



Q1 OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2025

sato.fi | **sato**

SISÄLLYSLUETTELO

AVAINLUVUT	3
SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2025: KIREÄ KILPAILUTILANNE JATKUU – VUOKRA-ASUNTOTARJONTA YLITTÄÄ YHÄ KYSYNNÄN	4
Toimitusjohtaja Antti Aarnio:	5
Toimintaympäristö	5
Katsauskausi 1.1.–31.3.2025 (1.1.–31.3.2024)	5
Liikevaihto ja tulos	5
Taloudellinen asema ja rahoitus	5
Asuntoliiketoiminta	5
Sijoituskiinteistöt	5
Henkilöstö	6
Varsinainen yhtiökokous 20.3.2025	6
Hallituksen järjestäytyminen	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	11
KONSERNITASE, IFRS	12
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS	13
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS	14
LIITETIEDOT OSAVUOSIKATSAUKSEEN	15
TUNNUSLUVUT, KONSERNI	21
TUNNUSLUKIJEN KAAVAT	22



AVAINLUVUT

Avainluku	1-3/2025	1-3/2024	1-12/2024
Liikevaihto, milj. €	77,2	74,7	304,1
Asuntojen lukumäärä, kpl	25 848	25 560	25 849
Sijoituskiinteistöt, milj. €	4 973,9	4 914,5	4 971,4
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj. €	3,9	12,8	48,6
Rakenteilla, kpl	0	257	0
Keskivuokra kauden lopussa, €/m²/kk	18,53	18,21	18,40
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	22,8	25,5	88,2
Oma pääoma, milj. €	2 615,1	2 538,7	2 599,8



SATO OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2025: KIREÄ KILPAILUTILANNE JATKUU – VUOKRA-ASUNTOTARJONTA YLITTÄÄ YHÄ KYSYNNÄN

YHTEENVETO AJALTA 1.1.–31.3.2025 (1.1.–31.3.2024)

- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,0 % (94,9).
- Liikevaihto oli 77,2 milj. € (74,7).
- Nettovuokratuotto oli 46,8 milj. € (43,7).
- Tulos ennen veroja oli 18,3 milj. € (19,6).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 1,4 milj. € (1,7).
- Asuntoinvestoinnit olivat 3,9 milj. € (12,8).
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 687,6 milj. € (4 807,5).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,3 % (3,0).
- Oma pääoma oli 2 615,1 milj. € (2 538,7), 30,81 €/osake (29,91).
- Osakekohtainen tulos oli 0,17 € (0,23).
- Vuokra-asuntoja valmistui 0 (92).
- Peruskorjauksesta valmistui 0 vuokra-asuntoa (56).
- Rakenteilla on 0 vuokra-asuntoa (257).
- Vuokra-asuntotarjonta pysyy runsaana kysyntään nähden – kilpailu markkinoilla jatkuu kireänä.



Toimitusjohtaja Antti Aarnio:

- Inflaatio pysyi Suomessa matalana katsauskauden aikana, mutta kuluttajien luottamus on edelleen heikkoa ja odotukset omasta ja Suomen talouden kasvusta ovat vaisuja. Yhdysvaltojen ilmoittamat tullimaksut lisäsivät merkittävästi markkinoiden epävarmuutta.
- Uusien vuokra-asuntojen rakentamisen määrissä pohja on todennäköisesti nyt saavutettu, mutta elpyminen on edelleen jatkuvan vuokra-asuntojen yltarjonnan vuoksi hidasta.
- Katsauskaudella SATOn vuokrausaste parani hieman vuoden takaiseen verrattuna ja oli 95,0 % (94,9).
- Viime vuosina kohonneita ylläpitokustannuksia ei ole voitu kireän kilpailutilanteen vuoksi siirtää täysimääräisesti asuntojen vuokriin.
- Avasimme helmikuussa onnistuneesti vuokra-asuntojen verkkokaupan, jolla vastaamme kasvaneeseen asiakaskysyntään ja markkinan muutokseen. Kasvatamme asteittain itsepalveluna vuokrattavien asuntojen tarjontaa.
- Jatkoimme investointeja paikallisesti tuotettuun uusiutuvaan energiaan: hyödynnämme kiinteistöissämme aurinkovoimaa ja maalämpöä. Energiatehokkuutta parannetaan myös elinkaariperiaatteiden mukaisella korjaustoiminnalla.
- Allekirjoitimme 150 miljoonan euron suuruisen, vastuullisuustavoitteisiin sidotun lainasopimuksen SMBC Bank EU AG:n kanssa. Laina on vakuudeton ja maturiteetiltaan kolme vuotta kahdella yhden vuoden jatko-optiolla.
- Sijoituimme kolmanneksi Great Place to Work Finlandin Suomen Parhaat Työpaikat 2025 -listalla. Edellisvuodesta entisestään parantunut sijoitus on osoitus onnistumisestamme SATOn kulttuurin ja työntekijäkokemuksen kehittämisessä.
- SATO täyttää tänä vuonna 85 vuotta. Juhlistamme pitkää historiaamme yhdessä sidosryhmiemme kanssa.
- Kiitän satolaisia sinnikkyydestä haastavassa markkinatilanteessa sekä kumppaneitamme ja asukkaitamme erinomaisesta yhteistyöstä.

Toimintaympäristö

Suomen pankin tuoreimman ennusteen mukaan talouden taantuma on vähitellen jäämässä taakse. Talouden toipuminen käynnistyy kuitenkin hitaasti ja sitä varjostaa epävarmuus maailmantalouden näkymistä. Yhdysvaltojen esittämät tullien korotukset voivat vaikuttaa merkittävästi Suomen talouskasvuun. Suomen Pankin ja Elinkeinoelämän Tutkimuslaitoksen arvioiden mukaan Suomen bruttokansantuote voi laskea jopa 0,5–1,6 prosenttia.

Työttömyysasteen ennustetaan olevan tänä vuonna huipussaan, mutta lähtevän sitten laskuun, ellei mahdollisten tullien vaikutus aja Suomen taloutta uudestaan taantumaan.

Maaliskuussa kuluttajien luottamus parani aavistuksen aiempaan verrattuna pysyen silti heikkona. Odotukset omasta ja myös Suomen taloudesta olivat ennallaan ja vaisut. Asunnon ostoaikkeitä oli normaalia vähemmän.

Valtiovarainministeriön johtama Rakennusalan suhdanneryhmä arvioi maaliskuun lopulla julkaistussa raportissaan, että asuntomarkkinoiden toipumiseen on vielä matkaa. Myymättömien uusien asuntojen määrä on edelleen suuri ja vuokra-asumisen markkinassa runsas asuntotarjonta ylittää yhä kysynnän erityisesti isoissa kasvukeskuksissa pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Tampereella.

Tulevina vuosina ja vuosikymmeninä väestönkasvu ja kaupungistuminen tasapainottavat markkinaa, mikä luo edellytyksiä uudisrakentamisen laajemmalle käynnistymiselle. Myös patoutunut asuntojen kysyntä, korkotason lasku ja inflaation hidastuminen tukevat rakentamisen elpymistä.

Viime vuosina kohonneita kiinteistöjen ylläpitokustannuksia ei ole pystytty tiukan kilpailutilanteen seurauksena siirtämään täysimääräisesti asuntojen vuokriin. Kysynnän ja tarjonnan tasapainottuminen laskeneen asuntotuotannon ja kasvavan muuttoliikkeen seurauksena nostavat vuokria tulevaisuudessa.

Viime vuosina asuntorakentaminen on jäänyt pitkän aikavälin tarvetta alemmalle tasolle, mikä voi johtaa asuntojen yltarjonnasta kasvukeskuksien asutuspulaan. Talouskasvun, kaupungistumisen ja kasvavan maahanmuuton tueksi tarvitaan vuokratoteja hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä. Tulevina vuosikymmeninä Suomessa on huolehdittava riittävästä asuntotuotannosta, mikä edellyttää tasaista tuotantomäärien kasvua ja kaikkien asumisen toimijoiden panosta.

Katsauskausi 1.1.–31.3.2025 (1.1.–31.3.2024)

Liikevaihto ja tulos

Tammi-maaliskuussa 2025 konsernin liikevaihto oli 77,2 miljoonaa euroa (74,7). Liikevoitto oli 38,4 miljoonaa euroa (34,9). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 37,0 miljoonaa euroa (33,1). Realisoitumaton tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli 1,4 miljoonaa euroa (1,7).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -20,1 miljoonaa euroa (-15,3). Tulos ennen veroja oli 18,3 miljoonaa euroa (19,6). Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi-maaliskuussa 22,8 miljoonaa euroa (25,5). Osakekohtainen tulos oli 0,17 euroa (0,23).

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli maaliskuun lopussa yhteensä 5 186,1 miljoonaa euroa (5 304,9). Oma pääoma oli 2 615,1 miljoonaa euroa (2 538,7). Osakekohtainen oma pääoma oli 30,81 euroa (29,91). Konsernin omavaraisuusaste oli maaliskuun lopussa 50,4 % (47,9).

Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 150,0 miljoonaa euroa ja luototusaste oli maaliskuun lopussa 38,2 % (39,4). Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolle suhteutettuna 2,2 % (2,5). Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,3 % (3,0).

Korollinen vieras pääoma oli maaliskuun lopussa 2 072,6 miljoonaa euroa (2 268,7), josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 972,9 miljoonaa euroa (2 158,0). Lainakannan keskikorko oli 3,6 % (3,6). Nettorahoituskulut olivat yhteensä -20,1 miljoonaa euroa (-15,3).

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 0,6 miljoonaa euroa (1,2). Reaalivakuudettoman rahoituksen osuus oli 71,1 % (72,2) kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli maaliskuun lopussa 73,7 % koko taseesta (75,4).

Asuntoliiketoiminta

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

Vuokratuotot olivat 77,2 miljoonaa euroa (74,7). Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 95,0 % (94,9) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 29,6 % (28,9). SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskauden lopussa 18,53 euroa/m²/kk (18,21). Asuntojen nettovuokratuotto oli 46,8 miljoonaa euroa (43,7).

Sijoituskiinteistöt

SATOn omistuksessa oli 31.3.2025 yhteensä 25 848 asuntoa (25 560). Katsauskaudella valmistui 0 vuokra-asuntoa (92). Realisoituja vuokra-asuntoja oli 1 (0).

Käypä arvo

Vuokra-asuntojen arvon kehityksellä on keskeinen merkitys SATOLle. Asunto-omaisuus on keskitetty alueille ja asuntokokoihin, joihin kohdistuvan vuokra-asuntokysynnän odotetaan pitkällä tähtäimellä kasvavan. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärittäisiin.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli maaliskuun lopussa yhteensä 4 973,9 miljoonaa euroa (4 914,5). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden investoinnit ja realisoinnit, oli 2,6 miljoonaa euroa (28,9). Arava- ja korkotukilainoilla rahoitettujen kohteiden käypä arvo tuottoarvomenetelmää käyttäen olisi noin 235 miljoonaa euroa korkeampi kuin nykyinen arvo.

Maaliskuun lopussa asuntojen arvosta noin 86,5 % on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 13,5 % Tampereella ja Turussa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalkkua ja luodaan edellytykset kasvulle. SATOn investoinnit 2000-luvulla vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin ovat yhteensä yli 3,9 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 3,9 miljoonaa euroa (12,8). Katsauskauden investoinneista 78,6 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 0,0 %.

Sitovia hankintasopimuksia oli 31.3.2025 yhteensä 1,3 miljoonan euron arvosta (10,2). Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin 1 (0). Arvoltaan tämä oli 0,1 miljoonaa euroa (0,0).

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli maaliskuun lopussa 63,7 miljoonaa euroa (62,1). Maaliskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 0,0 miljoonaa euroa (18,4). 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 (92). Rakenteilla oli 31.3.2025 yhteensä 0 vuokra-asuntoa (257). Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 5,1 miljoonaa euroa (5,0).

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli maaliskuun lopussa 312 henkilöä (319), joista vakituksessa työsuhteessa oli 283 (289). Tammi-maaliskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 308 henkilöä (319).

Varsinainen yhtiökokous 20.3.2025

SATO Oyj:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi jäsentä. Yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi edelleen Erik Selinin. Hallituksen jäsenenä jatkavat lisäksi Esa Lager, Tarja Pääkkönen, Sharam Rahi ja Ming Eng. Uudeksi jäseneksi valittiin Juha Juntunen.

Tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö Deloitte Oy. Deloitte Oy on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana jatkaa Aleksi Martamo, KHT.

Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen 1.1.–31.12.2024 ja päätti, ettei SATO jaa osinkoa 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista yhdessä tai useammassa erässä seuraavasti: Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 8 506 424 osaketta. Osakkeiden enimmäislukumäärä vastaa noin 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Hallitus päättää kaikista osakeannin ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeanti voi tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen suunnatulla osakeannilla.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2026 asti, ja se kumoo varsinaisen yhtiökokouksen 21.3.2024 antaman valtuutuksen.

Hallituksen järjestäytyminen

Järjestäytymiskokouksessaan 20.3.2025 yhtiön hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajaksi Esa Lagerin.

Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi hallitus valitsi Erik Selinin sekä jäseniksi Tarja Pääkkösen ja Ming Engin.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Ei olennaisia katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

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 maksukyvyyn 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.

Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit

Ilmastonmuutoksen 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 on julkaistu yhtiön internetsivuilla: www.sato.fi

Näkymät

Suomen Pankin vuoden 2024 lopun ennusteen mukaan talouden taantuma on vähitellen jäämässä taakse. Talouden toipuminen käynnistyy kuitenkin hitaasti ja sitä varjostaa epävarmuus maailmantalouden näkymistä. Yhdysvaltojen ilmoittamat tullikorotukset voivat vaikuttaa merkittävästi Suomen talouskasvuun. Suomen Pankin ja Elinkeinoelämän tutkimuslaitoksen arvioiden mukaan Suomen bruttokansantuote voi laskea jopa 0,5–1,6 prosenttia. Työttömyysasteen ennustetaan olevan tänä vuonna huipussaan ja lähtevän sitten laskuun, ellei talous ajaudu uudestaan taantumaan tullien vuoksi.

Inflaatio on pysynyt Suomessa katsauskauden aikana matalana muun muassa asuntolainojen keskikoron ja kulutusluottojen korkojen laskun myötä. Kuluttajien luottamus pysyi heikkona ja odotukset omasta ja myös Suomen taloudesta olivat ennallaan ja vaisut. Asunnon ostoaikkeitä oli normaalia vähemmän.

Talouskehityksen epävarmuus ja sitä varjostavat kauppa- ja geopolitiikan nopeat muutokset hidastavat edelleen rakentamisen elpymistä, lisäksi myymättömien uusien asuntojen määrä on suuri. Vuokramarkkinassa kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkuu, eikä

kysynnän ja tarjonnan epätasapaino anna toistaiseksi edellytyksiä vuokra-asuntojen uudisrakentamisen laajamittaiselle käynnistämislle.

Kaupungistumiskehitys ja maahanmuutto jatkuvat ja tiivis kaupunkimainen asuminen kasvattaa yhä suosiotaan. Teknologian tutkimuskeskus VTT:n mukaan parin seuraavan vuosikymmenen aikana uusia asuntoja tarvittaisiin joka vuosi jopa yli 35 000, kun se vuonna 2023 jäi historiallisen alhaiselle tasolle, noin 21 000:een.

Maahanmuuton vauhdittama väestönkasvu ja sitä seuraava asuntotarve keskittyvät voimakkaasti kasvaville kaupunkiseuduille. Uusia asuntoja olisi rakennettava noin 600 000–700 000 vuoteen 2045 mennessä. Vilkkainta tarvetta ennakoidaan pääkaupunkiseudulla ja Tampereella. Kehitys heijastuu myös vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun suurissa kasvukeskuksissa.

Asunnontuotantotarve on laskettu väestöennusteiden pohjalta, joiden mukaan nettomaahanmuutto nostaa Manner-Suomen väestön määrän vuonna 2045, arviosta riippuen, 5,8 miljoonasta jopa yli kuuteen miljoonaan henkilöön.

Pitkän aikavälin tarvetta alemmalle tasolle jäänyt rakentaminen voi johtaa asuntojen ylitarjonnasta kasvukeskuksien asuntopulaan. Talouskasvun, kaupungistumisen ja kasvavan maahanmuuton tueksi tarvitaan vuokrakoteja hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä. Tulevina vuosikymmeninä Suomessa on huolehdittava riittävästä asuntotuotannosta, mikä edellyttää tasaista tuotantomäärien kasvua ja kaikkien asumisen toimijoiden panosta.

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

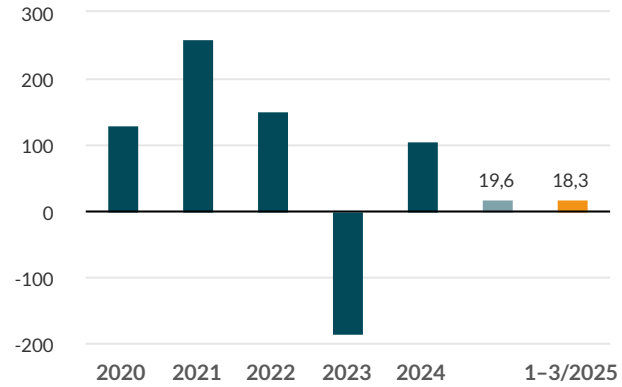
SATO Oyj:n osakkeenomistajat

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistuosuudet	kpl	%
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)	1 085 414	1,3 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 31.3.2025 oli 85 062 444 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 129. Osakkeiden vaihtuvuus 1.1.–31.3.2025 oli 0,1 prosenttia.

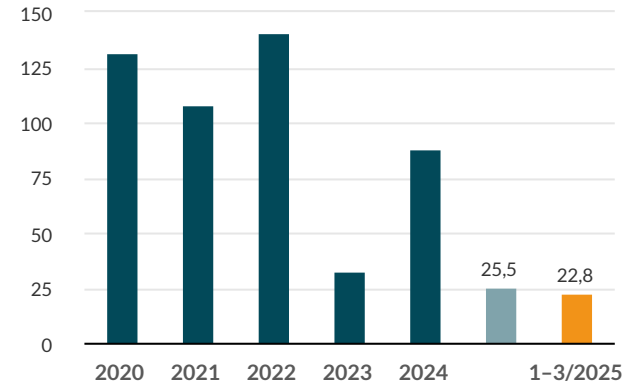
TALOUDELLINEN KEHITYS

Tulos ennen veroja, milj. €



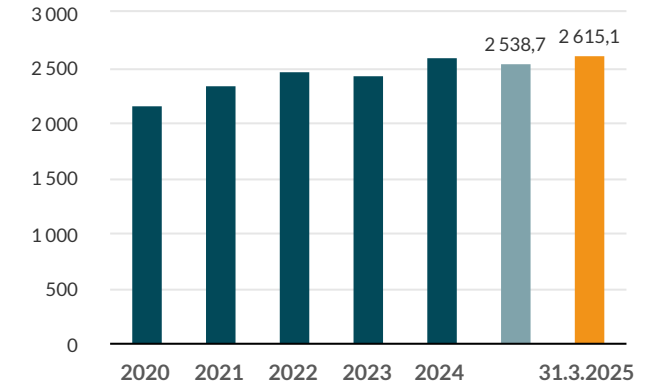
2024 vertailu

Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



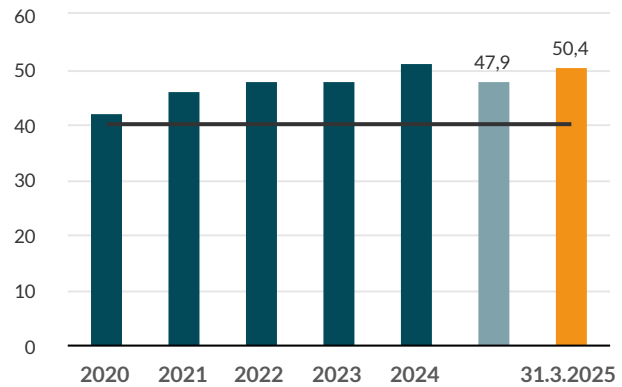
2024 vertailu

Oma pääoma, milj. €



2024 vertailu

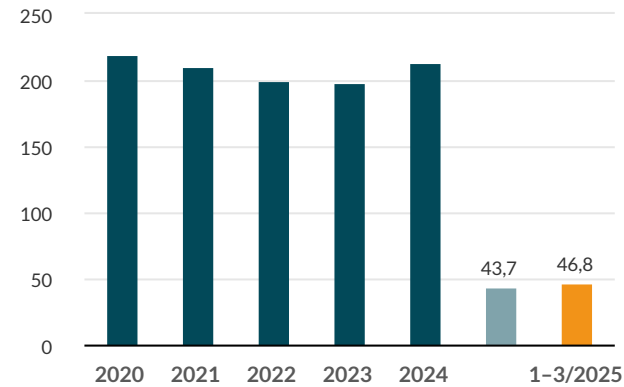
Omavaraisuusaste, %



Tavoite > 40 %

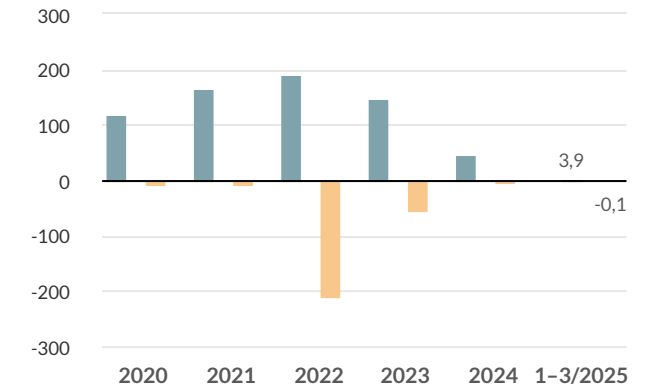
2024 vertailu

Nettovuokratuotto, milj. €



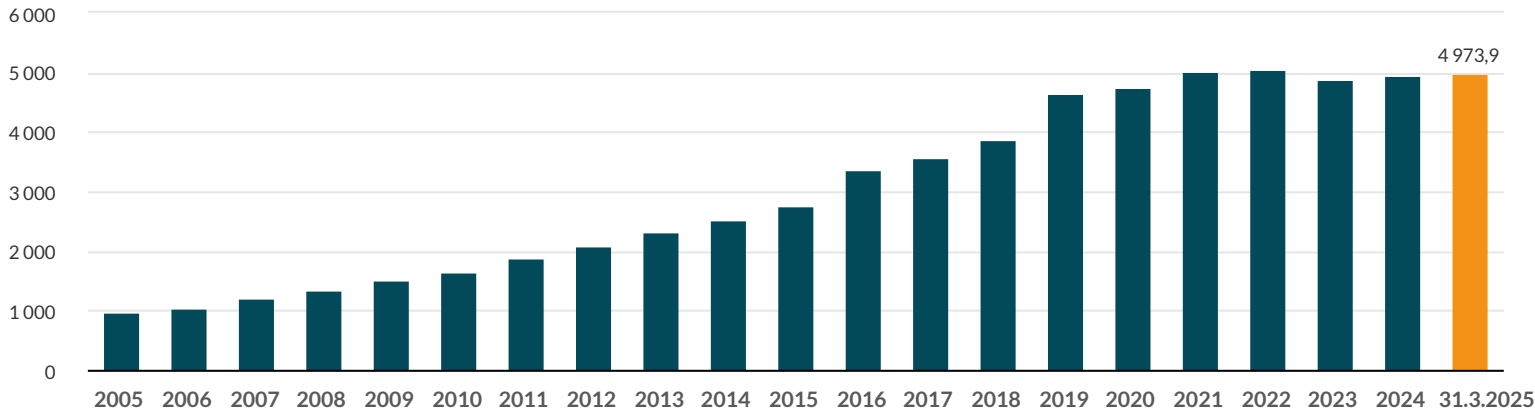
2024 vertailu

Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €

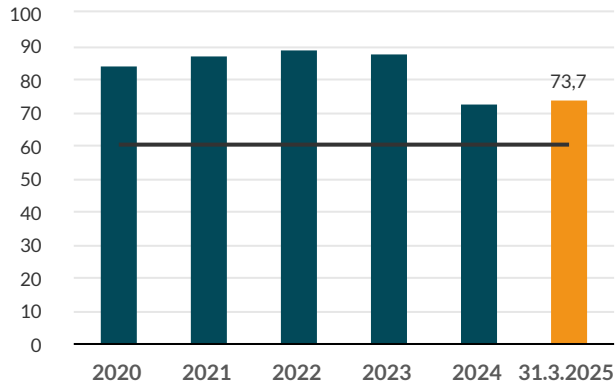


Investoinnit Realisoinnit

Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



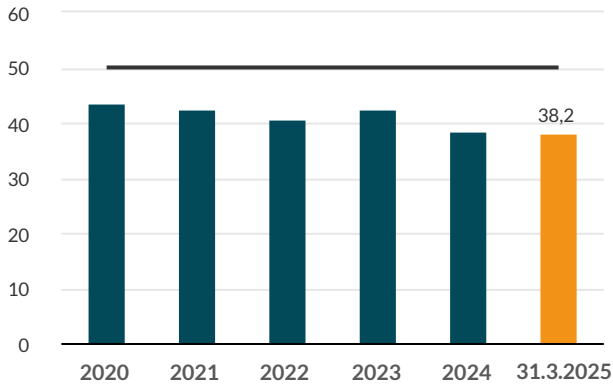
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %*



Tavoite ≥ 60 %

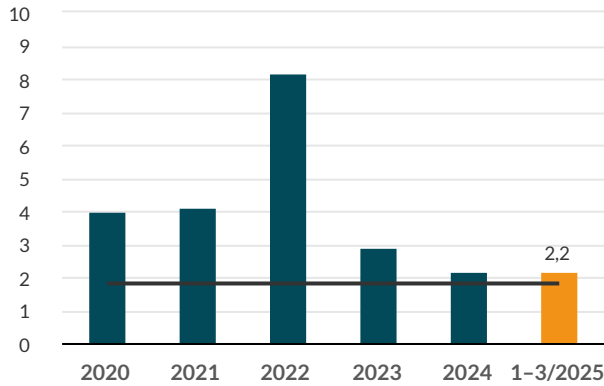
* Ei sisällä nostamattomia luottolimiittejä.

Luototusaste, %



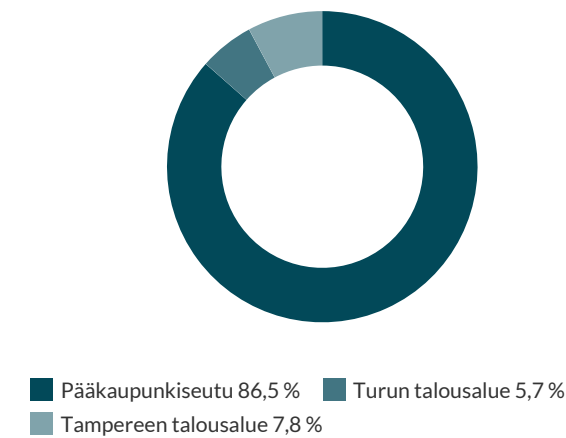
Tavoite < 50 %

Korkokatekerroin (R12)



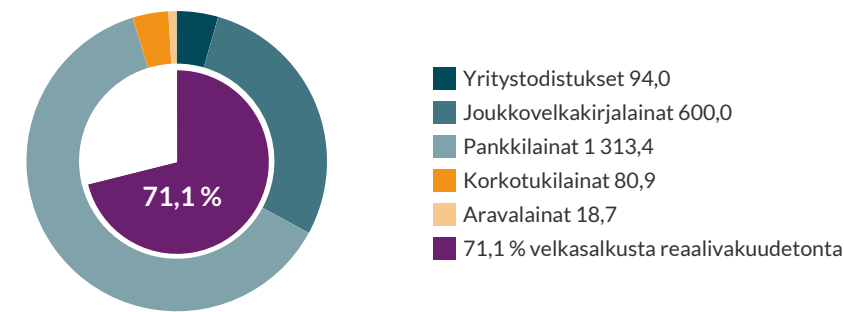
Tavoite > 1,8x

Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.3.2025, %

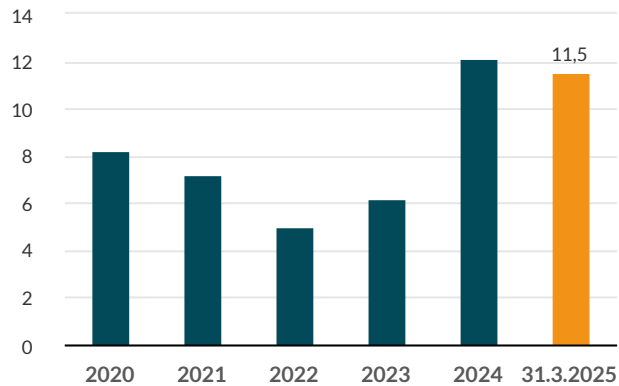


Asunto-omaisuus yhteensä 4 804,8 milj. €

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.3.2025, yht. 2 107,1 milj. €

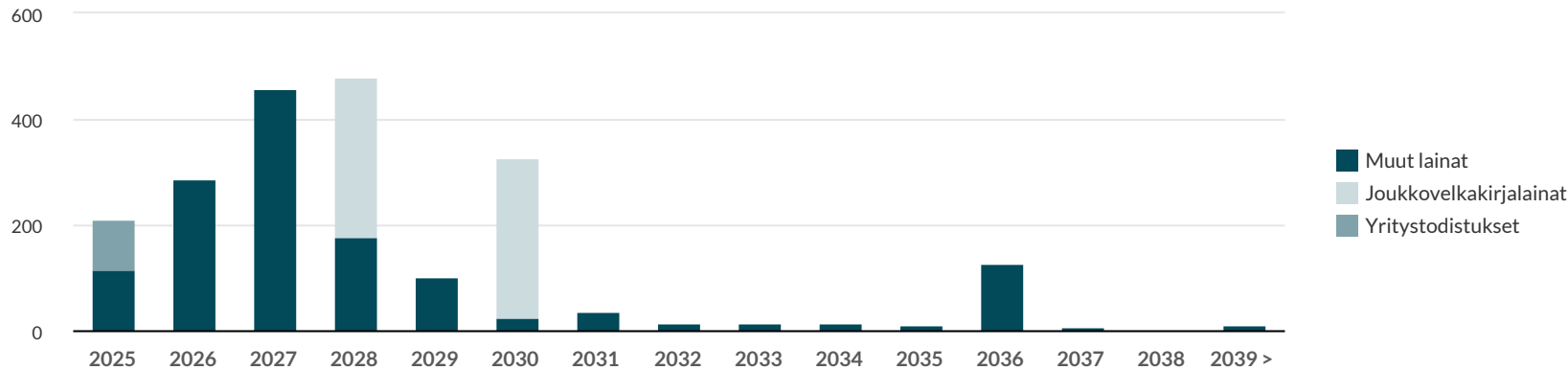


Vakuudellisen velan osuus koko taseesta, %*



* Q1 2025 alkaen tunnusluku lasketaan vakuudellisten velkojen kirjanpitoarvoista nimellisarvojen sijaan.

Lainojen erääntyminen, milj. €



KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

milj. €	1.1.-31.3.2025	1.1.-31.3.2024	1.1.-31.12.2024
Liikevaihto	77,2	74,7	304,1
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-30,4	-31,0	-89,8
Nettovuokratuotot	46,8	43,7	214,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	0,5	-0,1	0,7
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	1,4	1,7	12,0
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-9,6	-9,5	-39,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,6	0,4
Liiketoiminnan muut kulut	-0,8	-1,6	-2,9
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto	38,4	34,9	185,6
Rahoitustuotot	3,7	12,0	28,9
Rahoituskulut	-23,7	-27,3	-109,0
Nettorahoituskulut	-20,1	-15,3	-80,1
Tulos ennen veroja	18,3	19,6	105,4
Tuloverot	-3,7	-3,9	-21,3
Tilikauden tulos	14,6	15,7	84,1
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	14,6	15,7	84,1
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	14,6	15,7	84,1
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, euroa	0,17	0,23	1,04
Laimennettu, euroa	0,17	0,23	1,04
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	84,9	69,7	81,1

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

milj. €	1.1.-31.3.2025	1.1.-31.3.2024	1.1.-31.12.2024
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaus	0,8	1,5	-7,8
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-0,2	-0,3	1,6
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi yhteensä	0,6	1,2	-6,2
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,6	1,2	-6,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä	15,2	16,9	77,9
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	15,2	16,9	77,9
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	15,2	16,9	77,9

KONSERNITASE, IFRS

milj. €	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	4 973,9	4 914,5	4 971,4
Aineelliset hyödykkeet	2,3	3,1	2,6
Aineettomat hyödykkeet	6,5	6,9	6,7
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0,1	0,1	0,1
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	1,0	1,0	1,0
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	3,7	3,9	4,1
Johdannaissaamiset	15,7	24,5	15,2
Saamiset	3,1	2,9	2,6
Laskennalliset verosaamiset	6,9	10,6	6,9
Yhteensä	5 013,3	4 967,6	5 010,6
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	21,6	42,5	15,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	3,6	1,5	2,3
Rahavarat	147,5	293,3	31,3
Yhteensä	172,8	337,3	49,0
VARAT YHTEENSÄ	5 186,1	5 304,9	5 059,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos- ja muut rahastot	12,6	19,3	11,9
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	314,8	314,8	314,8
Kertyneet voittovarot	2 239,8	2 156,7	2 225,2
Yhteensä	2 615,2	2 538,9	2 600,0
Määräysvallattomien omistajien osuus			
	-0,2	-0,2	-0,2
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	2 615,1	2 538,7	2 599,8

milj. €	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	370,6	368,8	368,8
Varaukset	1,4	1,4	1,4
Vuokrasopimusvelat	55,2	53,8	55,7
Johdannaisvelat	0,5	0,0	0,6
Korolliset velat	1 842,6	1 667,4	1 709,0
Yhteensä	2 270,2	2 091,4	2 135,5
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	64,6	68,4	54,0
Varaukset	0,5	0,5	0,5
Vuokrasopimusvelat	5,8	5,3	5,8
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,0	-0,8	2,9
Korolliset velat	230,0	601,4	261,1
Yhteensä	300,8	674,7	324,3
VELAT YHTEENSÄ	2 571,0	2 766,2	2 459,8
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	5 186,1	5 304,9	5 059,6

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

milj. €	1.1.-31.3.2025	1.1.-31.3.2024	1.1.-31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden tulos	14,1	15,7	84,1
Oikaisut:			
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	-0,3	-0,6	-7,6
Sijoituskiinteistöjen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,6	0,0	-0,9
Muut oikaisut	-0,1	-0,1	0,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	24,4	27,3	109,0
Korkotuotot	-3,7	-12,0	-28,9
Osinkotuotot	0,0	0,0	0,0
Verot	3,6	3,9	21,3
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	37,4	34,2	177,1
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-6,4	8,9	0,4
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	6,9	-3,1	-1,1
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-18,1	-20,5	-107,1
Saadut korot	3,2	3,8	23,7
Maksetut verot	-6,3	2,4	-6,5
Liiketoiminnan nettorahavirta	16,9	25,6	86,6
Investointien rahavirrat			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-4,4	-30,7	-69,3
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,2	-0,3	-1,8
Saadut maksut lainasaamisista ja velkakirjasijoituksista	-	0,2	19,9
Myönnetyt lainat ja sijoitukset velkakirjoihin	-	-19,8	-19,8
Sijoituskiinteistöjen realisointi	3,7	3,7	6,8
Investointien nettorahavirta	-0,9	-46,9	-64,1

milj. €	1.1.-31.3.2025	1.1.-31.3.2024	1.1.-31.12.2024
Rahoituksen rahavirrat			
Maksullinen osakeanti	-	199,9	199,9
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	68,9	-154,8	-221,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot	150,0	325,0	768,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-118,1	-62,1	-743,2
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-0,5	-0,4	-2,1
Rahoituksen nettorahavirta	100,2	307,6	1,8
Rahavarojen muutos			
Rahavarat kauden alussa	31,3	7,0	7,0
Rahavarat kauden lopussa	147,5	293,3	31,3

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Arvonmuutos- ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	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	-	0,6	-	-	-	0,6	-	0,6
Tilikauden tulos	-	-	-	-	14,6	14,6	0,0	14,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	0,6	-	-	14,6	15,2	0,0	15,2
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osakeanti	-	-	-	-	-	-	-	-
Osingonjako	-	-	-	-	-	-	-	-
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	-	-	-	-	-
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	-	-	-
Oman pääoman muutokset yhteensä	-	0,6	-	-	14,6	15,2	0,0	15,2
Oma pääoma 31.3.2025	4,4	12,6	43,7	314,8	2 239,8	2 615,2	-0,2	2 615,1

milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Arvonmuutos- ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	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	-	1,2	-	-	-	1,2	-	1,2
Tilikauden tulos	-	-	-	-	15,7	15,7	0,0	15,7
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	1,2	-	-	15,7	16,9	0,0	16,9
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	-	1,2	-	86,9	15,7	103,8	0,0	103,8
Oma pääoma 31.3.2024	4,4	19,3	43,7	314,8	2 156,7	2 538,9	-0,2	2 538,7

LIITETIEDOT OSAVUOSIKATSAUKSEEN

1. 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 86,5 % asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen ja Turun talousalueilla.

2. LAATIMISPERUSTA 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 tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden 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 laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä 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-tulkinnoina ei ole ollut olennaista vaikutusta konserniin.

3. MYYTYJEN SIOJITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

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

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

4. LIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

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

5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

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

milj. €	1-3/2025	1-3/2024	1-12/2024
Rahoituskulut			
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta rahoitusveloista	-19,6	-22,3	-90,8
Korkokulut johdannaisista	-1,5	-1,5	-5,9
Korkokulut vuokrasopimusveloista*	-0,9	-0,9	-3,5
Valuuttakurssitappiot	0,0	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos tulosvaikutteisesti kirjatusta rahoitusveloista	-0,2	-0,2	-0,4
Muut rahoituskulut	-1,5	-2,4	-8,4
Yhteensä	-23,7	-27,3	-109,0
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-20,1	-15,3	-80,1

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

6. Sijoituskiinteistöt

milj. €	1-3/2025	1-3/2024	1-12/2024
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	4 971,4	4 885,7	4 885,7
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt	-	18,9	36,1
Lisäinvestoinnit	4,5	14,5	40,4
Myydyt sijoituskiinteistöt	-3,3	-4,3	-7,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot	-	0,2	1,3
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä	0,0	-2,2	0,5
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta	1,4	1,7	12,0
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	0,0	-	3,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	4 973,9	4 914,5	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 Lauttasaassa. Myydylle tontille kehitteillä oleva uusi asemakaava tulee tulevaisuudessa mahdollistamaan noin 40 asunnon kerrostalokohteen toteuttamisen.

SATO ei toteuttanut katsauskaudella merkittäviä valmiiden sijoituskiinteistöjen tai maa-alueiden hankintoja.

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 86,5 % 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 arviointimenetelmistä, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Osana arviointia ulkopuolinen arvioitsija kiertää 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 arvonnäytteen muutokset ja arvonnäytteen tulos raportoidaan konsernin johtoryhmälle ja hallitukselle.

Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenoa, johon on sisällytetty transaktiomenot. Ne arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvonnäytteen muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka konsernin arvion mukaan saataisiin kiinteistön myynnistä arvostuspäivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuvassa tavankäytössä, 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, vakaakäytöstä, hoitokuluista sekä peruskorjaustarpeista. Diskonttokorko muodostuu tuottovaatimuksesta ja inflaatioennusteesta. Tuottovaatteet on määriteltä perustuen kohteiden sijaintiin, ikään ja tekniseen kuntoon. Arava- ja korkotukilainoilla rahoitetut kohteet arvostetaan hankintamenoa mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä, minkä arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintamenoa tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jollei niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä.

SATOn käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät asuin- ja liiketiloja 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. €	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Tuottoarvo	4 646,3	4 571,8	4 636,7
Tasearvo	271,2	288,3	278,0
Omistettujen sijoituskiinteistöt yhteensä	4 917,5	4 860,0	4 914,7
Käyttöoikeuskiinteistöt	56,4	54,5	56,7
Sijoituskiinteistöt yhteensä	4 973,9	4 914,5	4 971,4

Sijoitusasuntojen käyvän arvonnäytteen laskennan herkkyydet

Sijoitusasuntojen käyvän arvonnäytteen laskennan herkkyydet ovat esitetty konsernitiilipäätöksessä 2024. Kvartaaleittain muutokset eivät ole olennaisia. Kaikki SATOn sijoituskiinteistöt luokitellaan IFRS 13 mukaan käyvän arvonnäytteen hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasolle 3 sisällytetään erät joiden käyvän arvonnäytteen määrittämisessä on käytetty omaisuuserää tai velkaa koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.



7. AINEELLISET HYÖDYKKEET

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

8. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

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

9. VUOKRASOPIMUKSET

Käyttöoikeusomaisuuserät

milj. €	1-3/2025	1-3/2024	1-12/2024
Käyttöoikeuskiinteistöt			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	56,7	54,7	54,7
Vähennykset	-	-	-0,1
Sopimuskannan uudelleenarvostus	0,0	-	3,0
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	-0,2	-0,2	-0,9
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	56,4	54,5	56,7
Muut käyttöoikeusomaisuuserät, toimitilat			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	3,2	4,2	4,2
Sopimuskannan uudelleenarvostus	-	-	0,2
Kauden poistot	-0,3	-0,3	-1,2
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	2,9	3,9	3,2
Muut käyttöoikeusomaisuuserät, autot			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	0,9	-	-
Lisäykset	-	-	0,9
Sopimuskannan uudelleenarvostus	-	-	0,0
Kauden poistot	-0,1	-	-0,1
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	0,8	-	0,9
Kirjanpitoarvo kauden alussa yhteensä	60,8	58,9	58,9
Kirjanpitoarvo kauden lopussa yhteensä	60,2	58,4	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. €	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
Pitkäaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	52,6	50,7	52,7
Muista vuokrasopimuksista, toimitilat	2,0	3,0	2,3
Muista vuokrasopimuksista, autot	0,6	-	0,7
Yhteensä	55,2	53,8	55,7
Lyhytaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	4,3	4,1	4,3
Muista vuokrasopimuksista, toimitilat	1,2	1,2	1,2
Muista vuokrasopimuksista, autot	0,2	-	0,2
Yhteensä	5,8	5,3	5,8
Vuokrasopimusvelat yhteensä	60,9	59,1	61,5

10. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

SATOn osakkeiden lukumäärä 31.3.2025 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. €	1-3/2025	1-3/2024	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.

11. KOROLLISET VELAT

milj. €	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
Korolliset velat			
Yritystodistukset	92,8	90,1	23,9
Joukkovelkakirjalainat	573,1	698,9	571,8
Pankkilainat	1 307,0	1 369,0	1 270,1
Korkotukilainat	80,9	87,4	83,4
Aravalainat	18,7	23,4	21,0
Yhteensä	2 072,6	2 268,7	1 970,1

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun kesikorko oli 3,6 % (3,6) ja keskimaturiteetti 3,6 vuotta (3,2).

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400,0 milj. € (400,0), josta oli raportointihetkellä käyttämättä 306,0 milj. € (308,0), 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	31.3.2025 Negatiivinen	Netto	31.3.2024 Netto	31.12.2024 Netto
Johdannaisopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	15,6	-0,5	15,2	23,6	14,4
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	0,6	-	0,6	1,0	0,8
Yhteensä	16,3	-0,5	15,8	24,6	15,2

milj. €	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
Johdannaisopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	408,0	381,2	408,0
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	50,0	50,0	50,0
Yhteensä	458,0	431,2	458,0

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon 0,6 milj. € (1,2). Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Korkosuojaukset erääntyvät pääosin 1–10 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaisopimuksiin sovelletaan vastapuolittain netotussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.



13. RAHOITUSINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT

milj. €	Taso 1:	31.3.2025 Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	31.3.2024 Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0	-	-	1,0	-
Yritystodistukset	-	-	-	-	19,8	-
Johdannaissaamiset	-	16,3	-	-	24,6	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	8,5	-	-	27,2	-
Rahavarat	-	147,5	-	-	293,3	-
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	576,7	-	-	658,6	-	-
Muut lainat	-	1 505,6	-	-	1 576,2	-
Johdannaisvelat	-	0,5	-	-	0,0	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	20,9	-	-	20,1	-

milj. €	Taso 1:	31.12.2024 Taso 2:	Taso 3:
Varat			
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0	-
Yritystodistukset	-	-	-
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	-	-
Käytetyt varaukset	0,0	0,0
Käyttämättömien varausten peruutukset	-	0,0
Reklamaatiokuluvaraus 31.3.	1,9	2,0

milj. €	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
Pitkäaikaiset varaukset	1,4	1,4	1,4
Lyhytaikaiset varaukset	0,5	0,5	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 31.3.2025.

15. RAHAVIRTUALASKELMAN LIITETIEDOT

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

milj. €	1-3/2025	1-3/2024	1-12/2024
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana			
Korolliset velat kauden alussa	1 970,1	2 159,2	2 159,2
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	100,8	108,1	-196,0
Ei-rahamääräiset muutokset:			
Korkokulujen jaksoitus efektiivisen koron menetelmällä	1,7	0,7	3,8
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	-0,1	0,7	3,1
Korolliset velat kauden lopussa	2 072,6	2 268,7	1 970,1



16. VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

milj. €	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	598,2	627,1	604,5
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	1 363,8	1 306,4	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	1,3	1,1	0,4
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	1,3	10,2	1,3
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	1,2	0,6	0,2
Esisopimukset kehityshankkeista, joissa kaava- tai muu ehto	41,1	56,8	41,1

17. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat SATO Oyj sekä sen emo-, sisar-, tytär-, yhteis- ja osakkuusyritykset. 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 Balderiltä 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. €	1-3/2025	1-3/2024	1-12/2024
Laajennetun johtoryhmän työsuhte-etuuksien henkilöstömenot			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	0,5	0,4	1,8
Yhteensä	0,5	0,4	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

Ei olennaisia tapahtumia raportointikauden päättymisen jälkeen.



TUNNUSLUVUT, KONSERNI

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1-3/2025	1-3/2024	2024	2023	2022	2021	2020
Liikevaihto, milj. €	77,2	74,7	304,1	288,4	291,2	298,3	303,4
Nettovuokratuotto, milj. €	46,8	43,7	214,4	198,7	200,4	210,6	220,3
Liikevoitto, milj. €	38,4	34,9	185,6	-113,6	198,9	304,5	179,6
Nettorahoituskulut, milj. €	-20,1	-15,3	-80,1	-72,2	-47,0	-45,1	-50,0
Tulos ennen veroja, milj. €	18,3	19,6	105,4	-185,8	151,9	259,4	129,5
Taseen loppusumma, milj. €	5 186,1	5 304,9	5 059,6	5 085,0	5 184,7	5 091,4	5 104,7
Oma pääoma, milj. €	2 615,1	2 538,7	2 599,8	2 435,0	2 480,9	2 351,3	2 155,7
Korolliset velat, milj. €	2 072,6	2 268,7	1 970,1	2 159,2	2 145,7	2 169,5	2 381,5
Sijoitetun pääoman tuotto (ROIC), %	3,3 %	3,0 %	4,0 %	-2,5 %	4,3 %	6,7 %	4,1 %
Oman pääoman tuotto (ROE), %	2,2 %	2,5 %	3,3 %	-6,3 %	5,0 %	9,1 %	4,8 %
Omavaraisuusaste, %	50,4 %	47,9 %	51,4 %	47,9 %	47,8 %	46,2 %	42,2 %
Luototusaste, %	38,2 %	39,4 %	38,6 %	42,4 %	40,7 %	42,5 %	43,8 %
Korkokatekerroin (R12)	2,2	2,2	2,2	2,9	8,2	4,1	4,0
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %	73,7 %	75,4 %	73,0 %	87,7 %	89,2 %	87,5 %	84,1 %
Vakuudellisen velan osuus koko taseesta, %***	11,5 %	11,9 %	12,1 %	6,2 %	5,0 %	7,2 %	8,2 %
Henkilöstö keskimäärin*	308	319	315	333	328	276	229
Henkilöstö kauden lopussa	312	319	300	323	325	313	242
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos / osake, €	0,17	0,23	1,04	-2,72	2,13	3,64	1,80
Oma pääoma / osake, €**	30,81	29,91	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. €	13,3	14,6	74,4	58,7	88,5	101,6	109,0
Operatiivinen tulos / osake, €	0,16	0,21	0,92	1,04	1,56	1,79	1,92
Nettovarallisuus, milj. €	2 966,3	2 872,4	2 949,8	2 767,5	2 849,4	2 779,3	2 577,2
Nettovarallisuus / osake, €	34,94	33,83	34,75	48,88	50,33	49,09	45,52
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	22,8	25,5	88,2	32,9	141,3	107,9	132,1
Operatiivinen kassavirta / osake (CEPS), €	0,27	0,37	1,09	0,58	2,50	1,91	2,33

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

* Sisältää kausityöntekijät.
** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta.
*** Q1 2025 alkaen tunnusluku lasketaan vakuudellisten velkojen kirjanpitoarvoista nimellisarvojen sijaan.

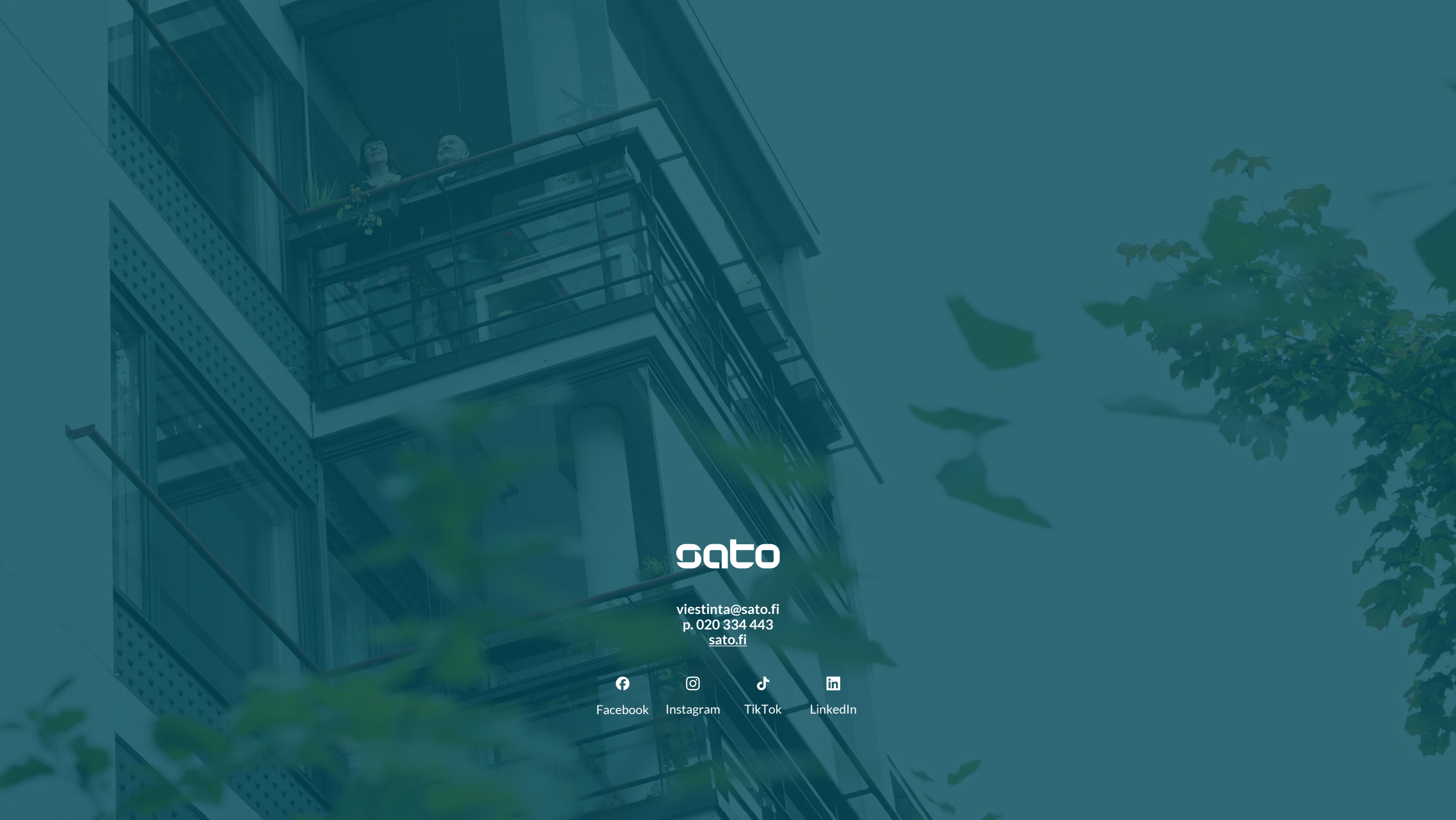
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät
SATO toteutti vuosina 2023–2024 osakeannin, jonka seurauksena yhtiön oma pääoma ja osakkeiden määrä ovat kasvaneet. Vertailukausien lukuja ei ole oikaistu.



TUNNUSLUKUJEN KAAVAT

Nettovuokratuotto, € =	Liikevaihto – Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	
Sijoitetun pääoman tuotto (ROIC), % =	$\frac{\text{Liikevoitto}}{\text{Taseen loppusumma keskimäärin kauden aikana} - \text{korottomat velat keskimäärin kauden aikana}}$	x 100
Oman pääoman tuotto (ROE), % =	$\frac{\text{Tilikauden tulos}}{\text{Oma pääoma keskimäärin kauden aikana}}$	x 100
Omavaraisuusaste, % =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma}}$	x 100
Luototusaste, % =	$\frac{\text{Korolliset velat – Rahavarat}}{\text{Taseen loppusumma – Rahavarat}}$	x 100
Korkokatekerroin (R12) =	$\frac{\text{Liikevoitto –/+ Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset,} \\ \text{realisoitumattomat – Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo + Poistot}}{\text{Nettorahoituskulut}}$	
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, % =	$\frac{\text{Taseen loppusumma – Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo}}{\text{Taseen loppusumma}}$	x 100
Vakuudellisen velan osuus koko taseesta, % =	$\frac{\text{Vakuudelliset velat}}{\text{Taseen loppusumma}}$	x 100
Tulos / osake, € =	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä keskimäärin kauden aikana}}$	
Oma pääoma / osake, € =	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden päätöspäivänä}}$	

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



sato

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



Facebook



Instagram



TikTok



LinkedIn