



Puolivuosikatsaus 1-6 2026

SATOn vakaa kehitys jatkui

Esityksen sisältö

Puolivuosikatsaus 1-6 2026

- SATO yhtiönä
- Toimintaympäristö
- Yhteenveto 1-6 2026 (1-6 2025)
- Yhteenveto 4-6 2026 (4-6 2025)
- Ensimmäisen vuosipuolikkaan kohokohdat
- Näkymät
- Suurimmat osakkeenomistajat



SATO lyhyesti

Olemme yksi
Suomen suurimmista
asuntosijoittajista
ja vuokranantajista.

Meillä on lähes
27 500 vuokratia.

SATOkodeissa asuu noin
47 000 asukasta
pääkaupunkiseudulla,
Tampereella ja Turussa.

SATolla työskentelee
noin **300** vuokra-
asumisen asiantuntijaa.

Investoimme vuokra-
asuntoihin hyvien
joukkoliikenneyhteyksien
ja palvelujen äärellä.

SATOn taloudellinen
vuokrausaste
oli 1-6/2026 **95,3 %**.

Liikevaihtomme
oli 1-6/2026
162,0 milj. euroa.

Sijoituskiinteistöjemme
arvo on yli **5 mrd.**
euroa.

SATOn strategian kolme pilaria



Asiakaskokemus
– asiakasta lähellä

**Vastuullisuus
ja kestävä
asuminen**
– kotitaloja, jotka
kestävät aikaa

Satolaiset
– edelläkävijöinä,
myös
ylihuomenna

SATOn vakaa kehitys jatkui

Toimintaympäristö

1

Geopolitiikka

- Lähi-idän sota hidastaa talouden kasvua ja kiihdyttää inflaatiota, minkä seurauksena markkinakorot ovat nousseet helmikuun lopusta lähtien.

2

Talouskasvu

- Suomen talouden näkymät ovat heikentyneet energian hinnan, geopolitiittisen epävarmuuden ja kohonneiden korkojen vuoksi. Työttömyysaste on heikentynyt.

3

Kuluttajien
luottamus

- Kuluttajien arviot oman talouden nykytilasta, ja odotukset Suomen taloudesta vuoden kuluttua olivat edelleen heikolla tasolla.

4

Asuntotuotanto

- Asuntotuotannon aloitusmäärät laskevat tänä vuonna edelleen ja jäävät ensi vuonnakin historiallisen matalalle tasolle.

5

Vuokra-asunto-
markkina

- Vuokra-asuntojen ylitarjonta jatkuu erityisesti suurissa kasvukeskuksissa. Pääkaupunkiseudulla tyhjien asuntojen määrä on kääntynyt hitaasti laskuun.

6

Kaupungistuminen

- Kaupungistuminen jatkuu voimakkaimmin Helsingin metropolialueella, jonka ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä yli 200 000 uudella asukkaalla.

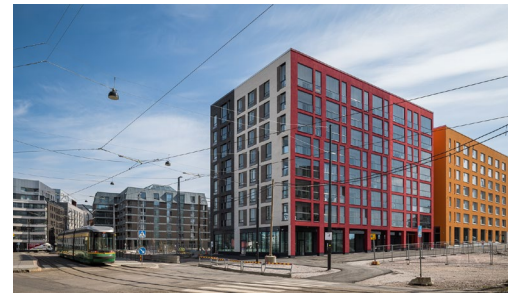
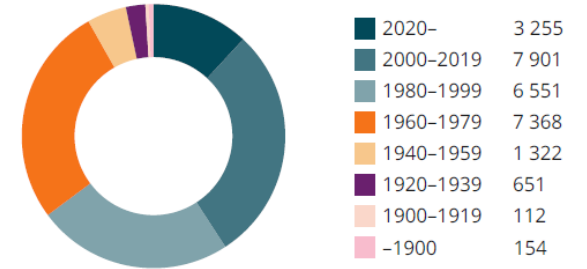
SATOn asuntoportfolio kasvoi maaliskuussa 602 asunnolla

- SATO hankki omistukseensa koko OP Vuokrakoti Ky:n asuntoportfolion. Kauppa tehtiin 31.3.2026
- Kohteet ovat uusia, energiatehokkaita ja sijaitsevat erinomaisilla alueilla, hyvien kulkuyhteyksien varressa.
- Portfolion vuokrausaste oli vuonna 2025 yli 97 %.
- Asuntokauppa tukee SATOn kannattavan kasvun strategiaa.

SATOn ostamat kohteet

Portfolion koko: 8 kerrostaloa 7 kaupungissa
Asunnot: 602 kpl, keskikoko: 26 – 52 m²
Liiketilat: 691 m²
Rakennusvuosi: 2022, 2021 (1 kohde)
Energialuokka: B

SATOn asunto-
portfolio (30.6.2026)



Yhteenvedo I–6 2026

I.I.–30.6.2026 (I.I.–30.6.2025)

- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,3 % (95,0).
- Liikevaihto oli 162,0 milj. € (154,7).
- Nettovuokratuotto oli 107,0 milj. € (104,3).
- Tulos ennen veroja oli 44,9 milj. € (45,2).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 1,9 milj. € (2,1).
- Asuntoinvestoinnit olivat 116,8 milj. € (11,9).
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 918,8 milj. € (4 587,9).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,6 % (3,7).
- Oma pääoma oli 2 699,9 milj. € (2 634,8), 31,80 €/osake (31,04).
- Osakekohtainen tulos oli 0,42 € (0,43).
- Vuokra-asuntoja hankittiin 612 (0).
- SATOkotien määrä kasvoi lähes 27 500 vuokra-asuntoon.



Yhteenvedo 4–6 2026

1.4.–30.6.2026 (1.4.–30.6.2025)

- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,3 % (94,9).
- Liikevaihto oli 81,9 milj. € (77,5).
- Nettovuokratuotto oli 60,8 milj. € (57,5).
- Tulos ennen veroja oli 27,8 milj. € (26,9).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 0,8 milj. € (0,7).
- Asuntoinvestoinnit olivat 11,3 milj. € (8,0).
- Osakekohtainen tulos oli 0,26 € (0,25).





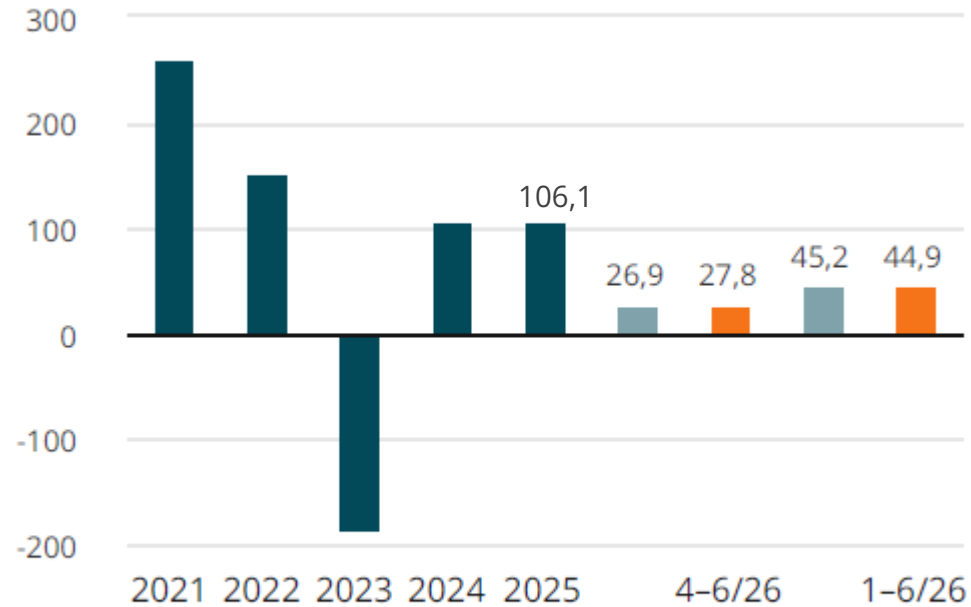
SATOn vakaa kehitys jatkui

Puolivuotiskauden kohokohdat

- Toteutimme maaliskuun lopussa 602 asunnon kaupan, joka kasvatti SATOn liikevaihtoa huhtikuun alusta lähtien. Liikevaihto oli 162,0 milj. euroa (154,7).
- Taloudellinen vuokrausaste koheni vuoden takaiseen verrattuna ja oli 95,3 % (95,0). Keskineliövuokra oli katsauskauden lopussa 18,52 euroa/m²/kk (18,52).
- Nettovuokratuotto kasvoi 107,0 milj. euroon (104,3), mutta sen suhde liikevaihtoon laski pääosin alkuvuoden korkeiden lämmityskustannusten vuoksi.
- Vuokra-asuntojen ylitarjonta jatkuu, mutta pääkaupunkiseudulla tyhjiä asuntojen määrä on kääntynyt hitaasti laskuun.
- Sesonki starttasi poikkeuksellisen aikaisin ja näkyi asunonäyttöjen määrän merkittävänä kasvuna alkukevään aikana. Sesongista odotetaan vilkasta.
- Sujuva palvelu henkilökohtaisissa kohtaamisissa ja digitaalisissa kanavissa on pitänyt SATOn asiakastyytyväisyyden hyvällä tasolla. Kohtaamismittari: 4,2/5.

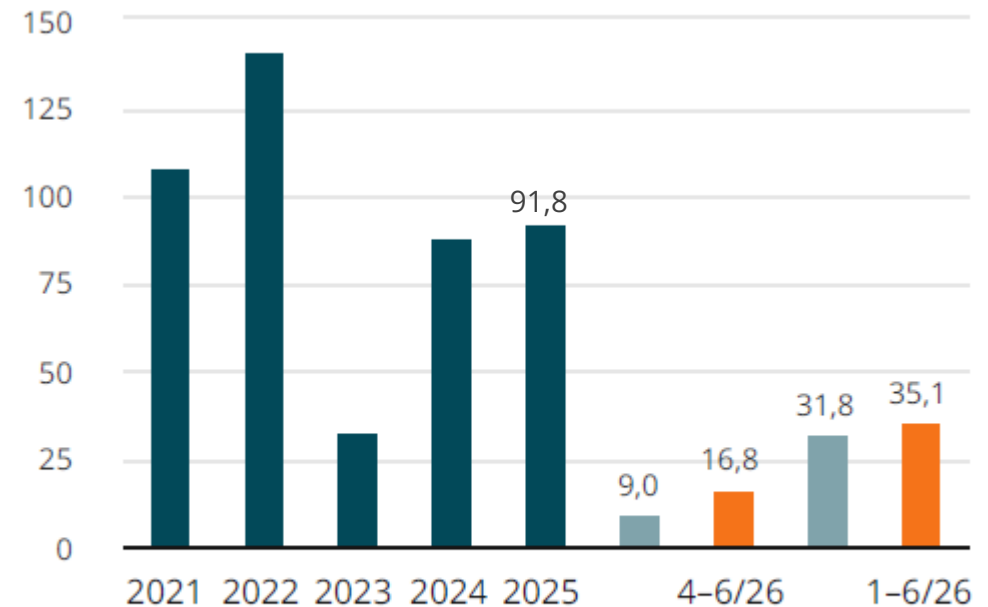
Tulos ja kassavirta

Tulos ennen veroja, milj. €



■ 2025 vertailu

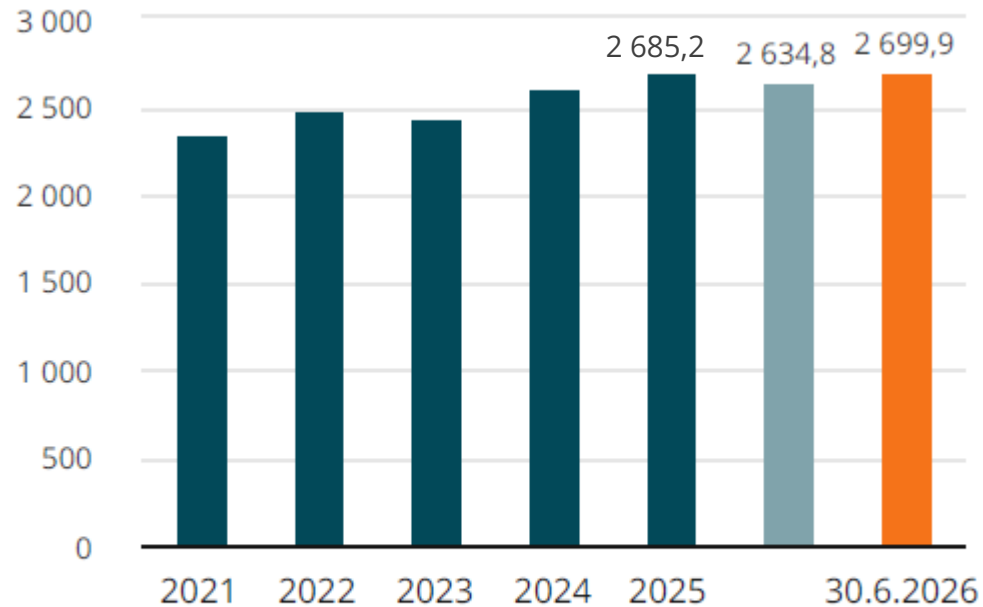
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



■ 2025 vertailu

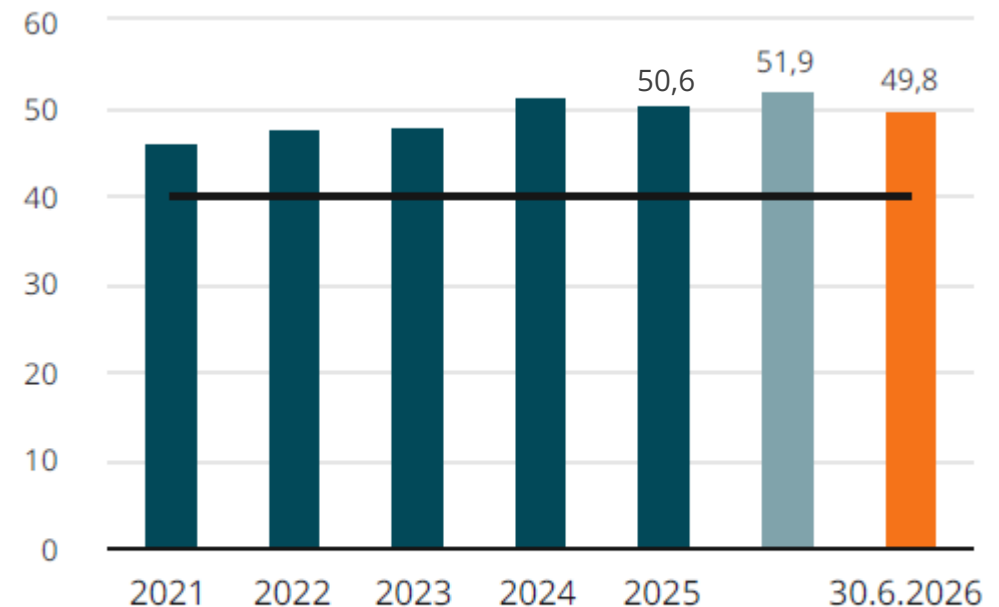
Taloudellinen asema

Oma pääoma, milj. €



2025 vertailu

Omavaraisuusaste, %

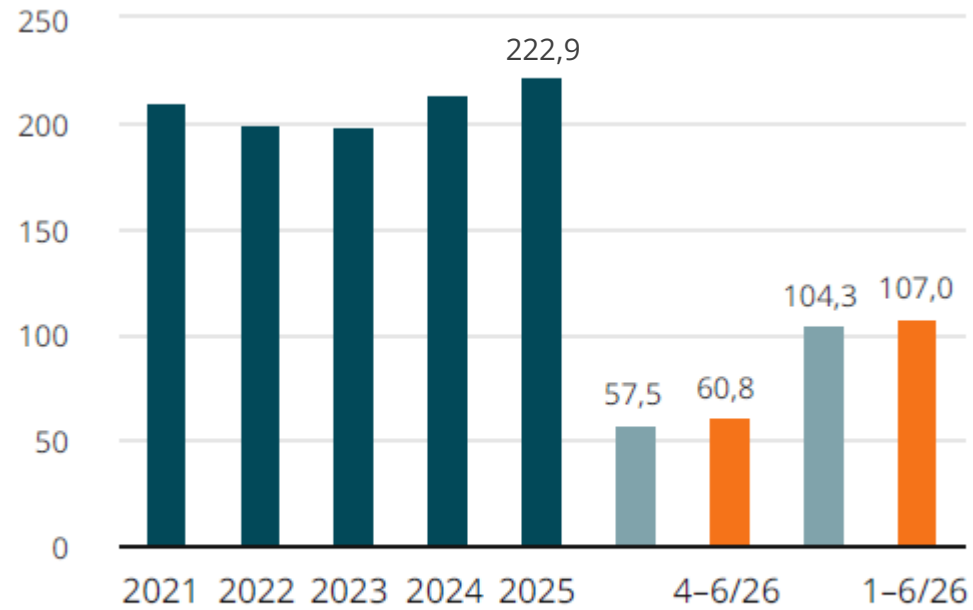


Tavoite > 40 %

2025 vertailu

Vuokratuotto

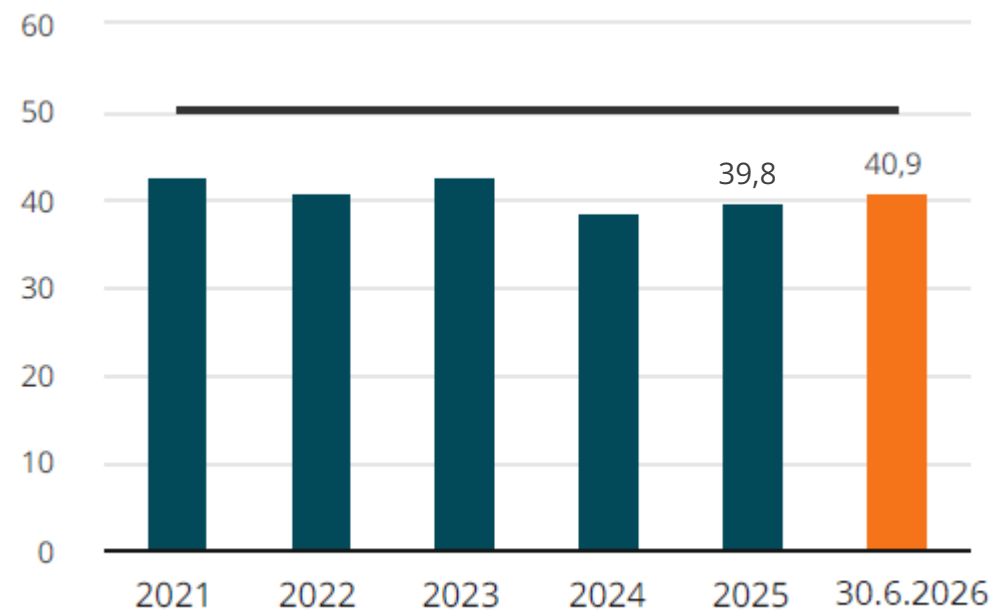
Nettovuokratuotto, milj. €



■ 2025 vertailu

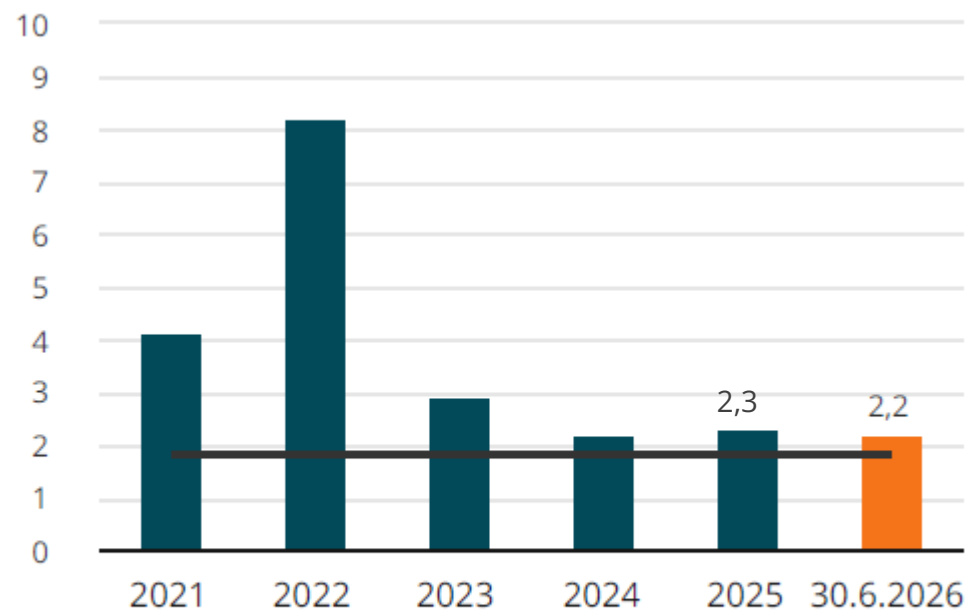
Rahoitus

Luototusaste, %



Tavoite < 50 %

Korkokatekerroin (RI2)



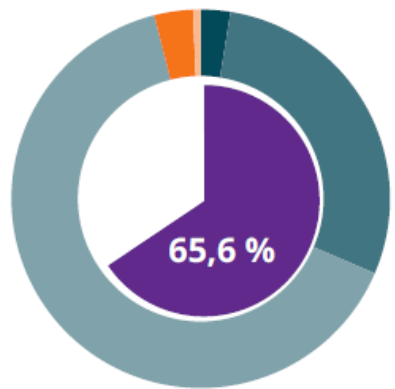
Tavoite > 1,8x

* Tunnusluku on laskettu rullaavasti 12 kuukauden ajalta.

Laaja rahoituspohja

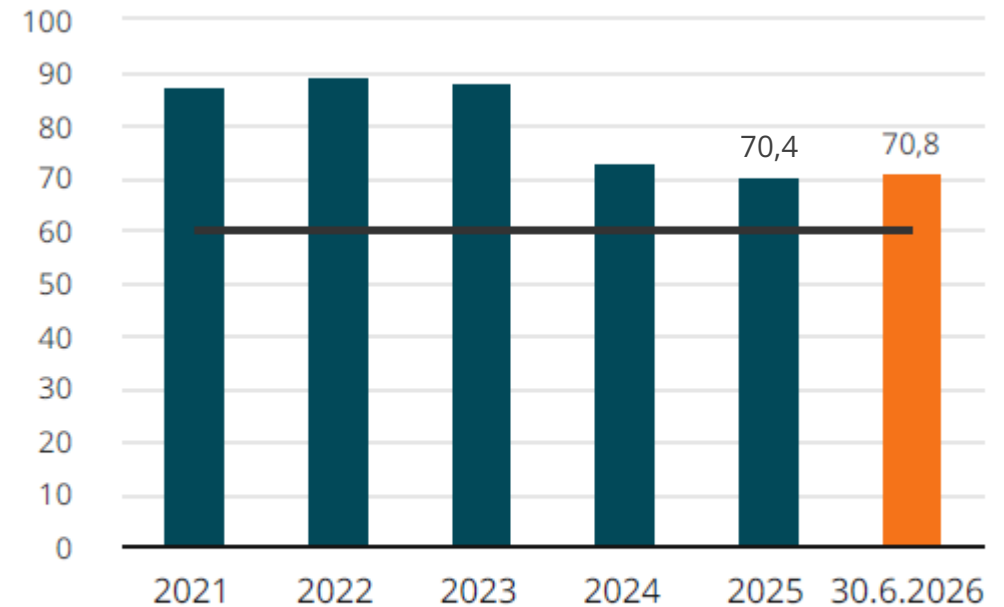
Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 30.6.2026

Yhteensä 2 248,7 milj. €



- Yritystodistukset 57,0
- Joukkovelkakirjalainat 650,0
- Pankkilainat 1 453,0
- Korkotukilainat 74,1
- Aravalainat 14,6
- 65,6 % velkasalkusta reaalitytuudetonta

Reaalitytuuksista vapaa omaisuus

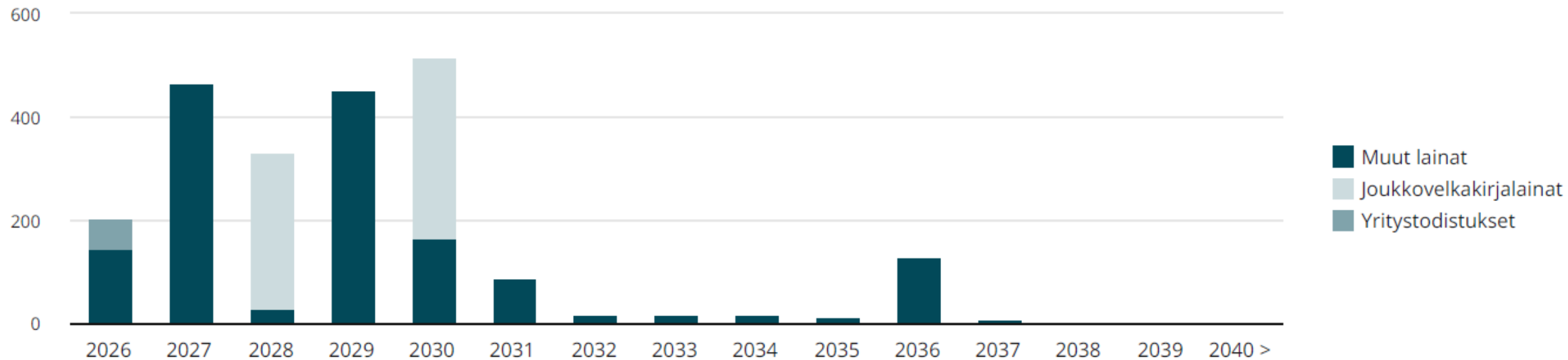


Tavoite $\geq 60\%$

* Ei sisällä nostamattomia luottolimiittejä.

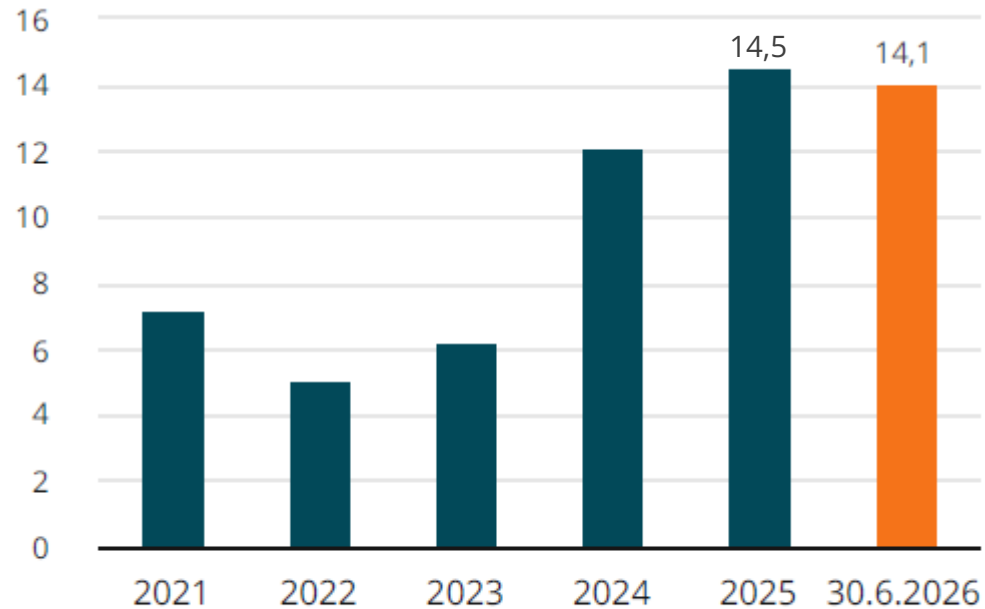
Laaja rahoituspohja

Lainojen eräntyminen, milj. €



Vakuudellisen velan osuus

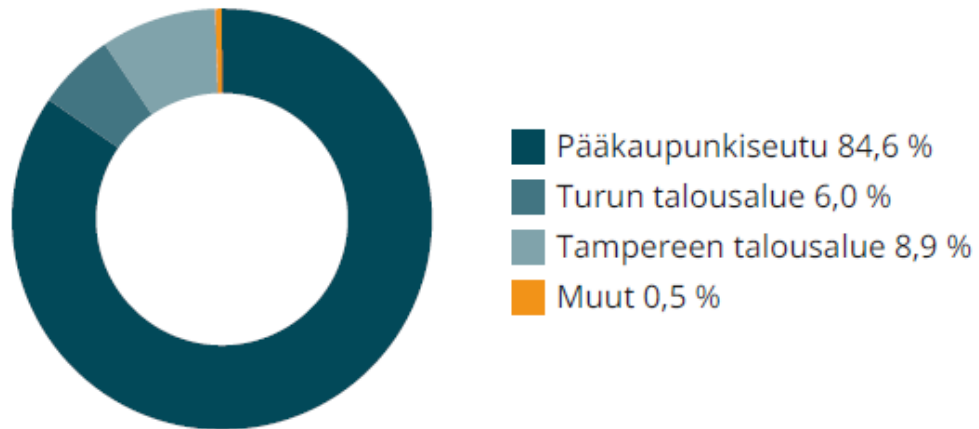
Vakuudellisen velan osuus koko taseesta, %



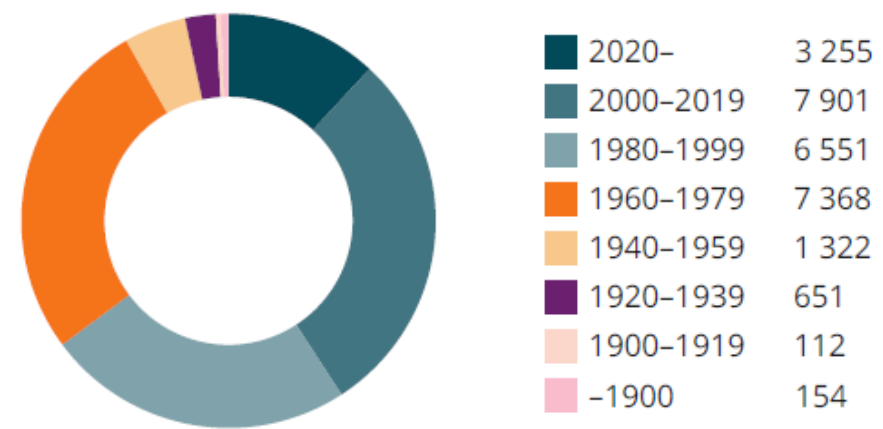
* Q1 2025 alkaen tunnusluku on laskettu vakuudellisten velkojen kirjanpitoarvoista nimellisarvojen sijaan.

Asunto-omaisuuden kehitys

Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma, 30.6.2026

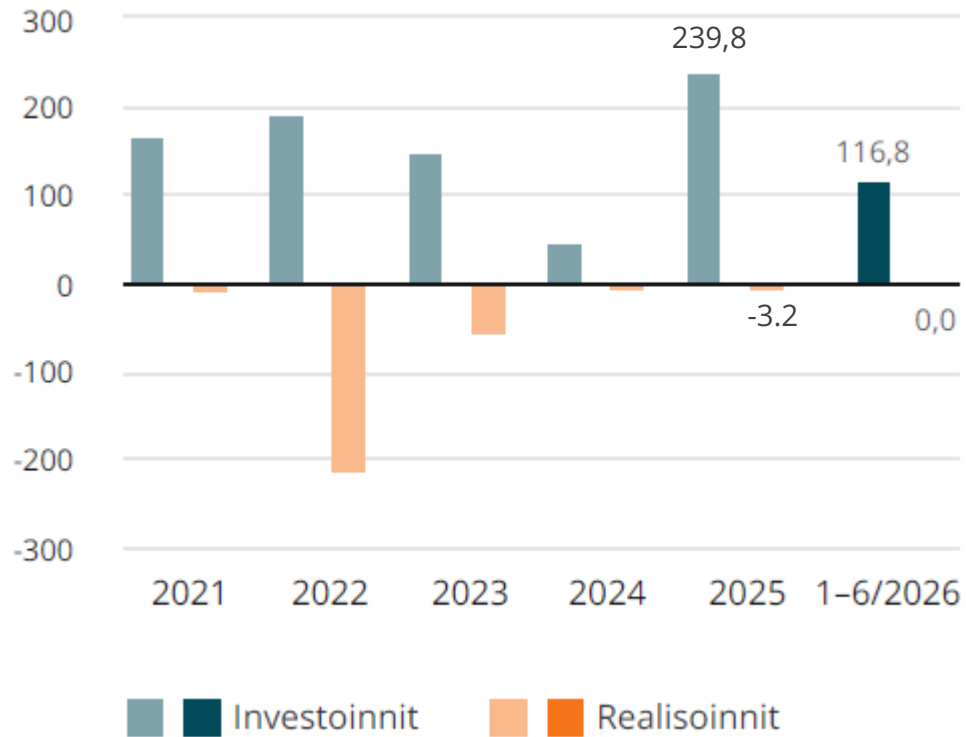


Asunto-omaisuuden ikäjakauma, 30.6.2026



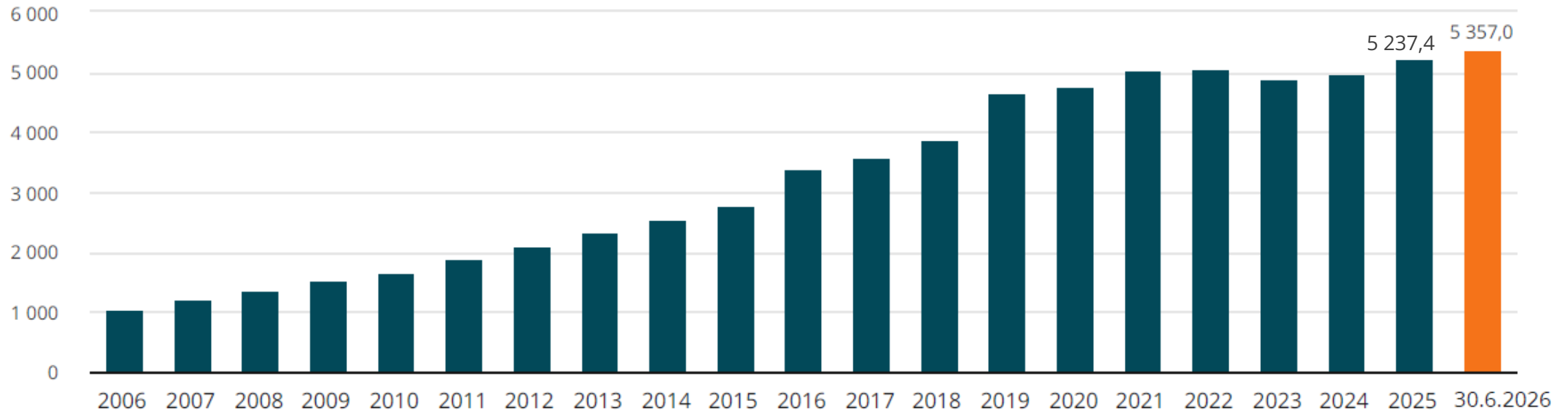
Asunto-omaisuuden kehitys

Asuntoinvestoinnit ja -realisoinnit, milj. €



Asunto-omaisuuden kehitys

Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



Näkymät

1

Geopolitiikka

- Lähi-idän sota ja sen heijastevaikutukset hidastavat euroalueen talouden kasvua ja kiihdyttävät inflaatiota. Markkinakorot ovat nousseet kevään aikana.

2

Talouden epävarmuus

- Suomen talouskasvun näkymät ovat heikentyneet energian hinnan, geopolitiittisen epävarmuuden ja kohonneiden korkojen vuoksi.

3

Asunto-
rakentaminen

- Asuntotuotannossa aloitusmäärät laskevat tänä vuonna edelleen. Valmistuvien asuntojen määrä on romahtanut 1950-luvun tasolle.

4

Vuokra-
asuntomarkkina

- Kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkuu, eikä markkinatilanne edelleenkään mahdollista vuokra-asuntojen uudisrakentamisen laajamittaista käynnistämistä.

5

Kysyntä ja tarjonta

- Vuokra-asuntomarkkinan kysynnän ja tarjonnan välinen epätasapaino korjaantuu valtion tukeman asuntotuotannon supistuessa. Myös kaupungistuminen ja maahanmuutto lisäävät kysyntää.

6

Vuokra-asuminen

- Väestön elämäntilanteiden muutokset, työn liikkuvuus ja taloudellinen epävarmuus lisäävät vuokra-asumisen houkuttelevuutta.

Suurimmat osakkeenomistajat

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet	kpl	%
Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder)	49 634 341	58,4 %
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 %
Tradeka-sijoitus Oy	189 750	0,2 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	180 000	0,2 %
Sato Oyj	166 000	0,2 %
Paperiliitto r.y.	150 000	0,2 %
Komulainen Pekka	131 825	0,2 %
Entelä Tuula	131 300	0,2 %
Muut osakkeenomistajat (104 kpl)	217 837	0,3 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.6.2026 oli 85 062 444 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 114. Osakkeiden vaihtuvuus 1.1.–30.6.2026 oli 0,01 prosenttia.



Lisätietoja

Antti Aarnio
Toimitusjohtaja
p. 0201 34 4200
antti.aarnio@sato.fi

Markku Honkasalo
Talousjohtaja
p. 0201 34 4226
markku.honkasalo@sato.fi