

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2025

sato | sato.fi



Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2025

I. Johdanto

SATO Oyj:n (”SATO” tai ”Yhtiö”) hallinto perustuu Suomessa noudatettavaan lainsäädäntöön ja SATOn yhtiöjärjestykseen. Lisäksi Yhtiö noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n Hallinnointikoodiin 2025 sisältyviä suosituksia (lukuun ottamatta suosituksessa 22 mainittua, toimitusjohtajan palkitsemista koskevaa menettelyä, ks. jäljempänä) ja Yhtiön sisäisiä ohjeita. Hallinnointikoodi on saatavissa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n internetsivuilla www.cgfinland.fi.

Koska SATOn osake ei ole julkisen kaupankäynnin kohteena, lainsäädäntö ei edellytä, että SATOlla olisi Hallinnointikoodin 2025 tarkoittamaa palkitsemispolitiikkaa tai palkitsemisraporttia (sisältäen mm. periaatteet toimitusjohtajan palkitsemisesta). SATO ei laadi mainittuja asiakirjoja, mutta se laatii palkka- ja palkkioselvityksen Hallinnointikoodin 2015 mukaisesti. SATOn emoyhtiö Fastighets AB Balder on listattu Tukholman pörssissä ja se laatii Ruotsin lainsäädännön ja hallinnointikoodin kulloinkin vaatimat, johdon palkitsemista koskevat ohjeet, politiikat ja raportit, joihin saattaa sisältyä myös SATOn johdon palkitsemista koskevia tietoja.

SATO on laskenut liikkeeseen joukkovelkakirjalainoja, jotka on listattu Euronext-pörssissä ja Yhtiö noudattaa sen antamia, listattuja joukkovelkakirjalainoja koskevia sääntöjä ja määräyksiä, EU:n markkinoiden väärinkäyttöasetusta, arvopaperimarkkinalainsäädäntöä sekä valvontaviranomaisten määräyksiä.

SATO laatii konsernitilinpäätöksen sekä osavuosi- ja puolivuositarkastukset kansainvälisten, EU:n hyväksymien IFRS-raportointistandardien mukaisesti. Hallituksen toimintakertomus ja SATO-konsernin emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön mukaisesti. Ulkopuolinen, riippumaton arvioitsija antaa lausunnon SATOn asunto-omaisuuden arvonmääritys-menettelmien asianmukaisuudesta ja arvoista.

Tämä selvitys julkaistaan erillään hallituksen toimintakertomuksesta. Yhtiön hallitus on käsitellyt selvityksen kokouksessaan 5.2.2026.

2. Hallinnointia koskevat kuvaukset

Yhtiön määräysvalta ja hallinnointi on jaettu yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Toimitusjohtaja toteuttaa operatiivista liiketoimintaa apunaan konsernin johtoryhmä. Sisäisestä tarkastuksesta vastaa hallituksen alainen sisäinen tarkastus ja ulkoisesta tarkastuksesta vastaavat tilintarkastajat.

Yhtiökokous

Yhtiökokous on SATOn ylin päättävä elin. Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, milloin hallitus katsoo sen aiheelliseksi tai osakeyhtiölaki sitä edellyttää.

Varsinainen yhtiökokous päättää sille osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluvista asioista, joita ovat mm. tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen vahvistaminen sekä taseen osoittaman voiton käyttäminen, vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle sekä hallituksen puheenjohtajan ja jäsenten palkitseminen ja valinta sekä tilintarkastajan valinta.

Kokouksessa voidaan käsitellä myös muita osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksessa käsiteltäviä asioita, kuten osakeantia, omien osakkeiden hankkimista ja yhtiöjärjestyksen muuttamista. Kokouksessa käsitellään myös asioita, joita osakkeenomistaja on osakeyhtiölain mukaisesti vaatinut käsiteltäväksi yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen päätökset julkistetaan pörssitiedotteella viipymättä kokouksen jälkeen.

SATOssa on yksi osakesarja. Kukin osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on merkittynä Euroclear Finlandin ylläpitämään osakasluetteloon kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta. Lisäksi osakeyhtiölaissa on hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajia koskevia määräyksiä yhtiökokoukseen osallistumisesta.

Osakkeenomistajien ja Yhtiön toimielinten välisen vuorovaikutuksen sekä osakkeenomistajien kyselyoikeuden toteuttamiseksi varsinaisessa yhtiökokouksessa ovat läsnä toimitusjohtaja, hallituksen puheenjohtaja ja hallituksen jäsenet. Hallituksen jäseneksi ehdolla olevan on oltava läsnä valinnasta päättävässä yhtiökokouksessa.

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.3.2025. Kokoukseen osallistui yhteensä 11 osakkeenomistajaa, jotka edustivat 93,25 % Yhtiön osakkeista ja äänistä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavissa SATOn internetsivuilla [Yhtiökokous I SATOn hallinto](#).

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Varsinainen yhtiökokous päätti 3.3.2015 perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ja hyväksyi sille työjärjestyksen. Toimikunnan tehtävänä on

valmistella hallituksen jäsenten lukumäärää ja valintaa, hallituksen puheenjohtajan valintaa sekä hallituksen jäsenten palkitsemista koskevat ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle. Toimikunnan työjärjestys on SATOn internet-sivuilla [Työjärjestykset | SATOn hallinto](#).

Toimikunnan toimikausi alkaa vuosittain lokakuussa, kun suurimmat osakkeenomistajat ovat nimenneet edustajansa ja päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Osakkeenomistajan on nimettävä toimikunnan jäseneksi yhtiöstä riippumaton henkilö.

Osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan kuuluvat SATOn neljän suurimman, arvo-osuusjärjestelmään lokakuun 1. päivänä rekisteröitynä olleen osakkeenomistajan edustajat, jotka hyväksyvät tehtävän. Jos osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan, nimeämisoikeus siirtyy seuraavaksi suurimmalle omistajalle. Yhtiön neljänneksi ja viidenneksi suurimmat osakkeenomistajat 1.10.2025, Valtion Eläkerahasto ja Erkka Valkila, eivät käyttäneet nimeämisoikeuttaan, joten nimeämisoikeus siirtyi kuudenneksi suurimmalle osakkeenomistajalle eli Tradeka-sijoitus Oy:lle.

Yhtiön hallituksen puheenjohtaja toimii toimikunnan asiantuntijajäsenenä. Toimikunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan.

Toimikuntaan kuuluvat seuraavien osakkeenomistajien nimittämät edustajat:
Balder Finska Otas AB (omistus 1.10.2025: 48 510 564 osaketta, 57,0 %): Erik Selin, puheenjohtaja. Tarkemmat tiedot jäsenestä taulukossa ”SATOn hallitus”.

Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (omistus 1.10.2025: 19 217 470 osaketta, 22,6 %): Ming Eng. Tarkemmat tiedot jäsenestä taulukossa ”SATOn hallitus”.

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo (omistus 1.10.2025: 10 849 621 osaketta, 12,8 %): Niko Syrjänen, osakesijoitusjohtaja.

Tradeka-sijoitus Oy (omistus 1.10.2025: 189 750 osaketta, 0,2 %): Jari Pussinen, toimitusjohtaja.

Nimitystoimikunta teki päätöksensä yhdessä kokouksessa 1.10.2025 alkaneella toimikaudella. Päätöksentekoon osallistuivat kaikki nimitystoimikunnan jäsenet.

Hallitus

SATOn hallituksen jäsenet valitaan vuosittain pidettävässä varsinaisessa yhtiökokouksessa. Yhtiöjärjestyksessä ei ole erityistä hallituksen jäsenten asettamisjärjestystä. Yhtiökokous valitsee Yhtiön hallitukseen yhtiöjärjestyksen mukaan viidestä yhdeksään jäsentä ja yhden hallituksen jäsenistä hallituksen puheenjohtajaksi sekä päättää hallituksen palkkioista. Hallitus valitsee keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajan. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Varsinainen yhtiökokous 20.3.2025 valitsi hallitukseen kuusi jäsentä. Kaikki valitut jäsenet Juha Juntusta lukuun ottamatta ovat toimineet Yhtiön hallituksen jäseninä myös ennen yhtiökokousta. Yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi Erik Selinin ja hallitus valitsi varapuheenjohtajaksi Esa Lagerin. Hallituksen jäsenten osakeomistus on esitetty taulukossa ”SATOn hallitus” per 31.12.2025.

Hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia Yhtiöstä. Vähintään kahden Yhtiöstä riippumattoman hallituksen jäsenen on oltava riippumattomia myös Yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuuden ja ilmoittaa, ketkä hallituksen jäsenistä on katsottu riippumattomiksi yhtiöstä ja ketkä riippumattomiksi merkittävistä osakkeenomistajista.

Hallitus on tehnyt riippumattomuusarvioinnin yhtiökokouksen jälkeen pitämässään kokouksessa 20.3.2025. Kaikki hallituksen jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä. Esa Lager, Tarja Pääkkönen ja Juha Juntunen ovat myös riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista. Ming Eng on ei-riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista, sillä hän on työ- tai toimisuhteessa Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pooliin. Sharam Rahi ja Erik Selin ovat ei-riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista, sillä he ovat työ- tai toimisuhteessa Fastighets AB Balderiin. Selin on lisäksi Fastighets AB Balderin hallituksen jäsen.

Yhtiön hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallituksen tehtävänä on edistää yhtiön ja kaikkien osakkeenomistajien etua. Vuonna 2025 hallitus kokoontui 10 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 98,33 % hallituksen jäsenistä. Hallituksen jäsenet osallistuivat kokouksiin seuraavasti: Erik Selin 9/10, Ming Eng 10/10, Esa Lager 10/10, Tarja Pääkkönen 10/10, Sharam Rahi 10/10, Juha Juntunen (hallituksen jäsen 20.3.2025 lähtien) 9/9 sekä Timo Stenius (hallituksen jäsen 20.3.2025 saakka) 1/1.

Hallituksen kokouksissa käsitellään toimitusjohtajan katsaus ajankohtaisista asioista sekä Yhtiön taloudellista tilaa koskeva raportti. Vuonna 2025 hallituksen toiminnan painopistealueina olivat Yhtiön liiketoiminnan kannattavuuden ja rahoitustilanteen seuranta. Yhtiön tilintarkastajan havainnot esitetään hallitukselle tilinpäätöksen sekä osavuosi- ja puolivuositarkastuksen käsittelyn yhteydessä.

SATOn hallitus on vahvistanut työjärjestyksen, joka koskee hallituksen tehtäviä, kokouskäytäntöä ja päätöksentekomenettelyä. Työjärjestys on SATOn internet-sivuilla [Työjärjestykset | SATOn hallinto](#). Päätösasioiden lisäksi hallitukselle annetaan kokouksissa ajankohtaista tietoa konsernin toiminnasta, taloudellisesta asemasta ja riskeistä.

Osakeyhtiölaissa määrättyjen tehtävien lisäksi hallitus päättää asioista, joilla konsernin toiminnan laajuus ja koko huomioon ottaen on huomattavaa merkitystä konsernin toiminnalle.

Hallituksen tehtäviin kuuluvat mm. konsernin toimintastrategian vahvistaminen ja toteutuksen seuranta, vuosibudjetin ja toimintasuunnitelman vahvistaminen ja seuranta, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sekä osavuosi- ja puolivuositarkastusten käsitteleminen, vastuullisuusraportointiprosessin seuranta, yhtiön osinkopolitiikan ja taloudellisten tavoitteiden vahvistaminen, riskienhallinnan, sisäisen valvonnan ja sisäisen tarkastuksen järjestäminen ja valvonta, konsernirahoitusta koskevat päätökset ja merkittävistä investoinneista ja divestoinneista päättäminen.

Lisäksi hallitus nimittää ja erottaa toimitusjohtajan, tarvittaessa tämän sijaisen sekä konsernin johtoryhmän jäsenet ja päättää heidän työ- ja toimisuhteidensa ehdoista sekä palkitsemisjärjestelmistä. Hallituksen tehtävänä on edistää Yhtiön ja sen kaikkien osakkeenomistajien etua. Hallituksen jäsenet eivät edusta Yhtiössä heidät jäseneksi ehdottaneita tahoja.

Hallitus arvioi vuosittain toimintaansa ja työtapojaan sisäisenä itsearviointina. Itsearviointin tarkoituksena on todeta, miten hallituksen toiminta on vuoden aikana toteutunut, sekä toimia perustana arvioitaessa hallituksen toimintatapaa. Vuotta 2025 koskevan itsearviointin hallitus suoritti tammikuussa 2026 ja yhteenveto arvioinnista käsiteltiin hallituksen helmikuun kokouksessa.

Hallituksen monimuotoisuus

Hallituksen monimuotoisuus tukee Yhtiön liiketoimintaa, sen kehittämistä ja siten Yhtiön menestystä. Monimuotoisuus vahvistaa hallituksen toimintaa tuomalla esiin eri-ikäisten, eri koulutustaustaisten ja kokemuksen omaavien henkilöiden näkemyksiä Yhtiön kehittämisestä ja liiketoiminnan ohjaamisesta. Monimuotoisuus lisää avointa keskustelua ja vahvistaa hallituksen jäsenten päätöksentekoa.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan valmistellessa yhtiökokoukselle hallituksen jäsenmäärää sekä puheenjohtajaa ja jäseniä koskevaa ehdotusta, sen on huomioitava monimuotoisuuden vaatimus. Valmistelussa on arvioitava Yhtiön kulloisenkin tilanteen hallituksen jäsenten lukumäärälle ja kelpoisuudelle asettamat vaatimukset sekä mm. hallituksen jäsenten kokemusta, SATOn liiketoiminnan tuntemusta, jäsenten koulutusta sekä ikä- ja sukupuolijakaumaa. Hallituksen jäsenellä tulee olla mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa hallitustyöskentelyyn. Hallituksen jäsenmäärän tulee olla riittävä. Hallituksen jäsenillä tulee olla monipuolista osaamista, joka tukee yhtiön kulloinkin voimassa olevien strategisten tavoitteiden toteutumista. Hallituksen tehtävänä on myös tukea yhtiön johtoa ja keskustella sen kanssa monelta eri näkökannalta.

SATOn hallituksen kokoonpanossa on toteutettu monimuotoisuuden vaatimuksia. Hallituksen jäsenillä on toisiaan täydentävää ja tukevaa kokemusta ja koulutusta. Hallituksen jäsenillä on tutkinto tekniikan alalta, kauppa- tai liiketaloustieteestä tai oikeustieteestä. Hallituksen jäsenillä on kokemusta merkittävien yhtiöiden johtotehtävistä ja hallituksen jäsenen tehtävistä myös kansainvälisesti toimivissa yrityksissä. Hallituksessa on edustettuna laaja asuntosijoituksen, rahoituksen ja kuluttajaliiketoiminnan asiantuntemus. Hallituksessa on edustettuna kumpaakin sukupuolta (16,7 % naisia ja 83,3 % miehiä) ja hallituksen jäsenet ovat iältään 35–69-vuotiaita. Hallituksen jäsenten toimikausi on kestänyt keskimäärin seitsemän vuotta.

Hallituksen valiokunnat

Hallitus asettaa vuosittain yhtiökokouksen jälkeen pidettävässä järjestäytymiskokouksessa henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnan, jonka muodostavat hallituksen keskuudestaan valitsemat 3–5 jäsentä. Yksi valiokunnan jäsenistä toimii sen puheenjohtajana.

Hallitus vahvistaa kulloistenkin valiokuntien työjärjestykset. Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa. Niiden tehtävänä on valmistella asioita hallituksen ja yhtiökokouksen päätettäväksi, ja ne raportoivat toimistaan jatkuvasti hallitukselle. Työjärjestykset ovat nähtävillä SATOn internet-sivuilla [Työjärjestykset | SATOn hallinto](#).

Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluivat vuonna 2025 puheenjohtajana Erik Selin ja jäseninä Ming Eng ja Tarja Pääkkönen. Kaikki jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja lisäksi Tarja Pääkkönen on riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Valiokunta kokoontui vuoden aikana kerran. Kaikki jäsenet osallistuivat valiokunnan kokoukseen.

SATolla ei ole tarkastusvaliokuntaa vaan koko hallitus hoitaa tarkastusvaliokunnalle kuuluvat tilintarkastusta koskevat pakolliset tehtävät.

SATOn hallitus 31. joulukuuta 2025

Nimi	Tehtävä	Osakeomistus	Riippumattomuus
Erik Selin (m), s. 1967, Ruotsin kansalainen, Ekonomi	Hallituksen puheenjohtaja, hallituksessa vuodesta 2015, hallituksen puheenjohtaja 3/2016 alkaen Päätehtävä: toimitusjohtaja, Fastighets AB Balder	- Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä - Omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä. - Selin omistaa 63 000 Fastighets AB Balderin B-osaketta. Lisäksi Selinin 100 %:sti omistama Erik Selin Fastigheter AB omistaa 343 202 400 Fastighets AB Balderin B-osaketta ja 49 855 968 A-osaketta, mikä vastaa 34,1 % osakepääomasta ja 47,8 % äänistä. Selin on Fastighets AB Balderin hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja. Fastighets AB Balder on SATO Oyj:n emoyhtiö.	Riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävästä osakkeenomistajasta
Ming Eng (m), s. 1990, Alankomaiden kansalainen, Hallintotieteiden maisteri	Hallituksen jäsen vuodesta 2024 Päätehtävä: Senior Portfolio Manager Real Estate Europe, APG Asset Management	- Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä - Omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä.	Riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävästä osakkeenomistajasta
Juha Juntunen (m), s. 1973, Suomen kansalainen, Insinööri	Hallituksen jäsen vuodesta 2025 Päätehtävä: partneri, Jtel Oy	- Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä - Omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä.	Riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista
Esa Lager (m), s. 1959, Suomen kansalainen, Oikeustieteen kandidaatti, kauppatieteiden maisteri	Hallituksen jäsen, hallituksessa vuodesta 2014, hallituksen puheenjohtaja 2015–2016, hallituksen varapuheenjohtaja 2014—2015 ja 2021— Päätehtävä: hallitusammattilainen	- Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä - Omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä.	Riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista
Tarja Pääkkönen (n), s. 1962, Suomen kansalainen, Tekniikan tohtori (yritysstrategiat), diplomi-insinööri (rakennustekniikka)	Hallituksen jäsen vuodesta 2013 Päätehtävä: Boardman Oy, partneri ja hallitusammattilainen	- Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä - Omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä.	Riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista
Sharam Rahi (m), s. 1973, Ruotsin kansalainen	Hallituksen jäsen vuodesta 2021 Päätehtävä: varatoimitusjohtaja, Fastighets AB Balder	- Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä - Omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä. - Rahi omistaa 3 616 932 Fastighets AB Balderin B-osaketta. Lisäksi Rahin 100 %:sti omistama yhtiö omistaa 5 580 868 Fastighets AB Balderin B-osaketta. Osakkeet vastaavat 0,8 % Fastighets AB Balderin osakepääomasta ja 0,5 % äänistä. Sharam Rahi on Fastighets AB Balderin varatoimitusjohtaja.	Riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävästä osakkeenomistajasta

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja vastaa konsernin liiketoiminnan johtamisesta, suunnittelusta ja tavoitteiden toteutumisesta. Hän vastaa asioiden valmistelusta hallituksen käsiteltäviksi ja hallituksen päätösten täytäntöönpanosta. Toimitusjohtaja vastaa yhtiön juoksevan hallinnon hoitamisesta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja toimii konsernin johtoryhmän puheenjohtajana. Hallitus nimittää ja vapauttaa yhtiön toimitusjohtajan tehtävästään.

SATOn toimitusjohtajana on 18.12.2020 alkaen toiminut Antti Aarnio.

Konsernin johtoryhmä

Johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä päätöksenteossa. Johtoryhmä käsittelee kaikki konsernijohtamisen kannalta keskeiset asiat kuten strategiaan, budjetointiin, investointeihin, toiminnan suunnitteluun ja taloudelliseen raportointiin liittyvät asiat.

Johtoryhmän tehtäviin kuuluu toimitusjohtajan johdolla panna täytäntöön hallituksen päätökset. Johtoryhmällä ei ole lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvaa toimivaltaa, vaan se toimii toimitusjohtajaa avustavana elimenä. Johtoryhmän jäsenten osakeomistus on esitetty ”Konsernin johtoryhmä” -taulukossa per 31.12.2025.

Vuonna 2025 johtoryhmä kokoontui viikoittain, yhteensä 42 kertaa. Johtoryhmän kokouksiin on osallistunut lisäksi lakiasiainjohtaja, henkilöstöjohtaja, kehitysjohtaja sekä digitaalisista palveluista vastaava johtaja (CDO).

Johtoryhmän painopistealueina olivat vuonna 2025 vuokrahinnoittelu ja vuokrausaste, ylläpidon kustannukset, korjausinvestoinnit, resurssointi, vastuullisuuteen liittyvät teemat, asiakaskokemuksen parantaminen sekä tekoälyn hyödyntäminen. Lisäksi liiketoiminnan eri osa-alueilla sekä taloudessa toimivat johtoryhmät, joiden vastuulla on oman toimialueen seuranta, kehittäminen ja valvonta

Konsernin johtoryhmä 31. joulukuuta 2025

Nimi	Tehtävä	Koulutus	Osakeomistus
Antti Aarnio (m), s. 1972	Toimitusjohtaja, johtoryhmän puheenjohtaja, johtoryhmän jäsen vuodesta 2016 alkaen	Diplomi-insinööri	- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä - omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä.
Arto Aalto (m), s. 1966	Johtaja, investoinnit, johtoryhmän jäsen vuodesta 2022 alkaen	Rakennusinsinööri	- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä - omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä.
Markku Honkasalo (m), s. 1964	Talousjohtaja, vastaa konsernin johtoryhmässä vastuullisuudesta, johtoryhmän jäsen vuodesta 2016 alkaen	Oikeustieteen kandidaatti, varatuomari, eMBA	- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä - omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä.
Laura Laamanen (n), s. 1972	Kaupallinen johtaja, johtoryhmän jäsen 2023 alkaen	Filosofian maisteri	- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä - omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä.
Elinä Vaurasalo (n), s. 1974	Johtaja, asuntoliiketoiminta, johtoryhmän jäsen vuodesta 2022 alkaen	Filosofian maisteri	- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä - omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä.

3. Kuvaukset sisäisen valvonnan menettelytavoista ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä

Konsernin taloudellinen raportointi

SATOn taloudellinen raportointi perustuu SATOn johtamismalliin. Konsernin taloudellinen tulos raportoidaan ja analysoidaan konsernissa sisäisesti kuukausittain. Julkinen tulosraportointi käsittää osavuosikatsaukset, puolivuositiedotuksen ja tilinpäätöstiedotteen, jotka Yhtiön hallitus hyväksyy julkistettaviksi.

Riskienhallinnan yleiskuvaus

SATOn riskienhallinta perustuu strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin sisältyvään riskiarviointiin, joka kattaa myös taloudellisen raportointiprosessin riskit. Riskiarviointiin sisältyy toimenpiteet riskien minimoimiseksi. Liiketoimintariskejä ovat strategiset ja operatiiviset riskit sekä rahoitus- ja markkinariskit. Vuonna 2025 erityisen tarkastelun kohteena ovat olleet rahoitukseen liittyvien riskien seuranta ja niiden hallinta.

Kertomusvuonna hallitus hyväksyi SATOn riskien- ja kriisienhallinnan politiikan ja lisäksi riskien- ja kriisienohjausryhmä aloitti toimintansa. Ryhmä johtaa ja koordinoi riskienhallintaa SATOssa. Vastuu riskienhallinnan järjestämisestä ja valvonnasta kuuluu yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Sisäinen tarkastus ja sisäinen valvonta tehostavat hallituksen valvontatehtävän hoitoa.

Sisäinen valvonta

Sisäisen valvonnan tavoitteena on osaltaan varmistaa, että konsernin toiminta on tehokasta, tuloksellista ja luotettavaa ja että lainsäädäntöä ja muita säännöksiä noudatetaan. Niiden lisäksi toimintaa ohjaavat SATOn sisäiset ohjeet, kuten eettiset toimintaohjeet (Code of Ethics). Yhtiö pyrkii varmistamaan, että kaikki SATOn työntekijät ovat perehtyneet työhönsä liittyviin määräyksiin ja periaatteisiin ja noudattavat niitä. SATO järjestää sisäistä ohjeistoa koskevaa koulutusta säännöllisesti ja se sisältyy olennaisena osana perehdytykseen.

Konsernin sisäisen valvonnan järjestelmät toimivat mm. sen todentamiseksi, että Yhtiön julkistamat taloudelliset raportit antavat olennaisesti oikeat tiedot konsernin taloudellisesta tilasta. Konserni on määritellyt sen toiminnan keskeisille

alueille konserninlaajuisesti noudatettavat periaatteet ja politiikat, jotka muodostavat perustan sisäiselle valvonnalle. Jokaisella liiketoiminta-alueella on oma controller-toimintonsa, joka varmistaa, että taloudellinen raportointi vastaa määräyksiä ja konsernin ohjeita.

Vastuu sisäisen valvonnan järjestämisestä kuuluu hallitukselle ja sen päätökset toimeenpanevalle toimitusjohtajalle. Hallituksen jäsenille toimitetaan säännöllisesti konsernin taloudellista tilannetta ja toimintaympäristöä käsittelevä raportti. Hallitus seuraa sisäisen valvonnan tehokkuutta ja taloudellisen raportoinnin oikeellisuutta. Vastuu sisäisen valvonnan suorittamisesta kuuluu koko konsernin toimintaorganisaatiolle siten, että kukin konsernin työntekijä vastaa aina vastuualueensa valvonnasta esihenkilölleen.

Taloudellisen raportointiprosessin sisällöstä ja ohjeiden noudattamisesta vastaa konsernin taloushallinto. Konsernin taloudellisessa raportointiprosessissa noudatetaan konsernin toimintaohjeita ja prosessikuvauksia sekä suoritetaan raportoinnin laatua varmistavat kontrollitoimenpiteet. Raportointiprosessin kontrollit on määritelty kontrolliriskimatriisin perusteella. Kontrollit ovat tyypiltään esimerkiksi järjestelmäkontrolleja, täsmäytyksiä, johdon tai muun tahon suorittamia tarkastuksia tai toimenpiteitä. Kontrollille on määritelty vastuutahot, jotka vastaavat kontrollien toteutuksesta ja tehokkuudesta.

Tilinpäätösstandardien seuranta ja soveltaminen on keskitetty konsernin taloushallintoon, joka ylläpitää taloudellista raportointia koskevia toimintaohjeita, prosessikuvauksia, laskentamanuaaleja ja kontrollimekanismikuvauksia sekä huolehtii niihin liittyvästä sisäisestä tiedottamisesta. Konsernin taloushallinto myös valvoo näiden ohjeiden ja menettelytapojen noudattamista.

Budjetointi- ja raportointiprosessien valvonta perustuu konsernin raportointiperiaatteisiin, joiden määrittämisestä ja keskitetystä ylläpidosta vastaa konsernin taloushallinto. Periaatteita sovelletaan yhdenmukaisesti koko konsernissa ja käytössä on yhdenmukainen konserniraportointijärjestelmä.

Rahoitusriskien hallinnassa noudatetaan SATOn hallituksen vahvistamaa konsernin rahoituspolitiikkaa.

SATOn tietohallinto seuraa liiketoimintayksiköiden kanssa tietoturvan toteutumista organisaatiossa tietoturvallisuuden hallintamallilla. Tietoturva SATOssa on riskilähtöistä ja sitä valvoo ohjausryhmä. Tietojärjestelmien käyttöä valvotaan mm. tietoturva-auditoinnin.

4. Muut CG-selvityksessä annettavat tiedot

Sisäinen tarkastus

Sisäisellä tarkastuksella tehostetaan hallitukselle kuuluvan valvontavelvollisuuden hoitamista. Sisäinen tarkastus toimii hallituksen hyväksymän vuosisuunnitelman mukaisesti. Tarkastuskohteet valitaan konsernin strategisten tavoitteiden, arvioitujen riskien sekä painopistealueiden mukaisesti.

Vuonna 2025 sisäinen tarkastus suoritti kolme laajaa tarkastusta. Sisäinen tarkastus arvioi riippumattomasti ja systemaattisesti konsernin johtamis- ja hallinnointijärjestelmien sekä liiketoimintaprosessien ja riskienhallinnan toimivuutta, tehokkuutta ja tarkoituksenmukaisuutta. Sisäinen tarkastus antaa raporteissaan suosituksia järjestelmien ja prosessien kehittämiseksi.

Sisäisen tarkastuksen tavoitteena on antaa kohtuullinen varmuus taloudellisen ja toiminnallisen raportoinnin oikeellisuudesta, yhtiön omaisuuden asianmukaisesta hoidosta sekä toiminnan lainmukaisuudesta. Lisäksi sisäinen tarkastus pyrkii toiminnallaan edistämään riskienhallinnan kehittymistä. Sisäisestä tarkastuksesta vastaava raportoi hallinnollisesti talousjohtajalle ja sisäisen tarkastuksen havainnoista toimitusjohtajalle sekä hallitukselle.

Lähipiiriliiketoimet

Yhtiön lähipiiriohjeessa tarkemmin määritellyt henkilöt ovat velvollisia kirjallisesti ilmoittamaan lähipiiriliiketoimet Yhtiölle.

Ilmoitus on toimitettava hyväksyttäväksi ennen lähipiiriliiketoimeen ryhtymistä. Ilmoitetun lähipiiritoimen hyväksymisestä päättää hallitus, mikäli kyseessä on merkittävä lähipiiritoimi. SATOn säännölliseen liiketoimintaan kuuluvien tai merkitykseltään pienten, arvoltaan alle 10 000 euron arvoisten lähipiiritoimien hyväksymisestä päättää hallituksen puheenjohtaja, toimitusjohtaja tai talousjohtaja.

Päätöksenteossa noudatetaan esteellisyssäännöksiä. Lupaa ei kuitenkaan tarvita tavanomaisten, asunnon vuokrausta koskevien sopimusten tekemiseen.

Päätösharkinnassa otetaan huomioon lähipiirisuhteen läheisyys sekä liiketoimen suuruus, mahdollinen poikkeaminen markkinoilla noudatettavista ehdoista, kuuluminen SATO-konsernin päivittäiseen liiketoimintaan ja liiketaloudellisten perusteiden olemassaolo sekä hyväksyttävyys SATO-konsernin kannalta.

Sisäpiirihallinto

SATOn sisäpiiriohje perustuu EU:n Markkinoiden väärinkäyttöasetukseen (596/2014, ”MAR”) ja arvopaperimarkkinalakiin ja se on Finanssivalvonnan määräysten sekä Euronextin ohjeiden mukainen siltä osin, kun ne koskevat listatun joukkovelkakirjalainan liikkeeseenlaskijaa.

Sisäpiiriohje sisältää muun muassa kaupankäyntiä SATOn rahoitusvälineillä koskevat ohjeet. SATOssa ei ole pysyviä sisäpiiriläisiä eikä SATO ylläpidä pysyviä sisäpiiriläisiä koskevaa sisäpiiriluetteloa. Hankekohtainen sisäpiiriluettelo perustetaan toimitusjohtajan tai hänen estyneenä ollessaan talousjohtajan päätöksellä. Sisäpiiritietoa on erityisesti kaikki sellainen tieto, joka koskee SATO Oyj:n ja SATO-konsernin kykyä vastata joukkovelkakirjalainoihin liittyvistä sitoumuksistaan.

Markkinoiden väärinkäyttöasetuksen mukaisia johtotehtävissä toimivia henkilöitä ovat SATOssa SATOn hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja. SATO ylläpitää luetteloa heistä ja heidän MAR:n mukaiseen lähipiiriinsä kuuluvista. SATOn johtohenkilöt eivät saa käydä kauppaa SATOn rahoitusvälineillä suljetun ajanjakson aikana, joka alkaa 30 päivää ennen SATOn tilinpäätöksen tai osavuositarkastuksen julkistamista ja päättyy julkistamispäivän päättyessä. Suljetun ajanjakson aikana myöskään henkilöt, jotka osallistuvat tilinpäätöksen tai osavuositarkastuksen ja sen julkistamisen valmisteluun, eivät saa käydä kauppaa SATOn rahoitusvälineillä. Näistä henkilöistä ylläpidetään erillistä tiedolliseen ytimeen kuuluvien henkilöiden rekisteriä.

Johtotehtävissä toimivien ja heidän MAR:n mukaiseen lähipiiriin kuuluvien on ilmoitettava SATOlle ja Finanssivalvonnalle SATOn rahoitusvälineillä tekemistään liiketoimista kolmen työpäivän kuluessa liiketoimesta.

Tilintarkastus

Varsinainen yhtiökokous valitsee yhtiölle yhden tilintarkastajan, jonka on oltava Patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastusvalvonnan hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi on tilikausi ja hänen tehtävänsä päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Tilintarkastajana tilikaudella 1.1.–31.12.2025 toimi Deloitte Oy päävastuullisena tilintarkastajana Aleksi Martamo, KHT. Tilintarkastuksessa tarkastetaan Yhtiön ja konsernin kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto. Vuonna 2025 tilintarkastajalle Deloitte Oy:lle maksettiin tilintarkastuspalkkioina 243 821 euroa, muina tilintarkastukseen liittyvinä toimeksiantoina 125 500 euroa sekä muina neuvontapalveluina nolla euroa (mukaan lukien kaikki samaan konserniin tai ketjuun kuuluvat yhtiöt).



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



Facebook



Instagram



TikTok



LinkedIn