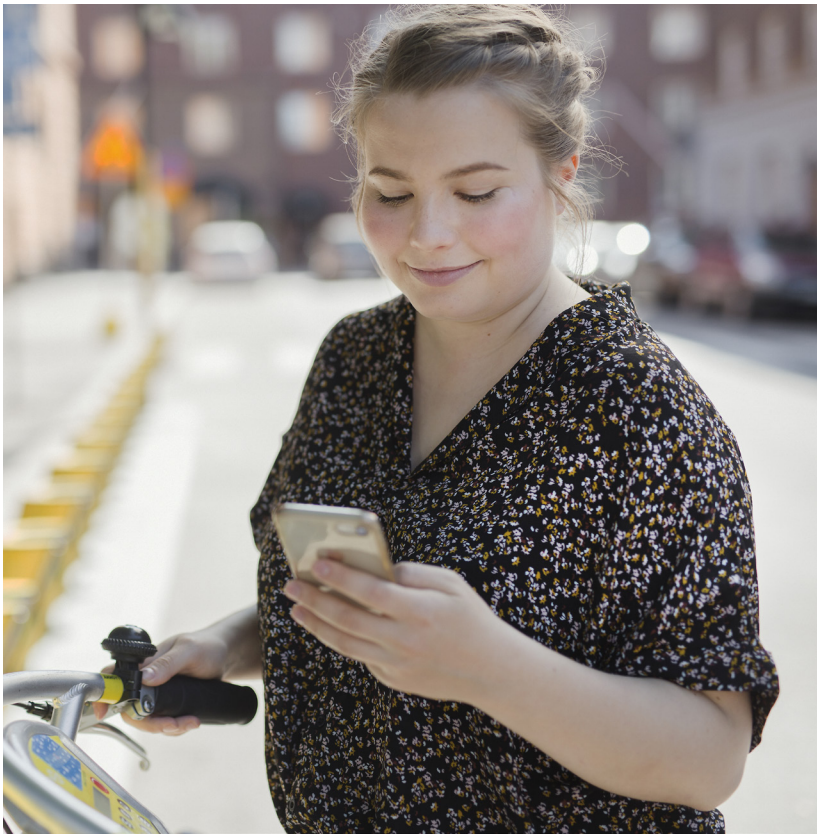
HI PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2020



sato

SISÄLLYSLUETTELO

Avainluvut 3

SATO Oyj:n puolivuosikatsaus 1.1.–30.6.2020 4

Toimitusjohtaja Sharam Rahi 5
Toimintaympäristö 5
Katsauskausi 1.1.–30.06.2020 (1.1.–30.6.2019) 5
Liikevaihto ja tulos 5
Taloudellinen asema ja rahoitus 5
Asuntoliiketoiminta 6
Sijoituskiinteistöt 6
Henkilöstö 6
Katsauskausi 1.4.–30.06.2020 (1.4.–30.6.2019) 6
Liikevaihto ja tulos 6
Asuntoliiketoiminta 7
Sijoituskiinteistöt 7
Henkilöstö 7
Varsinainen yhtiökokous 23.6.2020 7
Hallituksen järjestäytyminen 7
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat 7
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät 7
Näkymät 8
SATO Oyj:n osakkeenomistajat 30.6.2020 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 27

Tunnuslukujen kaavat 28

AVAINLUVUT

Avainluku	1–6/2020	1–6/2019	1–12/2019
Liikevaihto	152,1 milj. €	146,5 milj. €	295,6 milj. €
Asuntojen lukumäärä	26 767 asuntoa	25 848 asuntoa	26 074 asuntoa
Sijoituskiinteistöt	4,71 mrd. €	4,04 mrd. €	4,66 mrd. €
Investoinnit asunto-omaisuuteen	59,8 milj. €	77,2 milj. €	185,9 milj. €
Rakenteilla Suomi	467 kpl	1 221 kpl	868 kpl
Keskivuokra Suomessa kauden lopussa	17,44 €/m²/kk	17,03 €/m²/kk	17,23 €/m²/kk
Operatiivinen kassavirta (CE)	59,1 milj. €	31,3 milj. €	97,9 milj. €
Oma pääoma kauden lopussa	2 113,1 milj. €	1 582,8 milj. €	2 055,8 milj. €

SATO OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2020

SATO PARANTAA ASIAKASPALVELUNSA SAAVUTETTAVUUTTA

YHTEENVETO AJALTA 1.1.–30.6.2020 (1.1.–30.6.2019)

- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 97,2 (98,0) %.
- Liikevaihto oli 152,1 (146,5) milj. €.
- Nettovuokratuotto oli 106,6 (97,2) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 76,3 (85,5) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 6,7 (39,2) milj. €.
- Asuntoinvestoinnit olivat 59,8 (77,2) milj. €.
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 335,0 (4 154,2) milj. €.
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,7 (6,7) %.
- Oma pääoma oli 2 113,1 (1 582,8) milj. €, 37,32 (27,96) €/osake.
- Osakekohtainen tulos oli 1,07 (1,20) €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 608 (0) asuntoa.
- Rakenteilla on 410 uutta vuokra-asuntoa ja 57 omistusasuntoa.

YHTEENVETO AJALTA 1.4.–30.6.2020 (1.4.–30.6.2019)

- Taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli 96,9 (98,0) %.
- Liikevaihto oli 76,5 (73,4) milj. €.
- Nettovuokratuotto oli 59,6 (53,7) milj. €.
- Tulos ennen veroja oli 41,8 (39,0) milj. €.
- Tulokseen sisältyvä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 1,8 (16,5) milj. €.
- Asuntoinvestoinnit olivat 32,5 (46,8) milj. €.
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 335,0 (4 154,2) milj. €.
- Oma pääoma oli 2 113,1 (1 582,8) milj. €, 37,32 (27,96) €/osake.
- Osakekohtainen tulos oli 0,59 (0,55) €.
- Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui yhteensä 397 (0) asuntoa.
- Rakenteilla on 410 uutta vuokra-asuntoa ja 57 omistusasuntoa.

TOIMITUSJOHTAJA SHARAM RAHI:

– Uudelleenorganisoimme SATOn asuntoliiketoiminnan 1.6.2020 alkaen vahvistaaksemme Asiakas ensin -strategiaamme. Tähtäämme muutoksella siihen, että asiakkaamme saavat yhä parempaa ja helpommin saavutettavaa palvelua. Keskeisenä osana muutosta käynnistimme katsauskaudella 11 henkilön lisärekrytoinnin uudenlaiseen palvelupäällikön tehtävään.

– Koronaviruspandemian vaikutukset näkyvät Suomen taloudessa laajasti. Vallitsevasta tilanteesta huolimatta SATOn vuokrausaste heikentyi maltillisesti ja oli katsauskaudella 97,2 prosenttia (98,0%).

– Organisaatiomme on pystynyt toimimaan tehokkaasti ja palvelemaan asiakkaitamme hyvin myös koronaviruspandemiasta johtuneen etätyöjakson aikana. Olemme edelleen huolehtineet asiakkaittemme, henkilöstömme ja kumppaneidemme turvallisuudesta, ja käyneet asiakkaittemme kodeissa suorittamassa ainoastaan välttämättömimpiä huoltotoimenpiteitä.

– Katsauskaudella SATOn asuntomäärän kasvu jatkui omalla uudistuotannolla, ja uusia vuokra-asuntoja valmistui 608 kappaletta.

– SATOn ensimmäinen JoustoKoti valmistui Helsingin Taliin 1.6. JoustoKoti on uudenlainen osaomistamisen malli, jossa omistusasuntoon pääsee kiinni pienellä pääomalla viidessä vuodessa.

– SATOn rahoitusrakenne parani katsauskaudella entisestään, kun SATO Oyj laski liikkeelle eurooppalaisille sijoittajille tarkoitetun 300 miljoonan euron vakuudettoman joukkovelkakirjalainan EMTN-ohjelmansa puitteissa.

– Lopuksi, haluan kiittää kaikkia satolaisia uskomattomasta luovuudesta ja päivittäisten tehtävien hienosta hoitamisesta tänä haastavana ajanjaksona.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Alkuvuonna 2020 alkanut koronaviruspandemia tulee vaikuttamaan merkittävästi Suomen talouteen. Suomen Pankin ennusteen mukaan kansantalous tulee tänä vuonna supistumaan 5-11 prosenttia. Pandemian negatiivista vaikutusta Suomen talouteen pyritään rajoittamaan Euroopan Keskuspankin, EU:n sekä Suomen valtion tukitoimenpiteillä. Tilastokeskuksen mukaan kuluttajien pessimistinen suhtautuminen Suomen talouteen kasvoi merkittävästi rajoitusten tultua voimaan.

Vuokra-asuntokysyntä on pysynyt edelleen hyvänä ja kaupungistumiskehitys on jatkunut vahvana.

KATSAUSKAUSI 1.1.–30.06.2020 (1.1.–30.6.2019)

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Tammi-kesäkuussa 2020 konsernin liikevaihto oli 152,1 (146,5) miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 99,7 (119,4) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 93,1 (80,2) miljoonaa euroa. Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli 6,7 (39,2) miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä -23,4 (-33,9) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 76,3 (85,5) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-kesäkuussa 59,1 (31,3) miljoonaa euroa.

Osakekohtainen tulos oli 1,07 (1,20) euroa.

TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli kesäkuun lopussa yhteensä 4 915,6 (4 105,5) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 2 113,1 (1 582,8) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 37,32 (27,96) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli kesäkuun lopussa 43,0 (38,6) prosenttia. Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 358,6 miljoonaa euroa ja luototusaste oli kesäkuun lopussa 43,8 (49,9) prosenttia.

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolle suhteutettuna 5,8 (8,6) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,7 (6,7) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma oli kesäkuun lopussa 2 221,9 (2 049,6) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 992,8 (1 755,0) miljoonaa euroa. Lainakannan keskikorko oli 2,0 (1,8) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä -23,4 (-33,9) miljoonaa euroa.

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -3,1 (-11,2) miljoonaa euroa.

Reaalivakuudettoman rahoituksen osuus oli 80,6 (74,5) prosenttia kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli kesäkuun lopussa 83,9 (80,2) prosenttia koko taseesta.

ASUNTOLIIKETOIMINTA

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

Vuokratuotot olivat 152,1 (146,5) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 97,2 (98,0) prosenttia ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 30,0 (28,2) prosenttia.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 17,44 (17,03) euroa/m²/kk.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 106,6 (97,2) miljoonaa euroa.

SIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 30.6.2020 yhteensä 26 767 (25 848) asuntoa. Katsauskaudella valmistui 608 (0) vuokra-asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 106.

Käypä arvo

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kesäkuun lopussa yhteensä 4 706,5 (4 038,2) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 48,6 (163,1) miljoonaa euroa.

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

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

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

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 59,8 (77,2) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 89 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 54 prosenttia. Suomessa oli 30.6.2020 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 58,5 (79,6) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 61 (21). Yhteisarvoltaan nämä olivat 3,9 (4,0) miljoonaa euroa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli kesäkuun lopussa 59,3 (37,7) miljoonaa euroa. Kesäkuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 1,8 (0,0) miljoonaa euroa.

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

Suomessa valmistui 608 (0) vuokra- ja 99 (0) omistusasuntoa. Rakenteilla oli 30.6.2020 yhteensä 410 (1 090) vuokra- ja 57 (131) omistusasuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 33,8 (31,6) miljoonaa euroa.

Pietarissa SATOlla oli kesäkuun lopussa yhteensä 533 (534) asuntoa. Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 89,7 (92,8) prosenttia. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli kesäkuun lopussa 224 (221) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 205 (202). Tammi-kesäkuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 223 (219) henkilöä.

KAUSI 1.4.–30.06.2020 (1.4.–30.6.2019)

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Huhti-kesäkuussa 2020 konsernin liikevaihto oli 76,5 (73,4) miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 54,2 (61,6) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 52,4 (45,1) miljoonaa euroa. Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli 1,8 (16,5) miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä -12,4 (-22,6) miljoonaa euroa.

Tulos ennen veroja oli 41,8 (39,0) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli huhti-kesäkuussa 29,8 (11,3) miljoonaa euroa.

Osakekohtainen tulos oli 0,59 (0,55) euroa.

ASUNTOLIIKETOIMINTA

Vuokratuotot olivat 76,5 (73,4) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 96,9 (98,0) prosenttia ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 31,8 (28,0) prosenttia.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 17,44 (17,03) euroa/m²/kk.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 59,6 (53,7) miljoonaa euroa.

SIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 30.6.2020 yhteensä 26 767 (25 848) asuntoa. Katsauskaudella valmistui 397 (0) vuokra-asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 50.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kesäkuun lopussa yhteensä 4 706,5 (4 038,2) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 17,4 (66,7) miljoonaa euroa.

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

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 32,5 (46,8) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 85 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 41 prosenttia. Suomessa oli 30.6.2020 lisäksi sitovia hankinta-sopimuksia 58,5 (79,6) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 5 (7). Yhteisarvoltaan nämä olivat 1,5 (1,3) miljoonaa euroa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli kesäkuun lopussa 59,3 (37,7) miljoonaa euroa. Kesäkuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 1,8 (0,0) miljoonaa euroa.

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

Suomessa valmistui 397 (0) vuokra- ja 99 (0) omistusasuntoa. Rakenteilla oli 30.6.2020 yhteensä 410 (1 090) vuokra- ja 57 (131) omistusasuntoa.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 17,9 (17,5) miljoonaa euroa.

Pietarissa SATOlla oli kesäkuun lopussa yhteensä 533 (534) asuntoa. Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 88,2 (92,0) prosenttia. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli kesäkuun lopussa 224 (221) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 205 (209). Huhti-kesäkuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 222 (220) henkilöä.

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 23.6.2020

SATO Oyj:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi jäsentä.

Yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi Erik Selinin. Hallituksen jäseninä jatkavat Jukka Hienonen, Esa Lager, Tarja Pääkkönen, Johannus (Hans) Spikker ja Timo Stenius.

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

Yhtiökokous päätti, että SATO Oyj ei jaa osinkoa 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta.

HALLITUKSEN JÄRJESTÄYTYMINEN

Järjestäytymiskokouksessaan 23.6.2020 yhtiön hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajaksi Jukka Hienosen.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi hallitus valitsi Erik Selinin sekä jäseniksi Jukka Hienosen ja Tarja Pääkkösen.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskauden jälkeisiä olennaisia tapahtumia ei ole.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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

Lähiajan merkittävin riski on koronapandemia, jonka kestoa ja vaikutusta Suomen talouteen on vaikea arvioida. COVID-19-pandemian jatkuminen voi vaikuttaa merkittävän haitallisesti talouskasvuun, yritystoimintaan Suomessa sekä Suomen työllisyyteen ja työn tekemisen tehokkuuteen. Tällaisella talouden tai toiminnan heikentymisellä sekä karanteenilla tai muilla rajoittavilla toimenpiteillä voi olla haitallinen vaikutus SATOn omistamien kiinteistöjen taloudelliseen tulokseen tai toimintaan, rahoituskustannuksiin tai arvoon. Koronapandemian liiketoiminnallisten negatiivisten vaikutusten minimoiseksi yhtiö on siirtänyt joidenkin uusien hankkeiden käynnistämistä sekä käynnistänyt kulusäästöihin liittyvän toimenpideohjelman tulevaisuuden vakauden turvaamiseksi, sekä tehostanut myyntitoimenpiteitä.

Asuntojen vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät kaiken kaikkiaan suhdannevaihteluihin ja kysynnän muutoksiin. Asuntomarkkinan heikentyminen voi vaikuttaa negatiivisesti SATOn asuntokannan markkina-arvoon. SATO on strategiansa mukaisesti keskittynyt sijoituksissaan kasvukeskuksiin ja siten varmistamaan asuntojen vuokrattavuuden ja arvon kehityksen.

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

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

SATOn maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään muun muassa kassavaroja, pankkitililimiittiä, 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 73,7 % velkasalkusta.

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

Laajempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta löytyy konsernin vuoden 2019 vuosikertomuksesta ja internetsivuilta www.sato.fi.

NÄKYMÄT

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

Alkuvuonna 2020 alkanut koronaviruspandemia tulee vaikuttamaan merkittävästi Suomen talouteen. Suomen Pankin ennusteen mukaan kansantalous tulee tänä vuonna supistumaan 5-11 prosenttia. Pandemian negatiivista vaikutusta Suomen talouteen pyritään rajoittamaan Euroopan Keskuspankin, EU:n sekä Suomen valtion tukitoimenpiteillä. Tilastokeskuksen mukaan kuluttajien pessimistinen suhtautuminen Suomen talouteen kasvoi merkittävästi rajoitusten tultua voimaan.

Euroopan heikosta talouskehityksestä johtuen korkotason arvioidaan pysyvän pidemmän aikaa matalalla tasolla, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin.

Kaupungistuminen luo kuitenkin hyvät pitkän ajan edellytykset investointien jatkamiselle SATOn päätoimialueilla Suomessa. Nettomuuton osuuden väestönlisäyksestä on ennustettu olevan suurinta SATOn toiminta-alueilla. Noin 80 prosenttia SATOn asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla, jossa hintojen arvioidaan kehittyvän muuta maata positiivisemmin.

Haettujen rakennuslupien määrä on laskenut voimakkaasti, minkä vuoksi ennätysvilkkaan asuntorakentamisen odotetaan vähenevän tulevina vuosina.

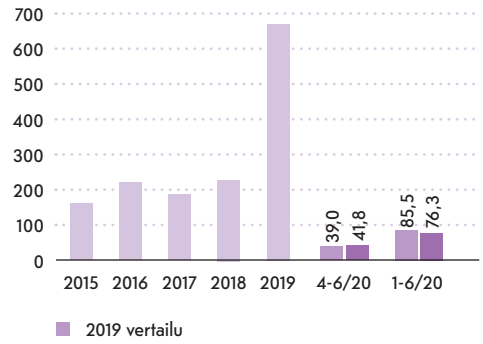
SATO OYJ:N OSAKKEENOMISTAJAT 30.6.2020

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet	kpl	%
Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder)	31 001 003	54,6 %
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 %
Rakennusliitto ry	619 300	1,1 %
Valkila Erkka	390 000	0,7 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	227 000	0,4 %
Entelä Tuula	179 000	0,3 %
SATO Oyj	160 000	0,3 %
Heinonen Erkki	156 684	0,3 %
Muut osakkeenomistajat (110 kpl)	1 217 349	2,1 %

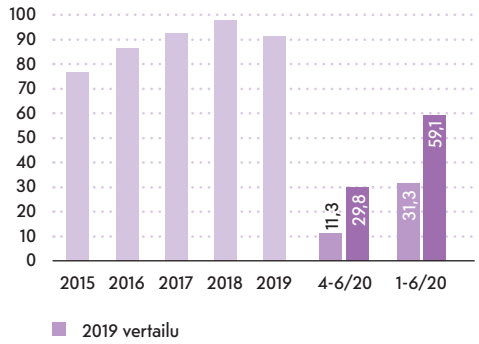
SATOn osakkeiden lukumäärä 30.6.2020 oli 56 783 067 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 122. Osakkeiden vaihtuvuus oli 0,65 prosenttia 1.1.–30.6.2020.

TALOUDELLINEN KEHITYS

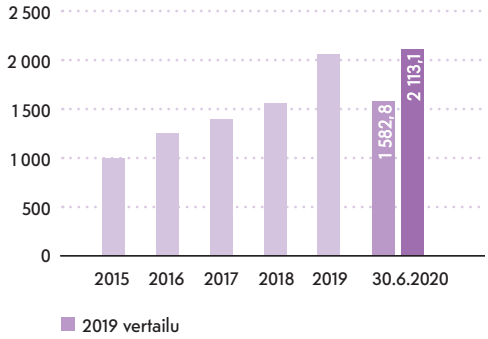
Tulos ennen veroja, milj. €



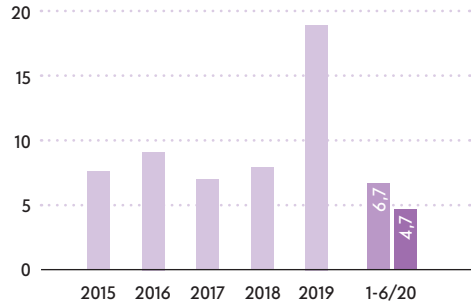
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



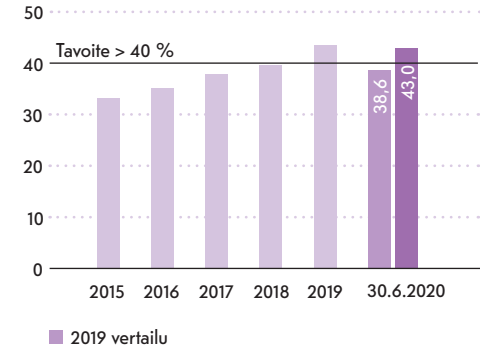
Oma pääoma, milj. €



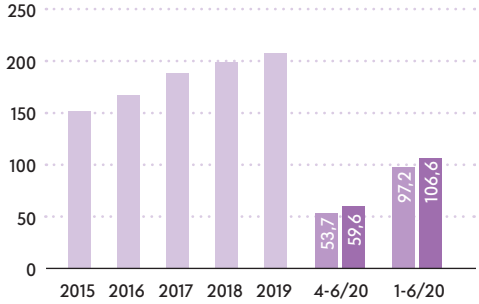
Sijoitetun pääoman tuotto, %



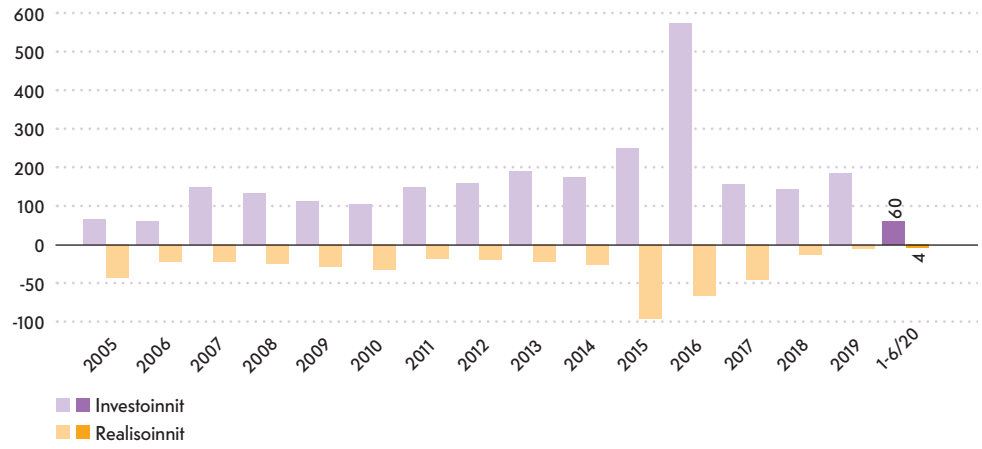
Omavaraisuusaste, %



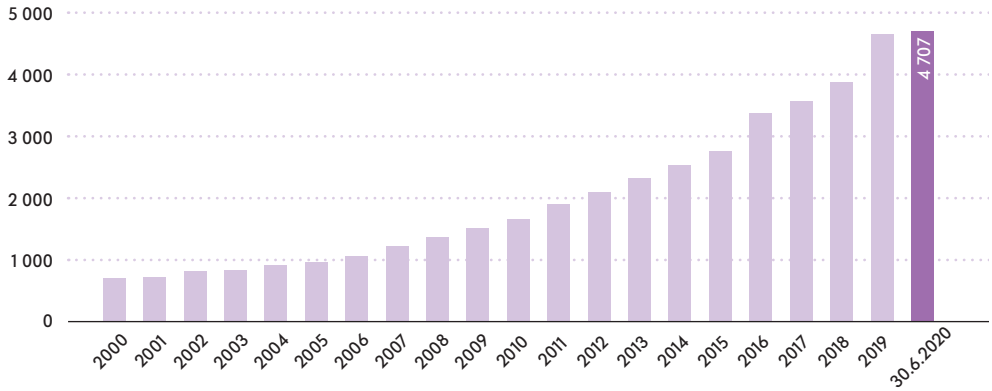
Nettovuokratuotto, milj. €



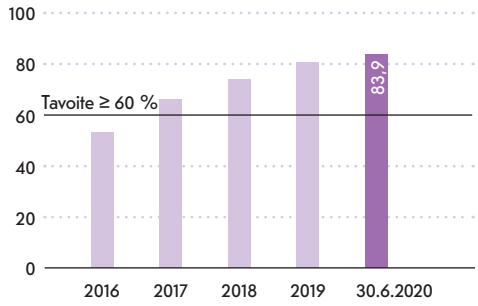
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



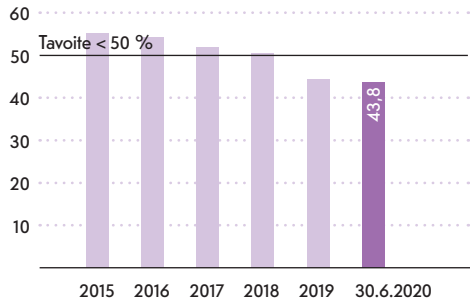
Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



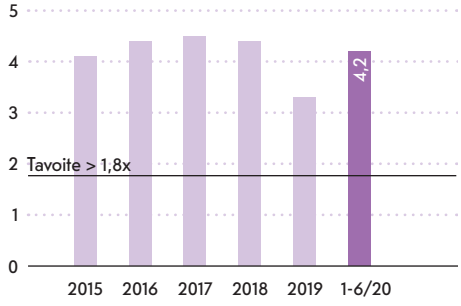
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



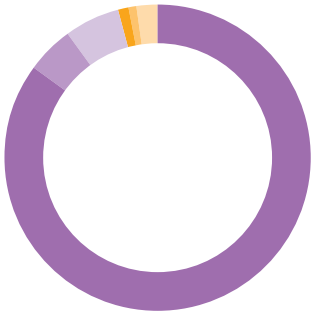
Luototusaste, %



Korkokatekerroin



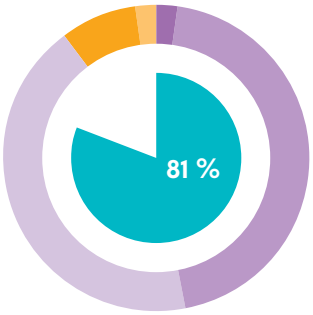
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.6.2020



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

Asunto-omaisuus yhteensä 4 575 milj. €

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 30.6.2020, yht. 2 240 milj. €



- Yritystodistukset 53
- Joukkovelkakirjalainat 999
- Pankkilainat 959
- Korkotukilainat 182
- Aravalainat 47
- 81 % velkasalkusta reaalivakuudetonta

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.4.–30.6.2020	1.4.–30.6.2019	1.1.–30.6.2020	1.1.–30.6.2019	1.1.–31.12.2019
Liikevaihto	76,5	73,4	152,1	146,5	295,6
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-16,9	-19,7	-45,5	-49,3	-88,5
Nettotuotot	**59,6**	**53,7**	**106,6**	**97,2**	**207,1**
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	0,1	0,0	1,5	-0,5	1,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	1,8	16,5	6,7	39,2	552,2
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-8,1	-8,0	-15,4	-15,8	-32,6
Liiketoiminnan muut tuotot	1,4	-0,1	1,5	-0,1	1,9
Liiketoiminnan muut kulut	-0,6	-0,5	-1,2	-0,7	-4,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Liikevoitto	**54,2**	**61,6**	**99,7**	**119,4**	**725,6**
Rahoitustuotot	0,2	0,2	0,2	0,4	0,9
Rahoituskulut	-12,6	-22,8	-23,7	-34,3	-56,0
	-12,4	**-22,6**	**-23,4**	**-33,9**	**-55,1**
Voitto ennen veroja	**41,8**	**39,0**	**76,3**	**85,5**	**670,5**
Tuloverot	-8,5	-8,0	-15,9	-17,8	-135,5
Tilikauden voitto	**33,3**	**31,0**	**60,4**	**67,7**	**534,9**
Tilikauden voiton jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	33,3	31,0	60,4	67,7	535,0
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	33,3	**31,0**	**60,4**	**67,7**	**534,9**
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton (euroa)	0,59	0,55	1,07	1,20	9,45
Laimennettu (euroa)	0,59	0,55	1,07	1,20	9,45
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	1.4.–30.6.2020	1.4.–30.6.2019	1.1.–30.6.2020	1.1.–30.6.2019	1.1.–31.12.2019
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	-1,9	-6,3	-3,8	-14,0	-6,7
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	0,4	1,3	0,8	2,8	1,3
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	**-1,5**	**-5,1**	**-3,1**	**-11,1**	**-5,3**
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	**-1,5**	**-5,1**	**-3,1**	**-11,1**	**-5,3**
Tilikauden laaja tulos yhteensä	**31,8**	**25,9**	**57,3**	**56,6**	**529,6**
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	31,8	25,9	57,3	56,6	529,7
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	31,8	**25,9**	**57,3**	**56,6**	**529,6**

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	4 706,5	4 038,2	4 657,9
Aineelliset hyödykkeet	2,8	2,8	3,2
Aineettomat hyödykkeet	3,9	3,0	3,7
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0,1	0,0	0,2
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	1,0	1,1	1,1
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	7,2	6,6	7,7
Saamiset	6,8	6,0	6,3
Laskennalliset verosaamiset	15,0	15,6	14,2
Yhteensä	**4 743,1**	**4 073,4**	**4 694,4**
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	25,6	11,6	10,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	20,6	17,4	7,9
Rahavarat	126,1	3,1	5,0
Yhteensä	**172,4**	**32,1**	**23,8**
VARAT YHTEENSÄ	**4 915,5**	**4 105,5**	**4 718,2**
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot	-32,9	-35,6	-29,8
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,8	114,8	114,8
Kertyneet voittovarat	1 983,2	1 455,5	1 922,8
Yhteensä	**2 113,3**	**1 582,9**	**2 055,9**
Määräysvallattomien omistajien osuus	**-0,2**	**-0,1**	**-0,2**
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	**2 113,1**	**1 582,8**	**2 055,8**
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	391,2	284,1	387,4
Varaukset	1,8	1,8	1,6
Vuokrasopimusvelat	49,7	47,8	53,0
Johdannaisvelat	40,5	56,2	46,7
Korottomat velat	0,0	0,0	0,0
Korolliset velat	1 800,9	1 756,0	1 673,8
Yhteensä	**2 284,0**	**2 145,9**	**2 162,4**
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	76,5	64,1	65,3
Varaukset	3,4	3,1	2,8
Vuokrasopimusvelat	4,6	5,2	4,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	12,9	10,7	2,6
Korolliset velat	421,1	293,7	424,6
Yhteensä	**518,4**	**376,8**	**500,0**
VELAT YHTEENSÄ	**2 802,4**	**2 522,7**	**2 662,4**
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	**4 915,5**	**4 105,5**	**4 718,2**

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	1.4.–30.6.2020	1.4.–30.6.2019	1.1.–30.6.2020	1.1.–30.6.2019	1.1.–31.12.2019
Liiketoiminnan rahavirrat					
Tilikauden voitto	**33,3**	**31,0**	**60,4**	**67,7**	**534,9**
Oikaisut:					
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	-1,0	-15,6	-4,3	-37,4	-549,3
Sijoitusasuntojen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,1	0,0	-1,6	0,5	-1,1
Muut oikaisut	0,1	-0,3	0,1	0,1	0,4
Korkokulut ja muut rahoituskulut	12,6	22,8	23,7	34,3	56,0
Korkotuotot	-0,2	-0,2	-0,2	-0,4	-0,8
Osinkotuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verot	8,5	8,0	15,9	17,8	135,5
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	**53,2**	**45,7**	**93,9**	**82,6**	**175,6**
Käyttöpääoman muutos:					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-13,6	-1,6	-14,7	0,7	2,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-1,7	1,5	6,1	7,3	0,2
Maksetut korot	-15,2	-26,8	-25,3	-40,7	-58,8
Saadut korot	-0,2	0,2	-0,4	0,3	0,7
Maksetut verot	-6,2	-6,2	-14,6	-14,1	-27,3
Liiketoiminnan nettorahavirta	**16,2**	**12,7**	**44,9**	**36,0**	**92,8**
Investointien rahavirrat					
Tytäryhtiön myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investoinnit sijoitusomaisuuteen	-36,1	-50,7	-68,5	-88,3	-211,3
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,3	-1,1	-0,6	-1,6	-3,4
Lainasaamisten takaisinmaksut	1,9	1,0	2,5	1,0	0,8
Myönnetyt lainat	0,0	0,0	-3,0	0,0	0,0
Sijoitusomaisuuden realisointi	13,8	1,2	16,7	10,0	28,1
Investointien nettorahavirta	**-20,7**	**-49,6**	**-52,9**	**-78,8**	**-185,9**
Rahoituksen rahavirrat					
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (–) / nostot (+)	-232,1	37,0	-180,1	53,0	50,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot	358,2	521,9	358,6	542,0	657,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-35,5	-495,3	-48,0	-525,0	-583,9
Vuokravastuuvelkojen takaisinmaksut	-1,3	-0,6	-1,5	-1,2	-2,5
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	0,0	-28,3	0,0	-28,3	-28,3
Rahoituksen nettorahavirta	**89,3**	**34,7**	**129,1**	**40,4**	**92,6**
Rahavarojen muutos	**84,9**	**-2,2**	**121,2**	**-2,4**	**-0,5**
Rahavarat kauden alussa	41,5	5,3	5,0	5,4	5,4
Kurssierot	-0,2	0,0	-0,1	0,1	0,1
Rahavarat kauden lopussa	126,1	3,1	126,1	3,1	5,0

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

	Emoyhtiön omistajien osuus							
Milj. €	Osake-pääoma	Arvon-muutos- ja muut rahastot	Vara-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	Yhteensä	Määräys-vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2019	**4,4**	**-24,4**	**43,7**	**114,8**	**1 416,1**	**1 554,6**	**-0,1**	**1 554,5**
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	-11,2	-	-	-	-11,2	-	-11,2
Muuntoerot	-	-	-	-	0,1	0,1	-	0,1
Tilikauden tulos	-	-	-	-	67,7	67,7	0,0	67,7
Tilikauden laaja tulos yhteensä	**0,0**	**-11,2**	**0,0**	**0,0**	**67,8**	**56,6**	**0,0**	**56,6**
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-28,3**	**-28,3**	**0,0**	**-28,3**
Muut oikaisut	0,0	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	**0,0**	**-11,2**	**0,0**	**0,0**	**39,5**	**28,3**	**0,0**	**28,3**
Oma pääoma 30.6.2019	**4,4**	**-35,6**	**43,7**	**114,8**	**1 455,5**	**1 582,9**	**-0,1**	**1 582,8**

	Emoyhtiön omistajien osuus							
Milj. €	Osake-pääoma	Arvon-muutos- ja muut rahastot	Vara-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	Yhteensä	Määräys-vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2020	**4,4**	**-29,8**	**43,7**	**114,8**	**1 922,8**	**2 055,9**	**-0,2**	**2 055,8**
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	-3,1	-	-	-	-3,1	-	-3,1
Muuntoerot	-	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Tilikauden tulos	-	-	-	-	60,4	60,4	0,0	60,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä	**0,0**	**-3,1**	**0,0**	**0,0**	**60,4**	**57,3**	**0,0**	**57,3**
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
Oman pääoman muutokset yhteensä	**0,0**	**-3,1**	**0,0**	**0,0**	**60,4**	**57,3**	**0,0**	**57,3**
Oma pääoma 30.6.2020	**4,4**	**-32,9**	**43,7**	**114,8**	**1 983,2**	**2 113,3**	**-0,2**	**2 113,1**

LIITETIEDOT PUOLIVUOSIKATSAUKSEEN

1. 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 puolivuosikatsaus on laadittu noudattaen IAS 34 *Osavuosikatsaukset* -standardia. Kaikki puolivuosikatsauksen luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta. Puolivuosikatsauksen 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. Puolivuosikatsauksessa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

Konserni on ottanut tilikauden 2020 alusta käyttöön tiettyjä uusia tai uudistettuja IFRS-standardeja ja IFRIC-tulkintoja vuoden 2019 tilinpäätöksessä kuvatulla tavalla. Muutokset on tehty myös vertailukausille.

Muilta osin puolivuosikatsauksen laadinnassa on noudatettu samoja laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä.

3. SEGMENTTILIITETIEDOT

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

Liikevaihto alueittain

Milj. €	4–6/2020	4–6/2019	1–6/2020	1–6/2019	1–12/2019
Suomi	75,2	71,9	149,3	143,5	289,3
Venäjä	1,3	1,5	2,8	3,0	6,2
Yhteensä	**76,5**	**73,4**	**152,1**	**146,5**	**295,6**

Pitkäaikaiset varat alueittain

	30.6.2020			30.6.2019		
Milj. €	Suomi	Venäjä	Yhteensä	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	4 595,6	110,9	4 706,5	3 918,0	120,2	4 038,2
Aineelliset hyödykkeet	2,7	0,1	2,8	2,8	0,1	2,8
Aineettomat hyödykkeet	3,8	0,0	3,9	3,0	0,0	3,0
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	7,2	-	7,2	6,6	-	6,6
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,1	-	0,1	0,0	-	0,0
Yhteensä	**4 609,3**	**111,0**	**4 720,3**	**3 930,4**	**120,3**	**4 050,7**

	31.12.2019		
Milj. €	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	4 533,8	124,0	4 657,9
Aineelliset hyödykkeet	3,2	0,1	3,2
Aineettomat hyödykkeet	3,7	0,0	3,7
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	7,7	-	7,7
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,2	-	0,2
Yhteensä	**4 548,6**	**124,1**	**4 672,8**

4. MYYTYJEN SIJOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

Milj. €	4–6/2020	4–6/2019	1–6/2020	1–6/2019	1–12/2019
Tuotot sijoitusasuntojen myynnistä					
Myyntituotot sijoitusasunnoista	1,6	1,3	5,4	4,0	9,0
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-1,5	-1,3	-3,9	-4,0	-9,1
Yhteensä	**0,1**	**0,0**	**1,5**	**0,0**	**0,0**
Tuotot maa-alueiden myynnistä					
Maa-alueiden myyntituotot	0,1	0,2	6,2	5,4	12,1
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-0,2	-0,2	-6,2	-5,9	-11,1
Yhteensä	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-0,5**	**1,0**
Yhteensä	**0,1**	**0,0**	**1,5**	**-0,5**	**1,0**

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. €	4–6/2020	4–6/2019	1–6/2020	1–6/2019	1–12/2019
Liiketoiminnan muut tuotot					
Uudisasuntojen myyntituotot	18,7	0,0	18,7	0,0	13,3
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-17,4	-0,2	-17,4	-0,3	-11,8
Muut tuotot	0,1	0,1	0,2	0,2	0,4
Yhteensä	**1,4**	**-0,1**	**1,5**	**-0,1**	**1,9**

6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	4–6/2020	4–6/2019	1–6/2020	1–6/2019	1–12/2019
Rahoitustuotot					
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,2	0,2	0,2	0,3	0,7
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Yhteensä	**0,2**	**0,2**	**0,2**	**0,4**	**0,9**

Milj. €	4–6/2020	4–6/2019	1–6/2020	1–6/2019	1–12/2019
Rahoituskulut					
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatuista rahoitusveloista	-7,2	-5,9	-12,7	-12,6	-23,9
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-3,0	-2,9	-6,0	-5,6	-11,7
Korkokulut vuokrasopimusveloista	-0,8	-0,8	-1,6	-1,5	-3,1
Valuuttakurssitappiot	0,1	0,0	-0,3	0,0	0,0
Muut rahoituskulut	-1,8	-13,3	-3,1	-14,5	-17,3
Yhteensä	**-12,6**	**-22,8**	**-23,7**	**-34,3**	**-56,0**
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	**-12,4**	**-22,6**	**-23,4**	**-33,9**	**-55,1**

7. SIJOITUSKIINTEISTÖT

Milj. €	1–6/2020	1–6/2019	1–12/2019
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	4 657,9	3 922,4	3 922,4
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt	0,0	0,0	31,1
Lisäinvestoinnit	67,9	85,1	180,0
Myydyt sijoituskiinteistöt	-27,8	-10,3	-32,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,1	1,2	2,6
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä	0,7	0,6	0,8
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta*	6,7	39,2	552,2
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	0,0	0,0	0,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	**4 706,5**	**4 038,2**	**4 657,9**

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

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat ja realisoinnit kauden aikana

SATO ei toteuttanut katsauskaudella valmiiden sijoituskiinteistöjen tai tonttien hankintoja. Merkittävimmät realisoinnit kauden aikana olivat kahden Espoon Nittykummussa sijaitsevan tontin myynti Lujatalo Oy:lle sekä valmistuneiden HITAS-omistusasuntojen myynti Helsingin Verkkosaaressa.

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 80 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

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

SATOn omistamien sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määritys perustuu sisäiseen kvartaaleittain tehtävään arviointiprosessiin, joka on kehitetty yhdessä ulkopuolisen asiantuntijan (nykyisin: JLL) kanssa. Ulkopuolinen asiantuntija antaa kvartaaleittain lausunnon SATOn Suomen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksessä soveltamista arviointimetodeista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Osana arviointia ulkopuolinen arvioitsija kiertää läpi jokaisen SATOn sijoituskohteen kolmen vuoden aikana. Pietarin valmiit sijoituskiinteistöt arvioi ulkopuolinen arvioitsija (JLL). Arvonmäärityksessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy konsernin johtoryhmä. Kauden aikana tapahtuneet arvonmuutokset analysoidaan kvartaalittain arvonmäärityksen yhteydessä. Käyvän arvon muutokset ja arvonmäärityksen tulos raportoidaan konsernin johtoryhmälle ja hallitukselle.

Omistetut sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenoon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Ne arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka konsernin arvion mukaan saataisiin kiinteistön myynnistä arvostuspäivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa, ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. 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 käyttämät arvostusmenetelmät omistetuille sijoituskiinteistöille ovat tuottoarvomenetelmä, kauppa-arvomenetelmä ja hankintameno eli tasearvo. SATO siirtyi 31.12.2019 alkaen sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrityksessä kauppa-arvomenetelmästä tuottoarvomenetelmään sellaisissa Suomessa sijaitsevissa 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 tuottovaatimuksesta ja inflaatioennusteesta. Tuottovaateet on määritelty perustuen kohteiden sijaintiin, ikään ja tekniseen kuntoon.

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 vastaisuuudessa maksettavien sopimusvuokrien diskontattuun nykyarvoon, jonka katsotaan vastaavan sopimusten käypää arvoa.

Milj. €	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Tuottoarvo	4 293,0	472,3	4 226,6
Kauppa-arvo	110,9	3 285,8	124,0
Tasearvo	255,1	233,1	257,5
Omistetut sijoituskiinteistöt yhteensä	**4 659,0**	**3 991,2**	**4 608,1**
Käyttöoikeuskiinteistöt	47,5	47,0	49,7
Sijoituskiinteistöt yhteensä	**4 706,5**	**4 038,2**	**4 657,9**

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet ovat esitetty konsernitilinpäätöksessä 2019. 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. €	1–6/2020	1–6/2019	1–12/2019
Kirjanpitoarvo kauden alussa	3,2	2,4	2,4
Lisäykset	0,0	0,7	1,6
Vähennykset	-0,2	0,0	-0,3
Vähennysten kertynyt poisto	0,1	0,0	0,2
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0
Kauden poistot ja arvonalentumiset	-0,4	-0,3	-0,7
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	**2,8**	**2,8**	**3,2**

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Milj. €	1–6/2020	1–6/2019	1–12/2019
Kirjanpitoarvo kauden alussa	3,7	2,6	2,6
Lisäykset	0,7	0,8	2,0
Vähennykset	0,0	0,0	0,0
Vähennysten kertynyt poisto	0,0	0,0	0,0
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0
Kauden poisto	-0,5	-0,5	-0,9
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	**3,9**	**3,0**	**3,7**

10. VUOKRASOPIMUKSET

Käyttöoikeusomaisuuserät

Milj. €	1–6/2020	1–6/2019	1–12/2019
Käyttöoikeuskiinteistöt			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	49,7	47,3	47,3
Lisäykset	0,2	0,0	2,1
Vähennykset	-1,9	0,0	0,0
Sopimuskannan uudelleenarvostus	0,0	0,0	0,9
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	-0,5	-0,3	-0,7
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	**47,5**	**47,0**	**49,7**
Muut käyttöoikeusomaisuuserät			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	7,7	7,6	7,6
Lisäykset	0,0	0,0	0,2
Sopimuskannan uudelleenarvostus	0,0	0,0	1,8
Tilikauden poistot	-0,6	-0,9	-1,8
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	**7,2**	**6,6**	**7,7**
Kirjanpitoarvo kauden alussa yhteensä	**57,5**	**54,9**	**54,9**
Kirjanpitoarvo kauden lopussa yhteensä	**54,7**	**53,6**	**57,5**

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

Vuokrasopimusvelat

Milj. €	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Pitkäaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	43,7	43,1	46,4
Muista vuokrasopimuksista	6,0	4,7	6,6
Yhteensä	**49,7**	**47,8**	**53,0**
Lyhytaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	3,4	3,3	3,5
Muista vuokrasopimuksista	1,2	1,9	1,2
Yhteensä	**4,6**	**5,2**	**4,7**
Vuokrasopimusvelat yhteensä	**54,3**	**53,0**	**57,7**

11. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.6.2020 oli 56 783 067 (56 783 067). Yhtiön hallussa on 160 000 (160 000) omaa osaketta. Yhtiökokouksen kauden aikana maksettavaksi päättämät osingot ovat esitetty seuraavassa taulukossa:

Milj. €	1–6/2020	1–6/2019	1–12/2019
Kauden aikana maksettavaksi päätetyt osingot			
Osinko 0,00 (0,50) euroa/osake	0,0	-28,3	-28,3
Yhteensä	**0,0**	**-28,3**	**-28,3**

SATO Oyj:n 23.6.2020 pidetyn yhtiökokouksen tekemän päätöksen mukaisesti osinkoa ei jaeta 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta.

12. KOROLLISET VELAT

Milj. €	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Korolliset velat			
Yritystodistukset	52,9	235,9	233,0
Joukkovelkakirjalainat	995,4	646,1	646,5
Pankkilainat	944,5	873,1	950,7
Korkotukilainat	182,5	241,1	218,3
Aravalainat	46,7	53,5	49,9
Yhteensä	**2 221,9**	**2 049,6**	**2 098,4**

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskikorko oli 2,0 (1,8) %.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400 (400) milj.€, sitovia luottolimiittejä 650 (400) milj.€, joista oli raportointihetkellä käyttämättä 650 (400) milj.€, sekä ei-sitova luottolimiitti 5,0 (5,0) milj.€, josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5,0 (4,7) milj. €.

13. JOHDANNAISET

	30.6.2020			30.6.2019	31.12.2019
Milj. €	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Johdannaissopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-40,1	-40,1	-41,1	-34,6
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-12,7	-12,7	-15,5	-14,0
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	-	-	-	0,0
Yhteensä	**0,0**	**-52,7**	**-52,7**	**-56,6**	**-48,6**

Milj. €	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	658,3	709,9	658,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	73,4	73,4	73,4
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	-	0,6
Yhteensä	**731,7**	**783,3**	**732,4**

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon -3,1 (-11,2) 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. Korkosuojaukset erääntyvät 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

	30.6.2020			30.6.2019		
Milj. €	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0	-	-	1,1	-
Lainasaamiset	-	6,8	-	-	6,0	-
Johdannaissaamiset	-	0,0	-	-	0,0	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	21,2	-	-	9,1	-
Rahavarat	-	126,1	-	-	3,1	-
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	973,6	24,0	-	638,2	24,0	-
Muut lainat	-	1 229,5	-	-	1 409,0	-
Johdannaisvelat	-	52,7	-	-	56,6	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	14,8	-	-	33,4	-

	31.12.2019		
Milj. €	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat			
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,1	-
Lainasaamiset	-	6,3	-
Johdannaissaamiset	-	0,0	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	8,7	-
Rahavarat	-	5,0	-
Velat			
Joukkovelkakirjalainat	638,0	24,0	-
Muut lainat	-	1 451,9	-
Johdannaisvelat	-	48,6	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	25,8	-

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 hankintamenossaan.

15. VARAUKSET

Milj. €	Reklamaatio-kuluvaraus	Muut varaukset	Yhteensä
Varaukset kauden alussa 1.1.2020	2,6	1,8	4,4
Varausten lisäykset	0,4	0,7	1,1
Käytetyt varaukset	-0,2	0,0	-0,2
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,1	0,0	-0,1
Varaukset kauden lopussa 30.6.2020	**2,7**	**2,5**	**5,2**

Milj. €	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Pitkäaikaiset varaukset	1,8	1,8	1,6
Lyhytaikaiset varaukset	3,4	3,1	2,8
Yhteensä	**5,2**	**4,9**	**4,4**

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

16. RAHAVIRTALASKELMAN LIITETIEDOT

Milj. €	4–6/2020	4–6/2019	1–6/2020	1–6/2019	1–12/2019
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa					
Poistot	0,8	0,9	1,5	1,7	3,4
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	-1,8	-16,5	-6,7	-39,2	-552,2
Varausten muutos	0,0	0,0	0,8	0,2	-0,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
Yhteensä	**-1,0**	**-15,6**	**-4,3**	**-37,4**	**-549,3**

Milj. €	4–6/2020	4–6/2019	1–6/2020	1–6/2019	1–12/2019
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana					
Korolliset velat kauden alussa	**2 135,0**	**1 986,9**	**2 098,4**	**1 982,2**	**1 982,2**
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	90,6	63,6	130,6	69,9	123,4
Ei-rahamääräiset muutokset:					
Valuuttakurssien muutos	3,2	-1,0	-0,3	-1,9	-1,2
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä	0,6	0,5	1,1	1,0	1,3
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	-7,5	-0,4	-7,9	-1,6	-7,3
Korolliset velat kauden lopussa	**2 221,9**	**2 049,6**	**2 221,9**	**2 049,6**	**2 098,4**

17. VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

Milj. €	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	420,9	511,6	466,2
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	793,3	811,2	905,9
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	4,5	7,7	5,9
Rs-takaukset	3,7	3,9	3,7
Muut vakuudet			
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	6,9	4,8	6,9
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	14,3	3,6	18,2
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	58,5	79,6	40,9
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	1,3	0,7	4,3
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,0	0,0	0,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	9,2	44,9	9,2

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituina yhteisöinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 7,4 (20,7) milj.€.

18. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

SATOn omistajista vuonna 2020 lähipiiriin on luettu Balder Finska Otas AB, Erik Selin Fastigheter AB sekä Balder-konsernin yhtiöt (emoyhtiö Fastighets Ab Balder, 100 prosenttia), Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool emoyhtiöineen (omistaja: Stichting Pensioenfonds ABP, >95 prosenttia; manageri: APG Asset Management NV) sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

SATOn lähipiiriin luetaan myös hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja laajennetun johtoryhmän jäsenet ja heidän läheiset perheenjäsenensä sekä yhteisöt, jotka ovat edellä mainittujen henkilöiden määräysvallassa sekä yhteisyritys SV-Asunnot Oy. Laajennettuun johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, liiketoimintajohtaja/asuntoliiketoiminta ja investoinnit, markkinointi- ja viestintäjohtaja, talousjohtaja, digihallintojohtaja, henkilöstöjohtaja ja lakiasiainjohtaja.

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

25. helmikuuta 2020 SATO Oyj on saanut Fastighets AB Balderiltä 250 miljoonan euron vakuudettoman luottolimiitin, jonka maturiteetti on 31.3.2022. Limiitistä ei tehty nostoja kauden aikana.

Milj. €	1–6/2020	1–6/2019	1–12/2019
Johdon työsuhde-etuudet			
Palkat ja muut työsuhde-etuudet	0,4	1,1	1,3
Yhteensä	**0,4**	**1,1**	**1,3**

Palkitsemisjärjestelmät

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

19. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei olennaisia raportointikauden päättymisen jälkeisiä tapahtumia.

TUNNUSLUVUT, KONSERNI

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1–6/2020	1–6/2019	2019	2018*	2017*	2016‹*	2015‹*
Liikevaihto, milj. €	152,1	146,5	295,6	290,4	280,1	262,7	249,4
Nettovuokratuotto, milj. €	106,6	97,2	207,1	198,5	188,4	167,1	151,8
Liikevoitto, milj. €	99,7	119,4	725,6	273,3	230,1	267,2	196,5
Nettorahoituskulut, milj. €	-23,4	-33,9	-55,1	-42,5	-45,8	-47,8	-37,0
Tulos ennen veroja, milj. €	76,3	85,5	670,5	230,8	184,4	219,4	159,4
Taseen loppusumma, milj. €	4 915,5	4 105,5	4 718,2	3 922,4	3 693,1	3 562,2	2 979,6
Oma pääoma, milj. €	2 113,1	1 582,8	2 055,8	1 554,5	1 397,6	1 252,6	993,2
Korollinen vieras pääoma, milj. €	2 221,9	2 049,6	2 098,4	1 982,2	1 931,7	1 943,0	1 676,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,7 %	6,7 %	18,9 %	7,9 %	7,1 %	9,1 %	7,6 %
Oman pääoman tuotto, %	5,8 %	8,6 %	29,6 %	12,4 %	11,0 %	15,6 %	13,5 %
Omavaraisuusaste, %	43,0 %	38,6 %	43,6 %	39,6 %	37,8 %	35,2 %	33,3 %
Henkilöstö keskimäärin**	223	219	223	215	206	170	172
Henkilöstö kauden lopussa	224	221	229	218	212	175	170
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos/osake, €	1,07	1,20	9,45	3,26	2,55	3,22	2,49
Oma pääoma/osake, €***	37,32	27,96	36,31	27,46	24,68	22,12	19,53
Osakkeita, milj., kpl****	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	50,8
Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus							
Operatiivinen tulos, milj. €	52,8	36,5	91,4	98,7	82,8	69,5	64,5
Operatiivinen tulos/osake, €	0,93	0,64	1,61	1,74	1,46	1,28	1,27
Nettovarallisuus, milj. €	2 542,2	1 908,0	2 477,7	1 855,7	1 678,7	1 517,5	1 227,8
Nettovarallisuus/osake, €	44,90	33,70	43,76	32,77	29,65	26,80	24,15
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	59,1	31,3	91,2	97,9	92,4	86,2	78,1
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	1,04	0,55	1,61	1,73	1,63	1,59	1,54

Tunnusluvut vuosineljänneksittäin	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019
Liikevaihto, milj. €	76,5	75,6	75,0	74,0	73,4	73,1
Nettovuokratuotto, milj. €	59,6	47,0	53,6	56,3	53,7	43,5
Liikevoitto, milj. €	54,3	45,5	531,1	75,1	61,6	57,8
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta, milj. €	1,8	4,8	488,0	25,0	16,5	22,7
Nettorahoituskulut, milj. €	-12,4	-11,0	-10,5	-10,8	-22,6	-11,2
Tulos ennen veroja, milj. €	41,8	34,5	520,6	64,3	39,0	46,6
Tulos/osake, €	0,59	0,48	7,34	0,91	0,55	0,65
Osakkeiden painotettu keskiarvo, milj., kpl*	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj. €	32,5	27,3	75,8	33,0	46,8	30,4
Prosentteina liikevaihdosta	42,4 %	36,2 %	101,0 %	44,5 %	63,7 %	41,6 %
Operatiiviset tunnusluvut vuosineljänneksittäin						
Operatiivinen tulos, milj. €	52,8	22,1	23,6	31,3	17,6	18,9
Operatiivinen tulos/osake, €	0,93	0,39	0,42	0,55	0,31	0,33
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	29,8	29,3	26,3	33,6	11,3	20,0
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	0,53	0,52	0,46	0,59	0,20	0,35

‹ 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 vuoden 2019 tunnusluvuissa. Tätä aiempien vuosien tunnuslukuja ei ole oikaistu.
** Sisältää kesätyöntekijät.
*** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta.
**** Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta.

TUNNUSLUKUJEN KAAVAT

Nettovuokratuotto = Vuokratuotot
– Ylläpito- ja korjauskulut
– Tontinvuokrat

Sijoitetun pääoman tuotto, % = (Voitto tai tappio ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut) / (Taseen loppusumma (keskimäärin tilikauden aikana) – korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)) x 100

Oman pääoman tuotto, % = Voitto tai tappio verojen jälkeen / Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana) x 100

Omavaraisuusaste, % = Oma pääoma / Taseen loppusumma x 100

Tulos/osake, € = Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto / Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)

Oma pääoma/osake, € = Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma / Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden päätöspäivänä

Operatiivinen tulos = Tilikauden tulos, IFRS
–/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos
– Sijoitusasuntojen luovutusvoitot
+ Sijoitusasuntojen luovutustappiot
–/+ Uudisasuntomyynnin myyntikate huomioiden myynnin ja markkinoinnin kulut
–/+ Tonttirealisointien myyntikate
–/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos
–/+ Edellisten erien laskennalliset verot
– Määräysvallattomien osuus

Nettovarallisuus = Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma
–/+ Johdannaisinstrumenttien käypä arvo (netto), ilman veroja
–/+ Laskennalliset verosaamiset ja velat (netto)

Operatiivinen kassavirta (CE) = Liikevoitto
+/– Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta
+ Poistot
+/– Varausten muutokset
+/– Etuuspohjaiset eläkekulut
– Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut
– Kassavirtavaikutteiset verot
+/– Muut erät

Yhteystiedot:
Helsinki: Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki, Asuntojen vuokraus: Kaivokatu 8, 00100 Helsinki
Tampere: Aleksanterinkatu 32, 33100 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
kotona.fi