

# HI PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2021



# SISÄLLYSLUETTELO

<b>Avainluvut</b> .....	<b>3</b>
<b>SATO Oyj:n osavuositarkastus 1.1.–30.6.2021</b> .....	<b>4</b>
Toimitusjohtaja Antti Aarnio .....	5
Toimintaympäristö .....	5
Katsauskausi 1.1.–30.6.2021 (1.1.–30.6.2020) .....	5
Liikevaihto ja tulos .....	5
Taloudellinen asema ja rahoitus .....	5
Asuntoliiketoiminta .....	6
Sijoituskiinteistöt .....	6
Henkilöstö .....	6
Kausi 1.4.–30.6.2021 (1.4.–30.6.2020) .....	7
Liikevaihto ja tulos .....	7
Asuntoliiketoiminta .....	7
Sijoituskiinteistöt .....	7
Henkilöstö .....	8
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat .....	8
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät .....	8
Näkymät .....	8
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 30.6.2021 .....	9
<b>Taloudellinen kehitys</b> .....	<b>10</b>
<b>Konsernin tuloslaskelma, IFRS</b> .....	<b>13</b>
<b>Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS</b> .....	<b>14</b>
<b>Konsernitase, IFRS</b> .....	<b>15</b>
<b>Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS</b> .....	<b>16</b>
<b>Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS</b> .....	<b>17</b>
<b>Liitetiedot osavuositarkastukseen</b> .....	<b>18</b>
<b>Tunnusluvut, konserni</b> .....	<b>27</b>
<b>Tunnuslukujen kaavat</b> .....	<b>28</b>



## AVAINLUVUT



Avainluku	1-6/2021	1-6/2020	1-12/2020
Liikevaihto	148,2 milj. €	152,1 milj. €	303,4 milj. €
Asuntojen lukumäärä	26 718 asuntoa	26 767 asuntoa	26 792 asuntoa
Sijoituskiinteistöt	4,92 mrd. €	4,71 mrd. €	4,75 mrd. €
Investoinnit asunto-omaisuuteen	59,6 milj. €	59,8 milj. €	120,6 milj. €
Rakenteilla Suomi	1 158 kpl	467 kpl	385 kpl
Keskivuokra Suomessa kauden lopussa	17,48 €/m <sup>2</sup> /kk	17,44 €/m <sup>2</sup> /kk	17,51 €/m <sup>2</sup> /kk
Operatiivinen kassavirta (CE)	38,5 milj. €	59,1 milj. €	132,1 milj. €
Oma pääoma kauden lopussa	2 274,5 milj. €	2 113,1 milj. €	2 155,7 milj. €

# **SATO OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUS I.I.–30.6.2021**

## **VUOKRA-ASUNTOJEN MARKKINATILANNE ON EDELLEEN HAASTAVA**

### **YHTEENVETO AJALTA I.I.–30.6.2021 (I.I.–30.6.2020)**

- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 94,6 (97,2) %.
- Liikevaihto oli 148,2 (152,1) milj. €.
- Nettovuokratuotto oli 100,0 (106,6) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 171,2 (76,3) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 112,0 (6,7) milj. €.
- Asuntoinvestoinnit olivat 59,6 (59,8) milj. €.
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 430,3 (4 335,0) milj. €.
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 8,7 % (4,7) %.
- Oma pääoma oli 2 274,5 (2 113,1) milj. €, 40,17 (37,32) €/osake.
- Osakekohtainen tulos oli 2,42 (1,07) €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 41 (608) asuntoa.
- Rakenteilla on 1 035 uutta vuokra-asuntoa ja 71 omistusasuntoa sekä 52 JoustoKotia.

### **YHTEENVETO AJALTA I.I.–30.6.2021 (I.I.–30.6.2020)**

- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 94,4 (96,9) %.
- Liikevaihto oli 74,2 (76,5) milj. €.
- Nettovuokratuotto oli 55,1 (59,6) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 115,1 (41,8) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 80,4 (1,8) milj. €.
- Asuntoinvestoinnit olivat 42,7 (32,5) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 1,63 (0,59) €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 41 (397) asuntoa.

## TOIMITUSJOHTAJA ANTTI AARNIO:

– Katsauskaudella SATOn vuokrausaste heikkeni ja oli 94,6 prosenttia (97,2 %). Vuokrausasteen heikkenemiseen vaikuttivat pääasiassa koronapandemiasta aiheutunut yleinen epävarmuus sekä lisääntynyt vuokra-asuntotarjonta.

– Asiakas ensin -kehitysohjelman mukaisesti keskitimme palveluamme lähemmäs asiakasta. Laajensimme SATO Talomestari-mallia pääkaupunkiseudun lisäksi Turkuun ja Tampereelle. SATOn omat talomestarit ovat läsnä nyt jo noin 20 000 asukkaan arjessa. Vuoden 2019 lopussa käynnistetyssä toimintamallissa SATOn omat talomestarit hoitavat osan huoltokumppaneiden tehtävistä.

– Kannattavan kasvun varmistamiseksi kehitämme tontti-varantoamme ja rakennutamme itse uusia asuntoja SATOn päätoimialueille. Katsauskauden lopulla yhtiöllä oli rakenteilla yli 1 000 asuntoa.

– Katsauskaudella aloitettiin vapaarahoitteisen vuokra-asuntokohteen sekä osamistusmuotoisen JoustoKoti-talon rakennustyöt Tampereen Hervantajärvellä.

– Haluan kiittää ansiokkaasta työstä satolaisia, jotka ovat tehneet kaikkensa asukkaidemme asumismukavuuden eteen myös tänä jatkuvasti muuttavana ja haasteellisena aikana.

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Valtiovarainministeriön toukokuun ennusteen mukaan Suomen bruttokansantuotteen arvioidaan kasvavan 2,6 % tänä vuonna ja 2,5 % vuonna 2022. Koronaviruksen aiheuttaman tautilanteen helpottuessa ja rokotuskattavuuden kasvaessa talouskasvu pääsee vauhtiin ja normalisoituu. Tautitilanteen kehitys tuo kuitenkin edelleen suurta epävarmuutta.

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

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 vuokrauskäyttöön, mikä on joissain kaupungeissa tuonut merkittävänkkin 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 I.I.–30.6.2021 (I.I.–30.6.2020)

### LIIKEVAIHTO JA TULOS

Tammi-kesäkuussa 2021 konsernin liikevaihto oli 148,2 (152,1) miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 194,0 (99,7) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 82,0 (93,1) miljoonaa euroa. Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli 112,0 (6,7) miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä -22,7 (-23,4) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 171,2 (76,3) miljoonaa euroa.

Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-kesäkuussa 38,5 (59,1) miljoonaa euroa.

Osakekohtainen tulos oli 2,42 (1,07) euroa.

### TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli kesäkuun lopussa yhteensä 5 012,9 (4 915,5) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 2 274,5 (2 113,1) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 40,17 (37,32) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli kesäkuun lopussa 45,4 (43,0) prosenttia. Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 7,0 miljoonaa euroa ja luototusaste oli kesäkuun lopussa 42,8 (43,8) prosenttia.

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolle suhteutettuna 12,4 (5,8) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 8,7 (4,7) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma oli kesäkuun lopussa 2 155,7 (2 221,9) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 952,9 (1 992,8) miljoonaa euroa. Lainakannan keskikorko oli 1,7 (2,0) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä -22,7 (-23,4) miljoonaa euroa.

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

Reaalivakuudettoman rahoituksen osuus oli 85,1 (80,6) prosenttia kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli kesäkuun lopussa 86,9 (83,9) 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 kunnan ja arvon säilymisen. Palvelemme asiakasta asumisen arjessa asiakaslähtöisellä palveluorganisaatiolla.*

Vuokratuotot olivat 148,2 (152,1) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 94,6 (97,2) prosenttia ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 32,3 (30,0) prosenttia.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 17,48 (17,44) euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 100,0 (106,6) miljoonaa euroa.

## SIJOTUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 30.6.2021 yhteensä 26 718 (26 767) asuntoa. Katsauskaudella valmistui 41 (608) vuokra-asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 41.

### Käypä arvo

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kesäkuun lopussa yhteensä 4 916,4 (4 706,5) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 162,9 (48,6) miljoonaa euroa.

Kesäkuun 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 vapaa-rahotteisiin vuokra-asuntoihin yhteensä yli 2,0 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.*

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 59,6 (59,8) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 92,7 prosenttia kohdistui

pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 45,6 prosenttia. Suomessa oli 30.6.2021 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 122,7 (58,5) miljoonaa euron arvosta.

Katsauskaudella aloitettiin vapaarahoitteisen vuokra-asuntokohteen sekä osaomistusmuotoisen JoustoKoti-talon rakennustyöt Tampereen Hervantajärvellä. SATO rakennuttaa kehittyvälle Hervantajärven alueelle, rakenteilla olevan raitiolinjan päätepysäkin läheisyyteen, yhteensä lähes 200 vuokra- ja osaomistusasuntoa. Rakentaminen alkoi tämän vuoden kesäkuussa ja asunnot ovat muuttovalmiita keväällä 2023. Asuinrakennusten suunnittelussa on huomioitu energiatehokkuus ja vuosikymmeniä kestävä rakennusratkaisu. Talojen lämmönlähteenä on maalämpö, jossa hyödynnetään maaperään varastoitunutta energiaa. Maalämpö vähentää hiilidioksidipäästöjä ja maalämmön etuna on, että sitä voidaan käyttää myös rakennuksen viilentämiseen. Lisäksi vuokratotaloon toteutetaan uusiutuvaa energiaa tuottava aurinkovoimala. JoustoKoti on lyhytaikainen osaomistamisen malli, jossa asuntoon pääsee kiinni pienellä pääomalla ja jonka voi viiden vuoden osaomistusajan jälkeen lunastaa kokonaan itselleen.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 11 (61). Yhteisarvoltaan nämä olivat 2,5 (3,9) miljoonaa euroa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli kesäkuun lopussa 32,5 (59,3) miljoonaa euroa. Kesäkuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 15,5 (1,8) miljoonaa euroa.

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 2 400 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikennedyhteyksien äärelle.

Suomessa valmistui 41 (608) vuokra- ja 0 (99) omistusasuntoa. Rakenteilla oli 30.6.2021 yhteensä 1 035 (410) vuokra- ja 71 (57) omistusasuntoa sekä 52 (0) JoustoKotia.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 40,8 (33,8) miljoonaa euroa.

Pietarissa SATOlla oli kesäkuun lopussa yhteensä 532 (533) asuntoa. Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 95,2 (89,7) prosenttia. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

## HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli kesäkuun lopussa 283 (224) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 248 (205). Tammi-kesäkuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 259 (223) henkilöä.

## KAUSI 1.4.–30.06.2021 (1.4.–30.6.2020)

### LIKEVAIHTO JA TULOS

Huhti-kesäkuussa 2021 konsernin liikevaihto oli 74,2 (76,5) miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 126,0 (54,3) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 45,7 (52,4) miljoonaa euroa. Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli 80,4 (1,8) miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä -11,0 (-12,4) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 115,1 (41,8) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli huhti-kesäkuussa 17,2 (29,8) miljoonaa euroa.

Osakekohtainen tulos oli 1,63 (0,59) euroa.

### ASUNTOLIIKETOIMINTA

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

Vuokratuotot olivat 74,2 (76,5) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 94,4 (96,9) prosenttia ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 33,5 (31,8) prosenttia.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 17,48 (17,44) euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 55,1 (59,6) miljoonaa euroa.

### SIOJITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 30.6.2021 yhteensä 26 718 (26 767) asuntoa. Katsauskaudella valmistui 41 (397) vuokra-asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 36.

#### 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 korjaustarvemäärittäisiin.*

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kesäkuun lopussa yhteensä

4 916,4 (4 706,5) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 111,9 (17,4) miljoonaa euroa.

Kesäkuun 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 asuntosalppua ja luodaan edellytykset kasvulle. SATO on 2000-luvulla investoinut vapaa-rahoitteisiin vuokra-asuntoihin yhteensä yli 2,0 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.*

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 42,7 (32,5) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 93,0 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 47,5 prosenttia. Suomessa oli 30.6.2021 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 122,7 (58,5) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella aloitettiin vapaarahoitteisen vuokra-asuntokohteen sekä osaomistumuotoisen JoustoKoti-talon rakennustyöt Tampereen Hervantajärvellä. SATO rakennuttaa kehittyvälle Hervantajärven alueelle, rakenteilla olevan raitiolinjan päätepysäkin läheisyyteen, yhteensä lähes 200 vuokra- ja osaomistusasuntoa. Rakentaminen alkoi tämän vuoden kesäkuussa ja asunnot ovat muuttovalmiita keväällä 2023. Asuinrakennusten suunnittelussa on huomioitu energiatehokkuus ja vuosikymmeniä kestävä rakennusratkaisu. Talojen lämmönlähteenä on maalämpö, jossa hyödynnetään maaperään varastoitunutta energiaa. Maalämpö vähentää hiilidioksidipäästöjä ja maalämmön etuna on, että sitä voidaan käyttää myös rakennuksen viilentämiseen. Lisäksi vuokratotaloon toteutetaan uusiutuvaa energiaa tuottava aurinkovoimala. 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 6 (5). Yhteisarvoltaan nämä olivat 1,1 (1,5) miljoonaa euroa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli kesäkuun lopussa 32,5 (59,3) miljoonaa euroa. Kesäkuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 15,5 (1,8) miljoonaa euroa.

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 2 400 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunki-rakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.



Suomessa valmistui 41 (397) vuokra- ja 0 (99) omistusasuntoa. Rakenteilla oli 30.6.2021 yhteensä 1 035 (410) vuokra- ja 71 (57) omistusasuntoa sekä 52 (0) JoustoKotia.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 29,8 (17,9) miljoonaa euroa.

Pietarissa SATOlla oli kesäkuun lopussa yhteensä 532 (533) asuntoa. Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 95,4 (88,2) prosenttia. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

## HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli kesäkuun lopussa 283 (224) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 248 (205). Huhti-kesäkuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 273 (222) henkilöä.

## KATSUSKAUDEN 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. SATOn 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 rahoitusris-

kejämme ovat maksuvalmius-, jälleenerahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleenerahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä, maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservejä luottolimiittien ja muiden rahoitussitoumusten muodossa.

SATOn maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään muun muassa kassavaroja, pankkitililimiittejä, sitovia luottolimiittejä sekä yritystodistusohjelmaa. Maksuvalmiusreservien määrä 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 69,7 % velkasalkusta.

Pietarin liiketoiminnassa on liiketoimintaympäristöön liittyviä riskejä, mukaan lukien valuuttariski. Vieraassa valuutassa arvostettujen 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](http://www.sato.fi).

## NÄKYMÄT

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

Alkuvuonna 2020 alkanut koronapandemia vaikuttaa merkittävästi Suomen talouteen. Koronaviruksen aiheuttaman tautilanteen helpottuessa ja rokotuskattavuuden kasvaessa talouskasvu pääsee vauhtiin ja normalisoituu. Valtiovarainministeriön toukokuun ennusteen mukaan Suomen bruttokansantuotteen arvioidaan kasvavan 2,6 % tänä vuonna ja 2,5 % vuonna 2022. Tautitilanteen kehitys tuo kuitenkin edelleen suurta epävarmuutta.

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 vuokraukseen, mikä on joissain kaupungeissa tuonut merkittävänkkin 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 SATO:n päätoimialueilla.

Koronapandemian aiheuttaman epävarmuuden ja lisääntyneen vuokra-asuntotarjonnan seurauksena SATO:n vuokralaisten 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 digitaalisiin palveluihin. Toimenpiteiden odotetaan vaikuttavan positiivisesti vuokrausteeseen keskipitkällä aikavälillä.

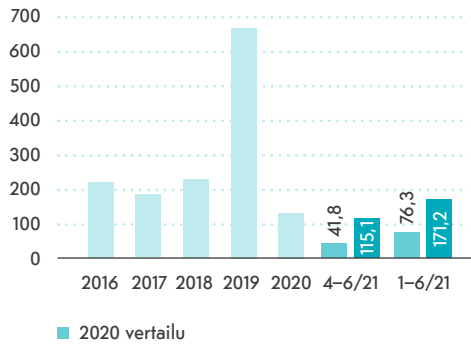
## SATO OYJ:N OSAKKEENOMISTAJAT 30.6.2021

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 Erkkä	390 000	0,7 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	227 000	0,4 %
SATO Oyj	166 000	0,3 %
Entelä Tuula	159 000	0,3 %
Heinonen Erkki	156 684	0,3 %
Tradeka-sijoitus Oy	126 500	0,2 %
Muut osakkeenomistajat (117 kpl)	1 020 210	1,7 %

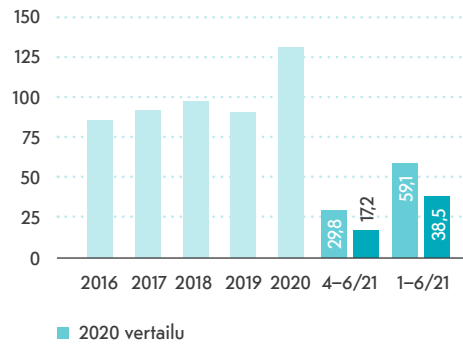
SATO:n osakkeiden lukumäärä 30.6.2021 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkityjä osakkeenomistajia oli 127. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,05 prosenttia 1.1.–30.6.2021.

# TALOUDELLINEN KEHITYS

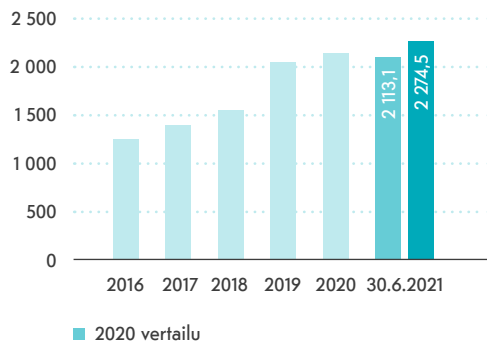
Tulos ennen veroja, milj. €



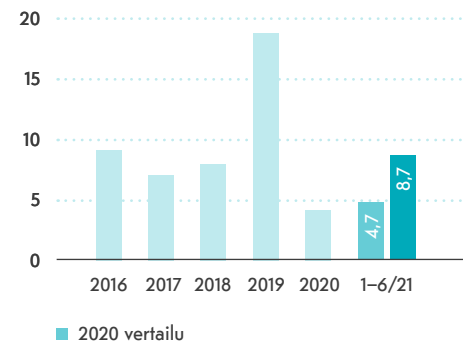
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



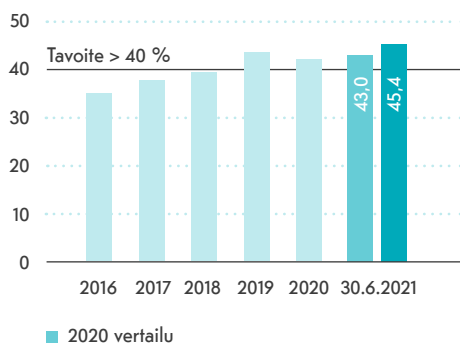
Oma pääoma, milj. €



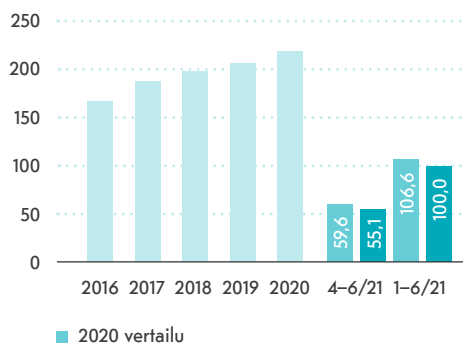
Sijoitetun pääoman tuotto, %



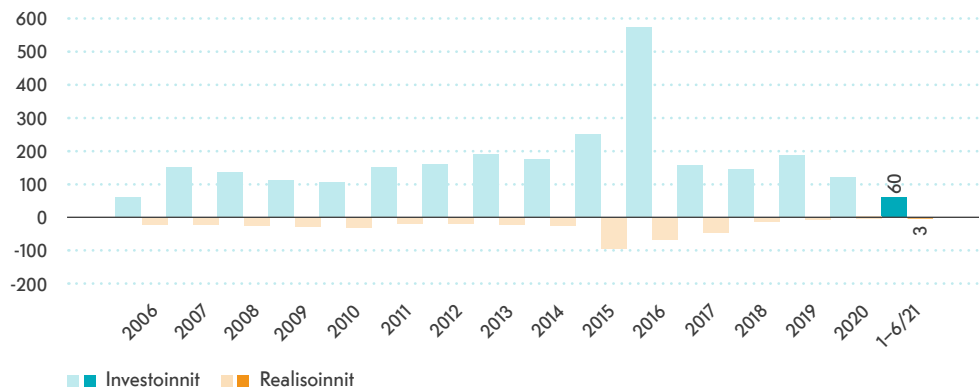
Omavaraisuusaste, %



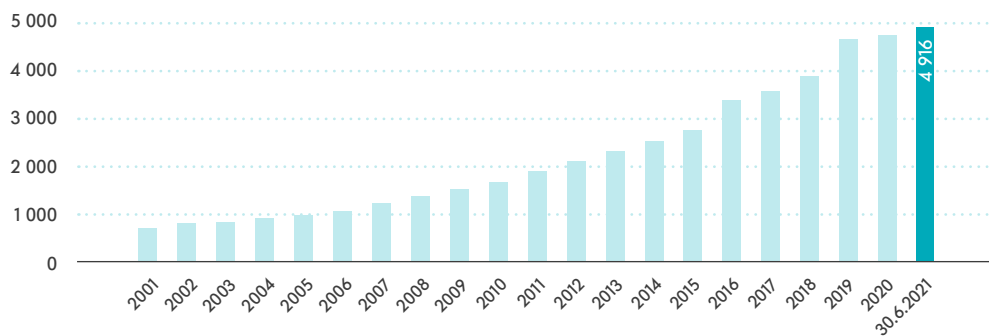
Nettovuokratuotto, milj. €



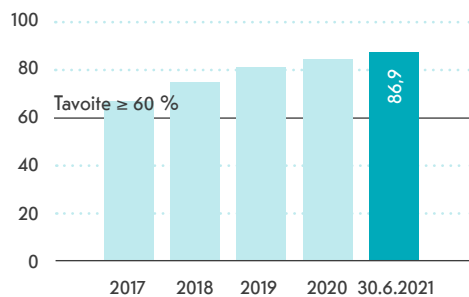
### Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



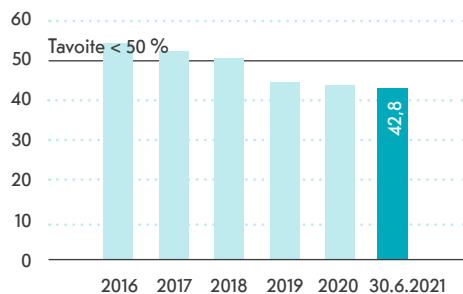
### Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



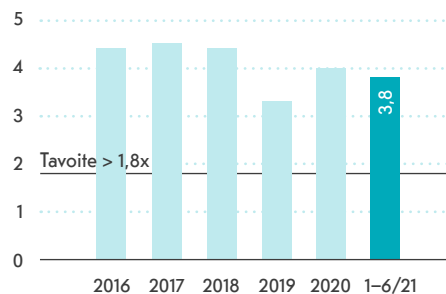
### Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



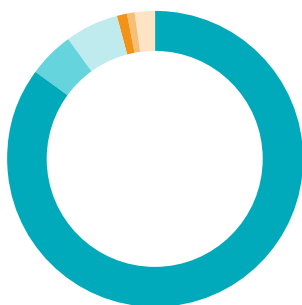
### Luototusaste, %



### Korkokatekerroin



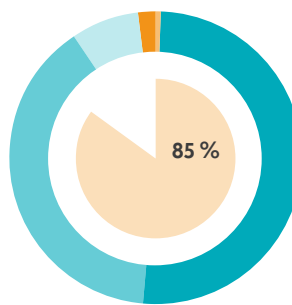
### Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.6.2021



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

Asunto-omaisuus yhteensä 4 795 milj. €

### Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 30.6.2021, yht. 2 163 milj. €



- Joukkovelkakirjalainat 1 099
- Pankkilainat 846
- Korkotukilainat 163
- Aravalainat 40
- Yritystodistukset 15
- 85 % velkasalkusta reaalivakuudetonta



# KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.4.–30.6.2021	1.4.–30.6.2020	1.1.–30.6.2021	1.1.–30.6.2020	1.1.–31.12.2020
Liikevaihto	74,2	76,5	148,2	152,1	303,4
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-19,2	-16,9	-48,3	-45,5	-83,0
<b>Nettotuotot</b>	<b>55,1</b>	<b>59,6</b>	<b>100,0</b>	<b>106,6</b>	<b>220,3</b>
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	0,7	0,1	1,0	1,5	3,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	80,4	1,8	112,0	6,7	-13,0
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-9,4	-8,1	-17,5	-15,4	-30,6
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	1,4	-0,4	1,5	1,7
Liiketoiminnan muut kulut	-0,7	-0,6	-1,1	-1,2	-2,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Liikevoitto</b>	<b>126,0</b>	<b>54,3</b>	<b>194,0</b>	<b>99,7</b>	<b>179,6</b>
Rahoitustuotot	0,1	0,2	0,4	0,2	0,6
Rahoituskulut	-11,1	-12,6	-23,1	-23,7	-50,7
	<b>-11,0</b>	<b>-12,4</b>	<b>-22,7</b>	<b>-23,4</b>	<b>-50,0</b>
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>115,1</b>	<b>41,8</b>	<b>171,2</b>	<b>76,3</b>	<b>129,5</b>
Tuloverot	-22,7	-8,5	-34,4	-15,9	-27,6
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>92,3</b>	<b>33,3</b>	<b>136,9</b>	<b>60,4</b>	<b>101,9</b>
<b>Tilikauden voiton jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille	92,3	33,3	136,9	60,4	101,9
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>92,3</b>	<b>33,3</b>	<b>136,9</b>	<b>60,4</b>	<b>101,9</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>					
Laimentamaton (euroa)	1,63	0,59	2,42	1,07	1,80
Laimennettu (euroa)	1,63	0,59	2,42	1,07	1,80
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6

# KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.4.–30.6.2021	1.4.–30.6.2020	1.1.–30.6.2021	1.1.–30.6.2020	1.1.–31.12.2020
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>					
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verot eristä, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Rahavirran suojaus	2,9	-1,9	11,3	-3,8	-2,4
Muuntoerot	0,9	0,0	1,2	0,0	-0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-0,6	0,4	-2,3	0,8	0,5
<b>Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi</b>	<b>3,2</b>	<b>-1,5</b>	<b>10,3</b>	<b>-3,1</b>	<b>-2,0</b>
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>	<b>3,2</b>	<b>-1,5</b>	<b>10,3</b>	<b>-3,1</b>	<b>-2,0</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>95,6</b>	<b>31,8</b>	<b>147,1</b>	<b>57,4</b>	<b>99,9</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille	95,6	31,8	147,1	57,4	100,0
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>95,6</b>	<b>31,8</b>	<b>147,1</b>	<b>57,4</b>	<b>99,9</b>

# KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	30.6.2021	30.6.2020	31.12.2020
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Sijoituskiinteistöt	4 916,4	4 706,5	4 753,5
Aineelliset hyödykkeet	2,5	2,8	2,8
Aineettomat hyödykkeet	4,5	3,9	4,0
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0,1	0,1	0,1
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	1,0	1,0	1,0
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	6,0	7,2	6,6
Saamiset	2,8	6,8	2,8
Laskennalliset verosaamiset	11,9	15,0	14,2
<b>Yhteensä</b>	<b>4 945,2</b>	<b>4 743,1</b>	<b>4 785,1</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	42,4	25,6	58,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	10,9	20,6	2,9
Rahavarat	14,4	126,1	258,0
<b>Yhteensä</b>	<b>67,7</b>	<b>172,4</b>	<b>319,6</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>5 012,9</b>	<b>4 915,5</b>	<b>5 104,7</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot	-22,6	-32,9	-31,7
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,8	114,8	114,8
Kertyneet voittovarot	2 134,4	1 983,2	2 024,6
<b>Yhteensä</b>	<b>2 274,7</b>	<b>2 113,3</b>	<b>2 155,9</b>
<b>Määräysvallattomien omistajien osuus</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>2 274,5</b>	<b>2 113,1</b>	<b>2 155,7</b>
<b>VELAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Laskennalliset verovelat	411,5	391,2	387,2
Varaukset	2,0	1,8	1,9
Vuokrasopimusvelat	52,1	49,7	54,0
Johdannaisvelat	28,6	40,5	39,1
Korottomat velat	0,9	0,0	0,9
Korolliset velat	2 064,8	1 800,9	2 075,6
<b>Yhteensä</b>	<b>2 559,9</b>	<b>2 284,0</b>	<b>2 558,7</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Ostovelat ja muut velat	73,2	76,5	72,4
Varaukset	1,4	3,4	1,7
Vuokrasopimusvelat	4,8	4,6	4,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	8,2	12,9	5,4
Korolliset velat	90,9	421,1	305,9
<b>Yhteensä</b>	<b>178,5</b>	<b>518,4</b>	<b>390,3</b>
<b>VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>2 738,4</b>	<b>2 802,4</b>	<b>2 949,0</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>5 012,9</b>	<b>4 915,5</b>	<b>5 104,7</b>

# KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	1.4.–30.6.2021	1.4.–30.6.2020	1.1.–30.6.2021	1.1.–30.6.2020	1.1.–31.12.2020
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>					
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>92,3</b>	<b>33,3</b>	<b>136,9</b>	<b>60,4</b>	<b>101,9</b>
Oikaisut:					
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	-79,8	-1,0	-110,6	-4,3	15,3
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,8	-0,1	-1,1	-1,6	-3,1
Muut oikaisut	-0,2	0,1	-0,3	0,1	0,1
Korkokulut ja muut rahoituskulut	11,1	12,6	23,1	23,7	50,7
Korkotuotot	-0,1	-0,2	-0,4	-0,2	-0,6
Osinkotuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verot	22,7	8,5	34,4	15,9	27,6
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>45,1</b>	<b>53,2</b>	<b>81,9</b>	<b>93,9</b>	<b>191,7</b>
Käyttöpääoman muutos:					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-14,7	-13,6	-20,6	-14,7	-8,7
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	15,5	-1,7	19,2	6,1	-2,1
Maksetut korot	-21,4	-15,2	-32,4	-25,3	-44,5
Saadut korot	-0,4	-0,2	-1,0	-0,4	1,3
Maksetut verot	-5,2	-6,2	-15,3	-14,6	-19,6
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>18,9</b>	<b>16,2</b>	<b>31,9</b>	<b>44,9</b>	<b>118,3</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>					
Investoinnit sijoitusomaisuuteen	-54,1	-36,1	-77,1	-68,5	-130,4
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,5	-0,3	-1,0	-0,6	-1,7
Lainasaamisten takaisinmaksut	28,1	1,9	38,1	2,5	-4,1
Myönnetyt lainat	0,0	0,0	0,0	-3,0	-33,4
Sijoitusomaisuuden realisointi	18,8	13,8	20,8	16,7	21,7
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-7,7</b>	<b>-20,7</b>	<b>-19,2</b>	<b>-52,9</b>	<b>-147,9</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>					
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	14,5	-232,1	9,5	-180,1	-227,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot	7,0	358,2	7,0	358,6	766,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-65,1	-35,5	-242,5	-48,0	-254,5
Vuokravastuunvelkojen takaisinmaksut	-1,1	-1,3	-2,0	-1,5	-1,8
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	-28,3	0,0	-28,3	0,0	0,0
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>-73,1</b>	<b>89,3</b>	<b>-256,3</b>	<b>129,1</b>	<b>282,7</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>					
<b>Rahavarat kauden alussa</b>	<b>76,3</b>	<b>41,5</b>	<b>258,0</b>	<b>5,0</b>	<b>5,0</b>
Kurssierot	0,0	-0,2	0,0	-0,1	-0,1
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	<b>14,4</b>	<b>126,1</b>	<b>14,4</b>	<b>126,1</b>	<b>258,0</b>



# LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus							Oma pääoma yhteensä
	Osake-pääoma	Arvonmuutos- ja muut rahastot	Vara-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	
<b>Oma pääoma 1.1.2020</b>	4,4	-29,8	43,7	114,8	1 922,8	2 055,9	-0,2	2 055,8
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	-3,1	-	-	-	-3,1	-	-3,1
Muuntoerot	-	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Tilikauden tulos	-	-	-	-	60,4	60,4	0,0	60,4
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>60,4</b>	<b>57,4</b>	<b>0,0</b>	<b>57,4</b>
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Muut oikaisut	0,0	-	-	-	-	0,0	-	0,0
<b>Oman pääoman muutokset yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>60,4</b>	<b>57,4</b>	<b>0,0</b>	<b>57,4</b>
<b>Oma pääoma 30.6.2020</b>	<b>4,4</b>	<b>-32,9</b>	<b>43,7</b>	<b>114,8</b>	<b>1 983,2</b>	<b>2 113,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>2 113,1</b>

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus							Oma pääoma yhteensä
	Osake-pääoma	Arvonmuutos- ja muut rahastot	Vara-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	
<b>Oma pääoma 1.1.2021</b>	4,4	-31,7	43,7	114,8	2 024,6	2 155,9	-0,2	2 155,7
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	9,1	-	-	-	9,1	-	9,1
Muuntoerot	-	-	-	-	1,2	1,2	-	1,2
Tilikauden tulos	-	-	-	-	136,9	136,9	0,0	136,9
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>9,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>138,1</b>	<b>147,1</b>	<b>0,0</b>	<b>147,1</b>
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-28,3</b>	<b>-28,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-28,3</b>
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
<b>Oman pääoman muutokset yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>9,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>109,8</b>	<b>118,8</b>	<b>0,0</b>	<b>118,8</b>
<b>Oma pääoma 30.6.2021</b>	<b>4,4</b>	<b>-22,6</b>	<b>43,7</b>	<b>114,8</b>	<b>2 134,4</b>	<b>2 274,7</b>	<b>-0,2</b>	<b>2 274,5</b>

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

Muilta osin puolivuositarkastuksen 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.

### Liikevaihto alueittain

Milj. €	4-6/2021	4-6/2020	1-6/2021	1-6/2020	1-12/2020
Suomi	72,9	75,2	145,6	149,3	297,9
Venäjä	1,3	1,3	2,6	2,8	5,4
<b>Yhteensä</b>	<b>74,2</b>	<b>76,5</b>	<b>148,2</b>	<b>152,1</b>	<b>303,4</b>

### Pitkäaikaiset varat alueittain

Milj. €	30.6.2021			30.6.2020		
	Suomi	Venäjä	Yhteensä	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	4 800,7	115,7	4 916,4	4 595,6	110,9	4 706,5
Aineelliset hyödykkeet	2,4	0,0	2,5	2,7	0,1	2,8
Aineettomat hyödykkeet	4,5	0,0	4,5	3,8	0,0	3,9
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	6,0	-	6,0	7,2	-	7,2
Osuudet yhteis- ja osakkuusyhtymissä	0,1	-	0,1	0,1	-	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>4 813,7</b>	<b>115,7</b>	<b>4 929,4</b>	<b>4 609,3</b>	<b>111,0</b>	<b>4 720,3</b>

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 osakkuusyhtymissä	0,1	-	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>4 664,3</b>	<b>102,8</b>	<b>4 767,0</b>

#### 4. MYYTYJEN SIOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

Milj. €	4-6/2021	4-6/2020	1-6/2021	1-6/2020	1-12/2020
<b>Tuotot sijoitusasuntojen myynnistä</b>					
Myyntituotot sijoitusasunnoista	1,6	1,6	2,5	5,4	8,3
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-1,7	-1,5	-2,6	-3,9	-5,8
<b>Yhteensä</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>1,5</b>	<b>2,5</b>
<b>Tuotot maa-alueiden myynnistä</b>					
Maa-alueiden myyntituotot	17,5	0,1	18,5	6,2	8,5
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-16,7	-0,2	-17,4	-6,2	-7,9
<b>Yhteensä</b>	<b>0,8</b>	<b>0,0</b>	<b>1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7</b>	<b>0,1</b>	<b>1,0</b>	<b>1,5</b>	<b>3,0</b>

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. €	4-6/2021	4-6/2020	1-6/2021	1-6/2020	1-12/2020
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>					
Uudisasuntojen myyntituotot	0,0	18,7	0,0	18,7	18,7
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-0,2	-17,4	-0,6	-17,4	-17,6
Muut tuotot	0,1	0,1	0,2	0,2	0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>1,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>1,5</b>	<b>1,7</b>

#### 6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	4-6/2021	4-6/2020	1-6/2021	1-6/2020	1-12/2020
<b>Rahoitustuotot</b>					
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,1	0,2	0,4	0,2	0,6
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>	<b>0,6</b>
<b>Rahoituskulut</b>					
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta rahoitusveloista	-7,2	-7,2	-14,8	-12,7	-28,8
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-2,0	-3,0	-4,4	-6,0	-11,5
Korkokulut vuokravastuueloista	-0,8	-0,8	-1,6	-1,6	-3,1
Valuuttakurssitappiot	0,1	0,1	0,0	-0,3	-0,3
Muut rahoituskulut	-1,1	-1,8	-2,3	-3,1	-6,9
<b>Yhteensä</b>	<b>-11,1</b>	<b>-12,6</b>	<b>-23,1</b>	<b>-23,7</b>	<b>-50,7</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut, netto</b>	<b>-11,0</b>	<b>-12,4</b>	<b>-22,7</b>	<b>-23,4</b>	<b>-50,0</b>

## 7. SIOITUSKIINTEISTÖT

Milj. €	1-6/2021	1-6/2020	1-12/2020
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</b>	4 753,5	4 657,9	4 657,9
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt	15,8	0,0	2,7
Lisäinvestoinnit	59,1	67,9	133,4
Myydyt sijoituskiinteistöt	-20,1	-27,8	-31,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,5	1,1	1,6
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä	-4,7	0,7	-0,2
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta*	112,0	6,7	-13,0
Valuuttakurssierot, ei tulosvaikutteiset	0,7	0,0	0,0
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	-0,5	0,0	2,4
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>4 916,4</b>	<b>4 706,5</b>	<b>4 753,5</b>

\* Erä Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita 4,7 (-15,1) miljoonaa euroa.

### Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat ja realisoinnit kauden aikana

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat katsauskaudella olivat maa-alueiden hankinnat Espoon Nihtisillassa ja Helsingin Kruunuvuorenrannassa. Lisäksi kaudella realisoitiin useampia maa-alueita, tärkeimpinä tonttien myynnit Helsingin Oulunkylässä ja Espoon Vermonniityssä. SATO ei toteuttanut katsauskaudella merkittäviä valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintoja tai 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 asutokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

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

SATOn omistamien sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen perustuu sisäiseen kvartaaleittain tehtävään arviointiprosessiin, joka on kehitetty yhdessä ulkopuolisen asiantuntijan (nykyisin: JLL) kanssa. Ulkopuolinen asiantuntija antaa kvartaaleittain 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 (JLL). Arvonmäärityksessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy konsernin johtoryhmä. Kauden aikana tapahtuneet arvonmuutokset analysoidaan kvartaalittain 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 liiketoiminnassa, 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 nykyarvoon. Kassavirrat perustuvat ennusteisiin kohteiden vuokratasosta, vajaakäytöstä, hoitokuluista sekä peruskorjaustarpeista. Diskonttokorko muodostuu tuottovaatimuksesta ja inflaatioennusteesta. 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, jolle niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä.

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



Milj. €	30.6.2021	30.6.2020	31.12.2020
<b>Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan</b>			
Tuottoarvo	4 501,9	4 293,0	4 337,9
Kauppa-arvo	115,7	110,9	102,7
Tasearvo	247,8	255,1	261,2
<b>Omistetut sijoituskiinteistöt yhteensä</b>	<b>4 865,4</b>	<b>4 659,0</b>	<b>4 701,7</b>
Käyttöoikeuskiinteistöt	51,0	47,5	51,8
<b>Sijoituskiinteistöt yhteensä</b>	<b>4 916,4</b>	<b>4 706,5</b>	<b>4 753,5</b>

### 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. €	1-6/2021	1-6/2020	1-12/2020
<b>Kirjanpitoarvo kauden alussa</b>	<b>2,8</b>	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>
Lisäykset	0,2	0,0	0,5
Vähennykset	-0,2	-0,2	-0,2
Vähennysten kertynyt poisto	0,2	0,1	0,2
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0
Kauden poistot ja arvonalentumiset	-0,5	-0,4	-0,9
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>2,5</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>

## 9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Milj. €	1-6/2021	1-6/2020	1-12/2020
<b>Kirjanpitoarvo kauden alussa</b>	<b>4,0</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>
Lisäykset	1,0	0,7	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	-0,5	-0,5	-1,0
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>4,5</b>	<b>3,9</b>	<b>4,0</b>

## 10. VUOKRASOPIMUKSET

### Käyttöoikeusomaisuuserät

Milj. €	1-6/2021	1-6/2020	1-12/2020
<b>Käyttöoikeuskiinteistöt</b>			
<b>Kirjanpitoarvo kauden alussa</b>	51,8	49,7	49,7
Lisäykset	0,0	0,2	2,5
Vähennykset	0,0	-1,9	-1,9
Sopimuskannan uudelleenarvostus	-0,5	0,0	2,4
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	-0,3	-0,5	-0,9
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>51,0</b>	<b>47,5</b>	<b>51,8</b>
<b>Muut käyttöoikeusomaisuuserät</b>			
<b>Kirjanpitoarvo kauden alussa</b>	6,6	7,7	7,7
Lisäykset	0,0	0,0	0,0
Sopimuskannan uudelleenarvostus	0,0	0,0	0,0
Tulosvaikutteinen poistot	-0,6	-0,6	-1,2
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>6,0</b>	<b>7,2</b>	<b>6,6</b>
<b>Kirjanpitoarvo kauden alussa yhteensä</b>	<b>58,4</b>	<b>57,5</b>	<b>57,5</b>
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa yhteensä</b>	<b>57,0</b>	<b>54,7</b>	<b>58,4</b>

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

### Vuokrasopimusvelat

Milj. €	30.6.2021	30.6.2020	31.12.2020
<b>Pitkäaikaiset</b>			
Maanvuokrasopimuksista	47,2	43,7	48,5
Muista vuokrasopimuksista	4,9	6,0	5,5
<b>Yhteensä</b>	<b>52,1</b>	<b>49,7</b>	<b>54,0</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>			
Maanvuokrasopimuksista	3,6	3,4	3,7
Muista vuokrasopimuksista	1,2	1,2	1,2
<b>Yhteensä</b>	<b>4,8</b>	<b>4,6</b>	<b>4,9</b>
<b>Vuokrasopimusvelat yhteensä</b>	<b>56,9</b>	<b>54,3</b>	<b>58,9</b>

## II. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.6.2021 oli 56 783 067 (56 783 067). Yhtiön hallussa on 166 000 (160 000) omaa osaketta. Yhtiökokouksen kauden aikana maksettavaksi päättämät osingot ovat esitetty seuraavassa taulukossa:

Milj. €	1-6/2021	1-6/2020	1-12/2020
<b>Kauden aikana maksettavaksi päätetyt osingot</b>			
Osinko 0,50 (0,00) euroa/osake	-28,3	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>-28,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

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. €	30.6.2021	30.6.2020	31.12.2020
<b>Korolliset velat</b>			
Yritystodistukset	15,0	52,9	5,5
Joukkovelkakirjalainat	1 094,7	995,4	1 244,0
Pankkilainat	843,3	944,5	920,8
Korkotukilainat	163,1	182,5	168,6
Aravalainat	39,7	46,7	42,6
<b>Yhteensä</b>	<b>2 155,7</b>	<b>2 221,9</b>	<b>2 381,5</b>

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskiporko oli 1,7 (2,0) %.

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

## 13. JOHDANNAISET

Milj. €	30.6.2021		30.6.2020	31.12.2020
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto
<b>Johdannaissopimusten käyvät arvot</b>				
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-28,8	-28,8	-40,1
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-	-	-12,7
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-28,8</b>	<b>-28,8</b>	<b>-52,7</b>

Milj. €	30.6.2021	30.6.2020	31.12.2020
<b>Johdannaissopimusten nimellisarvot</b>			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	524,2	658,3	555,0
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	73,4	73,4
<b>Yhteensä</b>	<b>524,2</b>	<b>731,7</b>	<b>628,4</b>

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon 9,1 (-3,1) 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 eräännyvät 1-10 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimuksiin sovelletaan vastapuolittain nettoutussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

#### 14. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT

Milj. €	30.6.2021			30.6.2020		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
<b>Varat</b>						
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0	-	-	1,0	-
Lainasaamiset	-	5,6	-	-	6,8	-
Yritystodistukset	-	-	-	-	-	-
Johdannaissaamiset	-	0,0	-	-	0,0	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	33,2	-	-	21,2	-
Rahavarat	-	14,4	-	-	126,1	-
<b>Velat</b>						
Joukkovelkakirjalainat	1 111,5	24,0	-	973,6	24,0	-
Muut lainat	-	1 064,1	-	-	1 229,5	-
Johdannaisvelat	-	28,8	-	-	52,7	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	17,0	-	-	14,8	-

Milj. €	31.12.2020		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
<b>Varat</b>			
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0	-
Lainasaamiset	-	6,8	-
Yritystodistukset	-	37,0	-
Johdannaissaamiset	-	0,0	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	12,7	-
Rahavarat	-	258,0	-
<b>Velat</b>			
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.

SATOn 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
<b>Varaukset kauden alussa 1.1.2020</b>	2,9	0,7	3,6
Varausten lisäykset	0,6	0,0	0,6
Käytetyt varaukset	-0,7	0,0	-0,7
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,1	0,0	-0,1
<b>Varaukset kauden lopussa 30.6.2021</b>	<b>2,6</b>	<b>0,7</b>	<b>3,3</b>
<b>Milj. €</b>	<b>30.6.2021</b>	<b>30.6.2020</b>	<b>31.12.2020</b>
Pitkäaikaiset varaukset	2,0	1,8	1,9
Lyhytaikaiset varaukset	1,4	3,4	1,7
<b>Yhteensä</b>	<b>3,3</b>	<b>5,2</b>	<b>3,6</b>



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

## 16. RAHAVIRTALASKELMAN LIITETIEDOT

Milj. €	4-6/2021	4-6/2020	1-6/2021	1-6/2020	1-12/2020
<b>Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa</b>					
Poistot	0,8	0,8	1,6	1,5	3,1
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	-80,4	-1,8	-112,0	-6,7	13,0
Varausten muutos	-0,3	0,0	-0,2	0,8	-0,9
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>-79,8</b>	<b>-1,0</b>	<b>-110,6</b>	<b>-4,3</b>	<b>15,3</b>
<b>Milj. €</b>					
<b>Korollisten velkojen muutokset kauden aikana</b>					
<b>Korolliset velat kauden alussa</b>	<b>2 200,9</b>	<b>2 135,0</b>	<b>2 381,5</b>	<b>2 098,4</b>	<b>2 098,4</b>
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	-43,7	90,6	-226,0	130,6	284,5
Ei-rahamääräiset muutokset:					
Valuuttakurssien muutos	-1,9	3,2	-0,7	-0,3	2,6
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä	0,6	0,6	1,2	1,1	3,9
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	-0,2	-7,5	-0,2	-7,9	-7,9
<b>Korolliset velat kauden lopussa</b>	<b>2 155,7</b>	<b>2 221,9</b>	<b>2 155,7</b>	<b>2 221,9</b>	<b>2 381,5</b>

## 17. VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

Milj. €	30.6.2021	30.6.2020	31.12.2020
<b>Lainavakuudet</b>			
Vakuudelliset velat	318,4	420,9	404,3
Annetut kiinteistövuokrat, käypä arvo	657,5	793,3	809,4
<b>Takaussitoumukset muiden puolesta</b>			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	3,9	4,5	4,5
Rs-takaukset	2,9	3,7	2,9
<b>Muut vakuudet</b>			
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	6,9	6,9	6,9
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	8,5	14,3	14,1
<b>Sitovat hankintasopimukset</b>			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	122,7	58,5	55,3
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	1,2	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 5,6 (7,4) milj.€.

## 18. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat SATO Oyj sekä sen emo-, sisar-, tytär- ja yhteis- ja osakkuusyrietykset. 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 yhteisyrittä 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. €	1-6/2021	1-6/2020	1-12/2020
Laajennetun johtoryhmän työsuhde-etuuksien henkilöstömenot			
Palkat ja muut työsuhde-etuudet	0,9	1,0	1,4
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9</b>	<b>1,0</b>	<b>1,4</b>

### 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 jälkeisiä tapahtumia.

# TUNNUSLUVUT, KONSERNI

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1-6/2021	1-6/2020	2020	2019	2018*	2017*	2016**
Liikevaihto, milj. €	148,2	152,1	303,4	295,6	290,4	280,1	262,7
Nettovookratuotto, milj. €	100,0	106,6	220,3	207,1	198,5	188,4	167,1
Liikevoitto, milj. €	194,0	99,7	179,6	725,6	273,3	230,1	267,2
Nettorahoituskulut, milj. €	-22,7	-23,4	-50,0	-55,1	-42,5	-45,8	-47,8
Tulos ennen veroja, milj. €	171,2	76,3	129,5	670,5	230,8	184,4	219,4
Taseen loppusumma, milj. €	5 012,9	4 915,5	5 104,7	4 718,2	3 922,4	3 693,1	3 562,2
Oma pääoma, milj. €	2 274,5	2 113,1	2 155,7	2 055,8	1 554,5	1 397,6	1 252,6
Korollinen vieras pääoma, milj. €	2 155,7	2 221,9	2 381,5	2 098,4	1 982,2	1 931,7	1 943,0
Sijoitetun pääoman tuotto, %	8,7 %	4,7 %	4,1 %	18,9 %	7,9 %	7,1 %	9,1 %
Oman pääoman tuotto, %	12,4 %	5,8 %	4,8 %	29,6 %	12,4 %	11,0 %	15,6 %
Omavaraisuusaste, %	45,4 %	43,0 %	42,2 %	43,6 %	39,6 %	37,8 %	35,2 %
Henkilöstö keskimäärin**	259	223	229	223	215	206	170
Henkilöstö kauden lopussa	283	224	242	229	218	212	175
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut</b>							
Tulos/osake, €	2,42	1,07	1,80	9,45	3,26	2,55	3,22
Oma pääoma/osake, €***	40,17	37,32	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
<b>Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus</b>							
Operatiivinen tulos, milj. €	46,9	52,8	109,0	91,4	98,7	82,8	69,5
Operatiivinen tulos/osake, €	0,83	0,93	1,92	1,61	1,74	1,46	1,28
Nettovarallisuus, milj. €	2 703,1	2 542,2	2 577,2	2 477,7	1 855,7	1 678,7	1 517,5
Nettovarallisuus/osake, €	47,74	44,90	45,52	43,76	32,77	29,65	26,80
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	38,5	59,1	132,1	91,2	97,9	92,4	86,2
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	0,68	1,04	2,33	1,61	1,73	1,63	1,59
<b>Tunnusluvut vuosineljänneksittäin</b>							
	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	
Liikevaihto, milj. €	74,2	74,0	75,0	76,2	76,5	75,6	
Nettovookratuotto, milj. €	55,1	44,9	53,5	60,3	59,6	47,0	
Liikevoitto, milj. €	126,0	67,9	40,6	39,2	54,3	45,5	
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta, milj. €	80,4	31,6	-6,0	-13,6	1,8	4,8	
Nettorahoituskulut, milj. €	-11,0	-11,8	-13,9	-12,7	-12,4	-11,0	
Tulos ennen veroja, milj. €	115,1	56,2	26,7	26,5	41,8	34,5	
Tulos/osake, €	1,63	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	56,6	
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj. €	42,7	16,9	42,4	18,3	32,5	27,3	
Prosentteina liikevaihdosta	57,5 %	22,9 %	56,6 %	24,0 %	42,4 %	36,2 %	
<b>Operatiiviset tunnusluvut vuosineljänneksittäin</b>							
Operatiivinen tulos, milj. €	27,6	19,3	24,2	32,0	30,7	22,1	
Operatiivinen tulos/osake, €	0,49	0,34	0,43	0,56	0,54	0,39	
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	17,2	21,3	36,4	36,6	29,8	29,3	
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	0,30	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 Vuokratasojen 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

<b>Nettovuokratuotto</b>	=	Vuokratuotot – Ylläpito- ja korjauskulut – Tontinvuokrat	
<b>Sijoitetun pääoman tuotto, %</b>	=	$\frac{\text{(Voitto tai tappio ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut)}}{\text{Taseen loppusumma (keskimäärin kauden aikana) - korottomat velat (keskimäärin kauden aikana)}}$	x 100
<b>Oman pääoman tuotto, %</b>	=	$\frac{\text{Voitto tai tappio verojen jälkeen}}{\text{Oma pääoma (keskimäärin kauden aikana)}}$	x 100
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma}}$	x 100
<b>Tulos/osake, €</b>	=	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin kauden aikana)}}$	
<b>Oma pääoma/osake, €</b>	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden päätöspäivänä}}$	
<b>Operatiivinen tulos</b>	=	Tilikauden tulos, IFRS –/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos – Sijoitusasuntojen luovutusvoitot + Sijoitusasuntojen luovutustappiot –/+ Uudisasuntomyynnin myyntikate huomioiden myynnin ja markkinoinnin kulut –/+ Tontfirealisointien myyntikate –/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos –/+ Edellisten erien laskennalliset verot – Määräysvallattomien osuus	
<b>Nettovarallisuus</b>	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma –/+ Johdannaisinstrumenttien käypä arvo (netto), ilman veroja –/+ Laskennalliset verosaamiset ja velat (netto)	
<b>Operatiivinen kassavirta (CE)</b>	=	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, 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](http://www.sato.fi) • [www.satodom.ru](http://www.satodom.ru)



sato

[asiakaspalvelu@sato.fi](mailto:asiakaspalvelu@sato.fi)

p. 020 334 443

[sato.fi](http://sato.fi)



in



f