

Q3 osavuositikatsaus
1.1.–30.9.2025

sato | sato.fi



Sisällysluettelo

Avainluvut	3
SATO Oyj:n osavuositarkastus I.I.–30.9.2025: Portfolioinvestointi vauhditti SATOn kannattavaa kasvua	4
Toimitusjohtaja Antti Aarnio	5
Toimintaympäristö	5
Katsauskausi 1.1.–30.9.2025 (1.1.–30.9.2024)	5
Katsauskausi 1.7.–30.9.2025 (1.7.–30.9.2024)	6
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	6
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	6
Näkymät	7
SATO Oyj:n osakkeenomistajat	7
Taloudellinen kehitys	8
Konsernin tuloslaskelma, IFRS	11
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	12
Konsernitase, IFRS	13
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	14
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	15
Liitetiedot osavuositarkastukseen	16
Tunnusluvut, konserni	24
Tunnuslukujen kaavat	25



As Oy Helsingin Mänty, Von Daehninkatu 12

Avainluvut

Avainluku	1-9/2025	1-9/2024	1-12/2024
Liikevaihto, milj. €	235,5	227,0	304,1
Asuntojen lukumäärä, kpl	26 787	25 714	25 849
Sijoituskiinteistöt, milj. €	5 215,3	4 953,3	4 971,4
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj. €	219,4	31,7	48,6
Rakenteilla, kpl	0	189	0
Keskivuokra kauden lopussa, €/m²/kk	18,51	18,38	18,40
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	64,3	60,2	88,2
Oma pääoma, milj. €	2 663,3	2 583,7	2 599,8



SATO Oyj:n osavuositiedot I.I.–30.9.2025: Portfolioinvestointi vauhditti SATOn kannattavaa kasvua

Yhteenveto ajalta 1.1.–30.9.2025 (1.1.–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).

Yhteenveto ajalta 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.

Toimitusjohtaja Antti Aarnio

- Kolmas vuosineljännes oli edeltäjiensä tapaan haastava ja vuokramarkkinan poikkeuksellinen yltarjonta jatkui.
- SATO toteutti kannattavan kasvun strategiaansa investoimalla uudistuotannon sijaan valmiiseen asuntokantaan: Yhtiö osti heinäkuussa lähes tuhat asuntoa OP-Vuokratuotto-erikoissijoitusrahastolta. SATOn omistukseen siirtyi yhteensä 16 kiinteistöä ja yhtiön vuokratotien määrä nousi kaupan jälkeen lähes 27 000:een.
- Yhtiön taloudellinen vuokrausaste 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 Global Real Estate Sustainability Benchmarkin (GRESB) arviossa.

Toimintaympäristö

Suomen Pankin syyskuussa julkaiseman väliennusteen mukaan Suomen talous lähtee käyntiin yskähdellen. Yrityssektorin näkymät ovat kohentuneet, mutta heikko kotitalouksien luottamus jarruttaa edelleen talouden kasvua. Heikon alkuvuoden vuoksi Suomen talouden odotetaan kasvavan tänä vuonna vain 0,3 prosenttia.

Kuluttajien odotukset Suomen talouskehityksestä kohenivat syyskuussa hieman edelliskuuhan verrattuna, mutta jäivät edelleen matalaksi. Näkemykset omasta taloudesta pysyivät lähes ennallaan ja varovaisina. Kuluttajilla oli melko niukasti rahankäyttöaikeita ja asunnonostosuunnitelmat jatkuivat huomattavan vähäisinä. Odotukset yleisestä työttömyyskehityksestä pysyivät pessimistisinä, ja työttömyyden uhka koettiin myös omalla kohdalla suhteellisen suureksi.

Kotitalouksien keskimääräisten tulojen kasvua hidastavat tänä vuonna heikko työllisyystilanne ja sosiaalietuuksien leikkaukset. Talouden epävarmuus pitää kuluttajat varovaisina. Ensi vuonna reaalityulojen kasvun odotetaan nopeutuvan

matalan inflaation, ansiotulojen kasvun sekä työllisyys tilanteen parantuessa. Epävarmuuden helpottaminen vauhdittaisi kulutuksen kasvua.

Vuokra-asuntojen yltarjonta ja tiukka kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkuu erityisesti suurissa kasvukeskuksissa pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Tampereella. Pääkaupunkiseudulla yltarjonta on alkanut hitaasti sulaa alkuvuoden jälkeen.

Yltarjontatilanteessa vuokrankorotuspotentiaali on rajallinen, eikä kohonneita ylläpitokustannuksia ole pystytty siirtämään täysimittaisesti asuntojen vuokriin. Vuoden toisella neljänneksellä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen hinnat laskivat pääkaupunkiseudulla ensimmäistä kertaa tilastohistoriassa.

Rakennusteollisuuden mukaan talouden nollakasvu ja kuluttajien heikkona pysynyt luottamus ovat hydyttäneet rakentamisessa orastaneen elpymisen. Vuokra-asuntoja on yltarjonnasta huolimatta edelleen rakenteilla, pääkaupunkiseudulla lähes 4 500. Valtion tukeman asuntotuotannon leikkausten odotetaan tasapainottavan jatkossa kysynnän ja tarjonnan epäsuhtaa.

Katsauskausi I.I.–30.9.2025 (I.I.–30.9.2024)

Liikevaihto ja tulos

Tammi-syyskuussa 2025 konsernin liikevaihto oli 235,5 miljoonaa euroa (227,0). Liikevoitto oli 141,0 miljoonaa euroa (141,5). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 133,7 miljoonaa euroa (130,7). Realisoitumaton tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli 7,3 miljoonaa euroa (10,8).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -60,7 miljoonaa euroa (-58,1). Tulos ennen veroja oli 80,3 miljoonaa euroa (83,5). Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-syyskuussa 64,3 miljoonaa euroa (60,2). Osakekohtainen tulos oli 0,76 euroa (0,84).

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli syyskuun lopussa yhteensä 5 367,1 miljoonaa euroa (5 211,8). Oma pääoma oli 2 663,3 miljoonaa euroa (2 583,7). Osakekohtainen oma pääoma oli 31,37 euroa (30,44). Konsernin omavaraisuusaste oli syyskuun lopussa 49,6 % (49,6).

Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 647,2 miljoonaa euroa ja luototusaste oli syyskuun lopussa 40,2 % (38,5). Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositason suhteutettuna 3,3 % (3,6). Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,0 % (4,1).

Korollinen vieras pääoma oli syyskuun lopussa 2 200,9 miljoonaa euroa (2 110,6), josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 2 106,4 miljoonaa euroa (2 005,6). Lainakannan keskikorko oli 3,4 % (4,0). Nettorahoituskulut olivat yhteensä -60,7 miljoonaa euroa (-58,1).

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -0,8 miljoonaa euroa (-5,1). Reaalivakuudettoman rahoituksen osuus oli 64,6 % (69,2) kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli syyskuun lopussa 70,7 % koko taseesta (71,5).

Asuntoliiketoiminta

Asuntoliiketoimintamme keskittyy vuokraukseen, asiakaspalveluun, elinkaarihallintaan ja ylläpitoon. Tavoitteenamme on varmistaa nopea ja tehokas vuokra asunnontarvitsijoille sekä vakaa kassavirta konsernille. Panostamme ensiluokkaisen asiakaskokemuksen rakentamiseen kasvokkaisissa ja digitaalisissa kohtaamisissa.

Vuokratuotot olivat 235,5 miljoonaa euroa (227,0). Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 95,2 % (95,4) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 30,2 % (28,7). SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskauden lopussa 18,51 euroa/m²/kk (18,38). Asuntojen nettovuokratuotto oli 166,2 miljoonaa euroa (160,5).

Sijoituskiinteistöt

SATOn omistuksessa oli 30.9.2025 yhteensä 26 787 asuntoa (25 714). Katsauskaudella valmistui 0 vuokra-asuntoa (160) ja hankittiin 968 vuokra-asuntoa (19). Realisoituja vuokra-asuntoja oli 30 (1).

Käypä arvo

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli syyskuun lopussa yhteensä 5 215,3 miljoonaa euroa (4 953,3). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden investoinnit ja realisoinnit, oli 243,9 miljoonaa euroa (67,7). Arava- ja

korkotukilainoilla rahoitettujen kohteiden käypä arvo tuottoarvomenetelmää käyttäen olisi noin 225 miljoonaa euroa korkeampi kuin nykyinen arvo.

Syyskuun lopussa asuntojen arvosta noin 85,4 % on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 14,3 % Tampereella ja Turussa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalkkua ja luodaan edellytykset kasvulle. SATOn investoinnit 2000-luvulla vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin ovat yhteensä yli 4 miljardia euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokrataloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja. Kiinteistökehityksellä luodaan edellytykset SATOn uusien vuokra-asuntojen investoinneille. Omistettujen vuokra-asuntojen vuokrattavuutta ja arvoa kehitetään peruskorjaustoiminnalla.

Asuntoinvestoinnit olivat 219,4 miljoonaa euroa (31,7). Katsauskauden investoinneista 69,3 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 0,0 %.

Sitovia hankintasopimuksia oli 30.9.2025 yhteensä 0,3 miljoonan euron arvosta (4,2). Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin 30 (1). Arvoltaan nämä olivat 3,1 miljoonaa euroa (0,3).

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli syyskuun lopussa 81,7 miljoonaa euroa (67,2). Syyskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 22,7 miljoonaa euroa (26,5). Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 1 650 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

SATOLle valmistui 0 vuokra-asuntoa (160). Rakenteilla oli 30.9.2025 yhteensä 0 vuokra-asuntoa (189). Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 16,9 miljoonaa euroa (13,7).

SATO ei käynnistä tänä vuonna uudishankkeita, eikä uusia aloituksia ole suunnitteilla vielä ensi vuodellekaan.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa 313 henkilöä (304), joista vakituksessa työsuhteessa oli 291 (277). Tammi-syyskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 321 henkilöä (320).

Katsauskausi 1.7.–30.9.2025 (1.7.–30.9.2024)

Liikevaihto ja tulos

Heinä-syyskuussa 2025 konsernin liikevaihto oli 80,9 miljoonaa euroa (76,5). Liikevoitto oli 56,5 miljoonaa euroa (54,5). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 51,3 miljoonaa euroa (50,5). Realisoitumaton tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli 5,2 miljoonaa euroa (4,0).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -21,4 miljoonaa euroa (-22,0). Tulos ennen veroja oli 35,1 miljoonaa euroa (32,5). Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli heinä-syyskuussa 32,5 miljoonaa euroa (25,9). Osakekohtainen tulos oli 0,33 euroa (0,31).

Asuntoliiketoiminta

Vuokratuotot olivat 80,9 miljoonaa euroa (76,5). Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 95,8 % (95,9) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 30,9 % (29,3). SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskauden lopussa 18,51 euroa/m²/kk (18,38). Asuntojen nettovuokratuotto oli 61,9 miljoonaa euroa (59,3).

Sijoituskiinteistöt

SATOn omistuksessa oli 30.9.2025 yhteensä 26 787 asuntoa (25 714). Katsauskaudella valmistui 0 vuokra-asuntoa (68) ja hankittiin 968 vuokra-asuntoa (0). Realisoituja vuokra-asuntoja oli 28 (0).

Käypä arvo

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli syyskuun lopussa yhteensä 5 215,3 miljoonaa euroa (4 953,3). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden investoinnit ja realisoinnit, oli 211,3 miljoonaa euroa (24,0). Arava- ja korkotukilainoilla rahoitettujen kohteiden käypä arvo tuottoarvomenetelmää käyttäen olisi noin 225 miljoonaa euroa korkeampi kuin nykyinen arvo.

Syyskuun lopussa asuntojen arvosta noin 85,4 % on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 14,3 % Tampereella ja Turussa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Asuntoinvestoinnit olivat 207,5 miljoonaa euroa (8,9). Katsauskauden investoinneista 69,0 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 0,0 %.

Sitovia hankintasopimuksia oli 30.9.2025 yhteensä 0,3 miljoonan euron arvosta (4,2). Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin 28 (0). Arvoltaan nämä olivat 2,8 miljoonaa euroa (0,0).

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli syyskuun lopussa 81,7 miljoonaa euroa (67,2). Syyskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 0,0 miljoonaa euroa (8,1). Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 1 650 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

SATOLle valmistui 0 vuokra-asuntoa (68). Rakenteilla oli 30.9.2025 yhteensä 0 vuokra-asuntoa (189). Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 5,5 miljoonaa euroa (4,2).

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa 313 henkilöä (304), joista vakituksessa työsuhteessa oli 291 (277). Heinä-syyskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 327 henkilöä (314).

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SATOn vastuullisuuden johtaminen arvostettiin eurooppalaiselle huipputasolle Global Real Estate Sustainability Benchmarkin (GRESB) lokakuussa julkaistuissa tuloksissa. Yhtiö sai GRESB:n Management-osiosta maksimipisteet ja sijoittui ensimmäiseksi yli tuhannen arvioidun eurooppalaisen kiinteistöalan yrityksen joukossa.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Riskienhallinnan avulla varmistetaan, että yhtiön liiketoimintaan vaikuttavat riskit tunnistetaan, niihin vaikutetaan ja niitä seurataan. SATOn merkittävimpiä riskejä ovat:

Suomen talouden heikko kehitys

Suomen talouden heikko kehitys, heikentynyt työllisyystilanne ja taloudellisen tilanteen epävarmuus vaikuttavat kuluttajien ostovoimaan. Odotettua heikompi taloustilanne Suomessa voi heijastua asuntomarkkinoille markkinakysynnän supistumisena, asiakaskunnan maksukyvyn heikentymisenä, lisääntyneinä luottotappioina, alhaisempina markkinavuokrina ja siten SATOn asunto-omaisuuden arvonlaskuna.

Korjausvelan kasvu

Mikäli SATOn asunto-omaisuutta ei korjata hallitusti ja suunnitelmallisesti oikea-aikaisesti, tästä voi seurata negatiivisia vaikutuksia asukkaiden viihtyvyyteen ja terveyteen, SATOn maineeseen, asuntojen vuokrattavuuteen ja vuokrahinnoitteluun ja siten omaisuuden arvonkehitykseen.

Geopoliittiset riskit

Ukrainan sodan sekä muiden sotilaallisten konfliktien seurauksena kasvaneet turvallisuuspoliittiset jännitteet ja eri maiden mahdollisesti asettamat tullit voivat vaikuttaa merkittävästi SATOn liiketoimintaympäristöön.

Kyberriskit

Kyberrikollisuus on lisännyt liiketoiminnan jatkuvuuteen ja kriittisen tiedon menettämiseen liittyviä riskejä. Sen kohteena voivat olla esimerkiksi liiketoiminnan jatkuvuuden kannalta kriittiset järjestelmät tai henkilötiedot. Kyberhyökkäyksen seurauksia voivat olla toiminnan keskeytyminen, yhtiön maineen heikentyminen tai viranomaisten määräämät sakot.

Ilmastomuutokseen liittyvät riskit

Ilmastomuutoksen hillitsemiseen tähtäävien toimien viivästyminen ja sään ääri-ilmiöiden lisääntyminen voivat vaikuttaa asuntojen kuntoon ja ylläpidon kustannuksiin, lisätä korjaustarpeita ja vaikeuttaa asuntojen vuokrattavuutta. Tällä voi olla negatiivinen vaikutus sijoitusomaisuuden käypään arvoon.

Asuntojen vuokraukseen liittyvät riskit

Asuntojen vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdannevaihteluihin sekä kysynnän ja tarjonnan muutoksiin. Runsas uudisasuntotuotanto 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. Näin varmistetaan asuntojen vuokrattavuus ja arvon kehitys.

Viranomaissääntely

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.

Rahoitusriskit

Rahoitusriskien hallintaa ohjaa konsernin rahoituspolitiikka, jonka SATOn hallitus on hyväksynyt. Rahoituspolitiikassa on määritelty rahoitukseen liittyvän riskienhallinnan periaatteemme. Keskeisimpiä rahoitusriskejämme ovat maksuvalmius-, jälleenrahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä, maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservejä luottolimiittien ja muiden pitkäaikaisten rahoitussitoumusten muodossa.

Yksityiskohtaisempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta: www.sato.fi

Näkymät

Alkuvuoden kauppapoliittinen epävarmuus on vähentynyt Yhdysvaltojen ja EU:n solmiman kauppasopimuksen myötä, vaikka se onkin tarkoittanut tullimaksujen korotuksia euroalueelta Yhdysvaltoihin suuntautuvalle viennille.

Heikon alkuvuoden vuoksi Suomen talouden odotetaan kasvavan tänä vuonna vain 0,3 prosenttia. Talouden kasvua hidastavat Yhdysvaltojen tullien korotukset ja yleinen epävarmuus. Vuonna 2026 kasvun odotetaan kiihtyvän 1,3 prosenttiin ja vuonna 2027 edelleen 1,7 prosenttiin. Kotitalouksien heikkoa kulutuskysyntää piristää vähitellen muun muassa palkkojen nousu ja maltillinen inflaatio, mutta valtiovaraministeriön ennusteen mukaan työllisyyden odotetaan kasvavan vasta vuosina 2026–2027.

Talouseläytöksen epävarmuus ja sitä varjostavat kauppa- ja geopolitiikan nopeat muutokset hidastavat edelleen rakentamisen elpymistä, ja myymättömien uusien asuntojen määrä on edelleen korkealla tasolla.

Vuokramarkkinassa kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkuu, eikä kysynnän ja tarjonnan epätasapaino luo edellytyksiä vuokra-asuntojen uudisrakentamisen laajamittaiselle käynnistämiseksi todennäköisesti vielä ensi vuonnakaan.

Rakennusteollisuuden syyskuun suhdannekatsauksen mukaan asuntorakentamisen kasvun ennakoidaan jäävän tänä vuonna yhteen prosenttiin, mutta ensi vuonna kasvun odotetaan olevan vahvempaa. Asuntomarkkinoiden toipuminen on kuitenkin kesken, eikä takeita kasvusta ole.

Vuokramarkkinalla nykyisen uudistuotannon vähyys, valtion tukeman asuntotuotannon supistuminen, kaupungistuminen ja maahanmuutto tasapainottavat jatkossa kysynnän ja tarjonnan epäsuhdaa. Pääkaupunkiseudulla ylitarjonta on alkanut hitaasti vähentyä alkuvuoden jälkeen.

SATOn teettämän tuoreen tutkimuksen mukaan vuokra-asumisen suosio kasvaa kaikissa ikäryhmissä. Vuokra-asuminen koetaan epävarmassa talous- ja työllisyys-tilanteessa kustannusten hallinnan näkökulmasta omistamista turvallisemmaksi ja joustavammaksi vaihtoehdoksi. Vuosikymmenen loppua kohti mentäessä talouskasvun, kaupungistumisen ja kasvavan maahanmuuton tueksi tarvitaan myös uusia vuokratoteja hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä.

Enemmistöomistajansa toimintamallin mukaisesti SATO Oyj ei julkista ohjeistusta vuoden 2025 tuloksesta. Balder Finska Otas AB:n emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.

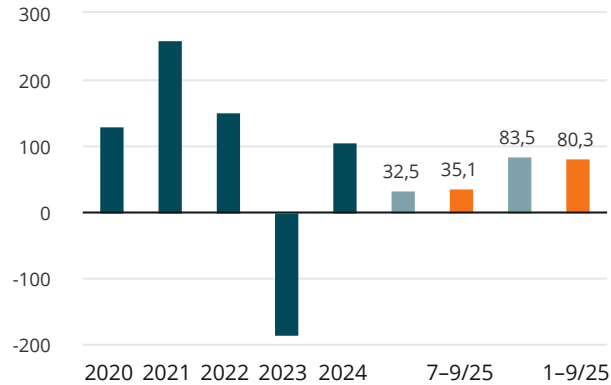
SATO Oyj:n osakkeenomistajat

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.

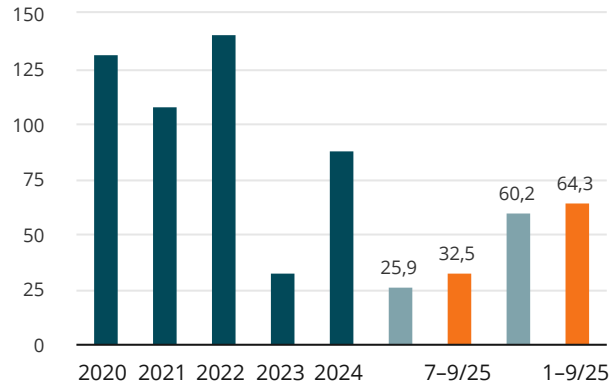
Taloudellinen kehitys

Tulos ennen veroja, milj. €



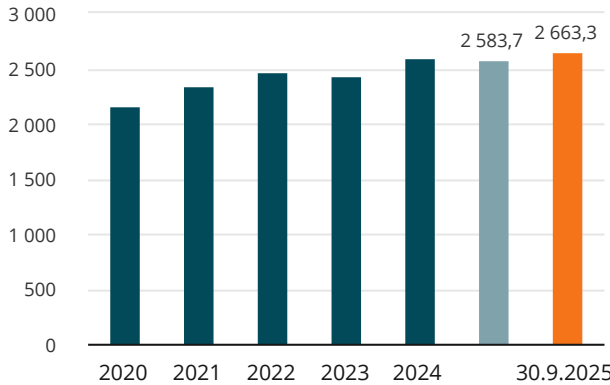
2024 vertailu

Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



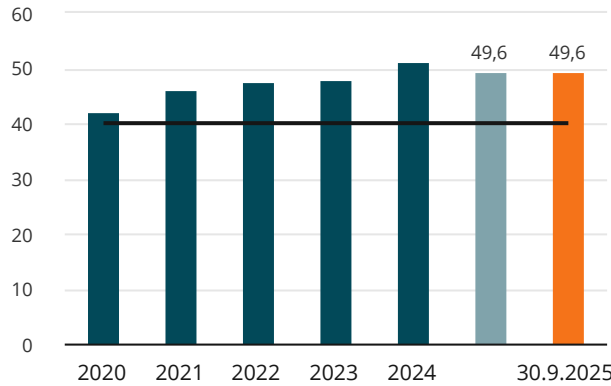
2024 vertailu

Oma pääoma, milj. €



2024 vertailu

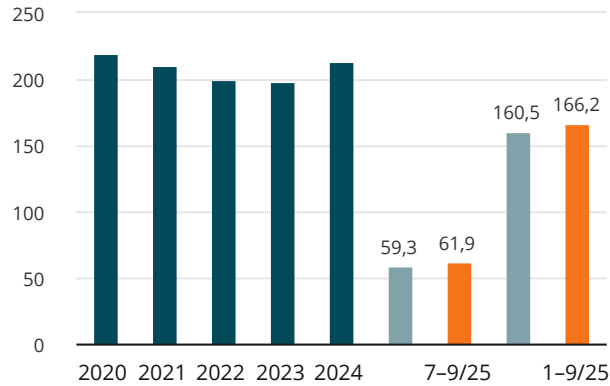
Omavaraisuusaste, %



Tavoite > 40 %

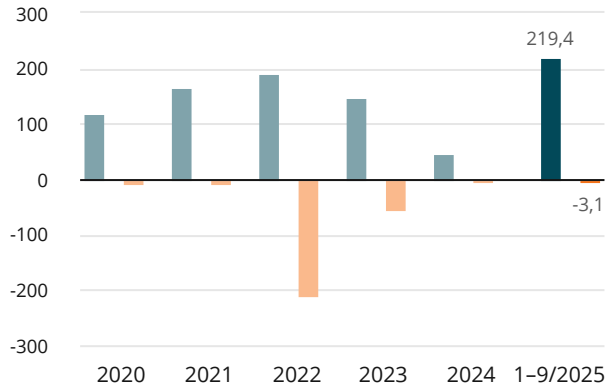
2024 vertailu

Nettovuokratuotto, milj. €



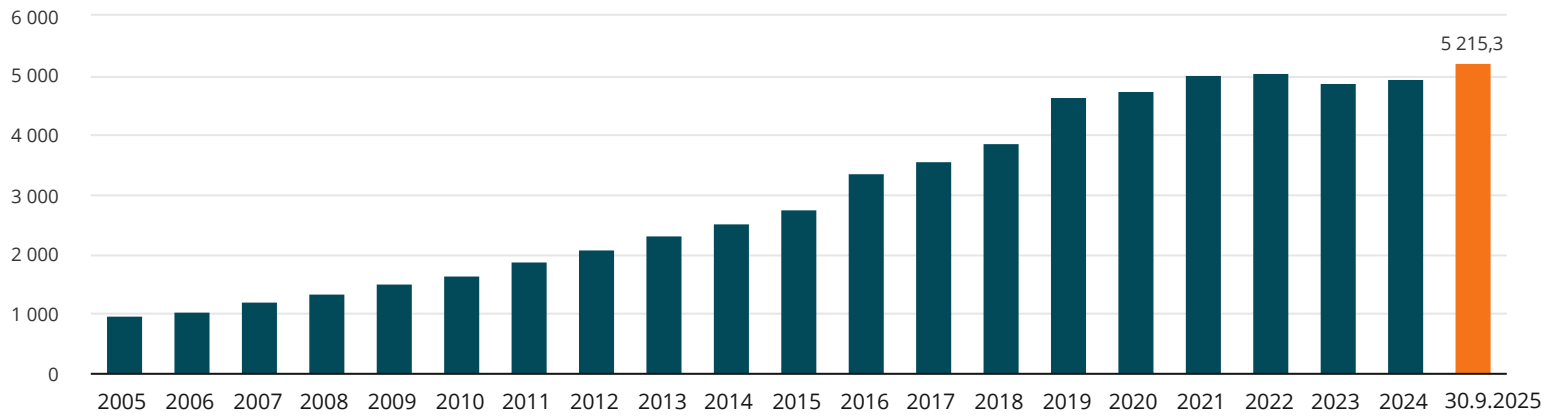
2024 vertailu

Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €

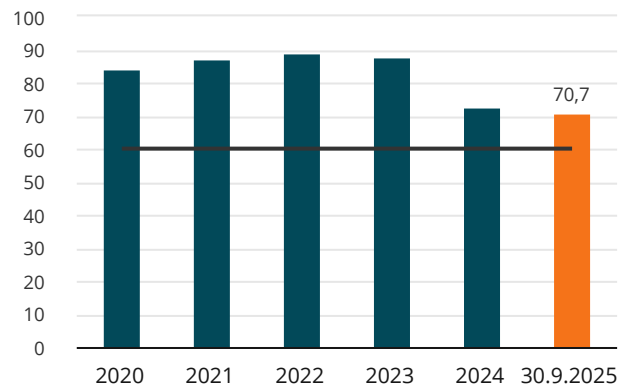


Investoinnit Realisoinnit

Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



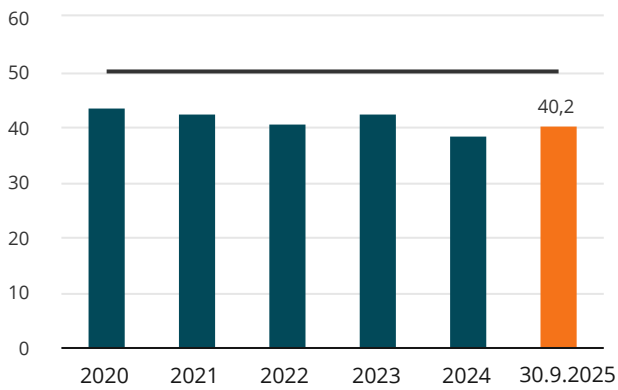
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %*



Tavoite ≥ 60 %

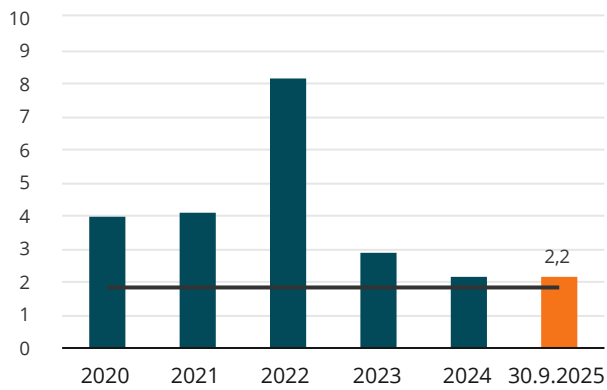
* Ei sisällä nostamattomia luottolimiittejä.

Luototusaste, %



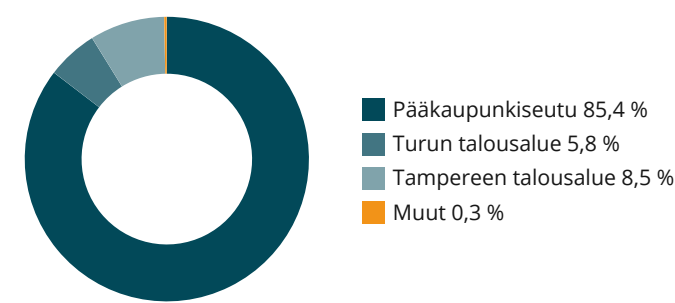
Tavoite < 50 %

Korkokatekerroin (RI2)



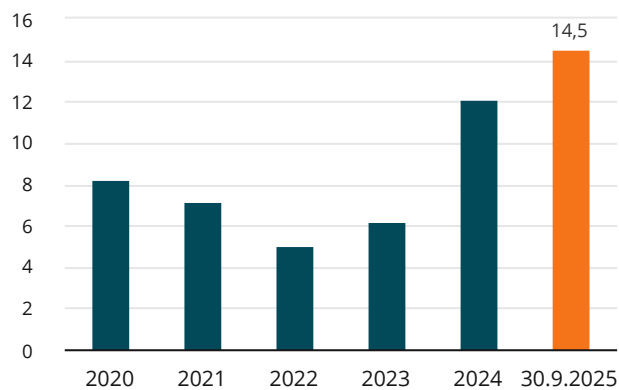
Tavoite > 1,8x

Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.9.2025, %



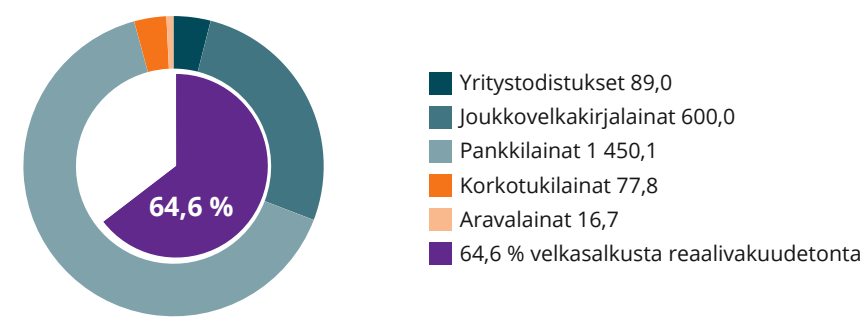
Asunto-omaisuus yhteensä 5 045,3 milj. €

Vakuudellisen velan osuus koko taseesta, %*

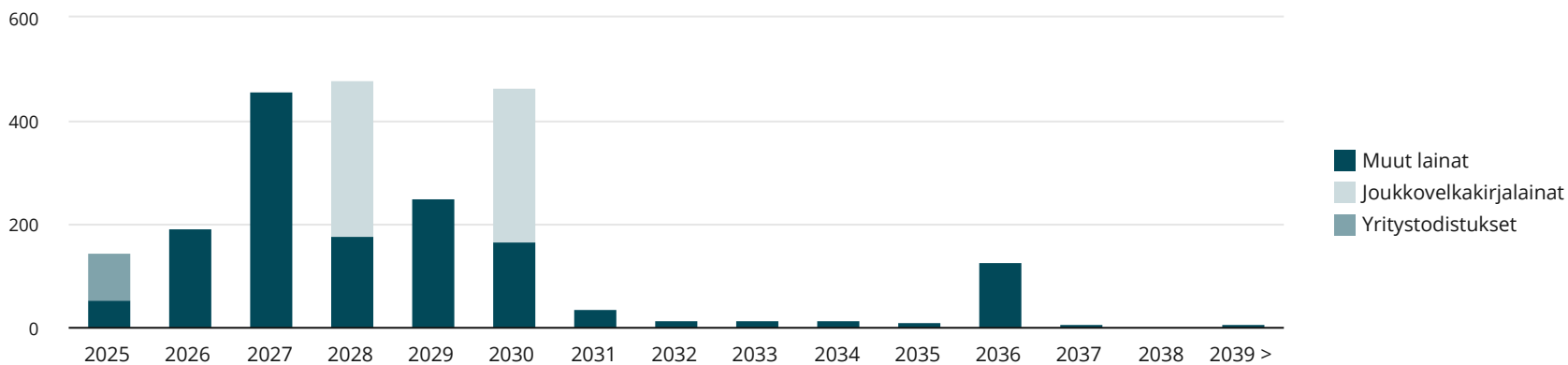


* Q1 2025 alkaen tunnusluku on laskettu vakuudellisten velkojen kirjanpitoarvoista nimellisarvojen sijaan.

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 30.9.2025, yht. 2 233,6 milj. €



Lainojen erääntyminen, milj. €



Konsernin tuloslaskelma, IFRS

milj. €	1.7.–30.9.2025	1.7.–30.9.2024	1.1.–30.9.2025	1.1.–30.9.2024	1.1.–31.12.2024
Liikevaihto	80,9	76,5	235,5	227,0	304,1
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-19,0	-17,1	-69,3	-66,5	-89,8
Nettovuokratuotot	61,9	59,3	166,2	160,5	214,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	0,1	0,5	0,0	0,7	0,7
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	5,2	4,0	7,3	10,8	12,0
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-9,7	-9,0	-29,6	-28,8	-39,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,1	0,6	0,1	1,3	0,4
Liiketoiminnan muut kulut	-1,1	-1,0	-3,0	-3,0	-2,9
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto	56,5	54,5	141,0	141,5	185,6
Rahoitustuotot	2,6	4,9	9,1	23,6	28,9
Rahoituskulut	-24,0	-26,9	-69,8	-81,7	-109,0
Nettorahoituskulut	-21,4	-22,0	-60,7	-58,1	-80,1
Tulos ennen veroja	35,1	32,5	80,3	83,5	105,4
Tuloverot	-7,0	-6,4	-16,1	-16,6	-21,3
Tilikauden tulos	28,1	26,1	64,3	66,9	84,1
Tilikauden tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	28,1	26,1	64,3	66,9	84,1
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	28,1	26,1	64,3	66,9	84,1
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton, euroa	0,33	0,31	0,76	0,84	1,04
Laimennettu, euroa	0,33	0,31	0,76	0,84	1,04
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	84,9	84,9	84,9	79,8	81,1

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

milj. €	1.7.-30.9.2025	1.7.-30.9.2024	1.1.-30.9.2025	1.1.-30.9.2024	1.1.-31.12.2024
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi					
Rahavirran suojaus	0,6	-8,9	-1,0	-6,4	-7,8
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-0,1	1,8	0,2	1,3	1,6
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi yhteensä	0,5	-7,1	-0,8	-5,1	-6,2
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,5	-7,1	-0,8	-5,1	-6,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä	28,5	19,0	63,5	61,8	77,9
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	28,5	19,0	63,5	61,8	77,9
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	28,5	19,0	63,5	61,8	77,9

Konsernitase, IFRS

milj. €	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	5 215,3	4 953,3	4 971,4
Aineelliset hyödykkeet	1,9	2,5	2,6
Aineettomat hyödykkeet	6,5	6,6	6,7
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0,1	0,1	0,1
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	1,0	1,0	1,0
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	4,1	3,7	4,1
Johdannaisaamiset	13,6	16,1	15,2
Saamiset	2,6	2,7	2,6
Laskennalliset verosaamiset	7,1	10,9	6,9
Yhteensä	5 252,2	4 996,9	5 010,6
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	31,9	37,4	15,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	7,2	7,1	2,3
Rahavarat	75,7	170,4	31,3
Yhteensä	114,9	214,9	49,0
Varat yhteensä	5 367,1	5 211,8	5 059,6
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos- ja muut rahastot	11,2	13,0	11,9
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	314,8	314,8	314,8
Kertyneet voittovarot	2 289,4	2 207,9	2 225,2
Yhteensä	2 663,5	2 583,9	2 600,0
Määräysvallattomien omistajien osuus	-0,2	-0,2	-0,2
Oma pääoma yhteensä	2 663,3	2 583,7	2 599,8

milj. €	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	373,5	377,2	368,8
Varaukset	1,4	1,4	1,4
Vuokrasopimusvelat	55,8	54,8	55,7
Johdannaisvelat	0,5	0,6	0,6
Korolliset velat	1 871,6	1 761,9	1 709,0
Yhteensä	2 302,7	2 196,0	2 135,5
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	65,2	75,8	54,0
Varaukset	0,5	0,6	0,5
Vuokrasopimusvelat	6,0	5,5	5,8
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,0	1,5	2,9
Korolliset velat	329,3	348,7	261,1
Yhteensä	401,1	432,2	324,3
Velat yhteensä	2 703,8	2 628,2	2 459,8
Oma pääoma ja velat yhteensä	5 367,1	5 211,8	5 059,6

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

milj. €	1.7.–30.9.2025	1.7.–30.9.2024	1.1.–30.9.2025	1.1.–30.9.2024	1.1.–31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirrat					
Tilikauden tulos	28,1	26,1	64,3	66,9	84,1
Oikaisut:					
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	-4,1	-2,9	-3,9	-7,5	-7,6
Sijoituskiinteistöjen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,2	-0,6	-0,2	-0,8	-0,9
Muut oikaisut	0,1	-0,3	0,2	0,0	0,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	24,0	26,9	69,8	81,7	109,0
Korkotuotot	-2,6	-4,9	-9,1	-23,6	-28,9
Osinkotuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verot	7,0	6,4	16,1	16,6	21,3
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	52,3	50,8	137,1	133,3	177,1
Käyttöpääoman muutos:					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-4,8	-24,2	-16,1	-22,4	0,4
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	0,3	5,7	11,8	15,7	-1,1
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-12,1	-13,4	-64,6	-74,7	-107,1
Saadut korot	2,0	7,9	9,0	16,7	23,7
Maksetut verot	-7,8	-4,4	-19,2	-3,7	-6,5
Liiketoiminnan nettorahavirta	29,8	22,5	58,0	64,9	86,6
Investointien rahavirrat					
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-208,1	-10,0	-244,2	-51,8	-69,3
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,4	-0,3	-1,2	-0,9	-1,8
Saadut maksut lainasaamisista ja velkakirjasijoituksista	0,0	-	0,0	19,9	19,9
Myönnetty lainat ja sijoitukset velkakirjoihin	-	-	-	-19,8	-19,8
Sijoituskiinteistöjen realisointi	3,3	2,0	10,2	6,8	6,8
Investointien nettorahavirta	-205,2	-8,3	-235,1	-45,7	-64,1

milj. €	1.7.–30.9.2025	1.7.–30.9.2024	1.1.–30.9.2025	1.1.–30.9.2024	1.1.–31.12.2024
Rahoituksen rahavirrat					
Maksullinen osakeanti	-	-	-	199,9	199,9
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	-36,7	-54,6	64,2	-161,4	-221,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot	495,3	268,2	645,3	593,2	768,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-212,2	-72,5	-485,4	-485,4	-743,2
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-0,6	-0,5	-2,5	-2,2	-2,1
Rahoituksen nettorahavirta	245,6	140,6	221,6	144,2	1,8
Rahavarojen muutos					
Rahavarat kauden alussa	5,5	15,6	31,3	7,0	7,0
Rahavarat kauden lopussa	75,7	170,4	75,7	170,4	31,3

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräysvallattomien omistajien osuus	
milj. €	Osakepääoma	Arvonmuutos- ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2025	4,4	11,9	43,7	314,8	2 225,2	2 600,0	-0,2	2 599,8
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus, ilman veroja	-	-0,8	-	-	-	-0,8	-	-0,8
Tilikauden tulos	-	-	-	-	64,3	64,3	0,0	64,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	-0,8	-	-	64,3	63,5	0,0	63,5
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osakeanti	-	-	-	-	-	-	-	-
Osingonjako	-	-	-	-	-	-	-	-
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	-	-	-	-	-
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	-	-	-
Oman pääoman muutokset yhteensä	-	-0,8	-	-	64,3	63,5	0,0	63,5
Oma pääoma 30.9.2025	4,4	11,2	43,7	314,8	2 289,4	2 663,5	-0,2	2 663,3

	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräysvallattomien omistajien osuus	
milj. €	Osakepääoma	Arvonmuutos- ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		Oma pääoma yhteensä
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, ilman veroja	-	-5,1	-	-	-	-5,1	-	-5,1
Tilikauden tulos	-	-	-	-	66,9	66,9	0,0	66,9
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	-5,1	-	-	66,9	61,8	0,0	61,8
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	-	-5,1	-	86,9	66,9	148,7	0,0	148,7
Oma pääoma 30.9.2024	4,4	13,0	43,7	314,8	2 207,9	2 583,9	-0,2	2 583,7

Liitetiedot osavuositarkastukseen

I. Perustiedot

SATO Oyj on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00600 Helsinki. SATO Oyj yhdessä tytäryhtiöidensä kanssa muodostaa SATO-konsernin ("SATO" tai "konserni"). SATO on asumisratkaisuja tarjoava konserni, jonka pääasiallinen toiminta muodostuu asutussijoittamisesta. Konsernin toiminta on keskittynyt suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 85,4 % asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on pääosin Tampereen ja Turun talousalueilla.

2. Laatusperusta ja uudet laskentastandardit

SATOn osavuositarkastus on laadittu noudattaen IAS 34 Osavuositarkastukset -standardia. Kaikki osavuositarkastuksen luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta. Osavuositarkastuksen laatiminen edellyttää, että yhtiön johto tekee arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat laatusperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin. Toteutuneet tulokset voivat poiketa näistä arvioista. Osavuositarkastuksessa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

Osavuositarkastuksen laadinnassa on noudatettu samoja laatusperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuosittainpäätöksessä 31.12.2024, lukuun ottamatta uusia ja muutettuja standardeja, joita sovelletaan 1.1.2025 ja sen jälkeen alkaviin tilikausiin. Tilikauden 2025 alussa voimaan astuneilla uusilla IFRS-standardeilla, standardien muutoksilla ja IFRIC-tulkinnoin ei ole ollut olennaista vaikutusta konserniin.

3. Myyntien sijoituskiinteistöjen tulosvaikutus

milj. €	7-9/2025	7-9/2024	1-9/2025	1-9/2024	1-12/2024
Tuotot sijoitusasuntojen myynnistä					
Sijoitusasuntojen myyntituotot	2,9	2,3	3,2	2,4	2,4
Myyntien sijoitusasuntojen käypä arvo	-2,8	-1,6	-3,1	-1,9	-1,9
Yhteensä	0,1	0,7	0,1	0,5	0,5
Tuotot maa-alueiden myynnistä					
Maa-alueiden myyntituotot	0,0	-0,2	6,2	4,4	4,4
Myyntien maa-alueiden käypä arvo	0,0	0,1	-6,3	-4,2	-4,2
Yhteensä	0,0	-0,1	-0,1	0,2	0,2
Yhteensä	0,1	0,5	0,0	0,7	0,7

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

4. Liiketoiminnan muut tuotot

milj. €	7-9/2025	7-9/2024	1-9/2025	1-9/2024	1-12/2024
Liiketoiminnan muut tuotot					
Uudisasuntojen myyntituotot	0,8	0,0	0,8	0,7	0,7
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-0,8	0,4	-1,0	0,2	-0,8
Muut tuotot	0,1	0,2	0,3	0,4	0,6
Yhteensä	0,1	0,6	0,1	1,3	0,4

5. Rahoitustuotot ja -kulut

milj. €	7-9/2025	7-9/2024	1-9/2025	1-9/2024	1-12/2024
Rahoitustuotot					
Korkotuotot lainoista	0,2	0,9	0,8	5,0	6,4
Korkotuotot johdannaisista	2,4	4,0	8,3	12,8	16,6
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut rahoitustuotot	-	-	-	5,8	5,8
Yhteensä	2,6	4,9	9,1	23,6	28,9

milj. €	7-9/2025	7-9/2024	1-9/2025	1-9/2024	1-12/2024
Rahoituskulut					
Korkokulut jaksetettuun hankintamenoön kirjatuiſta rahoitusveloista	-19,2	-22,8	-56,7	-68,6	-90,8
Korkokulut johdannaisista	-1,7	-1,4	-4,6	-4,3	-5,9
Korkokulut vuokrasopimusveloista*	-0,9	-0,9	-2,7	-2,6	-3,5
Valuuttakurssitappiot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos tulosvaikutteisesti kirjatuiſta rahoitusveloista	-0,1	0,2	-0,3	-0,3	-0,4
Muut rahoituskulut	-2,1	-1,9	-5,4	-5,9	-8,4
Yhteensä	-24,0	-26,9	-69,8	-81,7	-109,0
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-21,4	-22,0	-60,7	-58,1	-80,1

* Sisältää rahoituskulukomponentin IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin mukaisesti kirjattavista vuokrasopimuksista. Katso lisätietoja liitetiedosta 9.



6. Sijoituskiinteistöt

milj. €	1-9/2025	1-9/2024	1-12/2024
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	4 971,4	4 885,7	4 885,7
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt	219,7	33,6	36,1
Lisäinvestoinnit	24,5	26,3	40,4
Myydyt sijoituskiinteistöt	-10,7	-7,5	-7,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,0	0,6	1,3
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä	1,4	1,2	0,5
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta	7,3	10,8	12,0
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	1,7	2,7	3,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	5 215,3	4 953,3	4 971,4

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat ja realisoinnit kauden aikana

15.11.2024 tehtyyn esisopimukseen perustuen SATO Oyj ja JM Suomi Oy allekirjoittivat 15.1.2025 lopullisen kiinteistökaupan kehitteillä olevan asuinkerrostalotontin myynnistä Helsingin Lauttasaarella. Myydylle tontille kehitteillä oleva uusi asemakaava tulee tulevaisuudessa mahdollistamaan noin 40 asunnon kerrostalokohteen toteuttamisen.

13.6.2024 tehtyyn esisopimukseen perustuen SATO Oyj ja Kiinteistö Oy M2-Kodit allekirjoittivat 11.6.2025 lopullisen kiinteistökaupan asuinkerrostalotontin myynnistä Helsingin Oulunkylässä. Kaupan yhteydessä SATO myi lisäksi 18 autopaikkaosaketta Kiinteistö Oy Jokiniementien Pysäköinnistä.

1.7.2020 tehtyyn esisopimukseen perustuen SATO Oyj ja kolme maanomistajaa (Kesko Oyj, Oy Anglo-Nordic Ab ja Jokirantakiinteistöt Oy) allekirjoittivat 18.6.2025 lopullisen kiinteistökaupan viiden asuinkerrostalokorttelin kokonaisuuden hankinnasta Espoon Kauklahdessa. Aluetta koskeva asemakaava vahvistui 26.3.2025. Hyttimestarintien varrella sijaitsevilla kortteleissa on asuinrakennusoikeutta noin 700–750 uudelle asunnolle.

13.6.2024 tehtyyn esisopimukseen perustuen SATO Oyj ja VRP Etelä-Suomi Oy allekirjoittivat 19.8.2025 lopullisen kiinteistökaupan asuinkerrostalotontin myynnistä Espoon Laajalahdessa. Myydyn tontin alueella sijaitsi purettavaksi suunniteltu asuinkerrostalo, jossa sijainneiden 26 asunnon omistusoikeus siirtyi kaupan myötä VRP Etelä-Suomi Oy:lle.

SATO on 1. heinäkuuta 2025 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostanut 968 vuokra-asuntoa OP-Vuokratuotto-erikoissijoitusrahastolta. Kauppaan kuului 16 asuinkiinteistöä pääkaupunkiseudulla, Turussa, Tampereella, Pirkkalassa, Jyväskylässä ja Oulussa.

SATO ei toteuttanut katsauskaudella merkittäviä valmiiden sijoituskiinteistöjen realisointeja.

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

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

Vuokra-asunnot on keskitetty suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 85,4 % 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 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 puolivuositteittain lausunnon SATOn sijoituskiinteistöjen arvonnäytteenä soveltamista arviointimethodista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Osana arviointia ulkopuolinen arvioitsija kiittää läpi jokaisen SATOn sijoituskohteen kolmen vuoden aikana. Arvonnäytteenä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy konsernin johtoryhmä. Kvartaalien aikana tapahtuneet arvonnäytteen muutokset analysoidaan kvartaalin arvonnäytteen yhteydessä. Käyvän arvon muutokset ja arvonnäytteen 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. 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 nykyarvoon. Kassavirrat perustuvat ennusteisiin kohteiden vuokratasosta, vajaakäytöstä, hoitokuluista sekä peruskorjaustarpeista. Diskonttokorko muodostuu tuottovaatimuksesta ja inflaatioennusteesta. Tuottovaateet on määritetty 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 maksettavien sopimusvuokrien diskontattuun nykyarvoon, jonka katsotaan vastaavan sopimusten käypää arvoa.



milj. €	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Tuottoarvo	4 896,6	4 618,5	4 636,7
Tasearvo	261,1	278,2	278,0
Omistettut sijoituskiinteistöt yhteensä	5 157,6	4 896,7	4 914,7
Käyttöoikeuskiinteistöt	57,7	56,6	56,7
Sijoituskiinteistöt yhteensä	5 215,3	4 953,3	4 971,4

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet ovat esitetty konsernitilinpäätöksessä 2024. 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.

7. Aineelliset hyödykkeet

milj. €	1-9/2025	1-9/2024	1-12/2024
Kirjanpitoarvo kauden alussa	2,6	3,3	3,3
Lisäykset	0,0	0,1	0,4
Vähennykset	-0,4	-0,2	-0,5
Vähennysten kertyneet poistot	0,4	0,1	0,5
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0
Kauden poistot ja arvonalentumiset	-0,7	-0,8	-1,1
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	1,9	2,5	2,6

8. Aineettomat hyödykkeet

milj. €	1-9/2025	1-9/2024	1-12/2024
Kirjanpitoarvo kauden alussa	6,7	7,2	7,2
Lisäykset	1,3	0,9	1,6
Vähennykset	-	-	-
Vähennysten kertyneet poistot	-	-	-
Siirrot erien välillä	-	-	-
Kauden poistot	-1,6	-1,6	-2,1
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	6,5	6,6	6,7

9. Vuokrasopimukset

Käyttöoikeusomaisuuserät

milj. €	1-9/2025	1-9/2024	1-12/2024
Käyttöoikeuskiinteistöt			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	56,7	54,7	54,7
Vähennykset	-	-0,1	-0,1
Sopimuskannan uudelleenarvostus	1,7	2,7	3,0
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	-0,7	-0,7	-0,9
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	57,7	56,6	56,7

Muut käyttöoikeusomaisuuserät, toimitilat

Kirjanpitoarvo kauden alussa	3,2	4,2	4,2
Sopimuskannan uudelleenarvostus	0,1	0,2	0,2
Kauden poistot	-0,9	-0,9	-1,2
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	2,4	3,5	3,2

Muut käyttöoikeusomaisuuserät, autot

Kirjanpitoarvo kauden alussa	0,9	-	-
Lisäykset	1,0	0,2	0,9
Sopimuskannan uudelleenarvostus	0,0	0,0	0,0
Kauden poistot	-0,2	0,0	-0,1
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	1,7	0,2	0,9

Kirjanpitoarvo kauden alussa yhteensä	60,8	58,9	58,9
Kirjanpitoarvo kauden lopussa yhteensä	61,7	60,3	60,8

Käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät maanvuokrasopimuksia, jotka liittyvät asuinkohteille vuokrattuihin maa-alueisiin. Ne arvostetaan käypään arvoon ja esitetään taseessa osana sijoituskiinteistöjä (katso liitetieto 6). Muut käyttöoikeusomaisuuserät sisältävät SATOn omassa käytössä olevien tilojen vuokrasopimuksia sekä autojen leasingsopimuksia.

Vuokrasopimusvelat

milj. €	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Pitkäaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	53,1	52,1	52,7
Muista vuokrasopimuksista, toimitilat	1,4	2,6	2,3
Muista vuokrasopimuksista, autot	1,3	0,1	0,7
Yhteensä	55,8	54,8	55,7
Lyhytaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	4,3	4,2	4,3
Muista vuokrasopimuksista, toimitilat	1,3	1,2	1,2
Muista vuokrasopimuksista, autot	0,5	0,1	0,2
Yhteensä	6,0	5,5	5,8
Vuokrasopimusvelat yhteensä	61,8	60,4	61,5

10. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.9.2025 oli 85 062 444 (85 062 444). Yhtiön hallussa on 166 000 omaa osaketta (166 000).

Yhtiökokouksen kauden aikana maksettavaksi päättämät osingot ovat esitetty seuraavassa taulukossa:

milj. €	1-9/2025	1-9/2024	1-12/2024
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 20.3.2025, että osinkoa ei jaeta tilikaudelta 2024.

II. Korolliset velat

milj. €	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Korolliset velat			
Yritystodistukset	88,1	83,5	23,9
Joukkovelkakirjalainat	575,7	570,4	571,8
Pankkilainat	1 442,6	1 351,7	1 270,1
Korkotukilainat	77,8	84,0	83,4
Aravalainat	16,7	21,0	21,0
Yhteensä	2 200,9	2 110,6	1 970,1

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun kesikorko oli 3,4 % (4,0) ja keskimaturiteetti 3,4 vuotta (3,7).

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400,0 milj. € (400,0), josta oli raportointihetkellä käyttämättä 311,0 milj. € (314,0), sitovia luottolimiittejä 600,0 milj. € (600,0), joista oli raportointihetkellä käyttämättä 600,0 milj. € (600,0), sekä ei-sitova luottolimiitti 5,0 milj. € (5,0), josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5,0 milj. € (5,0).

12. Johdannaiset

milj. €	Positiivinen	30.9.2025 Negatiivinen	Netto	30.9.2024 Netto	31.12.2024 Netto
Johdannaissopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	13,9	-0,5	13,4	15,7	14,4
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	0,5	-	0,5	0,9	0,8
Yhteensä	14,3	-0,5	13,9	16,6	15,2

milj. €	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	458,0	408,0	408,0
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	50,0	50,0	50,0
Yhteensä	508,0	458,0	458,0

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon -0,8 milj. € (-5,1). Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Korkosuojaukset erääntyvät pääosin 1–10 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimuksiin sovelletaan vastapuolittain netotussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.



13. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

milj. €	30.9.2025		30.9.2024	
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 1:	Taso 2:
Varat				
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0	-	1,0
Johdannaissaamiset	-	14,3	-	17,2
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	8,3	-	8,4
Rahavarat	-	75,7	-	170,4
Velat				
Joukkovelkakirjalainat	573,5	-	544,1	-
Muut lainat	-	1 622,6	-	1 545,8
Johdannaisvelat	-	0,5	-	0,6
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	18,8	-	26,7

milj. €	31.12.2024	
	Taso 1:	Taso 2:
Varat		
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0
Johdannaissaamiset	-	15,8
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	9,6
Rahavarat	-	31,3
Velat		
Joukkovelkakirjalainat	546,8	-
Muut lainat	-	1 404,9
Johdannaisvelat	-	0,6
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	16,4

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.

14. Varaukset

milj. €	2025	2024
Reklamaatiokuluvaraus 1.1.	1,9	2,0
Varausten lisäykset	0,1	0,0
Käytetyt varaukset	-0,1	0,0
Käyttämättömien varausten peruutukset	0,0	0,0
Reklamaatiokuluvaraus 30.9.	1,9	2,0

milj. €	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Pitkäaikaiset varaukset	1,4	1,4	1,4
Lyhytaikaiset varaukset	0,5	0,6	0,5
Yhteensä	1,9	2,0	1,9

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennustoimintaan liittyvät takuu- ja reklamaatiovaraukset sekä takuuajan jälkeisen ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemusperäisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa raportointipäivästä. SATOlla ei ole muita varauksia 30.9.2025.



15. Rahavirtalaskelman liitetiedot

milj. €	7-9/2025	7-9/2024	1-9/2025	1-9/2024	1-12/2024
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa					
Poistot ja arvonalentumiset	1,2	1,1	3,4	3,3	4,5
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	-5,2	-4,0	-7,3	-10,8	-12,0
Varausten muutos	-0,1	0,0	0,0	0,0	-0,1
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	-4,1	-2,9	-3,9	-7,5	-7,6

milj. €	7-9/2025	7-9/2024	1-9/2025	1-9/2024	1-12/2024
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana					
Korolliset velat kauden alussa	1 953,1	1 966,5	1 970,1	2 159,2	2 159,2
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	246,3	141,2	224,1	-53,6	-196,0
Ei-rahamääräiset muutokset:					
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä	2,0	0,8	5,5	2,0	3,8
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	-0,5	2,2	1,2	3,0	3,1
Korolliset velat kauden lopussa	2 200,9	2 110,6	2 200,9	2 110,6	1 970,1

16. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

milj. €	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	780,0	655,4	604,5
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	1 574,0	1 484,7	1 365,2
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Rs-takaukset	1,9	1,9	1,9
Muut vakuudet			
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	7,2	7,2	7,2
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	3,2	0,7	0,4
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	0,3	4,2	1,3
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	0,8	0,2	0,2
Esisopimukset kehityshankkeista, joissa kaava- tai muu ehto	17,9	50,3	41,1

17. Lähipiiritapahtumat

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat SATO Oyj sekä sen emo-, sisar-, tytär-, yhteis- ja osakkuusyrietykset. Lähipiiriin luetaan osakkeenomistaja, kun sillä on raportoivassa yhteisössä välitön tai välillinen määräysvalta tai yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta ja henkilö, joka on SATO-konsernin tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö tai avainhenkilön läheinen perheenjäsen. Omistajien, joiden omistusosuus SATOssa on 20 % tai enemmän, katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden ollessa alle 20 % luetaan omistaja lähipiiriin, kun sillä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta.

Vuonna 2025 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, asuntoliiketoiminnasta vastaava johtaja, digihallintojohtaja, henkilöstöjohtaja, liiketoiminnan kehityksestä vastaava johtaja ja lakiasiainjohtaja.

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

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

milj. €	1-9/2025	1-9/2024	1-12/2024
Laajennetun johtoryhmän työsuhde-etuuksien henkilöstömenot			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,7	1,5	1,8
Yhteensä	1,7	1,5	1,8

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.

18. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

SATOn vastuullisuuden johtaminen arvostettiin eurooppalaiselle huipputasolle Global Real Estate Sustainability Benchmarkin (GRESB) lokakuussa julkaistuissa tuloksissa. Yhtiö sai GRESB:n Management-osiosta maksimipisteet ja sijoittui ensimmäiseksi yli tuhannen arvioidun eurooppalaisen kiinteistöalan yrityksen joukossa.

Ei muita olennaisia tapahtumia raportointikauden päättymisen jälkeen.



Tunnusluvut, konserni

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1-9/2025	1-9/2024	2024	2023	2022	2021	2020
Liikevaihto, milj. €	235,5	227,0	304,1	288,4	291,2	298,3	303,4
Nettovuokratuotto, milj. €	166,2	160,5	214,4	198,7	200,4	210,6	220,3
Liikevoitto, milj. €	141,0	141,5	185,6	-113,6	198,9	304,5	179,6
Nettorahoituskulut, milj. €	-60,7	-58,1	-80,1	-72,2	-47,0	-45,1	-50,0
Tulos ennen veroja, milj. €	80,3	83,5	105,4	-185,8	151,9	259,4	129,5
Taseen loppusumma, milj. €	5 367,1	5 211,8	5 059,6	5 085,0	5 184,7	5 091,4	5 104,7
Oma pääoma, milj. €	2 663,3	2 583,7	2 599,8	2 435,0	2 480,9	2 351,3	2 155,7
Korolliset velat, milj. €	2 200,9	2 110,6	1 970,1	2 159,2	2 145,7	2 169,5	2 381,5
Sijoitetun pääoman tuotto (ROIC), %	4,0 %	4,1 %	4,0 %	-2,5 %	4,3 %	6,7 %	4,1 %
Oman pääoman tuotto (ROE), %	3,3 %	3,6 %	3,3 %	-6,3 %	5,0 %	9,1 %	4,8 %
Omavaraisuusaste, %	49,6 %	49,6 %	51,4 %	47,9 %	47,8 %	46,2 %	42,2 %
Luototusaste, %	40,2 %	38,5 %	38,6 %	42,4 %	40,7 %	42,5 %	43,8 %
Korkokatekerroin (R12)	2,2	2,3	2,2	2,9	8,2	4,1	4,0
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %	70,7 %	71,5 %	73,0 %	87,7 %	89,2 %	87,5 %	84,1 %
Vakuudellisen velan osuus koko taseesta, %***	14,5 %	12,6 %	12,1 %	6,2 %	5,0 %	7,2 %	8,2 %
Henkilöstö keskimäärin*	321	320	315	333	328	276	229
Henkilöstö kauden lopussa	313	304	300	323	325	313	242
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos / osake, €	0,76	0,84	1,04	-2,72	2,13	3,64	1,80
Oma pääoma / osake, €**	31,37	30,44	30,63	43,01	43,82	41,53	38,07
Ulkona olevien osakkeiden määrä, milj. kpl	84,9	84,9	84,9	56,6	56,6	56,6	56,6
Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus							
Operatiivinen tulos, milj. €	58,8	57,2	74,4	58,7	88,5	101,6	109,0
Operatiivinen tulos / osake, €	0,69	0,72	0,92	1,04	1,56	1,79	1,92
Nettovarallisuus, milj. €	3 018,8	2 933,6	2 949,8	2 767,5	2 849,4	2 779,3	2 577,2
Nettovarallisuus / osake, €	35,56	34,55	34,75	48,88	50,33	49,09	45,52
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	64,3	60,2	88,2	32,9	141,3	107,9	132,1
Operatiivinen kassavirta / osake (CEPS), €	0,76	0,75	1,09	0,58	2,50	1,91	2,33

Tunnusluvut vuosineljänneksittäin	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
Liikevaihto, milj. €	80,9	77,5	77,2	77,1	76,5	75,8	74,7
Nettovuokratuotto, milj. €	61,9	57,5	46,8	53,9	59,3	57,5	43,7
Liikevoitto, milj. €	56,5	46,1	38,4	44,0	54,5	52,2	34,9
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta, milj. €	5,2	0,7	1,4	1,1	4,0	5,1	1,7
Nettorahoituskulut, milj. €	-21,4	-19,2	-20,1	-22,1	-22,0	-20,8	-15,3
Tulos ennen veroja, milj. €	35,1	26,9	18,3	21,9	32,5	31,4	19,6
Tulos / osake, €	0,33	0,25	0,17	0,21	0,31	0,30	0,23
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, milj. kpl	84,9	84,9	84,9	84,9	84,9	84,9	69,7
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj. €	207,5	8,0	3,9	16,9	8,9	10,0	12,8
prosentteina liikevaihdosta	256,6 %	10,3 %	5,1 %	21,9 %	11,7 %	13,2 %	17,1 %
Operatiiviset tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
Operatiivinen tulos, milj. €	24,0	21,6	13,3	16,6	22,2	21,1	14,6
Operatiivinen tulos / osake, €	0,28	0,25	0,16	0,20	0,26	0,25	0,21
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	32,5	9,0	22,8	28,0	25,9	8,8	25,5
Operatiivinen kassavirta / osake (CEPS), €	0,38	0,11	0,27	0,31	0,31	0,10	0,37

* Sisältää kausityöntekijät.

** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta.

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

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 (ROIC), % =	Liikevoitto Taseen loppusumma keskimäärin kauden aikana – korottomat velat keskimäärin kauden aikana	x 100
Oman pääoman tuotto (ROE), % =	Tilikauden tulos Oma pääoma keskimäärin kauden aikana	x 100
Omavaraisuusaste, % =	Oma pääoma Taseen loppusumma	x 100
Luototusaste, % =	Korolliset velat – Rahavarat Taseen loppusumma – Rahavarat	x 100
Korkokatekerroin (R12) =	Liikevoitto –/+ Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat – Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo + Poistot Nettorahoituskulut	
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, % =	Taseen loppusumma – Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo Taseen loppusumma	x 100
Vakuudellisen velan osuus koko taseesta, % =	Vakuudelliset velat 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 arvonmuutos – Sijoitusasuntojen luovutusvoitot + Sijoitusasuntojen luovutustappiot –/+ Uudisasuntomyyntin 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



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



Facebook



Instagram



TikTok



LinkedIn