2	54,3	45,5		
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta	31,6	-6,0	-13,6	1,8	4,8		
Nettorahoituskulut, milj. €	-11,8	-13,9	-12,7	-12,4	-11,0		
Tulos ennen veroja, milj. €	56,2	26,7	26,5	41,8	34,5		
Tulos / osake (€)	0,79	0,36	0,37	0,59	0,48		
Osakkeiden painotettu keskiarvo, milj.kpl*	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6		
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj.€	16,9	42,4	18,3	32,5	27,3		
prosentteina liikevaihdosta	22,9 %	56,6 %	24,0 %	42,4 %	36,2 %		
Operatiiviset tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
Operatiivinen tulos, milj. €	19,3	24,2	32,0	30,7	22,1		
Operatiivinen tulos/osake, €	0,34	0,43	0,56	0,54	0,39		
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	21,3	36,4	36,6	29,8	29,3		
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	0,38	0,64	0,65	0,53	0,52		

* IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardin käyttöönoton vaikutus on huomioitu tunnusluvuissa vuodesta 2017 alkaen. Tätä aiempien vuosien tunnuslukuja ei ole oikaistu.

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

** Sisältää kesätyöntekijät.

*** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta.

**** Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta.

TUNNUSLUKUJEN KAAVAT

Nettovuokratuotto, €	Vuokratuotot – Ylläpito- ja korjauskulut – Tontin vuokrat	
Sijoitetun pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{(Voitto tai tappio ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut)}}{\text{Taseen loppusumma (keskimäärin kauden aikana) - korottomat velat (keskimäärin kauden aikana)}}$	x 100
Oman pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Voitto tai tappio verojen jälkeen}}{\text{Oma pääoma (keskimäärin kauden aikana)}}$	x 100
Omavaraisuusaste, % =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma}}$	x 100
Tulos/osake, € =	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin kauden aikana)}}$	
Oma pääoma/osake, € =	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden päätöspäivänä}}$	
Operatiivinen tulos	Tilikauden tulos IFRS –/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos – Sijoitusasuntojen luovutusvoitot + Sijoitusasuntojen luovutustappiot –/+ Uudisasuntomyyntiin 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, Asuntojen vuokraus: Mikonkatu 7, 00100 Helsinki
Tampere: Satakunnankatu 18 B, 33210 Tampere • Turku: Brahenkatu 11 D, 20100 Turku
Pietari: Ul. Professora Popova 37 A, g. St. Petersburg, Russian Federation 197022

Valtakunnallinen vaihde:

0201 344 000 • Asiakaspalvelu: 020 334 443

Julkaisujen tilaaminen:

SATO Oyj, Viestintä, puh. 0201 34 4338, viestinta@sato.fi

www.sato.fi • www.satodom.ru

sato

asiakaspalvelu@sato.fi

p. 020 334 443

sato.fi



in

