

Esitysmateriaali 28.10.2025 | Antti Aarnio, toimitusjohtaja

Osavuosisikatsaus 1–9 2025

sato

Esityksen sisältö

- SATO yhtiönä
- Toimintaympäristö
- Yhteenveto 1–9 2025 (1–9 2024)
- Yhteenveto 7–9 2025 (7–9 2024)
- Vuosineljänneksen kohokohdat
- Omistus pohja
- Näkymät



SATO yhtiönä

SATO yhtiönä

Olemme yksi Suomen suurimmista vuokranantajista. Meillä on lähes **27 000** vuokrakotia.

SATOkodeissa asuu noin 46 000 asukasta Helsingin, Turun ja Tampereen seuduilla.

SATOssa työskentelee noin 300 asumisen asiantuntijaa.

Investoimme vuokra-asuntoihin hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle.

Taloudellinen vuokrausasteemme oli 1-9/2025 95,2 %.

SATOn liikevaihto oli 1-9/2025 235,5 milj. euroa.

Sijoituskiinteistöjemme arvo on noin viisi miljardia euroa.

SATOn strategia

Asiakaskokemus

– asiakasta lähellä

Vastuullisuus ja kestävä asuminen

– kotitaloja, jotka
kestävät aikaa

Satolaiset

– edelläkävijöinä,
myös
ylihuomenna

SATOn arvot



Ihminen ihmiselle



Rima rohkeasti
korkealle



Yhdessä
onnistumisen ilo

Portfolioinvestointi vauhditti SATOn kannattavaa kasvua

Toimintaympäristö

- Suomen talouskasvun ennustetaan käynnistyvän hitaasti. Yrityssektorin näkymät ovat kohentuneet, mutta heikko kotitalouksien luottamus jarruttaa talouden kasvua.
- Kuluttajien odotukset Suomen talouskehityksestä kohenivat syyskuussa, mutta jäivät edelleen matalaksi. Odotukset yleisestä työttömyyskehityksestä pysyivät pessimistisinä.
- Kotitalouksien keskimääräisten tulojen kasvua hidastavat tänä vuonna heikko työllisyystilanne ja sosiaalietuuksien leikkaukset. Talouden epävarmuus pitää kuluttajat varovaisina.
- Ensi vuonna reaalitulojen kasvun odotetaan nopeutuvan matalan inflaation, ansiotulojen kasvun sekä työllisyystilanteen parantuessa. Epävarmuuden helpottaminen vauhdittaisi kulutuksen kasvua.
- Vuokra-asuntojen ylitarjonta ja tiukka kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkuu. Pääkaupunkiseudulla ylitarjonta on alkanut hitaasti sulaa.
- Ylitarjontatilanteessa vuokrankorotuspotentiaali on rajallinen, eikä kohonneita ylläpitokustannuksia ole pystytty siirtämään täysimittaisesti asuntojen vuokriin. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen hinnat laskivat pääkaupunkiseudulla ensimmäistä kertaa tilastohistoriassa.
- Taloustilanne ja kuluttajien heikko luottamus ovat hyydyttäneet rakentamisessa orastaneen elpymisen. Vuokra-asuntoja on silti edelleen rakenteilla.
- Valtion tukeman asuntotuotannon leikkausten odotetaan tasapainottavan jatkossa kysynnän ja tarjonnan epäsuhtaa.

Yhteenvedo I–9 2025

I.I.–30.9.2025 (I.I.–30.9.2024)

- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,2 % (95,4).
- Liikevaihto oli 235,5 milj. € (227,0).
- Nettovuokratuotto oli 166,2 milj. € (160,5).
- Tulos ennen veroja oli 80,3 milj. € (83,5).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 7,3 milj. € (10,8).
- Asuntoinvestoinnit olivat 219,4 milj. € (31,7).
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 864,2 milj. € (4 694,3).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,0 % (4,1).
- Oma pääoma oli 2 663,3 milj. € (2 583,7), 31,37 €/osake (30,44).
- Osakekohtainen tulos oli 0,76 € (0,84).
- Vuokra-asuntoja hankittiin 968 (19) ja valmistui 0 (160).
- Peruskorjauksesta valmistui 0 vuokra-asuntoa (56).
- Rakenteilla oli 0 vuokra-asuntoa (189).



Yhteenvedo 7–9 2025

1.7.–30.9.2025 (1.7.–30.9.2024)

- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,8 % (95,9).
- Liikevaihto oli 80,9 milj. € (76,5).
- Nettovuokratuotto oli 61,9 milj. € (59,3).
- Tulos ennen veroja oli 35,1 milj. € (32,5).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 5,2 milj. € (4,0).
- Asuntoinvestoinnit olivat 207,5 milj. € (8,9).
- Osakekohtainen tulos oli 0,33 € (0,31).
- Vuokra-asuntoja hankittiin 968 (0) ja valmistui 0 (68).
- Peruskorjauksesta valmistui 0 vuokra-asuntoa (0).
- Rakenteilla oli 0 vuokra-asuntoa (189).
- SATOn asuntomäärä kasvoi lähes 27 000 vuokra-asuntoon.



Vuosineljänneksen kohokohdat

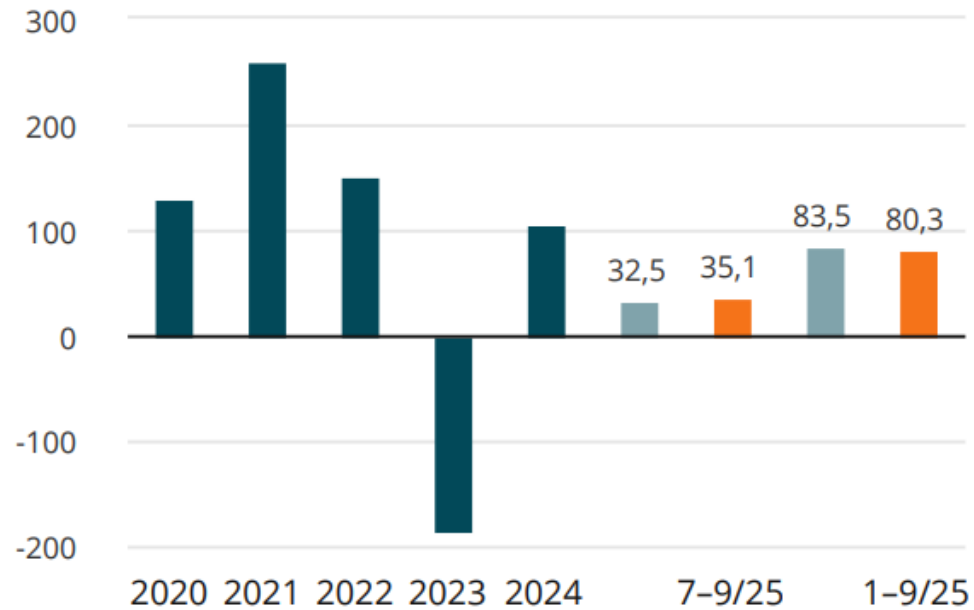
Antti Aarnio

- Kolmas vuosineljännes oli edeltäjiensä tapaan haastava ja vuokramarkkinan poikkeuksellinen ylitarjonta jatkui.
- SATO investoi uudistuotannon sijaan valmiiseen asuntokantaan. Yhtiö osti heinäkuussa lähes tuhat asuntoa OP-Vuokratuotto-erikoissijoitusrahastolta. Vuokrakotien määrä on nyt lähes 27 000.
- Taloudellinen vuokrausasteemme pysyi vakaana haastavassa markkinatilanteessa. Vuokrausaste heikkeni lievästi vuoden takaiseen verrattuna ja oli 95,2 % (95,4).
- Keskineliövuokra nousi viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna ja se oli katsauskauden lopussa 18,51 euroa/m²/kk (18,38).
- Heinäkuu oli vuosineljänneksen vilkkain kuukausi ja tehtyjen vuokrasopimusten määrä nousi ennätyskorkeaksi.
- Vuokra-asumisen suosio jatkuu vahvana, yli 50 prosenttia asuntokunnista asuu vuokralla Helsingissä, Tampereella ja Turussa.
- SATOn vastuullisuuden johtaminen arvostettiin eurooppalaisen vertailun ykköseksi Kiinteistöalan vastuullisuuden johtamista mittaavan Global Real Estate Sustainability Benchmarkin (GRESB) arviossa.



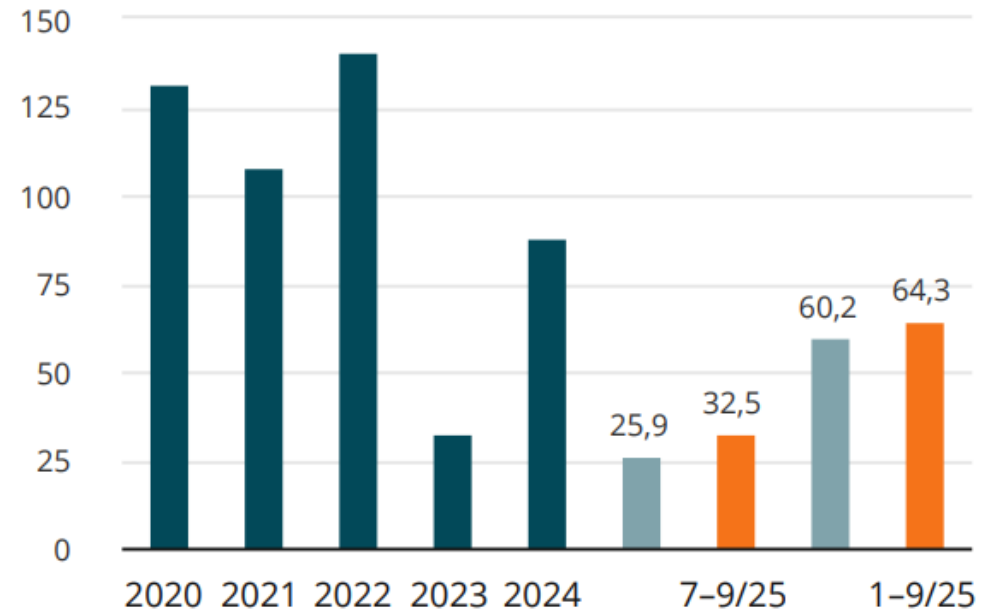
Tulos ja kassavirta

Tulos ennen veroja, milj. €



■ 2024 vertailu

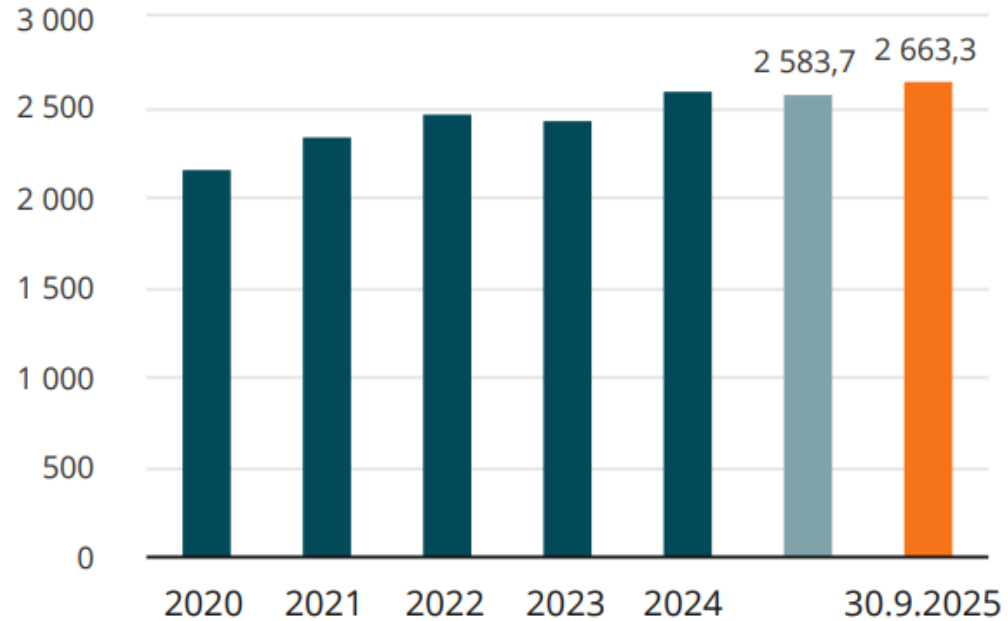
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



■ 2024 vertailu

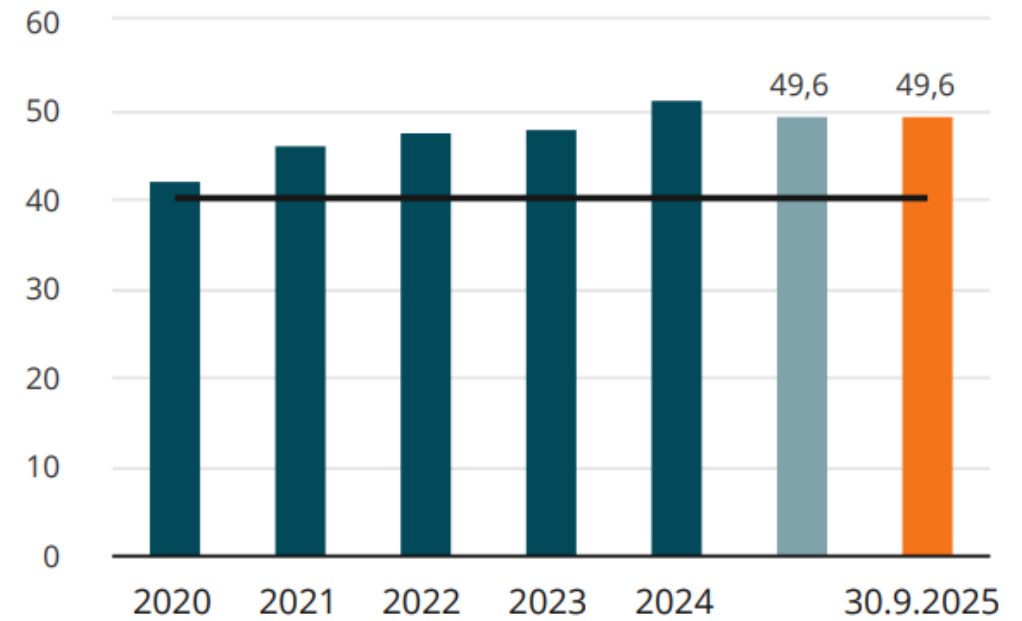
Taloudellinen asema

Oma pääoma, milj. €



2024 vertailu

Omavaraisuusaste, %

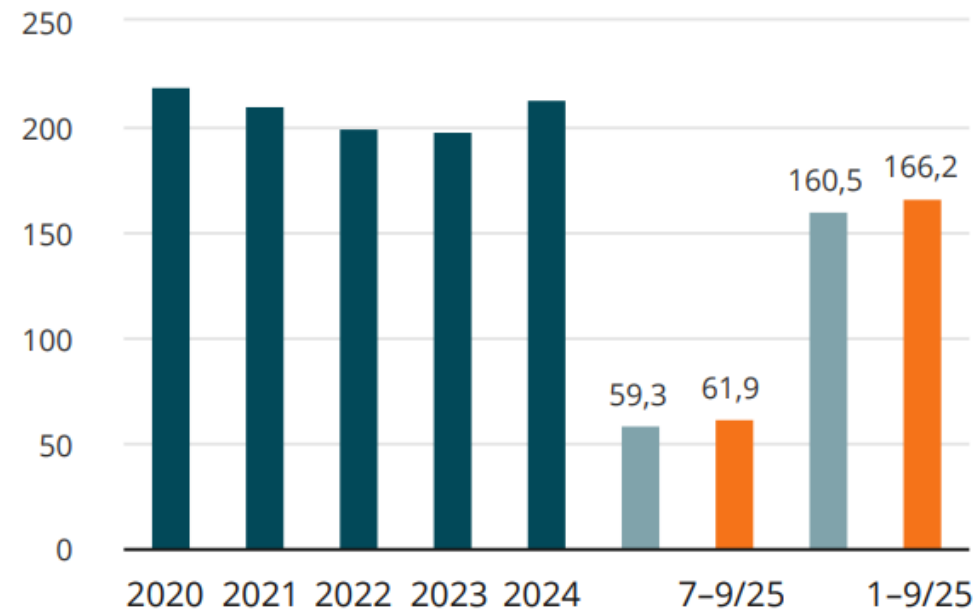


Tavoite > 40 %

2024 vertailu

Vuokratuotto

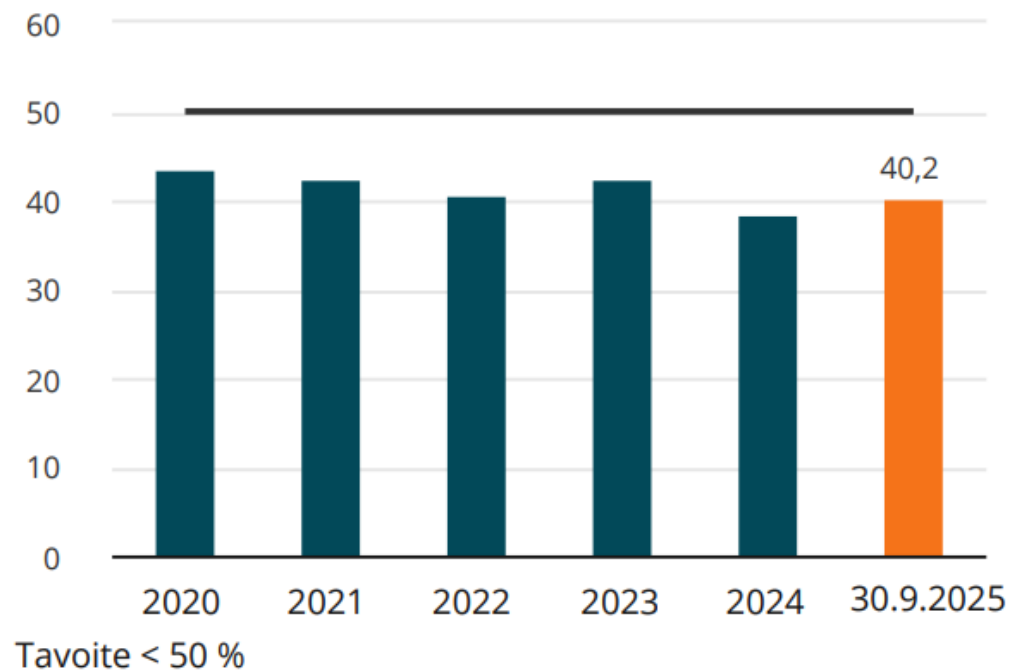
Nettovuokratuotto, milj. €



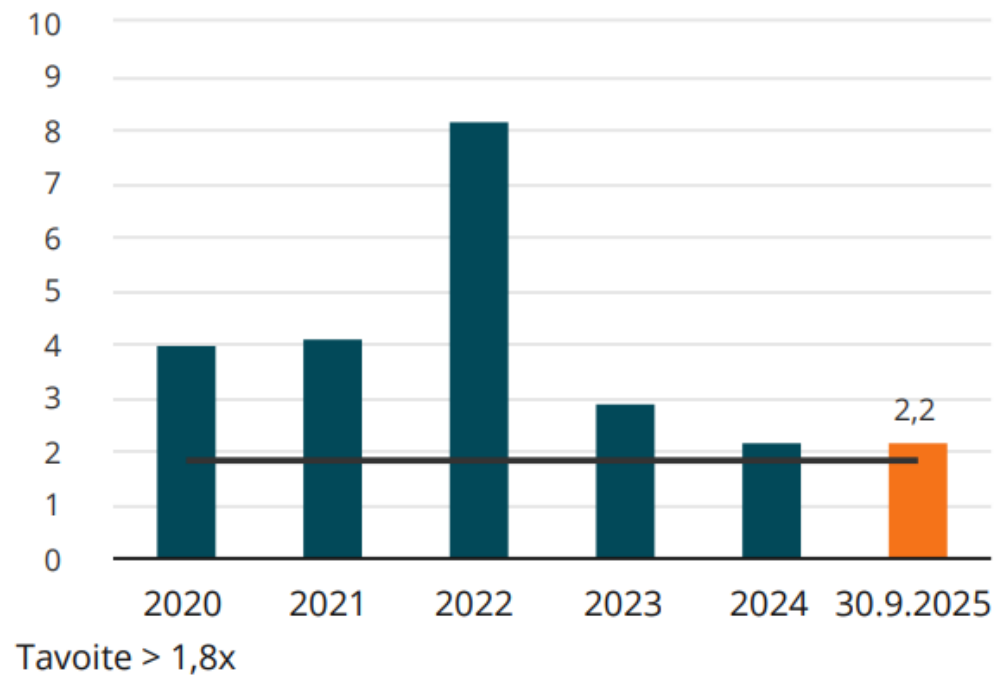
2024 vertailu

Rahoitus

Luototusaste, %



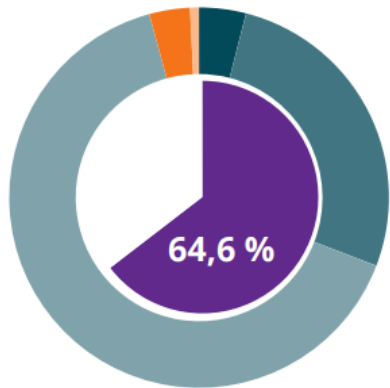
Korkokatekerroin (RI2)



Laaja rahoituspohja

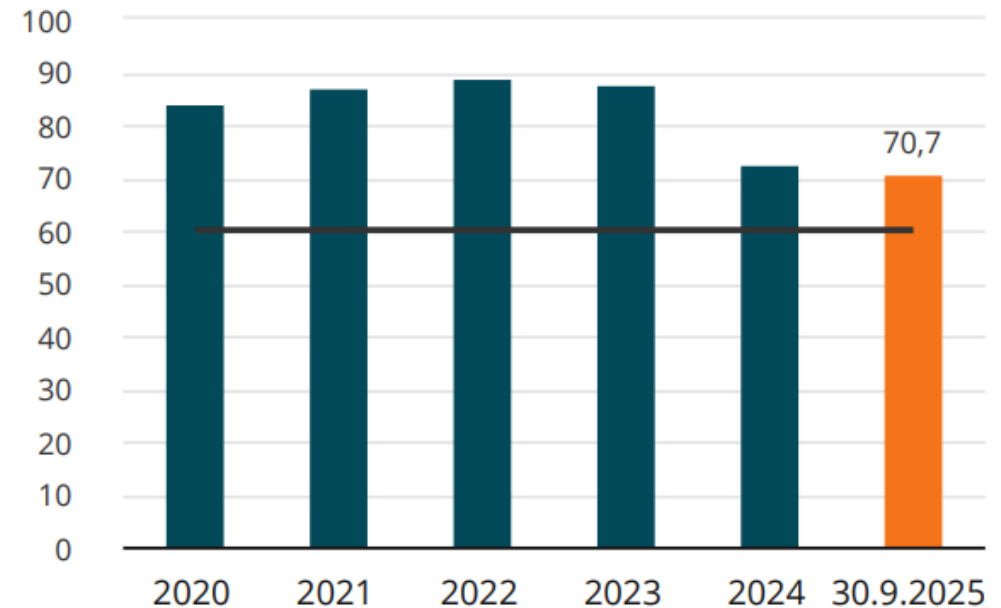
Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 30.9.2025

yht. 2 233,6 milj. €



- Yritystodistukset 89,0
- Joukkovelkakirjalainat 600,0
- Pankkilainat 1 450,1
- Korkotukilainat 77,8
- Aravalainat 16,7
- 64,6 % velkasalkusta reaalivakuudetonta

Reaalivakuuksista vapaa omaisuus

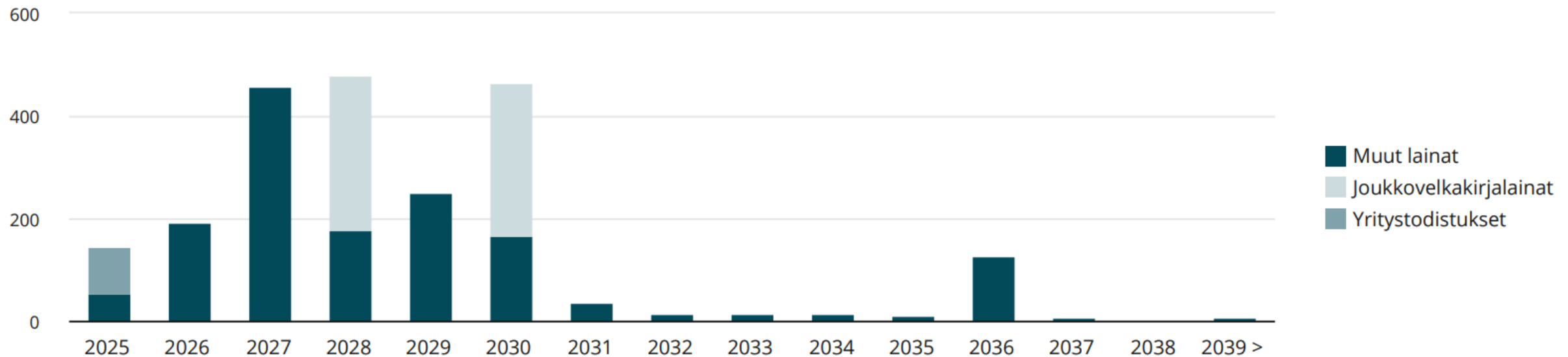


Tavoite $\geq 60\%$

* Ei sisällä nostamattomia luottolimiittejä.

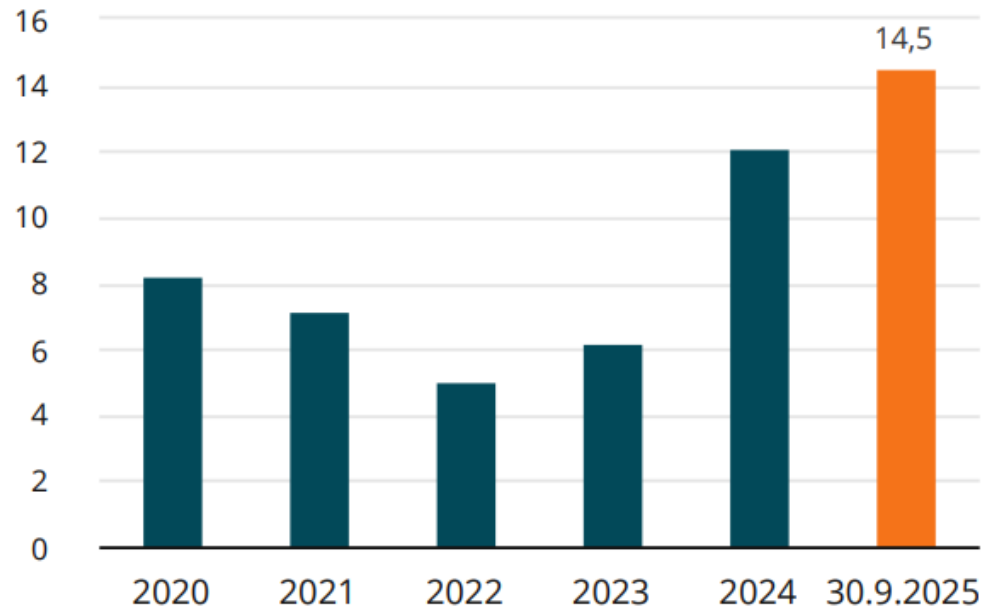
Laaja rahoituspohja

Lainojen erääntyminen



Vakuudellisen velan osuus

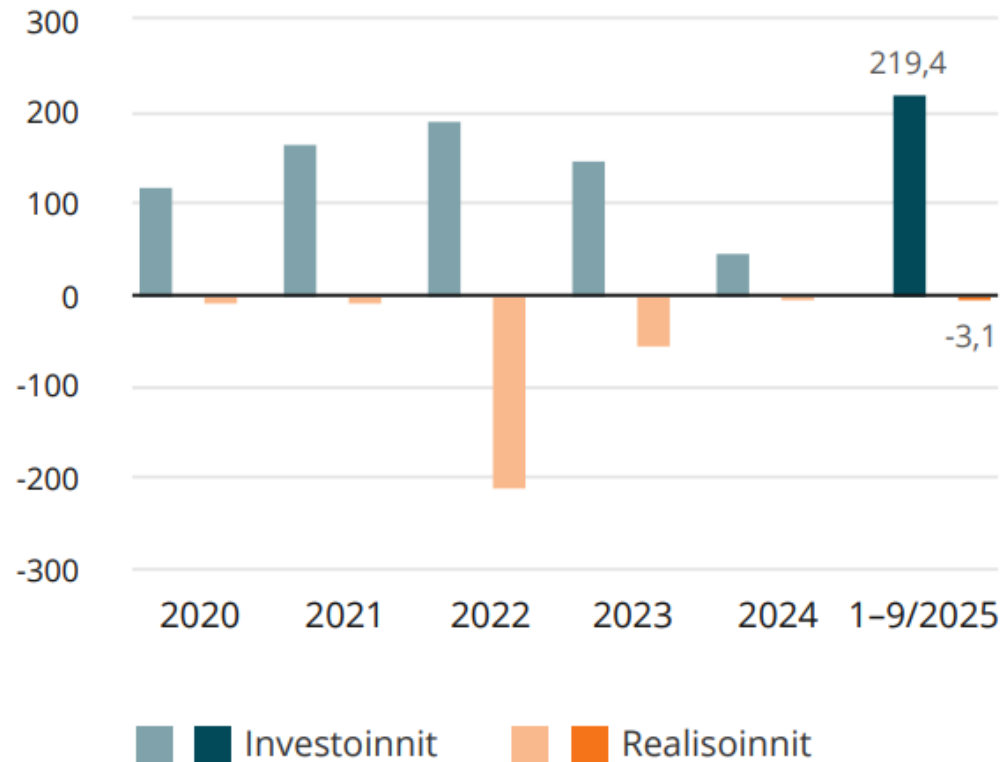
Vakuudellisen velan osuus koko taseesta



* Q1 2025 alkaen tunnusluku on laskettu vakuudellisten velkojen kirjanpitoarvoista nimellisarvojen sijaan.

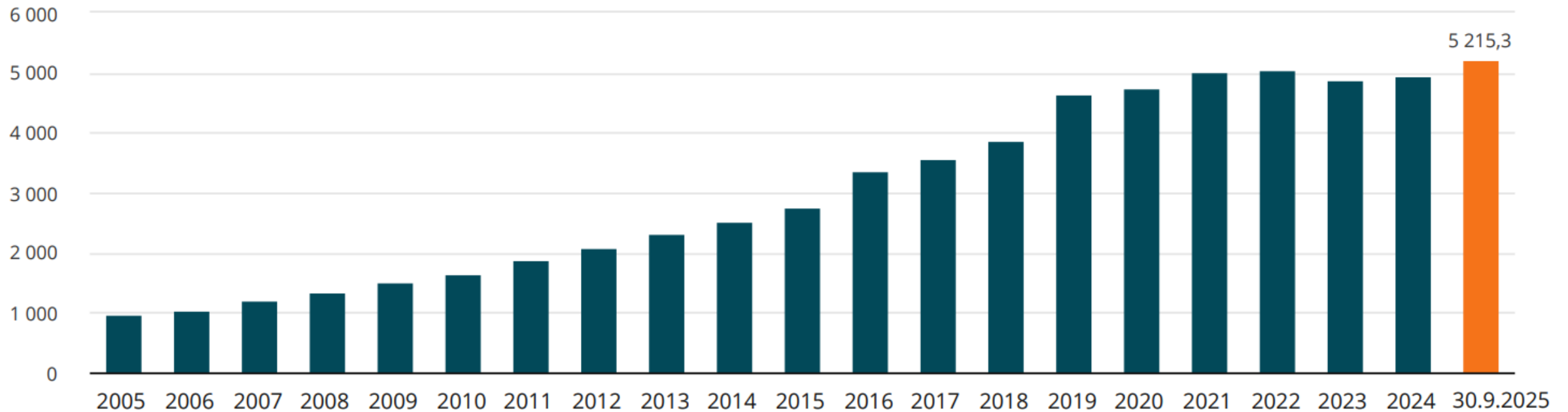
Asunto-omaisuus

Asuntoinvestoinnit ja -realisoinnit, milj. €



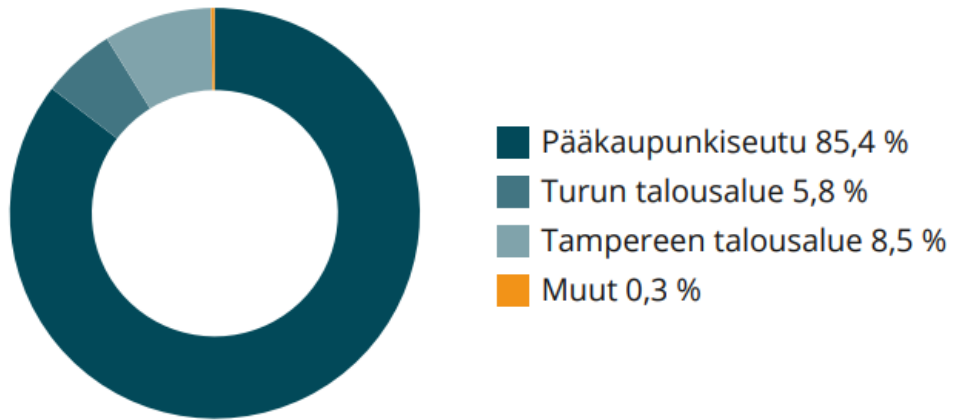
Asunto-omaisuus

Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



Asunto-omaisuus

Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma, 30.9.2025



Asunto-omaisuus yhteensä 5 045,3 milj. €

Suurimmat osakkeenomistajat

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet	kpl	%
Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder)	48 510 564	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 Erkkä	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 (116)	1 058 414	1,2 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.9.2025 oli 85 062 444 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 126. Osakkeiden vaihtuvuus 1.1.–30.9.2025 oli 0,1 prosenttia.

Näkymät

- Alkuvuoden kauppapoliittinen epävarmuus on vähentynyt Yhdysvaltojen ja EU:n kauppasopimuksen myötä.
- Heikon alkuvuoden vuoksi Suomen talouden odotetaan kasvavan tänä vuonna vain 0,3 prosenttia. Talouden kasvua hidastavat Yhdysvaltojen tullien korotukset ja yleinen epävarmuus.
- Kotitalouksien heikkoa kulutuskysyntää piristää vähitellen muun muassa palkkojen nousu ja maltillinen inflaatio.
- Talouskehityksen epävarmuus ja sitä varjostavat kauppa- ja geopolitiikan nopeat muutokset hidastavat edelleen rakentamisen elpymistä, ja myymättömien uusien asuntojen määrä on yhä korkealla tasolla.
- Vuokramarkkinassa kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkuu ja vuokrankorotukset pysyvät maltillisina.
- Kysynnän ja tarjonnan epätasapaino ei luo edellytyksiä vuokra-asuntojen uudisrakentamisen laajamittaiselle käynnistämiseksi todennäköisesti vielä ensi vuonnakaan.
- Nykyisen uudistuotannon vähyys, valtion tukeman asuntotuotannon supistuminen, kaupungistuminen ja maahanmuutto tasapainottavat jatkossa kysynnän ja tarjonnan epäsuhtaa. Pääkaupunkiseudulla ylitarjonta on alkanut hitaasti vähentyä.
- Vuokra-asumisen suosio on kasvussa kaikissa ikäryhmissä, ja vuokralla asuu yli miljoona asuntokuntaa.
- SATO ei julkista ohjeistusta vuoden 2025 tuloksestaan.

SATO Euroopan ykkönen kansainvälisessä vastuullisuusjohtamisen vertailussa

SATOn vastuullisuuden johtaminen arvostettiin eurooppalaiselle huipputasolle Global Real Estate Sustainability Benchmarkin (GRESB) lokakuussa julkaistuissa tuloksissa.

SATO saavutti GRESB:n Management-osiossa maksimipisteet ja sijoittui ensimmäiseksi yli tuhannen Euroopassa arvioidun kiinteistöalan yrityksen keskuudessa.

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) arvioi kiinteistöalan kestävyyttä ja kattaa laajasti vastuullisuuden eri osa-alueet. GRESB on tuonut kiinteistöalalle yhtenäisen ja vertailtavan raportointimallin, joka on monipuolinen työkalu yritysten vastuullisuusjohtamiseen ja kehittämiseen.





Lisätietoja

Antti Aarnio (antti.aarnio@sato.fi)

Markku Honkasalo (markku.honkasalo@sato.fi)

The image features a stylized logo consisting of the letters 'sato' in a white, lowercase, sans-serif font. The logo is positioned in the center-left of the frame. The background is composed of four vertical color bands: a large orange band on the left, a light purple band in the middle, a thin dark purple band, and a light yellow band on the far right.

sato