

H1 PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2024



SISÄLLYSLUETTELO

AVAINLUVUT	3
SATO OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2024	4
Toimitusjohtaja Antti Aarnio.....	5
Toimintaympäristö	5
Katsauskausi 1.1.–30.6.2024 (1.1.–30.6.2023).....	6
Liikevaihto ja tulos	6
Taloudellinen asema ja rahoitus	6
Asuntoliiketoiminta	6
Sijoituskiinteistöt.....	6
Henkilöstö.....	7
Kausi 1.4.–30.6.2024 (1.4.–30.6.2023)	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 30.6.2024.....	9
TALOUDELLINEN KEHITYS	10
KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS	13
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS	14
KONSERNITASE, IFRS	15
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS	16
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS	17
LIITETIEDOT PUOLIVUOSIKATSAUKSEEN	18
TUNNUSLUVUT, KONSERNI	27
TUNNUSLUKIJEN KAAVAT	28

AVAINLUVUT



Avainluku	1-6/2024	1-6/2023	1-12/2023
Liikevaihto	150,5 milj. €	142,4 milj. €	288,4 milj. €
Asuntojen lukumäärä	25 578 asuntoa	25 143 asuntoa	25 468 asuntoa
Sijoituskiinteistöt	4 929,4 milj. €	4 956,0 milj. €	4 885,7 milj. €
Investoinnit asunto-omaisuuteen	22,8 milj. €	92,7 milj. €	150,0 milj. €
Rakenteilla	257 kpl	679 kpl	349 kpl
Keskivuokra kauden lopussa	18,30 €/m ² /kk	18,05 €/m ² /kk	18,07 €/m ² /kk
Operatiivinen kassavirta (CE)	34,3 milj. €	-9,6 milj. €	32,9 milj. €
Oma pääoma	2 564,7 milj. €	2 400,9 milj. €	2 435,0 milj. €

SATO OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2024: VUOKRA-ASUNTOJEN KYSYNTÄ ELPYMÄSSÄ

YHTEENVETO AJALTA 1.1.–30.6.2024 (1.1.–30.6.2023)

- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,1 % (95,0).
- Liikevaihto oli 150,5 milj. € (142,4).
- Nettovuokratuotto oli 101,1 milj. € (93,4).
- Tulos ennen veroja oli 50,9 milj. € (-101,2).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 6,8 milj. € (-122,0).
- Asuntoinvestoinnit olivat 22,8 milj. € (92,7).
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 531,2 milj. € (4 554,9).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,8 % (-3,0).
- Oma pääoma oli 2 564,7 milj. € (2 400,9), 30,21 €/osake (42,41).
- Osakekohtainen tulos oli 0,53 € (-1,51).
- Asuntoja valmistui yhteensä 92 vuokra-asuntoa (648). Peruskorjauksesta valmistui 56 vuokra-asuntoa (197).
- Rakenteilla on 257 vuokra-asuntoa (679).
- Hoitokate parani vertailukauteen verrattuna toiminnan tehostamisen ja säästötoimenpiteiden ansiosta.
- Vuokrausaste parani lievästi kysynnän kasvaessa.

YHTEENVETO AJALTA 1.4.–30.6.2024 (1.4.–30.6.2023)

- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,3 % (95,0).
- Liikevaihto oli 75,8 milj. € (71,5).
- Nettovuokratuotto oli 57,5 milj. € (52,5).
- Tulos ennen veroja oli 31,4 milj. € (-69,1).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 5,1 milj. € (-75,1).
- Asuntoinvestoinnit olivat 10,0 milj. € (46,5).
- Osakekohtainen tulos oli 0,30 € (-1,05).
- Asuntoja valmistui yhteensä 0 vuokra-asuntoa (513). Peruskorjauksesta valmistui 0 vuokra-asuntoa (125).
- Rakenteilla on 257 vuokra-asuntoa (679).

TOIMITUSJOHTAJA ANTTI AARNIO:

- Olemme saaneet parannettua hoitokatettamme toimintaamme tehostamalla ja säästötoimenpiteitä tekemällä. Myös vuokrausasteen nousu on vaikuttanut hoitokatteeseen positiivisesti.
- Vuokra-asuntojen kysyntä on etenkin Helsingissä hienoisessa kasvussa ja sen seurauksena vuokrausasteemme on parantunut viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.
- Inflaatio jatkaa alenemista ja oli Suomessa huhtikuussa 1,9 %. Euroalueella inflaatio nousi toukokuussa 2,6 %:iin (YoY) huhtikuun 2,4 %:sta ja oli ennusteita hieman korkeampi. Markkinoiden odotusten mukaisesti Euroopan keskuspankki alensi kesäkuun kokouksessaan talletuskorkoa 0,25 prosenttiyksikköä ja jatkaa alentamista kuluvan vuoden aikana.
- Uusimpien vuokra-asuntojemme, Espoon Finnooseen syksyllä valmistuvan Peijinkuja 6:n SATOkotien vuokraus alkoi toukokuussa. Naapuritalo, Peijinkuja 10, valmistuu joulukuussa 2024 ja on toistaiseksi viimeinen rakenteilla oleva kohteemme.
- Markkinatutkimusyrittäjä Neplan mukaan SATO on selkeästi toimialansa eli vuokra-asumisen tunnetuin brändi. Vuoden 2023 tutkimusyhteenvedon mukaan olimme ensimmäinen mieleen tuleva vuokranantaja yli viidennekselle vastaajista.
- Kesäkuussa päättyneiden muutosneuvotteluiden seurauksena SATO:n organisaatio on sopeutettu vallitsevaa toimintaympäristöä vastaavaksi ja kiinteät kulumme alenevat noin miljoona euroa. Suurin osa säästöistä toteutuu vuonna 2025.
- Kiitän satolaisia avoimuudesta, asiantuntijuudesta ja sinnikkyyydestä sekä niin asukkaidemme viihtymisen kuin asumisen jatkuvan kehittämisen eteen tehdystä työstä.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Katsauskaudella keskeisimpiä SATO:n toimintaympäristöön vaikuttavia tekijöitä olivat yhä runsas vuokra-asuntotarjonta sekä taloudellinen epävarmuus. Epävarmuutta lisäävät talouden hidaskasvu, työttömien työntekijöiden määrän kasvu, korkea korkotaso sekä geopolittiset riskit.

Inflaatio jatkoi laskuaan ja oli huhtikuussa Suomessa 1,9 % ja euroalueella 2,4 %. Toukokuussa euroalueen inflaatio nousi 2,6 %:iin. Pitkään jatkunut laskutrendi mahdollisti sen, että Euroopan keskuspankki aloitti kesäkuussa ohjauksen alentamisen ja markkinat odottavat koron laskevan edelleen loppuvuoden aikana. Heikko talouskasvu ja työllisyyden heikkeneminen pitävät

kuluttajien luottamuksen matalalla tasolla. Jatkossa sekä aleneva korkotaso että laskeva inflaatio parantavat kuluttajien ostovoimaa ja työllisyyttä, ja talouden odotetaan kasvavan Suomessa maltillisesti.

Asuntojen uudisrakentaminen hiipuu edelleen. Tilastokeskuksen mukaan uudisrakentamiseen myönnettiin rakennuslupia vuoden 2024 tammi-maaliskuun aikana 20 % vähemmän kuin vuotta aiemmin. Myönnettyjen lupien ja aloitettujen hankkeiden jo pitkään jatkunut lasku näkyy valmistuneiden asuintalojen määrässä. Aiempien vuosien pitkän ajan asuntotarpeen ylittävä uudiskohdetuotanto pitää kuitenkin yllä vuokra-asuntojen ylläpitämistä kasvukeskuksissa, joskin Helsingissä tyhjien vuokra-asuntojen määrä on lähtenyt huhtikuussa lievään laskuun. Vuokra-asuntojen runsas tarjonta on pitänyt kilpailun hyvistä vuokralaisista kireänä.

Kaupungistumiskehitys jatkuu ja tiivis kaupunkimainen asuminen kasvattaa suosiotaan. Vuokra-asunnoille on kysyntää kasvukeskuksissa hyvien joukkoliikenneliikenteiden ja palvelujen lähellä. Suurista kasvukeskuksista pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku jatkavat voimakasta kasvuaan samalla, kun Tilastokeskus ennustaa väestökehityksen Suomessa kääntyvän laskuun vuonna 2031. Pääkaupunkiseudun ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä yli 200 000 uudella asukkaalla. Jo lähes 80 % pääkaupunkiseutulaisista asuu 1–2 henkilön kotitalouksissa, ja pienten kotitalouksien määrä kasvaa edelleen. Maahanmuuttajien osuuden odotetaan kasvavan pääkaupunkiseudulla nykyisestä 17 %:sta 25 %:iin vuoteen 2030 mennessä. Vanheneva väestö siirtyy kasvukeskuksien palveluiden piiriin ja asumiselta odotetaan yhä enemmän palveluita.

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

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

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

KATSAUSKAUSI I.I.–30.6.2024 (I.I.–30.6.2023)

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Tammi-kesäkuussa 2024 konsernin liikevaihto oli 150,5 miljoonaa euroa (142,4).

Liikevoitto oli 87,0 miljoonaa euroa (-68,6). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 80,2 miljoonaa euroa (53,4). Realisoitumaton tulosaikavaihtelu käyvän arvon muutos oli 6,8 miljoonaa euroa (-122,0).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -36,1 miljoonaa euroa (-32,6).

Tulos ennen veroja oli 50,9 miljoonaa euroa (-101,2). Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-kesäkuussa 34,3 miljoonaa euroa (-9,6).

Osakekohtainen tulos oli 0,53 euroa (-1,51).

TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli kesäkuun lopussa yhteensä 5 027,6 miljoonaa euroa (5 091,9). Oma pääoma oli 2 564,7 miljoonaa euroa (2 400,9). Osakekohtainen oma pääoma oli 30,21 euroa (42,41).

Konsernin omavaraisuusaste oli kesäkuun lopussa 51,0 % (47,2). Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 325,0 miljoonaa euroa ja luototusaste oli kesäkuun lopussa 38,9 % (42,0).

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositason suhteutettuna 3,3 % (-7,0). Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,8 % (-3,0).

Korollinen vieras pääoma oli kesäkuun lopussa 1 966,5 miljoonaa euroa (2 153,9), josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 856,8 miljoonaa euroa (2 019,8). Lainakannan keskikorko oli 4,0 % (3,2). Nettorahoituskulut olivat yhteensä -36,1 miljoonaa euroa (-32,6).

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 2,0 miljoonaa euroa (-2,6).

Reaalivakuudettoman rahoituksen osuus oli 67,9 % (87,9) kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli kesäkuun lopussa 72,3 % koko taseesta (89,8).

ASUNTOLIIKETOIMINTA

Asuntoliiketoimintaamme kuuluvat vuokraus, asiakaspalvelu, elinkaarihallinta ja ylläpito. Tehokkaalla vuokraustoiminnalla

ja digitaalisilla palveluilla varmistetaan asunnontarvitsijoille nopea asunnon hankinta ja konsernille vakaasti kehittyvä kassavirta. Laadukkaalla ylläpitotoiminnalla varmistamme asumisviihtyvyyden, asuntojen kunnon ja arvon säilymisen. Palvelemme asiakasta asumisen arjessa asiakaslähtöisellä palveluorganisaatiolla.

Vuokratuotot olivat 150,5 miljoonaa euroa (142,4). Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 95,1 % (95,0) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 28,3 % (26,1).

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskauden lopussa 18,30 euroa/m²/kk (18,05).

Asuntojen nettovuokratuotto oli 101,1 miljoonaa euroa (93,4).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 30.6.2024 yhteensä 25 578 asuntoa (25 143). Katsauskaudella valmistui 92 vuokra-asuntoa (648). Realisoituja vuokra-asuntoja oli 1 (525).

Käypä arvo

Vuokra-asuntojen arvon kehityksellä on keskeinen merkitys SATO:lle. Asunto-omaisuus on keskitetty alueille ja asuntokokoihin, joihin kohdistuvan vuokra-asuntokysynnän odotetaan pitkällä tähtäimellä kasvavan. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu linkearisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärittäisiin.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kesäkuun lopussa yhteensä 4 929,4 miljoonaa euroa (4 956,0). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden investoinnit ja realisoinnit, oli 43,7 miljoonaa euroa (-88,2).

Arava- ja korkotukilainoilla rahoitettujen kohteiden käypä arvo tuottoarvomenetelmää käyttäen olisi noin 245 miljoonaa euroa korkeampi kuin nykyinen arvo.

Kesäkuun lopussa asuntojen arvosta noin 86,6 % on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 13,4 % Tampereella ja Turussa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

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

Asuntoinvestoinnit olivat 22,8 miljoonaa euroa (92,7). Katsauskauden investoinneista 91,0 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 44,8 %. Sitovia hankintasopimuksia oli 30.6.2024 yhteensä 7,1 miljoonan euron arvosta (57,7).

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 1 (3). Yhteisarvoltaan nämä olivat 0,3 miljoonaa euroa (0,5).

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli kesäkuun lopussa 58,4 miljoonaa euroa (48,2). Kesäkuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 18,4 miljoonaa euroa (0,0).

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 1 300 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

SATOLle valmistui 92 vuokra-asuntoa (648). Rakenteilla oli 30.6.2024 yhteensä 257 vuokra-asuntoa (679).

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 9,5 miljoonaa euroa (14,9).

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli kesäkuun lopussa 337 henkilöä (358), joista vakituisessa työsuhteessa oli 285 (294). Tammi-kesäkuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 323 henkilöä (332).

KAUSI 1.4.–30.6.2024 (1.4.–30.6.2023)

LIKEVAIHTO JA TULOS

Huhti-kesäkuussa 2024 konsernin liikevaihto oli 75,8 miljoonaa euroa (71,5).

Liikevoitto oli 52,2 miljoonaa euroa (-51,5). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 47,1 miljoonaa euroa (23,6). Realisoitumaton tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli 5,1 miljoonaa euroa (-75,1).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -20,8 miljoonaa euroa (-17,6).

Tulos ennen veroja oli 31,4 miljoonaa euroa (-69,1). Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli huhti-kesäkuussa 8,8 miljoonaa euroa (-11,3).

Osakekohtainen tulos oli 0,30 euroa (-1,05).

ASUNTOLIIKETOIMINTA

Vuokratuotot olivat 75,8 miljoonaa euroa (71,5). Asuntojen taloudellinen vuokrasaste oli keskimäärin 95,3 % (95,0) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 27,7 % (26,4).

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskauden lopussa 18,30 euroa/m²/kk (18,05).

Asuntojen nettovuokratuotto oli 57,5 miljoonaa euroa (52,5).

SIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 30.6.2024 yhteensä 25 578 asuntoa (25 143). Katsauskaudella valmistui 0 vuokra-asuntoa (513). Realisoituja vuokra-asuntoja oli 1 (522).

Käypä arvo

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kesäkuun lopussa yhteensä 4 929,4 miljoonaa euroa (4 956,0). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden investoinnit ja realisoinnit, oli 14,8 miljoonaa euroa (-88,9).

Arava- ja korkotukilainoilla rahoitettujen kohteiden käypä arvo tuottoarvomenetelmää käyttäen olisi noin 245 miljoonaa euroa korkeampi kuin nykyinen arvo.

Kesäkuun lopussa asuntojen arvosta noin 86,6 % on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 13,4 % Tampereella ja Turussa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Asuntoinvestoinnit olivat 10,0 miljoonaa euroa (46,5). Katsauskauden investoinneista 83,8 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 40,0 %. Sitovia hankintasopimuksia oli 30.6.2024 yhteensä 7,1 miljoonan euron arvosta (57,7).

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 1 (0). Yhteisarvoltaan nämä olivat 0,3 miljoonaa euroa (0,0).

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli kesäkuun lopussa 58,4 miljoonaa euroa (48,2). Kesäkuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 18,4 miljoonaa euroa (0,0).

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 1 300 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

SATOLle valmistui 0 vuokra-asuntoa (513). Rakenteilla oli 30.6.2024 yhteensä 257 vuokra-asuntoa (679).

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 4,6 miljoonaa euroa (8,0).

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli kesäkuun lopussa 337 henkilöä (358), joista vakituisessa työsuhteessa oli 285 (294). Huhti-kesäkuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 328 henkilöä (340).

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskauden jälkeisiä olennaisia tapahtumia ei ole ollut.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

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

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

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

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

Rahoitusriskien hallintaa ohjaa konsernin rahoituspolitiikka. Rahoitukseen liittyvän riskienhallinnan periaatteemme on määritetty SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Keskeisimpiä rahoitusriskejämme

ovat maksuvalmius-, jälleerahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleerahoitusriskiä hallitsemme hajautamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä ja maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservejä luottolimiittien ja muiden pitkäaikaisten rahoituslaitosten muodossa. Yhtiöllä on voimassa 2,0 miljardin euron Euro Medium Term Notes (EMTN) -ohjelma, jonka puitteissa on laskettu liikkeeseen yhteensä 350 miljoonan euron määräiset joukkovelkakirjalainat.

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

Vaihtuvakorkoiset lainat muodostavat korkoriskin, jota hallitsemme tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisen velan suhdetta joko kiinteäkorkoisilla velkajärjestelyillä tai korkojohdannaisilla. Rahoituspolitiikan mukaisesti tavoitteemme on pitää velkasalkusta yli 60 % kiinteäkorkoisena mukaan lukien korkojohdannaiset. Katsauskauden päättyessä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden oli 52,7 % (62,9) pois lukien lyhytaikaiset velat.

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

NÄKYMÄT

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

Heikko talouskasvu ja työllisyyden heikkeneminen pitävät kuluttajien luottamuksen matalalla tasolla. Jatkossa sekä aleneva korkotaso että laskeva inflaatio parantavat kuluttajien ostovoimaa ja työllisyyttä, ja talouden odotetaan kasvavan Suomessa maltillisesti.

Asuntojen uudisrakentaminen hiipuu edelleen. Tilastokeskuksen mukaan uudisrakentamiseen myönnettiin rakennuslupia vuoden 2024 tammi-maaliskuun aikana 20 % vähemmän kuin vuotta aiemmin. Myönnettyjen lupien ja aloitettujen hankkeiden jo pitkään jatkunut lasku näkyy valmistuneiden asuintalojen määrissä. Aiempien vuosien uudiskohteiden ylituotanto pitää kuitenkin yllä vuokra-asuntojen ylitarjontaa kasvukeskuksissa, joskin Helsingissä tyhjien vuokra-asuntojen määrä on lähtenyt huhtikuussa lievästi laskuun. Vuokra-asuntojen runsas tarjonta pitää kilpailun hyvistä vuokralaisista kireänä.

Kaupungistumiskehitys jatkuu ja tiivis kaupunkimainen asuminen kasvattaa suosiotaan. Vuokra-asunnoille on kysyntää kasvukeskuksissa hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä.

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

Kaupungistuminen, palkansaajien tulojen kehitys, kotitalouksien patoutuneet asuntotarpeet ja korkojen laskun sekä uudisasuntotuotannon vähentyminen tulevat lisäämään asuntojen kysyntää loppuvuodesta. Asumistukipolitiikan muutokset saattavat kuitenkin ohjata kuluttajia etsimään nykyistä edullisempia asuntoja.

Osa omistusasuntoa etsivistä pohtii mahdollisesti vuokra-asuntoa asumisen vaihtoehtona.

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

Lokakuussa 2022 tehdyn päätöksen mukaisesti SATO pidättäytyy edelleen uudiskohdehankkeiden käynnistämisestä.

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

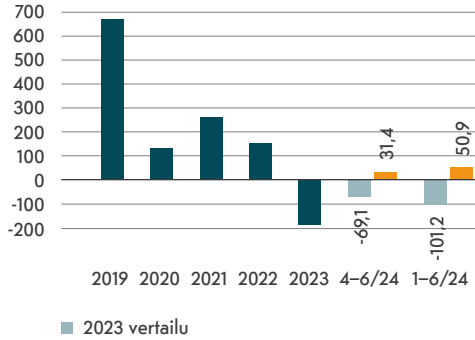
SATO OYJ:N OSAKKEENOMISTAJAT 30.6.2024

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

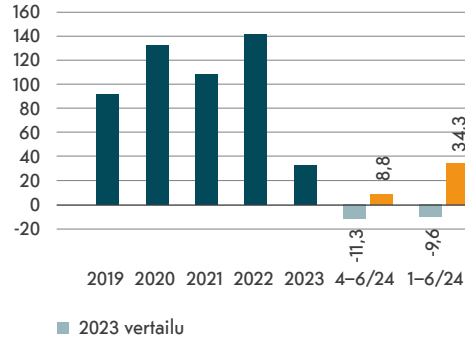
SATOn osakkeiden lukumäärä 28.6.2024 oli 85 062 444 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 129. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,0 prosenttia 1.1.–30.6.2024.

TALOUDELLINEN KEHITYS

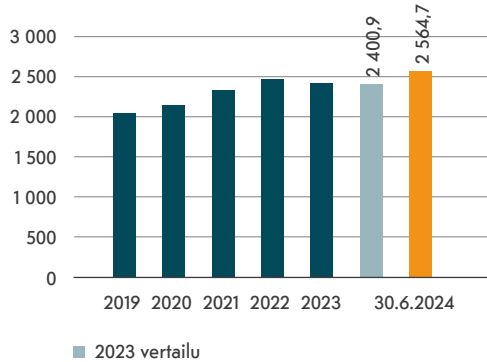
Tulos ennen veroja, milj. €



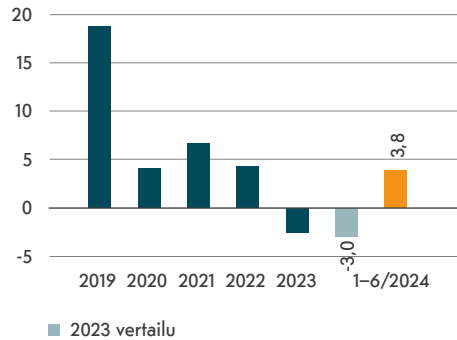
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



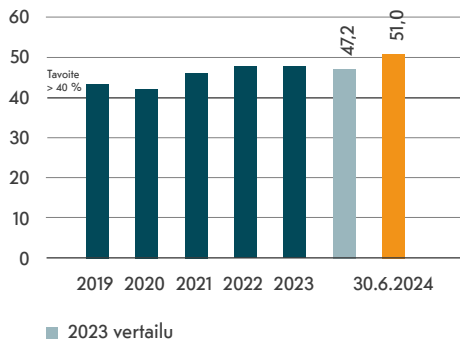
Oma pääoma, milj. €



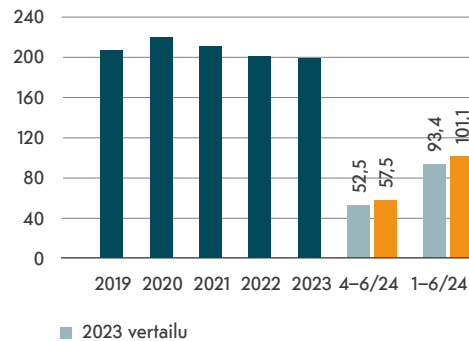
Sijoitetun pääoman tuotto, %



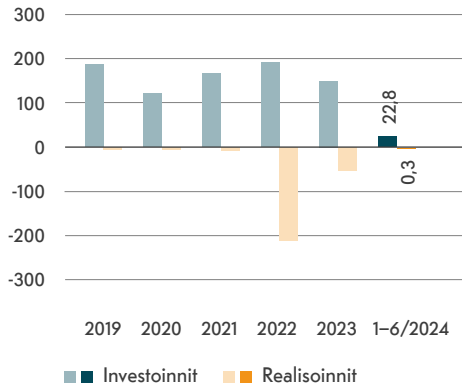
Omavaraisuusaste, %



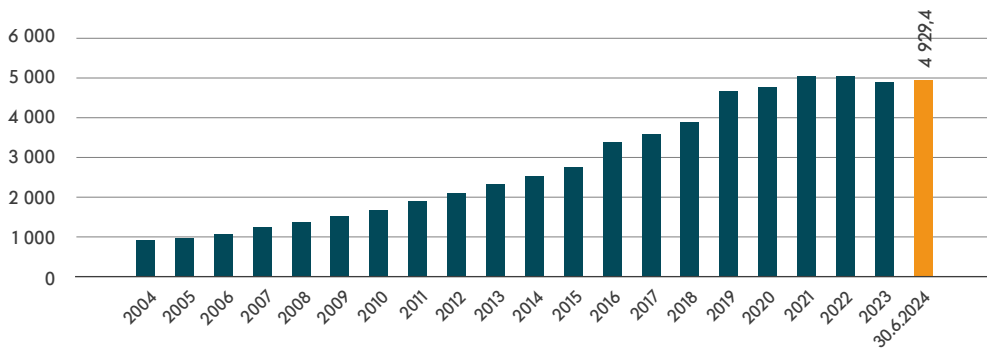
Nettovuokratuotto, milj. €



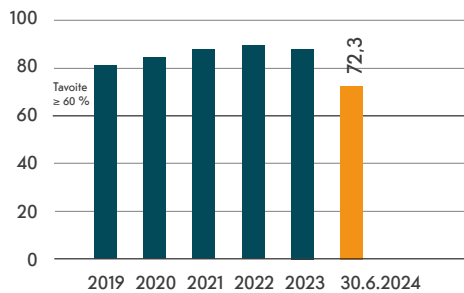
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



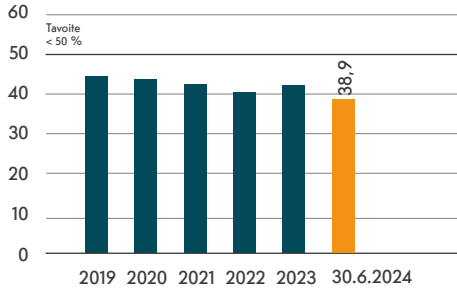
Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



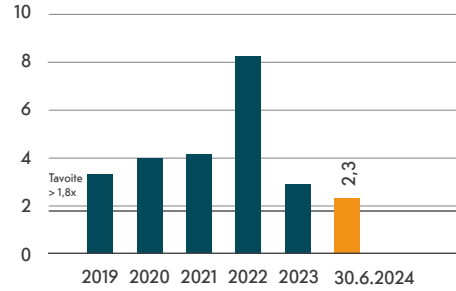
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



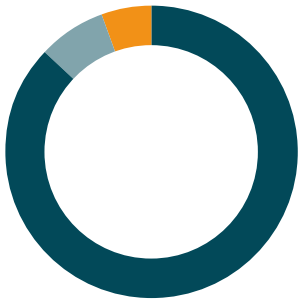
Luototusaste, %



Korkokatekerroin



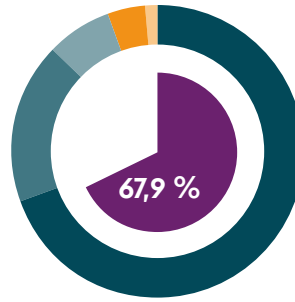
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.6.2024, %



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

Asunto-omaisuus yhteensä 4 769,7 milj. €

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 30.6.2024, yht. 1 976,7 milj. €



- Pankkilainat 1 375,5
 - Joukkovelkakirjalainat 350,0
 - Yritystodistukset 141,5
 - Korkotukilainat 86,5
 - Aravalainat 23,2
- 67,9 % velkasalkusta reaalivakuudetonta

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

milj. €	1.4.–30.6.2024	1.4.–30.6.2023	1.1.–30.6.2024	1.1.–30.6.2023	1.1.–31.12.2023
Liikevaihto	75,8	71,5	150,5	142,4	288,4
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-18,3	-18,9	-49,4	-49,0	-89,7
Nettovuokratuotot	57,5	52,5	101,1	93,4	198,7
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	0,2	-17,1	0,2	-17,1	-18,7
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	5,1	-75,1	6,8	-122,0	-249,3
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-10,3	-11,3	-19,8	-21,8	-41,4
Liiketoiminnan muut tuotot	0,2	0,3	0,7	0,4	0,0
Liiketoiminnan muut kulut	-0,5	-0,9	-2,0	-1,5	-3,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto	52,2	-51,5	87,0	-68,6	-113,6
Rahoitustuotot	6,7	5,6	18,7	7,3	17,7
Rahoituskulut	-27,5	-23,2	-54,8	-39,9	-89,8
Nettorahoituskulut	-20,8	-17,6	-36,1	-32,6	-72,2
Tulos ennen veroja	31,4	-69,1	50,9	-101,2	-185,8
Tuloverot	-6,2	9,6	-10,1	15,5	31,9
Tilikauden tulos	25,1	-59,5	40,8	-85,7	-153,9
Tilikauden tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	25,1	-59,5	40,8	-85,7	-153,9
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	25,1	-59,5	40,8	-85,7	-153,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton, euroa	0,30	-1,05	0,53	-1,51	-2,72
Laimennettu, euroa	0,30	-1,05	0,53	-1,51	-2,72
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	84,9	56,6	77,3	56,6	56,6

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

milj. €	1.4.–30.6.2024	1.4.–30.6.2023	1.1.–30.6.2024	1.1.–30.6.2023	1.1.–31.12.2023
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi					
Rahavirran suojaus	1,0	0,6	2,5	-3,3	-16,7
Muuntoerot	-	6,3	-	8,4	8,3
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-0,2	-0,1	-0,5	0,7	3,3
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi yhteensä	0,8	6,8	2,0	5,7	-5,1
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,8	6,8	2,0	5,7	-5,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	26,0	-52,7	42,8	-79,9	-159,0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	26,0	-52,7	42,8	-79,9	-159,0
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	26,0	-52,7	42,8	-79,9	-159,0

KONSERNITASE, IFRS

milj. €	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	4 929,4	4 956,0	4 885,7
Aineelliset hyödykkeet	2,8	3,2	3,3
Aineettomat hyödykkeet	6,8	7,1	7,2
Osuudet yhteis- ja osakkuusyhtymyksissä	0,1	0,1	0,1
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	1,0	1,0	1,0
Käyttöoikeusomaisuuserät	3,6	4,3	4,2
Johdannaissaamiset	24,7	35,1	23,0
Saamiset	2,8	3,2	3,1
Laskennalliset verosaamiset	10,7	6,1	10,5
Yhteensä	4 982,0	5 016,0	4 938,1
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	29,7	41,9	129,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,4	10,7	10,8
Rahavarat	15,6	23,2	7,0
Yhteensä	45,6	75,9	146,9
VARAT YHTEENSÄ	5 027,6	5 091,9	5 085,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos- ja muut rahastot	20,1	28,9	18,1
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	314,8	114,8	227,9
Kertyneet voittovarot	2 181,8	2 209,2	2 141,0
Yhteensä	2 564,9	2 401,1	2 435,2
Määräysvallattomien omistajien osuus	-0,2	-0,2	-0,2
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 564,7	2 400,9	2 435,0
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	371,1	392,5	366,1
Varaukset	1,4	1,5	1,5
Vuokrasopimusvelat	52,7	51,5	54,2
Johdannaisvelat	0,2	0,4	0,1
Korolliset velat	1 667,1	1 480,1	1 516,3
Yhteensä	2 092,5	1 926,0	1 938,2
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	64,7	82,8	58,6
Varaukset	0,5	0,6	0,5
Vuokrasopimusvelat	5,2	4,9	5,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,6	2,9	4,4
Korolliset velat	299,4	673,8	642,9
Yhteensä	370,4	764,9	711,8
VELAT YHTEENSÄ	2 462,9	2 691,0	2 650,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	5 027,6	5 091,9	5 085,0

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

milj. €	1.4.–30.6.2024	1.4.–30.6.2023	1.1.–30.6.2024	1.1.–30.6.2023	1.1.–31.12.2023
Liiketoiminnan rahavirrat					
Tilikauden tulos	25,1	-59,5	40,8	-85,7	-153,9
Oikaisut:					
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	-3,9	76,1	-4,6	124,0	253,3
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,2	17,1	-0,2	17,0	18,5
Muut oikaisut	0,3	-0,2	0,2	-0,2	0,1
Korkokulut ja muut rahoituskulut	27,5	23,2	54,8	39,9	89,8
Korkotuotot	-6,7	-5,6	-18,7	-7,3	-17,6
Osinkotuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verot	6,2	-9,6	10,1	-15,5	-31,9
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	48,3	41,5	82,5	72,3	158,3
Käyttöpääoman muutos:					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-7,1	-9,5	1,8	-19,0	1,1
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	13,2	13,2	10,0	22,8	-7,5
Maksetut korot	-40,8	-36,9	-61,3	-48,1	-91,0
Saadut korot	5,0	1,7	8,8	-1,1	13,5
Maksetut verot	-1,7	-5,4	0,7	-25,5	-35,7
Liiketoiminnan nettorahavirta	16,9	4,7	42,4	1,3	38,8
Investointien rahavirrat					
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-11,0	-47,2	-41,7	-93,6	-152,1
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,4	-0,6	-0,6	-1,3	-3,8
Saadut maksut lainasaamisista ja velkakirjasijoituksista	19,8	0,0	19,9	0,0	0,0
Myönnettyt lainat ja sijoitukset velkakirjoihin	0,0	0,0	-19,8	0,0	0,0
Sijoituskiinteistöjen realisointi	1,1	51,3	4,8	51,8	52,6
Investointien nettorahavirta	9,5	3,4	-37,4	-43,1	-103,3
Rahoituksen rahavirrat					
Maksullinen osakeanti	-	-	199,9	-	-
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	48,0	73,8	-106,8	172,2	230,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0,0	50,0	325,0	180,0	255,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-350,8	-340,3	-412,9	-346,3	-472,3
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-1,2	-1,1	-1,6	-1,5	-1,8
Rahoituksen nettorahavirta	-304,0	-217,6	3,6	4,4	11,0
Rahavarojen muutos	-277,7	-209,4	8,6	-37,3	-53,6
Rahavarat kauden alussa	293,3	232,6	7,0	60,5	60,5
Kurssierot	-	-	-	0,1	0,1
Rahavarat kauden lopussa	15,6	23,2	15,6	23,2	7,0

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus					Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat			
Oma pääoma 1.1.2024	4,4	18,1	43,7	227,9	2 141,0	2 435,2	-0,2	2 435,0
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	2,0	-	-	-	2,0	-	2,0
Muuntoerot	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilikauden tulos	-	-	-	-	40,8	40,8	0,0	40,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	2,0	-	-	40,8	42,8	0,0	42,8
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osakeanti	-	-	-	86,9	-	86,9	-	86,9
Osingonjako	-	-	-	-	-	-	-	-
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	86,9	-	86,9	-	86,9
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	-	-	-
Oman pääoman muutokset yhteensä	-	2,0	-	86,9	40,8	129,7	0,0	129,7
Oma pääoma 30.6.2024	4,4	20,1	43,7	314,8	2 181,8	2 564,9	-0,2	2 564,7

milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus					Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat			
Oma pääoma 1.1.2023	4,4	31,5	43,7	114,8	2 286,6	2 481,1	-0,2	2 480,9
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	-2,6	-	-	-	-2,6	-	-2,6
Muuntoerot	-	-	-	-	8,4	8,4	-	8,4
Tilikauden tulos	-	-	-	-	-85,7	-85,7	0,0	-85,7
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	-2,6	-	-	-77,3	-79,9	0,0	-79,9
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osakeanti	-	-	-	-	-	-	-	-
Osingonjako	-	-	-	-	-	-	-	-
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	-	-	-	-	-
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	-	-	-
Oman pääoman muutokset yhteensä	-	-2,6	-	-	-77,3	-79,9	0,0	-79,9
Oma pääoma 30.6.2023	4,4	28,9	43,7	114,8	2 209,3	2 401,1	-0,2	2 400,9

LIITETIEDOT PUOLIVUOSIKATSAUKSEEN

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 asun- tosijoittamisesta. Konsernin toiminta on keskittynyt suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 86,6 % asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen ja Turun talousalueilla.

2. LAATIMISPERUSTA JA UUDET LASKENTASTANDARDIT

SATOn puolivuositiedot on laadittu noudattaen IAS 34 *Osavuositiedot* -standardia. Kaikki puolivuositiedot on luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta. Puolivuositiedot on laadittu edellyttäen, 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. Puolivuositiedot on esitettyä tietoja ei ole tilintarkastettu.

Puolivuositiedot on laadittu samoja laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuositi- linpäätöksessä 31.12.2023, lukuun ottamatta uusia ja muutettuja standardeja, joita sovelletaan 1.1.2024 ja sen jälkeen alkaviin tilikausiin. Tilikauden 2024 alussa voimaan astuneilla uusilla IFRS-standardeilla, standardien muutoksilla ja IFRIC-tulkinnolla ei ole ollut olennaista vaikutusta konserniin.

3. SEGMENTTILIITETIEDOT

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

Liikevaihto alueittain

milj. €	4-6/2024	4-6/2023	1-6/2024	1-6/2023	1-12/2023
Suomi	75,8	71,3	150,5	141,0	287,1
Venäjä	-	0,2	-	1,3	1,3
Yhteensä	75,8	71,5	150,5	142,4	288,4

Pitkäaikaiset varat alueittain

SATOn pitkäaikaiset varat sijaitsevat Suomessa.

4. MYYTYJEN SIOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

milj. €	4-6/2024	4-6/2023	1-6/2024	1-6/2023	1-12/2023
Tuotot sijoitusasuntojen myynnistä					
Myyntituotot sijoitusasunnoista	0,2	51,3	0,1	51,8	58,9
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-0,3	-62,1	-0,3	-62,6	-69,7
Muuntoerot	-	-6,3	-	-6,3	-6,3
Yhteensä	-0,1	-17,1	-0,1	-17,1	-17,1
Tuotot maa-alueiden myynnistä					
Maa-alueiden myyntituotot	0,9	-	4,6	-	0,5
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-0,6	-	-4,3	-	-2,1
Yhteensä	0,3	-	0,3	-	-1,6
Yhteensä	0,2	-17,1	0,2	-17,1	-18,7

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

SATO sai 14.4.2023 päätökseen Venäjän liiketoiminnan myynnin. Venäjän liiketoimintaan liittyvät muuntoerot on esitetty omalla rivillään.

5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

milj. €	4-6/2024	4-6/2023	1-6/2024	1-6/2023	1-12/2023
Liiketoiminnan muut tuotot					
Uudisasuntojen myyntituotot	0,0	0,0	0,7	0,0	0,4
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	0,6	0,0	-0,1	0,0	-1,4
Muut tuotot	-0,4	0,3	0,2	0,4	1,1
Yhteensä	0,2	0,3	0,7	0,4	0,0

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

milj. €	4-6/2024	4-6/2023	1-6/2024	1-6/2023	1-12/2023
Rahoitustuotot					
Korkotuotot lainoista	2,5	0,9	4,1	1,5	2,3
Korkotuotot johdannaisista	4,2	4,7	8,8	5,8	14,2
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Valuuttakurssivoitot	-	0,0	-	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos tulosvaikuttaisesti kirjatusta rahoitusvaroista	-	-	-	-	1,2
Muut rahoitustuotot	-	-	5,8	-	-
Yhteensä	6,7	5,6	18,7	7,3	17,7

milj. €	4-6/2024	4-6/2023	1-6/2024	1-6/2023	1-12/2023
Rahoituskulut					
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta rahoitusveloista	-23,4	-18,1	-45,7	-31,8	-73,7
Korkokulut johdannaisista	-1,4	-2,5	-2,9	-2,5	-5,2
Korkokulut vuokrasopimusveloista*	-0,9	-0,8	-1,7	-1,7	-3,3
Valuuttakurssitappiot	0,0	0,1	0,0	-0,1	-0,1
Käyvän arvon muutos tulosvaikuttaisesti kirjatusta rahoitusveloista	-0,2	-	-0,4	-	-
Muut rahoituskulut	-1,6	-1,7	-4,0	-3,8	-7,5
Yhteensä	-27,5	-23,2	-54,8	-39,9	-89,8
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-20,8	-17,6	-36,1	-32,6	-72,2

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

7. SIOITUSKIINTEISTÖT

milj. €	1-6/2024	1-6/2023	1-12/2023
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	4 885,7	5 044,2	5 044,2
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt	18,9	-	0,0
Lisäinvestoinnit	25,0	92,9	151,7
Myydyt sijoituskiinteistöt	-5,2	-62,6	-70,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,4	1,2	1,8
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä	-2,3	0,6	2,9
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta*	6,8	-122,0	-249,3
Valuuttakurssierot, ei tulosvaikutteiset	-	1,7	1,7
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	-	-	2,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	4 929,4	4 956,0	4 885,7

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

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat ja realisoinnit kauden aikana

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

30.4.2024 SATO toteutti Hartela Etelä-Suomen ja Hartela Länsi-Suomen kanssa tonttikaupan, jonka myötä SATO myi Hartelalle yhteensä kolme tonttia, joista kaksi sijaitsee Kirkkonummella ja yksi Turussa. 13.6.2024 SATO allekirjoitti esisopimuksen VRP Rakennuspalvelut Oy:n kanssa. Esisopimuksen toteutumisen myötä SATO tulee tulevina vuosina myymään VRP Rakennuspalvelut Oy:lle vaihteittain kolme tonttia, joista kaksi sijaitsee Espoossa ja yksi Helsingissä.

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

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

Vuokra-asunnot on keskitetty suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 86,6 % asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys koostuu investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

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

SATOn omistamien sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen perustuu sisäiseen kvartaaleittain tehtävään arviointiprosessiin, joka on kehitetty yhdessä ulkopuolisen asiantuntijan (nykyisin: JLL) kanssa. Ulkopuolinen asiantuntija antaa puolivuositain lausunnon SATOn sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksessä soveltamista arviointimodeista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Osana arviointia ulkopuolinen arvioitsija kiertää läpi jokaisen SATOn sijoituskohteen kolmen vuoden aikana. 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 tavanimukaisessa liiketoimessa, ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. SATOn käyttämät arvostusmenetelmät omistetuille sijoituskiinteistöille ovat tuottoarvomenetelmä ja hankintameno eli tasearvo. Arvostus tapahtuu tuottoarvomenetelmää käyttäen sellaisissa kohteissa, jotka ovat vapaasti myytävissä, tai myytävissä taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle.

Menetelmä perustuu kassavirta-analyysiin, jossa 10 vuoden kassavirtaennusteet ja päätearvo diskontataan nykyarvoonsa. Kassavirrat perustuvat ennusteisiin kohteiden vuokratasosta, vajaakäytöstä, hoitokuluista sekä peruskorjaustarpeista. Diskonttokorko muodostuu tuottovaafimuksesta ja inflaatioennusteesta. Tuottovaateet on määritelty perustuen kohteiden sijaintiin, ikään ja tekniseen kuntoon. Arava- ja korkotukilainoilla rahoitetut kohteet arvostetaan hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä, minkä arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintamenoon tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jollei niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä.

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

milj. €	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Tuottoarvo	4 605,4	4 635,3	4 563,9
Tasearvo	269,7	268,5	267,1
Omistettut sijoituskiinteistöt yhteensä	4 875,1	4 903,7	4 831,0
Käyttöoikeuskiinteistöt	54,3	52,2	54,7
Sijoituskiinteistöt yhteensä	4 929,4	4 956,0	4 885,7

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet ovat esitetty konsernitilinpäätöksessä 2023.

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

8. AINEELLISET HYÖDYKKEET

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

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

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

10. VUOKRASOPIMUKSET

Käyttöoikeusomaisuuserät

milj. €	1-6/2024	1-6/2023	1-12/2023
Käyttöoikeuskiinteistöt			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	54,7	52,6	52,6
Sopimuskannan uudelleenarvostus	-	-	2,9
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	-0,4	-0,4	-0,8
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	54,3	52,2	54,7
Muut käyttöoikeusomaisuuserät			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	4,2	4,9	4,9
Sopimuskannan uudelleenarvostus	-	-	0,5
Kauden poistot	-0,6	-0,5	-1,1
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	3,6	4,3	4,2
Kirjanpitoarvo kauden alussa yhteensä	58,9	57,5	57,5
Kirjanpitoarvo kauden lopussa yhteensä	57,9	56,6	58,9

Käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät maanvuokrasopimuksia, jotka liittyvät konsernin asuin-kohteille 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. €	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Pitkäaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	49,9	48,1	50,9
Muista vuokrasopimuksista	2,8	3,5	3,3
Yhteensä	52,7	51,5	54,2
Lyhytaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	4,0	3,8	4,0
Muista vuokrasopimuksista	1,2	1,1	1,2
Yhteensä	5,2	4,9	5,3
Vuokrasopimusvelat yhteensä	57,9	56,4	59,5

II. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.6.2024 oli 85 062 444 (56 783 067). Yhtiön hallussa on 166 000 omaa osaketta (166 000).

Yhtiökokouksen kauden aikana maksettavaksi päättämät osingot ovat esitetty seuraavassa taulukossa:

milj. €	1-6/2024	1-6/2023	1-12/2023
Kauden aikana maksettavaksi päätetyt osingot			
Osinko 0,00 (0,00) euroa/osake	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0	0,0

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

12. KOROLLISET VELAT

milj. €	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Korolliset velat			
Yritystodistukset	138,1	117,0	74,9
Joukkovelkakirjalainat	349,1	748,2	748,6
Pankkilainat	1 369,6	1 154,7	1 220,5
Korkotukilainat	86,5	106,1	89,6
Aravalainat	23,2	28,0	25,6
Yhteensä	1 966,5	2 153,9	2 159,2

Raportointitietokellä SATOn velkasalkun keskikorko oli 4,0 % (3,2) ja keskimaturiteetti 3,5 vuotta (3,1).

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400,0 milj. € (400,0), josta oli raportointitietokellä käyttämättä 258,5 milj. € (282,0), sitovia luottolimiittejä 600,0 milj. € (700,0), joista oli raportointitietokellä käyttämättä 600,0 milj. € (630,0), sekä ei-sitova luottolimiitti 5,0 milj. € (5,0), josta raportointitietokellä oli käyttämättä 5,0 milj. € (5,0).

13. JOHDANNAISET

milj. €	30.6.2024			30.6.2023	31.12.2023
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Johdannaisoppimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosoppimukset, rahavirran suojaus	24,6	-	24,6	35,6	22,1
Koronvaihtosoppimukset, ei suojauslaskennassa	1,0	-0,2	0,8	-	1,2
Yhteensä	25,6	-0,2	25,4	35,6	23,3

milj. €	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Johdannaisoppimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosoppimukset, rahavirran suojaus	381,2	447,4	430,3
Koronvaihtosoppimukset, ei suojauslaskennassa	50,0	-	50,0
Yhteensä	431,2	447,4	480,3

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvomuutosrahastoon 2,0 milj. € (-2,6). Koronvaihtosoppimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Korkosuojaus erääntyy pääosin 1–10 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaisoppimukseen sovelletaan vastapuolittain netotussoppimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

14. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT

milj. €	30.6.2024			30.6.2023		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0	-	-	1,0	-
Johdannaissaamiset	-	25,6	-	-	36,0	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	8,9	-	-	27,9	-
Rahavarat	-	15,6	-	-	23,2	-
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	313,6	-	-	645,7	-	-
Muut lainat	-	1 623,4	-	-	1 408,2	-
Johdannaisvelat	-	0,2	-	-	0,4	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	26,9	-	-	13,4	-

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

Käyvän arvon hierarkiatasolla 1 tarkoitetaan toimivilla markkinoilla noteerattuja arvoja, tasolla 2 todennettaviin syöttötietoihin perustuvia 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 arvostetaan taseessa hankintameno.

15. VARAUKSET

milj. €	2024	2023
Reklamaatiokuluvaraus kauden alussa 1.1.	2,0	2,0
Varausten lisäykset	0,0	0,2
Käytetyt varaukset	0,0	-0,1
Käyttämättömien varausten peruutukset	0,0	-0,1
Reklamaatiokuluvaraus kauden lopussa 30.6.	2,0	2,0

milj. €	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Pitkäaikaiset varaukset	1,4	1,5	1,5
Lyhytaikaiset varaukset	0,5	0,6	0,5
Yhteensä	2,0	2,0	2,0

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennustoimintaan liittyvät takuu- ja reklamaatiovaraukset sekä takuuajan jälkeisen ns. 10-vuotisivastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemusperäisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa raportointipäivästä. SATOlla ei ole muita varauksia 30.6.2024.

16. RAHAVIRTALASKELMAN LIITETIEDOT

milj. €	4-6/2024	4-6/2023	1-6/2024	1-6/2023	1-12/2023
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa					
Poistot	1,1	1,0	2,2	2,0	4,1
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	-5,1	75,1	-6,8	122,0	249,3
Varausten muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	-3,9	76,1	-4,6	124,0	253,3

milj. €	4-6/2024	4-6/2023	1-6/2024	1-6/2023	1-12/2023
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana					
Korolliset velat kauden alussa	2 268,7	2 368,8	2 159,2	2 145,7	2 145,7
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	-302,8	-216,5	-194,7	5,9	12,9
Ei-rahamääräiset muutokset:					
Valuuttakurssien muutos	-	0,0	-	0,0	-
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä	0,5	0,7	1,2	1,4	2,3
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	0,0	1,0	0,7	1,0	-1,6
Korolliset velat kauden lopussa	1 966,5	2 153,9	1 966,5	2 153,9	2 159,2

17. VAKUUKSET, VASTUUSITOUKSET JA EHDOLLISET VELAT

milj. €	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	628,0	259,8	313,1
Annetut kiinteistövuokrat, käypä arvo	1 391,3	518,7	625,8
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Rs-takaukset	1,9	1,9	1,9
Muut vakuudet			
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	7,2	6,4	7,1
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	0,7	2,2	1,1
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	7,1	57,7	16,2
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	0,2	0,8	0,6
Esisopimukset kehityshankkeista, joissa kaava- tai muu ehto	50,3	70,5	74,7

18. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat SATO Oyj sekä sen emo-, sisar-, tytär-, yhteis- ja osakkuusyrietykset. Lähipiiriin luetaan osakkeenomistaja, kun sillä 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. Omistajien, joiden omistusosuus SATOssa on 20 % tai enemmän, katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden ollessa alle 20 % luetaan omistaja lähipiiriin, kun sillä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta.

Vuonna 2024 lähipiiriin on SATO Oyj:n osakkeenomistajista ja niiden lähiyhtiöistä katsottu kuuluvan Balder Finska Otas AB, muut Balder-konserniin kuuluvat yhtiöt (emoyhtiö: Fastighets AB Balder), Erik Selin Fastigheter AB, Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool emoyhtiöineen ja varainhoitajineen (emoyhtiö: Stichting Pensioenfonds ABP, osakkuusosuus >95 %; varainhoitaja: APG Asset Management NV) sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

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

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

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

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

Palkitsemisjärjestelmät

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

19. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei olennaisia raportointikauden päättymisen jälkeisiä tapahtumia.

TUNNUSLUVUT, KONSERNI

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1-6/2024	1-6/2023	2023	2022	2021	2020	2019
Liikevaihto, milj. €	150,5	142,4	288,4	291,2	298,3	303,4	295,6
Nettovuokratuotto, milj. €	101,1	93,4	198,7	200,4	210,6	220,3	207,1
Liikevoitto, milj. €	87,0	-68,6	-113,6	198,9	304,5	179,6	725,6
Nettorahoituskulut, milj. €	-36,1	-32,6	-72,2	-47,0	-45,1	-50,0	-55,1
Tulos ennen veroja, milj. €	50,9	-101,2	-185,8	151,9	259,4	129,5	670,5
Taseen loppusumma, milj. €	5 027,6	5 091,9	5 085,0	5 184,7	5 091,4	5 104,7	4 718,2
Oma pääoma, milj. €	2 564,7	2 400,9	2 435,0	2 480,9	2 351,3	2 155,7	2 055,8
Korolliset velat, milj. €	1 966,5	2 153,9	2 159,2	2 145,7	2 169,5	2 381,5	2 098,4
Sijoitetun pääoman tuotto, %	3,8 %	-3,0 %	-2,5 %	4,3 %	6,7 %	4,1 %	18,9 %
Oman pääoman tuotto, %	3,3 %	-7,0 %	-6,3 %	5,0 %	9,1 %	4,8 %	29,6 %
Omavaraisuusaste, %	51,0 %	47,2 %	47,9 %	47,8 %	46,2 %	42,2 %	43,6 %
Henkilöstö keskimäärin*	323	332	333	328	276	229	223
Henkilöstö kauden lopussa	337	358	323	325	313	242	229
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos / osake, €	0,53	-1,51	-2,72	2,13	3,64	1,80	9,45
Oma pääoma / osake, €**	30,21	42,41	43,01	43,82	41,53	38,07	36,31
Ulkona olevien osakkeiden määrä, milj. kpl	84,9	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6
Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus							
Operatiivinen tulos, milj. €	35,7	25,6	58,7	88,5	101,6	109,0	91,4
Operatiivinen tulos / osake, €	0,46	0,45	1,04	1,56	1,79	1,92	1,61
Nettovarallisuus, milj. €	2 899,9	2 752,0	2 767,5	2 849,4	2 779,3	2 577,2	2 477,7
Nettovarallisuus / osake, €	34,16	48,61	48,88	50,33	49,09	45,52	43,76
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	34,3	-9,6	32,9	141,3	107,9	132,1	91,2
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake, €	0,44	-0,17	0,58	2,50	1,91	2,33	1,61
Tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	
Liikevaihto, milj. €	75,8	74,7	73,5	72,5	71,5	70,9	
Nettovuokratuotto, milj. €	57,5	43,7	50,2	55,1	52,5	40,8	
Liikevoitto, milj. €	52,2	34,9	-70,8	25,8	-51,5	-17,1	
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta	5,1	1,7	-109,3	-18,0	-75,1	-46,9	
Nettorahoituskulut, milj. €	-20,8	-15,3	-20,8	-18,8	-17,6	-15,0	
Tulos ennen veroja, milj. €	31,4	19,6	-91,6	7,0	-69,1	-32,1	
Tulos / osake, €	0,30	0,23	-1,30	0,10	-1,05	-0,46	
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, milj. kpl	84,9	69,7	56,6	56,6	56,6	56,6	
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj. €	10,0	12,8	27,5	29,8	46,5	46,2	
prosentteina liikevaihdosta	13,2 %	17,1 %	37,4 %	41,1 %	65,0 %	65,2 %	
Operatiiviset tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
Operatiivinen tulos, milj. €	21,1	14,6	13,4	19,7	14,3	11,3	
Operatiivinen tulos / osake, €	0,25	0,21	0,24	0,35	0,25	0,20	
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	8,8	25,5	17,8	24,6	-11,3	1,7	
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake, €	0,10	0,37	0,31	0,44	-0,20	0,03	

* Sisältää kausityöntekijät.

** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta.

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät

SATO toteutti vuosina 2023–2024 osakeannin, jonka seurauksena yhtiön oma pääoma ja osakkeiden määrä ovat kasvaneet. Vertailukausien lukuja ei ole oikaistu.

TUNNUSLUKUJEN KAAVAT

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

Yhteystiedot:

Helsinki: Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki
Tampere: Aleksanterinkatu 32, 2. krs, 33100 Tampere • Turku: Uudenmaankatu 19 B, 3. krs, 20700 Turku

Asiakaspalvelu:

020 334 443

www.sato.fi



sato

asiakaspalvelu@sato.fi
p. 020 334 443
sato.fi

in  