



Tilinpäätös 2024

Esitysmateriaali 7.2.2025 | Antti Aarnio, toimitusjohtaja

ESITYKSEN SISÄLTÖ

- SATO lyhyesti
- Yhtiön strategia
- SATOn vuosi 2024
- Näkymät

SATO LYHYESTI

Olemme yksi
Suomen
suurimmista
vuokranantajista.
Vuokraamme noin
26 000 kotia.

Meillä on noin
44 000 asukasta
pääkaupunkiseudulla,
Tampereella ja Turussa.

SATOssa työskentelee
noin **300** asumisen
asiantuntijaa.

Investoimme vuokra-
asuntoihin hyvien
joukkoliikenneyhteyksien
ja palvelujen äärelle.

Paransimme taloudellista
vuokrausastettamme ja se
oli vuonna 2024 **95,5 %**.

Liikevaihtomme
oli vuonna 2024
304,1 milj. euroa.

Sijoitus-
kiinteistöjemme
arvo on noin
5 mrd. euroa.

YHTIÖN 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

The Sato logo is located in the top right corner of the image. It consists of the word "sato" in a bold, lowercase, orange sans-serif font.

SATON VUOSI 2024

Asuntomarkkina vähitellen normalisoitumassa, suotuisaa kehitystä kaikilla osa-alueilla

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

- Toimintoympäristö säilyi haastavana.
- Asuntotoimialaan vaikuttivat vuokra-asuntojen runsas tarjonta sekä taloudellinen epävarmuus.
- Suomessa inflaatio oli Euroalueen matalinta. Euroopan Keskuspankki aloitti koronlaskut.
- Kuluttajien luottamus säilyi heikkona. Asumistukipolitiikan muutokset kasvattivat pienempien asuntojen kysyntää.
- Asuntojen uudisrakentaminen on historiallisen alhaisella tasolla.
- Ylitarjonta sulaa aiemmin arvioitua hitaammin. Kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkui ja vuokrankorotukset jäivät maltillisiksi.
- Kaupungistuminen jatkuu ja vuokralla asuvien asuntokuntien määrä ylitti miljoonan rajan jo vuonna 2023.
- Noin 80 % pääkaupunkiseudun asukkaista asuu 1–2 henkilön kotitalouksissa, ja pienten kotitalouksien määrä kasvaa.
- Maahanmuuttajien osuuden odotetaan kasvavan pääkaupunkiseudulla.
- Väestörakenteen muutos ja omistus-asuntojen hintakehitys lisäävät kysyntää pääkaupunki-seudulla, Tampereella ja Turussa.
- Vuokra-asumisen houkuttelevuuden ennustetaan kasvavan aiemmin omistusasuntoa etsineiden keskuudessa.

ONNISTUMISET

- Haastavasta markkinatilanteesta huolimatta taloudellinen vuokrausasteemme parani ja keskivuokria onnistuttiin korottamaan.
- Asiakastyytyväisyys parani edelleen vuoden takaiseen verrattuna.
- SATO on jälleen Great Place To Work® -sertifioitu yritys ja sijoituimme Suomen Parhaat työpaikat -listauksessa kuudenneksi. Henkilöstö viihtyy SATOssa.
- Yhtiön omavaraisuusaste ja tase vahvistuivat. Vuoden 2023 lopussa käynnistetty osakeanti päättyi helmikuussa, ja saimme annista noin 200 miljoonan euron bruttovarat.



YHTEENVETO 2024

- Taloudellinen vuokrausaste parani ja oli 95,5 % (94,9).
- Liikevaihto oli 304,1 milj. € (288,4).
- Nettovuokratuotto kasvoi ja oli 214,4 milj. € (198,7).
- Tulos ennen veroja parani ja oli 105,4 milj. € (-185,8).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 12,0 milj. € (-249,3).
- Asuntoinvestoinnit olivat 48,6 milj. € (150,0).
- Sijoitettu pääoma oli 4 582,1€ milj. € (4 610,4).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,0 % (-2,5).
- Osakekohtainen tulos oli 1,04 € (-2,72).
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta tilikaudelta 2024 (0,00 euroa/osake vuodelta 2023).



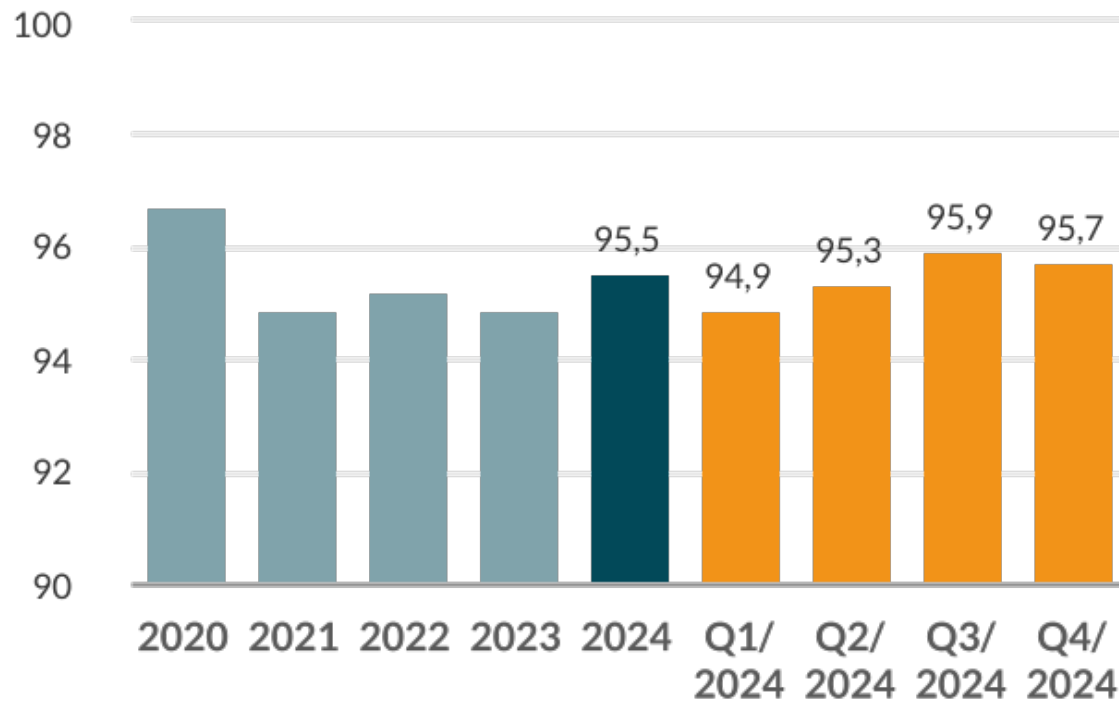
YHTEENVETO Q4/2024

- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,7% (94,8).
- Liikevaihto oli 77,1 milj. € (73,5).
- Tulos ennen veroja oli 21,9 milj. € (-91,6).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 1,1 milj. € (-109,3).
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 16,9 milj. € (57,3).
- Osakekohtainen tulos oli 0,20 € (-1,30).



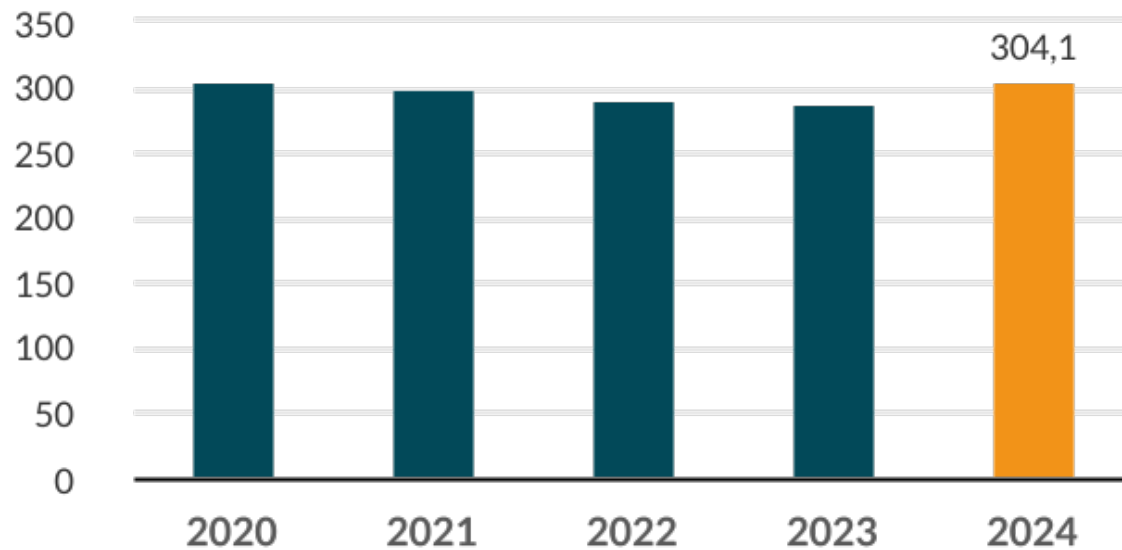
VUOKRAUSASTE

TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE, %

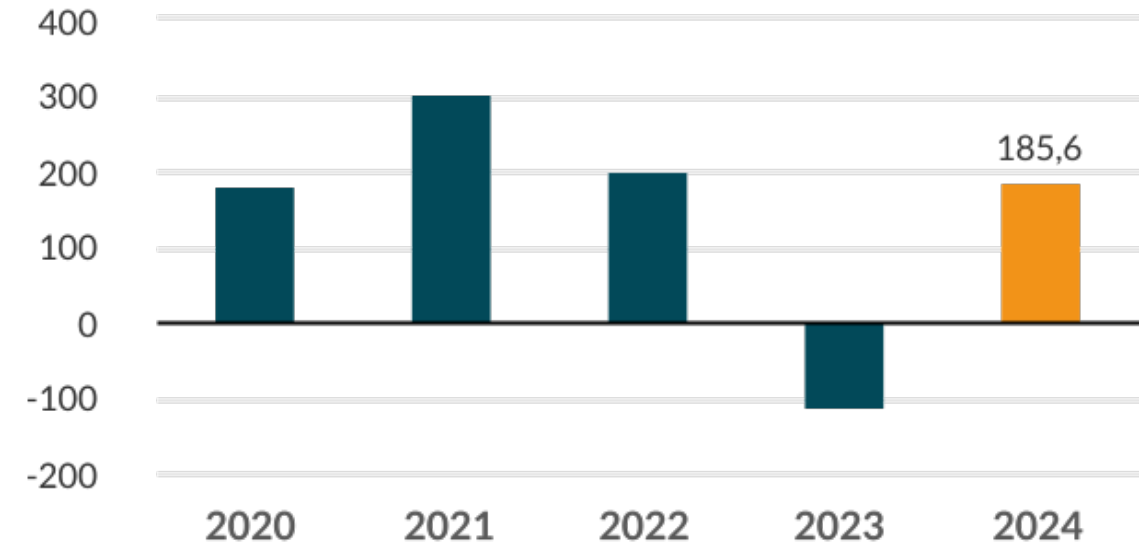


LIKEVAIHTO JA -VOITTO

LIKEVAIHTO, milj. €

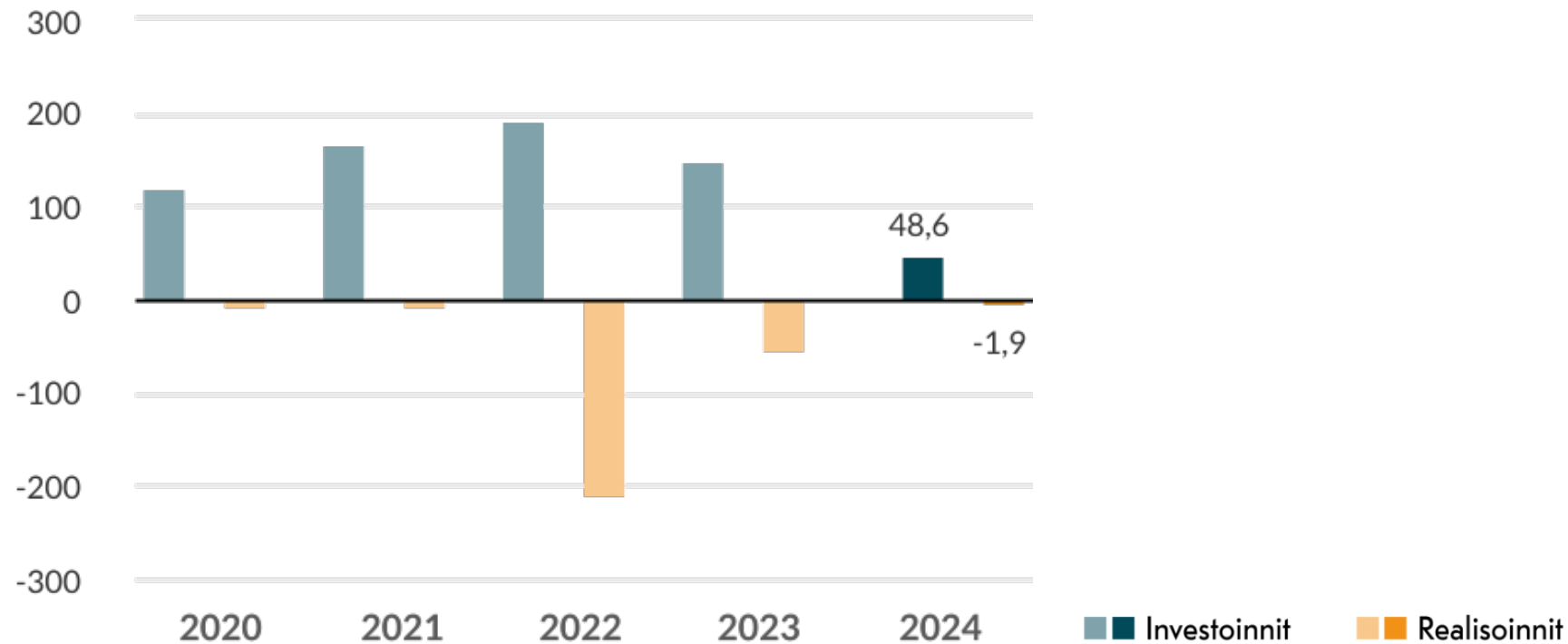


LIKEVOITTO, milj. €



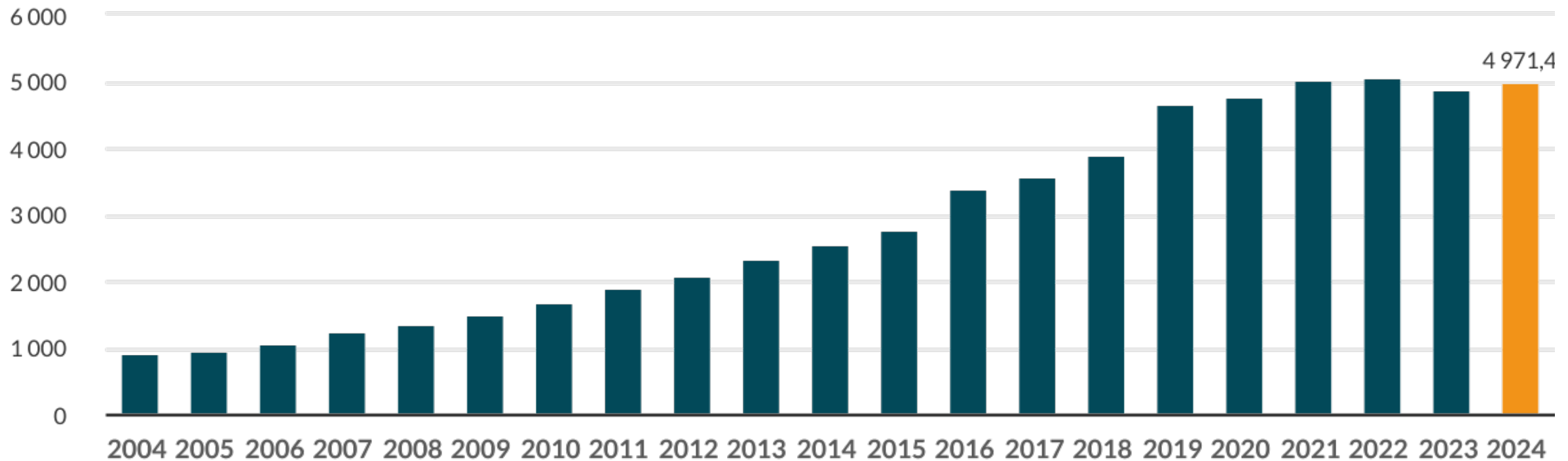
ASUNTO-OMAISUUS

ASUNTOINVESTOINNIT JA -REALISOINNIT, milj. €



ASUNTO-OMAISUUS

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN ARVONKEHITYS, milj. €



ASUNTO-OMAISUUS

ASUNTO-OMAISUUDEN ALUEELLINEN JAKAUMA 31.12.2024, %



■ Pääkaupunkiseutu 86,3 % ■ Turun talousalue 5,8 %
■ Tampereen talousalue 7,9 %

SATON OMISTAMAT VUOKRA-ASUNNOT 31.12.2024, %

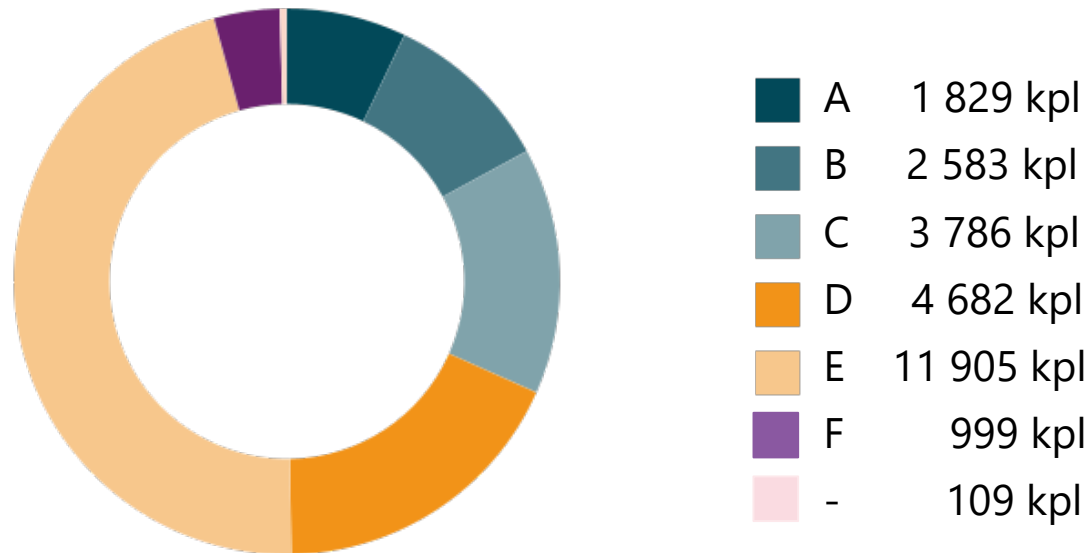


■ 1h 23,4 % ■ 2h 46,8 % ■ 3h 22,9 %
■ 4h 6,5 % ■ 5h 0,4 %

31.12.2024 SATOlla oli rakenteilla 0 vuokra-asuntoa.
Vuoden aikana konsernille valmistui 349 vuokrakotia.

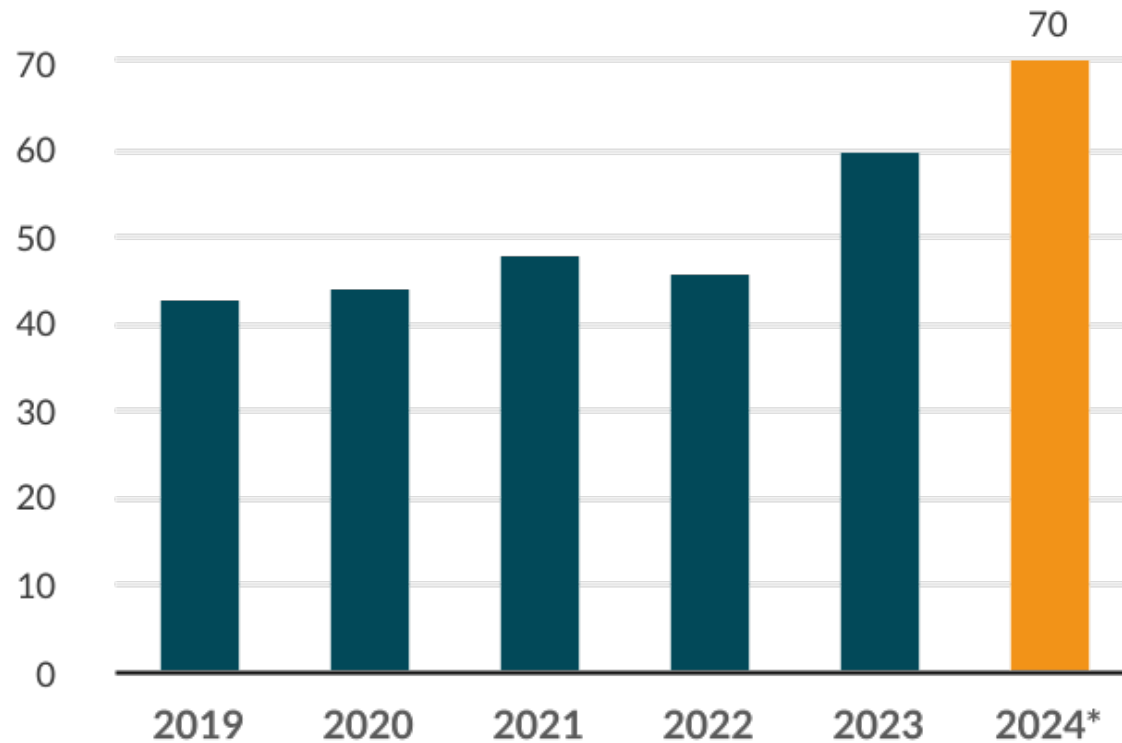
ASUNTOJEN ENERGIALUOKAT

SATO-KOTIEN ENERGIALUOKAT, 31.12.2024



VIHREÄN ENERGIAN INVESTOINNIT

HIILINEUTRAALIN ENERGIAN OSUUS KOKONAISENERGIAN KULUTUKSESTA, %



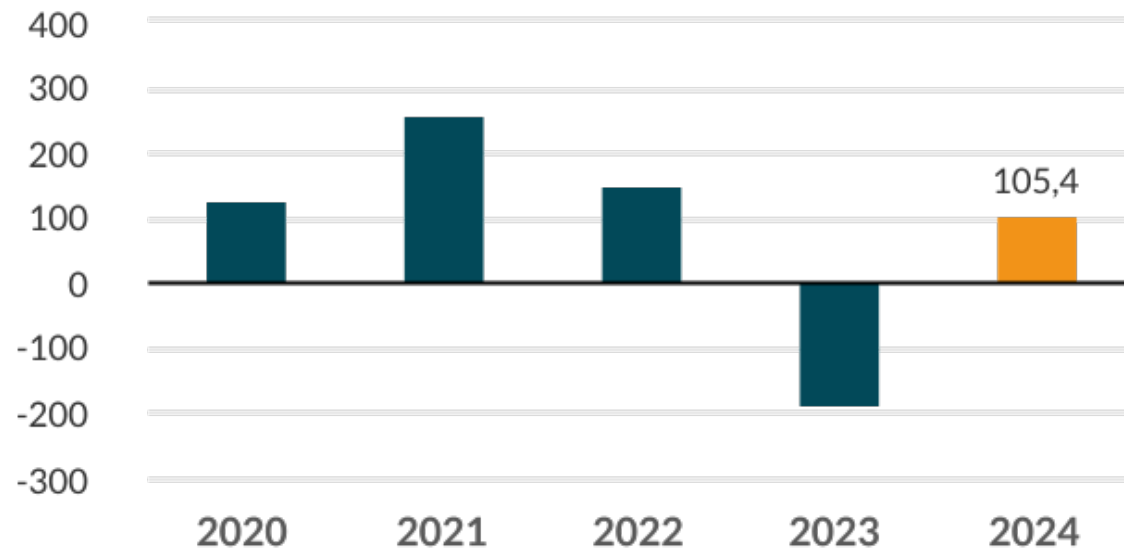
*Ennuste, hiilineutraalin energian osuus vuonna 2024 päivittyy myöhemmin keväällä 2025, koskee SATOn 100%:sti omistamia koteja.

Paikallinen energiantuotanto yhteensä
6 500 SATOkodissa

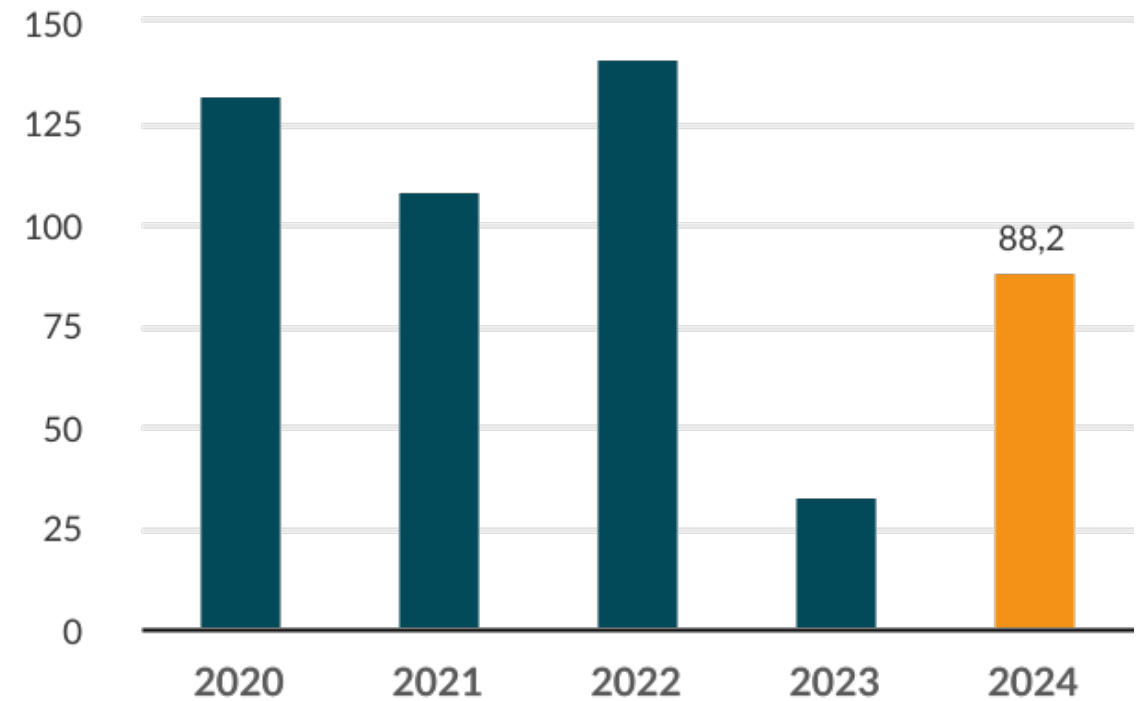
- Aurinkovoimala 53 kiinteistössä (2024: +23), joissa on yhteensä 4 616 vuokrakotia.
- Maalämpö 26 kiinteistössä, joissa on yhteensä 1 820 vuokrakotia.
- Lämpöpumppujen ja kaukolämmön hybridilämmitys 3 kiinteistössä, joissa on yhteensä 247 vuokrakotia.

TULOS JA KASSAVIRTA

TULOS ENNEN VEROJA, milj. €

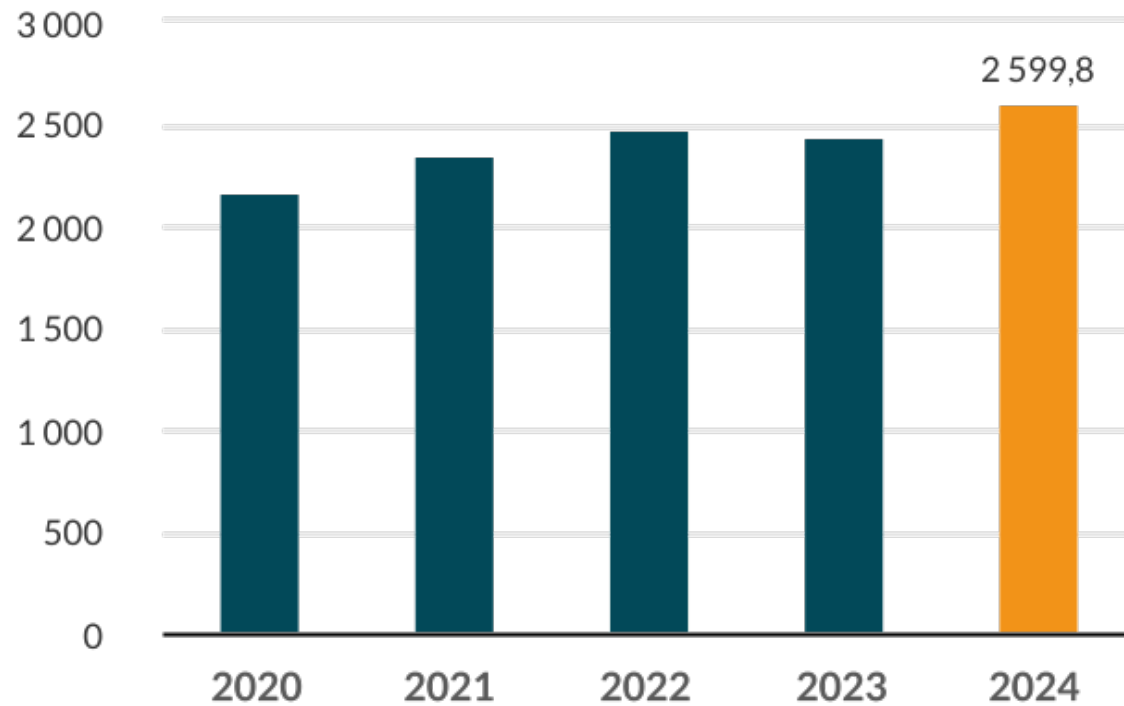


OPERATIIVINEN KASSAVIRTA (CE), milj. €

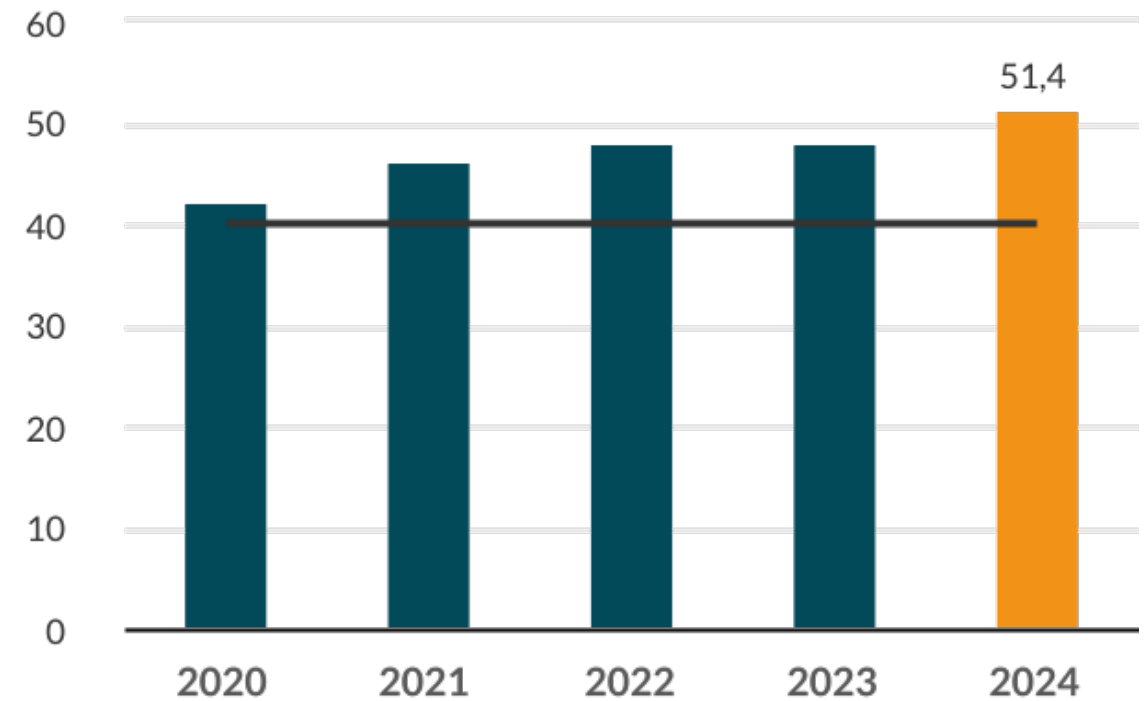


TALOUDELLINEN ASEMA

OMA PÄÄOMA, milj. €



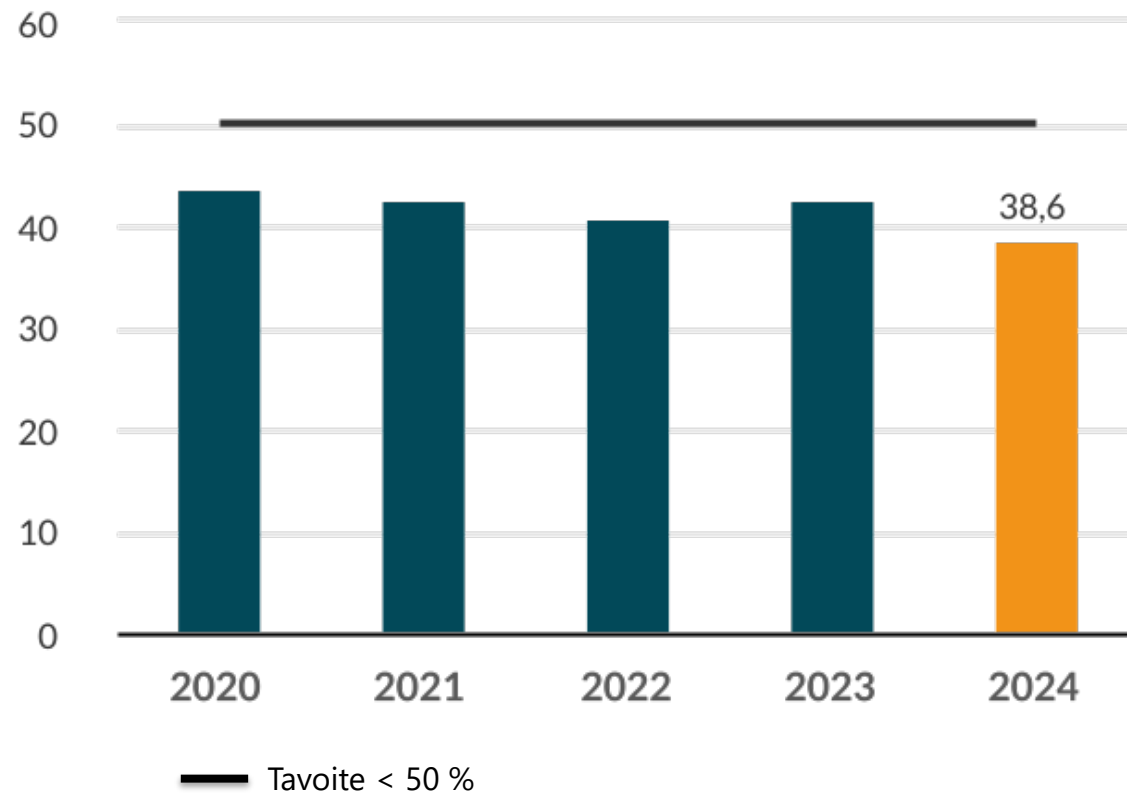
OMAVARAISUUSASTE, %



— Tavoite > 40 %

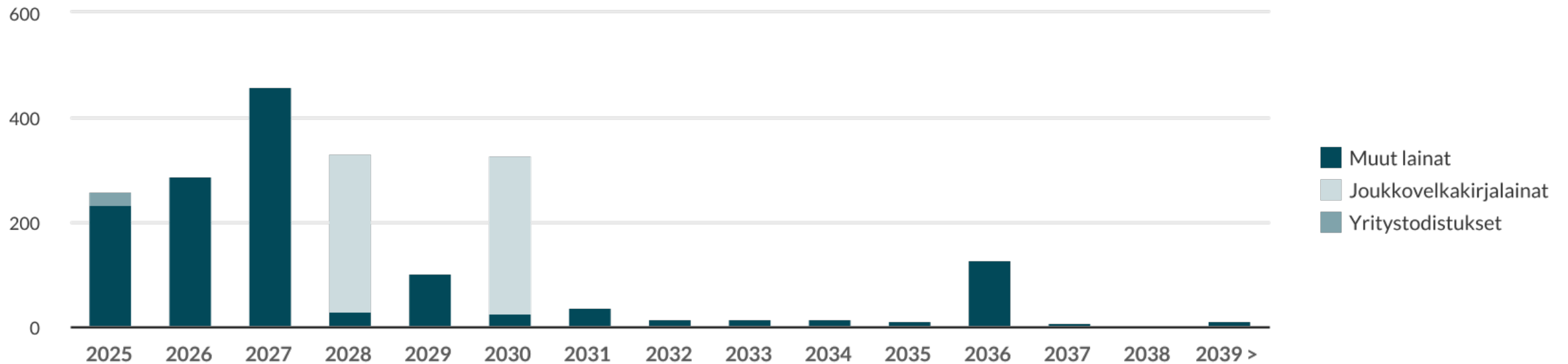
LUOTOTUSASTE

LUOTOTUSASTE, %



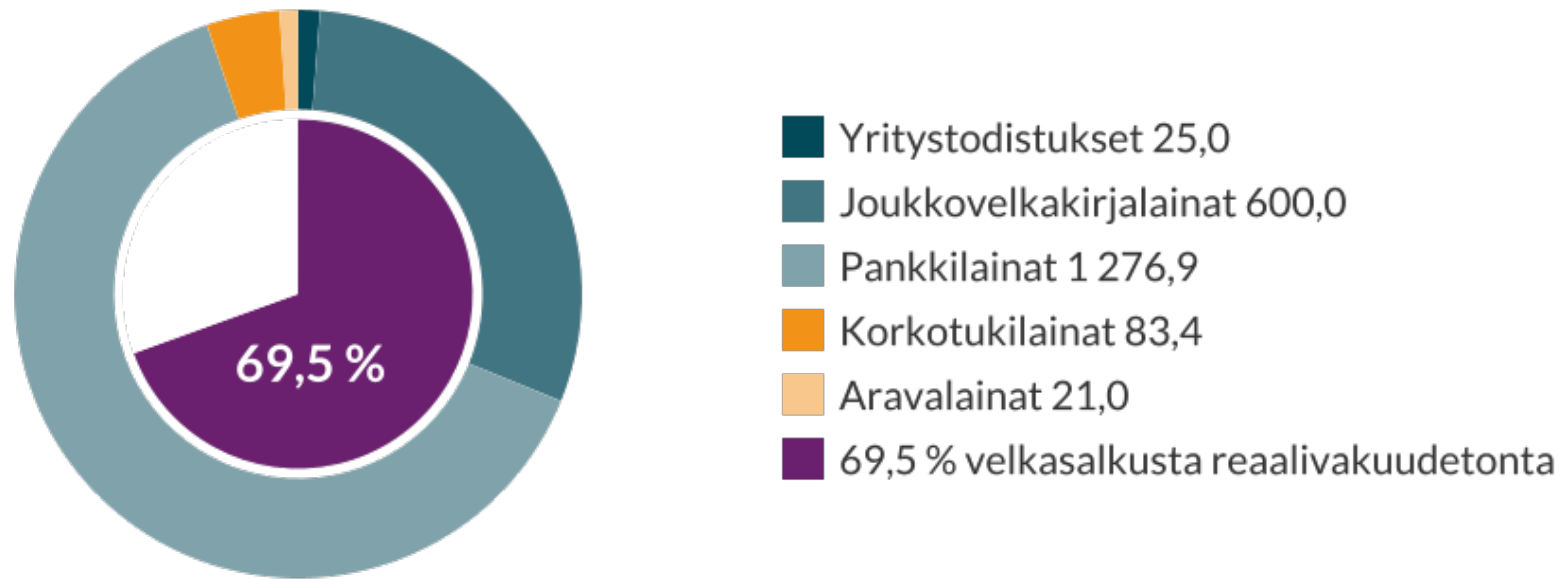
LAAJA RAHOITUSPOHJA

PITKÄAIKAISTEN LAINOJEN ERÄÄNTYMINEN, milj. €



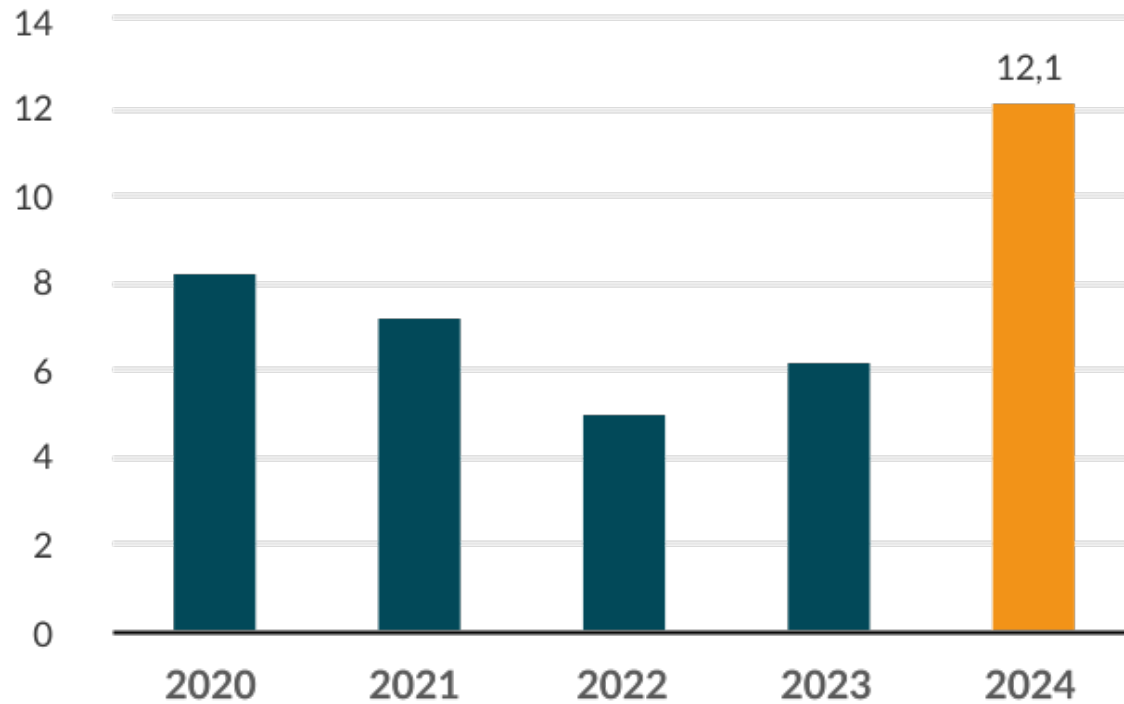
LAAJA RAHOITUSPOHJA

VELKASALKUN RAKENNE, nimellisarvot 31.12.2024, yhteensä 2 006,3 milj. €



VAKUUDELLISEN VELAN OSUUS

VAKUUDELLISEN VELAN OSUUS KOKO TASEESTA



SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder)	48 483 564	57,0 %
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	19 217 470	22,6 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	10 849 621	12,8 %
Valtion Eläkerahasto	4 194 300	4,9 %
Valkila 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 (119 kpl)	1 085 414	1,3 %

31.12.2024 konsernilla oli 129 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa.
SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus kertomusvuoden aikana oli 0,0 %.

NÄKYMÄT

- Kuluttajien luottamus ja ostovoima, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, hoitokulut, kilpailutilanne sekä korkotaso vaikuttavat voimakkaimmin SATOn liiketoimintaan.
- Kuluttajien luottamus heikkoa, talouden odotetaan kääntyvän maltilliseen kasvuun.
- Valmistuneiden vuokra-asuntojen määrä on supistunut, mutta aiempien vuosien uudistuotanto pitää yllä ylitarjontaa.
- Ylitarjonnan sulaminen on hidasta ja kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkuu.
- Vuokra-asunnoille on kysyntää hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä.
- Kaupungistuminen, palkansaajien tulojen kehitys, kotitalouksien patoutuneet asuntotarpeet, korkojen lasku sekä uudisasuntotuotannon vähentyminen lisäävät asuntojen kasvukeskuksissa.
- Supistuva uudisasuntotuotanto ja kasvukeskusten väestönkasvu vähentävät tarjontaa ja lisäävät vuokra-asuntojen kysyntää, mikä todennäköisesti heijastuu kohoavina vuokrina tulevaisuudessa.
- Onnistunut asiakaskokemus on entistä tärkeämmässä roolissa.
- SATO panostaa läsnäoloon asiakkaiden lähellä sekä digitaalisiin palveluihin.



Lisätietoja antavat:
Antti Aarnio, toimitusjohtaja, p. 0201 34 4001
Markku Honkasalo, talousjohtaja, p. 0201 34 4226