

Esitysmateriaali | 6.2.2026

Tilinpäätös 2025

sato

Sisälllys

1. SATO yhtiönä
2. Toimitusjohtajan katsaus
3. Toimintaympäristö
4. SATOn vuosi 2025
5. Näkymät

SATO yhtiönä

Olemme yksi
Suomen
suurimmista
vuokranantajista.
Meillä on lähes
27 000 vuokrakotia.

SATOkodeissa asuu noin
46 000 asukasta
Helsingin, Turun ja
Tampereen seuduilla.

SATOssa työskentelee
noin **300** asumisen
asiantuntijaa.

Investoimme vuokra-
asuntoihin hyvien
joukkoliikenneyhteyksien
ja palveluiden äärelle.

Taloudellinen
vuokrausasteemme oli
vuonna 2025 **95,4** %.

SATOn liikevaihto
oli vuonna 2025
316,1 milj. euroa.

Sijoituskiinteistöjemme
arvo on noin **viisi**
miljardia euroa.

SATOn strategia

Asiakaskokemus

– asiakasta lähellä

Vastuullisuus ja kestävä asuminen

– kotitaloja, jotka
kestävät aikaa

Satolaiset

– edelläkävijöinä,
myös
ylihuomenna

SATOn arvot



Ihminen ihmiselle



Rima rohkeasti
korkealle



Yhdessä
onnistumisen ilo

SATO kasvoi kannattavasti haastavassa markkinatilanteessa



Toimitusjohtajan katsaus

Antti Aarnio

- Vuonna 2025 vuokra-asuntomarkkinan ylitarjonta jatkui kaikilla SATOn markkina-alueilla.
- Olosuhteisiin nähden onnistuimme vuoden aikana hyvin. Taloudellinen vuokrausasteemme oli 95,4 % ja keski-vuokrat nousivat 18,48 euroon kuukaudessa.
- Olemme vahvistaneet pitkäjänteisellä, perusprosesseihin keskittyvällä tekemisellä SATOn kannattavuutta. Se mahdollisti heinäkuussa tehdyn, lähes 1 000 asunnon investoinnin.
- Jatkoimme tonttivarantomme kehittämistä, jotta markkina-tilanteen salliessa pääsemme käynnistämään jälleen myös uudistuotannon. Siihen saakka tutkimme muita kannattavan kasvun mahdollisuuksia.
- Alkuvuodesta avasimme SATOkotien verkkokaupan, jota skaalasimme vuoden aikana.
- Päättynyt vuosi oli SATOn 85-vuotisjuhlavuosi.

Toimintaympäristö

- SATOn toimintaympäristössä ei tapahtunut suuria muutoksia katsausvuoden 2025 aikana.
- Suomen talouden kasvunäkymiä varjostavat kauppapolitiikan kiristyminen ja kansainvälisen politiikan epävarmuudet sekä mahdolliset julkisen talouden lisäsopeutustoimet. Julkinen talous säilyi katsausvuonna merkittävän alijäämäisenä.
- Kuluttajien odotukset Suomen talouskehityksestä olivat koko katsausvuoden varovaisia, samoin näkemykset omasta taloudesta.
- Kotitalouksien keskimääräisten tulojen kasvua hidastivat katsausvuoden aikana heikko työllisyystilanne ja sosiaalietuuksien leikkaukset. Myös asumistuen muutokset vaikuttivat vuokra-asuntomarkkinaan.
- Vuokra-asuntojen ylitarjonta ja tiukka kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkui pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Tampereella.
- Pääkaupunkiseudulla oli vuoden lopussa rakenteilla runsaasti erityisesti tuetun asumisen kohteita, yhteensä lähes 4 500 vuokra-asuntoa.
- Valtion tukeman asuntotuotannon leikkausten odotetaan omalta osaltaan tasapainottavan jatkossa kysynnän ja tarjonnan epäsuhtaa.
- Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen keskivuokrat laskivat pääkaupunkiseudulla ensimmäistä kertaa tilastohistoriassa.
- Kaupungistuminen jatkuu vahvana Suomen kasvukeskuksissa. Helsingin väestö kasvoi 14 % vuonna 2025, muissa kaupungeissa kasvu oli maltillisempaa.

Yhteenvedo 2025 (2024)

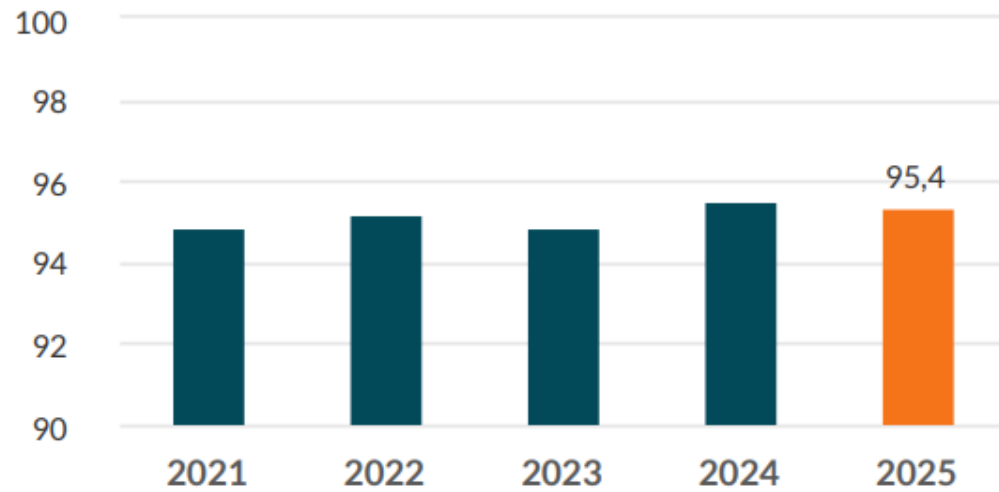
- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,4 % (95,5).
- Liikevaihto kasvoi ja oli 316,1 milj. € (304,1).
- Nettovuokratuotto kasvoi ja oli 222,9 milj. € (214,4).
- Tulos ennen veroja parani ja oli 106,1 milj. € (105,4).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 8,9 miljoonaa euroa (12,0).
- Asuntoinvestoinnit olivat 239,8 milj. € (48,6).
- Sijoitettu pääoma oli 4 806,4 milj. € (4 569,9).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,0 % (4,0).
- Osakekohtainen tulos oli 1,00 € (1,04).
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan tilikaudelta 2025 0,25 euroa/osake (0,00 euroa/osake vuodelta 2024).

Yhteenvedo 1.10.–31.12.2025 (1.10.–31.12.2024)

- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,9 % (95,7).
- Liikevaihto oli 80,6 milj. € (77,1).
- Tulos ennen veroja oli 25,7 milj. € (21,9).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 1,6 milj. € (1,1).
- Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 20,4 milj. € (16,9).
- Osakekohtainen tulos oli 0,24 € (0,20).

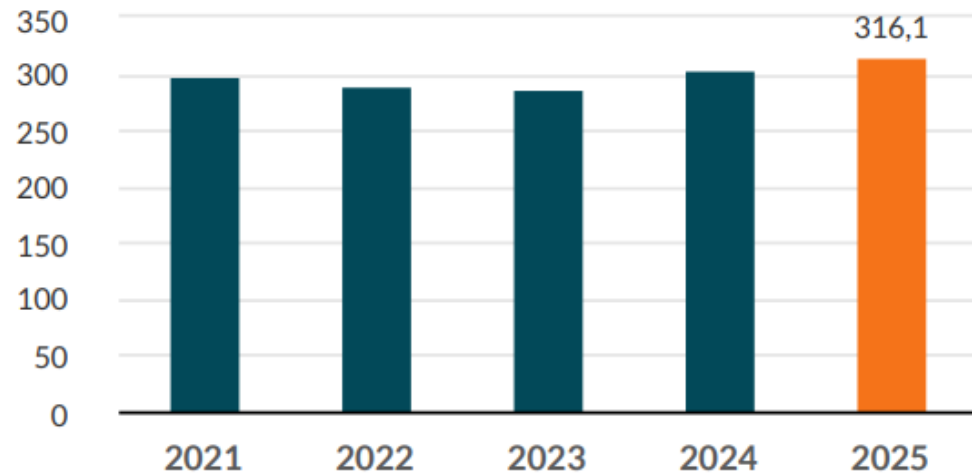
Vuokrausaste

SATOn taloudellinen vuokrausaste, %

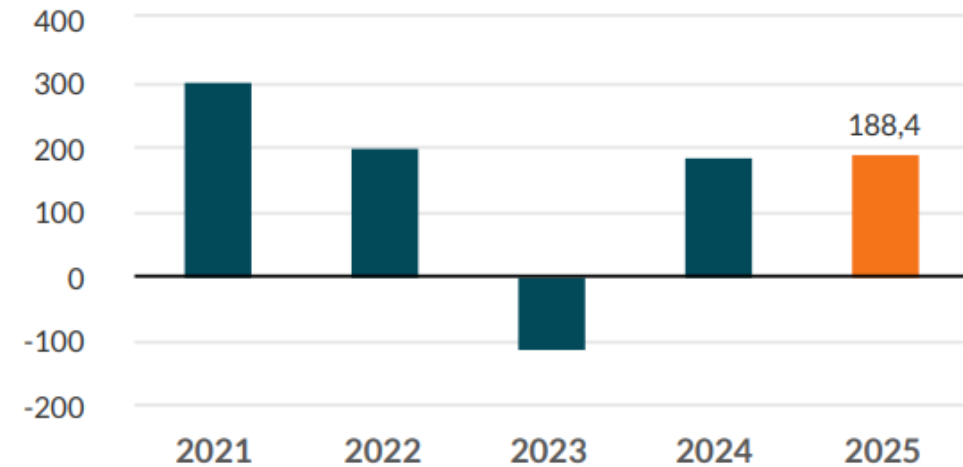


Liikevaihto ja liikevoitto

Liikevaihto, milj. €

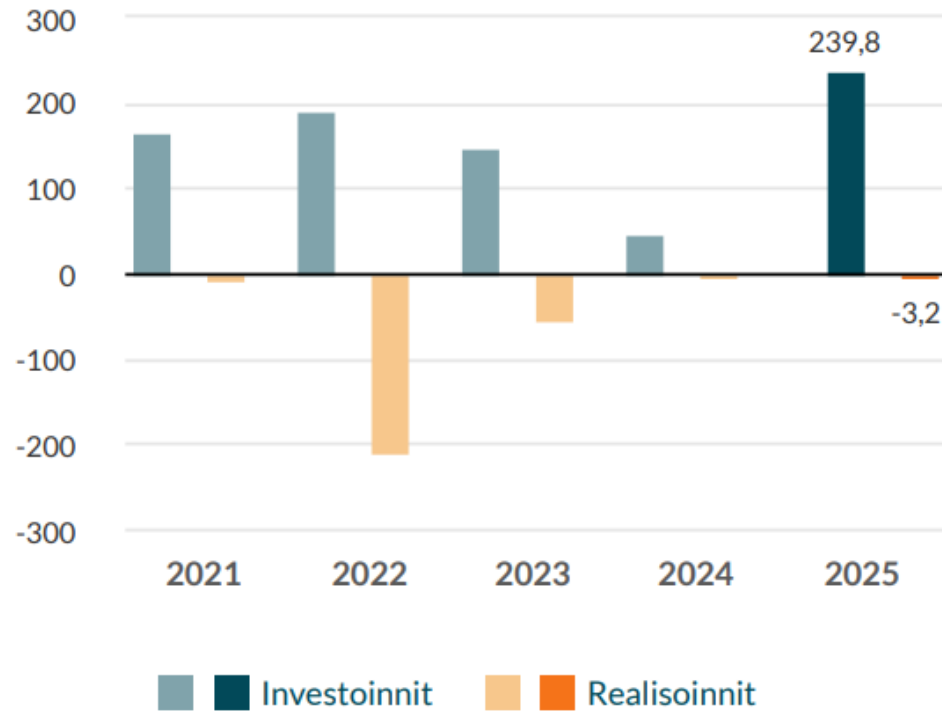


Liikevoitto, milj. €



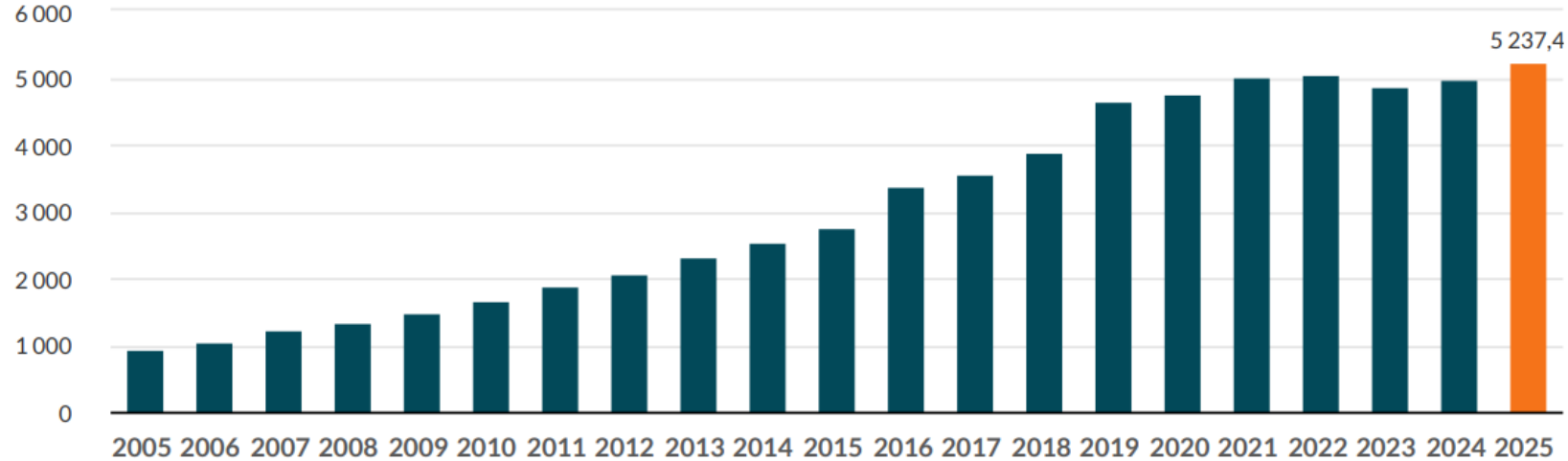
Asunto-omaisuus

Asuntoinvestoinnit ja -realisoinnit, milj. €



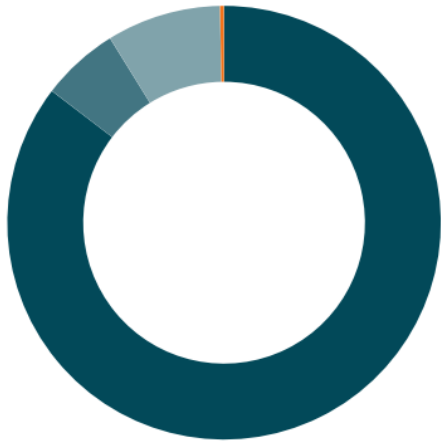
Asunto-omaisuus

Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



Asunto-omaisuus

Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma, %
31.12.2025



■ Pääkaupunkiseutu 85,4 % ■ Turun talousalue 5,8 %
■ Tampereen talousalue 8,5 % ■ Muut 0,3 %

Asunto-omaisuus yhteensä 5 067,5 milj. €

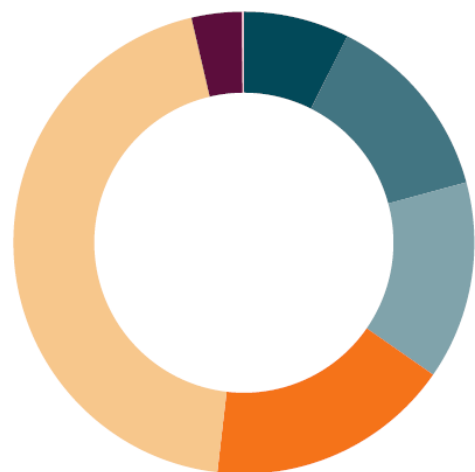
SATOn omistamat vuokra-asunnot, %
31.12.2025



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

Asuntojen energialuokat

SATOkotien energialuokat 31.12.2025



A	1 989
B	3 591
C	3 723
D	4 605
E	11 940
F	946
G	0
*	33

* Ei luokitusta. SATOn omistus asunto-osakeyhtiössä alle 50 %.

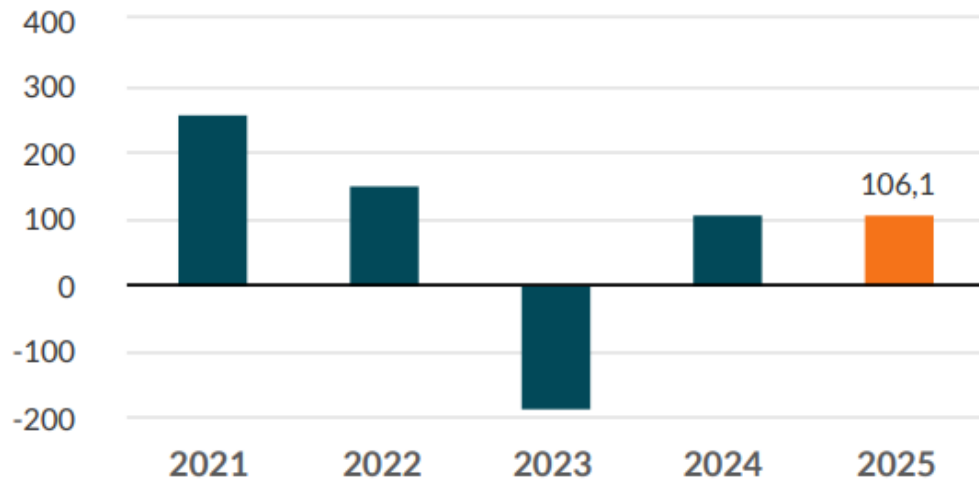
SATOn energiainvestoinnit v. 2025

Energianlähde	Asuntojen määrä v. 2025	Asuntojen määrä v. 2024
Aurinkovoima	8 517	4 616
Maalämpö	2 146	1 820
Hybridi*	212	70

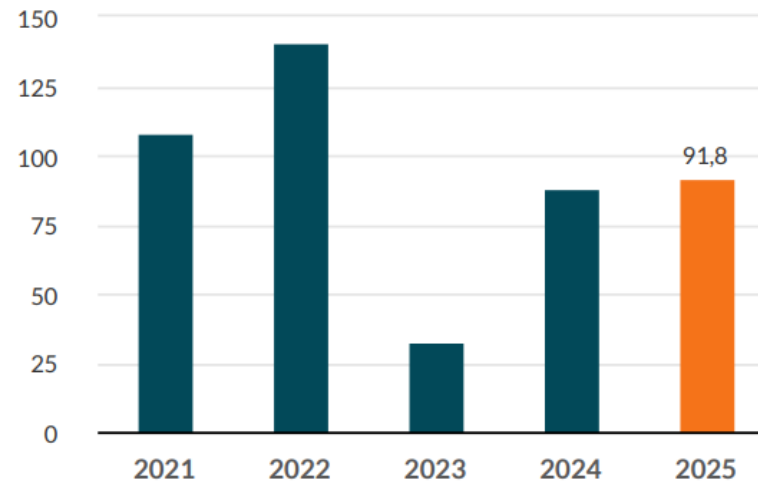
* Lämpöpumppu ja kaukolämpö

Tulos ja kassavirta

Tulos ennen veroja, milj. €

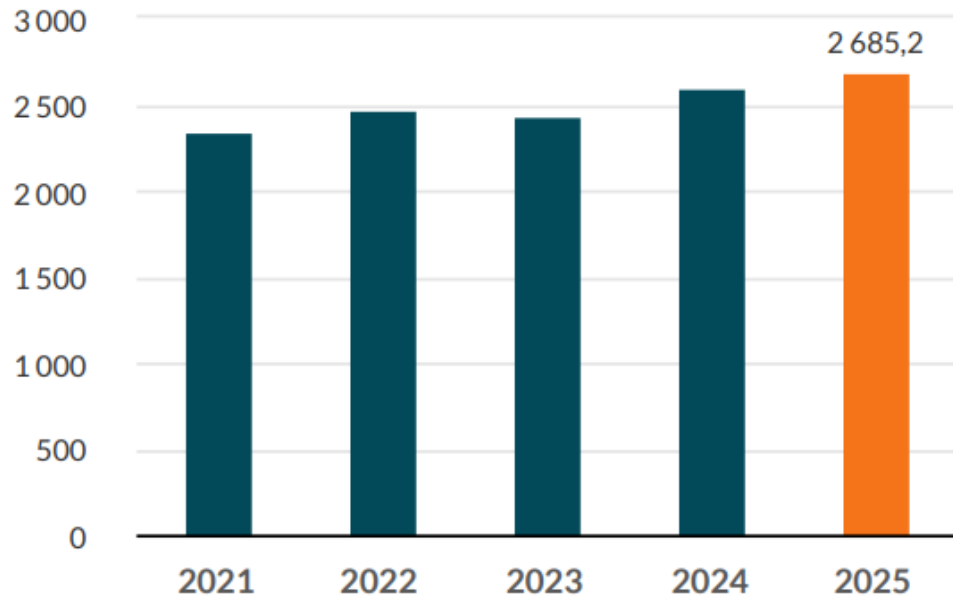


Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €

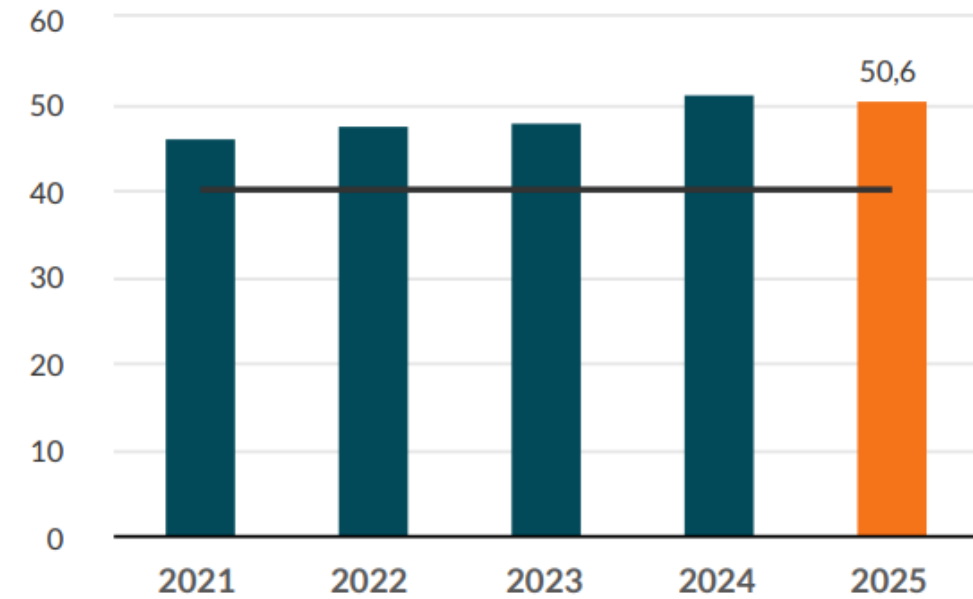


Taloudellinen asema

Oma pääoma, milj. €



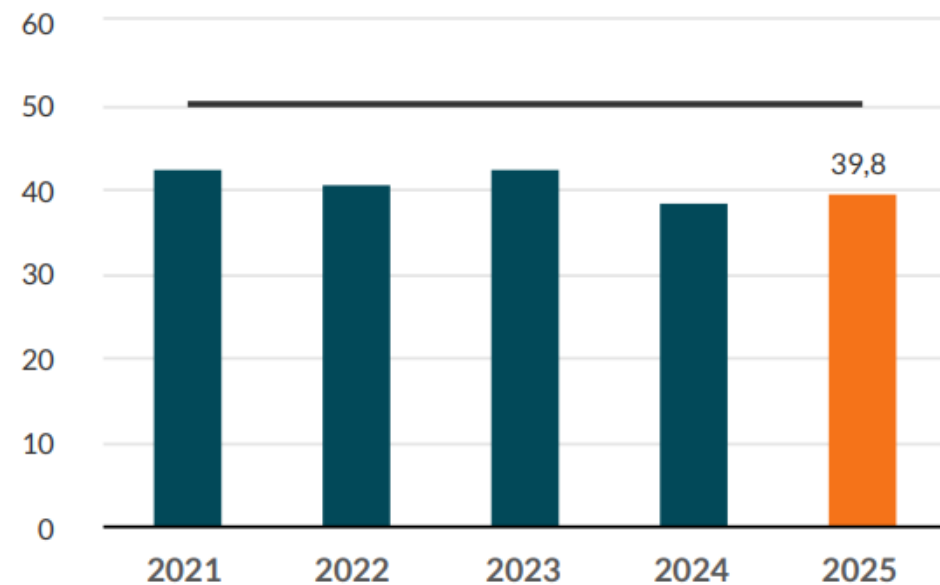
Omavaraisuusaste, %



Tavoite > 40 %

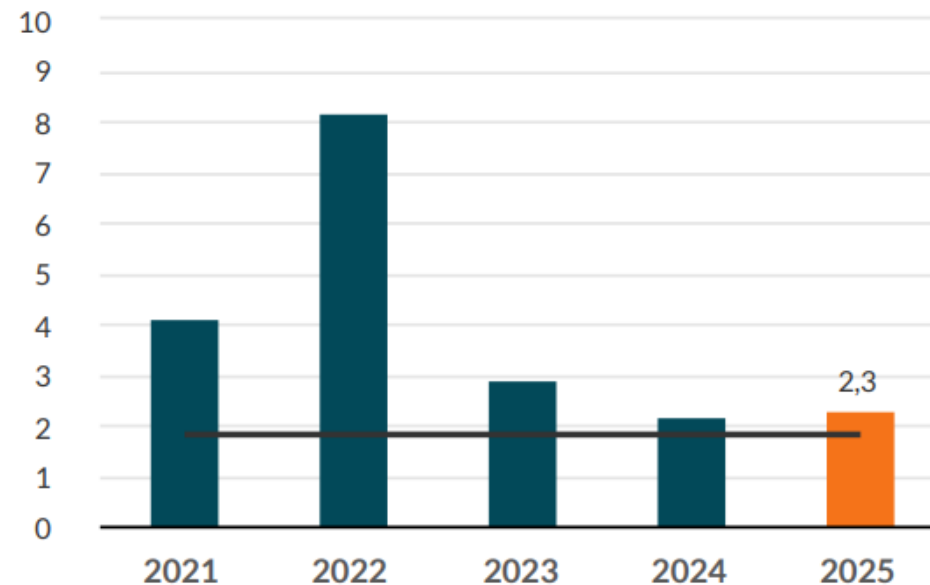
Luototusaste ja korkokatekerroin

Luototusaste, %



Tavoite < 50 %

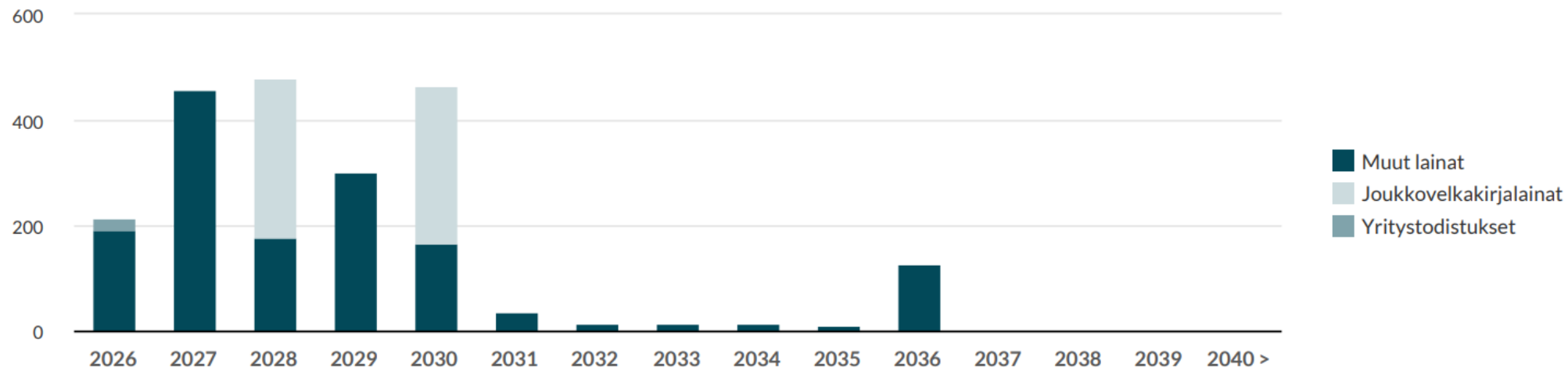
Korkokatekerroin (RI2)



Tavoite > 1,8x

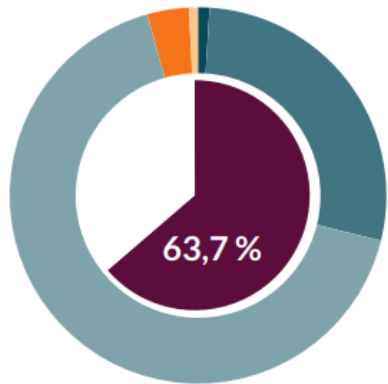
Laaja rahoituspohja

Lainojen eräntyminen, milj. €



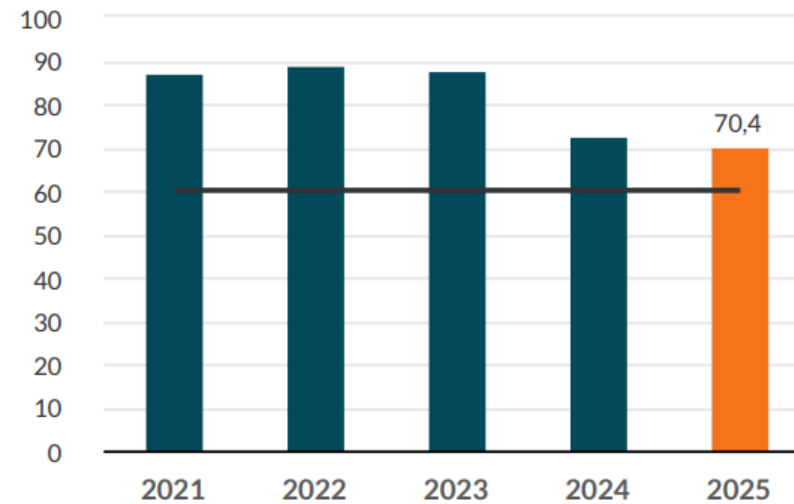
Laaja rahoituspohja

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.12.2025
yht. 2 151,3 milj. €



- Yritystodistukset 21,0
- Joukkovelkakirjalainat 600,0
- Pankkilainat 1 436,6
- Korkotukilainat 77,2
- Aravalainat 16,6
- 63,7 % velkasalkusta reaalivakuudetonta

Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %*

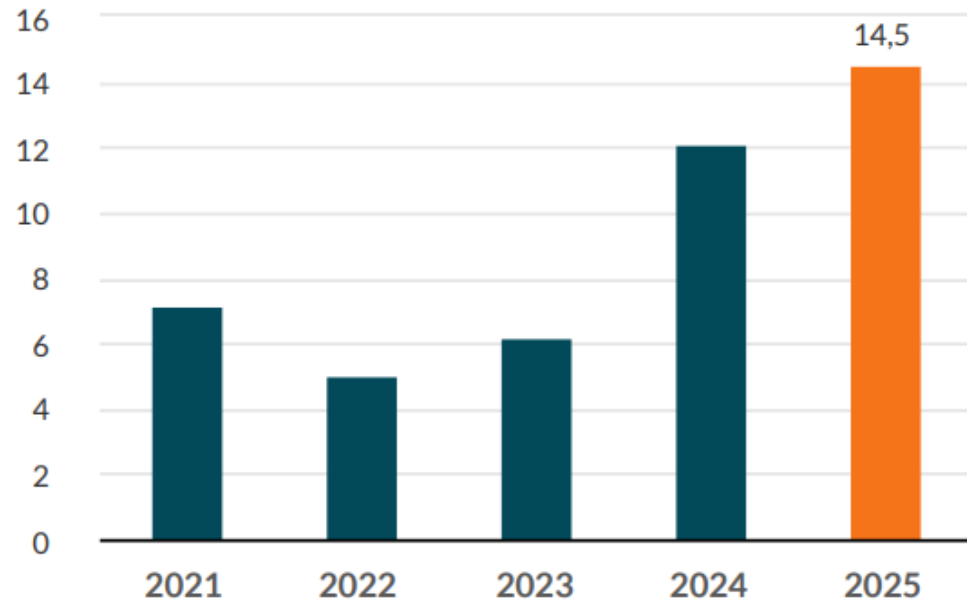


Tavoite ≥ 60 %

* Ei sisällä nostamattomia luottolimiittejä.

Vakuudellisen velan osuus

Vakuudellisen velan osuus koko taseesta, %*



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

Suurimmat osakkeenomistajat

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet	kpl	%
Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder)	49 632 504	58,3 %
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	19 217 470	22,6 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	10 849 621	12,8 %
Valtion Eläkerahasto	4 194 300	4,9 %
Tradeka-sijoitus Oy	189 750	0,2 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	180 000	0,2 %
Sato Oyj	166 000	0,2 %
Paperiliitto r.y.	150 000	0,2 %
Komulainen Pekka	139 825	0,2 %
Entelä Tuula	131 300	0,2 %
Muut osakkeenomistajat (104 kpl)	211 674	0,2 %

31. joulukuuta 2025 konsernilla oli 114 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus kertomusvuoden aikana oli 1,6 %.

Näkymät

- Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus ja ostovoima, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, hoitokulut, kilpailutilanne sekä korkotas.
- Vuonna 2025 Suomen talous ei odotuksista huolimatta kääntynyt kasvu-uralle. Kauppapolitiikan epävarmuus ja heikko työllisyystilanne pitävät kuluttajat varovaisina. Myös turvallisuustilanne lisää epävarmuutta.
- Suomen Pankin ennusteen mukaan talouden kasvu vauhdittuu vuonna 2026 0,8 prosenttiin ja seuraavana vuonna 1,7 prosenttiin.
- Yksityistä kulutusta on hillinnyt kuluttajien heikko luottamus talouteen, mutta kulutuksen odotetaan piristyvän työmarkkinan vahvistuessa.
- Suomen talous jatkaa hidasta elpymistään ja vienti ja investoinnit virkoavat vähitellen. Kun talouskasvu voimistuu, myös työllisyys paranee.
- Asuntojen uudisrakentaminen säilyy alhaisella tasolla, mutta aiempien vuosien kiivas rakentaminen pitää yllä vuokra-asuntojen ylitarjontaa kasvukeskuksissa.
- Ylitarjonta on sulanut odotettua hitaammin ja kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkuu.
- Huoleton ja joustava vuokra-asuminen lähellä palveluita kasvattaa yhä suosiotaan ja vuokra-asunnoille on tulevaisuudessakin kysyntää.
- SATO ei julkista ohjeistusta vuoden 2026 tuloksestaan.



Lisätietoja

Antti Aarnio (antti.aarnio@sato.fi)

Markku Honkasalo (markku.honkasalo@sato.fi)

sato