

Q3 OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2021



SISÄLLYSLUETTELO

Avainluvut	3
SATO Oyj:n osavuositarkastus 1.1.–30.9.2021	4
Toimitusjohtaja Antti Aarnio	5
Toimintaympäristö	5
Katsauskausi 1.1.–30.9.2021 (1.1.–30.9.2020)	5
Liikevaihto ja tulos	5
Taloudellinen asema ja rahoitus	5
Asuntoliiketoiminta	6
Sijoituskiinteistöt	6
Henkilöstö	6
Katsauskausi 1.7.–30.9.2021 (1.7.–30.9.2020)	6
Liikevaihto ja tulos	6
Asuntoliiketoiminta	7
Sijoituskiinteistöt	7
Henkilöstö	7
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	8
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	8
Näkymät	8
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 30.9.2021	9
Taloudellinen kehitys	10
Konsernin tuloslaskelma, IFRS	13
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	14
Konsernitase, IFRS	15
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	16
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	17
Liitetiedot osavuositarkastukseen	18
Tunnusluvut, konserni	27
Tunnuslukujen kaavat	28

AVAINLUVUT



Avainluku	1-9/2021	1-9/2020	1-12/2020
Liikevaihto	223,2 milj. €	228,3 milj. €	303,4 milj. €
Asuntojen lukumäärä	26 594 asuntoa	26 628 asuntoa	26 792 asuntoa
Sijoituskiinteistöt	4,98 mrd. €	4,71 mrd. €	4,75 mrd. €
Investoinnit asunto-omaisuuteen	116,9 milj. €	83,3 milj. €	120,6 milj. €
Rakenteilla Suomi	1 417 kpl	467 kpl	385 kpl
Keskivuokra Suomessa kauden lopussa	17,46 €/m ² /kk	17,49 €/m ² /kk	17,51 €/m ² /kk
Operatiivinen kassavirta (CE)	74,7 milj. €	95,7 milj. €	132,1 milj. €
Oma pääoma kauden lopussa	2 310,7 milj. €	2 135,4 milj. €	2 155,7 milj. €

SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2021

VUOKRA-ASUNTOJEN KYSYNTÄ PARANI HIEMAN ALKUVUOTEEN 2021 VERRATTUNA

YHTEENVETO AJALTA 1.1.–30.9.2021 (1.1.–30.9.2020)

- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 94,7 % (97,0).
- Liikevaihto oli 223,2 (228,3) milj. €.
- Nettovuokratuotto oli 157,3 (166,9) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 211,7 (102,8) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 114,4 (-7,0) milj. €.
- Asuntoinvestoinnit olivat 116,9 (83,3) milj. €.
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 479,8 (4 587,8) milj. €.
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,3 % (4,2).
- Oma pääoma oli 2 310,7 (2 135,4) milj. €, 40,82 (37,72) €/osake.
- Osakekohtainen tulos oli 2,99 (1,44) €.
- Asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 41 (608) vuokra- ja 0 (63) omistusasuntoa sekä 0 (36) JoustoKotia.
- Rakenteilla on 1 294 (451) vuokra- ja 71 (16) omistusasuntoa sekä 52 (0) JoustoKotia.
- Talomestari-malli laajentui Tampereelle ja Turkuun: katsauskauden lopussa SATOssa työskenteli 45 talomestaria.
- Kilpailutilanne vuokranantajien kesken on kiristynyt ja vuokralaisten valinnan mahdollisuuksien kasvaessa onnistunut asiakaskokemus on entistä tärkeämmässä roolissa.

YHTEENVETO AJALTA 1.7.–30.9.2021 (1.7.–30.9.2020)

- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 95,1 % (96,5).
- Liikevaihto oli 74,9 (76,2) milj. €.
- Nettovuokratuotto oli 57,3 (60,3) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 40,5 (26,5) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 2,4 (-13,6) milj. €.
- Asuntoinvestoinnit olivat 57,3 (23,5) milj. €.
- Osakekohtainen tulos oli 0,57 (0,37) €.
- Asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 0 (0) vuokra- ja 0 (0) omistusasuntoa sekä 0 (0) JoustoKotia.

TOIMITUSJOHTAJA ANTTI AARNIO:

– Vuokra-asuntojen kysyntä parani hieman. SATOn vuokrausaste nousi lievästi alkuvuoteen verrattuna ja katsauskauden (1.7.–30.9.2021) vuokrausaste oli 95,1 % (96,5 %). Pääkaupunkiseudun kysyntä elpyi elokuusta alkaen. Tampereella, Turussa sekä muissa kasvukeskuksissa vuokra-asuntojen kysyntä lähti nousuun jo kesän aikana.

– Uudisasuntotuotanto on pääkaupunkiseudulla edelleen ennätyskorkealla tasolla ja sen taustalla keskeisenä tekijänä on kasvanut sijoittajakysyntä. Myös vuokra-asuntojen tarjonta on yhä korkealla tasolla. Kilpailutilanne vuokranantajien kesken on kiristynyt ja vuokralaisten valinnan mahdollisuuksien kasvaessa onnistunut asiakaskokemus on entistä tärkeämmässä roolissa.

– Talomestari-toimintamallia laajennettiin edelleen pääkaupunkiseudulla sekä Tampereella ja Turussa: Katsauskauden lopussa SATOssa työskenteli 45 talomestaria. Tavoitteena on, että SATOlla työskentelee 60 talomestaria vuoden loppuun mennessä. Vuoden 2019 lopussa käynnistetyssä toimintamallissa SATOn omien talomestareiden vastuulla on asuntojen ja talojen kiinteistötekniiset työt. Tavoittelemme talomestari-toimintamallilla entistä parempaa asiakaskokemusta ja tehokkaampaa ylläpitoa.

– Katsauskaudella keskityimme asiakaspalvelujemme uudistamiseen. Muutokset tehostavat asiakaspalvelumme ja vuokrauksemme päivittäistä työtä ja näkyvät asiakkaillemme entistä sujuvampana asiointina.

– Puukerrostalokohteen rakentaminen alkoi Lupajantiellä Helsingin Mellunmäessä. Kaksikerroksisiin taloihin tulee 112 uutta vuokra-asuntoa.

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

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen talouden toipuminen koronakriisistä on ollut nopeaa keväästä 2021 alkaen, kun rokotekattavuus on lisääntynyt ja rajoituksia on purettu. Kasvun ennustetaan jatkuvan vuonna 2022, jonka jälkeen se tulee hidastumaan. Valtionvarainministeriön syyskuun ennusteen mukaan Suomen talous kasvaa 3,3 % vuonna 2021 ja 2,9 % vuonna 2022. Tautitilanteen muutos, virusmuunnokset sekä rokotekattavuuden hidas kasvu tuovat kuitenkin edelleen epävarmuutta talouden kehittymiseen.

Koronapandemian negatiivista vaikutusta Suomen talouteen pyritään rajoittamaan Euroopan Keskuspankin, EU:n sekä Suomen valtion tukitoimenpiteillä. Euroopan talouskehityksestä johtuen korkotason arvioidaan pysyvän pidemmän aikaa matalalla tasolla, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin. Inflaation kehitys jatkossa voi mahdollisesti johtaa korkotason muutoksiin.

Suurten kaupunkien vuokra-asuntomarkkinoita on viime vuosina leimannut tarjonnan ripeä kasvu. Kasvu on pääosin lähtöisin vilkkaasta vuokra-asuntotuotannosta, jonka taustalla on vahva sijoittajakysyntä.

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

Vuonna 2020 alkaneesta koronapandemiasta huolimatta vuokra-asunnoille on kysyntää ja kaupungistumiskehityksen, joka pandemian aikana on väliaikaisesti hidastunut, uskotaan jatkuvan tulevana vuosina vahvana.

KATSAUSKAUSI 1.1.–30.09.2021 (1.1.–30.9.2020)

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Tammi-syyskuussa 2021 konsernin liikevaihto oli 223,2 (228,3) miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 245,4 (138,9) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 130,9 (145,9) miljoonaa euroa. Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli 114,4 (-7,0) miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä -33,7 (-36,1) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 211,7 (102,8) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-syyskuussa 74,7 (95,7) miljoonaa euroa.

Osakekohtainen tulos oli 2,99 (1,44) euroa.

TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli syyskuun lopussa yhteensä 5 070,8 (5 172,0) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 2 310,7 (2 135,4) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 40,82 (37,72) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli syyskuun lopussa 45,6 % (41,3). Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 7,0 miljoonaa euroa ja luototusaste oli syyskuun lopussa 42,6 % (43,4).

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolle suhteutettuna 10,1 % (5,2). Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,3 % (4,2).

Korollinen vieras pääoma oli syyskuun lopussa 2 169,1 (2 452,4) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 976,9 (2 229,9) miljoonaa euroa. Lainakannan keskikorko oli 1,7 % (1,9). Nettorahoituskulut olivat yhteensä -33,7 (-36,1) miljoonaa euroa.

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 10,9 (-1,8) miljoonaa euroa.

Reaalivakuudettoman rahoituksen osuus oli 86,2 % (82,7) kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli syyskuun lopussa 87,5 % (84,1) 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 223,2 (228,3) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 94,7 % (97,0) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 31,6 % (31,8).

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 17,46 (17,49) euroa/m²/kk.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 157,3 (166,9) miljoonaa euroa.

SIIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 30.9.2021 yhteensä 26 594 (26 628) asuntoa. Katsauskaudella valmistui 41 (608) vuokra-asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 165.

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 syyskuun lopussa yhteensä 4 975,4 (4 713,4) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 221,9 (55,6) miljoonaa euroa.

Syyskuun lopussa asuntojen arvosta noin 84 % on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 11 % Tampereella ja Turussa, 2 % Jyväskylässä ja Oulussa sekä noin 3 % Pietarissa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalkkua 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.

Asuntoinvestoinnit olivat 116,9 (83,3) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 90 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 46 prosenttia. Suomessa oli 30.9.2021 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 120,0 (54,4) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 14 (65). Yhteisarvoltaan nämä olivat 2,8 (6,3) miljoonaa euroa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli syyskuun lopussa 39,8 (60,1) miljoonaa euroa. Syyskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 15,3 (1,8) miljoonaa euroa.

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 1 800 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Suomessa valmistui 41 (608) vuokra- ja 0 (63) omistusasuntoa sekä 0 (36) JoustoKotia. Rakenteilla oli 30.9.2021 yhteensä 1 294 (451) vuokra- ja 71 (16) omistusasuntoa sekä 52 (0) JoustoKotia.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 67,6 (45,7) miljoonaa euroa.

Pietarissa SATOlla oli syyskuun lopussa yhteensä 531 (533) asuntoa. Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 95,6 (90,3) prosenttia. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa 289 (234) henkilöä, joista vakituksessa työsuhteessa oli 265 (217). Tammi-syyskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 268 (226) henkilöä. Henkilöstömäärän kasvu johtuu pääosin talomestari-mallin laajennuksesta.

KATSAUSKAUSI 1.7.–30.9.2021 (1.7.–30.9.2020)

LIIEKVAIHTO JA TULOS

Heinä-syyskuussa 2021 konsernin liikevaihto oli 74,9 (76,2) miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 51,4 (39,2) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 49,0 (52,8) miljoonaa euroa. Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli 2,4 (-13,6) miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä -10,9 (-12,7) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 40,5 (26,5) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen

jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli heinä-syyskuussa 36,2 (36,6) miljoonaa euroa.

Osakekohtainen tulos oli 0,57 (0,37) 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 74,9 (76,2) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 95,1 % (96,5) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 30,6 % (35,9).

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 17,46 (17,49) euroa/m²/kk.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 57,3 (60,3) miljoonaa euroa.

SIJOTUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 30.9.2021 yhteensä 26 594 (26 628) asuntoa. Katsauskaudella valmistui 0 (0) vuokra-asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 124.

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 syyskuun lopussa yhteensä 4 975,4 (4 713,4) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 59,0 (7,0) miljoonaa euroa.

Syyskuun lopussa asuntojen arvosta noin 84 % on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 11 % Tampereella ja Turussa, 2 % Jyväskylässä ja Oulussa sekä noin 3 % Pietarissa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalkkua 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.

Asuntoinvestoinnit olivat 57,3 (23,5) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 87 % kohdistui pääkaupunki-seudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 46 %. Suomessa oli 30.9.2021 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 120,0 (54,4) miljoonan euron arvosta.

Alkukesästä aloitettiin puukerrostalokohteen rakentaminen Lupajantiellä Helsingin Mellunmäessä. Kaksikerroksisiin puurakenteisiin pienkerrostaloihin tulee 112 uutta vapaarahoitteista vuokratokia. Lupajantien rakennusten suunnitteluratkaisuissa on huomioitu energiatehokkuus sekä vuosikymmeniä kestävä rakennusratkaisut ja -materiaalit. Asunnot ja yhteistilat on suunniteltu tehokkaasti, mikä osaltaan vähentää rakennuksen energiankulutusta ja pienentää hiilijalanjälkeä. Talojen lämmönlähteenä on maalämpö, jossa hyödynnetään maaperään varastoitunutta energiaa. Maalämpö vähentää hiilidioksidipäästöjä ja maalämmön etuna on, että sitä voidaan käyttää myös rakennuksen viilentämiseen. Lisäksi kohteeseen tulee aurinkopaneelit. Asunnot ovat muuttovalmiita toukuussa 2022.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 3 (5). Yhteisarvoltaan nämä olivat 0,8 (0,8) miljoonaa euroa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli syyskuun lopussa 39,8 (60,1) miljoonaa euroa. Syyskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 0,0 (0,0) miljoonaa euroa.

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 1 800 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Suomessa valmistui 0 (0) vuokra- ja 0 (0) omistusasuntoa sekä 0 (0) JoustoKotia. Rakenteilla oli 30.9.2021 yhteensä 1 294 (451) vuokra- ja 71 (16) omistusasuntoa sekä 52 (0) JoustoKotia.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 26,8 (11,9) miljoonaa euroa.

Pietarissa SATOlla oli syyskuun lopussa yhteensä 531 (533) asuntoa. Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 96,4 (91,6) prosenttia. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa 289 (234) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 265 (217). Heinä-syyskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 285 (232) henkilöä. Henkilöstömäärän kasvu johtuu pääosin talomestari-mallin laajennuksesta.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Luottoluokittaja Standard & Poor's vahvisti SATOn luottoluokituksen BBB, mutta muutti samalla luottoluokituksen näkymät negatiivisiksi. Näkymien muutos on suora seuraus SATOn pääomistajan Fastighets AB Balderin vastaavan luokituksen näkymien heikennyksestä.

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 edelleen jatkuva koronapandemia, jonka kesto ja vaikutusta Suomen talouteen on vaikea arvioida. Pandemian jatkuminen voi vaikuttaa merkittävään 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 suhdanvaihteluihin, tarjonnan kasvuun ja kysynnän muutoksiin. Asuntomarkkinan heikentyminen voi vaikuttaa negatiivisesti SATOn asuntokannan markkina-arvoon. SATO on strategiansa mukaisesti keskittynyt sijoituksissaan kasvukeskuksiin ja siten varmistamaan asuntojen vuokratavuuden ja arvon kehityksen.

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

Rahoitusriskien hallintaa ohjaa konsernin rahoituspolitiikka. Riskienhallinnan periaatteemme on määritetty SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Keskeisimpiä rahoitusriskejämme ovat maksuvalmius-, jälleenerahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleenerahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä, maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservkejä luottolimiittien ja muiden rahoitussitoumusten muodossa.

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

Vaihtuvakorkoiset lainat muodostavat korkoriskin, jota hallitsemme tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisen velan suhdetta joko kiinteäkorkoisilla velkajärjestelyillä tai korkojohdannaisilla. Katsauskauden päättyessä kiinteäkorkoisten lainojen osuus oli 68,6 % velkasalkusta.

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

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

NÄKYMÄT

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

Suomen talouden toipuminen koronakriisistä on ollut nopeaa keväästä 2021 alkaen, kun rokotekattavuus on kasvanut ja rajoituksia on purettu. Talouskasvun ennustetaan jatkuvan myös vuonna 2022 minkä jälkeen se tulee hidastumaan. Valtionvarainministeriön syyskuun ennusteen mukaan Suomen talous kasvaa 3,3 % vuonna 2021 ja 2,9 % vuonna 2022. Tautitilanteen muutos, virusmuunnokset sekä rokotekattavuuden hidaskasvu tuovat kuitenkin edelleen epävarmuutta talouden kehittymiseen.

Koronapandemian negatiivista vaikutusta Suomen talouteen pyritään rajoittamaan Euroopan Keskuspankin, EU:n sekä Suomen valtion tukitoimenpiteillä. Euroopan talouskehityksestä johtuen korkotason arvioidaan pysyvän pidemmän aikaa matalalla tasolla, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin. Inflaation kehitys jatkossa voi mahdollisesti johtaa korkotason muutoksiin.

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

Vuonna 2020 alkaneesta koronapandemiasta huolimatta vuokra-asunnoille on kysyntää ja kaupungistumiskehityksen, joka pandemian aikana on väliaikaisesti hidastunut, uskotaan jatkuvan tulevina vuosina edelleen vahvana. Pandemia on siirtänyt vuokra-asuntokysynnän painopistettä hienoisesti isompiin asuntoihin ja matalamman vuokratason alueille. Kummassakin taustalla on etätöiden lisääntyminen: tilaa tarvitaan enemmän, kun kotona myös työskennellään.

Koronapandemian aikana aiemmin lyhytaikaisessa vuokrauskäytössä olleita asuntoja on tarjottu pidempiaikaiseen vuokrauskäyttöön, mikä on joissain kaupungeissa tuonut merkittävänkin lisän tarjontaan. Kun kaikki pandemian leviämisen estämiseen liittyvät rajoitukset puretaan, matkustaminen yleisty ja opetuksessa siirrytään takaisin lähiopetukseen, vuokra-asuntojen kysynnän oletetaan lähtevän kasvuun.

Koronapandemian aiheuttaman epävarmuuden ja lisääntyneen tarjonnan seurauksena SATOn ulkoinen vaihtuvuus on kasvanut aiempiin vuosiin verrattuna. Kilpailutilanne vuokranantajien kesken on kiristynyt ja vuokralaisten valinnan mahdollisuuksien lisääntyessä onnistunut asiakaskokemus on entistä tärkeämmässä roolissa.

SATO panostaa voimakkaasti läsnäoloon asiakkaiden lähellä sekä digitaalisiin palveluihin. Toimenpiteiden odotetaan vaikuttavan positiivisesti vuokrausteeseen keskipitkällä aikavälillä.

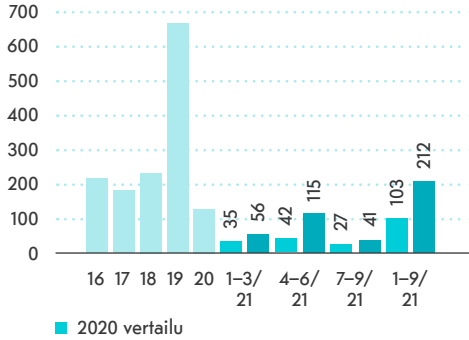
SATO OYJ:N OSAKKEENOMISTAJAT 30.9.2021

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet	kpl	%
Balder Finska Otag Ab (Fastighets Ab Balder)	31 746 745	55,9
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
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 (115 kpl)	967 710	1,7

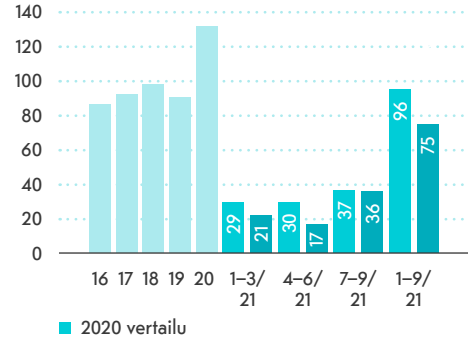
SATOn osakkeiden lukumäärä 30.9.2021 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 125. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,25 prosenttia 1.1.–30.9.2021.

TALOUDELLINEN KEHITYS

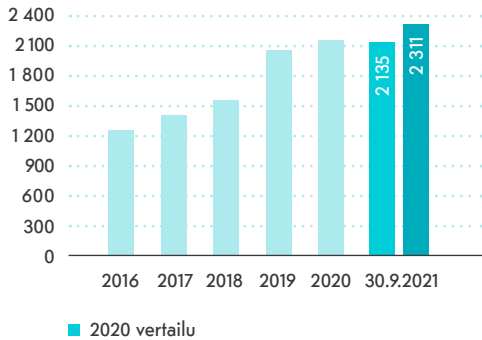
Tulos ennen veroja, milj. €



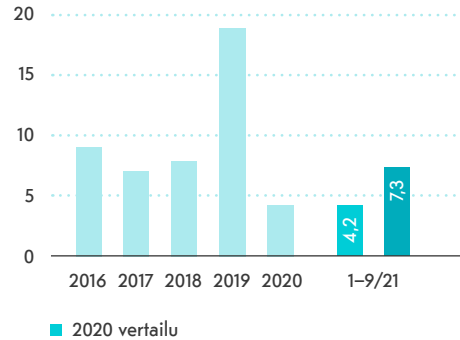
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



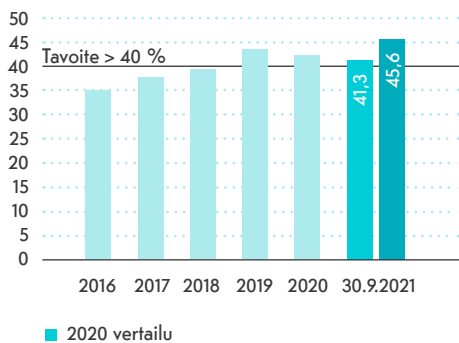
Oma pääoma, milj. €



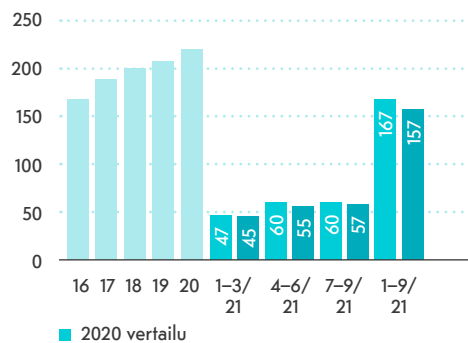
Sijoitetun pääoman tuotto, %



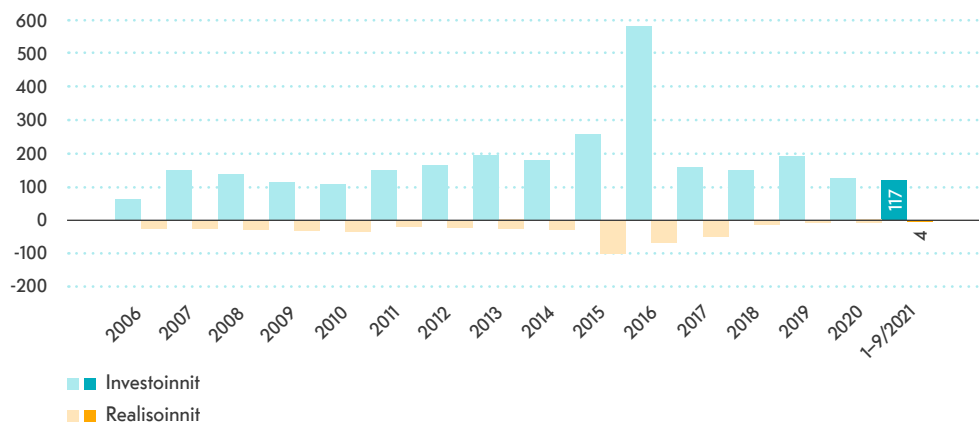
Omavaraisuusaste, %



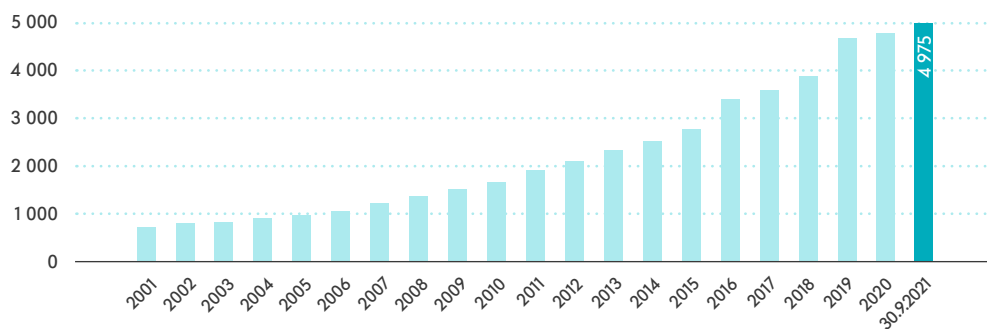
Nettovuokratuotto, milj. €



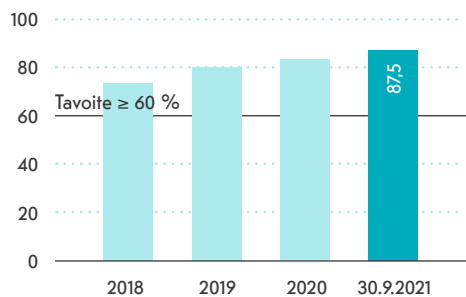
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



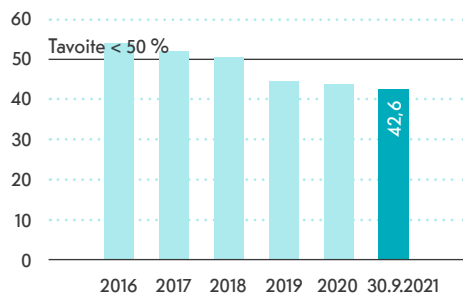
Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



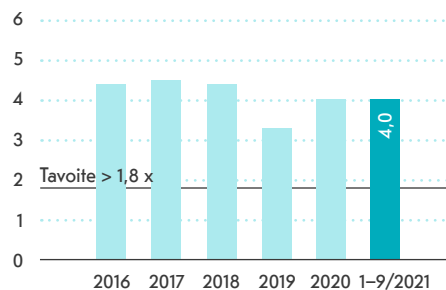
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



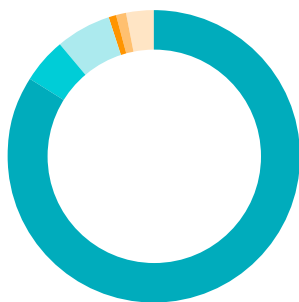
Luototusaste, %



Korkokatekerroin

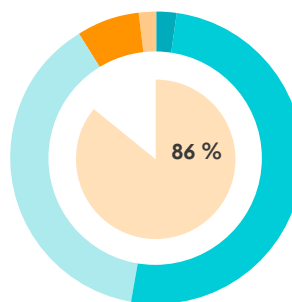


Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.9.2021



- Pääkaupunkiseutu 84 %
- Turun talousalue 5 %
- Tampereen talousalue 6 %
- Jyväskylän talousalue 1 %
- Oulun talousalue 1 %
- Pietari 3 %

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 30.9.2021, yht. 2 176 milj. €



- Yritystodistukset 50
- Joukkovelkakirjalainat 1 099
- Pankkilainat 835
- Korkotukilainat 156
- Aravalainat 37
- 86 % velkasalkusta reaalivakuudetonta

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.7.-30.9.2021	1.7.-30.9.2020	1.1.-30.9.2021	1.1.-30.9.2020	1.1.-31.12.2020
Liikevaihto	74,9	76,2	223,2	228,3	303,4
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-17,6	-16,0	-65,8	-61,5	-83,0
Nettotuotot	57,3	60,3	157,3	166,9	220,3
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	0,3	0,2	1,3	1,7	3,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	2,4	-13,6	114,4	-7,0	-13,0
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-8,4	-7,1	-25,9	-22,4	-30,6
Liiketoiminnan muut tuotot	-0,2	-0,1	-0,6	1,5	1,7
Liiketoiminnan muut kulut	0,0	-0,5	-1,1	-1,7	-2,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto	51,4	39,2	245,4	138,9	179,6
Rahoitustuotot	0,1	0,1	0,5	0,3	0,6
Rahoituskulut	-11,0	-12,7	-34,1	-36,4	-50,7
	-10,9	-12,7	-33,7	-36,1	-50,0
Voitto ennen veroja	40,5	26,5	211,7	102,8	129,5
Tuloverot	-8,3	-5,4	-42,6	-21,3	-27,6
Tilikauden voitto	32,2	21,1	169,1	81,5	101,9
Tilikauden voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	32,2	21,1	169,1	81,5	101,9
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	32,2	21,1	169,1	81,5	101,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton (euroa)	0,57	0,37	2,99	1,44	1,80
Laimennettu (euroa)	0,57	0,37	2,99	1,44	1,80
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.7.–30.9.2021	1.7.–30.9.2020	1.1.–30.9.2021	1.1.–30.9.2020	1.1.–31.12.2020
Muut laajan tuloksen erät					
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
Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahavirran suojaus	2,4	1,6	13,7	-2,3	-2,4
Muuntoerot	2,0	0,0	3,2	0,0	-0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-0,5	-0,3	-2,7	0,5	0,5
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	3,9	1,2	14,2	-1,8	-2,0
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	3,9	1,2	14,2	-1,8	-2,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	36,1	22,3	183,3	79,7	99,9
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	36,1	22,3	183,3	79,7	100,0
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	36,1	22,3	183,3	79,7	99,9

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	4 975,4	4 713,4	4 753,5
Aineelliset hyödykkeet	2,7	2,5	2,8
Aineettomat hyödykkeet	4,8	3,7	4,0
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0,1	0,1	0,1
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	1,0	1,0	1,0
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	5,7	6,9	6,6
Saamiset	2,8	6,8	2,8
Laskennalliset verosaamiset	11,4	14,8	14,2
Yhteensä	5 003,9	4 749,2	4 785,1
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	51,7	31,3	58,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	3,0	26,5	2,9
Rahavarat	12,1	365,1	258,0
Yhteensä	66,8	422,9	319,6
VARAT YHTEENSÄ	5 070,8	5 172,0	5 104,7
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot	-20,7	-31,6	-31,7
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,8	114,8	114,8
Kertyneet voittovarot	2 168,6	2 004,2	2 024,6
Yhteensä	2 310,9	2 135,6	2 155,9
Määräysvallattomien omistajien osuus	-0,2	-0,2	-0,2
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 310,7	2 135,4	2 155,7
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	413,2	390,0	387,2
Varaukset	2,0	1,7	1,9
Vuokrasopimusvelat	53,0	49,4	54,0
Johdannaisvelat	25,4	38,7	39,1
Korottomat velat	0,9	0,0	0,9
Korolliset velat	2 054,1	2 123,0	2 075,6
Yhteensä	2 548,6	2 602,8	2 558,7
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	88,6	77,9	72,4
Varaukset	1,3	2,5	1,7
Vuokrasopimusvelat	4,9	4,6	4,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	1,6	19,4	5,4
Korolliset velat	115,1	329,4	305,9
Yhteensä	211,4	433,8	390,3
VELAT YHTEENSÄ	2 760,1	3 036,6	2 949,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	5 070,8	5 172,0	5 104,7

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	1.7.–30.9.2021	1.7.–30.9.2020	1.1.–30.9.2021	1.1.–30.9.2020	1.1.–31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirrat					
Tilikauden voitto	32,2	21,1	169,1	81,5	101,9
Oikaisut:					
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	-1,6	13,4	-112,3	9,0	15,3
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,3	-0,2	-1,4	-1,8	-3,1
Muut oikaisut	-0,1	-0,1	-0,5	-0,1	0,1
Korkokulut ja muut rahoituskulut	11,0	12,7	34,1	36,4	50,7
Korkotuotot	-0,1	-0,1	-0,5	-0,3	-0,6
Osinkotuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verot	8,3	5,4	42,6	21,3	27,6
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	49,3	52,2	131,2	146,1	191,7
Käyttöpääoman muutos:					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-13,0	-7,3	-33,5	-22,1	-8,7
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	6,7	-4,5	25,9	1,6	-2,1
Maksetut korot	-5,7	-8,6	-38,1	-33,9	-44,5
Saadut korot	-0,8	0,7	-1,8	0,3	1,3
Maksetut verot	-5,2	-6,1	-20,5	-20,6	-19,6
Liiketoiminnan nettorahavirta	31,3	26,5	63,2	71,4	118,3
Investointien rahavirrat					
Investoinnit sijoitusomaisuuteen	-56,8	-19,8	-133,9	-88,2	-130,4
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,0	-0,1	-2,0	-0,7	-1,7
Lainasaamisten takaisinmaksut	5,5	0,0	43,6	2,5	-4,1
Myönnettyt lainat	0,0	0,0	0,0	-3,0	-33,4
Sijoitusomaisuuden realisointi	5,0	2,1	25,8	18,8	21,7
Investointien nettorahavirta	-47,4	-17,7	-66,6	-70,6	-147,9
Rahoituksen rahavirrat					
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	35,0	-10,0	44,5	-190,0	-227,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,0	407,9	7,0	766,5	766,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-22,2	-167,5	-264,7	-215,5	-254,5
Vuokravastuovelkojen takaisinmaksut	1,0	-0,2	-0,9	-1,7	-1,8
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	0,0	0,0	-28,3	0,0	0,0
Rahoituksen nettorahavirta	13,8	230,1	-242,5	359,2	282,7
Rahavarojen muutos					
Rahavarat kauden alussa	14,4	126,1	258,0	5,0	5,0
Kurssierot	0,0	0,1	-0,1	0,0	-0,1
Rahavarat kauden lopussa	12,1	365,1	12,1	365,1	258,0

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus							Oma pääoma yhteensä
	Osake-pääoma	Arvonmuutos- ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	
Oma pääoma 1.1.2020	4,4	-29,8	43,7	114,8	1 922,8	2 055,9	-0,2	2 055,8
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	-1,8	-	-	-	-1,8	-	-1,8
Muuntoerot	-	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Tilikauden tulos	-	-	-	-	81,5	81,5	0,0	81,5
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	-1,8	0,0	0,0	81,5	79,7	0,0	79,7
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut oikaisut	0,0	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	-1,8	0,0	0,0	81,5	79,7	0,0	79,7
Oma pääoma 30.9.2020	4,4	-31,6	43,7	114,8	2 004,3	2 135,6	-0,2	2 135,4

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus							Oma pääoma yhteensä
	Osake-pääoma	Arvonmuutos- ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	
Oma pääoma 1.1.2021	4,4	-31,7	43,7	114,8	2 024,6	2 155,9	-0,2	2 155,7
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	11,0	-	-	-	11,0	-	11,0
Muuntoerot	-	-	-	-	3,2	3,2	-	3,2
Tilikauden tulos	-	-	-	-	169,1	169,1	0,0	169,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	11,0	0,0	0,0	172,3	183,3	0,0	183,3
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,3	-28,3	0,0	-28,3
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	11,0	0,0	0,0	144,0	155,0	0,0	155,0
Oma pääoma 30.9.2021	4,4	-20,7	43,7	114,8	2 168,6	2 310,9	-0,2	2 310,7

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 80 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueilla sekä Pietarissa.

2. LAATIMISPERUSTA JA UUDET LASKENTASTANDARDIT

SATOn osavuositarkastus on laadittu noudattaen IAS 34 *Osavuositarkastukset* -standardia. Kaikki osavuositarkastuksen luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluovasta. Osavuositarkastuksen laatiminen edellyttää, että yhtiön johto tekee arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin. Toteutuneet tulokset voivat poiketa näistä arvioista. Osavuositarkastuksessa esitettävää tietoa 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 osavuositarkastuksen laadinnassa on noudatettu samoja laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuosittilinpäätöksessä.

3. SEGMENTTILIITETIEDOT

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

LIIKEVAIHTO ALUEITTAIN

Milj. €	7-9/2021	7-9/2020	1-9/2021	1-9/2020	1-12/2020
Suomi	73,5	74,9	219,1	224,2	297,9
Venäjä	1,4	1,3	4,0	4,1	5,4
Yhteensä	74,9	76,2	223,2	228,3	303,4

PITKÄAIKAISET VARAT ALUEITTAIN

Milj. €	30.9.2021			30.9.2020		
	Suomi	Venäjä	Yhteensä	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	4 848,1	127,3	4 975,4	4 615,0	98,5	4 713,4
Aineelliset hyödykkeet	2,7	0,0	2,7	2,4	0,0	2,5
Aineettomat hyödykkeet	4,8	0,0	4,8	3,7	0,0	3,7
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	5,7	-	5,7	6,9	-	6,9
Osuudet yhteis- ja osakkuusyhtymissä	0,1	-	0,1	0,1	-	0,1
Yhteensä	4 861,4	127,4	4 988,7	4 628,0	98,6	4 726,5

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
Yhteensä	4 664,3	102,8	4 767,0

4. MYYTYJEN SIOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

Milj. €	7-9/2021	7-9/2020	1-9/2021	1-9/2020	1-12/2020
Tuotot sijoitusasuntojen myynnistä					
Myyntituotot sijoitusasunnoista	1,1	0,8	3,6	6,1	8,3
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-1,1	-0,7	-3,7	-4,5	-5,8
Yhteensä	0,0	0,1	-0,1	1,6	2,5
Tuotot maa-alueiden myynnistä					
Maa-alueiden myyntituotot	1,4	0,2	19,9	6,4	8,5
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-1,2	-0,1	-18,6	-6,3	-7,9
Yhteensä	0,3	0,1	1,3	0,1	0,6
Yhteensä	0,3	0,2	1,3	1,7	3,0

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

5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Milj. €	7-9/2021	7-9/2020	1-9/2021	1-9/2020	1-12/2020
Liiketoiminnan muut tuotot					
Uudisasuntojen myyntituotot	0,0	0,0	0,0	18,7	18,7
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-0,3	-0,2	-0,9	-17,6	-17,6
Muut tuotot	0,1	0,1	0,3	0,3	0,6
Yhteensä	-0,2	-0,1	-0,6	1,5	1,7

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	7-9/2021	7-9/2020	1-9/2021	1-9/2020	1-12/2020
Rahoitustuotot					
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,1	0,1	0,4	0,3	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
Yhteensä	0,1	0,1	0,5	0,3	0,6
Rahoituskulut					
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista rahoitusveloista	-7,2	-7,5	-22,0	-20,2	-28,8
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-1,8	-3,0	-6,1	-9,0	-11,5
Korkokulut vuokravastuuvetoista	-0,8	-0,8	-2,5	-2,3	-3,1
Valuuttakurssitappiot	0,0	-0,2	0,0	-0,5	-0,3
Muut rahoituskulut	-1,2	-1,3	-3,6	-4,4	-6,9
Yhteensä	-11,0	-12,7	-34,1	-36,4	-50,7
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-10,9	-12,7	-33,7	-36,1	-50,0

7. SIIJOITUSKIINTEISTÖT

Milj. €	1-9/2021	1-9/2020	1-12/2020
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	4 753,5	4 657,9	4 657,9
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt	15,8	0,0	2,7
Lisäinvestoinnit	117,3	88,8	133,4
Myydyt sijoituskiinteistöt	-22,4	-28,6	-31,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,9	1,4	1,6
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä	-5,0	0,8	-0,2
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta*	114,4	-7,0	-13,0
Valuuttakurssierot, ei tulosvaikutteiset	1,3	0,0	0,0
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	-0,5	0,1	2,4
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	4 975,4	4 713,4	4 753,5

* Erä Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita 6,7 (-30,1) 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 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 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 toteutuessa tavankukaisessa 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 vuokratuilla 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. €	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Tuottoarvo	4 548,0	4 307,7	4 337,9
Kauppa-arvo	127,3	98,5	102,7
Tasearvo	247,8	259,3	261,2
Omistetut sijoituskiinteistöt yhteensä	4 923,1	4 665,4	4 701,7
Käyttöoikeuskiinteistöt	52,3	48,0	51,8
Sijoituskiinteistöt yhteensä	4 975,4	4 713,4	4 753,5

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet ovat esitetty konsernitilinpäätöksessä 2020. Kvartaaleittain muutokset eivät ole olennaisia. Kaikki SATOn sijoituskiinteistöt luokitellaan IFRS 13 mukaan käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasolle 3 sisällytetään erät joiden käyvän arvon määrittämisessä on käytetty omaisuuserää tai velkaa koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

8. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Milj. €	1-9/2021	1-9/2020	1-12/2020
Kirjanpitoarvo kauden alussa	2,8	3,2	3,2
Lisäykset	0,7	0,0	0,5
Vähennykset	-0,3	-0,2	-0,2
Vähennysten kertynyt poisto	0,3	0,2	0,2
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0
Kauden poistot ja arvonalentumiset	-0,7	-0,7	-0,9
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	2,7	2,5	2,8

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Milj. €	1-9/2021	1-9/2020	1-12/2020
Kirjanpitoarvo kauden alussa	4,0	3,7	3,7
Lisäykset	1,5	0,8	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	-0,8	-0,8	-1,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	4,8	3,7	4,0

10. VUOKRASOPIMUKSET

Käyttöoikeusomaisuuserät

Milj. €	1-9/2021	1-9/2020	1-12/2020
Käyttöoikeuskiinteistöt			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	51,8	49,7	49,7
Lisäykset	1,4	0,9	2,5
Vähennykset	0,0	-1,9	-1,9
Sopimus kannan uudelleenarvostus	-0,5	0,1	2,4
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	-0,5	-0,7	-0,9
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	52,3	48,0	51,8
Muut käyttöoikeusomaisuuserät			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	6,6	7,7	7,7
Lisäykset	0,0	0,0	0,0
Sopimus kannan uudelleenarvostus	0,0	0,0	0,0
Tulosvaikutteinen poistot	-0,9	-0,9	-1,2
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	5,7	6,9	6,6
Kirjanpitoarvo kauden alussa yhteensä	58,4	57,5	57,5
Kirjanpitoarvo kauden lopussa yhteensä	58,0	54,9	58,4

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

Vuokrasopimusvelat

Milj. €	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Pitkäaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	48,4	43,7	48,5
Muista vuokrasopimuksista	4,6	5,7	5,5
Yhteensä	53,0	49,4	54,0
Lyhytaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	3,7	3,4	3,7
Muista vuokrasopimuksista	1,2	1,2	1,2
Yhteensä	4,9	4,6	4,9
Vuokrasopimusvelat yhteensä	57,9	54,0	58,9

II. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.9.2021 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. €	1-9/2021	1-9/2020	1-12/2020
Kauden aikana maksettavaksi päätetyt osingot			
Osinko 0,50 (0,00) euroa/osake	-28,3	0,0	0,0
Yhteensä	-28,3	0,0	0,0

SATO Oyj:n yhtiökokous päätti 25.3.2021 jakaa tilikaudelta 2020 osinkoa 0,50 euroa osakkeelta, yhteensä 28,3 milj. €. Osinko maksettiin 7.4.2021.

12. KOROLLISET VELAT

Milj. €	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Korolliset velat			
Yritystodistukset	50,0	42,9	5,5
Joukkovelkakirjalainat	1 095,0	1 243,6	1 244,0
Pankkilainat	831,9	943,3	920,8
Korkotukilainat	155,6	179,0	168,6
Aravalainat	36,7	43,5	42,6
Yhteensä	2 169,1	2 452,4	2 381,5

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskiporko oli 1,7 (1,9) %.

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

13. JOHDANNAISET

Milj. €	30.9.2021			30.9.2020		31.12.2020
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto	Netto
Johdannaissopimusten käyvät arvot						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-26,4	-26,4	-39,3	-39,4	-39,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-	-	-12,3	-9,0	-9,0
Yhteensä	0,0	-26,4	-26,4	-51,6	-48,4	-48,4

Milj. €	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	510,9	615,0	555,0
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	73,4	73,4
Yhteensä	510,9	688,4	628,4

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon 10,9 (-1,8) 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. €	30.9.2021			30.9.2020		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0	-	-	1,0	-
Lainasaamiset	-	0,2	-	-	6,8	-
Yritystodistukset	-	-	-	-	-	-
Johdannaissaamiset	-	0,0	-	-	0,0	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	45,7	-	-	28,3	-
Rahavarat	-	12,1	-	-	365,1	-
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	1 111,5	24,0	-	1 242,5	24,0	-
Muut lainat	-	1 076,9	-	-	1 211,5	-
Johdannaisvelat	-	26,4	-	-	51,6	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	17,2	-	-	12,9	-

Milj. €	31.12.2020		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat			
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0	-
Lainasaamiset	-	6,8	-
Yritystodistukset	-	37,0	-
Johdannaissaamiset	-	0,0	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	12,7	-
Rahavarat	-	258,0	-
Velat			
Joukkovelkakirjalainat			1 261,2
Muut lainat			1 141,0
Johdannaisvelat			48,4
Ostovelat ja muut korottomat velat			19,1

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

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

15. VARAUKSET

Milj. €	Reklamaatio- kuluvaraus	Muut varaukset	Yhteensä
Varaukset kauden alussa 1.1.2021	2,9	0,7	3,6
Varausten lisäykset	0,9	0,0	0,9
Käytetyt varaukset	-1,0	0,0	-1,0
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,1	0,0	-0,1
Varaukset kauden lopussa 30.9.2021	2,6	0,7	3,3

Milj. €	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Pitkäaikaiset varaukset	2,0	1,7	1,9
Lyhytaikaiset varaukset	1,3	2,5	1,7
Yhteensä	3,3	4,2	3,6

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

16. RAHAVIRTALASKELMAN LIITETIEDOT

Milj. €	7-9/2021	7-9/2020	1-9/2021	1-9/2020	1-12/2020
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa					
Poistot	0,8	0,8	2,4	2,3	3,1
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	-2,4	13,6	-114,4	7,0	13,0
Varausten muutos	0,0	-1,0	-0,3	-0,2	-0,9
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	-1,6	13,4	-112,3	9,0	15,3

Milj. €	7-9/2021	7-9/2020	1-9/2021	1-9/2020	1-12/2020
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana					
Korolliset velat kauden alussa	2 155,7	2 221,9	2 381,5	2 098,4	2 098,4
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	12,8	230,3	-213,2	360,9	284,5
Ei-rahamääräiset muutokset:					
Valuuttakurssien muutos	0,0	-0,5	-0,7	-0,7	2,6
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä	0,6	0,6	1,8	1,7	3,9
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	0,0	0,0	-0,2	-7,9	-7,9
Korolliset velat kauden lopussa	2 169,1	2 452,4	2 169,1	2 452,4	2 381,5

17. VAKUudet, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

Milj. €	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	296,5	413,1	404,3
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	634,7	772,2	809,4
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	0,0	4,5	4,5
Rs-takaukset	2,9	3,7	2,9
Muut vakuudet			
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	7,4	6,9	6,9
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	8,2	14,1	14,1
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	120,0	54,4	55,3
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	1,7	0,7	0,7
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,0	0,0	0,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	53,9	30,2	44,7

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistivat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsiteltiin strukturoituna yhteisinä, joita ei yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 0,0 (7,3) milj.€.

18. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat SATO Oyj sekä sen emo-, sisar-, tytär- ja 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 prosenttia tai enemmän, katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden ollessa alle 20 prosenttia luetaan omistaja lähipiiriin, kun sillä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta.

Vuonna 2021 lähipiiriin on SATO Oyj:n omistajista ja niiden lähiyhtiöistä katsottu kuuluvan Balder Finska Otas AB, Balder-konserniin kuuluvat yhtiöt (emoyhtiö: Fastighets Ab Balder), Erik Selin Fastigheter AB, Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool emoyhtiöineen ja varainhoitajineen (Stichting Pensioenfonds ABP, osakkuusosuus >95 prosenttia; manageri: APG Asset Management NV) sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

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

SATO laajensi johtoryhmän käsitettä kauden 2020 lopussa. Vertailukauden tiedot on oikaistu sisältämään laajennetun johtoryhmän työsuhte-etuksien henkilöstömenot kauden 2020 osalta.

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

Milj. €	1-9/2021	1-9/2020	1-12/2020
Laajennetun johtoryhmän työsuhte-etuksien henkilöstömenot			
Palkat ja muut työsuhte-etuudet	1,5	1,3	1,8
Yhteensä	1,5	1,3	1,8

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

Luottoluokittaja Standard & Poor's on vahvistanut SATO Oyj:n BBB-tason luottoluokituksen, mutta muutti samalla luottoluokituksen näkymät negatiivisiksi. Näkymien muutos on suora seuraus SATOn pääomistajan Fastighets AB Balderin vastaavan luokituksen näkymien heikennyksestä.

Ei muita olennaisia raportointikauden päättymisen jälkeisiä tapahtumia.

TUNNUSLUVUT, KONSERNI

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1-9/2021	1-9/2020	2020	2019	2018*	2017*	2016**
Liikevaihto, milj. €	223,2	228,3	303,4	295,6	290,4	280,1	262,7
Nettovuokratuotto, milj. €	157,3	166,9	220,3	207,1	198,5	188,4	167,1
Liikevoitto, milj. €	245,4	138,9	179,6	725,6	273,3	230,1	267,2
Nettorahoituskulut, milj. €	-33,7	-36,1	-50,0	-55,1	-42,5	-45,8	-47,8
Tulos ennen veroja, milj. €	211,7	102,8	129,5	670,5	230,8	184,4	219,4
Taseen loppusumma, milj. €	5 070,8	5 172,0	5 104,7	4 718,2	3 922,4	3 693,1	3 562,2
Oma pääoma, milj. €	2 310,7	2 135,4	2 155,7	2 055,8	1 554,5	1 397,6	1 252,6
Korollinen vieras pääoma, milj. €	2 169,1	2 452,4	2 381,5	2 098,4	1 982,2	1 931,7	1 943,0
Sijoitetun pääoman tuotto, %	7,3 %	4,2 %	4,1 %	18,9 %	7,9 %	7,1 %	9,1 %
Oman pääoman tuotto, %	10,1 %	5,2 %	4,8 %	29,6 %	12,4 %	11,0 %	15,6 %
Omavaraisuusaste, %	45,6 %	41,3 %	42,2 %	43,6 %	39,6 %	37,8 %	35,2 %
Henkilöstö keskimäärin**	268	226	229	223	215	206	170
Henkilöstö kauden lopussa	289	234	242	229	218	212	175
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos/osake, €	2,99	1,44	1,80	9,45	3,26	2,55	3,22
Oma pääoma/osake, €***	40,82	37,72	38,07	36,31	27,46	24,68	22,12
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. €	77,2	84,8	109,0	91,4	98,7	82,8	69,5
Operatiivinen tulos/osake, €	1,36	1,50	1,92	1,61	1,74	1,46	1,28
Nettovarallisuus, milj. €	2 739,1	2 562,4	2 577,2	2 477,7	1 855,7	1 678,7	1 517,5
Nettovarallisuus/osake, €	48,38	45,25	45,52	43,76	32,77	29,65	26,80
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	74,7	95,7	132,1	91,2	97,9	92,4	86,2
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	1,32	1,69	2,33	1,61	1,73	1,63	1,59
Tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020
Liikevaihto, milj. €	74,9	74,2	74,0	75,0	76,2	76,5	75,6
Nettovuokratuotto, milj. €	57,3	55,1	44,9	53,5	60,3	59,6	47,0
Liikevoitto, milj. €	51,4	126,0	67,9	40,6	39,2	54,3	45,5
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta, milj. €	2,4	80,4	31,6	-6,0	-13,6	1,8	4,8
Nettorahoituskulut, milj. €	-10,9	-11,0	-11,8	-13,9	-12,7	-12,4	-11,0
Tulos ennen veroja, milj. €	40,5	115,1	56,2	26,7	26,5	41,8	34,5
Tulos/osake, €	0,57	1,63	0,79	0,36	0,37	0,59	0,48
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, milj. kpl	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6
Asuntoinvestoinnit, milj. €	57,3	42,7	16,9	42,4	18,3	32,5	27,3
Prosentteina liikevaihdosta	76,5 %	57,5 %	22,9 %	56,6 %	24,0 %	42,4 %	36,2 %
Operatiiviset tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
Operatiivinen tulos, milj. €	30,3	27,6	19,3	24,2	32,0	30,7	22,1
Operatiivinen tulos/osake, €	0,53	0,49	0,34	0,43	0,56	0,54	0,39
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	36,2	17,2	21,3	36,4	36,6	29,8	29,3
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	0,64	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 *Vuokrasopimukset* -standardin käyttöönoton vaikutus on huomioitu tunnusluvuissa vuodesta 2019 alkaen. Tätä aiempien vuosien tunnuslukuja ei ole oikaistu.

** Sisältää kesätyöntekijät.

*** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta.

TUNNUSLUKUJEN KAAVAT

Nettovuokratuotto	= Vuokratuotot – Ylläpito- ja korjauskulut – Tontinvuokrat	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	= $\frac{\text{(Voitto tai tappio ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut)}}{\text{Taseen loppusumma (keskimäärin kauden aikana) - korottomat velat (keskimäärin kauden aikana)}}$	x 100
Oman pääoman tuotto, %	= $\frac{\text{Voitto tai tappio verojen jälkeen}}{\text{Oma pääoma (keskimäärin kauden aikana)}}$	x 100
Omavaraisuusaste, %	= $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma}}$	x 100
Tulos/osake, €	= $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin kauden aikana)}}$	
Oma pääoma/osake, €	= $\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden päätöspäivänä}}$	
Operatiivinen tulos	= Tilikauden tulos, IFRS –/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos – Sijoitusasuntojen luovutusvoitot + Sijoitusasuntojen luovutustappiot –/+ Uudisasuntomyynnin myyntikate huomioiden myynnin ja markkinoinnin kulut –/+ Tonttirealisointien myyntikate –/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos –/+ Edellisten erien laskennalliset verot – Määräysvallattomien osuus	
Nettovarallisuus	= Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma –/+ Johdannaisinstrumenttien käypä arvo (netto), ilman veroja –/+ Laskennalliset verosaamiset ja velat (netto)	
Operatiivinen kassavirta (CE)	= Liikevoitto +/- Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta + Poistot +/- Varausten muutokset +/- Etuuspohjaiset eläkekulut – Kassavirtavaikuttiset rahoitustuotot ja -kulut – Kassavirtavaikuttiset verot +/- Muut erät	

Yhteystiedot:

Helsinki: Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki, 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 ja Asiakaspalvelu:

020 334 443

Julkaisujen tilaaminen:

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

www.sato.fi • www.satodom.ru

sato

asiakaspalvelu@sato.fi

p. 020 334 443

sato.fi

