

Q1 OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2023



SISÄLLYS

AVAINLUVUT	3
SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2023	4
Toimitusjohtaja Antti Aarnio.....	4
Toimintaympäristö	5
Liikevaihto ja tulos	5
Taloudellinen asema ja rahoitus	5
Asuntoliiketoiminta	6
Sijoituskiinteistöt	6
Henkilöstö.....	6
Varsinainen yhtiökokous 23.3.2023	7
Hallituksen järjestäytyminen	7
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	7
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	7
Näkymät.....	8
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 31.3.2023	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 OSAVUOSIKATSAUKSEEN	17
TUNNUSLUVUT	26
TUNNUSLUKIJEN KAAVAT	27

AVAINLUVUT



Avainluku	1-3/2023	1-3/2022	1-12/2022
Liikevaihto	70,9 milj. €	74,7 milj. €	291,2 milj. €
Asuntojen lukumäärä	25 389 asuntoa	26 771 asuntoa	24 999 asuntoa
Sijoituskiinteistöt	5 044,8 milj. €	5 129,1 milj. €	5 044,2 milj. €
Investoinnit asunto-omaisuuteen	46,2 milj. €	23,7 milj. €	190,5 milj. €
Rakenteilla Suomi	1 192 kpl	1 152 kpl	1 418 kpl
Keskivuokra Suomessa kauden lopussa	17,99 €/m ² /kk	17,44 €/m ² /kk	17,84 €/m ² /kk
Operatiivinen kassavirta (CE)	1,7 milj. €	25,8 milj. €	141,3 milj. €
Oma pääoma	2 453,6 milj. €	2 417,1 milj. €	2 480,9 milj. €

SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2023

VUOKRA-ASUNTOJEN KYSYNTÄ KASVUSSA PÄÄKAUPUNKISEUDULLA

YHTEENVETO AJALTA 1.1.–31.3.2023 (1.1.–31.3.2022)

- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 95,0 % (94,6).
- Liikevaihto oli 70,9 milj. € (74,7).
- Nettovuokratuotto oli 40,8 milj. € (44,4).
- Tulos ennen veroja oli -32,1 milj. € (106,8).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -46,9 milj. € (82,6).
- Asuntoinvestoinnit olivat 46,2 milj. € (23,7).
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 822,4 milj. € (4 593,7).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli -1,4 % (10,4).
- Oma pääoma oli 2 453,6 milj. € (2 417,1), 43,34 €/osake (42,70).
- Osakekohtainen tulos oli -0,46 € (1,50).
- Asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 135 vuokra-asuntoa (0) ja 0 omistusasuntoa (0) sekä 0 JoustoKotia (0).
- Rakenteilla on 1 192 vuokra-asuntoa (1 100) ja 0 omistusasuntoa (0) sekä 0 JoustoKotia (52).
- SATOlle valmistui helmikuussa 135 vuokra-asuntoa 16-kerroksiseen tornitaloon Espoon Vermonniittyyn.
- Haastavasta kilpailutilanteesta huolimatta SATO on onnistunut parantamaan vuokrausastetta.

TOIMITUSJOHTAJA ANTTI AARNIO:

– Saimme 14.4.2023 päätökseen Venäjän asuntoliiketoiminnan myynnin. SATO on toiminut Pietarissa vuodesta 2007 lähtien ja yhtiön omistuksessa on ollut 522 vuokra-asuntoa. Järjestelyllä ei ole merkittävää vaikutusta SATO:n tulokseen.

– SATOlle myönnettiin tammikuussa 2023 Great Place To Work® -sertifikaatti ja sijoituimme Suomen Parhaat työpaikat -listauksessa sijalle kymmenen suurten yritysten sarjassa. Olen erittäin ylpeä ja kiitollinen tästä tunnustuksesta, sillä olemme tehneet koko organisaatiossa pitkäjänteisesti työtä SATO:n kulttuurin kehittämiseksi. Satolaisista yhteensä 85 % kokee, että SATO on kokonaisuudessaan todella hyvä työpaikka.

– Teimme viime syksynä päätöksen, että emme toistaiseksi aloita uusia investointeja. Päätöksemme taustalla oli rakentamisen ja

kiinteistöjen ylläpidon voimakas kustannusnousu sekä rahoituksen kallistuminen, kun samaan aikaan vuokrakehitys pysyi maltillisena markkinatilanteesta johtuen.

– SATOlle valmistui helmikuussa 135 uutta vuokra-asuntoa Espoon Vermonniittyyn.

– Katsauskaudella 1.1.–31.3.2023 SATO:n vuokrausaste parani edelliseen vuoteen verrattuna ja oli 95,0 % (94,6). SATO:n vuokra-asuntojen kysyntä on elpynyt koronapandemian jälkeen keväästä 2022 lähtien. Ukrainan sodan seurauksena alkanut taloudellinen epävarmuus sekä kuluttajahintojen ja korkojen nousu heijastuu osittain vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun.

– Edelleen korkealla tasolla pysynyt uudisasuntotuotanto on pitänyt kilpailutilanteen hyvistä vuokralaisista kireänä kasvukesk-

sisä. Kilpailutilanteesta johtuen ylläpidon nousseita kustannuksia ei ole voitu siirtää täysimääräisesti asuntojen vuokriin.

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

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

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

SATOn toimintaympäristöön katsauskaudella vaikuttivat Ukrainan sota, inflaatiosta johtunut kustannusten nousu ja korkealla tasolla pysynyt vuokra-asuntotarjonta.

Ukrainan sodasta johtuneen energian hintojen voimakkaan nousun takia Suomen talous ajautui taantumaan loppuvuonna 2022. Vaikka energiakriisiltä vältyttiin, on talouden vire pysynyt heikkona pitkittyneen inflaation ja korkeiden korkojen seurauksena. Vuoden vaihteen jälkeen energian hinnat ovat alentuneet ja inflaatio on hieman heikentynyt, mutta pohjainflaatio on sitkeästi pysynyt korkealla tasolla ja tämän vuoksi keskuspankit ovat jatkaneet korkoja kiristävässä politiikkaansa. Kuluttajien luottamus on pysynyt matalalla tasolla ja se heijastuu varovaisuutena kulutuksessa. Suomen Pankin 17.3. laatiman ennusteen mukaan talouskasvu jatkuu hyvin heikkona vuonna 2023 ja kääntyy lievään kasvuun vuonna 2024. Työllisyysasteen nousu taittuu talouskasvun pysähtymisen seurauksena, mutta sen ei oleteta heikkenevän. Suomen Pankin ennusteen mukaan vuonna 2023 inflaatio on 4,6 % ja palautuu alle 2 %:iin vuonna 2024.

Taloudellinen epävarmuus, korkea korkotaso ja elinkustannusten nousu ovat vaikuttaneet asuntokauppojen lukumääriin. Alkuvuonna sekä uusien että vanhojen asuntojen kauppamäärät ovat olleet poikkeuksellisen matalalla tasolla. Ennätysalhainen kysyntä vaikuttaa voimakkaasti myös asuntorakentamisen aloitusmääriin. Rakennusteollisuus RT arvioi 29.3. julkaistun ennusteen mukaan uusien aloitusten supistuvan tänä vuonna lähes kolmanneksella noin 27 000 asuntoon. Kuitenkin vuonna 2021 ja alkuvuonna 2022 aloitetut hankkeet pitävät uudisasuntotarjonnan korkealla tasolla pääkaupunkiseudulla vielä vuoden 2023 ajan. Kilpailu hyvistä vuokralaisista pysyy kireänä sekä vuokrankorotukset maltillisena. Inflaation johdosta kohonnut kustannustaso luo kuitenkin paineita vuokrankorotuksille tulevaisuudessa.

Vuokralaisten valinnanmahdollisuuksien lisääntyessä erityisesti onnistunut asiakaskokemus on entistä tärkeämmässä roolissa. SATO panostaa voimakkaasti läsnäoloon asiakkaiden lähellä sekä digitaalisiin palveluihin.

Hyvän työllisyystilanteen jatkuessa muuttoliike suuriin kasvukeskuksiin on kiihtynyt. Helsingin seudun saama muuttovoitto vuoden 2022 aikana oli 17 420 henkilöä, mikä oli Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan 2000-luvun suurin

väestömäärä. Tämä heijastuu vuokra-asuntojen kysyntään kasvukeskuksissa. Taloudellinen epävarmuus, asuntolainojen korkojen nousu samaan aikaan energian ja muiden kustannusten kallistuessa vaikuttaa myös osittain vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun. Vuokra-asuntoa vaihtoehtona saattaa pohtia nyt myös osa omistusasuntoa etsivistä.

Vuokra-asunnoille kasvukeskuksissa hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä on kysyntää. Kaupungistumiskehitys jatkuu ja tiivis kaupunkimainen asuminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella kasvattaa yhä suosiotaan Suomessa. Pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku jatkavat voimakasta kasvuaan samalla, kun Tilastokeskus ennustaa väestönkehityksen koko maassa kääntyvän laskuun vuonna 2031. Pääkaupunkiseudun ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä yli 200 000 uudella asukkaalla. Jo lähes 80 % pääkaupunkiseudun asukkaista asuu 1–2 henkilön kotitalouksissa, ja pienten kotitalouksien määrä kasvaa edelleen. Maahanmuuttajien osuuden ennakoidaan kasvavan pääkaupunkiseudulla nykyisestä 17 %:sta 25 %:iin vuoteen 2030 mennessä. Vanheneva väestö siirtyy kasvukeskuksien palveluiden piiriin ja asumiselta odotetaan yhä enemmän palveluita. Väestörakenteen muutos ja omistusasuntojen hintakehitys luovat vakaan pohjan vuokra-asuntojen kysynnälle erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

KATSAUSKAUSI 1.1.–31.3.2023 (1.1.–31.3.2022)

LIIVEVAIHTO JA TULOS

Tammi-maaliskuussa 2023 konsernin liikevaihto oli 70,9 miljoonaa euroa (74,7).

Liikevoitto oli -17,1 miljoonaa euroa (117,9). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 29,8 miljoonaa euroa (35,3). Realisoitumaton tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli -46,9 miljoonaa euroa (82,6).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -15,0 miljoonaa euroa (-11,1).

Tulos ennen veroja oli -32,1 miljoonaa euroa (106,8). Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-maaliskuussa 1,7 miljoonaa euroa (25,8).

Osakekohtainen tulos oli -0,46 euroa (1,50).

TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli maaliskuun lopussa yhteensä 5 369,5 miljoonaa euroa (5 183,0). Oma pääoma oli 2 453,6 miljoonaa euroa (2 417,1). Osakekohtainen oma pääoma oli 43,34 euroa (42,70).

Konsernin omavaraisuusaste oli maaliskuun lopussa 45,7 % (46,6). Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 130,0 miljoonaa euroa ja luototusaste oli maaliskuun lopussa 41,6 % (41,9).

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolle suhteutettuna -4,2 % (14,3). Sijoitetun pääoman tuotto oli -1,4 % (10,4).

Korollinen vieras pääoma oli maaliskuun lopussa 2 368,8 miljoonaa euroa (2 176,6), josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 2 233,3 miljoonaa euroa (2 008,3). Lainakannan keskiporkko oli 2,6 % (1,8). Nettorahoituskulut olivat yhteensä -15,0 miljoonaa euroa (-11,1).

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -3,1 miljoonaa euroa (16,9).

Reaalivakuudettoman rahoituksen osuus oli 90,0 % (83,5) kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli maaliskuun lopussa 89,7 % koko taseesta (88,1).

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 asiakaslähtoisellä palveluorganisaatiolla.

Vuokratuotot olivat 70,9 miljoonaa euroa (74,7). Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 95,0 % (94,6) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 25,3 % (26,2).

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövokrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 17,99 euroa/m²/kk (17,44).

Asuntojen nettovuokratuotto oli 40,8 miljoonaa euroa (44,4).

SIOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 31.3.2023 yhteensä 25 389 asuntoa (26 771). Katsauskaudella valmistui 135 vuokra-asuntoa (0). Realisoituja vuokra-asuntoja oli 3.

Käypä arvo

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli maaliskuun lopussa yhteensä 5 044,8 miljoonaa euroa (5 129,1). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden investoinnit ja realisoinnit, oli 0,7 miljoonaa euroa (96,3).

Arava- ja korkotukilainoilla rahoitettujen kohteiden käypä arvo tuottoarvomenetelmää käyttäen olisi noin 294 miljoonaa euroa korkeampi kuin nykyinen arvo.

Maaliskuun lopussa asuntojen arvosta noin 87 % on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 12 % Tampereella ja Turussa sekä noin 1 % Pietarissa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

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

Asuntoinvestoinnit olivat 46,2 miljoonaa euroa (23,7). Katsauskauden investoinneista 86,9 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 59,4 %. Suomessa oli 31.3.2023 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 86,2 miljoonan euron arvosta (131,3).

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 3 (7). Yhteisarvoltaan nämä olivat 0,5 miljoonaa euroa (2,6).

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli maaliskuun lopussa 48,1 miljoonaa euroa (42,7). Maaliskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 0,0 miljoonaa euroa (0,0).

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

Suomessa valmistui 135 vuokra-asuntoa (0) ja 0 omistusasuntoa (0) sekä 0 JoustoKotia (0). Rakenteilla oli 31.3.2023 yhteensä 1 192 vuokra-asuntoa (1 100) ja 0 omistusasuntoa (0) sekä 0 JoustoKotia (52).

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 7,0 miljoonaa euroa (5,2).

Pietarissa SATOlla oli maaliskuun lopussa yhteensä 522 asuntoa (522). Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 85,5 % (98,2). Investoinnit Venäjälle aloitettiin vuonna 2007. Viimeinen investointipäätös tehtiin vuonna 2013 ja kohde valmistui vuonna 2016. Ukrainan sodan alettua SATO teki periaatepäätöksen irtautua Venäjän liiketoiminnasta. SATO sai 14.4.2023 päätökseen Venäjän asuntoliiketoiminnan myynnin eikä SATOlla enää ole toimintaa Venäjällä.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli maaliskuun lopussa 329 henkilöä (322), joista vakituksessa työsuhteessa oli 301 (295). Tammi-maaliskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 324 henkilöä (321).

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 23.3.2023

SATO Oyj:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi jäsentä. Yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi edelleen Erik Selinin. Hallituksen jäseninä jatkavat lisäksi Esa Lager, Tarja Pääkkönen, Sharam Rahi, Johannes (Hans) Spikker ja Timo Stenius.

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

Yhtiökokous päätti vahvistaa tilinpäätöksen 31.12.2022. Yhtiökokous päätti, että SATO ei jaa osinkoa 31.12.2022 päättyneeltä tilikaudelta.

HALLITUKSEN JÄRJESTÄYTYMINEN

Järjestäytymiskokouksessaan 23.3.2023 yhtiön hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajaksi Esa Lagerin.

Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi hallitus valitsi Erik Selinin sekä jäseniksi Tarja Pääkkösen ja Johannes (Hans) Spikkerin.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

SATO sai 14.4.2023 päätökseen Venäjän asuntoliiketoiminnan myynnin. SATO on toiminut Pietarissa vuodesta 2007 lähtien ja yhtiön omistuksessa on ollut 522 vuokra-asuntoa. Järjestelyllä ei ole merkittävää vaikutusta SATOn tulokseen.

Rakentamisen markkinatilanteen johdosta yhtiö on käynnistänyt toukokuussa muutosneuvottelut Investoinnit-liiketoiminnan organisaatiossa.

Laura Laamanen on nimitetty SATO Oyj:n kaupalliseksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 11.5.2023 alkaen.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

Ukrainan sota on lähiajan toimintaympäristöön vaikuttava riski, jonka kestoja ja vaikutusta Suomen talouteen on vaikea arvioida. Sota on voimakkaimmin vaikuttanut energian, ruuan ja materiaalien hintoihin sekä toimitusketjuihin. Voimakkaasti kohonneet hinnat ovat johtaneet nopeaan korkotason nousuun. Hintafason nousu voi hidastaa talouskasvua, nostaa edelleen merkittävästi korkotasoa, vaikuttaa negatiivisesti kuluttajien ostovoimaan sekä kykyyn suoriutua velvoitteistaan. Tällaisella talouden tai toiminnan heikentymisellä voi olla haitallinen vaikutus SATOn omistamien kiinteistöjen taloudelliseen tulokseen tai toimintaan, rahoituskustannuksiin tai arvoon.

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

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

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

Rahoitusriskien hallintaa ohjaa konsernin rahoituspolitiikka. Rahoitukseen liittyvän riskienhallinnan periaatteemme on määritetty SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Keskeisimpiä rahoitusriskejämme ovat maksuvalmius-, jälleenerahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleenerahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä ja maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservejä luottolimiittien ja muiden pitkäaikaisten rahoitussitoumusten muodossa. Yhtiö on vuonna 2019 perustanut 1,5 miljardin euron EMTN (Euro Medium Term Notes) -ohjelman, jonka puitteissa on laskettu liikkeeseen yhteensä 1 050,0 miljoonan euron määräiset joukkovelkakirjalainat.

SATOn maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään muun muassa kassavaroja, pankkitililimiittejä, 700,0 miljoonan euron sitovia luottolimiittejä sekä 400,0 miljoonan euron yritystodistusohjelmaa. Maksuvalmiusreservien määrää kasvatetaan rahoitustarpeiden kasvaessa. Tavoitteenamme on pitää aina tulevan 12 kuukauden rahoitusvaade katettuna sitovin sopimuksin.

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

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

NÄKYMÄT

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

Ukrainan sodasta johtuneen energian hintojen voimakkaan nousun takia Suomen talous ajautui taantumaan loppuvuonna 2022. Vaikka energiakriisiltä vältyttiin, on talouden vire pysynyt heikkona pitkittyneen inflaation ja korkeiden korkojen seurauksena. Vuoden vaihteen jälkeen energian hinnat ovat alentuneet ja inflaatio on hieman heikentynyt, mutta pohjainflaatio on sitkeästi pysynyt korkealla tasolla ja tämän vuoksi keskuspankit ovat jatkaneet korkoja kiristävää politiikkaansa. Kuluttajien luottamus on pysynyt matalalla tasolla ja se heijastuu varovaisuutena kulutuksessa. Suomen Pankin 17.3. laatiman ennusteen mukaan talouskasvu jatkuu hyvin heikkona vuonna 2023 ja kääntyy lievään kasvuun vuonna 2024. Työllisyysasteen nousu taittuu talouskasvun pysähtymisen seurauksena, mutta sen ei oleteta heikkenevän. Suomen Pankin ennusteen mukaan vuonna 2023 inflaatio on 4,6 % ja palautuu alle 2 %:iin vuonna 2024.

Taloudellinen epävarmuus, korkea korkotaso ja elinkustannusten nousu ovat vaikuttaneet asuntokauppojen lukumääriin. Alkuvuonna sekä uusien että vanhojen asuntojen kauppamäärät ovat olleet poikkeuksellisen matalalla tasolla. Ennätysalhainen kysyntä vaikuttaa voimakkaasti myös asuntorakentamisen aloitusmääriin. Rakennusteollisuus RT arvioi 29.3. julkaistun ennusteen mukaan uusien aloitusten supistuvan tänä vuonna lähes kolmanneksella noin 27 000

asuntoon. Kuitenkin vuonna 2021 ja alkuvuonna 2022 aloitetut hankkeet pitävät uudisasuntotarjonnan korkealla tasolla pääkaupunkiseudulla vielä vuoden 2023 ajan. Kilpailu hyvistä vuokralaisista pysyy kireänä sekä vuokrankorotukset maltillisena. Inflaation johdosta kohonnut kustannustaso luo kuitenkin paineita vuokrankorotuksille tulevaisuudessa. Vähenevä vuokra-asuntojen tarjonta parantaa jatkossa vuokrausastetta sekä mahdollisuuksia korottaa hintoja muuttuneita kustannuksia vastaavalla tavalla.

Vuokralaisten valinnan mahdollisuuksien lisääntyessä erityisesti onnistunut asiakaskokemus on entistä tärkeämmässä roolissa. SATO panostaa voimakkaasti läsnäoloon asiakkaiden lähellä sekä digitaalisiin palveluihin.

Hyvän työllisyystilanteen jatkuessa muuttoliike suuriin kasvukeskuksiin on kiihtynyt. Helsingin seudun saama muuttovoitto vuoden 2022 aikana oli 17 420 henkilöä, mikä oli Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan 2000-luvun suurin väestömäärä. Tämä heijastuu vuokra-asuntojen kysyntään kasvukeskuksissa. Taloudellinen epävarmuus, asuntolainojen korkojen nousu samaan aikaan energian ja muiden kustannusten kallistuessa vaikuttaa myös osittain vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun. Vuokra-asuntoa vaihtoehtona saattaa pohtia nyt myös osa omistusasuntoa etsivistä.

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

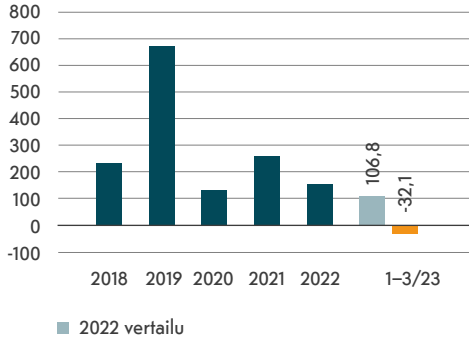
SATO OYJ:N OSAKKEENOMISTAJAT 31.3.2023

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet	kpl	%
Balder Finska Otas Ab (Fastighets Ab Balder)	31 971 535	56,3 %
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	12 811 647	22,6 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	7 233 081	12,7 %
Valtion Eläkerahasto	2 796 200	4,9 %
Valkila Erkki	385 000	0,7 %
SATO Oyj	166 000	0,3 %
Entelä Tuula	159 000	0,3 %
Heinonen Erkki	146 684	0,3 %
Tradeka-sijoitus Oy	126 500	0,2 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	120 000	0,2 %
Muut osakkeenomistajat (117 kpl)	1 527 603	1,5 %

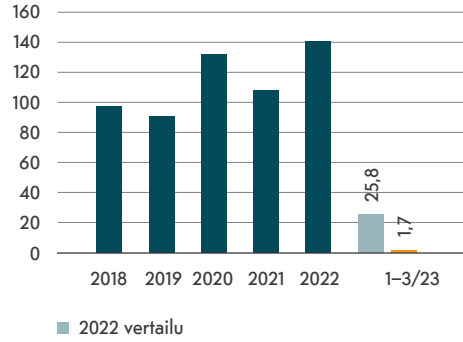
SATOn osakkeiden lukumäärä 31.3.2023 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 127. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,0 prosenttia 1.1.–31.3.2023.

TALOUDELLINEN KEHITYS

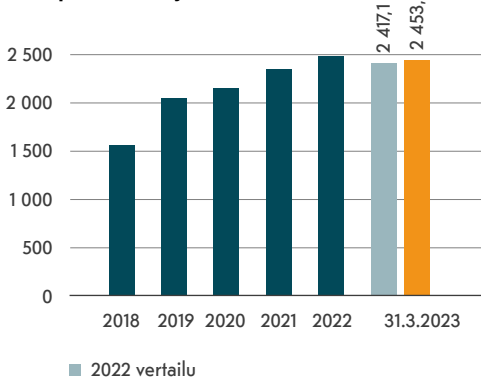
Tulos ennen veroja, milj. €



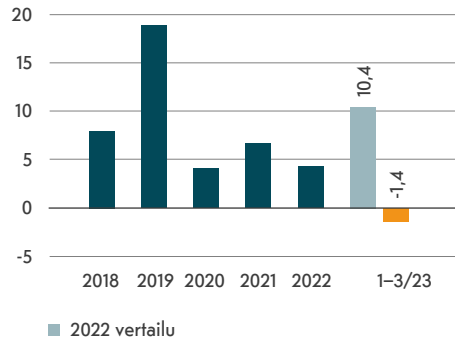
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



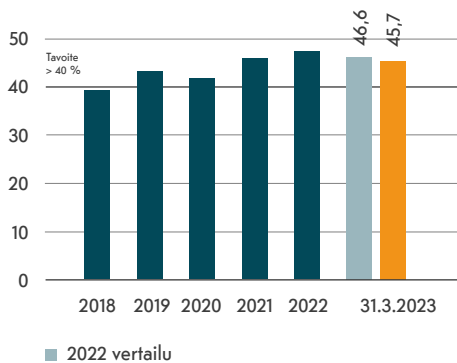
Oma pääoma, milj. €



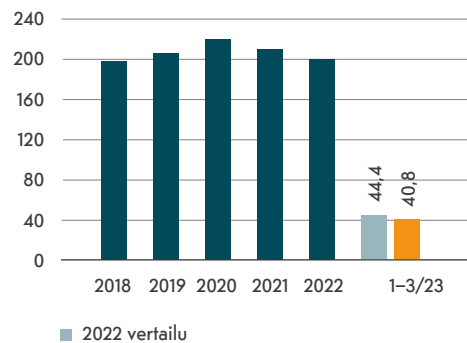
Sijoitetun pääoman tuotto, %



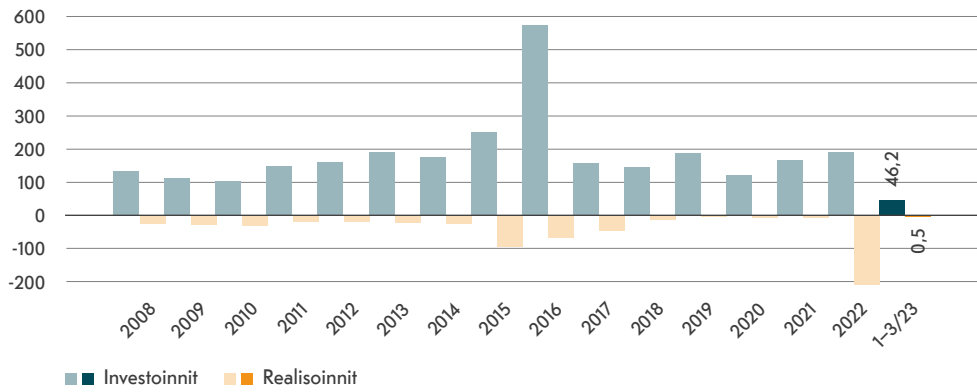
Omavaraisuusaste, %



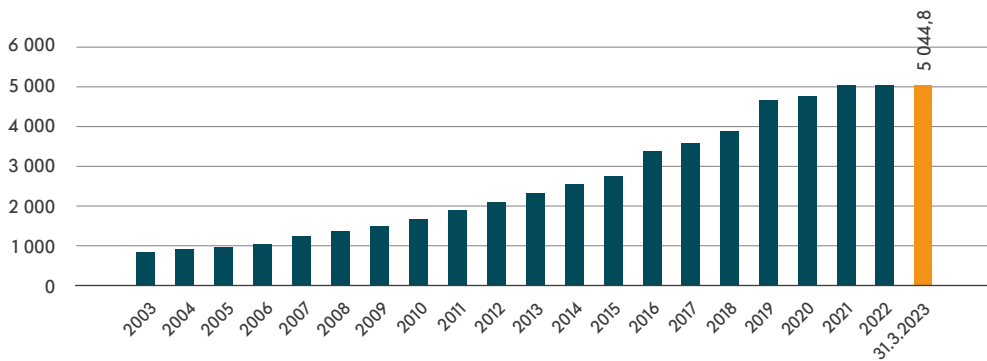
Nettovuokratuotto, milj. €



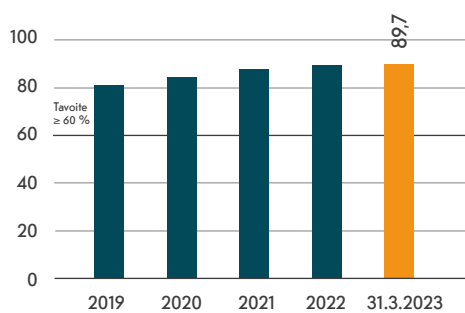
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



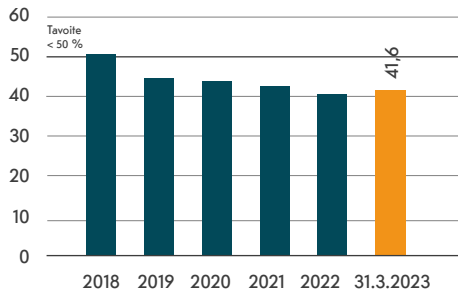
Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



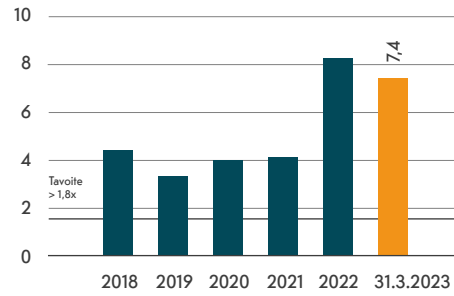
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



Luototusaste, %



Korkokatekerroin



Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.3.2023

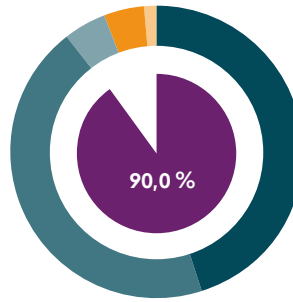


- Pääkaupunkiseutu 87,3 %
- Tampereen talousalue 6,5 %
- Turun talousalue 5,2 %
- Pietari 1,0 %*

Asunto-omaisuus yhteensä 4 900,8 milj. €

*SATO sai 14.4.2023 päätökseen Venäjän asuntoliiketoiminnan myynnin eikä SATOlla enää ole toimintaa Venäjällä.

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.3.2023, yht. 2 373,8 milj. €



- Joukkovelkakirjalainat 1 074,0
- Pankkilainat 1 050,4
- Yritystodistukset 114,0
- Korkotukilainat 107,1
- Aravalainat 28,3
- 90,0 % velkasalkusta reaalivakuudetonta

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2023	1.1.–31.3.2022	1.1.–31.12.2022
Liikevaihto	70,9	74,7	291,2
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-30,1	-30,3	-90,8
Nettovookratuotot	40,8	44,4	200,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	0,0	0,0	53,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	-46,9	82,6	-14,9
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-10,5	-9,4	-40,7
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,6	2,7
Liiketoiminnan muut kulut	-0,6	-0,4	-1,6
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto	-17,1	117,9	198,9
Rahoitustuotot	1,7	0,1	0,6
Rahoituskulut	-16,7	-11,2	-47,6
Nettorahoituskulut	-15,0	-11,1	-47,0
Tulos ennen veroja	-32,1	106,8	151,9
Tuloverot	5,9	-21,7	-31,3
Tilikauden tulos	-26,2	85,2	120,6
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	-26,2	85,2	120,6
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	-26,2	85,2	120,6
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton (euroa)	-0,46	1,50	2,13
Laimennettu (euroa)	-0,46	1,50	2,13
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	56,6	56,6	56,6

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2023	1.1.–31.3.2022	1.1.–31.12.2022
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaus	-3,9	21,2	60,2
Muuntoerot	-	-8,0	-10,9
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	2,0	-	-
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	0,8	-4,2	-12,0
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi yhteensä	-1,1	8,9	37,2
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-1,1	8,9	37,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-27,3	94,1	157,9
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	-27,3	94,1	157,9
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	-27,3	94,1	157,9

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	4 993,7	5 129,1	5 044,2
Aineelliset hyödykkeet	3,4	3,2	3,3
Aineettomat hyödykkeet	7,1	5,9	7,1
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0,1	0,1	0,1
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	1,0	1,0	1,0
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	4,6	5,5	4,9
Johdannaisaamiset	34,0	3,6	38,7
Saamiset	3,3	3,1	3,4
Laskennalliset verosaamiset	6,0	5,9	6,0
Yhteensä	5 053,1	5 157,3	5 108,6
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	28,7	16,9	13,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	3,8	0,6	2,0
Rahavarat	232,6	8,2	60,5
Yhteensä	265,2	25,7	76,1
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	51,2	-	-
VARAT YHTEENSÄ	5 369,5	5 183,0	5 184,7
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot	28,4	0,3	31,5
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,8	114,8	114,8
Kertyneet voittovarot	2 262,4	2 254,0	2 286,6
Yhteensä	2 453,7	2 417,3	2 481,1
Määräysvallattomien omistajien osuus	-0,2	-0,2	-0,2
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 453,6	2 417,1	2 480,9
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	403,7	434,4	413,1
Varaukset	1,5	1,6	1,5
Vuokrasopimusvelat	52,6	54,3	53,0
Johdannaisvelat	0,2	2,7	0,0
Korottomat velat	0,0	0,0	0,0
Korolliset velat	1 845,9	2 073,8	1 721,4
Yhteensä	2 304,0	2 566,8	2 189,1
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	83,6	88,9	69,3
Varaukset	0,5	0,7	0,5
Vuokrasopimusvelat	4,9	5,1	4,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,0	1,7	15,8
Korolliset velat	522,9	102,8	424,2
Yhteensä	611,9	199,1	514,8
VELAT YHTEENSÄ	2 915,9	2 765,9	2 703,9
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	5 369,5	5 183,0	5 184,7

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	1.1.–31.3.2023	1.1.–31.3.2022	1.1.–31.12.2022
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden tulos	-26,2	85,2	120,6
Oikaisut:			
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	47,9	-81,6	18,7
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,1	0,0	-53,1
Muut oikaisut	0,0	0,1	-0,3
Korkokulut ja muut rahoituskulut	16,7	11,2	47,6
Korkotuotot	-1,7	-0,1	-0,6
Osinkotuotot	0,0	0,0	0,0
Verot	-5,9	21,7	31,3
Rahavirta ennen käyttöomaisuuden muutosta	30,8	36,4	164,2
Käyttöomaisuuden muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-9,5	-0,8	1,6
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	9,5	-6,5	6,2
Maksetut korot	-11,2	-9,9	-45,5
Saadut korot	-2,8	-1,0	-0,8
Maksetut verot	-20,1	-4,7	-30,0
Liiketoiminnan nettorahavirta	-3,4	13,5	95,8
Investointien rahavirrat			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-46,4	-25,0	-209,8
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,7	-0,8	-3,9
Saadut maksut lainasaamisista ja velkakirjasijoituksista	0,0	0,0	37,4
Myönnettyt lainat ja sijoitukset velkakirjoihin	0,0	0,0	-35,4
Sijoitusomaisuuden realisointi	0,6	4,0	225,4
Investointien nettorahavirta	-46,5	-21,8	13,8
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	98,4	16,0	9,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot	130,0	0,0	137,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-5,9	-7,8	-174,3
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-0,4	0,2	-1,6
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	0,0	0,0	-28,3
Rahoituksen nettorahavirta	222,0	8,4	-57,1
Rahavarojen muutos	172,1	0,1	52,5
Rahavarat kauden alussa	60,5	8,5	8,5
Kurssierot	0,1	-0,4	-0,5
Rahavarat kauden lopussa	232,6	8,2	60,5

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus					Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Arvonmuutos ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet 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:								
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

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 1.1.2022	4,4	-16,6	43,7	114,8	2 205,2	2 351,5	-0,2	2 351,3
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	16,9	-	-	-	16,9	-	16,9
Muuntoerot	-	-	-	-	-8,0	-8,0	-	-8,0
Tilikauden tulos	-	-	-	-	85,2	85,2	0,0	85,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	16,9	-	-	77,2	94,1	0,0	94,1
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	-	-	-
Oman pääoman muutokset yhteensä	-	16,9	-	-	48,8	65,8	0,0	65,8
Oma pääoma 31.3.2022	4,4	0,3	43,7	114,8	2 254,0	2 417,3	-0,2	2 417,1

LIITETIEDOT OSAVUOSIKATSAUKSEEN

I. PERUSTIEDOT

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

Osavuositarkastuksen laadinnassa on noudatettu samoja laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuosittain päätöksessä 31.12.2022, lukuun ottamatta uusia ja muutettuja standardeja, joita sovelletaan 1.1.2023 ja sen jälkeen alkaviin tilikausiin. Tilikauden 2023 alussa voimaan astuneilla uusilla IFRS-standardeilla, standardien muutoksilla ja IFRIC-tulkinnoina ei ole ollut olennaista vaikutusta konserniin.

3. SEGMENTTILIITETIEDOT

SATolla on yksi toimintasegmentti. SATOn merkittävät operatiiviset päätökset tekee hallitus, joka tarkastelee toimintaa yhtenä kokonaisuutena. 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.

LIIVEVAIHTO ALUEITTAIN

Milj. €	1-3/2023	1-3/2022	1-12/2022
Suomi	69,8	73,5	286,5
Venäjä	1,2	1,2	4,7
Yhteensä	70,9	74,7	291,2

PITKÄAIKAISET VARAT ALUEITTAIN

Milj. €	31.3.2023			31.3.2022		
	Suomi	Venäjä	Yhteensä	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	4 993,7	51,2	5 044,8	5 011,1	118,0	5 129,1
Aineelliset hyödykkeet	3,3	0,0	3,4	3,1	0,0	3,2
Aineettomat hyödykkeet	7,1	0,0	7,1	5,9	0,0	5,9
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	4,6	-	4,6	5,5	-	5,5
Osuudet yhteis- ja osakkuusyhtiöissä	0,1	-	0,1	0,1	-	0,1
Yhteensä	5 008,7	51,2	5 059,9	5 025,6	118,1	5 143,6

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

4. MYYTYJEN SIIJOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

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

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. €	1-3/2023	1-3/2022	1-12/2022
Liiketoiminnan muut tuotot			
Uudisasuntojen myyntituotot	-	3,0	10,1
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	0,0	-2,4	-8,1
Muut tuotot	0,0	0,0	0,7
Yhteensä	0,0	0,6	2,7

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	1-3/2023	1-3/2022	1-12/2022
Rahoitustuotot			
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,6	0,1	0,6
Korkotuotot tehokkaista rahavirran suojauksista	1,1	-	-
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	-	0,0	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	1,7	0,1	0,6

Milj. €	1-3/2023	1-3/2022	1-12/2022
Rahoituskulut			
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta rahoitusveloista	-13,7	-7,2	-32,1
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-	-2,1	-5,8
Korkokulut vuokrasopimusveloista	-0,8	-0,8	-3,3
Valuuttakurssitappiot	-0,2	-0,2	-0,2
Muut rahoituskulut	-2,0	-0,9	-6,2
Yhteensä	-16,7	-11,2	-47,6
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-15,0	-11,1	-47,0

7. SIJOITUSKIINTEISTÖT

Milj. €	1-3/2023	1-3/2022	1-12/2022
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	5 044,2	5 032,8	5 032,8
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt	-	0,5	12,9
Lisäinvestoinnit	46,1	24,8	194,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-0,5	-2,7	-169,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,7	0,3	1,9
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä	-0,3	-0,9	-2,9
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta*	-46,9	82,6	-14,9
Valuuttakurssierot, ei tulosvaikutteiset	1,7	-8,4	-10,9
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	-	-	1,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	5 044,8	5 129,1	5 044,2

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

Käyvät arvot sisältävät Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt yhteensä 51,2 milj. €.

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat ja realisoinnit kauden aikana

SATO ei toteuttanut katsauskaudella merkittäviä maa-alueiden hankintoja tai valmiiden sijoituskiinteistöjen tai tonttien realisoiteja.

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

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

Vuokra-asunnot on keskitetty suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 87 % 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 Suomen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksessä soveltamista arviointimeteodeista, 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 (DMA Valuation). Arvonmäärityksessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy konsernin johtoryhmä. Kauden aikana tapahtuneet arvonmuutokset analysoidaan kvartaaleittain arvonmäärityksen yhteydessä. Käyvän arvon muutokset ja arvonmäärityksen tulos raportoidaan konsernin johtoryhmälle ja hallitukselle.

Omistetut sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenoon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Ne arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka konsernin arvion mukaan saataisiin kiinteistön myynnistä arvostuspäivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa, ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. SATOn käyttämät arvostusmenetelmät omistetuille sijoituskiinteistöille ovat tuottoarvomenetelmä, kauppa-arvomenetelmä ja hankintameno eli tasearvo. Arvostus tapahtuu tuottoarvomenetelmää käyttäen sellaisissa Suomessa sijaitseissa 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 tuottovaa- timuksesta ja inflaatioennusteesta. Tuottovaahteet on määritelty perustuen kohteiden sijaintiin, ikään ja tekniseen kuntoon. Pietarin valmiit sijoituskiinteistöt arvioi ulkopuolinen arvioitsija (DMA Valuation) 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, jolle 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. €	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Tuottoarvo	4 673,9	4 689,4	4 664,2
Kauppa-arvo	51,2	118,0	60,4
Tasearvo	267,3	268,4	267,0
Omistefut sijoituskiinteistöt yhteensä	4 992,4	5 075,8	4 991,6
Käyttöoikeuskiinteistöt	52,4	53,3	52,6
Sijoituskiinteistöt yhteensä	5 044,8	5 129,1	5 044,2

Yllä olevat kauppa-arvot sisältävät 31.3.2023 myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut sijoituskiinteistöt.

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet ovat esitetty konsernitilinpäätöksessä 2022. Kvartaaleittain muutokset eivät ole olennaisia. Kaikki SATOn sijoituskiinteistöt luokitellaan IFRS 13 mukaan käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasolle 3 sisällytetään erät joiden käyvän arvon määrittämisessä on käytetty omaisuuserää tai velkaa koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

8. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Milj. €	1-3/2023	1-3/2022	1-12/2022
Kirjanpitoarvo kauden alussa	3,3	3,2	3,2
Lisäykset	0,4	0,3	1,0
Vähennykset	-0,1	-	-0,2
Vähennysten kertynyt poisto	0,1	-	0,1
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,3
Kauden poistot ja arvonalentumiset	-0,3	-0,3	-1,1
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	3,4	3,2	3,3

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

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

10. VUOKRASOPIMUKSET

Käyttöoikeusomaisuuserät

Milj. €	1-3/2023	1-3/2022	1-12/2022
Käyttöoikeuskiinteistöt			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	52,6	52,9	52,9
Lisäykset	-	0,6	0,6
Vähennykset	-	-	-1,4
Sopimuskannan uudelleenarvostus	0,0	-	1,1
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	-0,2	-0,2	-0,6
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	52,4	53,3	52,6
Muut käyttöoikeusomaisuuserät			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	4,9	5,8	5,8
Lisäykset	-	-	-
Sopimuskannan uudelleenarvostus	-	-	0,3
Tilikauden poistot	-0,3	-0,3	-1,3
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	4,6	5,5	4,9
Kirjanpitoarvo kauden alussa yhteensä	57,5	58,7	58,7
Kirjanpitoarvo kauden lopussa yhteensä	57,0	58,8	57,5

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

Vuokrasopimusvelat

Milj. €	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
Pitkäaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	48,9	49,9	49,0
Muista vuokrasopimuksista	3,7	4,4	4,0
Yhteensä	52,6	54,3	53,0
Lyhytaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	3,8	3,8	3,8
Muista vuokrasopimuksista	1,1	1,2	1,1
Yhteensä	4,9	5,1	4,9
Vuokrasopimusvelat yhteensä	57,5	59,4	57,9

II. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

SATOn osakkeiden lukumäärä 31.3.2023 oli 56 783 067 (56 783 067). Yhtiön hallussa on 166 000 omaa osaketta (166 000).

Yhtiökokouksen kauden aikana maksettavaksi päättämät osingot ovat esitetty seuraavassa taulukossa:

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

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

12. KOROLLISET VELAT

Milj. €	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
Korolliset velat			
Yritystodistukset	113,1	21,0	14,8
Joukkovelkakirjalainat	1 072,0	1 095,7	1 071,7
Pankkilainat	1 048,2	891,6	904,8
Korkotukilainat	107,1	135,0	123,7
Aravalainat	28,3	33,3	30,7
Yhteensä	2 368,8	2 176,6	2 145,7

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun kesikorko oli 2,6 % (1,8).

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400,0 milj. € (400,0), josta oli raportointihetkellä käyttämättä 286,0 milj. € (379,0), sitovia luottolimiittejä 700,0 milj. € (700,0), joista oli raportointihetkellä käyttämättä 700,0 milj. € (700,0), sekä ei-sitova luottolimiitti 5,0 milj. € (5,0), josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5,0 milj. € (5,0).

13. JOHDANNAISET

Milj. €	31.3.2023			31.3.2022	31.12.2022
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Johdannaissopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	35,1	-0,2	35,0	-0,2	38,8
Yhteensä	35,1	-0,2	35,0	-0,2	38,8

Milj. €	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	457,4	510,8	447,5
Yhteensä	457,4	510,8	447,5

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon -3,1 milj. € (16,9). Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Korkosuojaus erääntyvät pääosin 1-10 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimuksiin sovelletaan vastapuolittain netotussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

14. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT

Milj. €	31.3.2023			31.3.2022		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0	-	-	1,0	-
Lainasaamiset	-	-	-	-	0,2	-
Johdannaissaamiset	-	35,1	-	-	3,6	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	18,8	-	-	12,2	-
Rahavarat	-	232,6	-	-	8,2	-
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	933,7	24,0	-	1 086,0	24,0	-
Muut lainat	-	1 299,0	-	-	1 071,7	-
Johdannaisvelat	-	0,2	-	-	3,8	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	14,7	-	-	16,5	-

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

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

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

15. VARAUKSET

Milj. €	2023	2022
Reklamaatiokuluvaraus kauden alussa 1.1.	2,0	2,2
Varausten lisäykset	0,2	0,1
Käytetyt varaukset	-0,1	0,0
Käyttämättömien varausten peruutukset	0,0	0,0
Reklamaatiokuluvaraus kauden lopussa 31.3.	2,1	2,2

Milj. €	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
Pitkäaikaiset varaukset	1,5	1,6	1,5
Lyhytaikaiset varaukset	0,5	0,7	0,5
Yhteensä	2,1	2,2	2,0

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. SATOlla ei ole muita varauksia 31.3.2023.

16. RAHAVIRTALASKELMAN LIITETIEDOT

Milj. €	1-3/2023	1-3/2022	1-12/2022
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa			
Poistot	1,0	1,0	3,9
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	46,9	-82,6	14,9
Varausten muutos	0,0	0,0	-0,2
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	47,9	-81,6	18,7
Milj. €	1-3/2023	1-3/2022	1-12/2022
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana			
Korolliset velat kauden alussa	2 145,7	2 169,5	2 169,5
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	222,4	8,2	-27,1
Ei-rahamääräiset muutokset:			
Valuuttakurssien muutos	0,0	0,0	0,0
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä	0,7	0,6	2,7
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	0,0	-1,7	0,6
Korolliset velat kauden lopussa	2 368,8	2 176,6	2 145,7

17. VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

Milj. €	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	236,2	357,3	254,0
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	552,0	615,2	557,5
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Rs-takaukset	1,9	1,8	1,9
Muut vakuudet			
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	6,4	6,6	6,4
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	1,4	8,4	1,9
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	86,2	131,3	114,3
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	0,6	0,7	0,6
Esisopimukset kehityshankeista, joissa kaava- tai muu ehto	70,5	65,7	70,5

18. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat SATO Oyj sekä sen emo-, sisar-, tytär-, yhteis- ja osakkuusyrietykset. Lähipiiriin luetaan osakkeenomistaja, kun sillä on raportoivassa yhteisössä välitön tai välillinen määräysvalta tai yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta ja henkilö, joka on SATO-konsernin tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö tai avainhenkilön läheinen perheenjäsen. Omistajien, joiden omistusosuus SATOssa on 20 % tai enemmän, katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden ollessa alle 20 % luetaan omistaja lähipiiriin, kun sillä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta.

Vuonna 2023 lähipiiriin on SATO Oyj:n osakkeenomistajista ja niiden lähiyhtiöistä katsottu kuuluvan Balder Finska Otas AB, muut Balder-konserniin kuuluvat yhtiöt (emoyhtiö: Fastighets AB Balder), Erik Selin Fastigheter AB, Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool emoyhtiöineen ja varainhoitajineen (emoyhtiö: Stichting Pensioenfonds ABP, osakkuusosuus >95 %; varainhoitaja: APG Asset Management NV) sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

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

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

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

Milj. €	1-3/2023	1-3/2022	1-12/2022
Laajennetun johtoryhmän työsuhte-etuuskien henkilöstömenot			
Palkat ja muut työsuhte-etuudet	0,6	0,6	1,7
Yhteensä	0,6	0,6	1,7

Palkitsemisjärjestelmät

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

19. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT PITKÄAIKAISET OMAISUUSERÄT

Omaisuserä koostui Venäjän liiketoiminnasta, joka myytiin 14.4.2023.

Milj. €	31.3.2023	31.3.2022	31.12.2022
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 luvuissa on käytetty myynti- ja ostosopimuksen mukaista EUR/RUB kurssia 89,1737.

20. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

SATO sai 14.4.2023 päätökseen Venäjän asuntosaliiketoiminnan myynnin. SATO on toiminut Pietarissa vuodesta 2007 lähtien ja yhtiön omistuksessa on ollut 522 vuokra-asuntoa. Järjestelyllä ei ole merkittävää vaikutusta SATOn tulokseen.

Rakentamisen markkinatilanteen johdosta yhtiö on käynnistänyt toukokuussa muutosneuvottelut Investoinnit-liiketoiminnan organisaatiossa.

Laura Laamanen on nimetty SATO Oyj:n kaupalliseksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 11.5.2023 alkaen.

TUNNUSLUVUT, KONSERNI

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1-3/2023	1-3/2022	2022	2021	2020	2019	2018*
Liikevaihto, milj. €	70,9	74,7	291,2	298,3	303,4	295,6	290,4
Nettovuokratuotto, milj. €	40,8	44,4	200,4	210,6	220,3	207,1	198,5
Liikevoitto, milj. €	-17,1	117,9	198,9	304,5	179,6	725,6	273,3
Nettorahoituskulut, milj. €	-15,0	-11,1	-47,0	-45,1	-50,0	-55,1	-42,5
Tulos ennen veroja, milj. €	-32,1	106,8	151,9	259,4	129,5	670,5	230,8
Taseen loppusumma, milj. €	5 369,5	5 183,0	5 184,7	5 091,4	5 104,7	4 718,2	3 922,4
Oma pääoma, milj. €	2 453,6	2 417,1	2 480,9	2 351,3	2 155,7	2 055,8	1 554,5
Korolliset velat, milj. €	2 368,8	2 176,6	2 145,7	2 169,5	2 381,5	2 098,4	1 982,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-1,4 %	10,4 %	4,3 %	6,7 %	4,1 %	18,9 %	7,9 %
Oman pääoman tuotto, %	-4,2 %	14,3 %	5,0 %	9,1 %	4,8 %	29,6 %	12,4 %
Omavaraisuusaste, %	45,7 %	46,6 %	47,8 %	46,2 %	42,2 %	43,6 %	39,6 %
Henkilöstö keskimäärin**	324	321	328	276	229	223	215
Henkilöstö kauden lopussa	329	322	325	313	242	229	218
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos/osake, €	-0,46	1,50	2,13	3,64	1,80	9,45	3,26
Oma pääoma/osake, €***	43,34	42,70	43,82	41,53	38,07	36,31	27,46
Ulkona olevien osakkeiden määrä, milj., kpl	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6
Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus							
Operatiivinen tulos, milj. €	11,3	18,5	88,5	101,6	109,0	91,4	98,7
Operatiivinen tulos/osake, €	0,20	0,33	1,56	1,79	1,92	1,61	1,74
Nettovarallisuus, milj. €	2 816,5	2 845,9	2 849,4	2 779,3	2 577,2	2 477,7	1 855,7
Nettovarallisuus/osake, €	49,75	50,27	50,33	49,09	45,52	43,76	32,77
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	1,7	25,8	141,3	107,9	132,1	91,2	97,9
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	0,03	0,46	2,50	1,91	2,33	1,61	1,73
Tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022		
Liikevaihto, milj. €	70,9	71,4	72,6	72,5	74,7		
Nettovuokratuotto, milj. €	40,8	48,0	54,0	54,0	44,4		
Liikevoitto, milj. €	-17,1	-18,1	50,2	48,8	117,9		
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta	-46,9	-58,1	2,9	-42,3	82,6		
Nettorahoituskulut, milj. €	-15,0	-12,9	-11,8	-11,2	-11,1		
Tulos ennen veroja, milj. €	-32,1	-31,0	38,4	37,6	106,8		
Tulos/osake, €	-0,46	-0,45	0,54	0,54	1,50		
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, milj.kpl	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6		
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj.€	46,2	68,4	53,6	44,7	23,7		
prosentteina liikevaihdosta	65,2 %	95,8 %	73,8 %	61,7 %	31,8 %		
Operatiiviset tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
Operatiivinen tulos, milj. €	11,3	17,9	25,9	26,1	18,5		
Operatiivinen tulos/osake, €	0,20	0,32	0,46	0,46	0,33		
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	1,7	25,0	31,7	58,8	25,8		
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	0,03	0,44	0,56	1,04	0,46		

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

** Sisältää kausityöntekijät.

*** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta.

TUNNUSLUKUJEN KAAVAT

Nettovuokratuotto, € =	Liikevaihto – Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	
Sijoitetun pääoman tuotto, % =	Liikevoitto Taseen loppusumma (keskimäärin kauden aikana) – korottomat velat (keskimäärin kauden aikana)	x 100
Oman pääoman tuotto, % =	Tilikauden tulos Oma pääoma (keskimäärin kauden aikana)	x 100
Omavaraisuusaste, % =	Oma pääoma Taseen loppusumma	x 100
Tulos/osake, € =	Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos Osakkeiden laimentamaton lukumäärä (keskimäärin kauden aikana)	
Oma pääoma/osake, € =	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden päätöspäivänä	
Operatiivinen tulos, € =	Tilikauden tulos, IFRS –/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos – Sijoitusasuntojen luovutusvoitot + Sijoitusasuntojen luovutustappiot –/+ Uudisasuntomyynnin myyntikate huomioiden myynnin ja markkinoinnin kulut –/+ Tonttirealisointien myyntikate –/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos –/+ Edellisten erien laskennalliset verot – Määräysvallattomien osuus	
Nettovarallisuus, € =	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma –/+ Johdannaisinstrumenttien käypä arvo (netto), ilman veroja –/+ Laskennalliset verosaamiset ja velat (netto)	
Operatiivinen kassavirta (CE), € =	Liikevoitto +/- Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta + Poistot +/- Varausten muutokset +/- 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: Brahenkatu 11 D, 20100 Turku

Asiakaspalvelu:

020 334 443

www.sato.fi

sato

asiakaspalvelu@sato.fi

p. 020 334 443

[sato.fi](https://www.sato.fi)



in

