



SATON VUOSIKERTOMUS 2024

sato.fi | **sato**

SISÄLLYS

SATO 2024	3	Henkilöstö	17
SATO lyhyesti	3	Osakkeenomistajien nimitystoimikunta	17
Taloudelliset avainluvut	4	Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat	18
Toimitusjohtajan katsaus	5	Johtoryhmän jäsenet	18
		Lähipiiriliiketoimet	18
		Näkymät	18
HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS	6	Hallituksen voitonjakoehdotus	18
Toimintaympäristö	7	Osakkeiden jakauma	18
Strategia	8		
Liikevaihto ja tulos	8	TILINPÄÄTÖS	19
Taloudellinen asema ja rahoitus	8	Konsernitilinpäätös, IFRS	20
Osakeanti	8	Emoyhtiön tilinpäätös, FAS	54
Konsernirakenne	11	Tilintarkastuskertomus	64
Asuntoliiketoiminta	11	Viisivuotiskatsaus	67
Sijoituskiinteistöt	11		
Käypä arvo	11	HALLINNOINTI	68
Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys	14	Riskienhallinta	69
Vastuullisuus	15	Vastuullisuuden johtaminen	72
Vaikutukset ympäristöön ja yhteiskuntaan	16	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä	73
Kehitystoiminta	16	Palkka- ja palkkioselvitys	78
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	16	Hallitus	79
Riskienhallinta	17	Johtoryhmä	81
Vireillä olevat oikeudenkäynnit	17		
Osakkeet	17		



Pdf-muodossa oleva hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös ei ole ESEF-asetuksen (European Single Electronic Format) mukainen XHTML-asiakirja. SATOn ESEF-tilinpäätös on saatavissa yhtiön verkkosivuilla: [Taloudellinen raportointi](#).

SATO LYHYESTI

SATO on yksi Suomen suurimmista vuokranantajista ja suomalaisen asumisen asiantuntija 85 vuoden kokemuksella. Omistamme noin 26 000 SATOkotia Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

Vuokraamme asukkaillemme koteja kaupungeissa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelta. Kotimme ovat viihtyisiä, ja asukkaillamme on käytössään henkilökohtaisia ja digitaalisia asumisen arkea helpottavia palveluja, jotta kaikki toimii niin kuin pitää.

Tarjoamme asukkaillemme vastuullisen tavan asua ja kannustamme heitä kestäviin valintoihin arjessa. Olemme mukana luomassa turvallisia ja monimuotoisia naapurustoja, joissa asukkaamme viihtyvät.

Rakennamme ja ylläpidämme kotitaloja taloudellisesti järkevällä tavalla. Minimoimme toimintamme ympäristövaikutuksia ja varmistamme, että talomme kestävät seuraaville sukupolville. Pitkäjänteisesti kannattava liiketoiminta mahdollistaa vastuullisen toimintamme.

STRATEGIAMME

Asiakaskokemus
– asiakasta lähellä

Vastuullisuus ja kestävä asuminen
– kotitaloja, jotka kestävät aikaa

Satolaiset
– edelläkävijöinä, myös ylihuomenna

SATON ARVOT



Ihminen ihmiselle



Rima rohkeasti korkealle



Yhdessä onnistumisen ilo



SATO on suomalaisen asumisen asiantuntija 85 vuoden kokemuksella. Tarjoamme asiakkaillemme vastuullisen tavan asua ja kannustamme heitä kestäviin arjen valintoihin.

44 000
asukasta

300
satolaista

26 000
SATOkotia

TALOUELLISET AVAINLUVUT

95,5%

Taloudellinen vuokrausaste

38,6%

Luototusaste

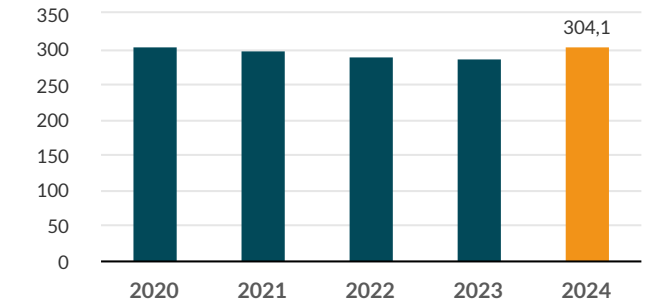
2 599,8

milj.€

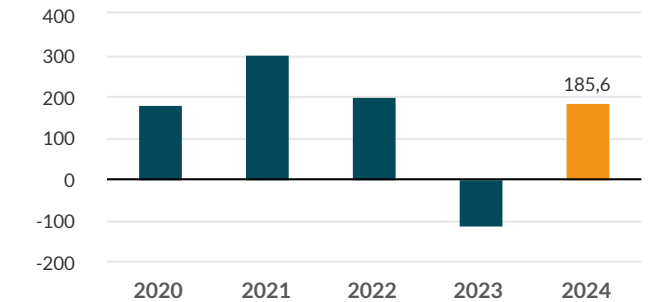
Oma pääoma

Kertomusvuonna SATOLle valmistui 349 uutta ja 56 peruskorjattua vuokratyötä.

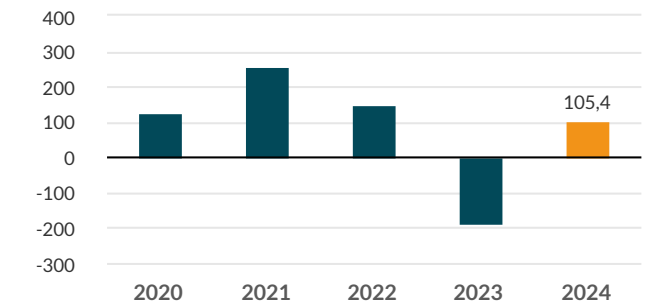
Liikevaihto, milj. €



Liikevoitto, milj. €



Tulos ennen veroja, milj. €



TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Katsausvuosi 2024 oli edeltäjänsä tapaan haastava. Vuokra-asuntojen ylitarjonta, kuluttajien heikko luottamus, korkea korkotaso ja yleinen taloudellinen epävarmuus haastoivat asuntovuokrauksen toimijoita. Vaikka asuntorakentaminen oli historiallisen alhaisella tasolla, aiemmin valmistuneita uudiskohteita oli yhä markkinoilla odotettua enemmän ja kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkui kovana. Haastavasta markkinatilanteesta huolimatta SATOn taloudellinen vuokrausaste ja asiakastyytyväisyys paranivat vuoden takaiseen verrattuna.

Oman toimintamme tehostaminen ja tehdyt säästötoimenpiteet paransivat nettovuokratuottoamme. Organisaatiomme on nyt sopeutettu vastaamaan vallitsevaa toimintaympäristöä ja kiinteät kulumme alenevat noin miljoona euroa. Suurin osa säästöistä toteutuu vuonna 2025. Nettovuokratuoton myönteiseen kehitykseen vaikuttivat katsausvuonna myös maltilliset vuokrantarkistukset ja vuokrausasteen nousu.

Yhtiön omavaraisuusaste ja tase vahvistuivat. Vuoden 2023 lopussa käynnistetty osakeanti päättyi helmikuussa, ja saimme annista noin 200 miljoonan euron bruttovarat. Vuoden 2024 aikana uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin yhteensä 800 miljoonaa euroa, minkä ansiosta vuoden 2025 rahoitustarpeemme on nyt katettu. Luottoluokittaja S&P Global Ratings vahvisti marraskuussa SATOn BBB-tason luottoluokituksen vakain näkymin.

Katsausvuoden aikana talouden epävarmuus jatkui, vaikka korkealla pysytellyt inflaatio kääntyi vihdoinkin laskuun. Euroopan Keskuspankki aloitti kesäkuussa ohjauksen laskemisen ja jatkoi koronlaskulinjalla loppuvuoden aikana, mikä tulee vaikuttamaan positiivisesti SATOn rahoituskuluihin. Vuonna 2025 talouden on ennustettu kääntyvän maltilliseen kasvuun. Mikäli työllisyys ja kuluttajien luottamus kohenevat, odotamme sen vaikuttavan myönteisesti vuokra-asuntomarkkinan kehitykseen. Näkymiä varjostavat kuitenkin geopolittiset sekä työmarkkinoiden kehitykseen liittyvät epävarmuudet.

Viime vuosina kilpailutilanne vuokranantajien välillä on ollut tiukkaa, kun runsas asuntotarjonta on ylittänyt kysynnän. Uudisrakentaminen jatkuu edelleen ja muun muassa pääkaupunkiseudulla oli vuoden lopussa rakenteilla vielä noin 6 000 vuokratyöntekijän tulevaa asuntoa. Ylitarjonnan seurauksena vuokrankorotukset ovat jääneet jälkeen todellisista kustannuksista. Ylläpidon kohonneet kulut voivat näkyä jatkossa nousuina vuokrina samalla, kun asuntotarjonta pienenee.

Katsausvuoden aikana SATOlle valmistui 349 uutta ja 56 peruskorjattua vuokratyöntekijä. Joulukuussa 2024 valmistunut Peijinkuja 10 on toistaiseksi viimeinen uudiskohteemme, sillä lokakuussa 2022 tehdyn päätöksen mukaisesti SATO pidättäytyy edelleen uudiskohdehankkeiden käynnistämisestä.

Jatkoimme vuoden aikana digitaalisten palveluidemme kehittämistä ja asukkaidemme palveluportaali, OmaSATO, päivitettiin. Samaan aikaan, kun siirrämme asiointia verkkoon, olemme investoineet kiinteistöillämme työskentelevien omien talomestareidemme ja palvelupäälliköidemme osaamiseen ja heidän kykyynsä kohdata asukkaamme niin tavallisessa arjessa kuin vaikeissakin tilanteissa. Haluamme varmistaa, että asiakkaat saavat yhtenäisen, tasalaatuisen palvelukokemuksen kaikissa kohtaamisissaan meidän satolaisten kanssa.

Saamamme asiakaspalaute on ollut pääosin erinomaista ja asumisen aikaista asiakastyytyväisyyttä mittaava NPS-lukumme parani 27:ään. Erilaisia asiointitilanteita mittaava NPS oli 57. NPS-tulokset ovat SATOn mittaushistorian parhaat. Kireästä kilpailusta huolimatta onnistuimme parantamaan myös taloudellista vuokrausastettamme. Se oli koko vuonna 95,5 % (94,9).

Jatkoimme katsausvuoden aikana vastuullisuusohjelmamme viitoittamalla tiellä. Mahdollistamme asukkaillemme vastuullisen tavan asua ja kannustamme heitä tekemään arjessaan valintoja, jotka vähentävät kulutusta ja edistävät kiertotaloutta. Syksyllä järjestimme luonnon monimuotoisuuskoulutuksen lähes 70:lle

asiakasrajapinnassa ja yhtiön eri toimintojen johdossa työskentelevälle satolaiselle. Tavoitteenamme on hidastaa omalta osaltamme luontokatoa ja parantaa luonnon monimuotoisuutta rakennuttamisessa ja nykyisten kiinteistöjemme alueilla.

Katsausvuoden aikana julkaisemamme hiilitiekartta ohjaa toimintaamme kohti hiilineutraalia käytönaikaista energiankulutusta. Lisäsimme suunnitelmamme mukaisesti maalämmön käyttöä kiinteistöissämme ja saimme päätökseen aurinkovoimaloiden asennukset 23:een asuintaloon. Vuonna 2024 kiinteistöissämme paikallisesti tuotetun aurinkosähkön laskennallinen tuotto vastasi noin 400 kerrostaloasunnon vuosittaista sähkön kulutusta.

Kiinteistöalan vastuullisuusvertailuja tekevä Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) arvioi SATOn vastuullisuustyön kolmen tähden ja Green Star -tunnuksen arvoiseksi. Katsausvuoden aikana menestyimme erityisen hyvin sosiaalisen vastuun arvioissa. Kerromme vastuullisuustyöstämme tarkemmin tämän raportin sivulla 15 sekä 14. maaliskuuta julkaistavassa vastuullisuusraportissamme.

SATO on jo kolmatta kertaa Great Place To Work® -sertifioitu yritys ja sijoituimme Suomen Parhaat työpaikat -listauksessa upeasti kuudenneksi. Olen erittäin ylpeä ja kiitollinen tästä tunnustuksesta, joka on osoitus pitkäjänteisestä, onnistuneesta työstä SATOn kulttuurin ja työntekijäkokemuksen kehittämiseksi. Satolaiset ovat ylpeitä tekemästään työstä ja kokevat sen merkitykselliseksi. Vuoden 2024 lopussa tehdyssä kyselyssä 90 % henkilöstöstä kertoi pitävänsä SATOa kokonaisuudessaan todella hyvänä työpaikkana. Myös ensimmäistä kertaa mitattu eNPS-suosittelevuoteksi oli poikkeuksellisen korkea, 61,4.

SATO on toimialamme tunnetuin brändi. Vuoden 2024 lopun tilastojen mukaan SATO oli ensimmäinen mieleen tuleva vuokranantaja viidennekselle vastaajista. Lisäksi yli 40 %

vastaajista mainitsi SATOn spontaanisti ja yli 80 % tunnisti yrityksen valmiiksi annetuista vaihtoehtoista. Tältä pohjalta on hyvä jatkaa työtä tunnettuutemme eteen.

Yhtiömme täyttää tänä vuonna kunniakkaat 85 vuotta. Olemme olleet keskeisessä roolissa sodan jälkeisen Suomen jälleenrakentamisessa ja vuokra-asumisen edellytysten luomisessa. Tämän päivän kaupungistuvassa Suomessa haluamme tarjota 44 000 asukkaallemme turvallisen, viihtyisän ja vastuullisen tavan asua.

Vuosi 2024 oli meille monin tavoin haastava. Olen kuitenkin valtavan tyytyväinen siihen, miten onnistuimme keskittymään olennaiseen, ja varmistamaan hyvän tuloksen kaikilla mittareillamme mitattuna. Kiitän lämpimästi satolaisia, yhteistyökumppaneitamme ja SATOKodeissa asuvia asukkaitamme hyvästä yhteistyöstä.

Antti Aarnio, toimitusjohtaja



HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Yhtiön strategian painopisteitä ovat asiakaskokemus, vastuullisuus ja kestävä asuminen sekä satolaiset.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1.–31.12.2024

Toimintaympäristö

Katsausvuonna 2024 SATOn toimintaympäristö säilyi haastavana. Asuntotoimialaan vaikuttivat edelleen jatkunut vuokra-asuntojen runsas tarjonta sekä taloudellinen epävarmuus. Epävarmuutta lisäsivät alkuvuoden työtaistelutoimenpiteet, negatiivinen talouskasvu, heikentynyt työllisyystilanne ja Euroopan keskuspankin tiukka korkopolitiikka. Myös geopolittiset haasteet kuten Ukrainan sota, globaalit jännitteet sekä kauppapolittiset päätökset ja asetetut pakotteet, vaikuttivat toimintaympäristöömme.

Kokonaisinflaatio euroalueella on hidastunut selvästi katsauskauden aikana ja se oli loppuvuonna 2024 noin 2 % tasolla. Palveluiden hintojen nousu on pitänyt pohjainflaation Euroopan keskuspankin asettaman tavoitteen yläpuolella. Suomessa inflaatio on ollut euroalueen matalinta. Alentuneen inflaation seurauksena Euroopan keskuspankki aloitti koronlaskut kesäkuussa ja jatkoi koronlaskulinjalla loppuvuoden ajan. Markkinat odottavat ohjauskoron laskevan edelleen vuoden 2025 aikana.

Talouden luottamusluvut ovat pysyneet matalalla tasolla, vaikka inflaatio hidastui merkittävästi. Kuluttajien heikko luottamus näkyi varovaisuutena kulutuksessa ja vuokra-asuntojen valinnassa. Myös asumistukipolitiikassa tehdyt muutokset saattavat ohjata kuluttajia etsimään nykyistä edullisempia asuntoja, mikä näkyi katsauskaudella pienempien asuntojen kysynnän kasvuna.

Asuntojen uudisrakentaminen on historiallisen alhaisella tasolla. Pitkälti korkotuetun asuinrakentamisen volyymin kasvun takia aloitettujen hankkeiden määrä on kuitenkin kääntynyt loivaan nousuun. Valmistuneiden asuntojen määrä on kuluvan vuoden aikana supistunut selvästi, mutta aiempien vuosien pitkän ajan asuntotarpeen ylittävä uudiskohdetuotanto pitää yllä vuokra-asuntojen ylitarjontaa kasvukeskuksissa. Ylitarjonnan sulaminen on ollut aiemmin arvioitua hitaampaa ja kilpailu hyvistä

vuokralaisista jatkuu. Rakentamisen murros voi tulevaisuudessa johtaa asuntojen ylitarjonnasta kasvukeskuksien asuntopulaan.

Suomen talous on siirtymässä hitaan kasvun vaiheeseen. Palkankorotukset, hidastunut inflaatio ja korkojen asteittainen lasku parantavat kuluttajien ostovoimaa. Myös työllisyyden odotetaan paranevan talouskasvun kiihtyessä. Vuonna 2025 bruttokansantuotteen odotetaan kasvavan noin 1 %. Näkymiä varjostavat geopolittiset sekä työmarkkinoiden kehitykseen liittyvät epävarmuudet.

Vuokralla asuvien asuntokuntien määrä ylitti miljoonan rajan vuonna 2023. Vuoden 2023 lopussa vuokralla asui 1,02 miljoonaa asuntokuntaa, 36 % kaikista asuntokunnista. Määrä nousi 2,2 % vuotta aiemmasta ja 6 % vuodesta 2010. Vuokralla asuminen on yleistynyt samaan aikaan kun asuntokunnat ovat pienentyneet. Yhden tai kahden huoneen asunnoissa asuvista asuntokunnista noin 63 % asui vuonna 2023 vuokralla.

Kaupungistumiskehitys jatkuu ja tiivis kaupunkimainen asuminen kasvattaa yhä suosiotaan. Vuokra-asunnoille on kysyntää kasvukeskuksissa hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden lähellä. Suurista kasvukeskuksista pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku jatkavat voimakasta kasvuaan. Pääkaupunkiseudun muuttovoitto vuonna 2023 oli 2000-luvun suurin: 23 500 henkilöä. Vuonna 2024 muuttoliike jatkui vahvana ja pääkaupunkiseudun muuttovoitto oli noin 16 000 henkilöä syyskuun lopulla. Helsingin metropolialueen ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä yli 200 000 uudella asukkaalla.

Jo lähes 80 % pääkaupunkiseudun asukkaista asuu 1–2 henkilön kotitalouksissa, ja pienten kotitalouksien määrä kasvaa edelleen. Maahanmuuttajien osuuden odotetaan kasvavan pääkaupunkiseudulla nykyisestä 17 %:sta 25 %:iin vuoteen 2030 mennessä. Vanheneva väestö siirtyy kasvukeskuksien palveluiden piiriin ja asumiselta odotetaan yhä enemmän palveluita. Väestörakenteen muutos ja omistusasuntojen

hintakehitys luovat vakaan pohjan vuokra-asuntojen kysynnälle erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

Kilpailu hyvistä vuokralaisista pysyi katsausvuoden aikana kireänä ja vuokrankorotukset jäivät maltillisiksi, kun vuokranantajat eivät pystyneet siirtämään todellisia kustannusten nousuja vuokriin. Ylläpidon ja rahoituksen kohonneet kustannukset tulevat näkymään nousevina vuokratuloina samalla, kun vuokra-asuntotarjonta vähenee.

Palkansaajien tulojen kehitys, kotitalouksien patoutuneet asuntotarpeet ja uudisasuntotuotannon vähentyminen uskotaan lisäävän vuokratien kysyntää. Myös taloudellinen epävarmuus voi vaikuttaa positiivisesti vuokra-asuntojen kysyntään, sillä vuokra-asumisen houkuttelevuuden ennustetaan kasvavan aiemmin omistusasuntoa etsineiden keskuudessa.

Ylitarjonnan sulaminen on ollut aiemmin arvioitua hitaampaa ja kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkuu.



Strategia

SATO on asuntosijoitusyhtiö ja omistamme 25 849 vuokratotia pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Yhtiömme strategia keskittyy asiakaskokemuksen jatkuvaan parantamiseen, vastuullisuuteen ja kestävään asumiseen sekä satolaisiin.

Haluamme olla läsnä asiakkaidemme arjessa, jotta voimme tarjota heille onnistuneen asiakaskokemuksen. Rakennutamme kestäviä kotitaloja ja huolehdimme niistä elinkaariperiaatteiden mukaisesti. Pitkäjänteisesti kannattava liiketoiminta mahdollistaa vastuullisen toimintamme.

Satolaiset ovat tärkein voimavaramme. Työhyvinvointi, innostava työntekijäkokemus ja valmentava johtaminen kannustavat satolaisia kehittämään, kehittymään ja rakentamaan tulevaisuuden SATOa.

Mittaamme onnistumistamme strategisten mittareiden avulla. Pylimme parantamaan asukkaidemme nettosuositte-
halukkuutta (NPS), säilyttämään Investment Grade -
luottoluokituksen ja saavuttamaan asetetun tavoitteen mukaisen pääoman tuottotavoitteen (8 %).

Strategiset tavoitteemme	Toteutuminen vuonna 2024
Jatkuvasti paraneva asumisen aikainen NPS	Toteutui
Tavoittelemme jatkuvasti paranevaa asukkaiden suositteluhalukkuutta (NPS). Aktiivinen läsnäolo SATOaloilla ja tasalaatuinen palvelukokemus kaikissa kohtaamispisteissä asiakkaidemme kanssa auttaa meitä pääsemään tavoitteeseemme.	
Luottoluokituksen säilyminen	Toteutui
Strategisena tavoitteenamme on luottoluokituksen säilyttäminen. Kertomusvuonna säilytimme luottoluokituksen (BBB) vakain näkymin. Luottoluokitus auttaa meitä laajentamaan edelleen rahoitus pohjaa ja alentamaan rahoituskuluja.	
Oman pääoman tuottotavoite	Ei toteutunut
Kolmas strateginen tavoitteemme on oman pääoman tuottotavoite, joka on 8 % strategiajaksolla.	

Liikevaihto ja tulos

Vuonna 2024 konsernin liikevaihto oli 304,1 miljoonaa euroa (288,4). Liikevoitto oli 185,6 miljoonaa euroa (-113,6). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 173,6 miljoonaa euroa (135,7). Käyvän arvon muutos oli 12,0 miljoonaa euroa (-249,3).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -80,1 miljoonaa euroa (-72,2). Tulos ennen veroja oli 105,4 miljoonaa euroa (-185,8). Operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli 88,2 miljoonaa euroa (32,9). Osakekohtainen tulos oli 1,04 euroa (-2,72).

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli joulukuun lopussa yhteensä 5 059,6 miljoonaa euroa (5 085,0). Oma pääoma oli 2 599,8 miljoonaa euroa (2 435,0). Osakekohtainen oma pääoma oli 30,63 euroa (43,01).

Konsernin omavaraisuusaste oli vuoden lopussa 51,4 % (47,9). Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 800,0 miljoonaa euroa (255,0) ja luototusaste oli joulukuun lopussa 38,6 % (42,4).

Konsernin oman pääoman tuotto oli 3,3 % (-6,3). Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,0 % (-2,5).

Rahavarat olivat joulukuun lopussa 31,3 miljoonaa euroa (7,0). Korolliset velat olivat joulukuun lopussa 1 970,1 miljoonaa euroa (2 159,2), josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 865,7 miljoonaa euroa (2 044,0). Lainaerittely on tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 25. Kertomusvuoden lopussa lainakannan keskikorko oli 3,7 % (3,4). Nettorahoituskulut olivat yhteensä -80,1 miljoonaa euroa (-72,2). Lainakannan keskimaturiteetti oli 3,8 vuotta (2,8).

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -6,2 miljoonaa euroa (-13,4). Reaalivakuudettoman rahoituksen osuus oli 69,5 % kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli vuoden lopussa 73,0 % koko taseesta.

Osakeanti

Vuoden 2023 lopussa käynnistetty osakeanti päättyi helmikuussa, ja saimme annista noin 200 miljoonan euron bruttovarat. Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi osakeannin myötä 28 279 377 osakkeella 56 783 067 osakkeesta 85 062 444 osakkeeseen.

Liikevaihto

304,1
milj. €

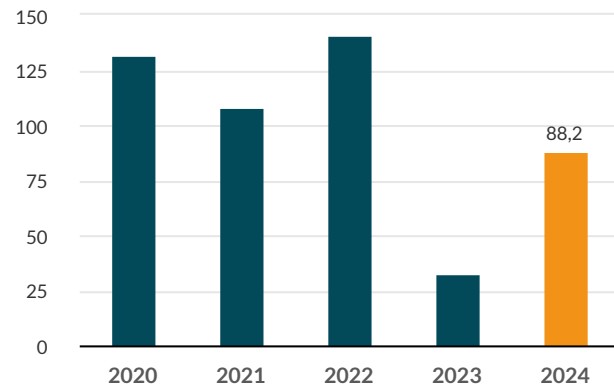
Konsernin tase

5 059,6
milj. €

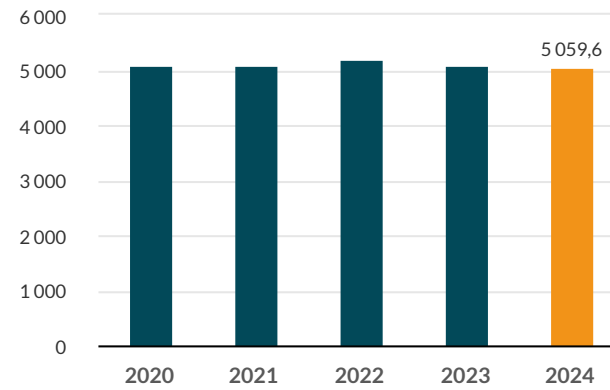
Konsernin omavaraisuusaste

51,4%

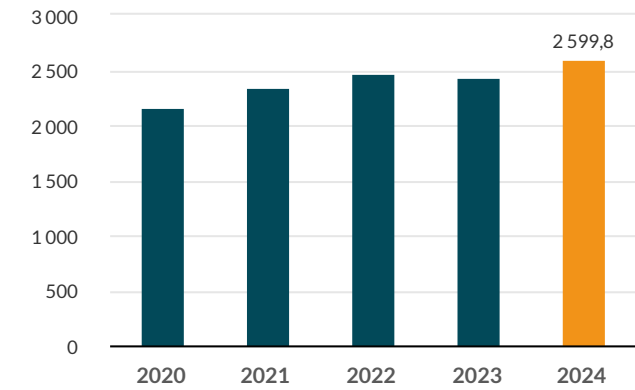
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



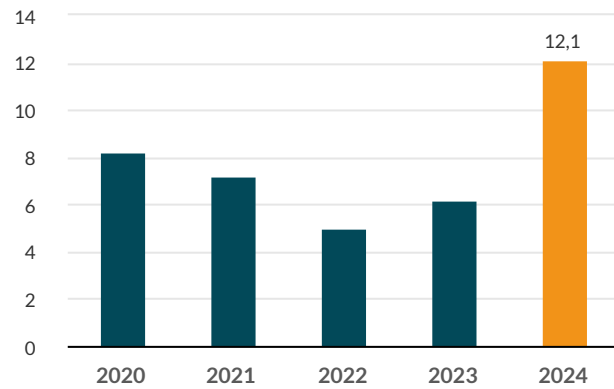
Tase, milj. €



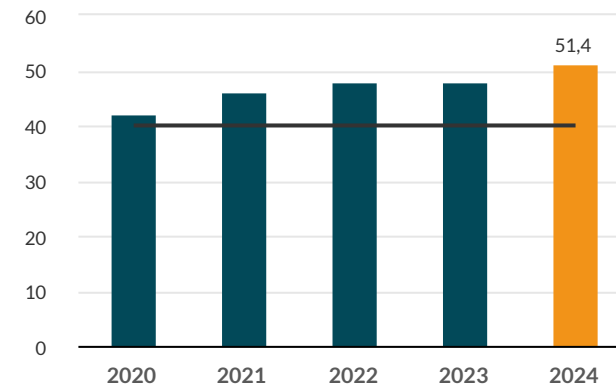
Oma pääoma, milj. €



Vakuudellisen velan osuus koko taseesta, %

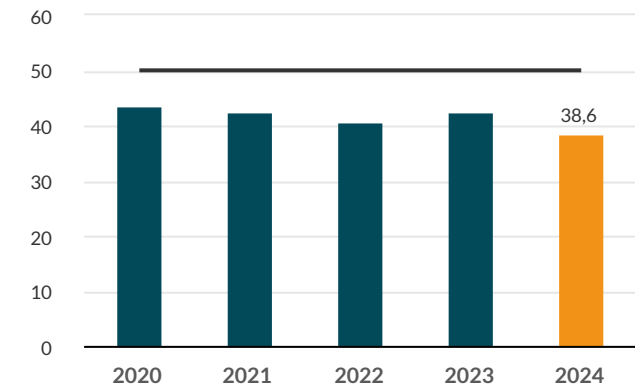


Omavaraisuusaste, %

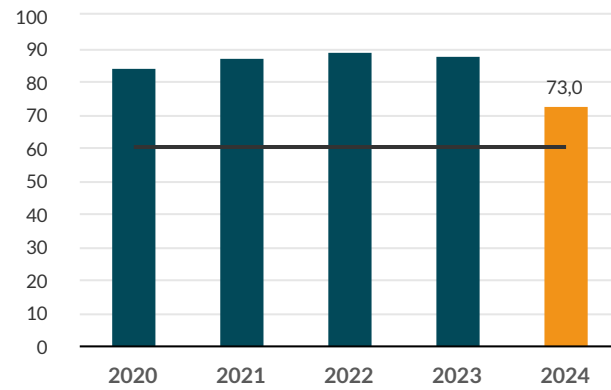


Tavoite > 40 %

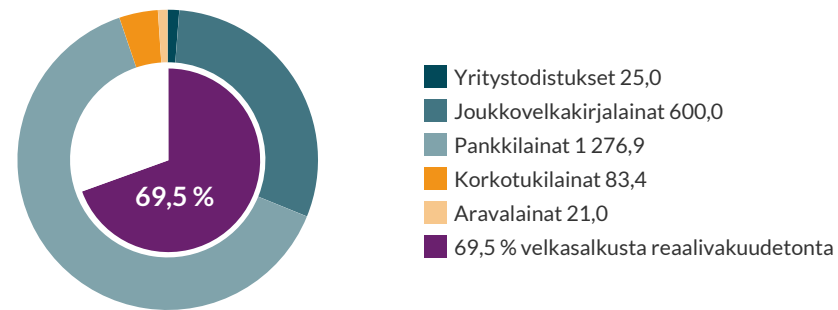
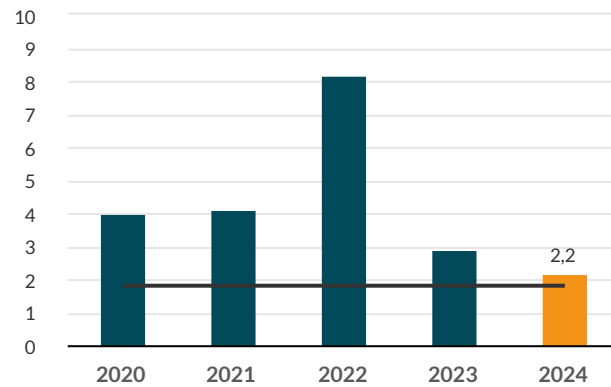
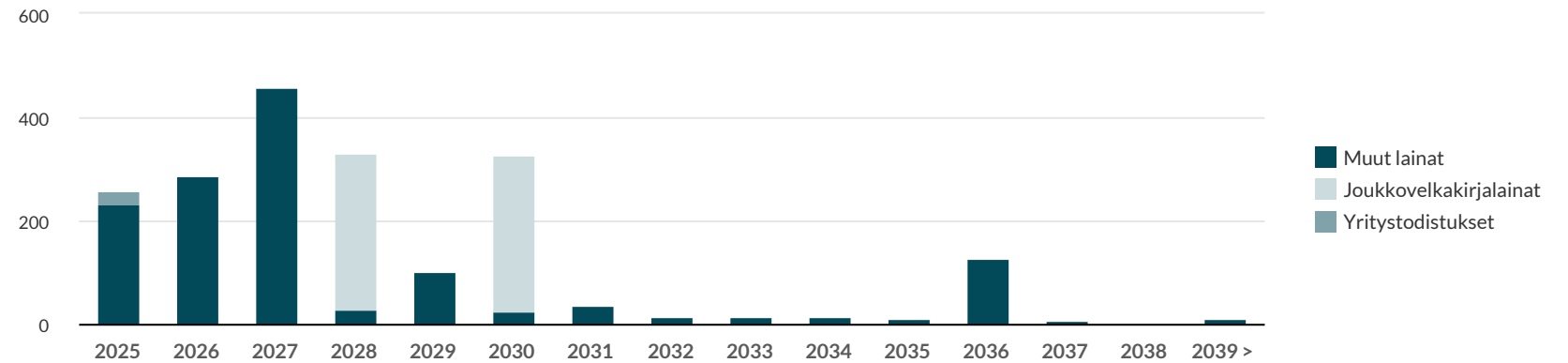
Luototusaste, %



Tavoite < 50 %

Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %Tavoite $\geq 60\%$

Ei sisällä nostamattomia luottolimiittejä

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.12.2024, yht. 2 006,3 milj. €**Korkokatekerroin**Tavoite $> 1,8x$ **Lainojen erääntyminen, milj. €**

Konsernirakenne

SATO Oyj on SATO-konsernin emoyhtiö. Emoyhtiöllä oli kertomusvuoden lopulla yhteensä 11 (13) liiketoimintaa harjoittavaa tytäryhtiötä. Vuoden aikana toteutettiin sulautumisia konsernirakenteen selkeyttämiseksi.

SATO Oyj:n enemmistöomistaja on Balder Finska Otas AB, jonka emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.

Asuntoliiketoiminta

Asuntoliiketoimintamme keskittyy vuokraukseen, asiakaspalveluun, elinkaarihallintaan ja ylläpitoon. Tavoitteenamme on varmistaa nopea ja tehokas vuokraus asunnontarvitsijoille sekä vakaa kassavirta konsernille. Panostamme ensiluokkaisen asiakaskokemuksen rakentamiseen kaikissa kohtaamispaikoissa, niin fyysisissä kuin digitaalisissakin.

Laadukas kiinteistöjen ylläpito ja säännöllinen, ennaltaehkäisevä huolto varmistavat asumisviihtyvyyden, asuntojen kunnon ja niiden arvon säilymisen.

Katsausvuoden lopussa SATOlla oli noin 44 000 asiakasta. Taloudellinen vuokrausasteemme parani edelliseen vuoteen verrattuna ja se oli katsausvuonna 95,5 % (94,9). Markkinoille valmistui runsaasti uusia vuokra-asuntoja, mikä lisäsi asukkaiden valinnanvaraa. Asuntojen vuokraus hidastui ja kilpailutilanne vuokranantajien kesken pysyi kireänä kaikilla toimialueillamme.

Vuonna 2024 olemme keskittyneet erityisesti palveluprosessien tehostamiseen, toiminnan tasalaatuisuuden vahvistamiseen sekä uusien toimintamallien ja käytänteiden kehittämiseen ja niiden laaja-alaiseen käyttöönottoon. Mittaamisen ja raportoinnin kehittäminen on ollut keskeinen osa toimintaamme, ja olemme myös luoneet uusia työkaluja, jotka parantavat toiminnan ennakoitavuutta.

Haluamme olla tiiviisti läsnä asiakkaidemme arjessa ja tarjota ensiluokkaista asiakaspalvelua. Palvelemme asiakkaitamme useissa eri kanavissa ja jopa 20 eri kielellä. Henkilökohtaisen

palvelun lisäksi asiakkaamme voivat asioida sato.fi-sivuston palveluchatissa, jossa apua tarjoaa myös 24/7 SATObotti. Digitaalisia palveluita kehitämme aktiivisesti yhteistyössä asiakkaidemme ja oman henkilöstömme kanssa.

Katsausvuoden aikana kehitimme aktiivisesti SATOn talomestarimallia. Vuoden lopussa talomestariorganisaatiossamme työskenteli 67 talomestaria ja 6 tiiminvetäjää, joiden pääasiallisena tehtävänä on huolehtia kotitalojemme viihtyisyydestä ja kunnossapidosta yhdessä kiinteistöhuoltoyhtiöiden kanssa. Talomestarimalli on käytössä kaikissa SATOn kokonaan omistamissa kohteissa pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

Asukkaidemme asiakaskokemus muodostuu monista tekijöistä, kuten oman kodin toimivuudesta, muuttotilanteista sekä satolaisten kohtaamisista digitaalisesti ja kasvotusten. Olemme panostaneet ensiluokkaisen asiakaskokemuksen rakentamiseen kehittämällä palveluprosessejamme. Niiden avulla pystymme varmistamaan tasalaatuisen ja saumattoman asiakaskokemuksen kaikissa kohtaamispaikoissa kanavasta riippumatta.

Jatkoimme vuonna 2023 käyttöön otetun Hyvän kohtaamisen konseptin kehittämistä. Konsepti sanoittaa arvojemme mukaisen tavan kohdata toisemme, asiakkaamme, kumppanimme ja muut sidosryhmämme.

Asiakaskokemuksen mittaamista ja raportointia olemme kehittäneet merkittävästi. Vuonna 2024 jatkoimme Net Promoter Score (NPS) -nettosuositteluindeksin käyttöä. Asumisen aikainen NPS oli 27 (23), ja erilaisia asiointitilanteita mittaava NPS 57 (53). Jälkimmäinen luku perustuu asiakkaidemme arvioihin eri kohtaamispaikoissa, kuten asiakaspalvelun puheluisissa, talomestareiden huoltokäynneillä, myynnin tekemissä asuntotarjouksissa sekä asunonäytöissä.

Taloudellinen vuokrausasteemme oli katsausvuoden päättyessä 95,5 % (94,9). Vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus oli 28,7 % (26,8). Vuokratuotot nousivat 5,4 % ja olivat 304,1 miljoonaa

euroa (288,4). SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsausvuoden lopussa 18,40 euroa/m²/kk (18,08). Asuntojen nettovuokratuotto oli 214,4 miljoonaa euroa (198,7).

Sijoituskiinteistöt

SATOn omistuksessa oli 31.12.2024 yhteensä 25 849 asuntoa (25 468). SATOille valmistui kertomusvuonna 349 vuokra-asuntoa (978) ja vuoden lopussa rakenteilla ei ollut enää yhtään vuokra-asuntoa (349). Realisoituja asuntoja oli 1 (530) kappaletta.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 40,4 miljoonaa euroa (99,1). Peruskorjauksesta valmistui kertomusvuonna 56 asuntoa (545) ja peruskorjauksessa oli yhteensä 0 asuntoa (56).

Käypä arvo

Liiketoimintamme keskeinen tarkoitus on vuokra-asuntojemme arvon kasvattaminen. Asunto-omaisuus on keskitetty alueille ja asutokokoisiin, joihin kohdistuvan vuokra-asutokysynnän odotetaan pitkällä tähtäimellä kasvavan. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärityksiin.

Sijoituskiinteistöjemme käypä arvo oli 31.12.2024 yhteensä 4 971,4 miljoonaa euroa (4 885,7). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy tilikauden investoinnit ja realisoinnit, oli 85,7 miljoonaa euroa (-158,5).

Arava- ja korkotukilainoilla rahoitettujen kohteiden käypä arvo tuottoarvomenetelmää käyttäen olisi noin 250 miljoonaa euroa korkeampi kuin nykyinen arvo.

Ulkopuolinen asiantuntija JLL Finland Oy (JLL), antaa puolivuosittain lausunnon SATOn sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksessä soveltamista arviointimeteodeista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Viimeisin JLL:n antama lausunto on annettu 31.12.2024 tehdystä arvonmäärityksestä. Käyvän arvon määrittelyn perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Vuoden lopussa asuntojen arvosta noin 86,3 % oli pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 7,9 % Tampereella ja 5,8 % Turussa.

Olemme keskittyneet erityisesti palveluprosessien tehostamiseen, toiminnan tasalaatuisuuden vahvistamiseen sekä uusien toimintamallien ja käytänteiden kehittämiseen.

Konsernin tunnusluvut	2024	2023	2022
Liikevaihto, milj. €	304,1	288,4	291,2
Liikevoitto, milj. €	185,6	-113,6	198,9
Liikevoitto prosentteina liikevaihdosta, %	61,0	-39,4	68,3
Omavaraisuusaste, %	51,4	47,9	47,8
Oman pääoman tuotto, %	3,3	-6,3	5,0
Henkilöstö keskimäärin	315	333	328
Palkat ja palkkiot, milj. €	21,4	22,1	21,6

Rahoituksen tunnusluvut	Tavoite	2024	2023
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,5–6	3,8	2,8
Keskimääräinen korkosidonnaisuus, vuotta*	3–5	3,1	1,9
Keskikorko kauden lopussa, %	-	3,7	3,4
Kiinteäkorkoisen velan osuus, %**	> 60	63,0	66,3

* Keskikorkosidonnaisuutta pyritään pitämään 3–5 vuoden välillä markkinakorkojen (EKP ohjauskorko) ollessa yli 1 %:n ja 3–10 vuoden välillä markkinakorkojen ollessa 1 %:n tai alle.

** Pois lukien lyhytaikaiset velat

Vuokraus	2024	2023
Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat, €/m ² /kk katsauskauden lopussa	18,40	18,08
Taloudellinen vuokrausaste, %	95,5	94,9
Vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus, %	28,7	26,8

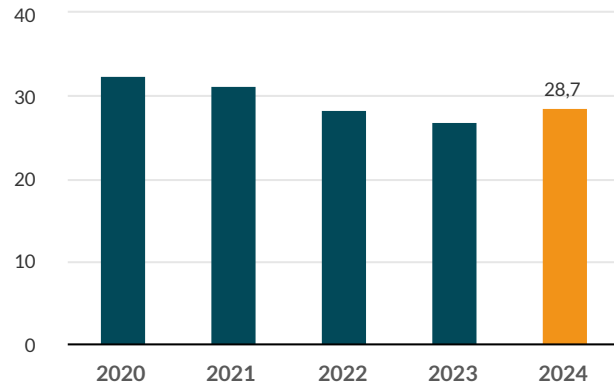
SATOkodit	2024	2023
Kohteiden lkm.	682	672
Asuntojen lkm. yhteensä	25 849	25 468
Asuntojen keskikoko, m ²	52,9	53,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. €	4 971,4	4 885,7
Nettovuokratuotto, milj. €	214,4	198,7

Tonttivaranto	2024	2023
Tonttivaranto, milj. €	66,6	44,3
Tonttihakinnat, milj. €	26,5	0,8
Tonttivarannon rakennusoikeus yhteensä, krs-m ²	467 058	100 884
Tuotantoon siirtyneet tai myydyt omistustontit, milj. €	4,5	2,6

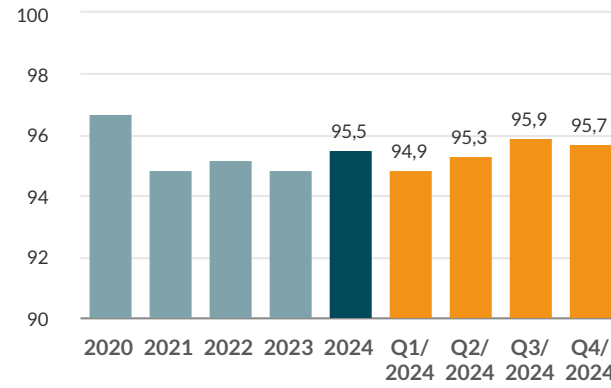
Uudistuotanto	2024	2023
Valmistuneet yht. kpl	349	978
Vuokra-asunnot	349	978
Joustokodit	0	0
Rakenteilla 31.12. yht. kpl	0	349
Vuokra-asunnot	0	349
Myytävä omistusasuntoja 31.12. yht. kpl	44	46

Korjaukset	2024	2023
Asuntojen ja kiinteistöjen korjaukset, milj. €	40,4	99,1
Korjausinvestoinnit, milj. €	24,5	77,9
Saadut korjausavustukset, milj. €	0,0	0,1

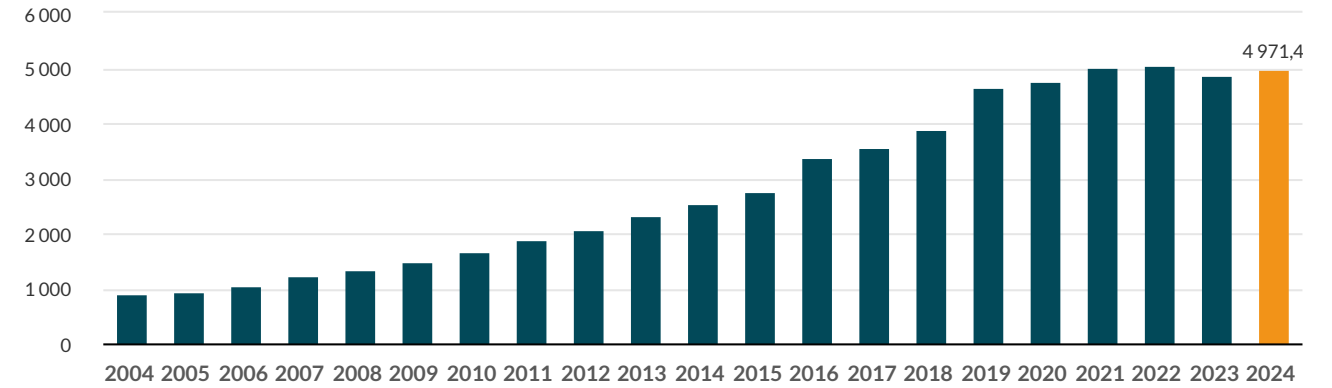
Ulkoinen vaihtuvuus, %



Taloudellinen vuokrausaste, %



Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



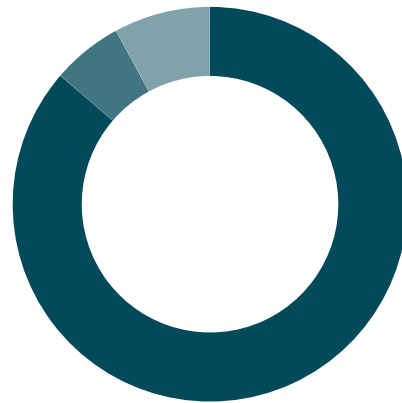
SATOn omistettujen vuokra-asunnot 31.12.2024, %



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

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

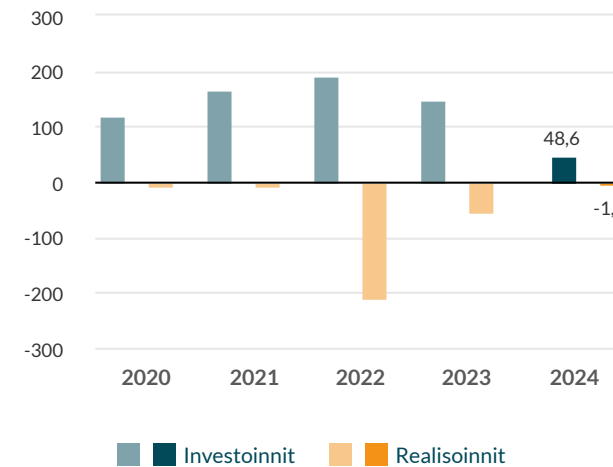
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.12.2024, %



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

Asunto-omaisuus yhteensä 4 801,0 milj. €

Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



Investoinnit Realisoinnit

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalkkua ja luodaan edellytykset kasvuille. SATO on investoinut 2000-luvulla vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin 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. Nykyisten vuokra-asuntojen vuokrattavuutta ja arvoa kehitetään korjaustoiminnalla, jolla lisätään myös asumisviihtyvyyttä ja parannetaan energiatehokkuutta.

Voimakkaana jatkuvan kaupungistumisen tuloksena SATO panostaa Helsingin, Espoon ja Vantaan lisäksi myös pääkaupunkiseudun kehyskuntiin sekä Tampereelle, Turkuun ja niiden ympäristökuntiin. Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat vuonna 2024 48,6 miljoonaa euroa (150,0). Katsauskauden investoinneista 90,2 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 39,4 %. Lisäksi SATOlla oli 31 joulukuuta 2024 sitovia hankintasopimuksia 1,3 miljoonan euron arvosta (16,2). Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin 1 (530). Arvoltaan tämä oli 0,1 miljoonaa euroa (52,6).

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli katsausvuoden lopussa 66,6 miljoonaa euroa (44,3). Uusia tontteja hankittiin SATOn omistukseen joulukuun 2024 loppuun mennessä 26,5 miljoonalla eurolla (0,8).

Oman asuntokannan tonteille SATOlla on rakennusoikeutta noin 1 650 asuntoa varten. Pidemmän aikavälin tavoitteena on hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistää kaupunkirakennetta ja tuoda lisää asukkaita palvelujen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Teemme kaupunkikehitystä yhdessä kaupunkien ja muiden toimialan toimijoiden kanssa. Kaupunginosien kehittäminen palvelee paitsi tulevia uusien asuntojen asukkaita myös nykyisiä asukkaita, kun palvelut paranevat ja kaupunkiympäristö kehittyy. SATOlla on pitkäaikaisena kiinteistöjen omistajana, asuntosijoittajana ja vuokranantajana halu rakentaa viihtyisiä,

turvallisia ja monimuotoisia naapurustoja. Tarjoamme asukkaillemme vastuullisen tavan asua ja kannustamme heitä kestäviin valintoihin arjessa. Rakennamme ja ylläpidämme kotitaloja taloudellisesti järkevällä tavalla ja minimoimme toimintamme ympäristövaikutuksia.

Kertomusvuonna jatkoimme muun muassa Helsingissä Itäkeskuksen ja Kirkkonummella Sarfvikin alueen kehittämistä. Helsingissä olemme mukana kehittämässä Puotilan metroaseman alueesta sekä Puhoksen ja Stoan alueesta uutta Itä-Helsingin keskustaa. Kirkkonummella olemme käynnistämässä SATOn aiemmin kehittämän Sarfvikin alueen pohjoisosan osayleiskaavoitusta yhdessä Kirkkonummen kunnan ja alueen muiden merkittävien maanomistajien kanssa. Tulevina vuosikymmeninä Espoonlahden rannalle on tavoitteena rakentaa uusi moderni, viihtyisä ja ekologinen uusi kaupunkialue. SATOlla on lisäksi käynnissä useita kehityshankkeita Espoossa, Helsingissä, Järvenpäässä, Kirkkonummella, Tampereella, Turussa ja Vantaalla.

Vahvistimme vuoden aikana tonttivarantoamme hankkimalla kaksi suurempaa tonttikokonaisuutta Helsingin Viikistä ja Myllypurosta, jotka mahdollistavat tulevaisuudessa n. 500–550 uuden asunnon toteutuksen.

SATOn kehittämiltä alueilta myytiin rakennusliikkeille ja muille kumppaneille tontteja, jotka mahdollistavat noin 400 omistus- ja vuokra-asunnon rakentamisen ja edistävät näin asuinalueiden monipuolisen kehittämisen.

Katsausvuoden aikana SATOlle valmistui 349 (978) uutta vuokra-asuntoa. Asuntoja valmistui Tuusulassa Hyrylään ja Espoossa Finnooseen. Lisäksi katsauskauden aikana hankittiin valmiita ja rakenteilla olevia asuntoja 33 kappaletta (0).

Korjaamme omistamiamme vuokratoteja ja -taloja elinkaari-periaatteiden mukaisesti. Peruskorjauksesta valmistui 56 asuntoa Helsingissä Kalliossa.

Uusien rakennushankkeiden aloitukset ovat olleet koko toimialalla historiallisen alhaisella tasolla. Uusien vuokra-asuntojen tarjonta väheneekin voimakkaasti tulevina vuosina. Teimme syksyllä 2022 päätöksen, ettemme aloita toistaiseksi uusia investointeja. Päätöksen taustalla olivat kohonneet rahoituskulut ja voimakkaasti kasvaneen inflaation seurauksena kallistuneet rakentamisen ja ylläpidon kustannukset.

Olemme sitoutuneet parantamaan kiinteistöjemme energiatehokkuutta ja lisäämme kiinteistöihimme paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian tuotantoa. Kerromme energiatehokkuustyöstämme vastuullisuusosiossa tämän raportin sivulla 15.

Energialuokka	Asuntojen määrä vuonna 2024	Asuntojen määrä vuonna 2023
A	1 829	1 384
B	2 583	915
C	3 786	5 229
D	4 682	4 628
E	11 905	11 917
F	999	974
G	0	8
Ei luokitusta*	109	459

*SATOn omistus As Oy:stä alle 100 %

Asuntoinvestoinnit

48,6 milj. €

Asuntojen nettovuokratuotto

214,4 milj. €

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

4 971,4 milj. €

Vastuullisuus

Vastuullisuustyötämme ohjasi kertomusvuonna SATOn strategia sekä vastuullisuusohjelmamme vuosille 2023–2026. Ohjelman teemoina ovat kestävä asuminen (ympäristö), hyvinvoivat yhteisöt (sosiaalinen vastuu) sekä vastuullisesti kannattava liiketoiminta (taloudellinen ja hallinnollinen vastuu). Ohjelmamme linjaukset linkittyvät YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin. Vuoden aikana veimme vastuullisuustyötä tavoitteiden mukaisesti eteenpäin kaikilla osa-alueilla. Vastuullisuusohjelman mukaisten vuositoimenpiteiden toteutuminen on osa kaikkien satolaisten palkitsemista.

Ympäristövastuun alueella jatkoimme hiilitiekarttamme mukaisia energiatehokkuustoimenpiteitä sekä investoimme uusiutuvaan, paikallisesti tuotettuun energiaan: aurinkovoimaloihin sekä maalämpöön. Paikallisesti kiinteistöissämme tuotetun energian avulla voimme vähentää ostoenergiaa. Kertomusvuoden aikana asensimme aurinkovoimaloita 20 nykyiseen kiinteistöön, joissa on yhteensä 1 268 vuokratotia ja kolmeen uudistuotannon kohteeseen, joissa koteja on 349. Aurinkovoimaloita oli vuoden 2024 lopussa 53 kiinteistössä, joissa on yhteensä 4 616 vuokratotia. Paikallisesti tuotettu aurinkosähkö käytetään kiinteistösähkönä muun muassa yleisten tilojen valaistukseen ja ilmanvaihtoon.

Kertomusvuoden lopussa SATOn kokonaan omistamista kiinteistöistä maalämpö oli pääasiallisena lämmitysmuotona 1 820 vuokratodissa sekä lämpöpumppujen ja kaukolämmön hybridilämmitys 70 vuokratodissa. Kertomusvuoden aikana teimme investointipäätöksen maalämpöön siirtymisestä seuraavana vuonna 13 kiinteistössä, jotka sijaitsevat pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Omien toimenpiteidemme lisäksi teemme jatkuvaa yhteistyötä energiantoimittajien kanssa muun muassa energian säästämiseksi ja hiilineutraalien energiaratkaisujen lisäämiseksi.

Tavoitteenamme on myös vähentää vedenkulutusta. Kertomusvuoden aikana asensimme noin 4 000 nykyiseen vuokratotiin huoneistokohtaiset vesimittarit. Motivan selvityksen mukaan vesimittarit vähentävät keskimääräistä

vedenkulutusta noin 8 %. Vuonna 2024 kiinteistösähköstä ei muodostunut päästöjä, koska se oli sataprosenttisesti tuulivoimalla tuotettua sähköä. SATOn tavoitteena on olla hiilineutraali vuoden 2030 loppuun mennessä käytönaikaisen energiankulutuksen osalta.

Kertomusvuoden aikana käynnistimme luonnon monimuotoisuus -työn viime vuonna julkaisemamme luonnon monimuotoisuuden tiekartan 2024–2026 mukaisesti. Tavoitteemme on hidastaa luontokatoa ja parantaa luonnon monimuotoisuutta rakennuttamisessa ja nykyisten kiinteistöidemme alueilla. Vuonna 2024 käynnistimme uudisrakentamisen ja kiinteistöjen korjausten suunnittelua ohjaavien ohjeiden sekä ylläpidon ohjeistuksen päivityksen luonnon monimuotoisuuden osalta. Lisäksi aloitimme vieraslajiohjeen laatimisen. Järjestimme loppuvuodesta luonnon monimuotoisuuden koulutuksen, johon osallistui lähes 70 satolaista. Käynnistimme myös sisäisen keskustelun teemaan liittyvien toimenpiteiden suunnittelusta nykyisillä kiinteistöillämme.

Osallistuimme kymmenettä kertaa kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Säilytimme arvioinnissa kolme tähteä asteikolla yhdestä viiteen mitattuna. SATOn pisteet Standing Investments -osiossa (olemassa olevat kohteet) pysyi edellisen vuoden tapaan 76 pisteessä ja Development-arvioinnissa (rakennushankkeet) tuloksemme nousi 83 pisteeseen edellisen vuoden 79 pisteestä. Omassa vertailuryhmässään SATOn tulos on pohjoiseurooppalaisten asuntosijoittajien ryhmän keskiarvoa.

SATOn vahvuuksia GRESB-arvioinnissa olivat mm. vastuullisuuden johtaminen, riskienhallinta, monipuolinen sidosryhmäyhteistyö, kattava henkilöstön terveys- ja hyvinvointiohjelma ja toimenpiteet sekä vuokralaisten terveyteen ja turvallisuuteen liittyvät asiat. Vastuullisuuden johtamisesta SATO sai täydet pisteet. Heikoimmat arvoinnit SATO sai rakennusten ympäristösertifiointista, jotka eivät ole yhtiössä käytössä.

Kestävään asumiseen liittyviä toimenpiteitämme on kuvattu lisäksi tämän raportin kohdassa “Vaikutukset ympäristöön ja yhteiskuntaan”.

Sosiaalisen vastuun alueella keskityimme kertomusvuonna erityisesti henkilöstöemme työhyvinvoinnin tukemiseen ja osaamisen kehittämiseen. Lisäksi jatkoimme työturvallisuuskulttuurin ja toimintatapojen vahvistamista. Tavoitteenamme oli vähentää mielenterveydestä johtuvia sairauspoissaoloja sekä sairauspoissaoloihin johtavia työtapaturmia. Onnistuimme vähentämään edelliseen vuoteen verrattuna mielenterveydestä johtuvia sairauspoissaoloja 36 % ja sairauspoissaoloihin johtaneita työtapaturmia 92 %.

Jatkoimme SATOssa myös edellisenä vuonna alkanutta monimuotoisuus-, yhdenvertaisuus- ja yhteenkuuluvuustyötä (DEI – diversity, equity, and inclusion). Kertomusvuonna jatkoimme ymmärryksen kasvattamista aiheesta sisäisten keskustelujen avulla ja järjestimme muun muassa neuromonimuotoisuutta työyhteisössä käsittelevän valmennuksen kaikille satolaisille. Tarkastelimme henkilöstökäytäntöjämme ja otimme käyttöön rekrytointiprosessissa positiivisen erityiskohtelun periaatteen, joka sallii käyttää kahden tasavertaisen hakijan tilanteessa valintaperusteena sellaista ominaisuutta, mikä on työyhteisössä vähemmistönä.

Jatkoimme kertomusvuoden aikana asiakas kohtaamisen kehittämistä vuonna 2023 käyttöön otetun Hyvän kohtaamisen konseptin mukaisesti. Konseptin tavoitteena on varmistaa asiakkaillemme tasalaatuinen palvelukokemus tilanteesta ja satolaisesta riippumatta sekä parantaa asiakaskokemusta. Hyvän kohtaamisen konsepti on kaikkien satolaisten työkalu ja ohjaa jokapäiväistä toimintaamme.

Kertomusvuonna SATO lähti mukaan yksinasuvia nuoria läheistyön ja osallisuuden keinoin tukevaan HIMA-hankkeeseen, jonka toteuttajina ovat NAL ry, Helsingin Vamos ja Pääkaupunkiseudun Nuorisoasunnot ry. Yhteistyössä SATO ohjaa asumisneuvonnan kautta kohdattuja nuoria aikuisia

hankkeen tuen piiriin. Jatkoimme myös yhteistyötä Vailla vakinaista asuntoa ry:n ja Kuntoutussäätiön kanssa Kämpä ja duuni -hankkeessa, jonka tavoitteena on löytää osallistujille kaksi elämän tärkeää kivijalkaa, koti ja työ. SATOn asunnoissa asui vuoden 2024 lopussa seitsemän hankkeeseen osallistunutta henkilöä.

Hallinnollisen ja taloudellisen vastuun alueella jatkoimme kertomusvuoden aikana yhtenäisten ja läpinäkyvien toimintatapojen kehittämistä sekä ydinprosessiemme kuvaamista. Toteutimme alkuvuonna myös Compliance-riskikartoituksen. Päivitimme vuoden aikana rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen torjuntaohjeen sekä korruption ja lahjonnan vastaisen ohjeen. Koulutimme henkilöstöämme edellisen vuoden lopussa päivitetystä eettisistä toimintaohjeista ja julkaisimme siihen liittyvän verkkokoulutuksen, jonka suoritti vuoden aikana 95 % satolaisista.

Aloitimme vuoden aikana myös valmistautumisen EU:n kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) mukaiseen raportointiin. SATO raportoi CSRD:n mukaisesti vuodesta 2025 alkaen. Teimme kertomusvuoden aikana kaksoisolennaisuusanalyysin sekä raportoinnin gap-analyysin. Kaksoisolennaisuusanalyysissä tunnistetut, SATOlle olennaiset standardit ovat: Ilmastomuutos (E1), Vesivarat ja merten luonnonvarat (E3), Biologinen monimuotoisuus ja ekosysteemit (E4), Kiertotalous (E5), Oma työvoima (S1), Arvoketjun työntekijät (S2), Vaikutusten kohteena olevat yhteisöt (S3) sekä Liiketoiminnan harjoittaminen (G1).

SATOlla on käytössä First Whistle -ilmoituskanava, jonka kautta satolaiset ja ulkoiset sidosryhmämme voivat ilmoittaa luottamuksellisesti havaitsemistaan tai epäilemistään väärinkäytöksistä tai muusta asiattomasta toiminnasta.

Raportoimme vastuullisuudestamme vuosittain Global Reporting Initiative (GRI) -raportointiohjeistuksen mukaisesti soveltuvien osin ja raportissa esitetyt ympäristövastuun ja hankinnan tunnusluvut varmentaa riippumaton kolmas osapuoli, Deloitte Oy.

Vuonna 2020 sitouduimme raportoimaan Task Force on Climate-Related Financial Disclosures -viitekehyksen (TCFD) mukaisesti. Viitekehyksessä riskit on jaettu neljään pääkategoriaan: siirtymäriskit, akuutit ja krooniset fyysiset riskit sekä sosiaaliset riskit. Kertomusvuonna ilmastomuutoksen aiheuttamat riskit olivat mukana SATOn yleisessä riskiarviossa, joka tehdään vuosittain sisäisesti. Ilmastomuutoksen riskejä ja mahdollisuuksia sekä niiden vaikutuksia yrityksen toimintaan käsiteltiin johtoryhmässä ja niistä raportoitiin hallitukselle kertomusvuoden aikana kaksi kertaa.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, SATOn eettiset toimintaohjeet sekä konsernin vastuullisuusohjelma ovat luettavissa internet-sivuilla osoitteessa sato.fi.

Vaikutukset ympäristöön ja yhteiskuntaan

Ympäristöministeriön mukaan rakentaminen ja rakennukset tuottavat noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Rakennetulla ympäristöllä on ilmaston lisäksi merkittävä vaikutus luontoon ja myös rakentamisen toimitusketjuilla on tunnistettuja luontovaikutuksia.

Suurimmat ilmastovaikutuksemme aiheutuvat asumisen aikaisesta energiankulutuksesta sekä kotiemme rakennuttamisesta ja korjaamisesta. Ilmastomuutoksen torjunta ja siihen vastaaminen ovat vastuullisuustyömme ytimessä. Pyrimme vähentämään toiminnastamme aiheutuvia päästöjä ja tavoittelemme hiilineutraaliutta käytönaikaisen energiankulutuksen osalta vuoden 2030 loppuun mennessä.

Pyrimme järjestelmällisesti vähentämään toimintamme negatiivisia vaikutuksia ympäristöön ja luontoon. Vähennämme ympäristökuormitusta huoltamalla sekä korjaamalla koteja ja kiinteistöjä säännöllisesti ja ennakoivasti elinkaariperiaatteen mukaan sekä rakennuttamalla asuntoja pääsääntöisesti valmiiseen kaupunkiympäristöön ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle.

SATOn uusien vuokra-asuntojen suunnittelussa huomioidaan aina energiatehokkuus ja vuosikymmeniä kestävät

rakennusratkaisut. Uudiskohteissa SATOn tavoitteena on A-energialuokka (energiatehokkuusluku 75 tai alle), joka on huomattavasti rakennusmääryksiä (energiatehokkuusluku 90) parempi. Kaikki kertomusvuonna valmistuneet kohteet olivat A-energialuokan kohteita. Vuoden 2024 aikana emme käynnistäneet uusia rakennushankkeita.

Kertomusvuonna jatkoimme investointeja SATOkotien energia-tehokkuuden parantamiseen peruskorjausten yhteydessä. Peruskorjauksissa tavoittelemme energiatehokkuuden parantamista vähintään 30 prosentilla aikaisempaan verrattuna. Vuonna 2024 valmistui peruskorjauksesta 56 kotia.

Olemme sitoutuneet kiinteistöalan energiatehokkuus-sopimuksen mukaisiin tavoitteisiin, jotka vähentävät sähkön ja lämmön yhteenlaskettua kulutusta 10,5 % vuoden 2015 tasosta vuoteen 2025 mennessä. Uusiutuvan energian käyttö lämmityksessä vähentää kotitalojen käytönaikaisia päästöjä huomattavasti.

Vuoden 2026 loppuun mennessä tavoitteemme on, että 80 % energiankulutuksestamme on uusiutuvaa tai hiilineutraalia. Lisäämme paikallista energiantuotantoa ja tutkimme aina mahdollisuudet maalämmön sekä muun lähellä tuotetun energian käyttöön ja lämmön talteenottoon. Toteutamme ne aina kun se on mahdollista ja taloudellisesti järkevää.

Kertomusvuonna energian ominaiskulutus nousi 2,7 %, sähkön ominaiskulutus nousi 2,7 % ja veden ominaiskulutus nousi 0,3 % vuoteen 2023 verrattuna. SATOn asunnoista syntyvät ominaispäästöt nousivat 0,4 % vuoteen 2023 verrattuna ja olivat 23,2 hiilidioksidiekvivalenttikilogrammaa asuntoneliometriä kohden (23,1). Päästöt lasketaan kaukolämmön absoluuttisen kulutuksen mukaan. Kylmän alkutalven 2024 ja lämmitysenergian kustannusten nousun johdosta energiakustannukset kokonaisuudessaan kasvoivat.

Liiketoimintamme on pitkäjänteistä, läpinäkyvää ja kestävää. Arvioimme ja ennakoimme säännöllisesti toimintaamme liittyviä sosiaalisia, taloudellisia ja ympäristöriskejä. Pyrimme

järjestelmällisesti vähentämään tunnistettuja negatiivisia vaikutuksia muun muassa noudattamalla vastuullisen liiketoiminnan periaatteitamme, torjumalla harmaata taloutta, varmistamalla yhteistyökumppaneiksemme vain Luotettava kumppani -palveluun rekisteröityjä yrityksiä, ohjeistamalla kumppaneitamme, sisäisellä valvonnalla sekä kehittämällä jatkuvasti toimintaamme.

Tuotamme taloudellista hyötyä sidosryhmillemme, kuten osakkeenomistajille, henkilöstölle, tavarana ja palveluntoimittajille ja heidän työntekijöilleen sekä asiakkaille, kunnille ja valtiolle. Tuemme elinkeinoelämän kasvuedellytyksiä tarjoamalla vuokra-asuntoja Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

Mahdollistamme asukkaillemme vastuullisen tavan asua ja kannustamme heitä kestäviin valintoihin arjessa. Olemme asukkaillemme pitkäaikainen ja vastuullinen vuokranantaja.

Kehitystoiminta

Toimintamallimme rakentuu ajatukselle, että organisaatiossa parhaita kehittämisen ja muutostarpeiden tunnistajia ovat asioiden kanssa päivittäin työtä tekevät työntekijät itse. SATOn strategian yhtenä kärkenä ovatkin satolaiset ja tahtotilamme on, että jokainen satolainen kehittää ja rakentaa tulevaisuuden SATOa.

SATOssa on käytössä liiketoiminnan jatkuvan kehittämisen toimintamalli. Kehitämme toimintaamme isojen kokonaisuuksien sijaan pienempinä osakokonaisuuksina, jolloin kehitystyö nopeutuu ja prosesseja voidaan parantaa tehokkaasti. Kehittämistoiminnan yhteydessä tunnistamme, priorisoimme ja teemme strategisesti tärkeitä asioita.

SATOn kehitystoiminta keskittyi vuonna 2024 toimintamalleja ja liiketoimintaa parantaviin hankkeisiin. Panostimme digitaalisten palvelujen kehittämisen lisäksi asiakaskokemukseen ja yhdenmukaisen palvelukokemuksen rakentamiseen.

SATO uudisti vuoden 2024 aikana asukkaille tarkoitettua digipalveluaan, OmaSATOa. Palvelussa asukas voi hoitaa kattavasti asumiseensa liittyviä asioita digitaalisesti. Kehitystyön tavoitteena oli helpottaa asiointia niin, että mahdollisimman moni asia hoituu suoraan OmaSATOsta. Uudistuksen myötä OmaSATOssa on parempi käyttökokemus ja kattavammin omaan asumiseen liittyvää tietoa. Palvelua tullaan jatkossakin kehittämään asukkaiden toiveiden ja saatavilla olevan datan pohjalta. Palvelun tärkeydestä kertoo hyvin se, että yli 30 000 SATOn asukasta käyttää sitä.

Katsausvuonna suunnittelimme ja toteutimme uuden järjestelmän pitkän tähtäimen suunnitteluun (PTS). Samassa yhteydessä tulemme käymään läpi myös koko elinkaarihallinnan toimintamallin. PTS-järjestelmä on luotu osaksi kiinteistöjen kohdetietojärjestelmää KoTia, jonka avulla pystymme hoitamaan kiinteistöhallinnan keskeiset osa-alueet keskitetysti ja yhdenmukaisella tavalla. Toimintamallien kehittyessä panostamme jatkuvasti KoTi-järjestelmän kehittämiseen, jotta se vastaisi parhaalla mahdollisella tavalla asiakkaidemme tarpeisiin.

Tutkimme vuonna 2024 tekoälyn tarjoamia mahdollisuuksia ja laajensimme henkilöstömme osaamista siinä. Koko henkilöstölle järjestettiin koulutusta ja asiaa käsiteltiin myös vuosittaisilla SATO-päivillä syyskuussa. Teimme monia liiketoimintalähtöisiä testejä ja pilotteja tekoälyn hyödyntämisen osalta, ja testasimme tekoälyä hyödyntäviä työkaluja laajasti. Loppuvuonna käynnistimme AI-lähettiläs-ohjelman, jolla tavoittelemme tekoälyosaamisen kasvattamista ja kumuloitumista sekä parhaiden käytäntöjen juurtumista toimintaamme.

Kehitystoimintaan käytettiin vuonna 2024 yhteensä 2,2 miljoonaa euroa (2,3), mikä vastaa noin 0,7 % liikevaihdesta.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Ei olennaisia tapahtumia tilikauden päättymisen jälkeen.

Riskienhallinta

Riskienhallinnan avulla varmistetaan, että yhtiön liiketoimintaan vaikuttavat riskit tunnistetaan, niihin vaikutetaan ja niitä seurataan. SATOn liiketoiminnan merkittävimpiä riskejä ovat liiketoimintaympäristöön liittyvät riskit sekä rahoitusriskit.

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.

Ilmastomuutokseen liittyvät riskit

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

Asuntojen vuokraukseen liittyvät riskit

Asuntojen vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdannevaihteluihin sekä kysynnän ja tarjonnan muutoksiin. Runtas 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. Yhtiöllä on voimassa 2,0 miljardin euron Euro Medium Term Notes (EMTN) -ohjelma.

SATOn maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään muun muassa kassavaroja, pankkitililimiittii, 600 miljoonan euron sitovia luottolimiittejä sekä 400 miljoonan euron yritystodistusohjelmaa. Maksuvalmiusreservien määrää kasvatetaan rahoitustarpeiden kasvaessa. Tavoitteenamme on pitää aina tulevan 12 kuukauden rahoitusvaade katettuna sitovin sopimuksin.

Vaihtuvakorkoiset lainat muodostavat korkoriskin, jota hallitsemme tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisen velan suhdetta joko kiinteäkorkoisilla velkajärjestelyillä tai korkojohdannaisilla. Rahoituspolitiikan mukaisesti tavoitteemme on pitää velkasalkusta yli 60 % kiinteäkorkoisena mukaan lukien korkojohdannaiset. Katsauskauden päättyessä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden oli 63,0 % (pois lukien lyhytaikaiset velat).

Yksityiskohtaisempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta löytyy tämän raportin Hallinnointi-osiosta.

Vireillä olevat oikeudenkäynnit

SATOlla ei ole vireillä viranomaismenettelyitä, oikeudenkäyntejä tai välimiesmenettelyitä, joilla olisi merkittävä vaikutus yhtiön taloudelliseen tilanteeseen tai kannattavuuteen, eikä SATO ole tietoinen tällaisten menettelyjen uhkasta.

Osakkeet

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2024 oli 4 442 192,00 euroa ja osakkeiden lukumäärä 85 062 444 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

SATO Oyj:n omistuksessa on 166 000 kappaletta omia osakkeita. Osakemäärä vastaa 0,2 % kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja niiden tuottamista äänistä.

Yhtiökokous valtuutti 21.3.2024 hallituksen päättämään osakeannista. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 8 517 460 osaketta. Osakkeiden enimmäislukumäärä vastaa noin 10 % yhtiön

rekisteröityjen osakkeiden lukumäärästä alkuvuonna toteutetun osakeannin jälkeen. Tuolloin osakeannissa merkittiin yhteensä 28 279 377 yhtiön uutta osaketta, joka vastaa noin 99,90 % kaikista osakeannissa tarjotuista 28 308 533 yhtiön uudesta osakkeesta.

SATO Oyj:n hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja eivät suoraan omistaneet yhtiön osakkeita 31.12.2024. Tarkempi kuvaus hallituksen jäsenten osakeomistuksista on annettu selvityksessä hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2024.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli joulukuun 2024 lopussa 300 henkilöä (323), joista vakituisessa työsuhteessa oli 277 (295). Kertomusvuonna henkilöstömäärä oli keskimäärin 315 henkilöä (333). Konsernin palkat ja palkkiot olivat vuonna 2024 yhteensä 21,4 miljoonaa euroa (22,1).

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

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 suurin osakkeenomistaja 1.10.2024, Valtion Eläkerahasto, ei ole käyttänyt nimeämisoikeuttaan, joten nimeämisoikeus on siirtynyt viidenneksi suurimmalle osakkeenomistajalle eli Erkka Valkilalle. Toimikuntaan ovat kuuluneet seuraavien osakkeenomistajien edustajat: Balder Finska Otas AB (Erik Selin), Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (Ming Eng), Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo (Niko Syrjänen) ja Erkka Valkila.

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat

SATOn varsinaisessa yhtiökokouksessa 21.3.2024 hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen puheenjohtaja Erik Selin sekä jäsenet Esa Lager, Tarja Pääkkönen, Sharam Rahi ja Timo Stenius. Uudeksi jäseneksi Johannes (Hans) Spikkerin tilalle hallitukseen valittiin Ming Eng.

Vuonna 2024 hallitus kokoontui 11 kertaa. Hallitustyöskentelyä tukee henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunta.

Vuonna 2024 SATO Oyj:n toimitusjohtajan tehtävää hoiti diplomi-insinööri Antti Aarnio.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy, jonka nimeämänä pää-vastuullisena tilintarkastajana on toiminut Aleksi Martamo, KHT. Tilintarkastajan toimikausi on tilikausi ja tilintarkastajan tehtävä päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Johtoryhmän jäsenet

Johtoryhmään kuuluivat tilikaudella 2024 toimitusjohtaja Antti Aarnio, investoinneista vastaava johtaja Arto Aalto, talous-johtaja Markku Honkasalo, kaupallinen johtaja Laura Laamanen sekä asuntoliiketoiminnasta vastaava johtaja Elina Vaurasalo.

Lähipiiriliiketoimet

Katsausvuoden aikana SATOlla ei ollut merkittäviä lähipiiriliike-toimia. Lisätietoja tilinpäätöksen konsernin liitetiedossa 32 ja emoyhtiön liitetiedossa 19.

Näkymät

Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus ja ostovoima, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, hoitokulut, kilpailutilanne sekä korkotaso.

Heikko talouskasvu ja työllisyyden heikkeneminen ovat pitäneet kuluttajien luottamuksen matalalla tasolla. Jatkossa aleneva korkotaso, laskeva inflaatio ja palkankorotukset parantavat

kuluttajien ostovoimaa ja työllisyyttä, ja talouden odotetaan kääntyvän maltilliseen kasvuun vuonna 2025. Näkymiä varjostavat geopolittiset sekä työmarkkinoiden kehitykseen liittyvät epävarmuudet.

Asuntojen uudisrakentaminen on historiallisen alhaisella tasolla. Pitkälti korkotuetun asuinrakentamisen volyymin kasvun takia aloitettujen hankkeiden määrä on kuitenkin kääntynyt loivaan nousuun. Vuoden lopussa pääkaupunkiseudulla oli rakenteilla vielä noin kuusi tuhatta vuokrauskäyttöön tulevaa asuntoa. Valmistuneiden asuntojen määrä on vuoden 2024 aikana supistunut selvästi, mutta aiempien vuosien pitkän ajan asuntotarpeen ylittävä uudiskohdetuotanto pitää yllä vuokra-asuntojen yltarjontaa kasvukeskuksissa. Yltarjonnan sulaminen on ollut arvioitua hitaampaa ja kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkuu.

Tiivis kaupunkimainen asuminen kasvattaa yhä suosiotaan ja vuokra-asunnoille on kysyntää hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä. Väestörakenteen muutos yhdessä hintakehityksen kanssa luo vakaan pohjan vuokra-asuntojen kysynnälle erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Muuttoliike suuriin kasvukeskuksiin on jatkunut ja pääkaupunkiseudun muuttovoitto vuonna 2023 oli 2000-luvun suurin: 23 500 henkilöä. Vuonna 2024 muuttoliike on jatkunut vahvana ja pääkaupunkiseudun muuttovoitto oli noin 16 000 henkilöä syyskuun lopulla. Voimakas muuttoliike heijastuu vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun kasvukeskuksissa.

Kaupungistuminen, palkansaajien tulojen kehitys, kotitalouksien patoutuneet asuntotarpeet ja korkojen lasku sekä uudisasuntotuotannon vähentyminen tulevat jatkossa lisäämään asuntojen kysyntää. Asumistukipolitiikan muutokset saattavat kuitenkin ohjata kuluttajia etsimään nykyistä edullisempia asuntoja. Osa omistusasuntoa etsivistä pohtii mahdollisesti vuokra-asuntoa asumisen vaihtoehtona.

Supistuva uudisasuntotuotanto ja kasvukeskusten väestönkasvu vähentää tarjontaa ja lisää vuokra-asuntojen kysyntää, mikä todennäköisesti heijastuu kohoavina vuokrina tulevaisuudessa.

Vuokralaisten valinnan mahdollisuuksien lisääntyessä onnistunut asiakaskokemus on entistä tärkeämmässä roolissa. SATO panostaa voimakkaasti läsnäoloon asiakkaiden lähellä sekä digitaalisiin palveluihin.

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

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2024 olivat 729 448 510,73 euroa, josta tilikauden tulos oli 37 384 372,90 euroa. Yhtiön ulkona olevien, osinkoon vuodelta 2024 oikeuttavien osakkeiden määrä on 84 896 444 kappaletta.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta tilikaudelta 2024 (0,00 euroa/osake vuodelta 2023), ja että voittovaroihin siirretään 37 384 372,90 euroa.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

Osakkeiden jakauma

Suurimmat osakkeenomistajat

31.12.2024	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 kpl)	1 085 414	1,3 %

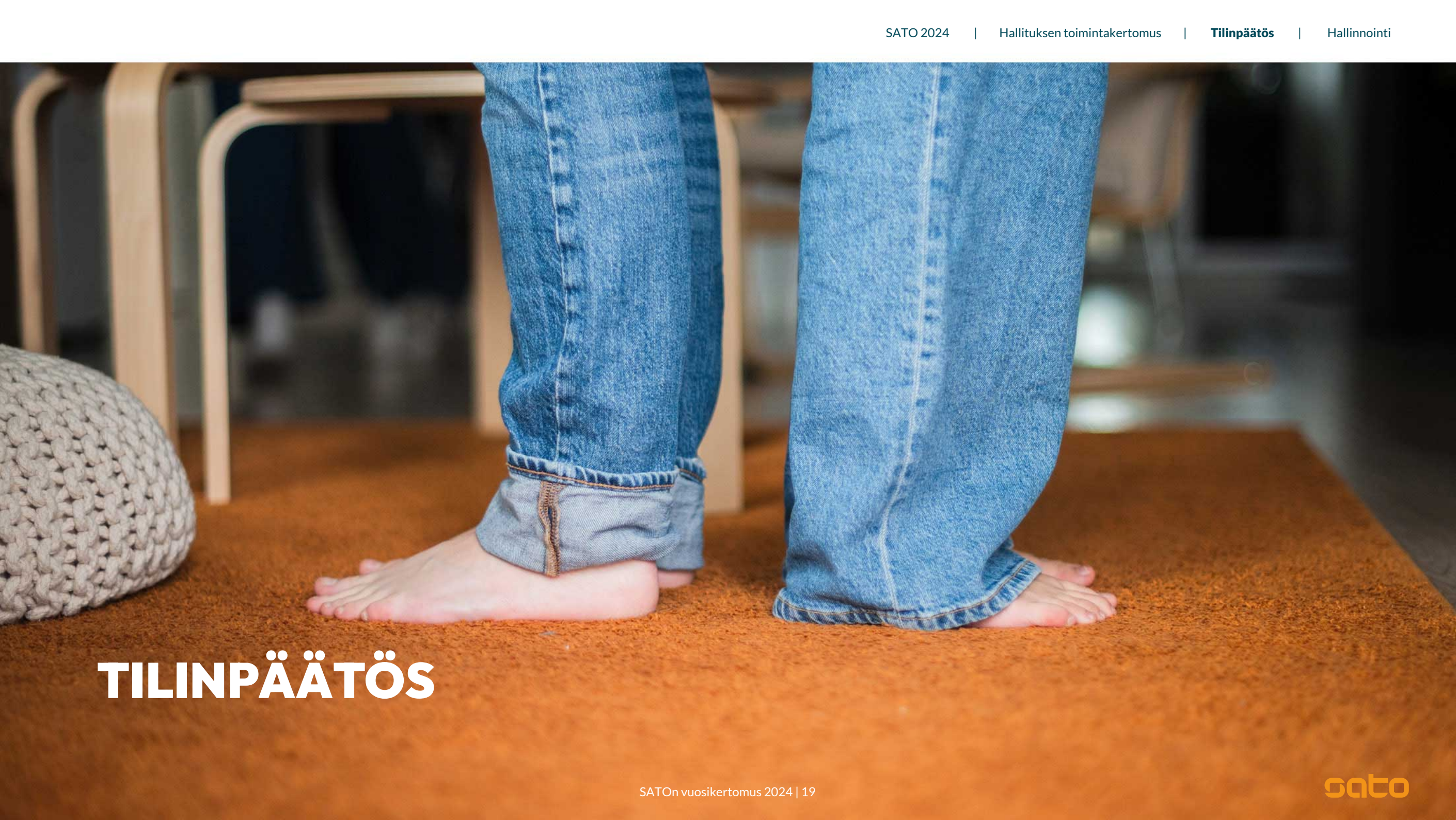
31. joulukuuta 2024 konsernilla oli 129 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus kertomusvuoden aikana oli 0,0 %.

Yhtiökokous 2025

SATO Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään Helsingissä torstaina 20. maaliskuuta.

Helsingissä 6. helmikuuta 2025.

SATO Oyj, hallitus



TILINPÄÄTÖS

KONSERNITILINPÄÄTÖS, IFRS

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

milj. €	Liite	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Liikevaihto	3	304,1	288,4
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut		-89,8	-89,7
Nettovuokratuotot		214,4	198,7
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	4, 13	0,7	-18,7
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	13	12,0	-249,3
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	6, 7, 8, 9	-39,0	-41,4
Liiketoiminnan muut tuotot	5	0,4	0,0
Liiketoiminnan muut kulut	5	-2,9	-3,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta		0,0	0,0
Liikevoitto		185,6	-113,6
Rahoitustuotot	10	28,9	17,7
Rahoituskulut	10	-109,0	-89,8
Nettorahoituskulut		-80,1	-72,2
Tulos ennen veroja		105,4	-185,8
Tuloverot	11	-21,3	31,9
Tilikauden tulos		84,1	-153,9
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		84,1	-153,9
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0
Yhteensä		84,1	-153,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos	12		
Laimentamaton, euroa		1,04	-2,72
Laimennettu, euroa		1,04	-2,72
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl		81,1	56,6

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

milj. €	Liite	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaus	26	-7,8	-16,7
Muuntoerot		0,0	8,3
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		1,6	3,3
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi yhteensä		-6,2	-5,1
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-6,2	-5,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä		77,9	-159,0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		77,9	-159,0
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0
Yhteensä		77,9	-159,0

KONSERNITASE, IFRS

milj. €	Liite	31.12.2024	31.12.2023
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	13	4 971,4	4 885,7
Aineelliset hyödykkeet	14	2,6	3,3
Aineettomat hyödykkeet	9, 15	6,7	7,2
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	17	0,1	0,1
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	18, 19	1,0	1,0
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	16	4,1	4,2
Johdannaissaamiset	26	15,2	23,0
Saamiset	20	2,6	3,1
Laskennalliset verosaamiset	21	6,9	10,5
Yhteensä		5 010,6	4 938,1
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	22	15,4	129,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		2,3	10,8
Rahavarat	18, 23	31,3	7,0
Yhteensä		49,0	146,9
VARAT YHTEENSÄ		5 059,6	5 085,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		4,4	4,4
Arvonmuutos- ja muut rahastot		11,9	18,1
Vararahasto		43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		314,8	227,9
Kertyneet voittovarot		2 225,2	2 141,0
Yhteensä	24	2 600,0	2 435,2
Määräysvallattomien omistajien osuus		-0,2	-0,2
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		2 599,8	2 435,0

milj. €	Liite	31.12.2024	31.12.2023
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	21	368,8	366,1
Varaukset	27	1,4	1,5
Vuokrasopimusvelat	16	55,7	54,2
Johdannaisvelat	18, 26	0,6	0,1
Korolliset velat	18, 25	1 709,0	1 516,3
Yhteensä		2 135,5	1 938,2
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	28	54,0	58,6
Varaukset	27	0,5	0,5
Vuokrasopimusvelat	16	5,8	5,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		2,9	4,4
Korolliset velat	18, 25	261,1	642,9
Yhteensä		324,3	711,8
VELAT YHTEENSÄ		2 459,8	2 650,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		5 059,6	5 085,0

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

milj. €	Liite	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden tulos		84,1	-153,9
Oikaisut:			
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	30	-7,6	253,3
Sijoituskiinteistöjen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		-0,9	18,5
Muut oikaisut		0,0	0,1
Korkokulut ja muut rahoituskulut	10	109,0	89,8
Korkotuotot	10	-28,9	-17,6
Osinkotuotot		0,0	0,0
Verot	11	21,3	-31,9
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		177,1	158,3
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		0,4	1,1
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		-1,1	-7,5
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-107,1	-91,0
Saadut korot		23,7	13,5
Maksetut verot		-6,5	-35,7
Liiketoiminnan nettorahavirta		86,6	38,8
Investointien rahavirrat			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-69,3	-152,1
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-1,8	-3,8
Saadut maksut lainasaamisista ja velkakirjasijoituksista		19,9	0,0
Myönnetyt lainat ja sijoitukset velkakirjoihin		-19,8	0,0
Sijoituskiinteistöjen realisointi		6,8	52,6
Investointien nettorahavirta		-64,1	-103,3

milj. €	Liite	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Rahoituksen rahavirrat			
Maksullinen osakeanti		199,9	0,0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)		-221,0	230,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot		768,2	255,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-743,2	-472,3
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-2,1	-1,8
Rahoituksen nettorahavirta		1,8	11,0
Rahavarojen muutos			
Rahavarat kauden alussa		7,0	60,5
Kurssierot		0,0	0,1
Rahavarat kauden lopussa		31,3	7,0

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräysvallattomien omistajien osuus	
milj. €	Osakepääoma	Arvonmuutos- ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2024	4,4	18,1	43,7	227,9	2 141,0	2 435,1	-0,2	2 435,0
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	-6,2	-	-	-	-6,2	-	-6,2
Muuntoerot	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilikauden tulos	-	-	-	-	84,1	84,1	0,0	84,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	-6,2	-	-	84,1	77,9	0,0	77,9
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	-	-6,2	-	86,9	84,1	164,8	0,0	164,8
Oma pääoma 31.12.2024	4,4	11,9	43,7	314,8	2 225,2	2 600,0	-0,2	2 599,8

	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräysvallattomien omistajien osuus	
milj. €	Osakepääoma	Arvonmuutos- ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2023	4,4	31,5	43,7	114,8	2 286,6	2 481,1	-0,2	2 480,9
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	-13,4	-	-	-	-13,4	-	-13,4
Muuntoerot	-	-	-	-	8,3	8,3	-	8,3
Tilikauden tulos	-	-	-	-	-153,9	-153,9	0,0	-153,9
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	-13,4	-	-	-145,6	-159,0	0,0	-159,0
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osakeanti	-	-	-	113,0	-	113,0	-	113,0
Osingonjako	-	-	-	-	-	-	-	-
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	113,0	-	113,0	-	113,0
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	-	-	-
Oman pääoman muutokset yhteensä	-	-13,4	-	113,0	-145,6	-45,9	0,0	-45,9
Oma pääoma 31.12.2023	4,4	18,1	43,7	227,9	2 141,0	2 435,1	-0,2	2 435,0

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

1. YHTEEENVETO OLENNAISISTA LAATIMISPERIAATTEISTA

Yrityksen perustiedot

SATO Oyj on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki, Suomi. SATO Oyj:n rekisteröity osoite on Panuntie 4, 00600 Helsinki, Suomi. SATO Oyj yhdessä tytäryhtiöidensä kanssa muodostaa SATO-konsernin ("SATO" tai "konserni"). SATO Oyj:n enemmistöomistaja on Balder Finska Otas AB, jonka emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.

Hallitus on hyväksynyt vuoden 2024 konsernitilinpäätöksen 6.2.2025. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavilla edellä mainitusta osoitteesta sekä internet-osoitteesta www.sato.fi.

SATO on asumisratkaisuja tarjoava konserni, jonka pääasiallinen toiminta muodostuu asuntosijoittamisesta. Konsernin toiminta on keskittynyt suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 86,3 % sen asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen ja Turun talousalueilla.

SATOn asuntosijoitukset sisältävät sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntovarallisuutta. Jälkimmäisen osalta SATOn toimintaan vaikuttavat yleishyödyllisen toiminnan erityispiirteet, jotka johtuvat valtion tukeman asuntotuotannon asettamista rajoituksista yrityksen toimintaan. Niin sanotut yleishyödyllisyysrajoitukset vaikuttavat omistaviin yhteisöihin muun muassa voitonjako-, luovutus-, ja riskinotto-rajoitusten sekä lainan- ja vakuudenantokiellon kautta. Lisäksi asuntoihin vaikuttavat kohdekohtaiset, määräaikaiset rajoitukset, jotka muun muassa rajoittavat asunnon käyttöä, luovutusta, asukasvalintaa ja vuokran määritystä. Yleishyödyllisen toiminnan osalta SATOa valvovia viranomaisia ovat Valtion asuntorahasto (ARA), valtiokonttori ja ympäristöministeriö sekä asukasvalinnan osalta kunnat.

Yleiset laatimisperiaatteet

SATO Oyj:n konsernitilinpäätös on laadittu Euroopan unionissa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien mukaisesti (International Financial Reporting Standards, IFRS) noudattaen 31. joulukuuta 2024 voimassa olevia standardeja ja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölainsäädännön mukaiset.

Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina. Tilinpäätöksessä esitetyt luvut on pyöristetty tarkoista arvoista, joten yksittäisten esitettyjen lukujen yhteenlaskettu summa voi poiketa esitetystä summaluvusta.

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta tiettyjen arvioiden ja olettamuksien tekemistä, joihin sisältyy epävarmuutta, ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa.

Liitetiedossa 2 esitetään tietoa niistä keskeisimmistä osa-alueista, joissa johdon harkinta tai epävarmuustekijät arvioissa ja oletuksissa voivat vaikuttaa olennaisesti esitettäviin lukuihin.

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiön ja tytäryritysten tilinpäätökset. Tytäryritykset ovat yhteisöjä, jotka ovat emoyhtiön määräysvallassa. Määräysvalta katsotaan syntyneen, kun sijoittaja olemalla osallisena sijoituskohteessa altistuu sijoituskohteen muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä sijoituskohdetta koskevaa valtaansa.

Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta lähtien siihen saakka, kunnes määräysvalta lakkaa. Hankitut yritykset sisällytetään tilinpäätökseen hankintamenetelmää käyttäen. Hankitun yrityksen hankintahetken nettovarallisuus kirjataan maa-

alueiden ja rakennusten käypiin arvoihin, kun kyse on kiinteistöomaisuuden hankinnasta.

Kaikki konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäiset saamiset ja velat sekä sisäisten tapahtumien realisoitumattomat katteet ja konserniyhtiöiden välinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt, joissa osakeomistus oikeuttaa määrätyn tilan hallintaan, käsitellään konsernitilinpäätöksessä yhteisinä toimintoina. Yhteisessä toiminnossa SATOlla on järjestelyn varoja koskevia oikeuksia ja sen velkoja koskevia velvoitteita. SATO käsittelee yhteiset toiminnot konsernitilinpäätöksessä IFRS 11 *Yhteisjärjestelyt* -standardin edellyttämällä tavalla, kirjaamalla järjestelyyn liittyvät varansa ja velkansa, mukaan lukien omistusosuutensa mukaisen osuuden yhteisistä varoista ja veloista, sekä järjestelyyn liittyvät tuottoonsa ja kulunsa, mukaan lukien omistusosuutensa mukaisen osuuden yhteisistä tuotoista ja kuluista. Yhteisyritykset, joissa konsernilla on järjestelyssä toisen osapuolen kanssa yhteinen määräysvalta, ja jotka antavat konsernille oikeuksia järjestelyn nettovarallisuuteen, yhdistellään SATOn konsernitilinpäätökseen IFRS 11 -standardin mukaisesti eli pääomaosuusmenetelmällä.

Ulkomaanrahan määräiset tapahtumat

Konserniyhtiöiden tilinpäätökset perustuvat niiden taloudellisen toimintaympäristön valuuttaan, joissa konserniyhtiöt toimivat. Konsernitilinpäätös esitetään euroissa, joka on SATO Oyj:n toimintavaluutta.

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat kirjataan toimintavaluutan määräisenä siten, että erä muutetaan käyttäen tapahtumapäivän valuuttakurssia. Tilikauden päättyessä ulkomaanrahan määräiset avoimena olevat varat ja velat muunnetaan euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kurssia. Varsinaiseen liiketoimintaan liittyvät kurssivoitot ja -tappiot

käsitellään tuottojen ja kulujen oikaisuerinä. Investointeihin liittyvien maksujen kurssivoitot ja -tappiot käsitellään investointien oikaisuerinä. Rahoituksen kurssivoitot ja -tappiot kirjataan rahoitustuottoihin ja -kuluihin. Muiden tase-erien muuntamisesta syntyneet kurssivoitot ja -tappiot kirjataan tuloslaskelmaan. Rahavirran suojauksiin liittyvät kurssivoitot ja -tappiot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin mukaisia kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua ja jotka eivät ole konsernin käyttöön tai toiminnoille varattuja eivätkä ole tarkoitettu myytäväksi tavanomaisen liiketoiminnan aikana. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät myös sellaiset IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin perusteella taseeseen kirjattavat käyttöoikeusomaisuuserät, kuten maanvuokraoikeudet, jotka käyttötarkoituksensa perusteella luokitellaan sijoituskiinteistöiksi (käyttöoikeuskiinteistö).

Hankintahetkellä omistetut sijoituskiinteistöt kirjataan alkuperäiseen hankintamenuon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon IAS 40:n ja IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen* -standardin mukaisesti. Voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti kaudelle, jona ne syntyvät. Sijoituskiinteistön käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin kiinteistön myynnistä arvostuspäivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuva tavanmukaisessa liiketoimessa ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti.

Osaan SATOn omistamia 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 määräaikaaisia rajoituksia.

Arava- ja korkotukilainoilla rahoitetut kohteet kirjataan alkuperäiseen transaktiomenot sisältävään hankintameneon, johon on lisätty kertyneet investoinnit ja josta on vähennetty kertyneet poistot ja mahdolliset arvonalentumiset. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintameneon tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jollei niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä.

Käyttöoikeuskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintameneon ja sen jälkeen käypään arvoon IFRS 16 - ja IAS 40 -standardien edellyttämällä tavalla. Arvostus perustuu vastaisuudessa maksettavien sopimusvuokrien diskontattuun nykyarvoon, jonka katsotaan vastaavan sopimusten käypää arvoa.

Omistettujen sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat:

- tuottoarvoon vuokralle annetuissa sijoituskiinteistöissä, jotka ovat vapaasti myytävissä, tai myytävissä taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle; ja
- kirjanpidossa jäljellä olevaan hankintameneon arava- ja korkotukilainoilla rahoitetuissa kohteissa, sekä rakentamattomissa tonteissa ja kehityshankkeissa, joiden toteutuminen on epävarmaa.

Katso lisätietoja sijoituskiinteistöjen arvonmääritysmenetelmistä ja niissä käytetyistä oletuksista liitetiedoista 2 ja 13.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Sijoituskiinteistöjen luovutuksista tai käytöstä poistamisesta syntyvät voitot ja tappiot esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintameneon. Muut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin niiden arvioituna taloudellisena vaikutusaikana, jotka ovat seuraavat:

Koneet ja kalusto	5–10 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	3–6 vuotta

Hyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika ja jäännösarvo arvioidaan uudelleen jokaisena tilinpäätöspäivänä. Arvioinnin perusteella havaitut muutokset tulevaisuudessa saatavassa taloudellisessa hyödyssä otetaan huomioon oikaisemalla hyödykkeiden vaikutusaikaa ja jäännösarvoa. Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynneistä ja luovutuksista syntyvät voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan ja esitetään liiketoiminnan muina tuottoina ja kuluina.

Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen vain, jos hyödyke on yksilöitävissä, sen hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu konsernin hyväksi.

Aineeton hyödyke arvostetaan alkuperäiseen hankintameneon poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä. Aineettomat hyödykkeet sisältävät lähinnä atk-ohjelmistoja, jotka poistetaan tasapoistoin 3–6 vuodessa.

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle ottajana)

SATO soveltaa vuokrasopimusten käsittelyyn IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardia. Konserni arvioi, milloin kyseessä on standardin soveltamisalaan kuuluva vuokrasopimus, ja kirjaa sopimuksen alkamishetkellä käyttöoikeusomaisuuserän ja vuokrasopimusvelan taseeseen (pois lukien lyhytaikaiset ja vähäarvoisia hyödykkeitä koskevat vuokrasopimukset).

Käyttöoikeusomaisuuserät kirjataan käyttötarkoituksensa perusteella joko sijoituskiinteistöihin, siltä osin kuin ne luokitellaan sijoituskiinteistöiksi, ja muilta osin tase-erään "Muut käyttöoikeusomaisuuserät".

Muut kuin sijoituskiinteistöiksi luokitellut käyttöoikeusomaisuuserät kirjataan taseeseen vuokrasopimusvelan määräisenä, lisättyinä mahdollisilla alkuvaiheen välittömillä kustannuksilla ja ennallistamiskustannuksilla ja vähennettynä mahdollisilla saaduilla kannustimilla, ja ne poistetaan tasapoistoin niiden arvioituna taloudellisena vaikutusaikana. Taloudellinen vaikutusaika arvioidaan hyödykekohtaisesti, perustuen kyseessä olevan vuokrasopimuksen pituuteen sekä muihin keskeisiin sopimusehtoihin, kuten mahdollisiin jatko- ja lunastusoptioihin. Sijoituskiinteistöiksi luokitellut käyttöoikeusomaisuuserät arvostetaan myöhemmin käypään arvoon (katso yllä kappale "Sijoituskiinteistöt"). Vuokrasopimusvelka kirjataan taseeseen alussa määrään, joka vastaa tulevien vuokramaksujen diskontattua nykyarvoa.

Mikäli sopimukseen sisältyy jatko- tai lunastusoptioita, konserni arvioi, onko option käyttäminen kohtuullisen varmaa, ja huomioi option vaikutuksen hyödykkeen taloudelliseen vaikutusaikaan ja hankintameneon.

Konserni soveltaa IFRS 16:n sallimia käytännön helpotuksia, joiden perusteella lyhytaikaisia vuokrasopimuksia tai sellaisia vuokrasopimuksia, joiden kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen, ei kirjata taseeseen. Lyhytaikaiset vuokrasopimukset ovat sopimuksia, joiden vuokra-aika on enintään 12 kuukautta. Vuokramaksut tällaisista sopimuksista kirjataan vuokrakauden aikana tuloslaskelmaan kuluksi.

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle antajana)

Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä kirjataan tuloslaskelmaan vuokra-ajan kuluessa ja esitetään tuloslaskelmassa liikevaihtona. Vuokralle antajana toimiessaan SATOlla ei ole rahoitusleasingisopimuksiksi luokiteltuja sopimuksia.

Arvonalentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko viitteitä arvonalentumisesta. Mikäli arvonalentumisesta on viitteitä, omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan.

Arvonalentumistappion kirjaamisen yhteydessä poistojen kohteena olevan omaisuuserän taloudellinen vaikutusaika arvioidaan uudelleen. Omaisuuserästä kirjattu arvonalentumistappio perutaan, jos omaisuuserästä kerrytettävissä olevan rahamäärän määrittämiseen käytetyissä arvioissa on tapahtunut arvoa lisäävää muutos. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää, kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista.

Rahoitusinstrumentit

SATOn rahoitusvarat luokitellaan IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat (FVTPL) rahoitusvarat, käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattavat (FVTOCI) rahoitusvarat sekä jaksotettuun hankintameneon arvostetut rahoitusvarat. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä ja perustuu instrumentin sopimuksellisiin ehtoihin sekä konsernin liiketoimintamalliin kyseisen tyyppisille rahoitusinstrumenteille.

Rahoitusvelat luokitellaan IFRS 9:n mukaan jaksotettuun hankintameneon arvostettuihin rahoitusvelkoihin sekä käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin (FVTPL) rahoitusvelkoihin. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä tarkoituksensa perusteella. Muut kuin johdannaisiin liittyvät rahoitusinstrumenttien ostot ja myynnit kirjataan selvityspäivänä. Kaikki johdannaiset kirjataan taseeseen kaupantekopäivänä.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat

Tähän ryhmään on luokiteltu sellaiset johdannaisinstrumentit, jotka eivät täytä IFRS 9 -standardissa määriteltyjä suojauslaskennan ehtoja. Ryhmän rahoitusvarat ja -velat on arvostettu käypään arvoon ja käyvän arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot, sekä realisoitumattomat että realisoituneet, kirjataan tuloslaskelmaan, sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattavat rahoitusvarat

Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattavat rahoitusvarat ovat pääasiassa osakkeita ja osuuksia, ja ne esitetään taseessa muissa pitkäaikaisissa sijoituksissa. Noteerattuihin arvopapereihin tehdyt sijoitukset arvostetaan tilinpäätöksessä toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten perusteella tilinpäätöspäivän kurssiin. Sellaiset noteeraamattomat osakkeet, joiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää, arvostetaan hankintamenoon. Realisoitumattomat arvonmuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvonmuutosrahastossa verovaikutuksella huomioituna. Kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan pois arvonmuutosrahastosta tulosvaikutteisesti vasta, kun sijoitus myydään.

Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvarat

Jaksotettuun hankintamenoan kirjattavat rahoitusvarat sisältävät pääosin lainasaamisia, myyntisaamisia sekä rahavaroja, joista saatavat rahavirrat muodostuvat pääomasta ja mahdollisesta korosta ja joita ei pidetä kaupankäynti-tarkoituksessa. Ne sisältävät taseeseen luonteensa mukaisesti pitkäaikaisiin saamisiin, myyntisaamisiin ja muihin saamisiin tai rahoihin ja pankkisaamisiin.

Lainasaamiset arvostetaan alun perin käypään arvoon transaktiokuluilla lisättynä ja tämän jälkeen jaksotettuun hankintamenoan käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Lyhytaikaiset myyntisaamiset arvostetaan alun perin transaktiöhintaan. Konserni soveltaa myyntisaamisten arvonalentumiseen IFRS 9:n mukaista yksinkertaistettua

menettelyä, jossa se arvioi kullakin raportointihetkellä myyntisaamisten koko voimassaoloajalta odotettavissa olevien luottotappioiden määrän, ja kirjaa tämän arvion perusteella arvonalentumisen tulosvaikutteisesti.

Rahavarat sisältävät käteisvarat, pankkitilit sekä likvidit sijoitukset, joiden juoksuaika hankintahetkellä on kolme kuukautta tai sitä lyhyempi. Luotollisten pankkitilien saldot sisältyvät lyhytaikaisiin velkoihin, mikäli luottoa on käytössä. Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista.

Jaksotettuun hankintamenoan arvostetut rahoitusvelat

Rahoitusvelat kirjataan velan nostohetkellä käypään arvoon saadun vastikkeen määräisenä vähennettynä transaktiokustannuksilla. Myöhemmin korolliset velat esitetään arvostettuna jaksotettuun hankintamenoan käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin, ja ne voivat olla korollisia tai korottomia. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan efektiivisen koron menetelmällä velan juoksuajalle.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

Kaikki johdannaiset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jona konsernista tulee sopimusosapuoli. Jatkoissa ne arvostetaan edelleen käypään arvoon. Voittojen ja tappioiden kirjanpitokäsittely riippuu johdannaissopimuksen käyttötarkoituksesta. Konserni dokumentoi suojausinstrumenttien ja suojattujen kohteiden välisen suhteen sekä arvionsa siitä, ovatko suojauksessa käytetyt johdannaiset erittäin tehokkaita kumoamaan suojattavien kohteiden rahavirtojen muutokset. Tehokkuutta tarkastellaan sekä suojausta aloitettaessa että jokaisena raportointiajankohtana. Koronvaihtosopimusten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla niihin liittyvät tulevat rahavirrat. Korko-optioiden käypä arvo lasketaan käyttämällä tilinpäätöshetken markkinahintoja ja option arvostusmalleja. Konserni käsittelee johdannaissopimukset joko vaihtuvakorkoisten lainojen rahavirran suojauksena tai johdannaissopimuksina, jotka eivät täytä IFRS 9:n mukaisia suojauslaskennan kriteerejä.

Suojauslaskennan piirissä olevien johdannaisinstrumenttien käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvonmuutosrahastossa. Omaan pääomaan merkityt voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan korkokuluihin suojattavien lainojen korkokuluja vastaavasti, samanaikaisesti suojatun erän kanssa. Suojaussuhteen mahdollinen tehoton osuus kirjataan välittömästi rahoituskuluihin. Arvonmuutokset johdannaisista, jotka eivät ole suojauslaskennan piirissä, kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jolla ne syntyvät.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisempien tapahtumien perusteella, ja on todennäköistä, että velvoitteen täyttäminen edellyttää taloudellista suoritusta tai aiheuttaa taloudellisen menetyksen, ja velvoitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti.

Konserni kirjaa ulkopuolisille myydyistä uudisasunnoista rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen. 10-vuotisvarauksen suuruus perustuu kokemuseräiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Lisäksi kirjataan takuuvarausta, kun projektia tuloutetaan tuloslaskelmaan. Takuuvarauksen suuruus perustuu kokemuseräiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta sekä projektikohtaisiin riskeihin.

Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

Tuloutusperiaatteet

SATO käsittelee sellaiset tuottoerät, jotka eivät kuulu jonkin muun standardin soveltamisalaan, IFRS 15 *Myyntituotot asiakassopimuksista* -standardin tuloutusperiaatteiden mukaisesti. Sijoituskiinteistöjen myyntiin sovelletaan lisäksi IAS 40 -standardin luovutusta koskevia säännöksiä. IFRS 15 sisältää viisivaiheisen ohjeistuksen myyntituottojen kirjaamisesta: mihin määrään ja milloin myyntituotot kirjataan. SATO arvioi myyntisopimukseen sisältyvät suoritevelvoitteet, minkä jälkeen myynti kirjataan määräysvallan siirtymisen perusteella joko ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana.

Tuotot sijoituskiinteistöjen myynnistä

Konsernin sijoituskiinteistöjen myynti muodostuu tavallisesti yhdestä suoritevelvoitteesta, jonka tuotto tuloutetaan yhtenä ajankohtana kohteen määräysvallan siirtyessä ostajalle. SATO arvioi tapauskohtaisesti, sisältyykö sopimukseen muita suoritevelvoitteita, kuten olennaista rahoituskomponenttia, sekä määrittää niistä odotettavissa olevan tuoton. Tuotot mahdollisista muista suoritevelvoitteista tuloutetaan ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana, niiden luonteesta riippuen.

Uudisasuntojen myynnin tuloutusperiaatteet

Uudisasuntojen myynti tuloutetaan yhtenä ajanhetkenä silloin, kun määräysvalta myytyyn kohteeseen siirtyy ostajalle. Myytävän asunnon katsotaan muodostavan tällöin yhden suoritevelvoitteen. Rakentamisen aikana myytyjen asuntojen osalta määräysvallan katsotaan siirtyvän kohteen valmistumishetkellä ja valmiiden asuntojen osalta myyntihetkellä.

Tuotot palveluista

Tuotot palveluista, kuten isännöintipalvelusta, tuloutetaan, kun palvelu on suoritettu.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi hyödykkeen hankintamenoa silloin, kun ne välittömästi johtuvat ehdot täyttävän omaisuuserän hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta. Ehdot täyttävä omaisuuserä on sellainen omaisuuserä, jonka saattaminen valmiiksi sille aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Muut vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenoan ja jaksotetaan korkokuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Julkiset avustukset

SATOssa keskeisin julkisen tuen muoto on valtion tukemat korkotuki- ja aravalainat, jossa valtion tukemiin kohteisiin

liittyen saadaan matalakorkoista valtion tukemaa lainaa. Näiden lainojen todelliset korot ovat alhaisempia kuin markkinaehtoisten lainojen osalta korkokulut olisivat. Julkisen tuen kautta saatu korkohyöty on siten IAS 20 *Julkisten avustusten kirjanpidollinen käsittely ja julkisesta tuesta tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* -standardin mukaisesti netotettu korkokuluihin, eikä sitä esitetä erillisenä eränä korkotuotoissa.

Muut suorat julkiset avustukset, esimerkiksi investointiavustukset, kirjataan avustuksen kohteena olevien hyödykkeiden kirjanpitoarvojen vähennyksiksi. Saadut avustukset ovat siten pienentämässä hyödykkeen alkuperäistä hankintamenoa.

Eläkejärjestelyt

SATOn voimassa olevat eläkejärjestelyt on luokiteltu maksupohjaisiksi eläkejärjestelyiksi. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin suoritettut maksut kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan, sillä kaudella, johon maksusuoritus liittyy. Konsernilla ei ole oikeudellista eikä tosiasiallista velvoitetta lisämaksujen suorittamiseen, mikäli maksujen saajataho ei pysty suoriutumaan kyseisten eläke-etuuksien maksamisesta.

Tuloverot

Tuloverot sisältävät tilikauden veronalaiseen voittoon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisu sekä laskennallisten verojen muutokset. Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotuksellisten arvojen ja niiden IFRS:n mukaisten kirjanpitoarvojen välisistä eroista. Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa. Suurimmat väliaikaiset erot SATOssa syntyvät käypään arvoon tuloslaskelman kautta arvostetuista sijoituskiinteistöistä ja käypään arvoon laajan tuloksen erien kautta arvostetuista rahoitusinstrumenteista. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Nettovuokratuotot

Nettovuokratuotot ovat nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihdosta vähennetään sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut.

Liikevoitto

Liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu, kun nettovuokratuottoihin lisätään sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot, osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista sekä liiketoiminnan muut tuotot, ja kun siitä vähennetään myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut, sijoituskiinteistöjen luovutustappiot sekä liiketoiminnan muut kulut. Lisäksi siihen lisätään tai siitä vähennetään sijoituskiinteistöjen realisoitumaton käyvän arvon muutos. Kurssierot sisältyvät liikevoittoon, mikäli ne syntyvät tavanomaiseen liiketoimintaan liittyvistä eristä. Rahoitukseen liittyvät kurssierot kirjataan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Päättäneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit

Päättäneellä tilikaudella sovelletuilla uusilla IFRS-standardeilla, standardien muutoksilla ja IFRIC-tulkinnolla ei ole ollut olennaista vaikutusta konserniin.

Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit sekä tulkinnat

1.1.2025 tai sen jälkeen voimaan astuvilla uusilla IFRS-standardeilla, standardien muutoksilla ja IFRIC-tulkinnolla ei arvioida olevan olennaista vaikutusta konserniin.

2. JOHDON HARKINTAAN PERUSTUVAT RATKAISUT JA KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN TAUSTALLA OLEVAT KESKEISET ARVIOT JA OLETUKSET

Tilinpäätöstä laadittaessa edellytetään tietyiltä osin harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa sekä arvioiden ja oletusten tekemistä, jotka vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja ehdollisten velkojen määrään sekä tuloslaskelman tuottojen ja kulujen määrään. Seuraavassa on esitetty tilinpäätöksen alueet, joissa tehdyillä arvioilla, oletuksilla ja harkinnalla on olennaisin vaikutus tilinpäätöksen laatimiseen.

Johdon harkintaa edellyttävät ratkaisut

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa johto on käyttänyt harkintaa erityisesti seuraavien ratkaisujen osalta, joilla on olennainen vaikutus raportoitujen tilinpäätöserien määriin.

- Hankintojen luokitteleminen. Konserni hankkii tytäryhtiöitä, jotka omistavat kiinteistöjä. Hankintahetkellä konserni harkitsee jokaisen hankinnan kohdalla, onko kyseessä liiketoiminnan vai varojen hankinta. Konserni harkitsee, edustaako hankinta IFRS 3 *Liiketoimintojen yhdistäminen* -standardin mukaista liiketoimintaa, toisin sanoen saadaanko hankinnassa kiinteistön lisäksi yhtenäinen joukko toimintoja ja prosesseja. Jos hankittu tytäryhtiö ei muodosta liiketoimintaa, käsitellään hankinta varojen ja velkojen ryhmän hankintana. Hankintameno kohdistetaan hankituille varoille ja veloille niiden suhteellisiin käypiin arvioihin perustuen, eikä liikearvoa tai laskennallisia veroja kirjata.
- Kiinteistöjen luokitteleminen. Konserni määrittää, luokitellaanko kiinteistö sijoituskiinteistöksi vai käyttöomaisuudeksi. Sijoituskiinteistöt muodostuvat maa-alueista sekä rakennuksista (mukaan lukien niihin kohdistuvat investoinnit), jotka eivät ole konsernin omaan käyttöön tai toimintoihin varattuja, tai tavanomaisessa liiketoiminnassa myytäväksi tarkoitettuja, vaan niitä pidetään ensisijaisesti vuokratuottojen hankkimiseksi ja sijoitetun pääoman arvon kasvattamiseksi. Kyseisissä kiinteistöissä sijaitsevat tilat on vuokrattu olennaisilta osin vuokralaisille. Käyttöomaisuuskiinteistöt ovat muita kiinteistöjä kuin

sijoituskiinteistöjä, ja ne ovat konsernin omaan käyttöön tai toimintoihin varattuja.

Keskeiset arviot ja oletukset

Tilinpäätöstä laadittaessa tehty arviot ja oletukset perustuvat johdon aikaisempaan kokemukseen, parhaaseen tilinpäätöshetkellä käytettävissä olevaan tietoon tapahtumista ja muista tekijöistä, kuten tulevaisuutta koskevista odotuksista, joiden katsotaan olevan olosuhteet huomioon ottaen järkeviä. Näihin liittyvästä epävarmuudesta johtuen on mahdollista, että lopulliset toteumat poikkeavat olennaisesti tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista. Arvioiden ja oletusten toteutumista sekä näiden taustalla olevien tekijöiden muutoksia seurataan konsernissa käyttämällä sekä sisäisiä että ulkoisia tietolähteitä.

Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutoskautta että myöhempiä kausia, arvion muutoksesta johtuva vaikutus kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle että tuleville kausille.

Keskeiset arviot ja oletukset, joihin arvioidaan liittyvän olennainen riski vastaisuudessa tapahtuvista kirjanpidollisten arvioiden tarkistuksista, on kuvattu seuraavassa.

- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään käyttäen tunnettuja arvostusmenetelmiä sekä IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen* -standardin mukaisia periaatteita. Kiinteistöjen markkinahinnat eivät ole tarkasteltavissa noteeratuilla markkinoilla, joten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen suoritetaan käyttäen epäsuoria arvostusmenetelmiä, jotka edellyttävät useita konsernin johdon oletuksia. Pääosalle konsernin sijoituskiinteistöistä käyvän arvon määrittäminen tapahtuu tuottoarvomenetelmää käyttäen, jossa kohteiden ennustetut tulevat kassavirrat diskontataan nykyarvoonsa. Kassavirtaennusteet edellyttävät arvioiden ja oletusten tekemistä kohteiden vastaisesta vuokratasosta, vakaakäytöstä, hoitokuluista sekä peruskorjaustarpeista. Diskonttokorko puolestaan muodostuu arvioidusta tuottovaatimuksesta (yield) ja

inflaatio-oletuksesta. Konsernin käyttämistä menetelmistä ja oletuksista sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä on lisätietoja liitetiedossa 13.

- Asuntohankkeista kirjattavien varausten määrä edellyttää arvioita hankkeista aiheutuvista velvoitteista. Varausten määrä perustuu johdon arvioon jokaisen projektin ominaisista riskeistä. Johto tarkastelee arviossaan keskeisiä projekteihin liittyviä teknisiä, sopimusperusteisia ja oikeudellisia tekijöitä, sekä ottaa huomioon konsernin aiemman kokemuksen vastaavista projekteista.

3. SEGMENTTILIITETIEDOT

SATOna on yksi toimintasegmentti. SATOn merkittävät operatiiviset päätökset tekee hallitus, joka tarkastelee toimintaa yhtenä kokonaisuutena.

SATO sai 14.4.2023 päätökseen Venäjän liiketoiminnan myynnin. Myynnin jälkeen konserni toimii yhdellä maantieteellisellä alueella, joka on Suomi.

SATOna ei ole sellaisia yksittäisiä asiakkaita, joilta saadut tuotot olisivat vähintään 10 % koko konsernin tuotoista.

milj. €	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Liikevaihto alueittain		
Suomi	304,1	287,1
Venäjä	-	1,3
Yhteensä	304,1	288,4

Pitkäaikaiset varat alueittain
SATOn pitkäaikaiset varat sijaitsevat Suomessa.

4. MYYTYJEN SIOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

milj. €	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot / -tappiot		
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	5,3	0,4
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-4,6	-19,0
Yhteensä	0,7	-18,7

Tuotto sijoituskiinteistöjen luovutuksista muodostuu myytyjen sijoituskiinteistöjen kauppahinnasta vähennettynä myytyjen sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla. Myytyjen sijoituskiinteistöjen kauppahinnasta on vähennetty kaupankäynnistä aiheutuneet kustannukset. Myytyjen sijoituskiinteistöjen käypä arvo tarkoittaa edellisessä julkaistussa taseessa esitettyä käypää arvoa, johon on lisätty mahdolliset kaudella aktivoidut lisäinvestoinnit.

SATO sai 14.4.2023 päätökseen Venäjän liiketoiminnan myynnin. Venäjän liiketoimintaan liittyvät muuntoerot on esitetty omalla rivillään.

Yhteenvedo merkittävimmistä investoinneista ja realisoinneista on esitetty liitetiedossa 13. Sijoituskiinteistöt.

milj. €	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Tuotot sijoitusasuntojen myynnistä		
Sijoitusasuntojen myyntituotot	2,4	58,9
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-1,9	-69,7
Muuntoerot	-	-6,3
Yhteensä	0,5	-17,1

milj. €	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Tuotot maa-alueiden myynnistä		
Maa-alueiden myyntituotot	4,4	0,5
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-4,2	-2,1
Yhteensä	0,2	-1,6
Yhteensä	0,7	-18,7

5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

milj. €	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Liiketoiminnan muut tuotot		
Uudisasuntojen myyntituotot	0,7	0,4
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-0,8	-1,4
Muut tuotot	0,6	1,1
Yhteensä	0,4	0,0

milj. €	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Liiketoiminnan muut kulut		
Luottotappiot, kaudella kuluksi kirjattu määrä	-4,3	-2,8
Jälkiperintätuotot	1,1	1,5
Muut kulut	0,2	-1,7
Yhteensä	-2,9	-3,0

6. TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

milj. €	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Henkilöstökulut		
Palkat	18,0	18,0
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt	3,0	3,4
Muut henkilösivukulut	0,5	0,7
Yhteensä	21,4	22,1

Tiedot johdon työsuhde-etuuksista esitetään liitetiedossa 32. Lähipiiritapahtumat. Keskimäärin konsernin henkilökunta tilikaudella on ollut 315 henkilöä (333).

7. TILINTARKASTAJIEN PALKKIOT

milj. €	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Tilintarkastajien palkkiot		
Tilintarkastus	0,2	0,2
Muut tilintarkastukseen liittyvät toimeksiannot	0,1	0,0
Yhteensä	0,3	0,2

Tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy.

Tilintarkastukseen katsotaan kuuluvat palkkiot, jotka koskevat konsernitilinpäätöksen tilintarkastusta sekä SATOn ja sen tytäryritysten tilintarkastusta. Muihin tilintarkastukseen liittyviin toimeksiantoihin luetaan tilintarkastukseen liittyvät varmennus- ja muut palvelut.

8. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

milj. €	Liite	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Poistot ja arvonalentumiset hyödykeryhmittäin			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14	1,1	1,1
Aineettomat hyödykkeet	15	2,1	1,8
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	16	1,3	1,1
Yhteensä		4,5	4,1

9. TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISMENOT

Tutkimus- ja kehittämismenoja on kirjattu tilikaudella 0,6 milj. € (0,5) tuloslaskelmaan ja kehittämismenoja on aktivoitu taseeseen 1,6 milj. € (1,9).

10. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

milj. €	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Rahoitustuotot		
Korkotuotot lainoista	6,4	2,3
Korkotuotot johdannaisista	16,6	14,2
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0,0	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos tulosvaikutteisesti kirjatuista rahoitusvaroista	-	1,2
Muut rahoitustuotot	5,8	-
Yhteensä	28,9	17,7

milj. €	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Rahoituskulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatuista rahoitusveloista	-90,8	-73,7
Korkokulut johdannaisista	-5,9	-5,2
Korkokulut vuokrasopimusveloista*	-3,5	-3,3
Valuuttakurssitappiot	0,0	-0,1
Käyvän arvon muutos tulosvaikutteisesti kirjatuista rahoitusveloista	-0,4	-
Muut rahoituskulut	-8,4	-7,5
Yhteensä	-109,0	-89,8

Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-80,1	-72,2
---------------------------------	-------	-------

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

11. TULOVEROT

milj. €	Liite	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:			
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		13,5	15,5
Edellisten tilikausien verot		0,0	0,1
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	21	7,8	-47,5
Yhteensä		21,3	-31,9

SATOn verokulun ja emoyhtiön kotimaan verokannalla (20 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

milj. €	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Tulos ennen veroja	105,4	-185,8
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	21,1	-37,2
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut ja verovapaat tulot	-0,1	1,3
Laskennallisten verosaamisten arvostus	-	3,0
Verot aiemmilta tilikausilta	0,0	0,1
Muut erät	0,2	0,9
Oikaisut yhteensä	0,2	5,2
Verot tuloslaskelmassa	21,3	-31,9
Efektiivinen verokanta, %	20,2	17,2

12. OSAKEKOHTAINEN TULOS

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrään painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana. SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2024 oli 85 062 444 (56 783 067). SATO Oyj:n hallussa oli tilinpäätöshetkellä 166 000 omaa osaketta (166 000).

	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Emoyhtiön omistajille jakautuva tilikauden tulos, milj. €	84,1	-153,9
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, milj. kpl	81,1	56,6
Osakekohtainen tulos, €		
Laimentamaton	1,04	-2,72
Laimennettu	1,04	-2,72

13. SIOITUSKIINTEISTÖT

milj. €	Liite	2024	2023
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.			
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt		36,1	0,0
Lisäinvestoinnit		40,4	151,7
Myydyt sijoituskiinteistöt		-7,5	-70,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	33	1,3	1,8
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä		0,5	2,9
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta*		12,0	-249,3
Valuuttakurssierot, ei tulosvaikutteiset		-	1,7
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	16	3,0	2,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.		4 971,4	4 885,7

* Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältävät valuuttakurssivoittoja ja -tappioita 0,0 milj. € (0,1).

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat kauden aikana:

30.11.2020 tehtyyn esisopimukseen perustuen SATO Oyj ja Senaatti-kiinteistöt allekirjoittivat 7.3.2024 lopullisen kiinteistökaupan tulevasta asuinrakennusten korttelialueen hankinnasta Helsingin Viikissä. Korttelialuetta koskeva asemakaava vahvistui 1.2.2024. Maakaarenkuja 2:ssa sijaitsevalla tontilla on asuinrakennusoikeutta noin 300–350 uudelle asunnolle.

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen realisoinnit kauden aikana:

30.4.2024 SATO toteutti Hartela Etelä-Suomi Oy:n ja Hartela Länsi-Suomi Oy:n kanssa tonttikaupan, jonka myötä SATO myi Hartelalle yhteensä kolme tonttia, joista kaksi sijaitsee Kirkkonummella ja yksi Turussa. 13.6.2024 SATO allekirjoitti esisopimuksen VRP Rakennuspalvelut Oy:n kanssa. Esisopimuksen toteutumisen myötä SATO tulee tulevina vuosina myymään VRP Rakennuspalvelut Oy:lle vaiheittain kolme tonttia, joista kaksi sijaitsee Espoossa ja yksi Helsingissä.

29.8.2024 SATO toteutti tonttinvaihtokaupan, jossa Helsingin kaupungille myytiin noin 1 796 m² suuruinen vuokraoikeusalue Helsingin Myllypurosta. SATO puolestaan osti Helsingin kaupungilta kaksi asuinkerrostalotonttia samasta korttelista, jossa sijaitsee ennestään kaksi SATOn asuinkäytössä olevaa kerrostaloa. Ostettujen tonttien uusi asemakaava mahdollistaa tulevina vuosina noin 200 uuden asunnon sekä pysäköintilaitoksen rakentamisen nykyisten 54 asunnon tilalle.

15.11.2024 SATO allekirjoitti kiinteistökaupan esisopimuksen JM Suomi Oy:n kanssa SATOn kehittämästä asuinkerrostalotontista Helsingin Lauttasaaressa. Esisopimuksen perusteella SATO tulee myymään kyseisen kiinteistön JM Suomi Oy:lle tammikuussa 2025.

Sijoituskiinteistöjen arvostuseriaatteen

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 86,3 % 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, sekä arvostusmenetelmän muutoksesta (katso alla kohta "Tuottoarvomenetelmä").

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, vuokranmäärittelyyn ja luovutukseen liittyviä määräaikaaisia rajoituksia.

SATOn omistamien sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen perustuu sisäiseen kvartaaleittain tehtävään arviointiprosessiin, joka on kehitetty yhdessä ulkopuolisen asiantuntijan (nykyisin: JLL) kanssa. Ulkopuolinen asiantuntija antaa puolivuositain lausunnon SATOn sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisessä soveltamista arviointimethodista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Osana arviointia ulkopuolinen arvioitsija kiertää läpi jokaisen SATOn sijoituskohteen kolmen vuoden aikana. Arvonmäärittämisessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy konsernin johtoryhmä. Kvartaalien aikana tapahtuneet arvomuutokset analysoidaan kvartaalin arvonmäärittämisessä yhteydessä. Käyvän arvon muutokset ja arvonmäärittämisestä tulokset raportoidaan konsernin johtoryhmälle ja hallitukselle.

Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenojen, joihin on sisällytetty transaktiomenot. Ne arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka konsernin arvion mukaan saataisiin kiinteistön myynnistä arvostuspäivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa, ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintamenojen tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jollei niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä. SATOn käyttämät arvostusmenetelmät omistetuille sijoituskiinteistöille ovat tuottoarvomenetelmä ja hankintameno eli tasearvo.

SATOn käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät asuin- ja vuokra-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. Liitetiedossa 16 on esitetty lisätietoja konsernin vuokrasopimuskannasta.

Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvomenetelmällä arvostetaan pääosa konsernin vuokralle annetuista sijoituskiinteistöistä. Menetelmä perustuu kassavirta-analyysiin, jossa 10 vuoden kassavirtaennusteet ja päätearvo diskontataan nykyarvoonsa. Kassavirrat perustuvat ennusteisiin kohteiden vuokratasosta, vakaudesta, hoitokuluista sekä peruskorjaustarpeista. Diskonttokorko muodostuu tuottovaatimuksesta ja inflaatioennusteesta. Tuottovaatimet määritellään perustuen kohteiden sijaintiin, ikään ja tekniseen kuntoon.

Ulkopuolinen asiantuntija (JLL) on antanut SATOn 31.12.2024 arvonmäärittämisestä lausunnon, ja arvioinnin piirissä olleiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo konsernitilinpäätöksessä vastaa tätä lausuntoa.

Seuraavassa taulukossa on esitetty tuottoarvomenetelmällä arvostettujen sijoituskiinteistöjen keskeiset syöttötiedot 31.12.2024.

	Keskimäärin
Tuottovaatimus, %	4,3
Pitkän aikavälin taloudellinen vuokrausaste, %	98,0
Hoitokulut, euroa/m²/kk	4,9
Hoitokulujen kasvuoletus, %	2,3
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	2,3
Inflaatio-oletus, %	1,8

Hankintameno

Arava- ja korkotukilainoilla rahoitetut kohteet arvostetaan hankintamenojen mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä, minkä arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintamenojen tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jollei niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä.

milj. €	Liite	31.12.2024	31.12.2023
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Tuottoarvo		4 636,7	4 563,9
Tasearvo		278,0	267,1
Omistettujen sijoituskiinteistöjen yhteensä		4 914,7	4 831,0
Käyttöoikeuskiinteistöt	16	56,7	54,7
Sijoituskiinteistöjen yhteensä		4 971,4	4 885,7

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyysanalyysi, tuottoarvokohteet

Seuraavassa taulukossa on havainnollistettu, miten muutokset tuottoarvomenetelmällä arvostettujen sijoituskiinteistöjen keskeisissä laskentaparametreissa vaikuttaisivat kiinteistösalkun käypään arvoon, kun yhtä parametria kerrallaan muutetaan. Käytännössä kiinteistömarkkinoilla tapahtuvat muutokset usein heijastuvat useampaan kuin yhteen muuttujaan samanaikaisesti.

Muutos %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Tuottovaatimus, milj. €	473,4	224,2		-202,8	-387,0
Vuokratuotot, milj. €	-505,4	-252,7		252,7	505,4

Muutos %-yksikköä	-1 %	0 %	1 %
Taloudellinen vuokrausaste, milj. €	-60,6		60,6

Kaikki SATOn sijoituskiinteistöt luokitellaan IFRS 13 mukaan käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasolle 3 sisällytetään erät joiden käyvän arvon määrittämisessä on käytetty omaisuuserää tai velkaa koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

14. AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

2024

milj. €	Liite	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.		9,2	1,7	10,9
Lisäykset		0,4	0,1	0,4
Vähennykset		-0,5	0,0	-0,5
Siirrot erien välillä		0,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.		9,0	1,8	10,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		6,3	1,2	7,5
Vähennysten kertyneet poistot		-0,5	-	-0,5
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	8	1,1	0,0	1,1
Siirrot erien välillä		-	-	-
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		6,9	1,2	8,2
Kirjanpitoarvo 1.1.		2,8	0,5	3,3
Kirjanpitoarvo 31.12.		2,1	0,5	2,6

2023

milj. €	Liite	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.		8,4	1,6	10,0
Lisäykset		1,2	0,1	1,3
Vähennykset		-0,4	0,0	-0,4
Siirrot erien välillä		0,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.		9,2	1,7	10,9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		5,6	1,1	6,7
Vähennysten kertyneet poistot		-0,3	-	-0,3
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	8	1,0	0,0	1,1
Siirrot erien välillä		0,0	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		6,3	1,2	7,5
Kirjanpitoarvo 1.1.		2,8	0,5	3,3
Kirjanpitoarvo 31.12.		2,8	0,5	3,3

15. AINEETTOMAT KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

2024

milj. €	Liite	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.		0,0	19,0	19,0
Lisäykset		-	1,6	1,6
Vähennykset		-	-	-
Siirrot erien välillä		-	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.		0,0	20,6	20,6
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		0,0	11,8	11,8
Vähennysten kertyneet poistot		-	-	-
Tilikauden poistot	8	-	2,1	2,1
Siirrot erien välillä		-	-	-
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		0,0	13,9	13,9
Kirjanpitoarvo 1.1.		0,0	7,2	7,2
Kirjanpitoarvo 31.12.		0,0	6,7	6,7

2023

milj. €	Liite	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.		0,0	17,2	17,2
Lisäykset		-	1,9	1,9
Vähennykset		-	-0,1	-0,1
Siirrot erien välillä		-	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.		0,0	19,0	19,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		0,0	10,1	10,1
Vähennysten kertyneet poistot		-	-	-
Tilikauden poistot	8	-	1,8	1,8
Siirrot erien välillä		-	-0,1	-0,1
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		0,0	11,8	11,8
Kirjanpitoarvo 1.1.		0,0	7,1	7,1
Kirjanpitoarvo 31.12.		0,0	7,2	7,2



16. VUOKRASOPIMUKSET

Käyttöoikeusomaisuuserät
2024

milj. €	Liite	Käyttöoikeus- kiinteistöt*	Muut käyttöoikeus- omaisuuserät, toimitilat	Muut käyttöoikeus- omaisuuserät, autot	Yhteensä
Kirjanpitoarvo 1.1.		54,7	4,2	-	58,9
Lisäykset		-	-	0,9	0,9
Vähennykset		-0,1	-	-	-0,1
Sopimuskannan uudelleenarvostus		3,0	0,2	0,0	3,2
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	13	-0,9	-	-	-0,9
Tilikauden poistot	8	-	-1,2	-0,1	-1,3
Kirjanpitoarvo 31.12.		56,7	3,2	0,9	60,8

2023

milj. €	Liite	Käyttöoikeus- kiinteistöt*	Muut käyttöoikeus- omaisuuserät, toimitilat	Muut käyttöoikeus- omaisuuserät, autot	Yhteensä
Kirjanpitoarvo 1.1.		52,6	4,9	-	57,5
Lisäykset		-	-	-	-
Vähennykset		-	-	-	-
Sopimuskannan uudelleenarvostus		2,9	0,5	-	3,4
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	13	-0,8	-	-	-0,8
Tilikauden poistot	8	-	-1,1	-	-1,1
Kirjanpitoarvo 31.12.		54,7	4,2	-	58,9

* Käyttöoikeuskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon ja esitetään taseessa osana sijoituskiinteistöjä. Katso lisätietoja liitetiedosta 13.

SATO kirjaa vuokrasopimukset IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin mukaisesti. SATO on kirjannut standardin soveltamisalaan kuuluvista vuokrasopimuksista käyttöoikeusomaisuuseriä sijoituskiinteistöihin, siltä osin kuin ne luokitellaan sijoituskiinteistöiksi (käyttöoikeuskiinteistöt, katso liitetieto 13), ja muilta osin tase-erään "Muut käyttöoikeusomaisuuserät".

Käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät maanvuokrasopimuksia, jotka liittyvät asuinkohteille vuokrattuihin maa-alueisiin. Konsernin maanvuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva vuokra-aika kauden lopussa oli 16,8 vuotta (16,9). Niistä maksettavat vuokrat ovat indeksisidonnaisia. Muut käyttöoikeusomaisuuserät sisältävät SATOn omassa käytössä olevien tilojen vuokrasopimuksia sekä autojen leasingsopimuksia. Kaikki SATOn toimitiloja koskevat vuokrasopimukset erääntyvät alle kymmenen vuoden kuluessa ja niistä maksettavat vuokrat ovat indeksisidonnaisia. Kaikki SATOn autoja koskevat leasingsopimukset erääntyvät alle viiden vuoden kuluessa.

Konserni on kirjannut tilikaudella myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kuluihin 0,2 milj. € (0,1) lyhytaikaisista vuokrasopimuksista johtuvia vuokratulujä. Konsernin kassaperusteisesti maksamat vuokrat olivat kauden aikana yhteensä 5,9 milj. € (5,4).

Vuokrasopimusvelat

milj. €	31.12.2024	31.12.2023
Pitkäaikaiset		
Maanvuokrasopimuksista	52,7	50,9
Muista vuokrasopimuksista, toimitilat	2,3	3,3
Muista vuokrasopimuksista, autot	0,7	-
Yhteensä	55,7	54,2
Lyhytaikaiset		
Maanvuokrasopimuksista	4,3	4,0
Muista vuokrasopimuksista, toimitilat	1,2	1,2
Muista vuokrasopimuksista, autot	0,2	-
Yhteensä	5,8	5,3
Yhteensä	61,5	59,5

17. OSUUDET MUISSA YHTEISÖISSÄ

Konsernin rakenne

SATOlla on 11 (13) konsernin kannalta yksittäin tarkasteltuna olennaista tytäryritystä. Tytäryritykset ovat yhteisöjä, joihin SATOlla on määräysvalta, ja ne konsolidoidaan konsernitilinpäätökseen. Yhdessäkään konsernin tytäryrityksistä ei ole olennaista määräysvallattomien omistajien omistusosuutta.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt, joissa osakeomistus oikeuttaa määrätyn tilan hallintaan, käsitellään konsernitilinpäätöksessä yhteisinä toimintoina. Mikään näistä yhteisöistä ei ole yksinään olennainen konsernin kannalta. SATO käsittelee yhteiset toiminnot konsernitilinpäätöksessä IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin edellyttämällä tavalla, kirjaamalla järjestelyyn liittyvät varansa ja velkansa, mukaan lukien omistusosuutensa mukaisen osuuden yhteisistä varoista ja veloista, sekä järjestelyyn liittyvät tuottoensa ja kulunsa, mukaan lukien omistusosuutensa mukaisen osuuden yhteisistä tuotoista ja kuluista.

Luettelo kaikista konsernin ja emoyrityksen omistamista yrityksistä on esitetty liitetiedossa 35.

Voitonjakorajoitukset

Yleishyödylliseen toimintaan liittyvillä tytäryrityksillä on voitonjakoon liittyviä rajoituksia. Lisää rajoituksista on kerrottu liitetiedossa 24. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot.

Yhteisyritykset ja osakkuusyhtiöt

SATOlla ei ole ollut konsernin kannalta olennaisia yhteisyrityksiä tai osakkuusyhtiöitä tilikausina 2024 tai 2023.



18. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN ARVOT LUOKITTAIN

31.12.2024

						Käyvät arvot hierarkiatasoin		
milj. €	Liite	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	Jaksotettu hankintameno	Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Pitkäaikaiset rahoitusvarat								
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	19	1,0	-	-	1,0	-	1,0	-
Johdannaissaamiset	26	14,4	0,8	-	15,2	-	15,2	-
Yhteensä		15,4	0,8	-	16,2			
Lyhytaikaiset rahoitusvarat								
Myyntisaamiset	22	-	-	6,2	6,2	-	6,2	-
Johdannaissaamiset	26	0,6	-	-	0,6	-	0,6	-
Rahavarat	23	-	-	31,3	31,3	-	31,3	-
Yhteensä		0,6	-	37,5	38,1			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat								
Joukkovelkakirjalainat	25	-	-	571,8	571,8	546,8	-	-
Muut lainat	25	-	-	1 137,2	1 137,2	-	1 143,7	-
Johdannaisvelat	26	0,6	-	-	0,6	-	0,6	-
Yhteensä		0,6	-	1 709,0	1 709,6			
Lyhytaikaiset rahoitusvelat								
Joukkovelkakirjalainat	25	-	-	-	-	-	-	-
Muut lainat	25	-	-	261,1	261,1	-	261,1	-
Johdannaisvelat	26	-	-	-	-	-	-	-
Ostovelat	28	-	-	7,8	7,8	-	7,8	-
Yhteensä		-	-	268,9	268,9			

31.12.2023

						Käyvät arvot hierarkiatasoin		
milj. €	Liite	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	Jaksotettu hankintameno	Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Pitkäaikaiset rahoitusvarat								
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	19	1,0	-	-	1,0	-	1,0	-
Johdannaissaamiset	26	21,8	1,2	-	23,0	-	23,0	-
Yhteensä		22,8	1,2	-	24,1			
Lyhytaikaiset rahoitusvarat								
Myyntisaamiset	22	-	-	6,3	6,3	-	6,3	-
Johdannaissaamiset	26	0,4	-	-	0,4	-	0,4	-
Rahavarat	23	-	-	7,0	7,0	-	7,0	-
Yhteensä		0,4	-	13,3	13,7			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat								
Joukkovelkakirjalainat	25	-	-	398,6	398,6	341,2	-	-
Muut lainat	25	-	-	1 117,7	1 117,7	-	1 119,6	-
Johdannaisvelat	26	0,1	-	-	0,1	-	0,1	-
Yhteensä		0,1	-	1 516,3	1 516,4			
Lyhytaikaiset rahoitusvelat								
Joukkovelkakirjalainat	25	-	-	350,0	350,0	343,0	-	-
Muut lainat	25	-	-	292,9	292,9	-	292,9	-
Johdannaisvelat	26	-	-	-	-	-	-	-
Ostovelat	28	-	-	4,4	4,4	-	4,4	-
Yhteensä		-	-	647,4	647,4			

Rahavirran suojauslaskennan piirissä olevat johdannaiset on arvostettu käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta.

Käyvän arvon hierarkiatasolle 1 määritettyjen varojen ja velkojen arvot perustuvat markkinanoteerauksiin. Hierarkiataason 2 käyvät arvot perustuvat diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

19. MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET

milj. €	31.12.2024	31.12.2023
Muut pitkäaikaiset sijoitukset		
Muut osuudet	1,0	1,0
Yhteensä	1,0	1,0

SATO esittää muut pitkäaikaiset sijoitukset jaettuna noteerattuihin osakkeisiin ja muihin osuuksiin. Näiden varojen realisoitumattomat arvomuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja ne sisältävät oman pääoman arvomuutosrahastoon verovaikutus huomioon ottaen. Muut osuudet sisältävät omistuksia pörssinoteeraamattomissa yhtiöissä. Omistukset on arvostettu hankintamenoon, mikäli niiden käyvät arvot eivät ole luotettavasti määriteltävissä.

20. PITKÄAIKAISET SAAMISET

milj. €	31.12.2024	31.12.2023
Pitkäaikaiset saamiset		
Muut pitkäaikaiset saamiset	2,6	3,1
Yhteensä	2,6	3,1

21. LASKENNALLISTEN VEROJEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA

2024

milj. €	1.1.	Muut oikaisut	Tulos-vaikutteisesti kirjatut	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	Ostetut / myydyt tytäryhtiöt	31.12.
Laskennalliset verosaamiset						
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	0,4	-	0,3	0,1	-	0,9
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	10,1	-	-4,1	-	-	6,0
Yhteensä	10,5	-	-3,8	0,1	-	6,9
Laskennalliset verovelat						
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	326,8	-	7,7	-	-	334,5
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	5,5	-	0,8	-1,5	-	4,8
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	32,3	-	-4,5	-	-	27,8
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	0,0	-	-	-	-	0,0
Kohdistetuista hankintamenoista	1,6	-	-	-	-	1,6
Yhteensä	366,1	-	4,1	-1,5	-	368,8

2023

milj. €	1.1.	Muut oikaisut	Tulos-vaikutteisesti kirjatut	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	Ostetut / myydyt tytäryhtiöt	31.12.
Laskennalliset verosaamiset						
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	0,4	-	0,1	0,0	-	0,4
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	5,6	0,0	4,5	-	-	10,1
Yhteensä	6,0	0,0	4,6	0,0	-	10,5
Laskennalliset verovelat						
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	366,1	-0,8	-41,6	-0,2	3,2	326,8
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	8,8	-	0,0	-3,3	-	5,5
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	36,6	-	-4,3	-	-	32,3
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	0,0	-	-	-	-	0,0
Kohdistetuista hankintamenoista	1,6	-	-	-	-	1,6
Yhteensä	413,1	-0,8	-46,0	-3,5	3,2	366,1

22. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

milj. €	Liite	31.12.2024	31.12.2023
Myyntisaamiset ja muut saamiset			
Myyntisaamiset	18	6,2	6,3
Siirtosaamiset		5,7	119,8
Muut saamiset		3,5	3,0
Yhteensä		15,4	129,1

31.12.2024

milj. €	Bruttomäärä	Odotetut luottotappiot	Kirjanpitoarvo
Myyntisaamisten ikäjakauma			
Ei-erääntyneet ja alle yhden kuukauden erääntyneet	3,7	-1,1	2,7
1–6 kuukautta erääntyneet	2,8	-0,8	2,0
Yli 6 kuukautta erääntyneet	3,4	-1,9	1,5
Yhteensä	9,9	-3,7	6,2

31.12.2023

milj. €	Bruttomäärä	Odotetut luottotappiot	Kirjanpitoarvo
Myyntisaamisten ikäjakauma			
Ei-erääntyneet ja alle yhden kuukauden erääntyneet	4,6	-0,7	3,9
1–6 kuukautta erääntyneet	2,1	-0,6	1,5
Yli 6 kuukautta erääntyneet	2,1	-1,2	0,9
Yhteensä	8,8	-2,5	6,3

SATO kirjaa luottotappiovarauksen lyhytaikaisista myyntisaamisista IFRS 9 -standardin mukaisesti. Konserni soveltaa myyntisaamisten arvonalentumiseen standardin sallimaa yksinkertaistettua menettelyä, jossa se arvioi kullakin raportointihetkellä myyntisaamisten koko voimassaoloajalta odotettavissa olevien luottotappioiden määrän, ja kirjaa tämän arvion perusteella arvonalentumisen tulosvaikutteisesti. Kirjatun luottotappiovarauksen määrä kauden lopussa oli 3,7 milj. € (2,5).

milj. €	Liite	31.12.2024	31.12.2023
Siirtosaamisten erittely			
Osakeantisaamiset	24	-	113,0
Vuokraustoiminta		0,3	1,0
Rakennuttamistoiminta		0,0	0,0
Ennakkomaksut		0,7	0,7
Korkosaamiset		4,0	4,7
Johdannaissaamiset	26	0,6	0,4
Muut siirtosaamiset		0,0	0,0
Yhteensä		5,7	119,8

23. RAHAVARAT

milj. €	Liite	31.12.2024	31.12.2023
Rahavarat	18	31,3	7,0
Yhteensä		31,3	7,0

Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista. Tilinpäätöshetkellä yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat olivat 0,1 milj. € (1,6).

24. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

milj. €	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus ovat:		
Osinko 0,00 (0,00) euroa/osake	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0

SATO ei maksanut pääomanpalautusta 2024 tai 2023.

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

Osakkeet

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2024 oli 4 442 192 euroa, joka oli täysin maksettu, jakautuen 85 062 444 osakkeeseen. Yhtiön hallussa oli raportointihetkellä 166 000 omaa osaketta. SATOlla on yksi osakesarja, jonka kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Vuoden 2023 lopussa käynnistetty osakeanti päättyi helmikuussa, ja SATO sai annista noin 200 miljoonan euron bruttovarat. Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi osakeannin myötä 28 279 377 osakkeella 56 783 067 osakkeesta 85 062 444 osakkeeseen.

Yhtiökokous valtuutti 21.3.2024 hallituksen päättämään osakeannista. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 8 517 460 osaketta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2025 asti, ja se kumooa ylimääräisen yhtiökokouksen 11.12.2023 antaman valtuutuksen. Hallitus ei ole valtuutuksen nojalla päättänyt osakeannista 31.12.2024 mennessä.

Vararahasto

Vararahasto sisältää ylikurssirahaston.

Arvonmuutos- ja muut rahastot

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojaukseen käytettyjen johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen sekä myytävissä olevien rahoitusvarojen käypään arvoon arvostuksen.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto (SVOP) sisältää muut oman pääoman luonteiset sijoitukset ja osakkeiden merkintähinnan siltä osin kuin sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

Osingot

Tilinpäätöspäivän 31.12.2024 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,00 euroa/osake (0,00).

Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

SATOn kertyneisiin voittovaroihin tilinpäätöspäivänä, yhteensä 2 225,2 milj. € (2 141,0), sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvien voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 158,2 milj. € (134,4). Lukuun sisältyy osuus käyvän arvon tulosvaikutteisesta muutoksesta. Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyssäännösten tuotontuloutusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton.

Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoite on tukea yhtiön kasvutavoitteita ja varmistaa osingonmaksukyky. Rakenteen hallinnan tavoitteena on myös turvata konsernin toimintaedellytykset pääomamarkkinoilla. SATOn omavaraisuustavoite käyvin arvoin on vähintään 40 %. Toteutunut omavaraisuusaste käyvin arvoin oli kauden lopussa 51,4 % (47,9). Yhtiön hallitus seuraa ja arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti.

Osaan yhtiön rahoitusveloista kohdistuu pääomarakenteeseen ja kannattavuuteen liittyviä kovenanttiehtoja (katso liitetieto 29). Yhtiön pääomarakenne ja kannattavuus täyttivät asetetut ehdot raportointikaudella.

25. KOROLLISET VELAT

milj. €	31.12.2024	31.12.2023
Pitkäaikaiset		
Joukkovelkakirjalainat	571,8	398,6
Pankkilainat	1 043,3	1 013,2
Korkotukilainat	77,2	83,4
Aravalainat	16,7	21,2
Yhteensä	1 709,0	1 516,3
milj. €	31.12.2024	31.12.2023
Lyhytaikaiset		
Joukkovelkakirjalainat	-	350,0
Pankkilainat	226,7	207,4
Korkotukilainat	6,2	6,2
Aravalainat	4,3	4,4
Yritystodistukset	23,9	74,9
Yhteensä	261,1	642,9
Yhteensä	1 970,1	2 159,2

Tilikaudella nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta yhteensä 800,0 milj. € (255,0). Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskikorko oli 3,7 % (3,4) ja keskimaturiteetti 3,8 vuotta (2,8).

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400,0 milj. € (400,0), josta oli raportointihetkellä käyttämättä 375,0 milj. € (324,0), sitovia luottolimiittejä 600,0 milj. € (600,0), joista oli raportointihetkellä käyttämättä 600,0 milj. € (430,0), sekä ei-sitova luottolimiitti 5,0 milj. € (5,0), josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5,0 milj. € (5,0).

Joukkovelkakirjalainoihin sisältyvät SATO Oyj:n seuraavat liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat: 300,0 milj. € reaalivakuudeton joukkovelkakirjalaina, jonka kiinteä vuotuinen kuponkikorko on 1,375 % ja erääntymispäivä 24.2.2028 sekä 300,0 milj. € reaalivakuudeton joukkovelkakirjalaina, jonka kiinteä vuotuinen kuponkikorko on 2,450 % ja erääntymispäivä 12.6.2030. Lainat ovat listattu Irlannin pörssiin ja niillä on julkinen Standard & Poor'sin BBB -luottoluokitus.

26. JOHDANNAISET

Johdannaissovimusten käyvät arvot

milj. €	Positiivinen	Negatiivinen	31.12.2024 Netto	Positiivinen	Negatiivinen	31.12.2023 Netto
Pitkäaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	14,4	-0,6	13,8	21,8	-0,1	21,7
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	0,8	-	0,8	1,2	-	1,2
Yhteensä	15,2	-0,6	14,6	23,0	-0,1	22,9
Lyhytaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	0,6	-	0,6	0,4	-	0,4
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	0,6	-	0,6	0,4	-	0,4
Yhteensä	15,8	-0,6	15,2	23,4	-0,1	23,3
milj. €				31.12.2024		31.12.2023
Johdannaissovimusten nimellisarvot						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus				408,0		430,3
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa				50,0		50,0
Yhteensä				458,0		480,3

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvomuutosrahastoon -6,2 milj. € (-13,4). Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. SATO suojautuu korkoriskiltä myös koronvaihtosopimuksilla, joiden varsinainen juoksuaika alkaa vasta tulevaisuudessa (ns. forward start). Raportointihetkellä tällaisia johdannaisia oli nimellisarvoltaan 0,0 milj. € (0,0). Korkosuojaukset erääntyvät pääosin 1–10 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissovimuksiin sovelletaan vastapuolittain netotussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä tilikaudella tai vertailukaudella.

27. VARAUKSET

milj. €	2024	2023
Reklamaatiokuluvaraus 1.1.	2,0	2,0
Varausten lisäykset	0,0	0,2
Käytetyt varaukset	0,0	-0,2
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,1	-0,1
Reklamaatiokuluvaraus 31.12.	1,9	2,0
milj. €	31.12.2024	31.12.2023
Pitkäaikaiset varaukset	1,4	1,5
Lyhytaikaiset varaukset	0,5	0,5
Yhteensä	1,9	2,0

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennuttamistoimintaan 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 31.12.2024.

28. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

milj. €	Liite	31.12.2024	31.12.2023
Ostovelat ja muut velat			
Saadut ennakot		8,3	8,9
Ostovelat	18	7,8	4,4
Muut velat		1,4	1,6
Siirtovelat		36,6	43,7
Yhteensä		54,0	58,6
milj. €		31.12.2024	31.12.2023
Siirtovelkojen olennaiset erät			
Palkat sosiaalikuluineen		5,6	5,2
Korot		16,4	16,4
Rakennuttamistoiminta		2,6	2,8
Vuokraustoiminta		9,6	13,2
Muut kuluvaraukset		2,4	5,6
Muut		0,1	0,4
Yhteensä		36,6	43,7

29. RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

SATOn rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä rahoitusmarkkinoilla tapahtuvilta epäsuotuisilta muutoksilta. Rahoituksen ja rahoitusriskien hallinnan pääperiaatteet määritellään SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa ja SATOn konsernirahoitus huolehtii rahoitusriskien hallinnasta rahoituspolitiikan mukaisesti. Konsernirahoitus raportoi talousjohtajalle, jonka vastuulla on rahoituksen ja rahoitusriskien hallintaan liittyvien tehtävien organisointi ja johtaminen sekä sen varmistaminen, että rahoituspolitiikassa määritettyjä periaatteita noudatetaan.

Korkoriski

SATOn rahoitukseen kohdistuvista markkinariskeistä keskeisin on markkinakorkotason muutosten vaikutus tuleviin korkovirtoihin. Korkoriskiä hallitaan tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisten lainojen suhdetta siten, että riski korkokustannusten kasvusta on hyväksyttävällä tasolla ja maksuvalmius on varmistettu. Merkittävin korkoriski liittyy markkinaehtoisiin lainoihin, mutta myös muiden rahoituserien korkoriskiä seurataan.

Markkinaehtoiset lainat nostetaan lähtökohtaisesti vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu näiden lainojen korkoriskiltä rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaissopimuksilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla siten, että kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään yli 60,0 % koko lainasalkusta. Tilinpäätöshetkellä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden oli 63,0 % (66,3) pois lukien lyhytaikaiset velat. Velkasalkun keskimaturiteetti oli 3,8 vuotta (2,8).

SATO suojautuu korkojohdannaisilla pitkäaikaisten lainojen tulevien korkovirtojen muutoksia vastaan. Valtaosaan johdannaisista sovelletaan IFRS 9 -standardin mukaista rahavirran suojauslaskentaa. Suojauksiin ei liity tehottomuutta, sillä koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit kuin suojauskohteilla. Markkinakorkojen muutosten vaikutusta nettorahoituskuluihin tarkastellaan taulukossa "herkkyyshanalyysi, korkoriski". Johdannaissopimukset, joiden osalta suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät täyty, tai SATO on päättänyt olla soveltamatta suojauslaskentaa, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai -velkoihin.

Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat korkotukilainojen korkomenoihin. Korkotukilainoissa saadaan kuitenkin korkotukea omavastuukoron ylittävälle osalle, jolloin kustannusriski korkojen noustessa on merkittävästi vähäisempi. Omavastuukorot korkotukilainoille vaihtelevat välillä 2,75–3,50 %. Vuosina 2009–2011 nostettujen nk. välimallin korkotukilainojen perusomavastuukorko on 3,40 %. Merkittävä osa korkotukilainoista on sidottu pitkiin, 3–10 vuoden viitekorkoihin. Korkotuen ja pitkien viitekorkojen ansiosta korkotukilainoihin liittyvä korkoriski on vähäinen.

Aravarahoitetuissa kohteissa käytetään omakustannusperusteista vuokranmäärittystä, jonka myötä mahdollinen korkoriski siirretään vuokriin. Aravalainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutokseen. Tilikauden korko määräytyy edeltävän tilikauden aikana, jolloin tulevan tilikauden korkokuluun ei liity epävarmuutta. Osassa aravalainoja on korkokatto, jonka taso perustuu valtion 10 vuoden obligaatilainojen korkoon. Riskinä aravalainoissa on äkillinen suuri koronnousu, jota olisi vaikea siirtää viiveettä kokonaisuudessaan vuokriin.

Valuuttariski

Tällä hetkellä SATOlla ei ole liiketoimintaan liittyviä valuuttariskejä eikä ulkomaan valuutassa nostettuja lainoja.

Hintariski

Tällä hetkellä SATOlla ei ole sellaisia eriä, joihin kohdistuisi merkittävä hintariski.

Luottoriski

SATOlla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. SATOn myyntisaamiset koostuvat pääasiassa vuokrasaamisista. SATOlla on yli 24 000 vuokrasopimusta, jolloin yksittäiseen vuokrasaatavaan sisältyvä luottoriski on merkityksetön. Vakuuksien käyttö vuokrasopimuksissa vähentää vuokrasaataviin liittyvää riskiä. Vuokrasaamisista toteutuneet luottotappiot ovat vastanneet keskimäärin 1,0 % (0,9) vuokratuotoista. Lisäksi konsernin rahoitustoimintaan, kuten rahavarojen sijoittamiseen ja johdannaissopimuksiin, liittyy vastapuoliriski, jota hallitaan huolellisella vastapuolten valinnalla sekä hajauttamalla sopimuksia useammalle vastapuolelle.

Maksuvalmiusriski

Liiketoiminnan rahoitustarvetta seurataan jatkuvasti, jotta varmistutaan rahoituksen riittävydestä kaikissa tilanteissa. SATOn perusliiketoiminnan kassavirta on tasainen ja olennaisimmat vaihtelut muodostuvat investointien kassavirroista.

Maksuvalmiutta hallitaan konsernin käytössä olevalla yritystodistusohjelmalla, 400,0 milj. € (400,0), sitovilla luottolimiiteillä, 600,0 milj. € (600,0), sekä ei-sitovalla luottolimiitillä, 5,0 milj. € (5,0). Tilinpäätöshetkellä yritystodistuksia oli laskettuna liikkeelle nimellisarvoltaan 25,0 milj. € (76,0). Luottolimiittejä oli tilinpäätöshetkellä käytössä 0,0 milj. € (170,0). Maksuvalmiuden hallinnassa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

Standard & Poor's on myöntänyt SATOille BBB-luottoluokituksen vakain näkymin. SATOn tavoitteena on luottoluokituksen avulla edelleen laajentaa sijoittajakuntaa ja siten vähentää riippuvuutta yksittäisistä rahoittajista.

SATOn rahoitussopimuksiin sisältyy kovenanttiehtoja, jotka liittyvät konsernin pääomarakenteeseen ja velanhoitokykyyn. Ehtojen mukaan SATOn vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä taseesta tulee olla vähintään 42,5 % sekä luototusasteen tulee olla alle 65,0 %, vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta alle 45,0 %, korkokatekertoimen yli 1,8 ja vapaan omaisuuden määrä vakuudettomista veloista yli 150,0 %. Tilinpäätöshetkellä vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä oli 73,0 % (87,7), luototusaste oli 38,6 % (42,4), vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta 12,1 % (6,2), korkokatekerroin 2,2 (2,9) sekä vapaan omaisuuden määrä vakuudettomista veloista 264,9 % (241,2).

Herkkyysanalyysi, korkoriski

milj. €	31.12.2024				31.12.2023			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	1,0 %	-1,0 %	1,0 %	-1,0 %	1,0 %	-1,0 %	1,0 %	-1,0 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-8,3	8,3	-	-	-9,5	9,5	-	-
Koronvaihtosopimukset	2,4	-2,4	11,4	-12,3	2,6	-2,6	13,0	-14,1
Vaikutus yhteensä	-5,9	5,9	11,4	-12,3	-6,9	7,0	13,0	-14,1

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

31.12.2024

milj. €	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	Yhteensä
Rahoitusvelat						
Markkinaehtoiset lainat	-312,3	-1 272,4	-412,2	-152,4	-5,8	-2 155,2
Korkotukilainat	-9,2	-32,6	-45,9	-11,8	-0,6	-100,1
Aravalainat	-4,6	-13,5	-2,7	-	-	-20,8
Ostovelat	-7,8	-	-	-	-	-7,8
Yhteensä	-334,0	-1 318,6	-460,8	-164,2	-6,4	-2 283,9
Johdannaissopimukset						
Korkojohdannaiset	6,6	14,1	3,7	3,3	0,7	28,4
Yhteensä	6,6	14,1	3,7	3,3	0,7	28,4
Vuokrasopimusvelat						
Maanvuokrasopimuksista	-4,4	-17,6	-21,6	-20,4	-66,6	-130,7
Muista vuokrasopimuksista, toimitilat	-1,2	-2,5	-	-	-	-3,7
Muista vuokrasopimuksista, autot	-0,2	-0,8	-	-	-	-1,0
Yhteensä	-5,9	-20,9	-21,6	-20,4	-66,6	-135,4
Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma yhteensä	-333,3	-1 325,3	-478,8	-181,3	-72,3	-2 391,0

31.12.2023

milj. €	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	Yhteensä
Rahoitusvelat						
Markkinaehtoiset lainat	-702,3	-1 306,7	-197,7	-23,1	-8,3	-2 238,1
Korkotukilainat	-10,2	-33,4	-47,3	-18,1	-1,1	-110,0
Aravalainat	-4,6	-17,0	-3,3	-0,1	-	-25,0
Ostovelat	-4,4	-	-	-	-	-4,4
Yhteensä	-721,5	-1 357,1	-248,3	-41,3	-9,4	-2 377,5
Johdannaissopimukset						
Korkojohdannaiset	11,4	20,9	8,1	4,2	1,7	46,3
Yhteensä	11,4	20,9	8,1	4,2	1,7	46,3
Vuokrasopimusvelat						
Maanvuokrasopimuksista	-4,2	-16,6	-20,5	-19,7	-68,7	-129,7
Muista vuokrasopimuksista, toimitilat	-1,3	-3,5	-	-	-	-4,8
Muista vuokrasopimuksista, autot	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	-5,4	-20,1	-20,5	-19,7	-68,7	-134,5
Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma yhteensä	-715,5	-1 356,3	-260,6	-56,8	-76,4	-2 465,7

Taulukot edustavat sopimusperusteisia kassavirtoja, sisältäen korkomaksut.

30. RAHAVIRTALASKELMAN LIITETIEDOT

milj. €	Liite	31.12.2024	31.12.2023
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa			
Poistot ja arvonalentumiset	8	4,5	4,1
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	13	-12,0	249,3
Varausten muutos	27	-0,1	0,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta		0,0	0,0
Yhteensä		-7,6	253,3
milj. €		31.12.2024	31.12.2023
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana			
Korolliset velat 1.1.		2 159,2	2 145,7
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä		-196,0	12,9
Ei-rahamääräiset muutokset:			
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä		3,8	2,3
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut		3,1	-1,6
Korolliset velat 31.12.		1 970,1	2 159,2

31. VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

milj. €	31.12.2024	31.12.2023
Lainavakuudet		
Vakuudelliset velat	604,5	313,1
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	1 365,2	625,8
Takaussitoumukset muiden puolesta		
Rs-takaukset	1,9	1,9
Muut vakuudet		
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	7,2	7,1
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	0,4	1,1
Sitovat hankintasopimukset		
Sijoitusasuntojen hankinnoista	1,3	16,2
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	0,2	0,6
Esisopimukset kehityshankkeista, joissa kaava- tai muu ehto	41,1	74,4

32. 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 2024 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 lakiasiaintohtaja.

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. €	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Laajennetun johtoryhmän työsuhte-etuuksien henkilöstömenot		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	1,8	2,1
Yhteensä	1,8	2,1

tuhat €	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	329,9	369,1
Erik Selin	45,0	44,8
Esa Lager	29,5	29,7
Tarja Pääkkönen	26,5	26,7
Timo Stenius	25,5	25,7
Johannus (Hans) Spikker (21.3.2024 asti)	7,2	25,7
Ming Eng (alkaen 21.3.2024)	18,2	-
Sharam Rahi	25,0	24,7
Yhteensä	506,9	546,3

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.

Johtoryhmän jäsenten lisäksi tulospalkkiojärjestelmän piirissä on noin 25 yrityksen johto-, päällikkö- ja asiantuntijatehtävissä työskentelevää henkilöä. Hallitus hyväksyy tulospalkkiojärjestelmän ehdot ja niiden maksun. Palkkiojärjestelmän tavoitteena on omistajien, johdon ja avainhenkilöiden tavoitteiden yhdistäminen, avainhenkilöiden sitouttaminen, kilpailukyvyn parantaminen ja pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen edistäminen.

33. VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

	Liite	31.12.2024	31.12.2023
Kauden aikana aktivoidut vieraan pääoman menot, milj. €	13	1,3	1,8
Aktivointikorkokanta, %		3,7	2,0

34. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei olennaisia tapahtumia tilikauden päättymisen jälkeen.

35. KONSERNIN JA EMOYHTIÖN OMISTAMAT TYTÄRYRITYKSET

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Omistusosuudet eivät poikkea äänivallasta.		
SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt		
Sato-Asunnot Oy	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0
Sato-JoustoKoti Oy	100,0	100,0
Sato-Hallintopalvelut Oy	100,0	100,0
Sato-Palvelut Oy	100,0	100,0
Sato-Pysäköinti Oy	100,0	100,0
SATOkoti Oy	100,0	100,0
SATOkoti 23 Oy	100,0	100,0
SATOkoti 24 Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 24 Oy	100,0	100,0
Vatrotalot 5 Oy	100,0	100,0
Uusi Sarfvik Oy	60,0	18,3
Sarfvikin Vesialue Oy	60,0	18,3
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä		
SV-Asunnot Oy	50,0	50,0
Muut osakkeet		
Asunto Oy Kirkkonummen Sarvvikintie 4	100,0	18,3
Keskus-Sato Oy	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Aallonrivi	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Sarvvinportti	60,0	6,8
Kiinteistö Oy Kunnankero	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Outakessa	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Sato-Kartano	100,0	100,0
Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt		
Sato-Asunnot Oy		
As Oy Espoon Suvikäytävä	29,9	29,9
As Oy Kuhakartano	0,7	0,7
As Oy Tampereen Hervantajärven Koroneiki	4,9	4,9

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
As Oy Tampereen Kuikankatu 2	9,7	9,7
As. Oy Kotipiennar	2,8	2,8
As. Oy Matinraitti 14	1,0	1,0
As. Oy Näkinkuja 2	2,5	2,5
As. Oy Näsinlaine	1,0	1,0
As. Oy Peltohuhta	1,2	1,2
As. Oy Turun Tallgreninkartano	23,7	23,7
As. Oy Urheilukatu 38	56,0	56,0
As. Oy Valtapolku	1,2	1,2
Asunto - Oy 4 linja 24	33,6	33,6
Asunto O.Y. Kasarmikatu 14 - Bostads A.B. Kasärngatan 14	12,2	12,2
Asunto O.Y. Linjala 14	4,2	4,2
Asunto O/Y Pihlajatie N:o 23	3,0	3,0
Asunto Oy Agricolankuja 3	3,0	3,0
Asunto Oy Agricolankuja 8	82,3	82,3
Asunto Oy Agricolankulma	0,8	0,8
Asunto Oy Albertus	1,1	1,1
Asunto Oy Erkintalo	1,1	1,1
Asunto Oy Espoon Hassel	4,4	4,4
Asunto Oy Espoon Honkavaarantie 5	10,3	10,3
Asunto Oy Espoon Interior	11,4	11,4
Asunto Oy Espoon Kaupinkalliontie 5	47,8	47,8
Asunto Oy Espoon Kivenhakkaajankuja 3	2,3	2,3
Asunto Oy Espoon Kuunkierros 2	9,3	9,3
Asunto Oy Espoon Myötätuulenmäki	8,5	8,5
Asunto Oy Espoon Niittyhuippu	28,1	28,1
Asunto Oy Espoon Nostoväenkuja 1	3,8	3,8
Asunto Oy Espoon Numersinkatu 11	18,8	18,8
Asunto Oy Espoon Numersinkatu 6	15,2	15,2
Asunto Oy Espoon Omenapuu	16,0	16,0
Asunto Oy Espoon Paratiisiomena	18,3	18,3
Asunto Oy Espoon Puropuisto	58,4	58,4
Asunto Oy Espoon Rastasuistonpolku	22,6	22,6
Asunto Oy Espoon Rastasuistontie 8	7,3	7,3
Asunto Oy Espoon Ristinientie 22	8,2	8,2

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Asunto Oy Espoon Ruorikuja 4	3,8	3,8
Asunto Oy Espoon Satokallio	11,6	11,6
Asunto Oy Espoon Saunalyhty	6,8	6,8
Asunto Oy Espoon Sokerilinnantie 1	5,8	5,8
Asunto Oy Espoon Säterinkatu 10	17,4	17,4
Asunto Oy Espoon Vanharaide	90,1	90,1
Asunto Oy Espoon Vasaratörmä	5,2	5,2
Asunto Oy Espoon Yläkartanonpiha	10,9	10,9
Asunto Oy Espoon Zanseninkuja 4	29,9	29,9
Asunto Oy Haagan Pappilantie 13	2,6	2,6
Asunto Oy Hakaniemenranta	2,5	2,5
Asunto Oy Hannanpiha	19,1	19,1
Asunto Oy Harjulehmus	7,1	7,1
Asunto Oy Helkalax	1,3	1,3
Asunto Oy Helsingin Akaasia	13,9	13,9
Asunto Oy Helsingin Apollonkatu 19	38,2	38,2
Asunto Oy Helsingin Arabian Kotiranta	4,2	4,2
Asunto Oy Helsingin Arabiankatu 3	13,4	13,4
Asunto Oy Helsingin Casa Canal	13,3	13,3
Asunto Oy Helsingin Cirrus	1,7	1,7
Asunto Oy Helsingin Corona	17,0	17,0
Asunto Oy Helsingin Eiranrannan Estella	30,8	30,8
Asunto Oy Helsingin Eliel Saarisen Tie 10	96,1	96,1
Asunto Oy Helsingin Finniläntalo	80,2	80,2
Asunto Oy Helsingin Follow	0,0	0,0
Asunto Oy Helsingin Gerbera	12,7	12,7
Asunto Oy Helsingin Graniittikallio	12,8	12,8
Asunto Oy Helsingin Happiness	22,2	22,2
Asunto Oy Helsingin Hildankulma	80,1	80,1
Asunto Oy Helsingin Isopurje	3,2	3,2
Asunto Oy Helsingin Kaivonkatsojantie 2	16,4	16,4
Asunto Oy Helsingin Kalevankatu 53	6,6	6,6
Asunto Oy Helsingin Kalliolinna	0,8	0,8
Asunto Oy Helsingin Kanavaranta	8,8	8,8
Asunto Oy Helsingin Kerttulinkuja 1	7,5	7,5
Asunto Oy Helsingin Kokkosaarenkatu 4	20,8	20,8

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Asunto Oy Helsingin Koralli	4,1	4,1
Asunto Oy Helsingin Koroistentie	9,4	9,4
Asunto Oy Helsingin Kultareuna 1	39,0	39,0
Asunto Oy Helsingin Kuusihovi	25,4	25,4
Asunto Oy Helsingin Kyläkirkontie 13	68,5	68,5
Asunto Oy Helsingin Köysikuja 2	9,5	9,5
Asunto Oy Helsingin Laivalahdenkaari 1	85,4	85,4
Asunto Oy Helsingin Leikopiha	9,6	9,6
Asunto Oy Helsingin Leikosaarentie 31	18,7	18,7
Asunto Oy Helsingin Leikovuuo	9,1	9,1
Asunto Oy Helsingin Lönnrotinkatu 32	55,1	55,1
Asunto Oy Helsingin Mariankatu 19	1,0	1,0
Asunto Oy Helsingin Merenkävijä	5,1	5,1
Asunto Oy Helsingin Minna Canthinkatu 24	1,1	1,1
Asunto Oy Helsingin Mustankivenraitti 5	94,6	94,6
Asunto Oy Helsingin Myllypellonpolku 4	2,2	2,2
Asunto Oy Helsingin Mylläri	2,3	2,3
Asunto Oy Helsingin Nautilus	26,0	26,0
Asunto Oy Helsingin Nukkeruusunkuja 3	15,5	15,5
Asunto Oy Helsingin Pasilantornit	52,1	52,1
Asunto Oy Helsingin Pasuunatie 8	2,2	2,2
Asunto Oy Helsingin Perustie 16	56,1	56,1
Asunto Oy Helsingin Pirta	17,1	17,1
Asunto Oy Helsingin Porthaninkatu 4	0,7	0,7
Asunto Oy Helsingin Pumpputehdas	0,5	0,5
Asunto Oy Helsingin Puuskarinne 1	98,2	98,2
Asunto Oy Helsingin Päivöläntie 72	7,7	7,7
Asunto Oy Helsingin Rautahepo	100,0	100,0
Asunto Oy Helsingin Reginankuja 4	11,8	11,8
Asunto Oy Helsingin Rosas	9,6	9,6
Asunto Oy Helsingin Ruusutarhantie 2-4	30,7	30,7
Asunto Oy Helsingin Satoaalto	8,6	8,6
Asunto Oy Helsingin Satorinne	8,5	8,5
Asunto Oy Helsingin Serica	3,8	3,8
Asunto Oy Helsingin Solarus	5,9	5,9
Asunto Oy Helsingin Solnantie 22	98,0	98,0

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Asunto Oy Helsingin Ståhlbergintie 4	93,5	93,5
Asunto Oy Helsingin Sumppari	0,9	0,9
Asunto Oy Helsingin Tapaninkulo	4,7	4,7
Asunto Oy Helsingin Tila	24,5	24,5
Asunto Oy Helsingin Topeliuksenkatu 29	4,6	4,6
Asunto Oy Helsingin Tunturinlinna	9,5	9,5
Asunto Oy Helsingin Töölön Oscar	25,3	25,3
Asunto Oy Helsingin Vanha Viertotie 16	68,8	68,8
Asunto Oy Helsingin Vanha Viertotie 18	42,8	42,8
Asunto Oy Helsingin Vanhanlinnantie 10	6,4	6,4
Asunto Oy Helsingin Vaskiseppä	4,7	4,7
Asunto Oy Helsingin Villa Kuohu	25,6	25,6
Asunto Oy Hervannan Juhani	14,9	14,9
Asunto Oy Hiihtomäentie 34	3,7	3,7
Asunto Oy Humalniementie 3-5	1,1	1,1
Asunto Oy Iidesranta 42 Tampere	9,9	9,9
Asunto Oy Jukolanniitty	7,7	7,7
Asunto Oy Jussinhovi	3,5	3,5
Asunto Oy Järvenpään Alhonrinne	18,4	18,4
Asunto Oy Kaarinan Katariinankallio	35,8	35,8
Asunto Oy Kaarinan Kiurunpuisto	48,1	48,1
Asunto Oy Kaarinan Kultarinta	39,8	39,8
Asunto Oy Kaarinan Mattelpiha	49,5	49,5
Asunto Oy Kaarinan Verkapatruuna	3,7	3,7
Asunto Oy Kalasataman Fregatti, Helsinki	25,3	25,3
Asunto Oy Kasarminkatu 10	26,7	26,7
Asunto Oy Kaukotie 10-12	3,1	3,1
Asunto Oy Kauniaisten Ersintie 9-11	5,5	5,5
Asunto Oy Kauniaisten Konsuli Bostads Ab	7,4	7,4
Asunto Oy Ketturinne	1,3	1,3
Asunto Oy Kirkkosalmentie 3	0,9	0,9
Asunto Oy Kivisaarentie	2,7	2,7
Asunto Oy Kolehmaisentori	5,5	5,5
Asunto Oy Kulmavuorenrinne	1,0	1,0
Asunto Oy Kupittaa Kotka, Turku	10,9	10,9
Asunto Oy Kupittaa Kurki, Turku	6,1	6,1

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Asunto Oy Kupittaa Peippo, Turku	34,6	34,6
Asunto Oy Kupittaa Satakieli, Turku	6,1	6,1
Asunto Oy Kuuselanpuisto	23,0	23,0
Asunto Oy Kuusihalme	2,3	2,3
Asunto Oy Kuusitie 15	1,5	1,5
Asunto Oy Kuusitie 3	1,8	1,8
Asunto Oy Lapinniemen Pallopurje	1,9	1,9
Asunto Oy Lapintalo	1,0	1,0
Asunto Oy Lappeenrannan Kanavansato 2	5,7	5,7
Asunto Oy Lauttasaarentie 11	1,6	1,6
Asunto Oy Lielahdentie 10	9,1	9,1
Asunto Oy Läntinen Brahenkatu 8	0,8	0,8
Asunto Oy Mannerheimintie 108	3,0	3,0
Asunto Oy Mannerheimintie 148	2,5	2,5
Asunto Oy Mannerheimintie 77	1,2	1,2
Asunto Oy Mannerheimintie 83-85	0,7	0,7
Asunto Oy Mannerheimintie 93	0,3	0,3
Asunto Oy Mellunsusi	1,5	1,5
Asunto Oy Messeniuksenkatu 8	2,0	2,0
Asunto Oy Messilä	70,0	70,0
Asunto Oy Muotialantie 31	7,0	7,0
Asunto Oy Myllysalama	59,8	59,8
Asunto Oy Naantalin Kastovuorenrinne	16,7	16,7
Asunto Oy Neulapadontie 4	1,2	1,2
Asunto Oy Nokian Miharintie 38-40	13,1	13,1
Asunto Oy Nordenskiöldinkatu 8	2,5	2,5
Asunto Oy Näyttelijäntien Pistetalot	1,4	1,4
Asunto Oy Oskelantie 5	4,1	4,1
Asunto Oy Oskelantie 8	2,1	2,1
Asunto Oy Otavantie 4	1,8	1,8
Asunto Oy Pengerkatu 27	2,6	2,6
Asunto Oy Pirkkalan Vanamo	8,0	8,0
Asunto Oy Pohjanpoika	8,0	8,0
Asunto Oy Poutuntie 2	3,7	3,7
Asunto Oy Puistokaari 13	1,9	1,9
Asunto Oy Raikurinne 1	1,3	1,3

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Asunto Oy Raision Tasontorni	39,3	39,3
Asunto Oy Raision Toripuisto	56,9	56,9
Asunto Oy Rantasentteri	1,5	1,5
Asunto Oy Risto Rytin Tie 28 Bostads Ab	1,5	1,5
Asunto Oy Ristolantie 7	2,5	2,5
Asunto Oy Riviuhkola	4,4	4,4
Asunto Oy Ryytikuja 5	0,8	0,8
Asunto Oy Saarenkeskus	0,4	0,4
Asunto Oy Salpakolmio	31,3	31,3
Asunto Oy Satakallio	0,2	0,2
Asunto Oy Satosorsa	19,9	19,9
Asunto Oy Savilankatu 1 b	33,3	33,3
Asunto Oy Solnantie 32	0,9	0,9
Asunto Oy Sompasaaren Priki	66,3	66,3
Asunto Oy Sulkapolku 6	0,4	0,4
Asunto Oy Säästökartano	0,3	0,3
Asunto Oy Taapuri	2,5	2,5
Asunto Oy Tallbergin Puistotie 1	2,0	2,0
Asunto Oy Tammitie 21	0,9	0,9
Asunto Oy Tampereen Charlotta	2,0	2,0
Asunto Oy Tampereen Haapalinnan Antintalo	66,7	66,7
Asunto Oy Tampereen Kanjoninkatu 15	56,3	56,3
Asunto Oy Tampereen Kokinpellonrinne 2	86,9	86,9
Asunto Oy Tampereen Kristiina	19,1	19,1
Asunto Oy Tampereen Kyläleni	93,2	93,2
Asunto Oy Tampereen Kyyhky	11,1	11,1
Asunto Oy Tampereen Rantatie 13 E-G	44,9	44,9
Asunto Oy Tampereen Rotkonraitti 6	48,2	48,2
Asunto Oy Tampereen Siirtolapuutarhankatu 12	5,6	5,6
Asunto Oy Tampereen Strada	46,6	46,6
Asunto Oy Tampereen Waltteri	23,9	23,9
Asunto Oy Tapiolan Itäkartano, Espoo	53,6	53,6
Asunto Oy Tapiolan Tuuliniitty Espoo	6,8	6,8
Asunto Oy Tarkkampujankatu 14	44,1	44,1
Asunto Oy Tasatuomo	1,3	1,3
Asunto Oy Terhokuja 6	11,3	11,3

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Asunto Oy Turun Asemanlinna	20,9	20,9
Asunto Oy Turun Eteläranta II	3,2	3,2
Asunto Oy Turun Eteläranta III	2,9	2,9
Asunto Oy Turun Eteläranta IV	3,0	3,0
Asunto Oy Turun Fregatinranta	4,7	4,7
Asunto Oy Turun Föörinranta II	1,0	1,0
Asunto Oy Turun Ipnoksenrinne	6,7	6,7
Asunto Oy Turun Kivimaanrivi	6,5	6,5
Asunto Oy Turun Linnanhuippu	1,1	1,1
Asunto Oy Turun Linnanpuisto	8,8	8,8
Asunto Oy Turun Merenneito	24,7	24,7
Asunto Oy Turun Meripoika	40,8	40,8
Asunto Oy Turun Mietoistenkuja	9,4	9,4
Asunto Oy Turun Pernon Kartanonlaakso	14,5	14,5
Asunto Oy Turun Puutarhakatu 50	13,1	13,1
Asunto Oy Turun Sipimetsä	8,5	8,5
Asunto Oy Turun Unikkoniitty	39,9	39,9
Asunto Oy Turuntie 112	1,4	1,4
Asunto Oy Turuntie 63	1,6	1,6
Asunto Oy Tuusulan Naavankierto 10	11,2	11,2
Asunto Oy Töölön Estradi, Helsinki	63,0	63,0
Asunto Oy Töölön Gaala	50,3	50,3
Asunto Oy Ulpukkaniemi	25,4	25,4
Asunto Oy Vaasankatu 15	0,8	0,8
Asunto Oy Vallinkyyhky	6,0	6,0
Asunto Oy Vantaan Albert Petreliuksen Katu 8	7,7	7,7
Asunto Oy Vantaan Kilterinpuisto	51,5	51,5
Asunto Oy Vantaan Kortteeri	6,4	6,4
Asunto Oy Vantaan Käräjäkuja 3	19,8	19,8
Asunto Oy Vantaan Maarinrinne	12,0	12,0
Asunto Oy Vantaan Maarukanrinne 6	14,6	14,6
Asunto Oy Vantaan Minkkikuja	49,0	49,0
Asunto Oy Vantaan Myyrin Tähti	6,8	6,8
Asunto Oy Vantaan Orvokkitie 17	14,3	14,3
Asunto Oy Vantaan Pakkalanrinne 3	41,8	41,8
Asunto Oy Vantaan Pakkalanruusu	3,1	3,1

31.12.2024	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Asunto Oy Vantaan Raivosuonmäki 7b	100,0	100,0
Asunto Oy Vantaan Ravurinmäki	33,2	33,2
Asunto Oy Vantaan Talvikkitie 38	96,1	96,1
Asunto Oy Vantaan Tammiston Tringa	8,3	8,3
Asunto Oy Vantaan Tammistonkatu 29	29,1	29,1
Asunto Oy Vantaan Tuurakuja 4	34,1	34,1
Asunto Oy Vantaan Tähtiö	33,2	33,2
Asunto Oy Vantaan Varikonaarre	3,3	3,3
Asunto Oy Vantaan Virtakuja 4	66,2	66,2
Asunto Oy Vaskivuorentie 12 Senioritalo Vantaa	1,2	1,2
Asunto Oy Viides Linja 16	1,1	1,1
Asunto Oy Viikinkisankari	31,1	31,1
Asunto Oy Vilhonvuorenkatu 8 - Bostads Ab Vilhelmsbergsgatan 8	1,1	1,1
Asunto Oy Vuomeren-Salpa	2,7	2,7
Asunto Oy Vuorastila	99,0	99,0
Asunto Oy Vuoreksen Vega, Tampere	83,8	83,8
Asunto Oy Vuosaaren Meripihka Helsinki	42,7	42,7
Asunto Oy Väkynkallio	0,8	0,8
Asunto-Osakeyhtiö Amos	0,5	0,5
Asunto-Osakeyhtiö Arabian Valo, Helsinki	52,2	52,2
Asunto-Osakeyhtiö Fredrikinkatu 38	2,7	2,7
Asunto-Osakeyhtiö Haagan Talontie 4	3,1	3,1
Asunto-Osakeyhtiö Kristianinkatu 2	1,7	1,7
Asunto-Osakeyhtiö Kulmakatu 12	2,1	2,1
Asunto-Osakeyhtiö Kuusitie 9	2,3	2,3
Asunto-Osakeyhtiö Merimiehenkatu 41 Bostadsaktiebolag	1,6	1,6
Asunto-Osakeyhtiö Minna Canthin Katu 22	2,4	2,4
Asunto-Osakeyhtiö Mursu	0,5	0,5
Asunto-Osakeyhtiö Nervanderinkatu 9	2,6	2,6
Asunto-Osakeyhtiö Otavantie 3	0,6	0,6
Asunto-Oy Laajalahdentie 26	6,5	6,5
Asunto-Oy Mannerheimintie 100	0,9	0,9
Asunto-Oy Mariankatu 21	1,3	1,3
Asunto-oy Turun Linnankatu 37 a	1,7	1,7
Asunto-Oy Ulvilantie 11 b	0,6	0,6
Asunto-Oy Vantaan Herttuantie 3	35,2	35,2

31.12.2024	Konsernin omistuosuus %	Emoyhtiön omistuosuus %
Bostads Ab Björneborgsvägen 5	0,5	0,5
Bostads Ab Kajaneborg	7,3	7,3
Bostads Ab Kvarnhyddan	1,8	1,8
Bostads Ab Munksnäs N:o 25 Asunto Oy	14,1	14,1
Bostads Ab Spargäddan Asunto Oy	1,3	1,3
Bostadsaktiebolaget Lönegropen, Skidbacksvägen 18	1,6	1,6
Kiinteistö Oy Espoon Anna Sahlsténin katu 14	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Anna Sahlsténin katu 7A	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Elosalama	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Heinjoenpolku	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Henttaan puistokatu 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Henttaan puistokatu 8	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Hopeavillakko	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Jousenkaari 5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Jousenkaari 7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Kala-Maija 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Kappelirinne 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Kaskenkaatajantie 5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Kaskivuorenkuja 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Kastevuoren Palvelutalo	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Kilonkallionkuja 5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Kilvoituksentie 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Kiskottajankuja 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Kuunsirppi	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Kyyhkysmäki 16	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Kyyhkysmäki 9	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Lansantie 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Likusterikatu 1 D	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Linnustajantie 17	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Magneettikatu 8	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Majurinkatu 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Matinkylän Poutapilvi	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Matinniitynkuja 8	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Merituulentie 38	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Nihtisillankuja 2 E-G	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Niittymaantie 1	100,0	100,0

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kiinteistö Oy Espoon Niittymaantie 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Niittysillankulma 2 C-D	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Perkkaankuja 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Porarinkatu 2 D - E	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Porarinkatu 2 F	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Puikkarinmäki	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Pyhäjärventie 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Rummunlyöjäkatu 11 D - E	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Runoratsunkatu 15	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Runoratsunkatu 5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Ruusulinna	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Sepetlahdentie 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Siniheinä	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Soukankaari 11-13	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Soukaniementie 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Taivalmäki 5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Taivalrinne	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Tähtimötie	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Viherlaaksonranta 3-5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Viherlaaksonranta 7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Zanseninkuja 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Amiraalinkatu 2	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Ansartie 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Ansartie 2-4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Ansartie 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Arhotie 22	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Atlantinkatu 12	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Aurinkotuulenkatu 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Capellan puistotie 21	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Castreninkatu 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Eura III	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Gadolininkatu 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Graniittitie 8 ja 13	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Hakaniemenkatu 9	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Heikkiläntie 10	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Hämeenpengeri	100,0	100,0

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kiinteistö Oy Helsingin Ida Aalbergin Tie 3 A	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Ida Aalbergintie 1b	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Jokiniementie 46	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Jokiniementie 48	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Juhani Ahon Tie 12-14	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Junonkatu 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kaarenjalka 5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kangaspellontie 1-5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kaustisenpolku 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Keinulaudantie 7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kiillekuja 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kirjala	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Klaavuntie 8-10	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Koirasaarentie 45	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Koirasaarentie 47	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Korppaanmäentie 17	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Korppaanmäentie 21	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kristianinkatu 11-13	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kulmavuorenpaikka	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kutomotie 10a	75,0	75,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kutomotie 12a	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kutomotie 14 A	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kutomotie 8a	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Lapponia	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Lauttasaarentie 19	58,3	58,3
Kiinteistö Oy Helsingin Leirikuja 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Lintulahdenpuisto	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Lontoonkatu 9	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Maakaarenkuja 2A	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Maakaarenkujan Pysäköinti	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Malagankatu 7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Mechelininkatu 12-14	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Meripellonhovi	98,3	98,3
Kiinteistö Oy Helsingin Mestari	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Myllymatkantie 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Navigatortalo	44,7	44,7

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kiinteistö Oy Helsingin Niittaajankadun Klaava	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Nils Westermarckin kuja 18	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Näkinkuja 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Näyttelijäntie 24	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Pajamäentie 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Pajamäentie 7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Pakilantie 17	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Piispantie 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Piispantie 5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Piispantie 7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Piispantie 8	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Pääskylänrinne	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Rikhard Nymanin tie 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Riontähti	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Rusthollarinkuja 2	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Sateenkaari	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Siltavoudintie 20	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Snellmaninkatu 23	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Stenbäckinkatu 5	60,0	60,0
Kiinteistö Oy Helsingin Sähköttäjänkatu 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Tilkankatu 15	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Tilkankatu 2	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Tilkankatu 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Tulisuoentie 20	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Vanha Viertotie 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Vanha Viertotie 8	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Venemestariintie 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Vervi	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Vetelintie 5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Viulutie 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Vuosaaren Helmi	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Välskärinkatu 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Järvenpään Kotokartano	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Kaarenjalka 5g	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Kaarinan Auranpihat	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Kangasalan Unikkoniitty	100,0	100,0

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kiinteistö Oy Kapellimestarinparkki	9,1	9,1
Kiinteistö Oy Kauniaisten Ratapolku 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Keinulaudantie 7h	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Keravan Papintie 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Sarvvinportti	60,0	6,4
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Sarvvinrinne 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Lempäälän Moisionaukea 25	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 170	63,3	63,3
Kiinteistö Oy Mellunpuiston Tontti S 13	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Mellunpuiston Tontti S 13 Holding	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Mellunpuiston Tontti S 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Mellunpuiston Tontti S 4 Holding	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Nekalanpuisto	2,9	2,9
Kiinteistö Oy Niittykummun Huippuparkki	38,2	38,2
Kiinteistö Oy Nokian Virran Ritari	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Pellervon Pysäköinti	16,0	16,0
Kiinteistö Oy Raikukuja II	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Sammon Parkki	21,2	21,2
Kiinteistö Oy Tampereen Aitolahdentie 22	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Aitolahdentie 24	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Alapeusonkatu 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Atanväylä 4A	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Atanväylä 4B	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Hannulanpolku 10	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Heittoniityn Parkki	56,7	56,7
Kiinteistö Oy Tampereen Heittoniitynkuja 5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Hervannan Puistokallio	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Härmälänrannan Aurinkokallio	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Härmälänrannan Sisä	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Iidesranta 18	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Jankanpuisto	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Kaidanpääty	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Kauppa-aukio	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Linnanherra	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Pappilan Herra	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Puistofasaani	100,0	100,0



31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kiinteistö Oy Tampereen Ruovedenkatu 11	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Sammon Kalervo	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Tarmonkatu 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Tieteenkatu 14	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Tuiskunkatu 7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tohlopinkontu	100,0	60,0
Kiinteistö Oy Turun Gränsbackankuja 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Joutsenpuisto 7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Kaivokatu 10	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Kuovi	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Kupittaan Kyyhky	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Maarianportti	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Marmoririnne 2	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Metallikatu	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Pryssinkatu 13	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Ratavahdinrinne	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Rauhankatu 8	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Sato-Koto	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Sorakatu 9	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Sukkulakoti	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Tervaporvari	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Uudenmaanlinna	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Veistämöntori	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Westparkin Eeben	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Westparkin Tuija	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tuusulan Pataljoonantie 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Uudenmaantulli	24,3	24,3
Kiinteistö Oy Vallikallionpolku	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Aapramintie 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Havukoskenkatu 20	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Heporinne 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Hiekkaharjuntie 16	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Horsmakuja 4a	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Kaarenkunnas	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Kaarenlehmus	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Kesäniitty	100,0	100,0

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kiinteistö Oy Vantaan Kevätpuro	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Kivivuorentie 8 A-B	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Kivivuorentie 8 C	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Krassipuisto	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Kukinkuja 2	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Kärry	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Leksankuja 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Lincolninaukio 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Lummepiha	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Martinpääsky	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Myyrinhaukka	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Myyrinmutka	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Oritie 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Orvokkikuja 1a	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Orvokkikuja 1b	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Pakkalanportti	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Pakkalanrinne 5-7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Peltolantie 14	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Piparminttu	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Pronssikuja 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Raikukuja 4B	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Raudikkokuja 7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Rubiinikehä 1B	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Ruostekuja 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Solkikuja 2	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Solkikuja 5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Sompakuja 2-4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Tempo	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Teodora	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Terhokuja 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Tykkikuja 11	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Tykkikuja 7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Uomarinne 5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Varikkokaarre 2	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Vihvilätie 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Virtakuja 6	100,0	100,0

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kiinteistö Oy Ylöjärven Viljavainio	100,0	100,0
Työväen Asunto-osakeyhtiö Rauha	10,2	10,2
Ömsesidiga Fastighets Ab Malmeken	13,0	13,0
Sato-Pysäköinti Oy		
Kiinteistö Oy Espoon Kotkatien Pysäköinti	89,1	89,1
Kiinteistö Oy Espoon Nihtiparkki	50,0	50,0
Kiinteistö Oy Espoon Pegasos Pysäköinti	25,1	25,1
Kiinteistö Oy Espoon Peijinkujan Pysäköinti	97,1	97,1
Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkki	12,0	12,0
Kiinteistö Oy Helsingin Jokiniementien Pysäköinti	78,1	78,1
Kiinteistö Oy Helsingin Käskynhaltijantien Pysäköinti	80,0	80,0
Kiinteistö Oy Mellunpuiston Pysäköinti Holding	24,0	24,0
Kiinteistö Oy Puutorin Pysäköinti	51,6	51,6
Kiinteistö Oy Runoratsun Pysäköinti	20,7	20,7
Kiinteistö Oy Skanssin Autoparkki	24,7	24,7
Kiinteistö Oy Vantaan Lincolninaukion Pysäköinti	100,0	100,0
Kruunuvuoren Parkki Oy	76,9	76,9
Sato-JoustoKoti Oy		
Asunto Oy Helsingin Käskynhaltija	100,0	100,0
Asunto Oy Helsingin Myllyrinne	100,0	100,0
Asunto Oy Hervantajärven Helmi, Tampere	98,4	98,4
Asunto-osakeyhtiö Talin Estelle, Helsinki	93,5	93,5
Kiinteistö Oy Espoon Humisevanportti 2	100,0	100,0
SATOkoti Oy		
Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tohlopinkontu	100,0	40,0
SATOkoti 24 Oy		
Asunto Oy Vantaan Neulansilmä	2,2	2,2
Vatrotalot 5 Oy		
Asunto Oy Helsingin Laivalahdenportti 5	75,5	75,5
Asunto Oy Helsingin Toini Muonan Katu 8	10,6	10,6

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Asunto Oy Kirkkonummen Riihipolku	100,0	100,0
Asunto Oy Kylänpäänpelto	43,8	43,8
Asunto Oy Laakavuorentie 4	39,1	39,1
Asunto Oy Meriramsi	25,6	25,6
Asunto Oy Meri-Rastilan Tie 5	23,5	23,5
Asunto Oy Meri-Rastilan Tie 9	9,1	9,1
Asunto Oy Nurmijärven Kylänpääankaari	45,0	45,0
Asunto Oy Nurmijärven Kylänpäänniitty	31,2	31,2
Asunto Oy Vantaan Ravurinpuisto	61,1	61,1
Sato-Rakennuttajat Oy		
Asunto Oy Kirkkonummen Helmi	100,0	100,0
Asunto Oy Kirkkonummen Sarvvikintie 4	100,0	81,7
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Sarvvikinportti	60,0	46,8
Sarfvikin Vesialue Oy	60,0	41,7
Uusi Sarfvik Oy	60,0	41,7

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

€	Liite	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Liikevaihto	2	10 842 800,74	14 449 201,24
Liiketoiminnan muut tuotot	3	217 528,78	363 062,14
Materiaalit ja palvelut	4	-23 749,40	-58 813,60
Henkilöstökulut	5, 6, 7	-2 114 804,82	-2 084 097,60
Poistot ja arvonalentumiset	8	-3 023 526,81	-2 806 604,51
Liiketoiminnan muut kulut	9	-9 617 870,43	-22 451 282,67
Liikevoitto/-tappio		-3 719 621,94	-12 588 535,00
Rahoitustuotot ja -kulut	10	-1 135 696,19	-7 826 552,28
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-4 855 318,13	-20 415 087,28
Konserniavustukset	11	46 600 000,00	0,00
Tuloverot	12	-4 360 308,97	-13 115,84
Tilikauden tulos		37 384 372,90	-20 428 203,12

EMOYHTIÖN TASE, FAS

€	Liite	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	13	7 439 718,53	7 870 593,51
Aineelliset hyödykkeet	14	1 493 554,07	2 345 204,60
Osuudet saman konsernin yrityksissä	15	978 197 057,97	978 131 291,95
Osuudet osakkuusyrityksissä	16	1 250,00	1 250,00
Muut osakkeet ja osuudet	17	955 882,53	958 404,35
Yhteensä		988 087 463,10	989 306 744,41

€	Liite	31.12.2024	31.12.2023
Vaihtuvat vastaavat			
Vaihto-omaisuus	18	491 108,96	495 759,00
Pitkäaikaiset saamiset, konserniyhtiöt	19	1 325 530 163,98	1 299 744 746,72
Pitkäaikaiset saamiset, ulkopuoliset	19	22 093 332,16	410 259,90
Lyhytaikaiset saamiset, konserniyhtiöt	20	447 816 794,56	393 731 404,72
Lyhytaikaiset saamiset, ulkopuoliset	20	8 697 752,45	127 065 708,60
Rahat ja pankkisaamiset		30 197 463,62	4 302 542,85
Yhteensä		1 834 826 615,73	1 825 750 421,79
VASTAAVAA YHTEENSÄ		2 822 914 078,83	2 815 057 166,20
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	21, 22		
Osakepääoma	23	4 442 192,00	4 442 192,00
Vararahasto		43 683 500,96	43 683 500,96
Muut rahastot		315 913 231,74	229 026 813,17
Edellisten tilikausien voitto/tappio		376 150 906,09	396 579 109,21
Tilikauden tulos		37 384 372,90	-20 428 203,12
Yhteensä		777 574 203,69	653 303 412,22
Vieras pääoma			
Pitkäaikaiset velat, ulkopuoliset	24	1 576 299 850,81	1 345 005 554,02
Lyhytaikaiset velat, konserniyhtiöt	25	204 755 730,75	167 483 695,98
Lyhytaikaiset velat, ulkopuoliset	25	264 284 293,58	649 264 503,98
Yhteensä		2 045 339 875,14	2 161 753 753,98
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		2 822 914 078,83	2 815 057 166,20

EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA, FAS

€	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Tilikauden tulos	37 384 372,90	-20 428 203,12
Oikaisut:		
Poistot	3 023 526,81	2 806 604,51
Rahoitustuotot (-) tai -kulut (+)	1 135 696,19	7 826 552,28
Tuloverot	4 360 308,97	13 115,84
Pysyvien vastaavien myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)	-186 420,74	11 211 349,29
Konserniavustukset	-46 600 000,00	0,00
Muut oikaisut	3 000,00	-20 480,19
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-879 515,87	1 408 938,61
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys (+) / lisäys (-)	-96 811,86	1 297 608,58
Vaihto-omaisuuden vähennys (+) / lisäys (-)	4 650,04	44 087,60
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-) / lisäys (+)	862 009,22	2 146 047,95
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-109 668,47	4 896 682,74
Maksetut korot	-88 966 635,86	-74 590 615,00
Saadut osingot	37 679,70	193 187,69
Saadut korot	106 934 464,42	73 827 385,71
Muut rahoituserät	-22 345 057,34	-12 804 539,97
Maksetut välittömät verot	6 448 656,19	-20 651 232,45
Liiketoiminnan satunnaisista eristä johtuva rahavirta	0,00	-1 082 275,43
Liiketoiminnan rahavirta (A)	1 999 438,64	-30 211 406,71

€	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 710 926,99	-2 915 586,66
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot	252 405,87	169 229,00
Muut sijoitukset tytäryhtiöihin	-10 000,00	0,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	-151 825,46	-81 600,25
Luovutustulot muista sijoituksista	0,00	55 196 047,10
Myönnetyt lainat	-19 251 297,74	-222 316 027,61
Lainasaamisten takaisinmaksut	12 540 000,00	6 246 815,27
Pääomanpalautus	0,00	23 243 000,00
Sijoitukset velkakirjoihin	-19 767 601,86	0,00
Saadut maksut velkakirjasijoituksista	19 767 601,86	0,00
Investointien rahavirta (B)	-8 331 644,32	-140 458 123,15
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Maksullinen osakeanti	199 935 195,39	0,00
Lainojen nostot	850 680 726,75	1 381 043 670,22
Lainojen takaisinmaksut	-1 028 504 679,59	-1 338 785 874,54
Lyhytaikaisten konsernitilisaamisten ja -velkojen muutos	10 115 883,90	-80 727 135,30
Konserniavustukset (maksuperusteiset)	0,00	160 000 000,00
Rahoituksen rahavirta (C)	32 227 126,45	121 530 660,38
Laskelman mukainen rahavarojen muutos	25 894 920,77	-49 138 869,48
Rahavarat tilikauden alussa	4 302 542,85	53 441 412,33
Rahavarat tilikauden lopussa	30 197 463,62	4 302 542,85

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

1. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Perustiedot

SATO Oyj on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki, Suomi. SATO Oyj:n rekisteröity osoite on Panuntie 4, 00600 Helsinki, Suomi.

SATO Oyj yhdessä tytäryhtiöidensä kanssa muodostaa SATO-konsernin. SATO Oyj:n enemmistöomistaja 57,0 %:n omistusosuudella on Balder Finska Otas AB, jonka emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder. SATO konsernin pääasiallinen toiminta muodostuu asuntosijoittamisesta ja pääosa sen asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla.

Yleiset laatimisperiaatteet

SATO Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolain ja -asetusten sekä osakeyhtiölain mukaisesti.

Vuokraustoimintaan ja hallintokuluveloituksiin liittyvät tuotot

Vuokraustoiminta- ja hallintokuluveloitustuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti.

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja mahdollisilla arvonalennuksilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisten pitoaikojen perusteella.

Poistoajat ovat:

Muut pitkävaikutteiset menot	6–10 vuotta
Rakennukset	67 vuotta
Rakennelmat	15 vuotta
Koneet ja kalusto	5–10 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	3–6 vuotta
Väestönsuojat	40 vuotta
Autot	4 vuotta

Osuudet saman konsernin yrityksissä on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä mahdollisilla arvonalennuksilla.

Eläkemenojen jaksotus

Eläketurva on kaikilta osilta hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä. Eläkemenot on kirjattu suoriteperusteisesti kuluksi tuloslaskelmaan.

Kehitysmenot

Kehitysmenot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Vaihto-omaisuuden arvostus

Vaihto-omaisuus on arvostettu välittömään hankintamenoon tai sitä alemman todennäköisen myyntihinnan määräisenä.

Johdannaissopimukset

Koronvaihtosopimuksilla suojaudutaan vaihtuvakorkoisten lainojen korkoriskiltä. Johdannaisten korkotuotot ja -kulut jaksotetaan sopimusajalle.

Negatiivisen käyvän arvon omaavien johdannaisten osalta yhtiö kirjaa koko käyvän arvon velan taseen pitkä- ja lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan. Velasta ei kirjata laskennallista verosaamista.

Positiivisen käyvän arvon omaavien johdannaisten käypiä arvoja ei arvosteta kirjanpidossa ja positiiviset käyvät arvot esitetään ainoastaan liitetiedoissa.

Johdannaisten käyvän arvon määrittelyissä käytetyistä menetelmistä on kerrottu konsernin liitetiedossa 26.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

2. LIIKEVAIHTO

€	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	1 945 418,32	2 066 088,67
Muut tuotot	196,00	454 710,40
Hallintokuluveloitukset	8 897 186,42	11 928 402,17
Yhteensä	10 842 800,74	14 449 201,24

3. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

€	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Liiketoiminnan muut tuotot	14 939,16	244 941,66
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	202 589,62	118 120,48
Yhteensä	217 528,78	363 062,14

4. MATERIAALIT JA PALVELUT

€	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Aineet ja tarvikkeet		
Ostot tilikauden aikana (=hankinnat)	19 099,36	14 726,00
Varastojen muutos	4 650,04	44 087,60
Yhteensä	23 749,40	58 813,60

5. HENKILÖSTÖKULUT

€	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Palkat	1 813 113,69	1 743 662,79
Eläkekulut	255 446,88	289 942,65
Muut henkilöstösivukulut	46 244,25	50 492,16
Yhteensä	2 114 804,82	2 084 097,60

6. JOHDON PALKAT JA PALKKIOT

€	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Toimitusjohtaja ja hallituksen jäsenet	506 920,65	546 259,09

7. HENKILÖSTÖ KESKIMÄÄRIN

	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Henkilöitä	11	12

8. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

€	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Aineettomista hyödykkeistä	2 133 811,05	1 897 058,06
Aineellisista hyödykkeistä	889 715,76	909 546,45
Yhteensä	3 023 526,81	2 806 604,51

9. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

€	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Vuokrat	240 229,66	238 778,94
Kiinteistöjen hoitokulut	210 537,40	269 158,78
Muut kiinteät kulut *	9 132 332,89	10 396 822,07
Liiketoiminnan muut kulut	18 601,60	130 187,14
Käyttöomaisuuden myyntitappiot	16 168,88	0,00
Sijoitusomaisuuden luovutustappiot	0,00	11 416 335,74
Yhteensä	9 617 870,43	22 451 282,67

* Tilintarkastuspalkkiot olivat 91 146,31 € (56 225,00) ja muut tilintarkastukseen liittyvät toimeksiannot olivat 51 500,00 € (39 500,00).

10. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

€	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Korkotuotot ja muut tuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	84 737 013,27	62 772 907,25
Muilta	27 921 828,71	15 976 040,50
Yhteensä	112 658 841,98	78 748 947,75
€	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-10 113 134,57	-7 389 104,24
Muille:		
Korkokulut	-88 947 409,95	-73 125 652,57
Muut rahoituskulut	-14 236 347,65	-5 945 189,22
Johdannaisten käyvän arvon muutos	-497 646,00	-115 554,00
Yhteensä	-113 794 538,17	-86 575 500,03
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 135 696,19	-7 826 552,28

11. KONSERNIAVUSTUKSET

€	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Saadut konserniavustukset	46 600 000,00	0,00
Yhteensä	46 600 000,00	0,00

12. TULOVEROT

€	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	4 360 308,97	13 115,84
Yhteensä	4 360 308,97	13 115,84

TASEEN LIITETIEDOT

13. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

€	2024	2023
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	19 653 541,44	16 824 498,99
Lisäykset	1 663 606,27	2 783 208,43
Vähennykset	0,00	-2 576,00
Järjestelyt ja siirrot erien välillä	39 329,80	48 410,02
Hankintameno 31.12.	21 356 477,51	19 653 541,44
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	11 782 947,93	9 888 465,87
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	-1 949,23
Tilikauden poistot	2 133 811,05	1 896 431,29
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	13 916 758,98	11 782 947,93
Kirjanpitoarvo 31.12.	7 439 718,53	7 870 593,51
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	7 439 718,53	7 870 593,51

14. AINEELLISET HYÖDYKKEET

€	2024	2023
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1.1.	19 595,69	19 595,69
Hankintameno 31.12.	19 595,69	19 595,69
Kirjanpitoarvo 31.12.	19 595,69	19 595,69
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	10 275,62	58 685,64
Järjestelyt ja siirrot erien välillä	0,00	-48 410,02
Hankintameno 31.12.	10 275,62	10 275,62
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	10 274,62	10 274,62
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	10 274,62	10 274,62
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,00	1,00

€	2024	2023
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	3 139,28	3 139,28
Hankintameno 31.12.	3 139,28	3 139,28
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 139,28	3 139,28
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	7 445 473,38	6 765 690,95
Lisäykset	110 966,17	1 010 445,91
Vähennykset	-532 012,73	-330 663,48
Hankintameno 31.12.	7 024 426,82	7 445 473,38
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	5 292 597,48	4 704 674,88
Vähennysten kertyneet poistot	-466 027,60	-279 554,96
Tilikauden poistot	862 774,38	867 477,56
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	5 689 344,26	5 292 597,48
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 335 082,55	2 152 875,89
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	1 553 686,53	1 553 686,53
Hankintameno 31.12.	1 553 686,53	1 553 686,53
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	1 423 423,59	1 381 354,70
Tilikauden poistot	26 941,38	42 068,89
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	1 450 364,97	1 423 423,59
Kirjanpitoarvo 31.12.	103 321,56	130 262,94
Keskeneräiset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	39 329,80	835 797,23
Lisäykset	32 413,99	39 329,80
Järjestelyt ja siirrot erien välillä	-39 329,80	-835 797,23
Hankintameno 31.12.	32 413,99	39 329,80
Kirjanpitoarvo 31.12.	32 413,99	39 329,80
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		
	1 493 554,07	2 345 204,60

15. OSUUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ

€	2024	2023
Hankintameno 1.1.	978 131 291,95	1 066 817 533,39
Lisäykset	10 000,00	0,00
Järjestelyt ja siirrot erien välillä	55 766,02	0,00
Vähennykset	0,00	-88 686 241,44
Hankintameno 31.12.	978 197 057,97	978 131 291,95
Kirjanpitoarvo 31.12.	978 197 057,97	978 131 291,95

16. OSUUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

€	2024	2023
Hankintameno 1.1.	1 250,00	1 250,00
Hankintameno 31.12.	1 250,00	1 250,00
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 250,00	1 250,00

17. MUUT OSAKKEET JA OSUUDET

€	2024	2023
Hankintameno 1.1.	989 245,89	989 245,89
Hankintameno 31.12.	989 245,89	989 245,89
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	30 841,54	30 841,54
Lisäykset	2 521,82	0,00
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	33 363,36	30 841,54
Kirjanpitoarvo 31.12.	955 882,53	958 404,35
Sijoitukset yhteensä		
	979 154 190,50	979 090 946,30

18. VAIHTO-OMAISUUS

€	2024	2023
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	272 821,30	277 471,34
Muu vaihto-omaisuus	218 287,66	218 287,66
Kirjanpitoarvo 31.12.	491 108,96	495 759,00

19. PITKÄAIKAISET SAAMISET

€	31.12.2024	31.12.2023
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset, konserni	1 325 530 163,98	1 299 744 746,72
Yhteensä	1 325 530 163,98	1 299 744 746,72

Konserniyhtiöiden väliset lainasopimukset on tehty normaaleja kaupallisia ehtoja noudattaen, ja lainat ovat vakuudettomia. Lainojen korko oli 4,6 % (5,4) ja keskimaturiteetti 5,0 vuotta (5,9).

€	31.12.2024	31.12.2023
Saamiset muilta		
Ennakkomaksut	0,00	410 259,90
Siirtosaamiset, joukkovelkakirjalainan pääoma-alennus *	22 093 332,16	0,00
Yhteensä	22 093 332,16	410 259,90
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	1 347 623 496,14	1 300 155 006,62

*Liittyy tilikaudella 2024 nostettuun joukkovelkakirjalainaan

20. LYHYTAIKAISET SAAMISET

€	31.12.2024	31.12.2023
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Muut saamiset *	443 202 977,12	390 104 421,73
Siirtosaamiset	4 613 817,44	3 626 982,99
Yhteensä	447 816 794,56	393 731 404,72

*Sisältää saamiset konsernin sisäisiltä pankkitileiltä yhteensä 396 602 977,12 euroa (390 092 684,60). Tilien korko oli 3,0 % (3,0).

€	31.12.2024	31.12.2023
Saamiset muilta		
Myyntisaamiset	201 685,67	381 708,70
Osakeantisaamiset	0,00	113 048 776,82
Siirtosaamiset	8 496 066,78	13 635 223,08
Yhteensä	8 697 752,45	127 065 708,60
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	456 514 547,01	520 797 113,32
Saamiset yhteensä	1 804 138 043,15	1 820 952 119,94

€	31.12.2024	31.12.2023
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,00	9 305 759,97
Joukkovelkakirjalainan pääoma-alennus	4 966 322,41	0,00
Korkosaamiset	2 692 102,52	3 772 133,93
Muut	837 641,85	557 329,18
Yhteensä	8 496 066,78	13 635 223,08

21. OMA PÄÄOMA

€	2024	2023
Osakepääoma 1.1.	4 442 192,00	4 442 192,00
Osakepääoma 31.12.	4 442 192,00	4 442 192,00
Vararahasto 1.1.	43 683 500,96	43 683 500,96
Vararahasto 31.12.	43 683 500,96	43 683 500,96
Käyttörahasto 1.1.	1 132 319,33	1 132 319,33
Käyttörahasto 31.12.	1 132 319,33	1 132 319,33
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	227 894 493,84	114 845 717,02
Osakeanti	86 886 418,57	113 048 776,82
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	314 780 912,41	227 894 493,84
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	376 150 906,09	396 579 109,21
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	376 150 906,09	396 579 109,21
Tilikauden tulos	37 384 372,90	-20 428 203,12
Oma pääoma yhteensä 31.12.	777 574 203,69	653 303 412,22

22. LASKELMA VOITONJAKOKELPOISISTA VAROISTA

€	31.12.2024	31.12.2023
Käyttörahasto	1 132 319,33	1 132 319,33
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	314 780 912,41	227 894 493,84
Voitto edellisiltä tilikausilta	376 150 906,09	396 579 109,21
Tilikauden tulos	37 384 372,90	-20 428 203,12
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	729 448 510,73	605 177 719,26

23. OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

	31.12.2024	31.12.2023
Osakkeiden lukumäärä, kpl	85 062 444	56 783 067

SATO Oyj:llä on yksi osakesarja, jonka kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiön osakepääoma oli tilinpäätöshetkellä 4 442 192,00 €, joka oli täysin maksettu. Yhtiön hallussa oli tilinpäätöshetkellä 166 000 omaa osaketta.

Vuoden 2023 lopussa käynnistetty osakeanti päättyi helmikuussa, ja SATO sai annista noin 200 miljoonan euron bruttovarat. Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi osakeannin myötä 28 279 377 osakkeella 56 783 067 osakkeesta 85 062 444 osakkeeseen.

Yhtiökokous valtuutti 21.3.2024 hallituksen päättämään osakeannista. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 8 517 460 osaketta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2025 asti, ja se kumoo ylimääräisen yhtiökokouksen 11.12.2023 antaman valtuutuksen. Hallitus ei ole valtuutuksen nojalla päättänyt osakeannista 31.12.2024 mennessä.

24. PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

€	31.12.2024	31.12.2023
Lainat rahoituslaitoksilta		
Joukkovelkakirjalainat *	600 000 000,00	400 000 000,00
Muut lainat rahoituslaitoksilta	975 686 650,81	944 890 000,02
Johdannaisvelat	613 200,00	115 554,00
Yhteensä	1 576 299 850,81	1 345 005 554,02
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 576 299 850,81	1 345 005 554,02

*Lisätietoja konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 25.

Herkkyysanalyysi, korkoriski

Tuloslaskelma 2024

€	1,0 %	-1,0 %
Koronvaihtosopimukset	13,8	-14,7
Vaikutus yhteensä	13,8	-14,7

Tuloslaskelma 2023

€	1,0 %	-1,0 %
Koronvaihtosopimukset	15,6	-16,7
Vaikutus yhteensä	15,6	-16,7

Suojauslaskentaa ei sovelleta SATO Oyj-tasolla, jolloin herkkyysanalyysin vaikutus esitetään vain tuloslaskelmaan.

€	31.12.2024	31.12.2023
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	459 108 142,86	159 285 714,29

Johdannaiset

€	31.12.2024	31.12.2023
Johdannaisopimusten nimellisarvot		
Koronvaihtosopimukset	458 000 000,00	480 272 500,00
Netto	458 000 000,00	480 272 500,00

€	31.12.2024	31.12.2023
Johdannaisopimusten käyvät arvot		
Koronvaihtosopimukset		
Positiivinen	15 771 175,72	23 441 735,30
Negatiivinen	-613 200,55	-115 554,43
Netto	15 157 975,17	23 326 180,87

Konserniyhtiöiden vaihtuvakorkoisten lainojen korkoriskiltä suojaudutaan rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaisopimuksilla. Suojausaste noudattaa konsernin rahoituspolitiikkaa, jonka mukaan kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään yli 60,0 %:ssa koko lainasalkusta. Keskikorkosidonnaisuutta pyritään pitämään 3-5 vuoden välillä markkinakorkojen (EKP ohjauskorko) ollessa yli 1 %:n ja 3-10 vuoden välillä markkinakorkojen ollessa 1 %:n tai alle.

Johdannaisveloista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista. Kyseinen laskennallinen verosaaminen olisi ollut 0,00 € 31.12.2024 ja 0,00 € 31.12.2023.



25. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

€	31.12.2024	31.12.2023
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Ostovelat	407 124,30	407 124,30
Muut velat	204 324 423,48	167 036 730,76
Siirtovelat 100 % omistetuille asunto-osakeyhtiöille	24 182,97	39 840,92
Yhteensä	204 755 730,75	167 483 695,98
€	31.12.2024	31.12.2023
Velat muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	241 874 642,14	277 653 718,27
Joukkovelkakirjalainat	0,00	350 000 000,00
Saadut ennakot	21 536,96	19 725,84
Ostovelat	1 365 120,71	921 735,72
Muut velat	140 734,75	169 168,91
Siirtovelat	20 882 259,02	20 500 155,24
Yhteensä	264 284 293,58	649 264 503,98
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	469 040 024,33	816 748 199,96
Vieras pääoma yhteensä	2 045 339 875,14	2 161 753 753,98

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400,0 milj. € (400,0), josta oli raportointihetkellä käyttämättä 375,0 milj.€ (324,0), sitovia luottolimiittejä 600,0 milj. € (600,0), joista oli raportointihetkellä käyttämättä 600,0 milj. € (430,0), sekä ei-sitova luottolimiitti 5,0 milj. € (5,0), josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5,0 milj. € (5,0).

€	31.12.2024	31.12.2023
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluiheen	977 494,65	744 137,38
Korot	16 120 590,61	16 139 816,52
Muut	2 302 151,54	3 656 042,26
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	1 506 205,19	0,00
Yhteensä	20 906 441,99	20 539 996,16

26. ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUTUMUKSET JA MUUT VASTUUT

€	31.12.2024	31.12.2023
Takaukset		
Takaukset konserniyhtiöiden velasta ja johdannaisista ja muista vastuista	46 947 776,00	49 720 570,00
Pankkitakaukset konserniyhtiöiden puolesta	17 876 997,47	14 569 562,34
Yhteensä	64 824 773,47	64 290 132,34
€	31.12.2024	31.12.2023
Muut vastuut		
Vuokrasopimukset, toimitilat (sis. alv)		
Yhden vuoden kuluessa	1 248 762,12	1 252 790,52
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	2 487 651,59	3 546 411,15
Yli viiden vuoden kuluttua	0,00	0,00
Vuokrasopimukset, autot ja polkupyörät (sis. alv)		
Yhden vuoden kuluessa	31 798,20	7 879,26
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	72 505,54	9 012,11
Yli viiden vuoden kuluttua	0,00	0,00
Kunnallistekniikka- ja muut vastuut	17 090 500,00	17 090 500,00
Yhteensä	20 931 217,45	21 906 593,04

SATO Oyj on antanut pankkitakauslimiittiin sisältyvän yhteisötakauksen Sato-Asunnot Oy:n, SATOkoti Oy:n ja Sato-Rakennuttajat Oy:n puolesta.

SATOn rahoitussopimuksiin sisältyy kovenanttiehtoja, jotka liittyvät konsernin pääomarakenteeseen ja velanhoidokykyyn. Ehtojen mukaan SATOn vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä taseesta tulee olla vähintään 42,5 % sekä luototusasteen tulee olla alle 65,0 %, vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta alle 45,0 %, korkokatekertoimen yli 1,8 ja vapaan omaisuuden määrä vakuudettomista veloista yli 150,0 %. Tilinpäätöshetkellä vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä oli 73,0 % (87,7), luototusaste oli 38,6 % (42,4), vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta 12,1 % (6,2), korkokatekerroin 2,2 (2,9) sekä vapaan omaisuuden määrä vakuudettomista veloista 264,9 % (241,2).



TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, 6. päivänä helmikuuta 2025

Erik Selin

Esa Lager

Tarja Pääkkönen

Sharam Rahi

Ming Eng

Timo Stenius

Antti Aarnio
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, 6. päivänä helmikuuta 2025

Deloitte Oy
Tilintarkastusyhteisö

Alexi Martamo
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SATO Oyj:n yhtiökokoukselle

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet SATO Oyj:n (y-tunnus 0201470-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien olennainen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskeva informaatio, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 -kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 7 ja emoyhtiön liitetiedossa 9.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessaamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisältynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riski.

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka	Miten seikka on huomioitu tilintarkastuksessa
Sijoituskiinteistöjen arvostaminen Katso liitetieto 13 konsernitilinpäätöksessä. Konsernitilinpäätökseen 31.12.2024 kirjattu sijoituskiinteistöjen arvo on 4 971,4 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöt ovat IAS 40 -standardin mukaisia kiinteistöjä, jotka arvostetaan IFRS 13 -standardin tarkoittamaan käypään arvoon. Kiinteistöjen markkinahinnat eivät ole tarkasteltavissa noteeratuilla markkinoilla, joten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen edellyttää johdon tekemää harkintaa ja olettamia. Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.	Olemme arvioineet ja haastaneet käypien arvojen määrittämiseen sovellettuja periaatteita ja menetelmiä. Olemme suorittaneet muun muassa seuraavia tarkastustoimenpiteitä: • arvonmääritysmenetelmien asianmukaisuuden ja johdon käyttämien oletusten kohtuullisuuden arviointi • yhtiön käyttämän arvostusmallin matemaattisen oikeellisuuden testaaminen • sijoituskiinteistöjen arvostuksen vertaaminen alueittain ulkopuolisiin markkinainformaatiolähteisiin • arvonmäärityksen laskentaparametrien asianmukaisuuden arviointi • johdon käyttämän ulkopuolisen arvioitsijan kompetenssin ja objektiivisuuden varmistaminen • keskeisten kontrollien toiminnallisen tehokkuuden testaaminen. Olemme arvioineet esittämistavan asianmukaisuutta konsernitilinpäätöksessä.

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka	Miten seikka on huomioitu tilintarkastuksessa
Johdannaisinstrumenttien käyvän arvon määrittäminen ja suojauslaskennan soveltaminen Katso konsernitilinpäätöksen liitetieto 26. Tilinpäätöshetkellä 31.12.2024 taseeseen kirjatut johdannaissaamiset ovat konsernitilinpäätöksessä 15,8 miljoonaa euroa ja johdannaisvelat 0,6 miljoonaa euroa. Johdannaisten käyvän arvon määrittämisessä ja suojauslaskennan soveltamisessa käytetään arvioita, jotka sisältävät johdon tekemiä olettamia.	Tilintarkastustoimenpiteisiimme sisältyi johdon valvontaympäristön sekä prosessien arviointia liittyen suojauslaskentadokumentaatioon, tehokkuustestaukseen ja käypien arvojen määrittämiseen. Lisäksi olemme arvioineet käytäntöjä ja oletuksia, joita johto on käyttänyt käypiä arvoja määrittäessään. - Olemme arvioineet käytettyjen arvostusmallien ja kirjauskäytäntöjen asianmukaisuutta suhteessa IFRS 9 ja IFRS 13 -standardien vaatimuksiin konsernitilinpäätöksen osalta. - Olemme verranneet johdon käyvän arvon määrittämisen yhteydessä käyttämiä oletuksia ulkopuoliseen markkinainformaatioon. - Olemme suorittaneet tarkastustoimenpiteitä avointen johdannaissopimusten olemassaoloon ja täydellisyyteen pyytämällä vahvistuksia vastapuolilta. - Olemme arvioineet suojauslaskennan soveltamisen asianmukaisuutta konsernitilinpäätöksessä suhteessa IFRS 9 -standardin vaatimuksiin. Olemme arvioineet johdannaisten esittämistavan asianmukaisuutta ja niistä annettuja liitetietoja konsernitilinpäätöksessä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäyttöön voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aiheutta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esittäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset

tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Suunnittelemme ja suoritamme konsernin tilintarkastuksen hankkiaksemme konsernitiilinpäätöstä koskevan tilintarkastuslausunnon laatimisen perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintayksiköjä koskevasta taloudellisesta informaatiosta. Vastaamme konsernin tilintarkastusta varten suorittavan tilintarkastustyön ohjauksesta, valvonnasta ja läpikäynnistä. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuvisissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voisi kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 23.3.2018 alkaen yhtäjaksoisesti seitsemän vuotta.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 6. helmikuuta 2025

Deloitte Oy

Tilintarkastusyhteisö

Aleksi Martamo
KHT

VIISIVUOTISKATSAUS

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	2024	2023	2022	2021	2020
Liikevaihto, milj. €	304,1	288,4	291,2	298,3	303,4
Nettovuokratuotto, milj. €	214,4	198,7	200,4	210,6	220,3
Liikevoitto, milj. €	185,6	-113,6	198,9	304,5	179,6
Nettorahoituskulut, milj. €	-80,1	-72,2	-47,0	-45,1	-50,0
Tulos ennen veroja, milj. €	105,4	-185,8	151,9	259,4	129,5
Taseen loppusumma, milj. €	5 059,6	5 085,0	5 184,7	5 091,4	5 104,7
Oma pääoma, milj. €	2 599,8	2 435,0	2 480,9	2 351,3	2 155,7
Korolliset velat, milj. €	1 970,1	2 159,2	2 145,7	2 169,5	2 381,5
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,0 %	-2,5 %	4,3 %	6,7 %	4,1 %
Oman pääoman tuotto, %	3,3 %	-6,3 %	5,0 %	9,1 %	4,8 %
Omavaraisuusaste, %	51,4 %	47,9 %	47,8 %	46,2 %	42,2 %
Henkilöstö keskimäärin*	315	333	328	276	229
Henkilöstö kauden lopussa	300	323	325	313	242
Osakekohtaiset tunnusluvut					
Tulos / osake, €	1,04	-2,72	2,13	3,64	1,80
Oma pääoma / osake, €**	30,63	43,01	43,82	41,53	38,07
Ulkona olevien osakkeiden määrä, milj. kpl	84,9	56,6	56,6	56,6	56,6
Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus					
Operatiivinen tulos, milj. €	74,4	58,7	88,5	101,6	109,0
Operatiivinen tulos / osake, €	0,92	1,04	1,56	1,79	1,92
Nettovarallisuus, milj. €	2 949,8	2 767,5	2 849,4	2 779,3	2 577,2
Nettovarallisuus / osake, €	34,75	48,88	50,33	49,09	45,52
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	88,2	32,9	141,3	107,9	132,1
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake, €	1,09	0,58	2,50	1,91	2,33

* Sisältää kausityöntekijät.
** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta.

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, %

=

Liikevoitto

Taseen loppusumma keskimäärin kauden aikana – korottomat velat keskimäärin kauden aikana

x 100

Oman pääoman tuotto, %

=

Tilikauden tulos

Oma pääoma keskimäärin kauden aikana

x 100

Omavaraisuusaste, %

=

Oma pääoma

Taseen loppusumma

x 100

Tulos / osake, €

=

Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos

Osakkeiden laimentamaton lukumäärä keskimäärin kauden aikana

Oma pääoma / osake, €

=

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden päätöspäivänä

Operatiivinen tulos, €

=

Tilikauden tulos, IFRS

–/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos

– Sijoitusasuntojen luovutusvoitot

+ Sijoitusasuntojen luovutustappiot

–/+ Uudisasuntomyyntin myyntikate huomioiden myynnin ja markkinoinnin kulut

–/+ Tonttirealisointien myyntikate

–/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos

–/+ Edellisten erien laskennalliset verot

– Määräysvallattomien osuus

Nettovarallisuus, €

=

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma

–/+ Johdannaisinstrumenttien käypä arvo (netto), ilman veroja

–/+ Laskennalliset verosaamiset ja -velat (netto)

Operatiivinen kassavirta (CE), €

=

Liikevoitto

+/- Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

+ Poistot

+/- Varausten muutokset

+/- Etuuspohjaiset eläkekulut

– Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut

– Kassavirtavaikutteiset verot

+/- Muut erät

HALLINNOINTI

SATOn hallinto perustuu Suomessa noudatettavaan lainsäädäntöön ja SATOn yhtiöjärjestykseen. Lisäksi SATO noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n Hallinnointikoodia 2025.

ENNALTA EHKÄISEMME RISKEJÄ

Riskienhallinnan tarkoituksena on edistää SATOn strategisten ja liiketoiminnallisten tavoitteiden toteutumista. Arvioimme toiminnassamme esiintyviä mahdollisuuksia ja uhkia suhteessa asetettuihin tavoitteisiin. Lisäksi varmistamme toiminnan jatkuvuuden, tuotamme tietoa liiketoiminnan päätöksenteon tueksi ja pidämme yllä organisaation ymmärrystä toimintaympäristön mahdollisuuksista ja epävarmuuksista.

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. Strategisten ja operatiivisten riskien monipuolisen käsittelyn varmistamiseksi SATOn avainhenkilöt osallistuvat riskikartoituksen tekemiseen.

TOIMINTAMALLIMME

Tunnistettujen riskien toteutumisen arviointi ja seuranta on vastuutettu. Tarvittaessa käynnistämme riskien hallitsemiseksi toimenpiteitä, joilla pyrimme estämään riskien toteutumista tai tehostamaan osa-alueen seurantaa. Hallintaa voidaan vahvistaa myös laatimalla toimintamalleja erilaisten riskitilanteiden varalle.

Arvioimme tilanteiden muutoksia ja hallinnan riittävyyttä jatkuvasti sekä konsernitasolla että kunkin riskialueen vastuuhenkilön osalta.

RISKIENHALLINTAJÄRJESTELMÄ

Riskiarvioinnit ja riskienhallinta

Keskeiset ohjeistukset:

- Päätöksentekomalli ja toimintavaltuudet
- Rahoituspolitiikka
- Hankinnan ja kumppanuuksien hallinnan ohjausmalli (toimittajayhteistyö, toimittajavalinnat, toimittajakriteeristö, kumppanivalinnat)
- Vakuutusten hallintajärjestelmä, arviointi ja vastuutus
- Sisäisten kontrollien järjestelmä

Prosessijohtamismalli

- Avainprosessien omistajuus, seuranta- ja kehitysmalli ja mittaristot

Taloudellinen ja operatiivinen raportointi

- Ennakoivien ja seuraavien mittareiden tasapaino



AVAINRISKIEN HALLINTA

Riski	Riskin kuvaus	Hallintatoimenpiteet
Regulaatioriski	Riski, että viranomaisten toiminta, poliittiset linjaukset tai lakimuutokset heikentävät kaupunkien kehittymistä ja SATOn toimintaedellytyksiä.	- Jatkuva yhteydenpito viranomaisiin - Asuntopoliittinen vaikuttaminen - Lainsäädäntömuutosaloitteiden aktiivinen seuranta
Kyberriski	Riski, että IT-järjestelmien käyttö estyy useiksi päiviksi ja pysäyttää operatiivisen toiminnan tai kriittistä tietoa, esimerkiksi henkilötietoja, menetetään ulkopuoliselle taholle.. Kyberhyökkäyksen seurauksia voivat olla toiminnan keskeytyminen, yhtiön maineen heikkeneminen tai viranomaisten määräämät sakot.	- Keskitetty IT-päätöksenteko - Henkilöstön koulutus, ja käyttöoikeuksien rajoittaminen sekä ohjelmistojen käytön minimoiminen - Säännölliset tietoturvaohjelmistopäivitykset ja kolmannen osapuolen palveluntarjoajan käyttö tietoturvaloukkausten estämiseksi
Korjausvelka kasvaa liian suureksi	Riski, että SATOn asunto-omaisuutta ei korjata hallitusti ja suunnitelmallisesti oikea-aikaisesti ja tästä seuraa negatiivisia vaikutuksia asukkaiden viihtyvyyteen ja terveyteen, SATOn maineeseen, asuntojen vuokrattavuuteen ja vuokrahinnoitteluun ja siten omaisuuden arvonkehitykseen.	- Pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmien aktiivinen päivitys - Peruskorjausten jakaminen elinkaariperusteisiin osittaisiin korjauksiin - Yksittäisten kohteiden myynti
Markkinariski	Riski, että uusien asuntojen tuotanto voi kasvattaa tarjonnan kysyntää suuremmaksi. Tästä seuraa vuokra-asuntojen tyhjäkäyntiä sekä painetta vuokratason tasaantumiseen tai laskuun erityisesti vanhassa asuntokannassa.	- Eri alueiden kaavakehityksen- ja rakennushankkeiden tarkka seuranta - Erityisen huomion kohdistaminen uusien investointien mikrolokaatioon - Olemassa olevan asuntokannan korjausten toteuttaminen korjaussuunnitelmien mukaisesti - Kohdistetut markkinointitoimenpiteet
Suomen talous heikkenee ja se vaikuttaa asuntomarkkinaan ja asukkaiden maksukykyyn	Riski, että odotettua heikompi taloustilanne Suomessa heijastuu asuntomarkkinoille markkinakysynnän supistumisena, asiakaskunnan maksukyvyyn heikentymisenä, lisääntyneinä luottotappioina, alhaisempina markkinavuokrina ja siten SATOn asunto-omaisuuden arvonlaskuna.	- Riittävät rahoitusreservit ja likviditeettipuskurit - Asuntoportfolion kehittäminen; investoinnit (hankinnat ja korjaustoiminta) ja realisoinnit - Herkkyystarkastelut - Uusien investointien kohdentaminen/mikrosijaintistrategia - Asiakkaiden valintaprosessi sekä maksukäyttäytymisen aktiivinen seuranta - Perintätyön tehostaminen - Asiakasneuvonnan tarjonta
Maineriski	Riski, että SATOn maine markkinoilla vahingoittuu esimerkiksi siksi, että henkilötietosuojamääräyksiä ei noudateta, SATOn kumppanit eivät toimi SATOn edellyttämällä tavalla tai korjaustoiminnan laiminlyönti aiheuttaa terveysongelmia asiakkaille. Riski, että SATO ei toimi vastuullisesti tai että vastuuton toiminta kiinteistöalalla pilaa toimialan maineen. Riski, että merkittävä alan toimija/toimijat joutuvat taloudellisiin vaikeuksiin, jotka heijastuvat myös muiden toimijoiden kiinteistöomaisuuden arvoon.	- Tietosuojapolitiikan noudattaminen yhtiön ja kumppanien liiketoimissa - SATOn toimintamallin laajentaminen kumppanien toimintaan - Pitkän tähtäimen korjaussuunnitelman säännöllinen päivitys ja sen noudattaminen - Toimiminen SATOn vastuullisuusohjelman mukaisesti ja panostukset sidosryhmädialogin perusteella olennaisiksi arvioituihin teemoihin - Kumppanien taloudellisen tilanteen syvälinen ja tiivis seuranta - Säännöllinen kommunikointi kumppanien johdon kanssa - Varasuunnitelmat kumppanien ongelmatilanteiden varalle

Riski	Riskin kuvaus	Hallintatoimenpiteet
Henkilöstöriski	Riski, että henkilöstöä ei johdeta tehokkaasti, tai että SATO ei pysty rekrytoimaan, kouluttamaan ja pitämään henkilöstöä, jolla on oikeanlaista kokemusta ja osaamista. Riski, että osaaminen keskittyy ja siihen liittyvä avainhenkilöriski.	- SATOn johtamiskulttuurin ja -käytäntöjen vahvistaminen - SATObрэndin vahvistaminen - Sisäinen koulutus
Rahoituksen saatavuus ja hinta vaikeutuu huomattavasti	Riski, että nykyiset rahoituslähteet eivät pysty vastaamaan SATOn rahoitustarpeisiin. Keskeisinä riskeinä rahoituksen saatavuuden heikentyminen ja hinnan voimakas kohoaminen markkinaympäristön kehityksen sekä pankkien heikentyneen rahoituskyvyn ja kotimaisen ja kansainvälisen joukkovelkakirjamarkkinan alentuneen kysynnän vuoksi.	- Monipuolinen rahoitusmix - Riittävät rahoitusreservit - IG-luottoluokituksen säilyttäminen - Vakuuksien hyödyntäminen rahoituksen hankinnassa
Ilmastomuutoksen aiheuttamat riskit	Ilmastomuutoksen aiheuttamia riskejä ovat fyysiset riskit, vähähiiliseen talouteen siirtymisen aiheuttamat riskit ja sosiaaliset riskit. Fyysiset riskit voivat olla akuutteja (esim. sään ääri-ilmiöt) tai kroonisia (ilmaston muuttuminen pysyvästi). Siirtymäriskit aiheutuvat muutoksista lainsäädännössä, markkinoissa, teknologiassa ja maineessa. Sosiaaliset riskit aiheutuvat muutoksista kuluttajien odotuksissa ja elämäntyyliissä. Tarkemmat kuvaukset ilmastoriskeistä on esitetty SATOn vastuullisuusraportissa.	- Ilmastomuutoksen riskien ja mahdollisuuksien tunnistaminen ja arviointi sekä skenaarioanalyysien laatiminen säännöllisesti - TCFD-viitekehyksen mukainen raportointi - Lämmitettyjen tilojen rakentamisen minimointi (tilatehokkuus) ja energiatehokkaiden ratkaisujen maksimointi, siirtyminen uusiutuviin energialähteisiin mukaan lukien jäähdytysratkaisujen lisääntyvä käyttö, säännestävät suunnitteluohjeet rakennuksille ja remontoinneille mukaan lukien materiaalivalinnat sekä ilmastoystävällinen kaavoitus. - SATOn vastuullisuusohjelman mukainen toiminta ja siitä avoimesti ja läpinäkyvästi viestiminen Tarkemmat hallintatoimenpiteet on esitetty SATOn vastuullisuusraportissa.
Geopoliittinen riski	Geopoliittisia riskejä ovat esimerkiksi sodat, jännitteet valtioiden välillä, kansainvälisten sitoumusten muutokset, pyrkimys muokata kansainvälistä järjestelmää yhteisten tavoitteiden vastaisesti tai omia tavoitteita tukevaksi, laaja-alainen vaikuttaminen ja uudet vaikuttamiskeinot, kuten hybridi-vaikuttaminen, muuttoliike, data ja teknologia.	- Riittävät rahoitusreservit - IG-luottoluokituksen säilyttäminen - Kyberturvallisuudesta huolehtiminen
Segregaation lisääntyminen	Riski, että huono-osaisuus ja osattomuus sekä jengiytyminen lisääntyy ja kohdistuu yksittäisiin kohteisiin tai lähiöihin, minkä seurauksena asiakkaat ja henkilökunta voi kohdata turvallisuutta uhkaavia tilanteita ja joka voi johtaa suurempaan vaihtuvuuteen, matalampaan vuokrausasteeseen, heikkeneviin vuokriin ja siten alentaa kohteiden arvoa.	- Kohdekohtaisten strategioiden noudattaminen myynnissä ja asiakasvalinnassa - Asumisneuvonnan tarjoaminen

VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN SATOSSA

Vastuullisuustyötämme ohjaa yhtiön strategian lisäksi vastuullisuusohjelmamme vuosille 2023–2026. Tavoittelemme pitkäjänteistä, vastuullista ja kannattavaa liiketoimintaa. Toimimme eettisesti ja vastuullisesti ihmisiin, talouteen, yhteiskuntaan ja ympäristöön liittyvissä asioissa. Noudatamme lakeja, määräyksiä ja sisäisiä ohjeita, joista tärkeimmät ovat [vastuullisuusohjelma](#), [eettiset toimintaohjeet](#) sekä [whistleblowing -politiikka](#).

Raportoimme kattavasti toiminnastamme hyväksytytjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien, Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin sekä GRI:n eli Global Reporting Initiativen standardien mukaisesti meille soveltuvin osin. Vastuullisuusraporttimme ympäristövastuutiedot varmennetaan. Ilmastonmuutoksesta aiheutuvia riskejä ja mahdollisuuksia raportoimme ja käsittelemme TCFD-viitekehyksen mukaisesti. Olemme sitoutuneet vastuullisuustavoitteissamme YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin.

Vastuullisuuden johtaminen ja toteuttaminen

SATOn hallitus tekee vastuullisuutta koskevat strategiset linjaukset ja päätökset, hyväksyy vastuullisuusohjelman sekä vastuullisuusraportin. Hallitus käsittelee organisaation vaikutuksia ympäristöön ja yhteiskuntaan vähintään kerran vuodessa hallituksen toimintakertomuksen hyväksymisen yhteydessä. Lisäksi hallitus käy vuosittain läpi sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteet, valvoo niiden toteutusta ja arvioi prosessien tehokkuutta. Ilmastoriskejä käsitellään hallituksessa kaksi kertaa vuodessa. Hallitus huomioi vastuullisuuskriteerit investointipäätösten yhteydessä.

Konsernin johtoryhmä käsittelee kaikki konsernijohtamisen kannalta keskeiset asiat, kuten strategiaan, budjetointiin, investointeihin, toiminnan suunnitteluun ja taloudelliseen raportointiin liittyvät asiat. Lisäksi johtoryhmä toteuttaa hallituksen päätökset. SATOn organisaatioyksiköissä on omat

johtoryhmänsä, joissa asioiden valmistelu ja toteuttaminen varmistetaan.

SATOn toimitusjohtaja vastaa hallituksen linjausten toimeenpanosta ja valvoo hallituksen päätösten mukaisesti konsernin johtoryhmän avustuksella vastuullisuuden toteutumista osana liiketoimintaa. Konsernin johtoryhmässä vastuullisuusasiat ovat talousjohtajan vastuulla. Tietoa vastuullisuusasioista jaetaan organisaatiossa aktiivisen viestinnän avulla.

Vastuullisuuspäällikkö vastaa vastuullisuustyön toteutumisesta ja sen kehittämisestä. Hän koordinoi vastuullisuusohjelman mukaisten toimenpiteiden valmistelua ja toimeenpanoa, tukee yksiköitä vastuullisuuskysymyksissä sekä edistää vastuullisuusosaamisen lisäämistä organisaatiossa. Vastuullisuuspäällikkö raportoi SATOn johtoryhmälle vähintään kvartaaleittain.

Vastuullisuuden ohjausryhmä käsittelee vastuullisuuden kehitysasioita 4–6 kertaa vuodessa yli organisaatorajojen sekä seuraa tavoitteiden toteutumista ja nostaa käsittelyyn vastuullisuusaiheita satolaisilta. Vastuullisuuden ohjausryhmä tukee yksiköitä vastuullisuuskysymyksissä sekä vie vastuullisuustyötä eteenpäin omissa yksiköissä ja koko SATOssa. Vastuullisuuspäällikkö koordinoi ohjausryhmän toimintaa.

Vastuullisuuteen liittyvät käytännön toimenpiteet ja kehitystavoitteet ovat mukana yksiköiden toimintasuunnitelmissa, joita yksiköiden johtajat seuraavat yhdessä vastuullisuuden ohjausryhmän kanssa. Yksiköissä tehtävän vastuullisuustyön lisäksi SATOssa on yli organisaatorajojen toimivia tiimejä, jotka edistävät vastuullisuustyötä ja raportoivat työstään sekä tavoitteiden etenemisestä vastuullisuuden ohjausryhmälle.



SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ 2024

1. 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) 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. 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 puolivuosisikatsaukset 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 arvonmääritysmenetelmien asianmukaisuudesta ja arvoista.

Tämä selvitys julkaistaan erillään hallituksen toimintakertomuksesta. Yhtiön hallitus on käsitellyt selvityksen kokouksessaan 6.2.2025.

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 21.3.2024. Kokoukseen osallistui yhteensä 13 osakkeenomistajaa, jotka edustivat 36,16 % Yhtiön osakkeista ja äänistä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavissa SATOn internetsivuilla [Yhtiökokous, kutsut ja pöytäkirjat](#).

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 suurin osakkeenomistaja 1.10.2024, Valtion Eläkerahasto, ei ole käyttänyt nimeämisoikeuttaan, joten nimeämisoikeus on siirtynyt viidenneksi suurimmalle osakkeenomistajalle eli Erkka Valkilalle.

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

Toimikuntaan ovat kuuluneet seuraavien osakkeenomistajien nimittämät edustajat:

Balder Finska Otas AB
(omistus 1.10.2024: 48 483 564 osaketta, 57,0 %):
Erik Selin, puheenjohtaja. Tarkemmat tiedot jäsenestä alla kohdassa "Hallitus"

Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool
(omistus 1.10.2024: 19 217 470 osaketta, 22,6 %)
Ming Eng. Tarkemmat tiedot jäsenestä alla kohdassa "Hallitus"

Keskinäinen Työeläkevakautusyhtiö Elo:
(omistus 1.10.2024: 10 849 621 osaketta, 12,8 %)
Niko Syrjänen (m)
valtiotieteiden maisteri, s. 1974
Osakesijoitusjohtaja, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo
Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Erkka Valkila (m)
(omistus 1.10.2024: 385 000 osaketta, 0,5 %)
Insinööri, s. 1953

Nimitystoimikunta teki päätöksensä yhdessä kokouksessa 1.10.2024 alkaneella toimikaudella. Päätöksentekoon osallistuivat kaikki nimitystoimikunnan jäsenet.

Hallitus

Yhtiökokous valitsee Yhtiön hallitukseen viidestä yhdeksään jäsentä ja yhden hallituksen jäsenistä hallituksen puheenjohtajaksi sekä päättää hallituksen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja jäsenten palkkioista. Hallitus valitsee keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajan. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Varsinainen yhtiökokous 21.3.2024 valitsi hallitukseen kuusi jäsentä. Kaikki valitut jäsenet Ming Engiä lukuun ottamatta ovat toimineet Yhtiön hallituksen jäsenenä myös ennen yhtiökokousta. Hallituksen jäsenten osakeomistus on esitetty per 31.12.2024.

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin

Erik Selin (m)
s. 1967, Ruotsin kansalainen
toimitusjohtaja, Fastighets AB Balder
Tutkinto liiketaloudesta

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omissa määräysvalta-yhteisöissä 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.

Hallituksen jäseniksi valittiin

Ming Eng (m)
s. 1990, Alankomaiden kansalainen
Senior Portfolio Manager Real Estate Europe, APG Asset Management
hallintotieteiden maisteri

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omissa määräysvalta-yhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Esa Lager (m)
s. 1959, Suomen kansalainen
hallitusammattilainen
oikeustieteen kandidaatti, kauppatieteiden maisteri

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omissa määräysvalta-yhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Tarja Pääkkönen (n)
s. 1962, Suomen kansalainen
hallitusammattilainen
tekniikan tohtori (yritysstrategiat), diplomi-insinööri (rakennustekniikka)

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omissa määräysvalta-yhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Sharam Rahi (m)
s. 1973, Ruotsin kansalainen
varatoimitusjohtaja, Fastighets AB Balder

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omissa määräysvalta-yhteisöissä 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.

Timo Stenius (m)
s. 1956, Suomen kansalainen
hallitusammattilainen
diplomi-insinööri

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omissa määräysvalta-yhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Esa Lagerin.

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 21.3.2024. Hallituksen jäsenet, Sharam Rahia lukuun ottamatta, ovat riippumattomia yhtiöstä. Esa Lager, Tarja Pääkkönen ja Timo Stenius ovat myös riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista. Ming Eng, Sharam Rahi ja Erik Selin ovat ei-riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista.

Yhtiön hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallituksen tehtävänä on edistää yhtiön ja kaikkien osakkeenomistajien etua.

Vuonna 2024 hallitus kokoontui 11 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 92,42 % hallituksen jäsenistä. Hallituksen jäsenet osallistuivat kokouksiin seuraavasti: Erik Selin 9/11, Ming Eng 8/9, Esa Lager 11/11, Tarja Pääkkönen 11/11, Sharam Rahi 10/11 ja Timo Stenius 11/11 sekä Johannus (Hans) Spikker (hallituksen jäsen 21.3.2024 saakka) 1/2. Hallituksen kokouksissa käsitellään toimitusjohtajan katsaus ajankohtaisista asioista sekä Yhtiön taloudellista tilaa koskeva raportti. Vuonna 2024 hallituksen toiminnan painopistealueina ovat 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.

1. konsernin toimintastrategian vahvistaminen ja toteutuksen seuranta
2. vuosibudjetin ja toimintasuunnitelman vahvistaminen ja seuranta
3. tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sekä osavuosi- ja puolivuositarkastusten käsitteleminen
4. vastuullisuusraportointiprosessin seuranta
5. yhtiön osinkopolitiikan ja taloudellisten tavoitteiden vahvistaminen
6. riskienhallinnan, sisäisen valvonnan ja sisäisen tarkastuksen järjestäminen ja valvonta
7. konsernirahoitusta koskevat päätökset
8. 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. Itsearvioinnin tarkoituksena on todeta, miten hallituksen toiminta on vuoden aikana toteutunut, sekä toimia perustana arvioitaessa hallituksen toimintatapaa. Vuotta 2024 koskevan itsearvioinnin hallitus suoritti tammikuussa 2025 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 erilaisia osaamisia, jotka tukevat Yhtiön kulloisenkin 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 asutussijoituksen, rahoituksen ja kuluttajaliiketoiminnan asiantuntemus. Hallituksessa on edustettuna kumpaakin sukupuolta (16,7 % naisia ja 83,3 % miehiä) ja hallituksen jäsenet ovat iältään 34–68-vuotiaita. Hallituksen jäsenten toimikausi on kestänyt keskimäärin kahdeksan vuotta.

Hallituksen valiokunnat

Hallitus asettaa vuosittain yhtiökokouksen jälkeen pidettävässä järjestäytymiskokouksessa henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnan, jonka muodostavat hallituksen

keskuudestaan valitsevat 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 2024 puheenjohtajana Erik Selin ja jäseninä Johannus (Hans) Spikker (21.3.2024 saakka), Ming Eng (21.3.2024 lähtien) ja Tarja Pääkkönen. Kaikki jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä sekä Tarja Pääkkönen lisäksi riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Valiokunta kokoontui vuoden aikana kaksi kertaa. Kaikki kulloisetkin jäsenet osallistuivat molempiin valiokunnan kokouksiin, paitsi Johannus (Hans) Spikker, joka ei osallistunut kokouksiin.

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 diplomi--insinööri Antti Aarnio (s. 1972).

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 per 31.12.2024.

Konsernin johtoryhmään kuuluivat 31.12.2024

Antti Aarnio (m)
toimitusjohtaja, johtoryhmän puheenjohtaja
s. 1972, diplomi-insinööri
johtoryhmän jäsen vuodesta 2016 alkaen

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä.

Arto Aalto (m)
johtaja, investoinnit
s. 1966, rakennusinsinööri
johtoryhmän jäsen vuodesta 2022 alkaen

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä.

Markku Honkasalo (m)
talousjohtaja
s. 1964, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari, eMBA
johtoryhmän jäsen vuodesta 2016 alkaen

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä.

Laura Laamanen (n)
kaupallinen johtaja
s. 1972, filosofian maisteri
johtoryhmän jäsen 2023 alkaen

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä.

Elina Vaurasalo (n)
johtaja, asuntoliiketoiminta
s. 1974, filosofian maisteri
johtoryhmän jäsen vuodesta 2022 alkaen

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä.

Vuonna 2024 johtoryhmä kokoontui viikoittain, yhteensä 45 kertaa. Johtoryhmän kokouksiin on osallistunut lisäksi lakiasiaainjohtaja, henkilöstöjohtaja, kehitysjohtaja sekä digitaalisista palveluista vastaava johtaja (CDO).

Johtoryhmän painopistealueina olivat vuonna 2024 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.

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, puolivuosikatsauksen 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 2024 ovat erityisen tarkastelun kohteena olleet rahoitukseen liittyvien riskien seuranta ja niiden hallinta.

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 liikeyapaohje (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 esimiehelleen.

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. Kontrolleille 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-auditoinnein.

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 2024 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 hyväksyttävyyys SATO-konsernin kannalta.

Sisäpiirihallinto

SATOn sisäpiiriohje perustuu EU:n Markkinoiden väärinkäyttöasetukseen (596/2014, ”MAR”) ja arvopaperi-markkinalakiin 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. Sisäpiirintietoa 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 SATOille 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.–31.12.2024 toimi Deloitte Oy päävastuullisena tilintarkastajana Aleksi Martamo, KHT. Tilintarkastuksessa tarkastetaan Yhtiön ja konsernin kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto.

Vuonna 2024 tilintarkastajalle Deloitte Oy:lle maksettiin tilintarkastuspalkkioina 206 065 euroa, muina tilintarkastukseen liittyvinä toimeksiantoina 51 500 euroa sekä muina neuvontapalveluina nolla euroa (mukaan lukien kaikki samaan konserniin tai ketjuun kuuluvat yhtiöt).

PALKKA- JA PALKKIOSELVITYS 2024

1. SATON HALLITUKSEN JÄSENET

1.1 Päätöksentekojärjestys

SATO Oyj:n (myöh. ”SATO”) hallituksen jäsenille, varapuheenjohtajalle ja puheenjohtajalle maksettavista palkkioista päättävät osakkeenomistajat varsinaisessa yhtiökokouksessa. Palkkioita koskevan ehdotuksen valmistelee osakkeenomistajien nimitystoimikunta hallituksen jäsenten ja puheenjohtajan valintaa koskevan ehdotuksen yhteydessä. Nimitystoimikuntaan kuuluu edustajat SATO Oyj:n neljältä suurimmalta arvo-osuusjärjestelmään lokakuun 1. päivänä rekisteröitynä olleelta osakkeenomistajalta, jotka hyväksyvät tehtävän.

SATOn varsinainen yhtiökokous 21.3.2024 päätti, että yhtiökokouksen päättyessä alkavalta ja vuoden 2025 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä päättyvältä toimikaudelta maksetaan seuraavat vuosipalkkiot:

- hallituksen puheenjohtajalle 38 000 euroa,
- hallituksen varapuheenjohtajalle 23 000 euroa ja
- muille hallituksen jäsenille kullekin 19 000 euroa.

Yhtiökokous päätti lisäksi, että hallituksen ja sen valiokuntien kokouksista maksetaan hallituksen puheenjohtajalle, varapuheenjohtajalle ja jäsenille kokouspalkkiona 500 euroa kokoukselta. Palkkiot vastaavat hallituksen jäsenille edelliseltä kaudelta maksettuja palkkioita.

1.2 Vuonna 2024 hallituksen jäsenille maksetut palkkiot

Tilikaudella 1.1.–31.12.2024 SATOn hallituksen jäsenille maksettiin seuraavat palkkiot:

Erik Selin, hallituksen puheenjohtaja	45 000 €
Esa Lager, hallituksen varapuheenjohtaja	29 500 €
Ming Eng	18 250 €
Tarja Pääkkönen	26 500 €
Sharam Rahi	25 000 €
Timo Stenius	25 500 €
Johannus (Hans) Spikker	7 250 €

Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot vuonna 2024 olivat yhteensä 177 000 euroa. Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu palkkioina osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

2. TOIMITUSJOHTAJA JA KONSERNIN MUU JOHTO

2.1 Päätöksentekojärjestys

SATOn toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän jäsenten toimi- ja työsuhteiden ehdoista, heidän palkkauksestaan ja heitä koskevien vuositulospalkkiojärjestelmien ja pitkäjänteisten kannustinjärjestelmien perusteista sekä niiden perusteella maksettavien palkkioiden määrästä, maksutavasta ja maksun ajankohdasta päättää SATOn hallitus henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunnan (aiemmin nimitys- ja palkitsemisvaliokunta) valmistelun pohjalta.

SATO-konsernin palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toimiessaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa tytäryhtiöissä.

2.2 Toimitusjohtajan toimitisopimus

SATOn ja toimitusjohtaja Antti Aarnion välillä on solmittu kirjallinen toimitisopimus, jonka mukaan toimitusjohtajalla on kuukausipalkka, joka jakautuu rahapalkkaan sekä tavanomaisiin luontoisetuihin. Toimitusjohtaja on SATOssa kulloinkin voimassa olevan vuositulospalkkiojärjestelmän ja/tai pitkäjänteisen kannustinjärjestelmän piirissä, SATOn hallituksen päättämällä tavalla.

Toimitusjohtajan irtisanoessa toimitisopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli SATO irtisanoo toimitisopimuksen, Aarniolla on oikeus kuuden kuukauden irtisanomisajan palkkaan sekä kuuden kuukauden palkkaa vastaavaan erokorvaukseen.

3. PALKITSEMISJÄRJESTELMÄT

Kannustinjärjestelmien tavoitteena on osakkeenomistajien ja avainhenkilöiden tavoitteiden yhdistäminen yhtiön arvon nostamiseksi, konsernin kilpailukyvyyn parantaminen sekä pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen varmistaminen.

SATOssa on seuraava, vuotta 2024 koskeva palkitsemisjärjestelmä: Konsernin johtoryhmän jäsenet sekä erikseen nimetyt konsernin avainhenkilöt ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä. Palkitsemisjärjestelmä vuodelta 2024 sisältää sekä konsernitason tavoitteet (60 %) että henkilökohtaiset tavoitteet (40 %). Tulospalkkion maksu edellyttää kaikkien konsernitason tavoitteiden alarajan saavuttamista.

Hallitus hyväksyy vuositulospalkkioiden perusteet, niiden piirissä olevat henkilöt sekä tulospalkkion maksun. Vuositulospalkkiot maksetaan korkeimmissa maksuluokissa kahdessa osassa: ensimmäinen osa ansaintajaksoa seuraavan vuoden aikana ja toinen osa kaksi vuotta ansaintajakson jälkeen niille henkilöille, jotka ovat SATOn palveluksessa maksuhetkellä.

4. TOIMITUSJOHTAJALLE VUONNA 2024 MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT

Toimitusjohtaja Antti Aarniolle maksettiin palkkana 329 921 euroa, josta rahapalkan osuus oli 313 504 euroa ja luontoisetujen osuus 4 153 euroa. Lisäksi tulospalkkiona hänelle maksettiin 12 264 euroa.

HALLITUS



ERIK SELIN

s. 1967, ekonomi, hallituksessa vuodesta 2015, hallituksen puheenjohtaja 3/2016 alkaen, riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista.

Keskeinen työkokemus:

Fastighets AB Balder: toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen 2005–
Useiden kiinteistöliiketoimintaa harjoittavien yhtiöiden
omistaja.

Keskeisimmät luottamustehtävät:

Brinova Fastigheter AB: hallituksen puheenjohtaja
K-Fast Holding AB: hallituksen puheenjohtaja
Norion Bank AB: hallituksen puheenjohtaja
Swedish Logistic Property AB: hallituksen puheenjohtaja
Hedin Mobility Group AB: hallituksen jäsen
Hexatronic Group AB: hallituksen jäsen
Neudi & C:o AB: hallituksen jäsen



ESA LAGER

s. 1959, oikeustieteen kandidaatti, kauppatieteiden maisteri,
hallituksessa vuodesta 2014, hallituksen puheenjohtaja 2015–
2016, hallituksen varapuheenjohtaja 2014–2015 ja 2021–,
riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista.

Keskeinen työkokemus:

Outokumpu-konserni: toimitusjohtajan sijainen 2011–2013,
talous- ja rahoitusjohtaja 2005–2013, rahoitus- ja hallintojohtaja
2001–2004, rahoitusjohtaja 1995–2000, apulaisjohtaja 1991–
1994, Kansallis-Osake-Pankki: eri asiantuntija- ja
päällikkötehtävissä pääkonttorin ulkomaantoiminnossa ja
Lontoon sivukonttorissa 1984–1990.

Keskeiset luottamustehtävät:

Ilkka Oyj: hallituksen varapuheenjohtaja
Alma Media Oyj: hallituksen jäsen
GRK Infra Oy: hallituksen jäsen



MING ENG

s. 1990, hallintotieteen maisteri, London School of Economics,
riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä
osakkeenomistajista,

Keskeinen työkokemus:

Senior Portfolio Manager Real Estate Europe, APG Asset
Management, The Netherlands, 2022 –, Research Analyst
(Listed) Real Estate Europe, Morgan Stanley Investment
Management, 2016 – 2022, Investment Analyst, UBS Group,
2013 – 2016.

Keskeiset luottamustehtävät: –

HALLITUS



TARJA PÄÄKKÖNEN

s. 1962, tekniikan tohtori (yritysstrategiat), diplomi-insinööri (rakennustekniikka), hallituksessa vuodesta 2013, riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista.

Keskeinen työkokemus:

Boardman Oy:n partneri, 2010–, Boardman Oy:n partneri ja hallituksen puheenjohtaja, Brand Compass Group 2010–2019, Itella Oyj: konsernin myynti- ja markkinointiyksikön johtaja ja johtokunnan jäsen 2005–2010, Nokia Oyj: Nokia Mobile Phones -johtoryhmän jäsen ja useita globaaleja johtotehtäviä Euroopassa, USAssa ja Aasiassa 1994–2004, Mecrastor Oy (PwC): Management Consultant 1992–1994, Kienbaum KmbH, Saksa: Management Consultant 1990–1992.

Keskeiset luottamustehtävät:

Panostaja Oyj: hallituksen jäsen
United Bankers Oyj: hallituksen jäsen
GRK Infra Oy: hallituksen jäsen



SHARAM RAHI

s. 1973, hallituksen jäsen vuodesta 2021
Ei riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävästä osakkeenomistajasta.

Keskeinen työkokemus:

Fastighets AB Balder, varatoimitusjohtaja 2005 alkaen

Keskeiset luottamustehtävät:

Hallituksen jäsen useissa Balder-konserniin kuuluvissa yhtiöissä



TIMO STENIUS

s. 1956, diplomi-insinööri, hallituksessa vuodesta 2015, riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista.

Keskeinen työkokemus:

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo: Kiinteistösijoituksista ja listaamattomista sijoituksista vastaava johtaja 2014–2020, vuodesta 1990 kiinteistösijoittamisen ja -kehittämisen tehtävissä pörssiyritys Polar Yhtymä Oyj:ssä sekä Polar Kiinteistöt Oyj:ssä johtoryhmän jäsenenä, Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennian kiinteistösijoituksista, yritysrahoituksesta ja omanpääomanehtoisista sijoituksista vastaava sijoitusjohtaja vuodesta 2001, Finn-Stroi Oy: Neuvostoliittoon suuntautuvia projektivientitehtäviä 1982–1988.

Keskeiset luottamustehtävät:

S-Pankki Kiinteistöt Oy: hallituksen jäsen
Tyvene Oy: hallituksen puheenjohtaja

JOHTORYHMÄ



ANTTI AARNIO

toimitusjohtaja
s. 1972, diplomi-insinööri, satolainen vuodesta 2000

Keskeinen työkokemus:

SATO Oyj: toimitusjohtaja 2021–, väliaikainen toimitusjohtaja 2020–2021 ja liiketoimintajohtaja; -asuntoliiketoiminta 2020–2021, liiketoimintajohtaja: asuntoliiketoiminta ja investoinnit 2016–2020, yksikönjohtaja, Investoinnit ja realisoinnit, Helsingin seutu ja Pietari 2010–2016, Nordic Real Estate Partners Oy: Asuntosijoitus ja sijoitusten hallinta / toimitusjohtaja Minun Koti -yhtiöt 2007–2009, SATO Oyj: Asuntosijoitus, yksikönjohtaja, SATO asunnot 2006–2007, kiinteistöpäällikkö 2004–2006, isännöitsijä/manageri 2003–2004, projekti-insinööri 2002–2003, hallinnollinen isännöitsijä 2000–2001.

Keskeiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen
Helsingin seudun kauppakamari: Alue- ja asuntoasiain valiokunnan jäsen

SATOn osakeomistus: –



ELINA VAURASALO

liiketoimintajohtaja, asuntoliiketoiminta
s. 1974, FM, satolainen vuodesta 2017

Keskeinen työkokemus:

SATO Oyj: Liiketoimintajohtaja, asuntoliiketoiminta 2021–, Palvelujohtaja, asuntoliiketoiminta, 2017–2021
S-ryhmä: Kehityspäällikkö, Asiakaskokemus ja asiakasanalytiikka, 2012–2017, Kiipulan ammattiopisto: Työryhmän johtaja, ammatillinen -koulutus, liiketalous ja muut palvelut, 2009–2012, Toimitusjohtaja / yrittäjä, maahantuonti ja vähittäiskauppa, 2006–2009, K-Ryhmä: Kehityspäällikkö, Asiakaskokemus ja asiakasanalytiikka, 2002–2006, PwC Consulting, Liikkeenjohdon konsultti, asiakkuuksien -johtaminen ja asiakasanalytiikka, 2001–2002.

Keskeiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen
Rakli: Asunnot-johtoryhmän puheenjohtaja

SATOn osakeomistus: –



MARKKU HONKASALO

talousjohtaja
s. 1964, OTK, varatuomari, eMBA
satolainen vuodesta 2016

Keskeinen työkokemus:

SATO Oyj: talousjohtaja 2016–. Componenta Oyj: talousjohtaja 2015–2016, Valmet Oyj: talousjohtaja 2013–2015, Rautaruukki Oyj: talousjohtaja 2009–2013, Myllykoski Oyj: Johtaja; hallinto, lakiasiat & HR 2003–2008, eri tehtävissä pankkisektoreilla 1989–2003.

Keskeiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen
Index Helsinki Oy hallituksen puheenjohtaja

SATOn osakeomistus: –

JOHTORYHMÄ



LAURA LAAMANEN

kaupallinen johtaja
s. 1972, FM, satolainen vuodesta 2021

Keskeinen työkokemus:

SATO Oyj: kaupallinen johtaja 2023–, markkinointi- ja viestintäjohtaja 2021–2023
OP Ryhmä: Business Lead, digimyynti 2016–2021
NearMe Services: markkinointijohtaja 2014–2016
Wunderman Helsinki: asiakkuusjohtaja 2011–2014
Blyk Services: Brand and Design Lead, Brand Manager 2011–2006
Satama Interactive: asiakkuuspäällikkö 2002–2006
Benefon: vientipäällikkö 1998–2002

Keskeiset luottamustehtävät: –

SATOn osakeomistus: –



ARTO AALTO

liiketoimintajohtaja, investoinnit
s. 1966, RI, satolainen vuodesta 2002

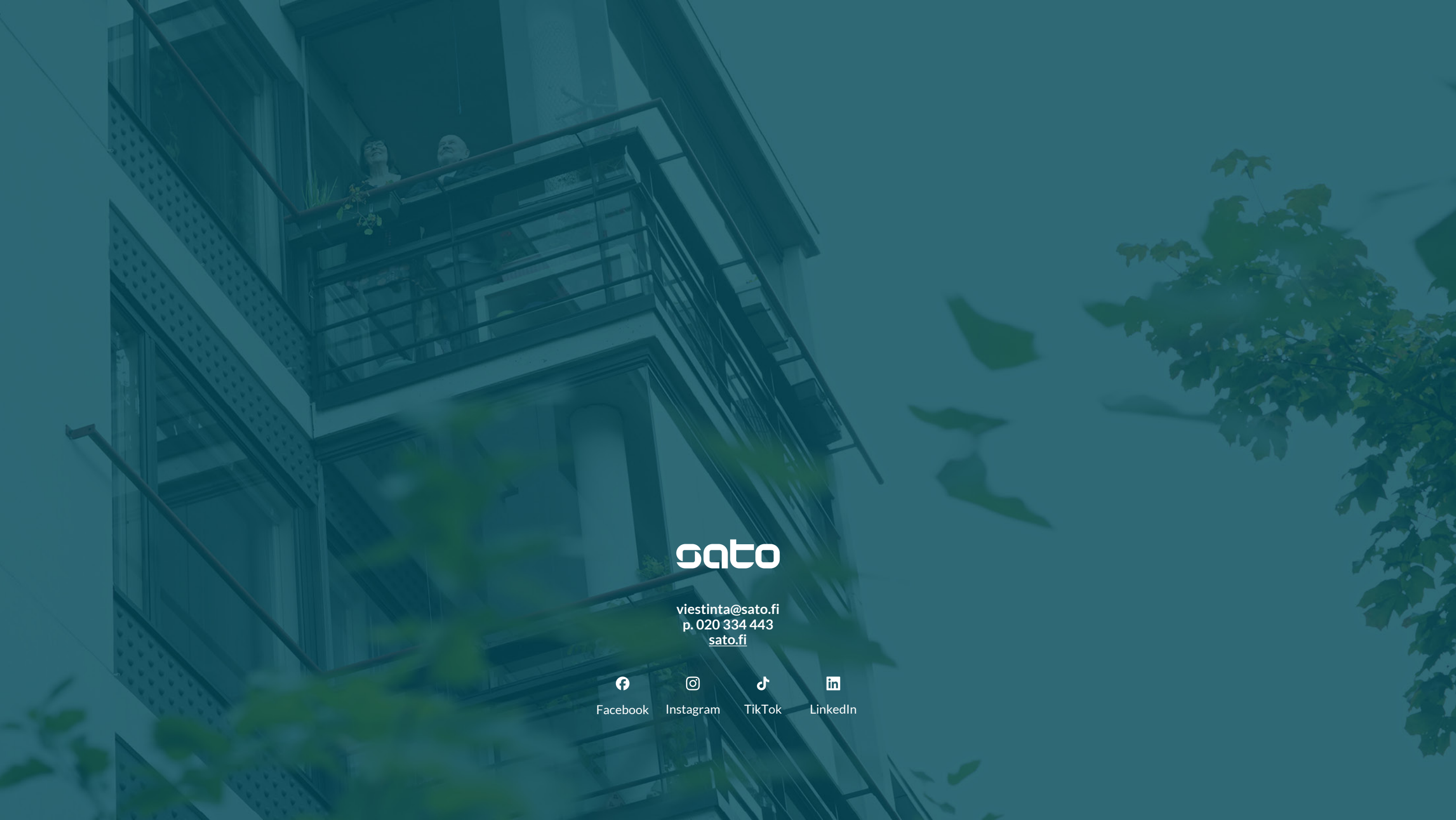
Keskeinen työkokemus:

SATO Oyj: liiketoimintajohtaja, investoinnit 2020–, johtaja, investoinnit, suunnittelu ja projektien toteutus 2018–2020, johtaja, investoinnit, projektien toteutus 2016–2018, aluejohtaja Oulu ja Jyväskylä 2015–2016, aluejohtaja Oulu 2009–2015, rakennuttajapäällikkö 2005–2009, rakennuttajainsinööri 2002–2005, HMR Oy: Rakennuspäällikkö, Pietari 1998–2002

Keskeiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen
Rakli ry: Rakennuttamisen johtoryhmän jäsen

SATOn osakeomistus: –



sato

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



Facebook



Instagram



TikTok



LinkedIn