



SATON VUOSIKERTOMUS 2023

sato.fi | **sato**

SISÄLLYS

SATO 2023	3
SATO lyhyesti.....	3
Taloudelliset avainluvut.....	4
Toimitusjohtajan katsaus.....	5
HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS	6
Toimintaympäristö.....	7
Strategia.....	8
Liikevaihto ja tulos.....	8
Taloudellinen asema ja rahoitus.....	8
Konsernirakenne.....	11
Asuntoliiketoiminta.....	11
Sijoituskiinteistöt.....	11
Vastuullisuus.....	14
Vaikutukset ympäristöön ja yhteiskuntaan.....	16
Kehitystoiminta.....	16
Riskienhallinta.....	17
Vireillä olevat oikeudenkäynnit.....	17
Osakkeet.....	17
Henkilöstö.....	17
Osakkeenomistajien nimitystoimikunta.....	17
Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat.....	17
Johtoryhmän jäsenet.....	18
Näkymät.....	18
Hallituksen voitonjakoehdotus.....	18
Osakkeiden jakauma.....	18
TILINPÄÄTÖS	19
Konsernitilinpäätös, IFRS.....	20
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS.....	56
Tilintarkastuskertomus.....	66
Viisivuotiskatsaus.....	69

HALLINNOINTI	70
Riskienhallinta.....	71
Vastuullisuuden johtaminen.....	73
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä.....	74
Palkka- ja palkkioselvitys.....	79
Hallitus.....	80
Johtoryhmä.....	82



SATO LYHYESTI

SATO on yksi Suomen suurimmista vuokranantajista ja suomalaisen asumisen asiantuntija yli 80 vuoden kokemuksella. Omistamme yli 25 000 SATOkotia Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

Tarjoamme asukkaillemme koteja kaupungissa hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrelta. Kotimme ovat viihtyisiä, ja mahdollistamme asukkaillemme henkilökohtaisia ja digitaalisia asumisen arkea helpottavia palveluja, jotta kaikki toimii niin kuin pitää.

Rakennutamme viihtyisiä kotitaloja ja monimuotoisia asuinympäristöjä. Varmistamme, että talot kestävät aikaa ja yhteinen kaupunkiympäristömme voi hyvin. Mahdollistamme asukkaillemme vastuullisen asumisen vaihtoehtoja ja kannustamme asukkaitamme tekemään kestäviä asumisen valintoja.

Kannattava liiketoiminta on perusta, joka mahdollistaa työmme asukkaidemme hyväksi ja vastuullisten toimintatapojen edistämisen. Liiketoimintamme lähtökohtana ovatkin kotitalojen huolellinen ja ennakoiva ylläpito, pitkäaikainen omistajuus sekä korkea asiakastyytyväisyys.



SATO on suomalaisen asumisen asiantuntija yli 80 vuoden kokemuksella. Tarjoamme viihtyisiä koteja Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa.

STRATEGIAMME

#1

**ASIAKAS-
KOKEMUS**

Asiakasta lähellä

#2

**VASTUULLISUUS JA
KESTÄVÄ ASUMINEN**

Kotitaloja,
jotka kestävät aikaa

#3

SATOLAISET

Edelläkävijöinä,
myös ylihuomenna

**ARVOT: IHMINEN IHMISELLE, RIMA ROHKEASTI
KORKEALLE, YHDESSÄ ONNISTUMISEN ILO**

43 000

asukasta vuoden lopussa

323

satolaista vuoden lopussa

yli

25 000

SATOkotia

TALOUDELLISET AVAINLUVUT

94,9 %

Taloudellinen vuokrausasteemme

42,4 %

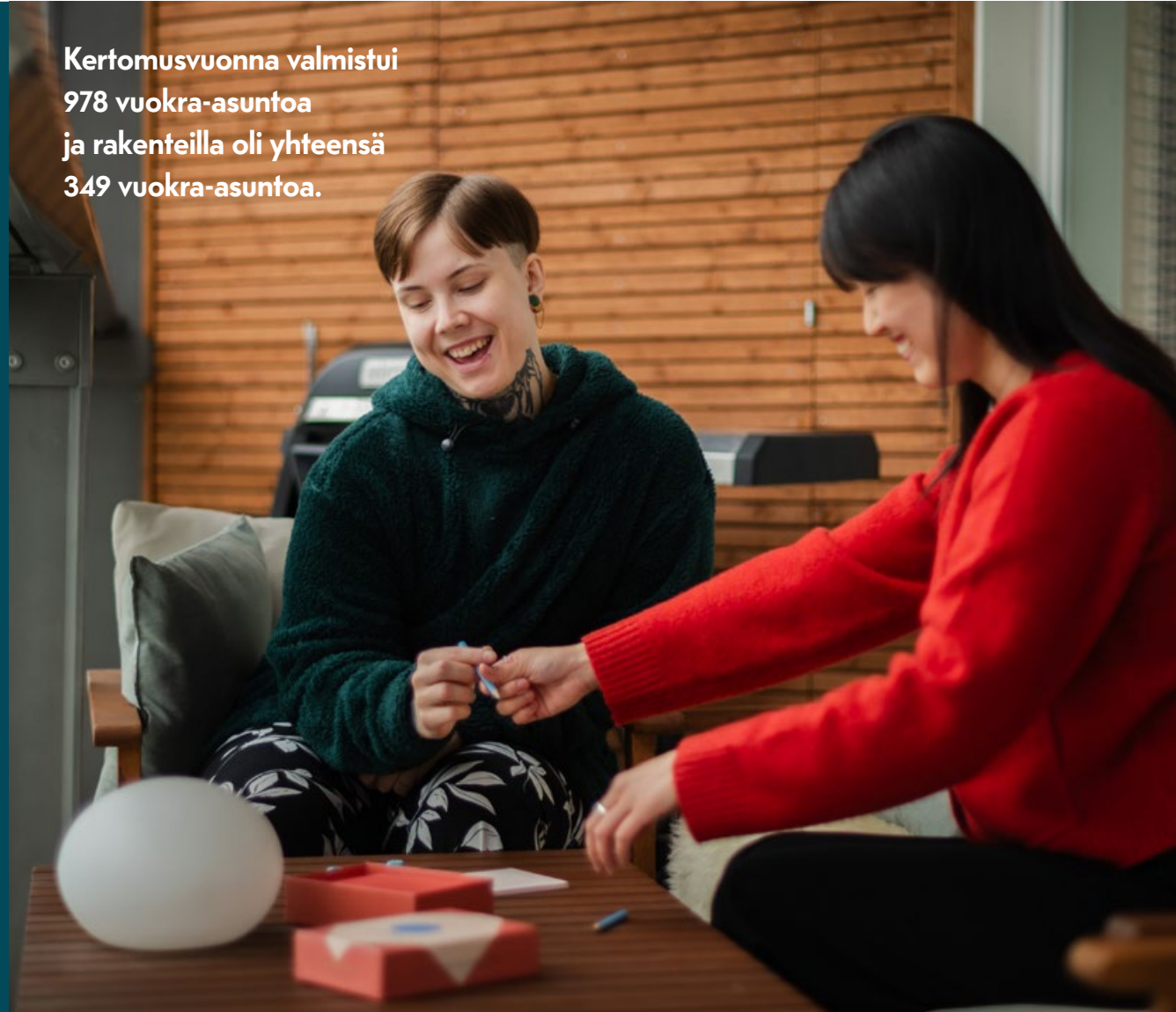
Luototusasteemme

2 435,0

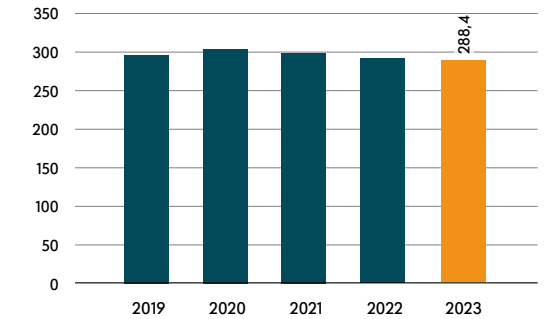
milj.€

Oma pääoma

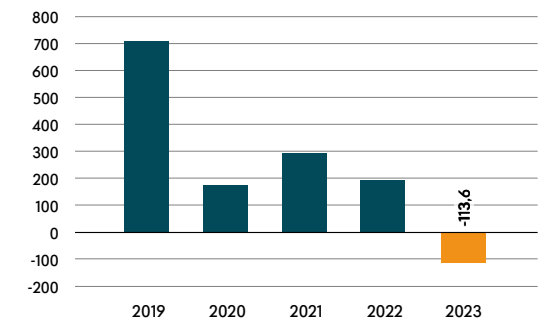
Kertomusvuonna valmistui
978 vuokra-asuntoa
ja rakenteilla oli yhteensä
349 vuokra-asuntoa.



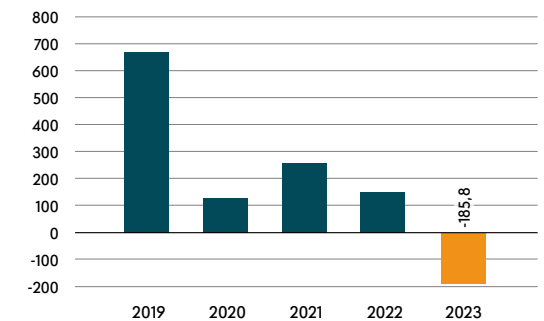
Liikevaihto, milj. €



Liikevoitto, milj. €



Tulos ennen veroja, milj. €



TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Katsausvuosi 2023 jää mieleen kiinteistö- ja asuntovuokrauksen toimijoille vaikeana vuotena. Myös SATO on kohdannut yhdessä muun toimialan kanssa katsausvuoden aikana haasteita, joilla on ollut vaikutusta yrityksen liiketoimintaan. Korkeat korot ja loppuvuoteen asti jatkunut korkea inflaatio nostivat kustannuksia ja vaikuttivat kuluttajien ostovoimaan. Vuokramarkkinassa kilpailu jatkui kovana ja uudistuotanto vuokra-asunnoissa erityisesti pääkaupunkiseudulla vilkkaana. Tästä huolimatta SATOn taloudellinen asema pysyi vahvana ja SATOn asiakaskokemus jatkoi hyvää kehitystä.

Omistajien luottamuksenosoituksena SATOa kohtaan on joulukuussa käynnistetty enintään 200 miljoonan euron suuruinen osakeanti, jonka tavoitteena on vahvistaa yhtiön omavaraisuusastetta ja tasetta sekä lyhentää korollisia velkoja. Osakeanti mahdollistaa meille laajemmat rahoitusvaihtoehdot ja vahvistaa taloudellista asemaamme. Yhtiön enemmistöosakkeenomistaja, Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder) on ilmoittanut tukevansa 14.2.2024 päättyvää antia.

Talouden epävarmuus jatkui Suomessa vuonna 2023. Korkealla pysytellyt inflaatio kääntyi loppuvuodesta vihdoin laskuun erityisesti energian hintojen alennuttua. Pohjainflaatio pysyi kuitenkin sitkeästi korkeana ja oli yli keskuspankkien tavoitteleman 2 %:n tason. Euroopan keskuspankki jatkoi ohjauksen nostamista katsausvuoden aikana, jonka tuloksena inflaatio hidastui vähitellen koko Euroopassa. Markkinat odottivatkin, että korkohuippu olisi saavutettu loppuvuoden 2023 aikana.

Kaupungistumiskehitys jatkuu ja tiivis kaupunkimainen asuminen kasvattaa yhä suosiotaan. Vuokra-asunnoille kasvukeskuksissa hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä on kysyntää myös tulevaisuudessa. Suurista kaupungeista pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku jatkavat voimakasta kasvuaan. Pääkaupunkiseudun ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä yli 200 000 uudella asukkaalla. Jo lähes 80 % pääkaupunkiseudun asukkaista asuu 1–2 henkilön kotitalouksissa, ja

pienien kotitalouksien määrä kasvaa edelleen. Maahanmuuttajien osuuden ennakoidaan kasvavan pääkaupunkiseudulla nykyisestä 17 %:sta 25 %:iin vuoteen 2030 mennessä.

Taantumasta huolimatta uudisasuntoja oli edelleen runsaasti rakenteilla erityisesti pääkaupunkiseudulla. Pelkästään vuokra-ikäyttöön tulevia asuntoja valmistui pääkaupunkiseudulla katsausvuonna ennätysmäisesti 7 000–8 000 kappaletta. Vuonna 2024 vuokra-asuntoja valmistuu vielä noin 4 000.

SATO on keskittänyt toimintansa pääkaupunkiseudulle, sen kehyskuntiin sekä Tampereelle ja Turkuun. Katsausvuonna yksi aikakausi tuli päätökseensä, kun viimeistelimme huhtikuussa Venäjän liiketoiminnan myynnin. Kaupan jälkeen SATOlla ei enää ole liiketoimintaa Venäjällä.

Katsausvuoden aikana SATOlle valmistui lähes tuhat uutta ja noin 500 peruskorjattua vuokra-asuntoa Espooseen, Helsinkiin, Tampereelle, Turkuun ja Vantaalle. Voimakkaan kustannusnousun ja rahoituksen kallistumisen seurauksena päätimme lokakuussa 2022, että emme aloita toistaiseksi uusia investointeja. Vuonna 2024 SATOlle valmistuukin vain hieman yli 400 uutta tai peruskorjattua vuokratia.

Korkea inflaatiotaso on vaikuttanut myös kuluttajien ostovoimaan, mikä yhdessä korkeiden elinkustannusten kanssa vaikuttaa vuokra-asuntomarkkinoihin. Työllisyystilanne kääntyi Suomessa heikommaksi katsausvuoden aikana ja tilanteen odotetaan heikkenevän vielä vuonna 2024. Suomalaisilla on yhä vähemmän käytettävään tuloja, jolloin kuluttajat joutuvat painottamaan rahankäyttöään ensisijaisesti välttämättömiin menoihin, kuten asumiseen, ylimääräisen vapaa-ajan kuluttamisen vähentyessä.

Koronavuosista lähtien kilpailutilanne vuokranantajien välillä on ollut tiukkaa, kun runsas asuntotarjonta on ylittänyt kysynnän. Vuokranantajat ovat kilpailleet hyvistä vuokralaisista, minkä

seurauksena vuokrankorotukset ovat jääneet jälkeen todellisista kustannuksista. Inflaatio ja rahoituksen kohonneet kustannukset voivat näkyä jatkossa nousevina vuokrina samalla, kun asuntotarjonta pienenee.

Kiinteistöalan haasteista huolimatta olemme jatkaneet SATOssa erityisesti kehitystyötämme, jossa lisäämme ja parannamme läsnäoloamme asiakkaidemme lähellä. Olemme saaneet hyvää palautetta kiinteistöillämme työskentelevistä omista talomestareistamme ja palvelupäälliköistämme. Olemme kehittäneet ja uudistaneet digitaalista toimintaympäristöämme ja operatiivisia tietojärjestelmiämme, jotka mahdollistavat sen, että pystymme toimimaan tehokkaammin ja palvelemaan asiakkaitamme paremmin kaikkina vuorokauden aikoina. Kehitystyömme tuloksena asiakastytyväisyyttä mittaava NPS-lukumme parani 23:een. Erilaisia asiointitilanteita mittaava NPS oli 53. Asukkaidemme vaihtuvuus pieneni katsausvuoden aikana, ja taloudellinen vuokrausasteemme oli 94,9 % (95,2).

Vastuullisuus on toimintamme ytimessä. Tehtävänämmä on vastata erityisesti asukkaidemme ja henkilöstömme tarpeisiin. Olemme myös pohtineet, miten voisimme parantaa yhdessä kaupunkien kanssa asumisen liittyvää kehitystyötä. Kiinteistökantamme osalta keskitymme siihen, että olemme hiilineutraali käytönaikaisen energiankulutuksen osalta vuoden 2030 loppuun mennessä. Lisäämme edelleen maalämmön käyttöä ja saimme päätökseen aurinkovoimaloiden asennukset 24 asuintaloon eri puolilla pääkaupunkiseutua, Tampereella ja Turussa. Vuonna 2023 kiinteistöisämme paikallisesti tuotetun aurinkosähkön laskennallinen tuotto vastaa noin 250 kerrostaloasunnon vuosittaista sähkön kulutusta.

Kerromme vastuullisuustyöstämme tarkemmin 16.2. julkaistavassa vastuullisuusraportissamme.

SATOlle myönnettiin tammikuussa 2023 Great Place To Work® -sertifikaatti, ja se sijoittui Suomen Parhaat työpaikat -listauksessa

kyymenneksi suurten yritysten sarjassa. Olen erittäin ylpeä ja kiitollinen tästä tunnuksesta, sillä olemme tehneet koko organisaatiossa pitkäjänteisesti työtä SATOn kulttuurin kehittämiseksi. Satolaisista yhteensä 85 % kokee, että SATO on kokonaisuudessaan todella hyvä työpaikka. Monimuotoisuus, yhdenvertaisuus ja yhteenkuuluvuus ovat myös avainasioita, joissa vahvistamme tulevaisuudessakin ymmärrystämme ja osaamistamme sekä henkilöstömme että asukkaidemme keskuudessa.

Tämä vuosi on opettanut meille paljon. Toimialan haasteista huolimatta SATO pyrkii vahvistamaan asemaansa markkinoilla ja saavuttamaan kestävän kasvun.

Kiitän satolaisia, yhteistyökumppaneitamme ja SATOkodeissa asuvia asukkaitamme hyvästä yhteistyöstä kuluneena vuotena.

Antti Aarnio
toimitusjohtaja



HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

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

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

I.I.–31.12.2023

Toimintaympäristö

SATOn vuotta 2023 leimasi toimialan kiristynyt tilanne, Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa, kohonneet korkokulut, inflaation aiheuttama kustannusten nousu ja korkealla pysynyt vuokra-asuntotarjonta suhteessa asuntokysyntään. Ukrainan sodan seurauksena energian hinnan voimakas nousu heijastui Suomen talouteen. Vaikka energiakriisiltä vältyttiin, talouden vire pysyi heikkona koko katsausvuoden pitkittyneen inflaation ja korkeiden korkojen seurauksena. Suomen talous pysyi taantumassa vuonna 2023 ja Suomen Pankin joulukuun ennusteen mukaan bruttokansantuote supistui 0,5 % vuonna 2023.

Kokonaisinflaatio oli vuonna 2023 noin 4,4 % tasolla. Pohjainflaatio pysyi sitkeästi yli kahden prosentin tason, ja tämän vuoksi keskuspankit jatkoivat koko vuoden korkoja kiristävää politiikkaansa. Loppuvuodesta 2023 energian hinnat laskivat normaalien vuodenaikavaihtelun mukaiselle tasolle ja inflaatio kääntyi laskuun. Kuluttajien luottamus omaan talouteen pysyi matalalla tasolla ja se heijastui varovaisuutena kulutuksessa. Työllisyysasteen nousu taittui ja heikkeni talouskasvun pysähtymisen seurauksena. Työllisyystilanteen odotetaan heikkenevän edelleen vuonna 2024. Toisaalta inflaatiovauhti on hidastunut, korkokulujen odotetaan laskevan ja kotitalouksien ostovoiman vahvistuvan. Näillä odotetaan olevan positiivinen vaikutus Suomen talouteen.

Taloudellinen epävarmuus, korkea korkotasoa ja elinkustannusten nousu vaikuttivat asuntotoimialaan. Asuinrakentamisen näkymät synkenivät poikkeuksellisen paljon vuonna 2023 kustannusten nousun ja heikentyneen kysynnän seurauksena. Ennätysalhainen asuntokysyntä vaikutti merkittävästi myös asuntorakentamisen aloitusmääriin niin omistus- kuin vuokra-asuntojen osalta. Rakennusteollisuuden mukaan asuntoaloitukset supistuivat voimakkaasti vuonna 2023, vaikka aiemmin aloitetut hankkeet pitivät tarjonnan korkealla pääkaupunkiseudulla vielä vuoden 2023 ajan.

Pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Turun voimakkaan väestökasvun odotetaan jatkuvan, vaikka koko maassa kasvu kääntyyneen laskuun vuonna 2031. Pääkaupunkiseudun asukasmäärän 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 ennakoitaan kasvavan pääkaupunkiseudulla nykyisestä 17 %:sta 25 %:iin vuoteen 2030 mennessä. Vanheneva väestö siirtyy kasvukeskusten palveluiden piiriin, ja myös asumiselta odotetaan yhä enemmän palveluita. Väestörakenteen muutos ja omistusasuntojen hintakehitys luovat vakaan pohjan vuokra-asuntojen kysynnälle erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

Positiivisesta muuttoliikkeestä huolimatta kilpailu hyvistä vuokralaisista pysyi katsausvuoden aikana kireänä ja vuokrankorotukset jäivät maltillisiksi. Vuokranantajat eivät ole pystyneet siirtämään todellisia kustannusten nousuja vuokriin. Kohonnut kustannustaso luo paineita vuokrankorotuksille tulevana vuosina.

Taloudellinen epävarmuus voi vaikuttaa positiivisesti vuokra-asuntojen kysyntään. Osa omistusasuntoa etsivistä saattaa pohtia myös vuokra-asumista sopivana vaihtoehtona.

Taantumasta toipumisen odotetaan olevan hidasta. Hinnat ovat kallistuneet ja kuluttajien luottamus on heikko. Suomen Pankki ennusti joulukuussa 2023, että vuonna 2024 talouskasvu olisi negatiivinen 0,2 prosenttia. Työllisyystilanteen odotetaan heikkenevän edelleen hieman vuonna 2024. Vuonna 2025 talouskasvun ennustetaan paranevan ja sen seurauksena myös työllisyystilanne kääntyy jälleen kasvuun.

Pääkaupunkiseudun,
Tampereen ja Turun
väestökasvun odotetaan
jatkuvan voimakkaana.



Strategia

SATO on asuntosijoitusyhtiö, joka toimii pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Perustamme toimintamme arvoihimme ihminen ihmiselle, rima rohkeasti korkealle ja yhdessä onnistumisen ilo.

Yhtiön strategian painopisteessä ovat asiakaskokemus, vastuullisuus ja kestävä asuminen sekä satolaiset. Haluamme olla läsnä asiakkaidemme arjessa, jotta voimme tarjota onnistuneen asiakaskokemuksen. Rakennutamme kestäviä kotitaloja ja huolehdimme niistä elinkaariperiaatteiden mukaisesti. SATO on sitoutunut talojen ylläpitoon ja rakentamiseen taloudellisesti järkevällä tavalla. Työntekijämme mahdollistavat tavoitteiden toteutumisen. Työhyvinvointi, innostava työntekijäkokemus ja valmentava johtaminen kannustavat satolaisia kehittämään, kehittymään ja rakentamaan tulevaisuuden SATOa.

Mittaamme onnistumistamme strategisten mittareiden avulla. Pyrimme parantamaan asukkaidemme nettosuositeluhalkkuutta (NPS), säilyttämään Investment Grade -luottoluokituksen ja saavuttamaan asetetun tavoitteen mukaisen pääoman tuottotavoitteen.

Kertomusvuonna keskityimme strategiassamme saumattoman asiakaskokemuksen parantamiseen, edistimme vuosille 2023–2026 suuntautuvan vastuullisuusohjelman tavoitteiden toteutumista ja teimme toimenpiteitä kannattavuuden säilyttämiseksi haastavassa markkinatilanteessa.

Strategiset tavoitteemme

Jatkuvasti paraneva asumisaikainen NPS

Tavoittelemme jatkuvasti paranevaa asukkaiden suositeluhalkkuutta (NPS). Aktiivinen läsnäolo SATO:n taloilla asukkaita palvelemissa auttaa meitä pääsemään tavoitteeseen.

Luottoluokituksen säilyminen

Strategisena tavoitteena on luottoluokituksen säilyttäminen. Kertomusvuonna säilytimme luottoluokituksen (BBB), negatiivisin näkymin. Luottoluokitus auttaa meitä laajentamaan edelleen rahoituspohjaa ja alentamaan rahoituskuluja.

Oman pääoman tuottotavoite

Kolmas strateginen tavoitteemme on oman pääoman tuottotavoite, joka oli 8 % strategiajaksolla.

Liikevaihto ja tulos

Vuonna 2023 konsernin liikevaihto oli 288,4 miljoonaa euroa (291,2).

Liikevoitto oli -113,6 miljoonaa euroa (198,9). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 135,7 miljoonaa euroa (213,8). Käyvän arvon muutos oli -249,3 miljoonaa euroa (-14,9).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -72,2 miljoonaa euroa (-47,0).

Tulos ennen veroja oli -185,8 miljoonaa euroa (151,9). Operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli 32,9 miljoonaa euroa (141,3).

Osakekohtainen tulos oli -2,72 euroa (2,13).

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli joulukuun lopussa yhteensä 5 085,0 miljoonaa euroa (5 184,7). Oma pääoma oli 2 435,0 miljoonaa euroa (2 480,9). Osakekohtainen oma pääoma oli 43,01 euroa (43,82).

Konsernin omavaraisuusaste oli vuoden lopussa 47,9 % (47,8). Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 255,0 miljoonaa euroa (137,3) ja luototusaste oli joulukuun lopussa 42,4 % (40,7).

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

Rahavarat olivat joulukuun lopussa 7,0 miljoonaa euroa (60,5). Korolliset velat olivat joulukuun lopussa 2 159,2 miljoonaa euroa (2 145,7), josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 2 044,0 miljoonaa euroa (1 991,3). Lainaerittely on tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 25. Kertomusvuoden lopussa lainakannan keskikorko oli 3,4 % (2,3). Nettorahoituskulut olivat yhteensä -72,2 miljoonaa euroa (-47,0). Lainakannan keskimaturiteetti oli 2,8 vuotta (3,3).

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -13,4 miljoonaa euroa (48,1). Reaalivakuudettoman rahoituksen osuus oli 85,4 % kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli vuoden lopussa 87,7 % koko taseesta.

Osakeanti

Korkealla pysynyt inflaatio on kasvattanut ylläpidon kustannuksia ja voimakkaasti kohonnut korkotaso on samanaikaisesti nostanut rahoituskustannuksia merkittävästi. Nykyinen markkinatilanne ei ole mahdollistanut kustannusten täysimääräistä siirtämistä asuntojen vuokriin. Suomessa vuokra-asuntomarkkinoilla tarjonta on ylittänyt kysynnän viime vuosien voimakkaan rakentamisen seurauksena.

Parantaakseen yhtiön taloudellista asemaa yhtiön hallitus käynnisti joulukuussa 2023 yhtiökokouksen myöntämän valtuutuksen perusteella enintään 200 miljoonan euron suuruisen osakeannin. Annin tavoitteena on vahvistaa yhtiön omavaraisuusastetta ja tasetta sekä lyhentää korollisia velkoja. Yhtiön suurin osakkeenomistaja, Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder) on ilmoittanut tukevansa 14.2.2024 päättyvää antia.

Liikevaihto

288,4
milj. €

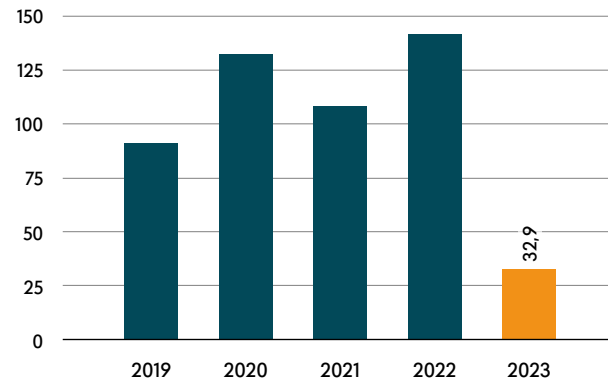
Konsernin tase

5 085,0
milj. €

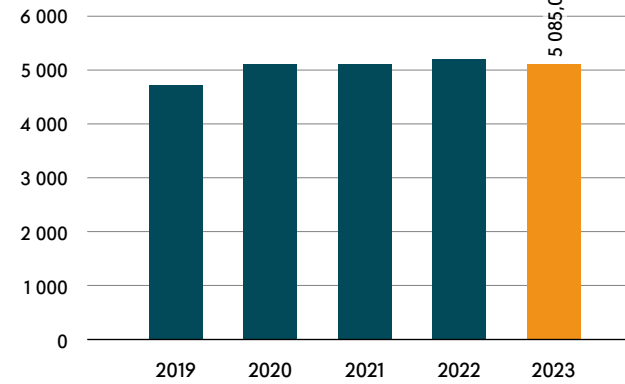
Konsernin omavaraisuusaste

47,9 %

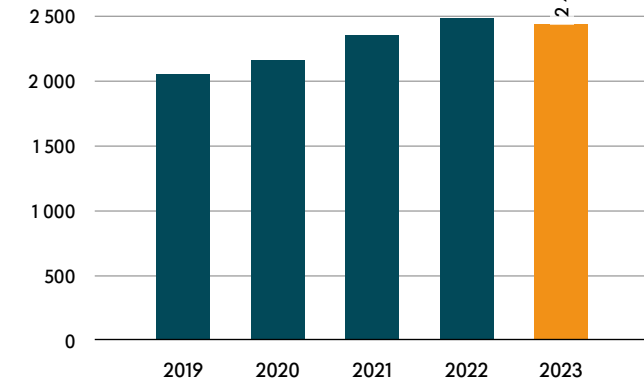
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



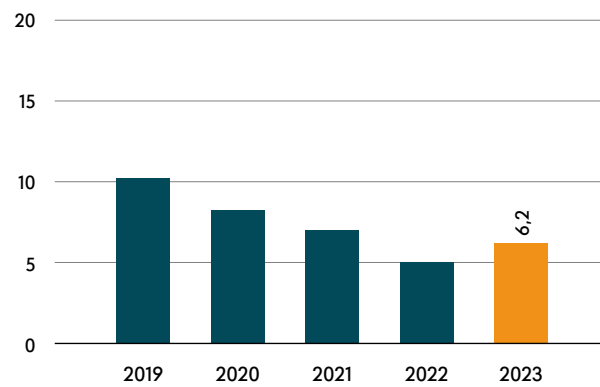
Tase, milj. €



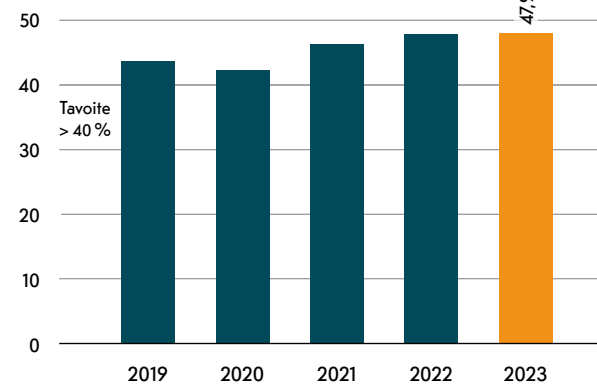
Oma pääoma, milj. €



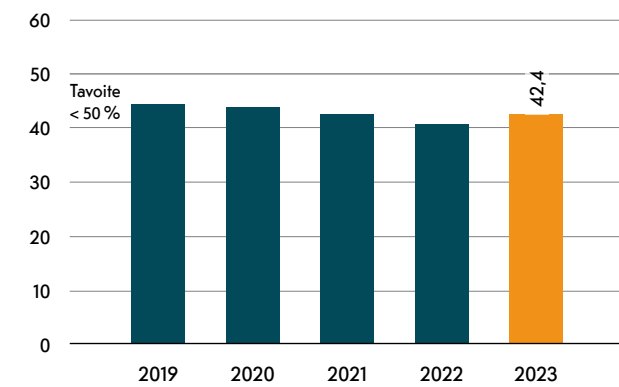
Vakuudellisen velan osuus koko taseesta, %



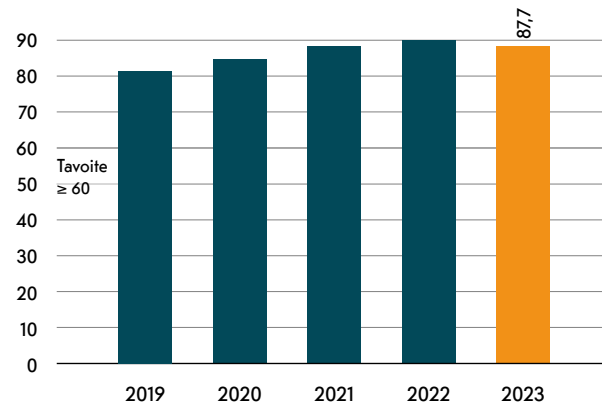
Omavaraisuusaste, %



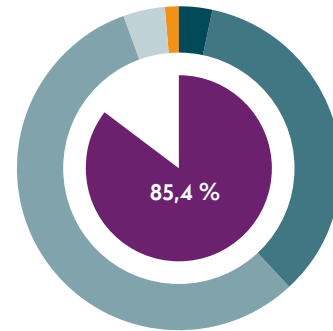
Luototusaste, %



Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %

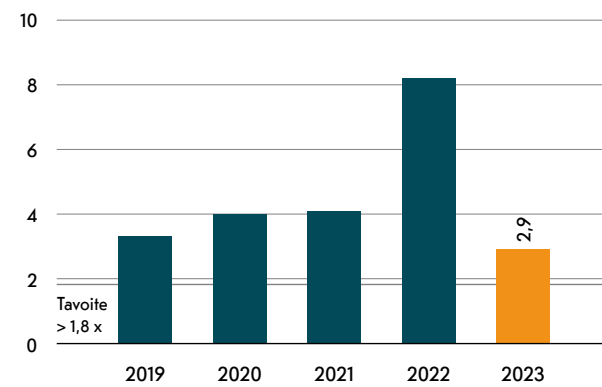


Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.12.2023, yht. 2 163,7 milj. €

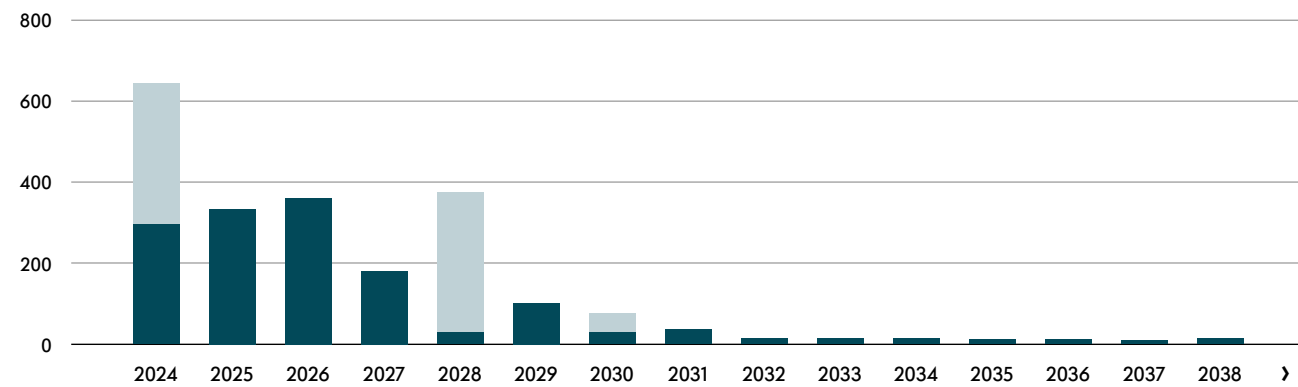


Yritystodistukset	76,0	Aravalainat	25,6
Joukkovelkakirjalainat	750,0	85,4 % velkasalkusta	reaalivakuudefonta
Pankkilainat	1 222,5		
Korkotukilainat	89,6		

Korkokatekerroin



Pitkäaikaisten lainojen erääntyminen, milj. €



Joukkovelkakirjalainat
Muut lainat

Konsernirakenne

SATO Oyj on SATO-konsernin emoyhtiö. Emoyhtiöllä oli kertomusvuoden lopulla yhteensä 13 liiketoimintaa harjoittavaa tytäryhtiötä (21). 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 muodostuu vuokrauksesta, asiakaspalvelusta, elinkaarihallinnasta ja ylläpidosta. Pyrimme varmistamaan nopean asunnonhankinnan asunontarvitsijoille, vakaan kassavirran konsernille tehokkaalla vuokraus toiminnalla ja toimivilla digitaalisilla palveluilla. Laadukas kiinteistöjen ylläpitotoiminta turvaa asumisviihtyvyyden, asuntojen kunnan ja arvon säilymisen. Asiakasläheisyys ja hyvä palvelu ovat lähtökohtamme kohdatesamme asiakkaamme asumisen arjessa.

Katsausvuoden aikana asuntojen vuokraus hidastui ja kilpailutilanne vuokranantajien kesken kiristyi erityisesti kasvukeskuksissa. Uusia vuokra-asuntoja valmistui edelleen runsaasti Espooseen, Helsinkiin, Tampereelle ja Turkuun, mikä lisäsi asukkaiden valinnanvaraa.

SATolla oli katsausvuoden lopussa noin 43 000 asiakasta. Taloudellinen vuokrausaste heikkeni edelliseen vuoteen verrattuna. Vuokrausasteemme oli 94,9 %. Tehostimme organisaation toimintaa parantamalla muun muassa palveluprosesseja. Kehitimme myös asiakaskokemuksen mittaamista sekä raportointia. Tavoitteenamme on olla jatkossakin entistä tiiviimmin läsnä asiakkaidemme arjessa ja tarjota parasta mahdollista palvelua.

Vuoden lopussa SATOn talomestariorganisaatiossa työskenteli 67 talomestaria ja 7 tiiminvetäjää, joiden pääasiallisena tehtävänä on huolehtia SATOn kotitalojen viihtyisyydestä ja kunnossapidosta yhdessä huoltoyhtiön kanssa. Talomestari malli on nyt käytössä koko laajuudessaan SATOn kokonaan omistamissa kohteissa pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

Palvelemme asiakkaitamme useissa eri kanavissa, myös viikonloppuisin. Asiakaspalvelumme on henkilökohtaisen palvelun lisäksi saavutettavissa [sato.fi](https://www.sato.fi):n palveluchatissa, jossa asiakkaitamme auttavat palveluasiantuntijoidemme lisäksi myös 24/7 päivystävä SATObotti. Monikulttuurisuus on osa arkeamme, ja voimme palvella asiakkaitamme noin 20 eri kielellä. Pyrimme jatkuvasti kehittämään digitaalisia palveluita yhteistyössä asiakkaidemme kanssa.

Asiakaspalvelumme parantuminen sekä eri palveluprosesseissa tehdyt kehitystoimenpiteet paransivat asiakaskokemusta monin osin. Katsausvuoden alussa lanseeraamamme, kaikille satolaisille tarkoitettu Hyvän kohtaamisen konsepti sanoittaa satolaisen tavan kohdata toisemme, asiakkaamme, kumppanimme ja sidosryhmämme. Haluamme kohdata asiakkaamme samalla lämmöllä niin digitaalisissa kanavissa kuin kasvokkain tapahtuvissa palvelutilanteissa ja kohtaamisissa. Kysymme asiakkailtamme onnistumista kohtaamistilanteissa eri asiointikyselyissä ja seuraamme kohtausmittarin avulla asiakkaidemme palautetta.

SATOn asiakaskokemus muodostuu monista tekijöistä, kuten oman kodin toimivuudesta, muuttotilanteista ja satolaisten kohtaamisista digitaalisesti ja kasvotusten. Hyvän kohtaamisen konsepti toimii työkaluna kaikille satolaisille, ja sen avulla varmistamme tutun ja tasalaatuisen palvelukokemuksen. Vuonna 2023 mittasimme yhtiön asiakastytyväisyyttä Net Promoter Score (NPS) -nettosuositteluindeksillä. Asumisen aikainen NPS-lukumme oli 23 ja erilaisia asiointitilanteita mittaava NPS oli 53. Jälkimmäinen suosittelumittari muodostuu asiakkaiden antamaan palautteeseen erilaisissa kohtaamistilanteissa, kuten asiakaspalvelupuheluissa, talomestareiden tekemissä huoltopalveluissa, myynnin asuntotarjousten yhteydessä ja asuntonäytöissä.

Taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 94,9 % (95,2). Vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus oli 26,8 % (28,4). Vuokratuotot laskivat 1,0 % ja olivat 288,4 miljoonaa euroa (291,2). SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsausvuoden lopussa 18,07 euroa/m²/kk (17,84). Asuntojen nettovuokratuotto oli 198,7 miljoonaa euroa (200,4).

Sijoituskiinteistöt

SATOn omistuksessa oli 31.12.2023 yhteensä 25 468 asuntoa (24 999). SATOille valmistui kertomusvuonna 978 vuokra-asuntoa (191) ja rakenteilla oli yhteensä 349 vuokra-asuntoa (1 327). Realisoituja vuokra-asuntoja oli 530 kappaletta.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 99,1 miljoonaa euroa (93,9). Peruskorjauksesta valmistui kertomusvuonna 545 asuntoa ja peruskorjauksessa oli yhteensä 56 asuntoa.

Saimme 14.4.2023 päätökseen Venäjän liiketoiminnan myynnin. SATO toimi Pietarissa vuodesta 2007 lähtien ja yhtiön omistuksessa oli 522 vuokra-asuntoa. Kaupan jälkeen SATOlla ei ole liiketoimintaa Venäjällä.

Käypä arvo

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 31.12.2023 yhteensä 4 885,7 miljoonaa euroa (5 044,2). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy tilikauden investoinnit ja realisoinnit, oli -158,5 miljoonaa euroa (11,4).

Arava- ja korkotukilainoilla rahoitettujen kohteiden käypä arvo tuottoarvomenetelmää käyttäen olisi noin 260 miljoonaa euroa korkeampi kuin nykyinen arvo.

Ulkopuolinen asiantuntija JLL Finland Oy (JLL), antaa puolivuositain lausunnon SATOn Suomen sijoituskiinteistöjen arvomäärytyksessä soveltamista arviointimeteodeista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Viimeisin JLL:n antama lausunto on annettu 31.12.2023 tehdystä arvomäärytyksestä. Käyvän arvon määrytyksen perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.



Tehostimme organisaation toimintaa. Kehitimme myös asiakaskokemuksen mittaamista ja raportointia.

Rahoituksen tunnusluvut	Tavoite	2023	2022
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,5–6	2,8	3,3
Keskimääräinen korkosidonnaisuus, vuotta*	3–5	1,9	2,4
Keskikorko kauden lopussa, %	-	3,4	2,3
Kiinteäkorkoisen velan osuus, %	> 60	66,3	72,7

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

Vuokraus Suomessa	2023	2022
Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat, €/m ² /kk katsauskauden lopussa	18,08	17,84
Taloudellinen vuokrausaste, %	94,9	95,2
Vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus, %	26,8	28,4

SATOkodit	2023	2022
Kohteiden lkm.	672	683
Asuntojen lkm. yhteensä	25 468	24 999
Asuntojen keskikoko, m ²	53,1	54,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. €	4 885,7	5 044,2
Nettovuokratuotto, milj. €	198,7	200,4

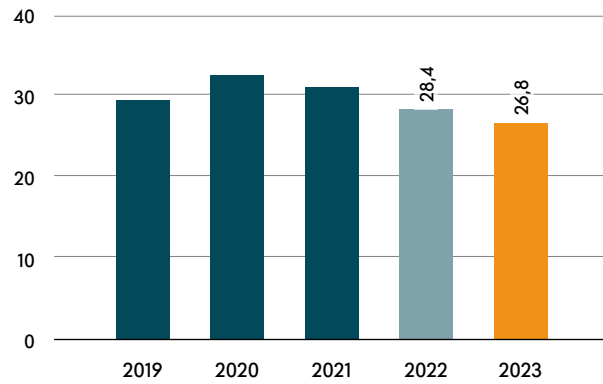
SATOkodit Pietarissa	2023	2022
Kohteiden lkm.	-	13
Asuntojen lkm. yhteensä	-	522
Asuntojen keskikoko, m ²	-	69,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. €	-	60,4
Nettovuokratuotto, milj. €	0,7	2,9

Tonttivaranto	2023	2022
Tonttivaranto, milj. €	44,3	40,8
Tonttihankinnat, milj. €	0,8	18,4
Tonttivarannon rakennusoikeus yhteensä, krs-m ²	100 884	108 755
Tuotantoon siirtyneet tai myydyt omistustontit, milj. €	2,6	13,5

Uudistuotanto	2023	2022
Valmistuneet Suomessa yht. kpl	978	243
Vuokra-asunnot	978	191
Joustokodit	-	52
Rakenteilla 31.12. yht. kpl	349	1 327
Vuokra-asunnot	349	1 327
Myymättä omistusasuntoja 31.12. yht. kpl	46	48

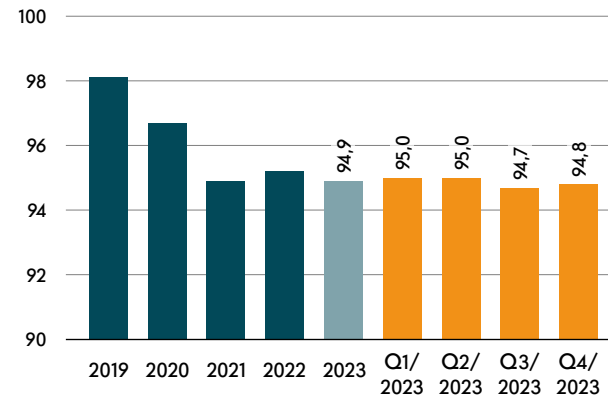
Korjaukset	2023	2022
Asuntojen ja kiinteistöjen korjaukset, milj. €	99,1	93,9
Korjausinvestoinnit, milj. €	77,9	71,7
Saadut korjausavustukset, milj. €	0,1	0,0

Ulkoisen vaihtuvuus, %*



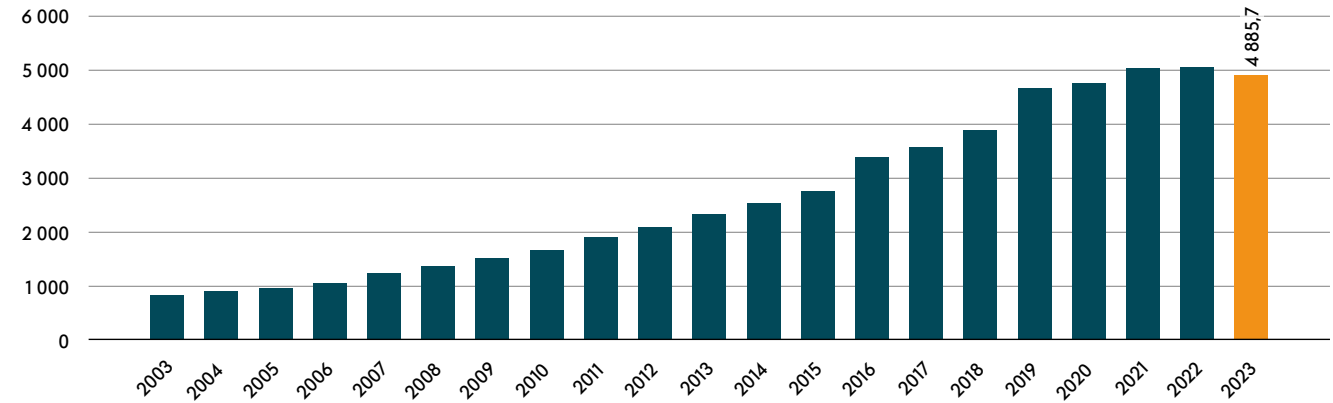
* asuntoliiketoiminta Suomessa

Taloudellinen vuokrausaste, %*



* asuntoliiketoiminta Suomessa

Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



SATO:n omistetut vuokra-asunnot 31.12.2023, %



1h 23,1 %
2h 47,2 %
3h 22,8 %

4h 6,5 %
5h 0,4 %

31.12.2023 SATOlla oli rakenteilla 349 vuokra-asuntoa. Vuoden aikana konsernille valmistui Suomessa 978 vuokra-asuntoa sekä 0 JoustoKotia.

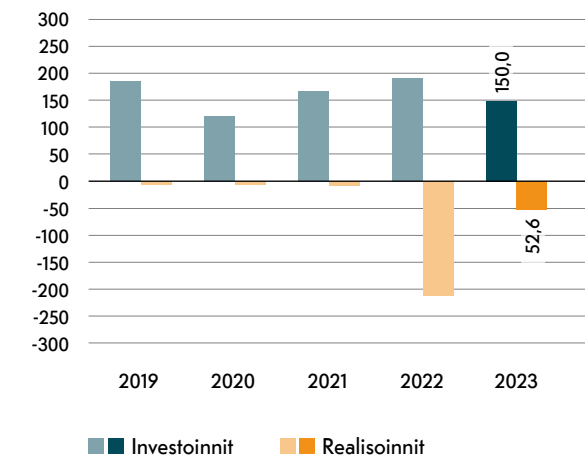
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.12.2023, %



Pääkaupunkiseutu 86,9 %
Turun talousalue 5,6 %
Tampereen talousalue 7,5 %

Asunto-omaisuus
yhteensä 4 740,0 milj. €

Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



Arvonmuutokseen vaikutti erityisesti tuottovaateiden nousu.

Vuoden lopussa asuntojen arvosta noin 86,9 % oli pääkaupunki-seudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 7,5 % Tampereella ja 5,6 % Turussa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalukkaa ja luodaan edellytykset kasvulle. SATOn investoinnit 2000-luvulla vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin ovat yhteensä yli 3 miljardia euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokrataloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja. Kiinteistökehityksellä luodaan edellytykset SATOn uusien vuokra-asuntojen investoinneille Suomessa. Omistettujen vuokra-asuntojen vuokrattavuutta ja arvoa kehitetään korjaustoiminnalla, jolla lisätään 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 150,0 miljoonaa euroa (190,5). Katsauskauden investoinneista 89,1 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 46,1 %. Lisäksi SATOlla oli Suomessa 31.12.2023 sitovia hankintasopimuksia 17,4 miljoonan euron arvosta (114,3). Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin 530 (2 021). Yhteisarvoltaan nämä olivat 52,6 miljoonaa euroa (210,6).

Omistettujen tonttivarannon kirjanpitoarvo oli katsausvuoden lopussa 44,3 miljoonaa euroa (40,8). Uusia tontteja hankittiin SATOn omistukseen joulukuun 2023 loppuun mennessä 0,8 miljoonalla eurolla (18,4).

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 1 200 asuntoa varten. 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 koteja, asuinalueita ja kaupunginosia vuosikymmeniksi eteenpäin.

Kertomusvuonna jatkoimme muun muassa Helsingissä Itäkeskuksen, Espoossa Soukan ja Tampereella Tohlopin alueiden kehittämistä. Helsingissä olemme mukana kehittämässä Puotilan metroaseman alueesta sekä Puhoksen ja Stoa alueesta uutta Itä-Helsingin keskustaa. Espoon Soukassa kehitämme yhdessä kaupungin kanssa Soukan keskusta-alueella täydennysrakentamalla metroaseman välittömässä läheisyydessä sijaitsevia SATOn asuinkiinteistöjä.

Käynnistimme keväällä Tampereen Tohlopissa SATOn asuinkiinteistöä koskevan täydennyskaavoitushankkeen, jonka tarkoituksena on toteuttaa Länsi-Tampereelle kaksi uutta asuintaloa SATOn omistukseen. SATOlla on lisäksi käynnissä useita kehityshankkeita Espoossa, Helsingissä, Järvenpäässä, Kirkkonummella, Tampereella, Turussa ja Vantaalla.

SATOn kehittämiltä alueilta myytiin rakennusliikkeille ja muille kumppaneille tontteja, jotka mahdollistavat noin 120 omistusasunon sekä yhden päivittäistavarakaupan rakentamisen ja edistävät näin asuinalueiden monipuolisen kehittämisen.

Katsausvuoden aikana SATOlle valmistui lähes tuhat uutta vuokra-asuntoa. Pääkaupunkiseudulla asuntoja valmistui Espoossa Vermonniittyyn ja Karakallioon, Helsingissä Veräjämäkeen ja Vantaalla Hakunilaan ja Keimolanmäkeen. Uusia vuokratoteja valmistui lisäksi Tampereelle Hervantajärvelle ja Turun Skanssiin.

Korjaamme omistamiimme vuokratoteja ja -taloja elinkaariperiaatteiden mukaisesti. Peruskorjauksesta valmistui 545 asuntoa Helsingissä Etelä-Haagassa, Pitäjänmäessä, Kalliossa, Etu-Töölössä

ja Pohjois-Haagassa. Vantaalla peruskorjauksesta valmistui Martinlaakson kohde.

Uusien rakennushankkeiden aloitukset ovat olleet koko toimialalla historiallisen alhaisella tasolla. Uusien vuokra-asuntojen tarjonta väheneekin voimakkaasti tulevina vuosina. Teimme syksyllä 2022 päätöksen, että emme aloita toistaiseksi uusia investointeja. Päätöksen taustalla olivat kohonneet rahoituskulut ja voimakkaasti kasvaneen inflaation seurauksena kallistuneet rakentamisen ja ylläpidon kustannukset. SATOlla valmistuu vuonna 2024 yhteensä 349 uutta vuokra-asuntoa Tuusulassa Hyrylässä ja Espoossa Finnoossa. Peruskorjauksesta valmistuu Helsingin Kalliossa sijaitseva 56 asuntoa käsittävä kohde.

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

Vastuullisuus

Vastuullisuustyötämme ohjasi kertomusvuonna SATOn strategia sekä vastuullisuusohjelmamme vuosille 2023–2026, jonka mukaan tavoitteenamme on olla vastuullisen vuokra-asumisen edelläkävijä. Vastuullisuusohjelmamme teemoina ovat kestävä asuminen (ympäristö), hyvinvoivat yhteisöt (sosiaalinen vastuu) sekä vastuullisesti kannattava liiketoiminta (taloudellinen ja hallinnollinen vastuu). Ohjelmamme linjaukset linkittyvät YK:n kestäväin kehityksen tavoitteisiin. Vuoden aikana veimme vastuullisuustyötä tavoitteiden mukaisesti eteenpäin kaikilla osa-alueilla.

Ympäristövastuun alueella keskityimme vastuullisuusohjelmamme mukaisesti seuraaviin teemoihin: hiilineutraalius ja energiatehokkuus, kiertotalous sekä luonnon monimuotoisuus. SATOn tavoitteena on olla hiilineutraali vuoden 2030 loppuun mennessä käytönaikaisen energiankulutuksen osalta. Laadimme kertomusvuonna hiilitiekartan, jossa on määritelty välitavoitteemme ja toimenpiteemme, joiden avulla voimme saavuttaa hiilineutraaliustavoitteemme. Jatkuvien energiatehokkuustoimenpiteiden lisäksi investoimme uusiutuvaan, paikallisesti tuotettuun energiaan.

Asuntoinvestoinnit

150,0
milj. €

Asuntojen nettovuokratuotto

198,7
milj. €

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

4 885,7
milj. €

Siirrämme esimerkiksi vuoden 2030 loppuun mennessä maalämpöön kaikki sellaiset Helsingissä sijaitsevat kotimme, joissa se on mahdollista ja myös taloudellisesti järkevää. Teemme jatkuvaa yhteistyötä energiatoimittajien kanssa muun muassa energian säästämiseksi ja hiilineutraalien energiaratkaisujen lisäämiseksi.

SATOn tavoitteena on edistää materiaalitehokkuutta ja kiertotalouden periaatteita niin asumisen aikana kuin uudis- ja peruskorjaushankkeissa. Osallistuimme Helsingin kaupungin kiertotalousklusterihankkeeseen, jonka tavoitteena on saattaa rakennusalan toimijoita yhteen miettimään kiertotalouden edistämistä.

Kertomusvuoden aikana laadimme SATOn ensimmäisen luonnon monimuotoisuuden tiekartan vuosille 2024–2026, joka perustuu nykytilakartoitukseen ja olennaisuusanalyysiin. Tavoitteemme on hidastaa luontokatoa ja parantaa luonnon monimuotoisuutta rakennuttamisessa ja nykyisten kiinteistöidemme alueilla. Huomioimme luonnon monimuotoisuuden kaikessa toiminnassamme ja aloitamme luonnon monimuotoisuuden toimenpiteitä kiinteistöillä sekä kehitämme osaamistamme luonnon monimuotoisuuteen liittyvissä asioissa.

Ulkopuolinen, riippumaton kestävän tuotannon ja kulutuksen asiantuntijoista koostuva vastuullisuuspaneeli valitsi **Ostavastuullisesti.fi**-sivustolle syksyllä 2023 kahdeksan peruskorjattua SATOn kotitaloa: Ansaritie 1A ja 2–4 (Etelä-Haaga, Helsinki), Graniittitie 8 ja 13 (Pihlajamäki, Helsinki), Kannelkuja 6 (Itä-Hakkila, Helsinki), Piispantie 3 ja 5 sekä Rikhard Nymanintie 3 (Pitäjänmäki, Helsinki) ja Porttikuja 11 (Kontula, Helsinki). SATO on toistaiseksi ainoa mukana oleva vuokra-asumisen toimija Ostavastuullisesti.fi -sivustolla. Sivustolle valitut tuotteet tai palvelut ovat muita tarjolla olevia vaihtoehtoja kestävämpiä valintoja.

Osallistuimme yhdeksättä kertaa kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin (Global Real Estate Sustainability Benchmark). SATO sai kolme tähteä asteikolla yhdestä viiteen mitattuna. SATOn pisteet Standing Investments -arvioinnissa (olemassa olevat kohteet) nousivat edellisestä vuodesta 76 pisteeseen (73) ja Development-arvioinnissa

(rakennushankkeet) tulos nousi 79 pisteeseen viime vuoden 75 pisteestä. Omassa vertailuryhmässään SATOn tulos on pohjoiseurooppalaisten asutosijoittajien 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. GRESB-arvioinnin perusteella SATOn kehityskohteiksi nousevat materiaalien valintaan ja seurantaan liittyvien prosessien ja dokumentaation tarkentaminen rakennushankkeissa.

Kestävään asumiseen liittyviä toimenpiteitämme on kuvattu lisäksi jäljempänä ”Vaikutukset ympäristöön ja yhteiskuntaan”.

Sosiaalisen vastuun alueella keskityimme henkilöstömme työhyvinvoinnin tukemisen ja osaamisen kehittämisen lisäksi asukkaidemme viihtyvyyden ja hyvinvoinnin kehittämiseen sekä monimuotoisuuden ja yhdenvertaisuuden edistämiseen. Lanseerasimme keväällä 2023 Hyvän kohtaamisen konseptin, jossa määrittelemme tapamme kohdata muut ihmiset. Konsepti luo yhtenäisen toimintatavan kaikkiin kohtauksiin ja toimii työkaluna satolaisille. Sen tavoitteena on varmistaa asiakkaillemme tasalaatuinen palvelukokemus filanteesta ja satolaisesta riippumatta ja parantaa asiakaskokemusta, joka on keskeinen osa strategiaamme. Konsepti jalkautettiin satolaisille kevään ja alkukesän aikana, ja siihen liittyvä työ jatkuu kiinteänä osana arkeamme.

Aloitimme kertomusvuonna SATOssa monimuotoisuus-, yhdenvertaisuus- ja yhteenkuuluvuustyön (DEI – diversity, equity, and inclusion). Tavoitteenamme on lisätä ja vahvistaa satolaisien ymmärrystä aiheesta, jotta pystymme vielä paremmin ymmärtämään monimuotoista asiakaskuntaamme, edistämään henkilöstömme hyvinvointia ja saavuttamaan yhdessä yhä parempia tuloksia. Käynnistimme työn toteuttamalla monimuotoisuusjohtamisen itsearvioinnin sekä valmentamalla johtoryhmää, esihenkilöitä ja DEI-työstä kiinnostuneita satolaisia. Lanseerasimme DEI-suunnitelman marraskuussa 2023 koko henkilöstön monimuotoisuusvalmennuksessa, kävimme loppuvuoden aikana teemakeskustelut kaikissa tiimeissä ja aloitimme

syventävän esihenkilövalmennuksen. Jatkamme ymmärryksen kasvattamista valmennuksien ja keskustelujen avulla myös vuonna 2024. Tarkastelemme lisäksi muun muassa henkilöstökäytäntöjämme, uudistamme rekrytointiprosessiamme monimuotoisuuden kasvattamiseksi ja kehitämme mittareita DEI-työn arviointiin ja seurantaan.

Hallinnollisen ja taloudellisen vastuun alueella jatkoimme kertomusvuoden aikana yhtenäisten ja läpinäkyvien toimintatapojen kehittämistä. Kertomusvuonna aloitimme ydinprosessiemme tunnistamisen ja kuvaamisen. Toteutimme Compliance-kartoituksen ja uusimme eettiset toimintaohjeemme henkilöstölle ja yhteistyökumppaneille. Päivitimme vihreän rahoituksen viitekehyksen, joka keskittyy energiatehokkaisuun kiinteistöihin ja niiden energiatehokkuuden parantamiseen. Laajensimme palkitsemisen kriteerejä kattamaan asiakaskokemuksen ja taloudellisen vuokrausasteen lisäksi vastuullisuuden ottamalla vastuullisuusohjelman mukaisten vuositavoitteiden toteutumisen osaksi kaikkien satolaisien palkitsemista.

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 soveltuvin osin ja raportissa esitetyt ympäristövastuun ja hankinnan tunnusluvut on varmentanut riippumaton kolmas osapuoli, KPMG Oy Ab.

Kertomusvuonna jatkoimme 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 2023 lopussa 10 hankkeeseen osallistunutta henkilöä.

Vuonna 2020 sitouduimme raportoimaan Task Force on Climate-Related Financial Disclosures -viitekehyksen (TCFD) mukaisesti. Viitekehyksessä riskit on jaettu neljään pääkategoriaan:



Kertomusvuoden aikana laadimme SATOn ensimmäisen luonnon monimuotoisuuden tiekartan vuosille 2024–2026. Tavoitteemme on hidastaa luontokatoa ja parantaa luonnon monimuotoisuutta rakennuttamisessa ja nykyisten kiinteistöidemme alueilla.

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 [sato.fi](https://www.sato.fi).

Vaikutukset ympäristöön ja yhteiskuntaan

Ympäristöministeriön mukaan rakentaminen ja rakennukset tuottavat noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Suurimmat ilmastovaikutuksemme aiheutuvat asumisen aikaisesta energiankulutuksesta sekä kotiemme rakennuttamisesta ja korjaamisesta. Ilmastomuutoksen torjunta ja siihen vastaaminen ovat vastuullisuustyömme ytimessä. Pyrimme vähentämään toimintamme aiheuttamia päästöjä ja tavoittelemme hiilineutraaliutta käytönaikaisen energiankulutuksen osalta vuoden 2030 loppuun mennessä.

Pyrimme järjestelmällisesti vähentämään toimintamme negatiivisia vaikutuksia ympäristöön. 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 rakennusmääräyksiä (energiatehokkuusluku 90) parempi. Kaikki kertomusvuonna valmistuneet kohteet olivat A-energialuokan kohteita. Vuoden 2023 aikana emme käynnistäneet uusia rakennushankkeita.

Kertomusvuonna jatkoimme investointeja SATOkotien energia-tehokkuuden parantamiseen peruskorjausten yhteydessä. Peruskorjauksissa tavoittelemme energiatehokkuuden parantamista vähintään 30 prosentilla aikaisempaan verrattuna. Vuonna 2023 valmistui peruskorjauksesta 545 kotia.

Olemme sitoutuneet kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen 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. Vuoden 2023 aikana lisäsimme aurinkovoimalan 24 kiinteistöön, jotka sijaitsevat pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Kertomusvuoden lopussa SATOn 100 %:sti omistamista kiinteistöistä maalämpö oli pääasiallisena lämmitysmuotona 1 820 SATOkodissa sekä lämpöpumppujen ja kaukolämmön hybridilämmitys 247 kodissa. Aurinkovoimaloita oli 30 kiinteistössä, joissa on 2 999 SATOkotia. Vuonna 2023 kiinteistösähkö oli 100 prosenttisesti päästötöntä sähköä.

Kertomusvuonna energian ominaiskulutus laski 2,0 %, sähkön ominaiskulutus nousi 8,2 % ja veden ominaiskulutus laski 1,0 % vuoteen 2022 verrattuna. SATOn asunnoista syntyvät ominaispäästöt laskivat 10,6 % vuoteen 2022 verrattuna ja olivat 25,2 hiilidioksidiekvivalenttikilogrammaa asuntoneliometriä kohden (28,2). Päästöt lasketaan kaukolämmön absoluuttisen kulutuksen mukaan. Lämmitys- ja sähköenergiainhiintojen noususta johtuen energiakustannukset kokonaisuudessaan kasvoivat.

Rakennetulla ympäristöllä on ilmastoon lisäksi merkittävä vaikutus luontoon ja myös rakentamisen toimitusketjuilla on tunnistettuja luontovaikutuksia. Luonnon monimuotoisuus on yksi SATOn vastuullisuusohjelman ympäristöteemoista ja tavoitteenamme on hidastaa luontokatoa ja parantaa luonnon monimuotoisuutta

rakennuttamisessa ja nykyisten kiinteistöjemme alueilla. Luonnon monimuotoisuuden edistämiseen liittyvät toimenpiteet on kuvattu luonnon monimuotoisuuden tiekartassa 2024–2026 vastuullisuusraportissamme 2023. Parannamme toimintaamme luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi jatkuvasti ymmärryksemme, osaamisemme ja resurssiemme lisääntyessä.

Liiketoimintamme on pitkäjänteistä, läpinäkyvää ja kestävää. Vastuullisuus tarkoittaa meille käytännön tekoja, jotka näkyvät kaikessa toiminnassamme. 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, suorittamalla auditointeja ja sisäistä valvontaa sekä kehittämällä jatkuvasti toimintaamme.

Tuotamme taloudellista hyötyä sidosryhmillemme, kuten osakkeenomistajille, henkilöstölle, tavarantoimittajille 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 kokonaisuusien sijaan pienempinä osakokonaisuuksina, jolloin kehitystyö nopeutuu ja

prosesseja voidaan parantaa tehokkaasti. Kehittämistoiminnan yhteydessä tunnistamme, priorisoimme ja teemme strategisesti tärkeitä asioita.

SATOn kehitystoiminta keskittyi vuonna 2023 useisiin avainliiketoimintoja parantaviin seikkoihin. Kiinteistöjen kohdetietojärjestelmä KoTissa otettiin käyttöön liiketoiminnan tiedonhallintaa yhdenmukaistavia ratkaisuja. Pystymme hoitamaan KoTissa keskitetysti ja yhdenmukaisella tiedolla kiinteistönhallinnan keskeiset osa-alueet, jotka helpottavat muun muassa pitkäntähtäimen suunnittelua. Erilaiset korjaustarpeet ja niiden arvioiminen sekä korjausten kohdentaminen, mutta myös realisoitotarpeet onnistuvat KoTissa kehitystyön tuloksena.

Asuntovuokrauksen osalta aloittamiemme prosessien yhdenmukaistaminen jatkuu myös tulevana katsausvuotena. Panostimme digitaalisten palvelujen kehittämisen lisäksi läsnäolon asiakkaidemme lähellä sekä yhdenmukaisen ja saumattoman palvelukokemuksen rakentamiseen. Tavoitteenamme on palvella asiakkaitamme parhaalla mahdollisella tavalla ajasta ja paikasta riippumatta. Asiakas voi esimerkiksi varata asuntonäytön digitaalisesti haluamaansa aikaan.

Katsausvuoden aikana siirsimme suurimman osan digitaalisista palveluistamme pilvipalveluustoille. Palveluiden ylläpito on tehostunut ja tuonut yhtiölle säästöjä. Palveluiden ylläpitotyöstä säästyneen ajan olemme pystyneet vastaavasti siirtämään ydinliiketoimintojen kehittämiseen. Tehokkaalla pilvipalveluiden käytöllä olemme parantaneet myös yhtiön tietoturva- ja skaalautuvuutta ja lisänneet toiminnan joustavuutta. Yhä useampi liiketoiminnan osa-alue pystytään nykyisin hoitamaan suoraan asuntokohteessa yhdessä asukkaan kanssa.

Olemme parantaneet yhteistyötämme kehittämällä kumppanikanavaamme esimerkiksi kiinteistöjen avainhallinnan osalta. Lisäksi olemme kehittäneet autopaikkojen vuokrausprosessia, mikä parantaa vuokraustoiminnan kokonaisvaltaista hallintaa ja mahdollistaa paremman palvelun asiakkaillemme.

Asukkaille tarkoitettu digipalvelu OmaSATO täytti katsausvuoden aikana viisi vuotta. Tavoitteenamme on tehdä OmaSATOsta toimivampi vuokra-asumisen digipalvelu, joka sujuvoittaa asukkaiden arkea, ja kannustaa asukkaita osaltaan vastuullisempaan arkeen. Vuonna 2023 OmaSATO:n käyttäjille tehtiin asiakastutkimus, jonka perusteella tunnistimme uusia kehityskohteita. Palvelumuotoilun avulla muokkasimme käyttöliittymää asiakasystävällisemmäksi. Uudistunut OmaSATO julkaistaan alkuvuonna 2024 ja sen kehittämistä jatketaan.

Modernit järjestelmät mahdollistavat aiempaa paremmin prosessien automatisoinnin ja vastaavat liiketoimintojen erilaisiin tarpeisiin. Osana taloushallinnon kehitystyötä SATO:ssa otettiin huhtikuussa 2023 käyttöön uusi reskontrajärjestelmä. Tässä yhteydessä siirsimme asiakaslaskutuksen kokonaisuudessaan ulkoiselle kumppanillemme 1.4.2023 alkaen.

Kehitystoimintaan käytettiin yhteensä 2,3 miljoonaa euroa (3,2), mikä vastaa noin 0,8 % liikevaihdosta.

Riskienhallinta

Riskien hallinnan avulla varmistetaan, että yhtiön liiketoimintaan vaikuttavat riskit tunnistetaan, niihin vaikutetaan ja niitä seurataan. SATO:n liiketoiminnan merkittävimpiä riskejä ovat liiketoimintaympäristöön liittyvät riskit sekä rahoitusriskit.

SATO:n merkittävimmät riskit liittyvät pitkittyvään inflaatioon ja sen seurauksena korkotason nousuun. Ukrainan sodan seurauksena energian, ruuan, materiaalien ja hyödykkeiden hinnat ovat nousseet voimakkaasti sekä korkotaso on kohonnut. Kohonneet elinkustannukset voivat vaikuttaa negatiivisesti kuluttajien ostovoimaan sekä kykyyn suoriutua velvoitteistaan. Mikäli rahoituksen hinnan ja ylläpidon kustannusten voimakas kasvu jatkuu, eikä markkinatilanne anna mahdollisuutta siirtää kohonneita kustannuksia täysimääräisinä vuokriin, voi tällä olla negatiivinen vaikutus sijoitusomaisuuden käypään arvoon, yhtiön kykyyn vastata velvoitteistaan sekä rahoittaa investointeja. Tällöin uudisinvestointeja ja peruskorjauksia joudutaan siirtämään eteenpäin.

Asuntojen vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdanvaihteluihin sekä kysynnän ja tarjonnan muutoksiin. Rungas uudisasuntotuotanto voi kasvattaa vuokra-asuntojen tarjonnan kysyntää suuremmaksi. Tästä seuraa vuokra-asuntojen tyhjäkyyntiä sekä painetta vuokratason tasaantumiseen tai laskuun erityisesti vanhassa asuntokannassa.

Asuntomarkkinan heikentyminen ja kohonnut korkotaso voi vaikuttaa negatiivisesti SATO:n asuntokannan markkina-arvoon. SATO on strategiansa mukaisesti keskittynyt sijoituksissaan kasvu-keskuksiin sekä kunnostamaan ja korjaamaan olemassa olevaa asuntokantaa. Näin varmistetaan asuntojen vuokrattavuus ja arvon kehitys.

Viranomaissääntelyn ja lainsäädännön muutoksilla ja niihin liittyvällä epävarmuudella voi olla olennainen vaikutus investointiympäristön luotettavuuteen ja siten SATO:n liiketoimintaan. SATO seuraa ja ennakoii näitä sekä tuo esiin haitalliseksi katsomansa sääntelyn vaikutuksia.

Rahoitusriskien hallintaa ohjaa konsernin rahoituspolitiikka, jonka SATO:n 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.

SATO:n maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään muun muassa kassavaroja, pankkitililimiittiiä, 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 tavoittemme on pitää velkasalkusta yli 60 % kiinteäkorkoisena mukaan lukien korkojohdannaiset. Katsauskauden päättyessä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden oli 66,3 % (pois lukien lyhytaikaiset velat).

Laajempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta löytyy konsernin internetsivuilta: www.sato.fi.

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 31.12.2023 oli 4 442 192,00 euroa ja osakkeiden lukumäärä 56 783 067 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 0,3 % kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja niiden tuottamista äänistä.

Yhtiökokous valtuutti 11.12.2023 hallituksen päättämään yhdessä tai useammassa erässä enintään 56 700 000 osakkeen osakeannista, jolla voidaan kerätä enintään 200 miljoonan euron bruttovarat. Valtuutuksen nojalla hallitus päätti joulukuussa osakeannista, jossa yhtiö tarjoaa merkittäväksi enintään 28 308 533 yhtiön uutta osaketta yhtiön olemassa oleville osakkeenomistajille samassa suhteessa, kuin heillä on ennestään yhtiön osakkeita. Osakkeiden merkintäaika alkoi 20.12.2023 ja päättyi 14.2.2024.

SATO Oyj:n hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja eivät suoraan omistaneet yhtiön osakkeita 31.12.2023. Tarkempi kuvaus hallituksen jäsenten osakeomistuksista on annettu selvityksessä hallinto- ja ohjauksjärjestelmästä 2023.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli joulukuun lopussa 323 henkilöä (325), joista vakituisessa työsuhteessa oli 295 (299). Kertomusvuonna henkilöstömäärä oli keskimäärin 333 (328) henkilöä. Konsernin palkat ja palkkiot olivat vuonna 2023 yhteensä 22,1 miljoonaa euroa (21,6).

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan kuuluvat SATO:n 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 1.10.2023, Valtion Eläkerahasto, ei ole käyttänyt nimeämisoikeuttaan, joten nimeämisoikeus on siirtynyt viidenneksi suurimmalle osakkeenomistajalle eli Erka Valkilalle. Toimikuntaan ovat kuuluneet seuraavien osakkeenomistajien edustajat: Balder Finska Otas AB (Erik Selin), Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (Johannus (Hans) Spikker), Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo (Niko Syrjänen) ja Erka Valkila.

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 23.3.2023 hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi jäsentä.

SATO:n hallitukseen kuuluivat vuonna 2023 puheenjohtaja Erik Selin sekä jäsenet Esa Lager, Tarja Pääkkönen, Sharam Rahi, Johannus (Hans) Spikker ja Timo Stenius.

Vuonna 2023 hallitus kokoontui 16 kertaa. Hallitustyöskentelyä tukee henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunta.

Vuonna 2023 SATO Oyj:n toimitusjohtajan tehtävää hoiti diplomi-insinööri Antti Aarnio.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut Alekski Martamo, KHT. Tilintarkastajan toimikausi on tilikausi ja tilintarkastajan tehtävä päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päätyttyä.

Johtoryhmän jäsenet

Johtoryhmään kuuluivat tilikaudella 2023 toimitusjohtaja Antti Aarnio, investoinneista vastaava johtaja Arto Aalto, talousjohtaja Markku Honkasalo, kaupallinen johtaja Janne Ojalehto (27.1.2023 asti) kaupallinen johtaja Laura Laamanen (11.5.2023 alkaen) sekä asuntoliiketoiminnasta vastaava johtaja Elina Vaurasalo.

Näkymät

Toimintaympäristössä SATO:n liiketoimintaan vaikuttavat voimakaimmin kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, kilpailutilanne sekä korkotaso.

Suomen talouskasvu jäi negatiiviseksi vuonna 2023. Suomen Pankin joulukuun ennusteen mukaan kallistuneet hinnat, kohonneet korot ja kuluttajien heikko luottamus talouteen hidastavat talouskasvua myös vuonna 2024.

Inflaatio hidastui voimakkaasti loppuvuonna 2023 laskeneiden energian hintojen, kiristyneen rahapolitiikan ja tarjonnan pulonkaulojen helpottumisen tuloksena. Pohjainflaatio on pysynyt Euroopan keskuspankin (EKP) tavoitteen yläpuolella, mutta markkinat odottavat EKP:n aloittavan koronlaskut vuoden 2024 aikana. Inflaation hidastuminen ja korkojen lasku yhdessä kotitalouksien kohtuullisen tulokehityksen kanssa lisäävät kotitalouksien ostovoimaa. Työllisyyden oletetaan heikkenevän lievästi vuonna 2024 mutta paranevan vuodesta 2025 alkaen.

Korkealla tasolla pysynyt uudisasuntotuotanto on pitänyt kilpailun hyvistä vuokralaisista kovana, vuokrankorotukset maltillisina ja kohonneita ylläpidon ja rahoituksen kustannuksia ei ole voitu

täysimääräisesti siirtää vuokriin. Kohonneet materiaalikustannukset ja korot ovat johtaneet talonrakentamisen aloitusten supistumiseen lähes yhtäjaksoisesti alkuvuosta 2022 alkaen. Uusien asuntojen rakentaminen on ollut vuonna 2023 jyrkässä laskussa ja lasku jatkuu vielä vuonna 2024.

Asunnoille on kysyntää kasvukeskuksissa maahanmuuton ja maan sisäisen muuton ansiosta. Tilastokeskuksen mukaan Helsingin seudun muuttovoitto vuonna 2023 on ollut selkeästi edellisvuotta suurempi, poismuuton jäädessä pienemmäksi. Seudun alueista eniten muuttovoittoa saivat Helsinki ja Espoo.

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 2024 tuloksesta. Balder Finska Otag AB:n emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2023 olivat 605 177 719,26 euroa, josta tilikauden tulos oli -20 428 203,12 euroa. Yhtiön ulkona olevien, osinkoon vuodelta 2023 oikeuttavien osakkeiden määrä on 56 617 067 kappaletta.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta tilikaudelta 2023 (0 euroa/osake vuodelta 2022), ja että voittovaroihin siirretään -20 428 203,12 euroa.

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

Osakkeiden jakauma

Suurimmat osakkeenomistajat

31.12.2023	kpl	%
Balder Finska Otag AB (Fastighets AB Balder)	31 971 535	56,3 %
Stichting Depository APG Strategic Real Estate Pool	12 811 647	22,6 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	7 233 081	12,7 %
Valtion Eläkerahasto	2 796 200	4,9 %
Valkila Erkka	385 000	0,7 %
SATO Oyj	166 000	0,3 %
Entelä Tuula	149 000	0,3 %
Heinonen Erkki	146 684	0,3 %
Tradeka-sijoitus Oy	126 500	0,2 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	120 000	0,2 %
Muut osakkeenomistajat (119 kpl)	877 420	1,5 %

29.12.2023 konsernilla oli 129 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus kertomusvuoden aikana oli 0,02 %.

Yhtiökokous 2024

Sato Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään Helsingissä torstaina 21. maaliskuuta.

Helsingissä 8. helmikuuta 2024.

SATO Oyj
hallitus

TILINPÄÄTÖS

KONSERNITILINPÄÄTÖS, IFRS

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

milj. €	Liite	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Liikevaihto	3	288,4	291,2
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut		-89,7	-90,8
Nettovuokratuotot		198,7	200,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	4, 13	-18,7	53,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	13	-249,3	-14,9
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	6, 7, 8, 9	-41,4	-40,7
Liiketoiminnan muut tuotot	5	0,0	2,7
Liiketoiminnan muut kulut	5	-3,0	-1,6
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta		0,0	0,0
Liikevoitto		-113,6	198,9
Rahoitustuotot	10	17,7	0,6
Rahoituskulut	10	-89,8	-47,6
Nettorahoituskulut		-72,2	-47,0
Tulos ennen veroja		-185,8	151,9
Tuloverot	11	31,9	-31,3
Tilikauden tulos		-153,9	120,6
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-153,9	120,6
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0
Yhteensä		-153,9	120,6
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos	12		
Laimentamaton, euroa		-2,72	2,13
Laimennettu, euroa		-2,72	2,13
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl		56,6	56,6

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

milj. €	Liite	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaus	26	-16,7	60,2
Muuntoerot		8,3	-10,9
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		3,3	-12,0
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi yhteensä		-5,1	37,2
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-5,1	37,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-159,0	157,9
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-159,0	157,9
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0
Yhteensä		-159,0	157,9

KONSERNITASE, IFRS

milj. €	Liite	31.12.2023	31.12.2022
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	13	4 885,7	5 044,2
Aineelliset hyödykkeet	14	3,3	3,3
Aineettomat hyödykkeet	9, 15	7,2	7,1
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	17	0,1	0,1
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	18, 19	1,0	1,0
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	16	4,2	4,9
Johdannaissaamiset	26	23,0	38,7
Saamiset	20	3,1	3,4
Laskennalliset verosaamiset	21	10,5	6,0
Yhteensä		4 938,1	5 108,6
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	22	129,1	13,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		10,8	2,0
Rahavarat	18, 23	7,0	60,5
Yhteensä		146,9	76,1
VARAT YHTEENSÄ		5 085,0	5 184,7
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		4,4	4,4
Arvonmuutos- ja muut rahastot		18,1	31,5
Vararahasto		43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		227,9	114,8
Kertyneet voittovarot		2 141,0	2 286,6
Yhteensä	24	2 435,2	2 481,1
Määräysvallattomien omistajien osuus		-0,2	-0,2
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		2 435,0	2 480,9

milj. €	Liite	31.12.2023	31.12.2022
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	21	366,1	413,1
Varaukset	27	1,5	1,5
Vuokrasopimusvelat	16	54,2	53,0
Johdannaisvelat	18, 26	0,1	0,0
Korolliset velat	18, 25	1 516,3	1 721,4
Yhteensä		1 938,2	2 189,1
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	28	58,6	69,3
Varaukset	27	0,5	0,5
Vuokrasopimusvelat	16	5,3	4,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		4,4	15,8
Korolliset velat	18, 25	642,9	424,2
Yhteensä		711,8	514,8
VELAT YHTEENSÄ		2 650,1	2 703,9
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		5 085,0	5 184,7

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

milj. €	Liite	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden tulos		-153,9	120,6
Oikaisut:			
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	30	253,3	18,7
Sijoituskiinteistöjen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		18,5	-53,1
Muut oikaisut		0,1	-0,3
Korkokulut ja muut rahoituskulut	10	89,8	47,6
Korkotuotot	10	-17,6	-0,6
Osinkotuotot		0,0	0,0
Verot	11	-31,9	31,3
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		158,3	164,2
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		1,1	1,6
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		-7,5	6,2
Maksetut korot		-91,0	-45,5
Saadut korot		13,5	-0,8
Maksetut verot		-35,7	-30,0
Liiketoiminnan nettorahavirta		38,8	95,8
Investointien rahavirrat			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-152,1	-209,8
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-3,8	-3,9
Saadut maksut lainasaamisista ja velkakirjasijoituksista		0,0	37,4
Myönnettyt lainat ja sijoitukset velkakirjoihin		0,0	-35,4
Sijoituskiinteistöjen realisointi		52,6	225,4
Investointien nettorahavirta		-103,3	13,8

milj. €	Liite	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)		230,1	9,8
Pitkäaikaisten lainojen nostot		255,0	137,3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-472,3	-174,3
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-1,8	-1,6
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	24	0,0	-28,3
Rahoituksen nettorahavirta		11,0	-57,1
Rahavarojen muutos			
Rahavarat kauden alussa		60,5	8,5
Kurssierot		0,1	-0,5
Rahavarat kauden lopussa		7,0	60,5

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus					Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Arvonmuutos- ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat			
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

milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus					Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Arvonmuutos- ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat			
Oma pääoma 1.1.2022	4,4	-16,6	43,7	114,8	2 205,1	2 351,5	-0,2	2 351,3
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	48,1	-	-	-	48,1	-	48,1
Muuntoerot	-	-	-	-	-10,9	-10,9	-	-10,9
Tilikauden tulos	-	-	-	-	120,6	120,6	0,0	120,6
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	48,1	-	-	109,7	157,9	0,0	157,9
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osakeanti	-	-	-	-	-	-	-	-
Osingonjako	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	-	-	-
Oman pääoman muutokset yhteensä	-	48,1	-	-	81,4	129,6	0,0	129,6
Oma pääoma 31.12.2022	4,4	31,5	43,7	114,8	2 286,6	2 481,1	-0,2	2 480,9

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

I. YHTEENVETO OLENAISISTA 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 2023 konsernitilinpäätöksen 8.2.2024. 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 86,9 % sen asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen ja Turun talousalueilla.

SATOn asuntosijoitukset sisältävät sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntosijoitusta. Jälkimmäisen osalta SATOn toimintaan vaikuttavat yleishyödyllisen toiminnan erityispiirteet, jotka johtuvat valtion tukeman asuntotuotannon asettamista rajoituksista yrityksen toimintaan. Niin sanotut yleishyödyllisyysrajoitukset vaikuttavat omistaviin yhteisiin muun muassa voitonjako-, luovutus-, ja riskinotto- ja lainan- ja vakuudenantokiellon kautta. Lisäksi asuntoihin vaikuttavat kohdekohtaiset, määräaikaiset rajoitukset, jotka muun muassa

rajoittavat asunnon käyttöä, luovutusta, asukasvalintaa ja vuokran määrittämistä. 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 2023 voimassa olevia standardeja ja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön 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 olettamusten 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 alistuu 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 tuotonsa 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 toimintavälittö.

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat kirjataan toimintavälittö määräisenä siten, että erä muutetaan käyttäen tapahtumapäivän valuuttakurssia. Tilikauden päätyttyä 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.

Konsernitilinpäätöksessä ulkomaisten konserniyhtiöiden tuloslaskelmat, joiden toimintavälittö ei ole euro, muunnetaan euroiksi käyttäen tilikauden keskikurssia. Kaikki tase-erät tilikauden tulosta lukuun ottamatta muunnetaan euroiksi käyttämällä tilinpäätöspäivän valuuttakurssia.

Euroalueen ulkopuolisiin tytäryhtiöihin tehtyjen sijoitusten hankintamenon eliminoinnista sekä näiden tytäryhtiöiden hankinnan jälkeen kerryttämistä voitoista ja tappioista aiheutuvat muuntoerot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan. Euroalueen ulkopuolisiin tytäryhtiöihin liittyvät kumulatiiviset muuntoerot

kirjataan muun laajan tuloksen eristä tuloslaskelmaan kyseisistä tytäryhtiöistä luovuttaessa.

SATO sai 14.4.2023 päätökseen Venäjän liiketoiminnan myynnin. Myyntipäivään asti tuloslaskelman luvuissa on käytetty myynti- ja ostosopimuksen mukaista EUR/RUB kurssia 89,1737.

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 hankintamenoon, 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 toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti.

Osaan SATO:n 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 määräaikaista rajoituksia.

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

Käyttöoikeuskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenoon 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 hankintamenoon 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 hankintamenoon. 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 hankintamenoon 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 soveltamisalaa 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 välittömällä 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 hankintamenoon.

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 vuokraajan kuluessa ja esitetään tuloslaskelmassa liikevaihtona. Vuokralle antajana toimiessaan SATOlla ei ole rahoitusleasingsopimuksiksi luokiteltuja sopimuksia.

Arvonalentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko viitteitä arvonalentumisesta. Mikäli arvon alentumisesta 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 lisäävä 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 hankintamenuon 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 hankintamenuon 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 hankintamenuon. 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 hankintamenuon arvostettavat rahoitusvarat

Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat rahoitusvarat sisältävät pääosin lainasaamisia, myyntisaamisia sekä rahavaroja, joista saatavat rahavirrat muodostuvat pääomasta ja mahdollisesta korosta ja joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa. Ne sisältyvät taseeseen luonteensa mukaisesti pitkäaikaisiin

saamisiin, myyntisaamisiin ja muihin saamisiin tai rahoihin ja pankkisaamisiin.

Lainasaamiset arvostetaan alun perin käypään arvoon transaktiokuluilla lisätynä ja tämän jälkeen jaksotettuun hankintamenuon käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Lyhytaikaiset myyntisaamiset arvostetaan alun perin transaktiointaan. 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 hankintamenuon arvostetut rahoitusvelat

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

Johdannaisopimukset ja suojauslaskenta

Kaikki johdannaiset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jona konsernista tulee sopimusosapuoli. Jatkossa ne arvostetaan edelleen käypään arvoon. Voittojen ja tappioiden kirjanpitokäsittely riippuu johdannaisopimuksen

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. Korkeusoptioiden käypä arvo lasketaan käyttämällä tilinpäätöshetken markkinahintoja ja option arvostusmalleja. Konserni käsittelee johdannaisopimukset joko vaihtuvakorkoisten lainojen rahavirran suojausena tai johdannaisopimuksina, 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-vuotisvastuuvakuksen. 10-vuotisvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Lisäksi kirjataan takuuvараusta, kun projektia tulotetaan tuloslaskelmaan. Takuuvараuksen suuruus perustuu kokemusperäiseen 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 suoriteveloitteet, minkä jälkeen myynti kirjataan määräysvallan siirtymisen perusteella joko ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana.

Tuotot sijoituskiinteistöjen myynnistä

Konsernin sijoituskiinteistöjen myynti muodostuu tavallisesti yhdestä suoriteveloitteesta, jonka tuotto tuloutetaan yhtenä ajankohtana kohteen määräysvallan siirtyessä ostajalle. SATO arvioi tapauskohtaisesti, sisältyykö sopimukseen muita suoriteveloitteita, kuten olennaista rahoituskomponenttia, sekä määrittää niistä odotettavissa olevan tuoton. Tuotot mahdollisista muista suoriteveloitteista 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 suoriteveloitteen. 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 hankintamenuun 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 suoritettavat 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

1.1.2024 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 luokittelu. 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 luokittelu. Konserni määrittää, luokitellaanko kiinteistö sijoituskiinteistöksi vai käyttömaisuudeksi. 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. Käyttömaisuuskiinteistöt ovat muita kiinteistöjä kuin sijoituskiinteistöjä, ja ne ovat konsernin omaan käyttöön tai toimintoihin varattuja.

Keskeiset arviot ja oletukset

Tilinpäätöstä laadittaessa tehdyt 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, vajaakäytöstä, 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. SEGMENTTILIIKETIEDOT

SATolla 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.

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

milj. €	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Liikevaihto alueittain		
Suomi	287,1	286,5
Venäjä	1,3	4,7
Yhteensä	288,4	291,2

Pitkäaikaiset varat alueittain

31.12.2023

milj. €	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	4 885,7	-	4 885,7
Aineelliset hyödykkeet	3,3	-	3,3
Aineettomat hyödykkeet	7,2	-	7,2
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	4,2	-	4,2
Osuudet yhteis- ja osakkuusyriyksissä	0,1	-	0,1
Yhteensä	4 900,5	-	4 900,5

31.12.2022

milj. €	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	4 983,8	60,4	5 044,2
Aineelliset hyödykkeet	3,2	0,0	3,3
Aineettomat hyödykkeet	7,1	0,0	7,1
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	4,9	-	4,9
Osuudet yhteis- ja osakkuusyriyksissä	0,1	-	0,1
Yhteensä	4 999,1	60,4	5 059,5

4. MYYTYJEN SIOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

milj. €	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot / -tappiot		
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	0,4	53,2
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-19,0	-0,1
Yhteensä	-18,7	53,1

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.

Yhteenveto merkittävimmistä investoinneista ja realisoinneista on esitetty liitetiedossa 13.

milj. €	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Tuotot sijoitusasuntojen myynnistä		
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	58,9	211,7
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-69,7	-163,8
Muuntoerot	-6,3	-
Yhteensä	-17,1	47,8

milj. €	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Tuotot maa-alueiden myynnistä		
Maa-alueiden myyntituotot	0,5	9,5
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-2,1	-4,3
Yhteensä	-1,6	5,2

5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

milj. €	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Liiketoiminnan muut tuotot		
Uudisasuntojen myyntituotot	0,4	10,1
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-1,4	-8,1
Muut tuotot	1,1	0,7
Yhteensä	0,0	2,7

milj. €	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Liiketoiminnan muut kulut		
Luottotappiot, kaudella kuluksi kirjattu määrä	-2,8	-3,0
Jälkiperintätuotot	1,5	1,5
Muut kulut	-1,7	-0,1
Yhteensä	-3,0	-1,6

6. TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

milj. €	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Henkilöstökulut		
Palkat	18,0	17,8
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt	3,4	3,1
Muut henkilösivukulut	0,7	0,7
Yhteensä	22,1	21,6

Tiedot johdon työsuhde-etuuksista esitetään liitetiedossa 32. Lähipiiritapahtumat. Keskimäärin konsernin henkilökunta tilikaudella on ollut 333 henkilöä (328).

7. TILINTARKASTAJIEN PALKKIOT

milj. €	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Tilintarkastajien palkkiot		
Tilintarkastus	0,2	0,3
Muut tilintarkastukseen liittyvät toimeksiannot	0,0	0,1
Yhteensä	0,2	0,3

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.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Poistot ja arvonalentumiset hyödykeryhmittäin			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14	1,1	1,1
Aineettomat hyödykkeet	15	1,8	1,5
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	16	1,1	1,3
Yhteensä		4,1	3,9

9. TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISMENOT

Tutkimus- ja kehittämismenoja on kirjattu tilikaudella 0,5 milj. € (0,6) tuloslaskelmaan ja kehittämismenoja on aktivoitu taseeseen 1,9 milj. € (2,6).

10. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

milj. €	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Rahoitustuotot		
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	3,7	0,5
Korkotuotot tehokkaista rahavirran suojauksista	12,7	0,1
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0,0	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos tulosvaikutteisesti kirjatusta rahoitusvaroista	1,2	-
Yhteensä	17,7	0,6
Rahoituskulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta rahoitusveloista ja muista veloista	-74,7	-32,0
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-4,2	-5,9
Valuuttakurssitappiot	-0,1	-0,2
Korkokulut vuokrasopimusveloista*	-3,3	-3,3
Muut rahoituskulut	-7,5	-6,2
Yhteensä	-89,8	-47,6
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-72,2	-47,0

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

II. TULOVEROT

milj. €	Liite	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:			
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		15,5	40,2
Edellisten tilikausien verot		0,1	1,2
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	21	-47,5	-10,2
Yhteensä		-31,9	31,3

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

milj. €	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Tulos ennen veroja	-185,8	151,9
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	-37,2	30,4
Verotuksessa vähennyskeltottomat kulut ja verovapaat tulot	1,3	-0,1
Ulkomaan liiketoimintojen poikkeavien verokantojen vaikutus	-	0,6
Laskennallisten verosaamisten arvostus	3,0	-
Verot aiemmilta tilikausilta	0,1	0,2
Muut erät	0,9	0,2
Oikaisut yhteensä	5,2	0,9
Verot tuloslaskelmassa	-31,9	31,3
Efektiivinen verokanta, %	17,2	20,6

12. OSAKEKOHTAINEN TULOS

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrään painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana. SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2023 oli 56 783 067. SATO Oyj:n hallussa oli tilinpäätöshetkellä 166 000 omaa osaketta.

	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Emoyhtiön omistajille jakautuva tilikauden tulos, milj. €	-153,9	120,6
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, milj. kpl	56,6	56,6
Osakekohtainen tulos, €		
Laimentamaton	-2,72	2,13
Laimennettu	-2,72	2,13

13. SIOITUSKIINTEISTÖT

milj. €	Liite	2023	2022
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.		5 044,2	5 032,8
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt		0,0	12,9
Lisäinvestoinnit		151,7	194,1
Myydyt sijoituskiinteistöt		-70,2	-169,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot	33	1,8	1,9
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä		2,9	-2,9
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta*		-249,3	-14,9
Valuuttakurssierot, ei tulosvaikutteiset		1,7	-10,9
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	16	2,9	1,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.		4 885,7	5 044,2

* Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältävät valuuttakurssivoittoja ja -tappioita 0,1 milj. € (-0,3).

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat kauden aikana:

SATO edisti käynnissä olevien suurimpien aluekehityshankkeiden kaavoitusta Espoon Kauklahdessa, Helsingin Viikissä ja Itäkeskuksessa. Näiden kehityshankkeiden tonttihankinnat tulevat realisoitumaan arviolta seuraavien viiden vuoden kuluessa. Lisäksi SATO allekirjoitti esisopimuksen Tampereen Lentävänniemeeseen kaavoitettavasta uuden rakennusoikeuden hankinnasta. Lentävänniemen hankkeen toteutuksen myötä SATO tulee rakentamaan noin 100 uutta asuntoa Tampereen raitiotien 2. vaiheen päättyänsä läheisyyteen. SATO ei toteuttanut katsauskaudella merkittäviä valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintoja.

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen realisoinnit kauden aikana:

SATO sai 14.4.2023 päätökseen Venäjän liiketoiminnan myynnin. Yhtiön omistuksessa oli 522 vuokra-asuntoa, ja kaupan jälkeen SATOlla ei ole liiketoimintaa Venäjällä. Suomessa merkittävin sijoituskiinteistöjen realisointi katsauskaudella oli Vantaan Hakunilaan kaavoitetun rakentamattoman tontin myynti, mikä tulee mahdollistamaan noin 110–120 uuden omistusasunnon rakentamisen alueelle.

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

SATOn sijoituskiinteistöt koostuvat pääosin vuokra-asunnoista. Lisäksi sijoituskiinteistöihin sisältyy liiketiloja, autopaikkoja, rakentamattomia tontteja ja kehityshankkeita sekä käyttöoikeuskiinteistöjä.

Vuokra-asunnot on keskitetty suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 86,9 % 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, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

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

Omistetut sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenoon, johon 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 liiketoiminnassa, ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintamenoon tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jolle niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä. SATOn käyttämät arvostusmenetelmät omistetuille sijoituskiinteistöille ovat tuottoarvomenetelmä ja hankintameno eli tasearvo.

SATOn käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät asuin- ja liiketoimintakäyttökohteille vuokrattuja maa-alueita. Maanvuokrasopimukset käsitellään sijoituskiinteistöiksi luokiteltavina ja käypään arvoon arvostettavina käyttöoikeusomaisuuserinä IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin ja IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaisesti. Ne arvostetaan maksettavien sopimusvuokrien diskontattuun nykyarvoon, jonka katsotaan vastaavan sopimusten käypää arvoa. 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, vajaakäytöstä, hoitokuluista sekä peruskorjaustarpeista. Diskonttokorko muodostuu tuottovaatimuksesta ja inflatioennusteesta. Tuottovaateet on määritetty perustuen kohteiden sijaintiin, ikään ja tekniseen kuntoon.

Ulkopuolinen asiantuntija (JLL) on antanut SATOn 31.12.2023 arvonmäärityksestä lausunnon, ja arvioinnin piirissä olleiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo konsernitilinpäätöksessä vastaa tätä lausuntoa.

Seuraavassa taulukossa on esitetty tuottoarvomenetelmällä arvostettujen sijoituskiinteistöjen keskeiset syöttötiedot 31.12.2023.

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

Hankintameno

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

milj. €	Liite	31.12.2023	31.12.2022
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Tuottoarvo		4 563,9	4 664,2
Kauppa-arvo		-	60,4
Tasearvo		267,1	267,0
Omistetut sijoituskiinteistöt yhteensä		4 831,0	4 991,6
Käyttöoikeuskiinteistöt	16	54,7	52,6
Sijoituskiinteistöt yhteensä		4 885,7	5 044,2

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyyshanalyysi, tuottoarvokohteet

Seuraavassa taulukossa on havainnollistettu, miten muutokset tuottoarvomenetelmällä arvostettujen sijoituskiinteistöjen keskeisissä laskentaparametreissa vaikuttaisivat kiinteistöalkun 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. €	456,9	216,4		-195,8	-373,7
Vuokratuotot, milj. €	-583,4	-291,7		291,7	583,4
Muutos %-yksikköä		-1 %	0 %	1 %	
Taloudellinen vuokrausaste, milj. €		-58,6		58,6	

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

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

2022

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

15. AINEETTOMAT KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

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

2022

milj. €	Liite	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.		0,0	14,2	14,2
Lisäykset		-	3,2	3,2
Vähennykset		-	-0,2	-0,2
Siirrot erien välillä		-	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.		0,0	17,2	17,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		0,0	8,5	8,5
Vähennysten kertyneet poistot		-	-	-
Tilikauden poistot	8	-	1,5	1,5
Siirrot erien välillä		-	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		0,0	10,1	10,1
Kirjanpitoarvo 1.1.		0,0	5,7	5,7
Kirjanpitoarvo 31.12.		0,0	7,1	7,1

16. VUOKRASOPIMUKSET

Käyttöoikeusomaisuuserät

2023				
milj. €	Liite	Käyttöoikeus- kiinteistöt*	Muut käyttöoikeus- omaisuuserät	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

2022				
milj. €	Liite	Käyttöoikeus- kiinteistöt*	Muut käyttöoikeus- omaisuuserät	Yhteensä
Kirjanpitoarvo 1.1.		52,9	5,8	58,7
Lisäykset		0,6	-	0,6
Vähennykset		-1,4	-	-1,4
Sopimuskannan uudelleenarvostus		1,1	0,3	1,5
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	13	-0,6	-	-0,6
Tilikauden poistot	8	-	-1,3	-1,3
Kirjanpitoarvo 31.12.		52,6	4,9	57,5

* 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 käyttöoikeusomaisuuserä sijoituskiinteistöihin, siltä osin kuin ne luokitellaan sijoituskiinteistöiksi (käyttöoikeuskiinteistöt, katso liitetieto 13), ja muilta osin tase-erään "Muut käyttöoikeusomaisuuserät".

Käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät maanvuokrasopimuksia, jotka liittyvät asuinkeuhille vuokrattuihin maa-alueisiin. Konsernin maanvuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva vuokra-aika kauden lopussa oli 16,9 vuotta (17,9). Niistä maksettavat vuokrat ovat indeksisidonnaisia. Muut käyttöoikeusomaisuuserät sisältävät SATOn omassa käytössä olevien tilojen vuokrasopimuksia. Kaikki SATOn toimitiloja koskevat vuokrasopimukset erääntyvät alle kymmenen vuoden kuluessa ja niistä maksettavat vuokrat ovat indeksisidonnaisia.

Konserni on kirjannut tilikaudella myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kuluihin 0,1 milj. € (0,2) lyhytaikaisista vuokrasopimuksista johtuvia vuokratuloja. Konsernin kassaperusteisesti maksamat vuokrat olivat kauden aikana yhteensä 5,4 milj. € (5,3).

Vuokrasopimusvelat

milj. €	31.12.2023	31.12.2022
Pitkäaikaiset		
Maanvuokrasopimuksista	50,9	49,0
Muista vuokrasopimuksista	3,3	4,0
Yhteensä	54,2	53,0
Lyhytaikaiset		
Maanvuokrasopimuksista	4,0	3,8
Muista vuokrasopimuksista	1,2	1,1
Yhteensä	5,3	4,9
Yhteensä	59,5	57,9

17. OSUDET MUISSA YHTEISÖISSÄ

Konsernin rakenne

SATOlla on 13 (21) 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 tuotonsa 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 2023 tai 2022.

18. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN ARVOT LUOKITTAIN

31.12.2023		Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta				Käyvät arvot hierarkiatasoin		
milj. €	Liite	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	-	
Johdannaissovelat	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	-	
Johdannaissovelat	26	-	-	-	-	0,0	-	
Ostovelat	28	-	4,4	4,4	-	4,4	-	
Yhteensä		-	647,4	647,4				

31.12.2022		Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta				Käyvät arvot hierarkiatasoin		
milj. €	Liite	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	38,7	-	38,7	-	38,7	-	
Yhteensä		39,7	-	39,7				
Lyhytaikaiset rahoitusvarat								
Myyntisaamiset	22	-	5,4	5,4	-	5,4	-	
Johdannaissaamiset	26	0,2	-	0,2	-	0,2	-	
Rahavarat	23	-	60,5	60,5	-	60,5	-	
Yhteensä		0,2	65,8	66,0				
Pitkäaikaiset rahoitusvelat								
Joukkovelkakirjalainat	25	-	747,7	747,7	620,9	-	-	
Muut lainat	25	-	973,8	973,8	-	953,3	-	
Johdannaissovelat	26	-	-	-	-	-	-	
Yhteensä		-	1 721,4	1 721,4				
Lyhytaikaiset rahoitusvelat								
Joukkovelkakirjalainat	25	-	324,0	324,0	299,4	24,0	-	
Muut lainat	25	-	100,2	100,2	-	100,2	-	
Johdannaissovelat	26	0,0	-	0,0	-	0,0	-	
Ostovelat	28	-	12,2	12,2	-	12,2	-	
Yhteensä		0,0	436,4	436,4				

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. Hierarkiatason 2 käyvät arvot perustuvat diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

19. MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET

milj. €	31.12.2023	31.12.2022
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 sisältyvät oman pääoman arvomuutosrahastoon verovaikutus huomioon ottaen. Muut osuudet sisältävät omistuksia pörssinoteeraamattomissa yhtiöissä. Omistukset on arvostettu hankintamenoa, mikäli niiden käyvät arvot eivät ole luotettavasti määriteltävissä.

20. PITKÄAIKAISET SAAMISET

milj. €	Liite	31.12.2023	31.12.2022
Pitkäaikaiset saamiset			
Lainasaamiset	18	-	-
Muut pitkäaikaiset saamiset		3,1	3,4
Yhteensä		3,1	3,4

21. LASKENNALLISTEN VEROJEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA

2023			Tulos-	Muihin laajan	Ostetut /	
milj. €	1.1.	Muut oikaisut	vaikutteisesti kirjatut	tuloksen eriin kirjatut	myytyt 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

2022			Tulos-	Muihin laajan	Ostetut /	
milj. €	1.1.	Muut oikaisut	vaikutteisesti kirjatut	tuloksen eriin kirjatut	myytyt tytäryhtiöt	31.12.
Laskennalliset verosaamiset						
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	4,6	-	0,1	-4,3	-	0,4
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	5,8	-	-0,2	-	-	5,6
Yhteensä	10,4	-	-0,1	-4,3	-	6,0

Laskennalliset verovelat						
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	372,8	-	-5,6	-1,1	-	366,1
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	1,2	-	-0,3	7,8	-	8,8
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	41,1	-	-4,5	-	-	36,6
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	0,0	-	-	-	-	0,0
Kohdistetuista hankintamenoista	1,6	-	-	-	-	1,6
Yhteensä	416,8	-	-10,3	6,6	-	413,1

22. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

milj. €	Liite	31.12.2023	31.12.2022
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset	18	6,3	5,4
Siirtosaamiset		119,8	4,0
Muut saamiset		3,0	4,3
Yhteensä		129,1	13,6

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

31.12.2022

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

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 tulospaikutteisesti. Kirjatun luottotappiovarauksen määrä kauden lopussa oli 2,5 milj. € (2,2).

milj. €	Liite	31.12.2023	31.12.2022
Siirtosaamisten erittely			
Osakeantisaamiset	24	113,0	0,0
Vuokraustoiminta		1,0	0,0
Rakennuttamistoiminta		0,0	0,0
Ennakkomaksut		0,7	0,9
Kauppahintasaamiset		-	0,8
Korkosaamiset		4,7	1,8
Johdannaissaamiset	26	0,4	0,2
Muut siirtosaamiset		0,0	0,2
Yhteensä		119,8	4,0

23. RAHAVARAT

milj. €	Liite	31.12.2023	31.12.2022
Rahavarat	18	7,0	60,5
Yhteensä		7,0	60,5

Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista. Tilinpäätöshetkellä yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat olivat 1,6 milj. € (2,7).

24. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

milj. €	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus ovat:		
Osinko 0,00 (0,50) euroa/osake	0,0	-28,3
Yhteensä	0,0	-28,3

SATO ei maksanut pääomanpalautusta 2023 tai 2022.

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

Osakkeet

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2023 oli 4 442 192 euroa, joka oli täysin maksettu, jakautuen 56 783 067 osakkeeseen. Yhtiön hallussa oli raportointihetkellä 166 000 omaa osaketta. SATOlla on yksi osakesarja, jonka kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Kauden aikana yhtiön osakemäärässä ei tapahtunut muutoksia. Yhtiökokous valtuutti 11.12.2023 hallituksen päättämään yhdessä tai useammassa erässä enintään 56 700 000 osakkeen osakeannista, jolla voidaan kerätä enintään 200 milj. € bruttovarat. Valtuutuksen nojalla hallitus päätti 13.12.2023 osakeannista, jossa yhtiö tarjoaa merkittäväksi enintään 28 308 533 yhtiön uutta osaketta yhtiön olemassa oleville osakkeenomistajille samassa suhteessa, kuin heillä on ennestään yhtiön osakkeita. Osakkeiden merkintäaika alkoi 20.12.2023 ja päättyi 14.2.2024.

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.

Yllä kohdassa Osakkeet mainitulla osakeannilla osakkeista saatava merkintähinta, 7,07 euroa tarjottavalta osakkeelta, kirjataan kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Tilinpäätökseen 31.12.2023 mennessä osakkeita oli merkitty yhteensä 15 989 926 kappaletta.

Osingot

Tilinpäätöspäivän 31.12.2023 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,00 euroa/osake (0,00).

Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

SATOn kertyneisiin voittovaroihin tilinpäätöspäivänä, yhteensä 2 141,0 milj. € (2 286,6), sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvien voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 134,4 milj. € (179,4). Lukuun sisältyy osuus käyvän arvon tulosvaikutteisesta muutoksesta. Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyysäännösten 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 47,9 % (47,8). 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. €	31.12.2023	31.12.2022
Pitkäaikaiset		
Joukkovelkakirjalainat	398,6	747,7
Pankkilainat	1 013,2	844,2
Korkotukilainat	83,4	103,8
Aravalainat	21,2	25,9
Yhteensä	1 516,3	1 721,4
Lyhytaikaiset		
Joukkovelkakirjalainat	350,0	324,0
Pankkilainat	207,4	60,7
Korkotukilainat	6,2	20,0
Aravalainat	4,4	4,8
Yritystodistukset	74,9	14,8
Yhteensä	642,9	424,2
Yhteensä	2 159,2	2 145,7

Tilikaudella nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta yhteensä 255,0 milj.€ (137,3). Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskikorko oli 3,4 % (2,3) ja keskimaturiteetti 2,8 vuotta (3,3).

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400,0 milj.€ (400,0), josta oli raportointihetkellä käyttämättä 324,0 milj.€ (385,0), sitovia luottolimiittejä 600,0 milj.€ (700,0), joista oli raportointihetkellä käyttämättä 430,0 milj.€ (700,0), sekä ei-sitovia luottolimiitti 5,0 milj.€ (5,0), josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5,0 milj.€ (5,0). Lisäksi SATOn maksuvalmiutta turvasi 100,0 milj.€ nostamaton sitova pitkäaikainen lainalimiitti.

Joukkovelkakirjalainoihin sisältyvät SATO Oyj:n seuraavat liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat:

350,0 milj. € reaalivakuudeton joukkovelkakirjalaina, jonka kiinteä vuotuinen kuponkikorko on 1,375 % ja erääntymispäivä 31.5.2024,
 350,0 milj. € reaalivakuudeton joukkovelkakirjalaina, jonka kiinteä vuotuinen kuponkikorko on 1,375 % ja erääntymispäivä 24.2.2028
 sekä 50,0 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

Johdannaissopimusten käyvät arvot

milj. €	Positiivinen	Negatiivinen	31.12.2023 Netto	Positiivinen	Negatiivinen	31.12.2022 Netto
Pitkäaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	21,8	-0,1	21,7	38,7	-	38,7
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	1,2	-	1,2	-	-	-
Yhteensä	23,0	-0,1	22,9	38,7	-	38,7
Lyhytaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	0,4	-	0,4	0,2	0,0	0,2
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	0,4	-	0,4	0,2	0,0	0,2
Yhteensä	23,4	-0,1	23,3	38,9	0,0	38,8

milj. €	31.12.2023	31.12.2022
Johdannaissopimusten nimellisarvot		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	430,3	447,5
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	50,0	-
Yhteensä	480,3	447,5

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon -13,4 milj. € (48,1).

Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. SATO suojautuu korkorisiltä myös koronvaihtosopimuksilla, joiden varsinainen juoksuaika alkaa vasta tulevaisuudessa (ns. forward start). Raportointihetkellä tällaisia johdannaisia oli nimellisarvoltaan 0,0 milj. € (0,0). Korkosuojaus erääntyvät pääosin 1–10 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimukseen sovelletaan vastapuolittain netotussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä tilikaudella tai vertailukaudella.

27. VARAUKSET

milj. €	2023	2022
Reklamaatiokuluvaraus 1.1.	2,0	2,2
Varausten lisäykset	0,2	0,5
Käytetyt varaukset	-0,2	-0,5
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,1	-0,2
Reklamaatiokuluvaraus 31.12.	2,0	2,0
milj. €	31.12.2023	31.12.2022
Pitkäaikaiset varaukset	1,5	1,5
Lyhytaikaiset varaukset	0,5	0,5
Yhteensä	2,0	2,0

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennuttamistoimintaan liittyvät takuu- ja reklamaatiovaraukset sekä takuuajan jälkeisen ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemukseräisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa raportointipäivästä. SATOlla ei ole muita varauksia 31.12.2023.

28. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

milj. €	Liite	31.12.2023	31.12.2022
Ostovelat ja muut velat			
Saadut ennakot		8,9	9,1
Ostovelat	18	4,4	12,2
Muut velat		1,6	3,9
Siirtovelat		43,7	44,1
Yhteensä		58,6	69,3
milj. €	Liite	31.12.2023	31.12.2022
Siirtovelkojen olennaiset erät			
Palkat sosiaalikuluihin		5,2	5,3
Korot		16,4	17,6
Johdannaisvelat	26	-	0,0
Rakennuttamistoiminta		2,8	2,5
Vuokraustoiminta		13,2	16,5
Muut kuluvaukset		5,6	2,2
Muut		0,4	0,0
Yhteensä		43,7	44,1

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 markkinaehtoisiiin 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 66,3 % (72,7) pois lukien lyhytaikaiset velat. Velkasalkun keskimaturiteetti oli 2,8 vuotta (3,3).

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 "herkkyysanalyysi, 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 obligaatiolainojen 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 25 000 vuokrasopimusta, jolloin yksittäiseen vuokrasaatavaan sisältyvä luottoriski on merkityksetön. Vakuuksien käyttö vuokrasopimuksissa vähentää vuokrasaataviin liittyvää riskiä. Vuokrasaamisista toteutuneet luottotappiot ovat vastanneet keskimäärin 0,9 % (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 varmistetaan 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. € (700,0), sekä ei-sitovalla luottolimiitillä, 5,0 milj. € (5,0). Lisäksi SATOn maksuvalmiutta turvasi 100,0 milj.€ nostamaton sitova pitkäaikainen lainalimiitti. Tilinpäätöshetkellä yritystodistuksia oli laskettuna liikkeelle nimellisarvoltaan 76,0 milj. € (15,0). Luottolimiittejä oli tilinpäätöshetkellä käytössä 170,0 milj. € (0,0 milj. €). Maksuvalmiuden hallinnassa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

Standard & Poor's on myöntänyt SATOlle BBB-luottoluokituksen negatiivisin 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 %, korkokatekerroin yli 1,8 ja vapaan omaisuuden määrä vakuudettomista veloista yli 150,0 %. Tilinpäätöshetkellä vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä oli 87,7 % (89,2), luototusaste oli 42,4 % (40,7), vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta 6,2 % (5,0), korkokatekerroin 2,9 (8,2) sekä vapaan omaisuuden määrä vakuudettomista veloista 241,2 % (244,3).

Herkkyyssanalyysi, korkoriski

milj. €	31.12.2023				31.12.2022			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	1,0 %	-1,0 %	1,0 %	-1,0 %	1,0 %	-1,0 %	1,0 %	-1,0 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-9,5	9,5	-	-	-9,6	9,6	-	-
Koronvaihtosopimukset	2,6	-2,6	13,0	-14,1	3,6	-3,6	15,3	-15,5
Vaikutus yhteensä	-6,9	7,0	13,0	-14,1	-6,0	6,0	15,3	-15,5

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma
31.12.2023

milj. €	31.12.2023					
	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	-1,3	-3,5	-	-	-	-4,8
Vuokrasopimusvelat yhteensä	-5,4	-20,1	-20,5	-19,7	-68,7	-134,5
Yhteensä	-715,5	-1 356,3	-260,6	-56,8	-76,4	-2 465,7

31.12.2022

milj. €	31.12.2022					
	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	yhteensä
Rahoitusvelat						
Markkinaehtoiset lainat	-457,6	-1 211,8	-523,1	-27,6	-12,7	-2 232,8
Korkotukilainat	-23,3	-37,7	-50,6	-23,1	-2,9	-137,6
Aravalainat	-4,9	-19,5	-4,7	-0,1	-	-29,2
Ostovelat	-12,2	-	-	-	-	-12,2
Yhteensä	-497,9	-1 269,0	-578,4	-50,8	-15,7	-2 411,8
Johdannaissopimukset						
Korkojohdannaiset	-4,2	-15,5	-4,5	-1,9	-1,1	-27,2
Yhteensä	-4,2	-15,5	-4,5	-1,9	-1,1	-27,2
Vuokrasopimusvelat						
Maanvuokrasopimuksista	-3,9	-15,7	-19,4	-19,0	-69,0	-127,1
Muista vuokrasopimuksista	-1,1	-4,2	-0,1	-	-	-5,4
Vuokrasopimusvelat yhteensä	-5,1	-19,9	-19,5	-19,0	-69,0	-132,5
Yhteensä	-507,1	-1 304,4	-602,4	-71,7	-85,8	-2 571,5

Taulukot edustavat sopimusperusteisia kassavirtoja, sisältäen korkomaksut.

30. RAHAVIRTALASKELMAN LIITETIEDOT

milj. €	Liite	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa			
Poistot ja arvonalentumiset	8	4,1	3,9
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	13	249,3	14,9
Varausten muutos	27	0,0	-0,2
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta		0,0	0,0
Yhteensä		253,3	18,7
milj. €		2023	2022
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana			
Korolliset velat 1.1.		2 145,7	2 169,5
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä		12,9	-27,1
Ei-rahamääräiset muutokset:			
Valuuttakurssien muutos		-	-
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä		2,3	2,7
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut		-1,6	0,6
Korolliset velat 31.12.		2 159,2	2 145,7

31. VAKUUEDET, VASTUUSITOUUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

milj. €	31.12.2023	31.12.2022
Lainavakuudet		
Vakuudelliset velat	313,1	254,0
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	625,8	557,5
Takaussitoumukset muiden puolesta		
Rs-takaukset	1,9	1,9
Muut vakuudet		
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	7,1	7,1
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	1,1	1,9
Sitovat hankintasopimukset		
Sijoitusasuntojen hankinnoista	16,2	114,3
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	0,6	0,6
Esisopimukset kehityshankkeista, joissa kaava- tai muu ehto	74,7	70,5

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 2023 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.

30. maaliskuuta 2022 SATO Oyj on saanut Fastighets AB Balderiltä 350,0 miljoonan euron vakuudettoman luottolimiitin, jonka maturiteetti on 31.3.2025. Limiitistä ei tehty nostoja kauden aikana.

Lähipiirin kanssa toteutuneiden liiketoimien ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

milj. €	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Laajennetun johtoryhmän työsuhte-etuuksien henkilöstömenot		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	2,1	1,7
Yhteensä	2,1	1,7

tuhat €	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	369,1	375,5
Erik Selin	44,8	41,5
Esa Lager	29,7	27,0
Tarja Pääkkönen	26,7	24,0
Timo Stenius	25,7	23,0
Johannus (Hans) Spikker	25,7	22,5
Sharam Rahi	24,7	24,5
Yhteensä	546,3	538,0

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, kilpailukyvyyn parantaminen ja pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen edistäminen.

33. VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

	Liite	31.12.2023	31.12.2022
Kauden aikana aktivoidut vieraan pääoman menot, milj. €	13	1,8	1,9
Aktivointikorkokanta, %		2,0	2,0

34. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei olennaisia tapahtumia tilikauden päättymisen jälkeen.

35. KONSERNIN JA EMOYHTIÖN OMISTAMAT TYTÄRYRITYKSET

Tilanne 31.12.2023	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 22 Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 24 Oy	100,0	100,0
SATO VK 22 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 osakkuusyhtiöissä		
SV-Asunnot Oy	50,0	50,0
Muut osakkeet		
Asunto Oy Kirkkonummen Metsätähdenkuja 5	60,0	18,3
Asunto Oy Kirkkonummen Sarvikintie 4	100,0	18,3
Asunto Oy Kirkkonummen Sinikellontie 5	60,0	18,3
Asunto Oy Kirkkonummen Ukonkellonkuja 3	60,0	18,3
Keskus-Sato Oy	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Aallonrivi	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Sarvikiinportti	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

Tilanne 31.12.2023	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt		
Sato-Asunnot Oy		
As Oy Espoon Suvikäytävä	29,9	29,9
As Oy Kuhakartano	0,7	0,7
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

Tilanne 31.12.2023	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Asunto Oy Espoon Numersinkatu 6	15,2	6,0
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 Rastaspuistonpolku	22,6	22,6
Asunto Oy Espoon Rastaspuistontie 8	7,3	7,3
Asunto Oy Espoon Ristinientie 22	8,2	8,2
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	19,1	19,1
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 Happiness	22,2	22,2

Tilanne 31.12.2023	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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
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 Leikovuori	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

Tilanne 31.12.2023	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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
Asunto Oy Helsingin Ståhlbergintie 4	93,5	93,5
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 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	18,4
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

Tilanne 31.12.2023	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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 Kupittaaan Kotka, Turku	10,9	10,9
Asunto Oy Kupittaaan Kurki, Turku	6,1	6,1
Asunto Oy Kupittaaan Peippo, Turku	34,6	34,6
Asunto Oy Kupittaaan 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 Naantalın Kastovuorenrinne	16,7	16,7
Asunto Oy Neulapadontie 4	1,2	1,2

Tilanne 31.12.2023	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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 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
Asunto Oy Raison Tasontorni	39,3	39,3
Asunto Oy Raison 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	69,4	69,4
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

Tilanne 31.12.2023	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Asunto Oy Tampereen Kristiina	19,1	19,1
Asunto Oy Tampereen Kyläleni	93,2	22,5
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 Waltheri	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
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 Fregatiranta	4,7	4,7
Asunto Oy Turun Förinranta 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 Puutarhankatu 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

Tilanne 31.12.2023	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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 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 Orvokitie 17	14,3	14,3
Asunto Oy Vantaan Pakkalanrinne 3	41,8	41,8
Asunto Oy Vantaan Pakkalanruusu	3,1	3,1
Asunto Oy Vantaan Raiviosuonmäki 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 Varikonäärre	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 Välkynkallio	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

Tilanne 31.12.2023	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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
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 Kastevuoren Palvelutalo	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2023	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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 Kyyhkymäki 16	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Kyyhkymäki 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 Lounaismeri	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 Mafinkylän Poutapilvi	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Mafinniitynkuja 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
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 Rummunlyöjänkatu 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 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

Tilanne 31.12.2023	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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 Ansaritie 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Ansaritie 2-4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Ansaritie 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 Hämeenpenger	100,0	100,0
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 Kaarenjalka 5a	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 Keinulaudantie 7a	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

Tilanne 31.12.2023	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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 Kulmavuorenpiha	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kutomotie 10a	75,5	75,5
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 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
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

Tilanne 31.12.2023	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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 Tulisuoontie 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 Venemestarintie 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 Kaarinan Auranpihat	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Kangasalan Unikkoniitty	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Kapellimestarinparkki	9,1	9,1
Kiinteistö Oy Kauniaisten Ratapolku 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Keravan Papintie 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Sarvikinportti	60,0	6,4
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Sarvikinrinne 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 Pysäköinti Holding	24,0	24,0
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

Tilanne 31.12.2023	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kiinteistö Oy Niittykummun Huippuparkki	38,2	38,2
Kiinteistö Oy Niittykummutie 2 C	100,0	100,0
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 Heiftoniitynkuja 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 Sisu	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen lidesranta 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
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 Kupittaaan Kyyhky	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2023	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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 Sukkulakofi	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 3-5	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
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 Lincolniaukio 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Lummepiha	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Martinpääsky	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2023	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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 Kaara	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
Kiinteistö Oy Ylöjärven Viljavainio	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Heittoniityn Parkki	50,9	50,9
Työväen Asunto-osakeyhtiö Rauha	10,2	10,2
Ömsesidiga Fastighets Ab Malmeken	13,0	13,0

Tilanne 31.12.2023	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Sato-Pysäköinti Oy		
Kiinteistö Oy Espoon Kotkatien Pysäköinti	89,1	89,1
Kiinteistö Oy Espoon Nihtiparkki	50,0	50,0
Kiinteistö Oy Espoon Niittykummuntien 2 BC Pysäköinti	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Pegasos Pysäköinti	25,1	25,1
Kiinteistö Oy Espoon Peijinkujan Pysäköinti	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Finnoosillan 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 Puutorin Pysäköinti	51,6	51,6
Kiinteistö Oy Runoratsun Pysäköinti	33,3	33,3
Kiinteistö Oy Skanssin Autoparkki	24,7	24,7
Kiinteistö Oy Vantaan Lincolnin aukion Pysäköinti	100,0	100,0
Sato-JoustoKoti Oy		
Asunto Oy Helsingin Käskynhaltija	100,0	100,0
Asunto Oy Helsingin Myllyrinne	100,0	100,0
Asunto Oy Hervantajärven Helmi, Tampere	89,0	89,0
Asunto-osakeyhtiö Talin Estelle, Helsinki	86,3	86,3
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
Suomen Satokodit 22 Oy		
Asunto Oy Vantaan Kortteeri	6,4	6,4

Tilanne 31.12.2023	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Sato YK 22 Oy		
Asunto Oy Espoon Numersinkatu 6	15,2	9,2
Asunto Oy Kaarinan Kiurunpuisto	48,1	29,6
Asunto Oy Tampereen Kyläleni	93,2	70,7
Kiinteistö Oy Turun Maarianportti	100,0	100,0
Vatrotalot 5 Oy		
Asunto Oy Helsingin Laivalahdenportti 5	75,5	75,5
Asunto Oy Helsingin Toini Muonan Katu 8	10,6	10,6
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 Kylänpäänkaari	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 Metsätähdenkuja 5	60,0	41,7
Asunto Oy Kirkkonummen Sarvikintie 4	100,0	81,7
Asunto Oy Kirkkonummen Sinikellontie 5	60,0	41,7
Asunto Oy Kirkkonummen Ukonkellonkuja 3	60,0	41,7
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Sarvikinportti	60,0	46,8
Sarvikin Yesialue Oy	60,0	41,7
Uusi Sarvik Oy	60,0	41,7

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

€	Liite	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Liikevaihto	2	14 449 201,24	12 708 756,75
Liiketoiminnan muut tuotot	3	363 062,14	174 733,22
Materiaalit ja palvelut	4	-58 813,60	-137 037,21
Henkilöstökulut	5, 6, 7	-2 084 097,60	-2 580 172,95
Poistot ja arvonalentumiset	8	-2 806 604,51	-2 554 276,33
Liiketoiminnan muut kulut	9	-22 451 282,67	-11 279 327,22
Liikevoitto/-tappio		-12 588 535,00	-3 667 323,74
Rahoitustuotot ja -kulut	10	-7 826 552,28	364 597,06
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-20 415 087,28	-3 302 726,68
Konserniavustukset	11	0,00	160 000 000,00
Tuloverot	12	-13 115,84	-27 052 660,16
Tilikauden tulos		-20 428 203,12	129 644 613,16

EMOYHTIÖN TASE, FAS

€	Liite	31.12.2023	31.12.2022
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	13	7 870 593,51	6 936 033,12
Aineelliset hyödykkeet	14	2 345 204,60	3 140 291,11
Osuudet saman konsernin yrityksissä	15	978 131 291,95	1 066 817 533,39
Osuudet osakkuusyrityksissä	16	1 250,00	1 250,00
Muut osakkeet ja osuudet	17	958 404,35	958 404,35
Yhteensä		989 306 744,41	1 077 853 511,97

€	Liite	31.12.2023	31.12.2022
Vaihtuvat vastaavat			
Vaihto-omaisuus	18	495 759,00	539 846,60
Pitkäaikaiset saamiset, konserniyhtiöt	19	1 299 744 746,72	1 080 359 138,78
Pitkäaikaiset saamiset, ulkopuoliset	19	410 259,90	775 006,00
Lyhytaikaiset saamiset, konserniyhtiöt	20	393 731 404,72	550 979 169,07
Lyhytaikaiset saamiset, ulkopuoliset	20	127 065 708,60	2 296 688,94
Rahat ja pankkisaamiset		4 302 542,85	53 441 412,33
Yhteensä		1 825 750 421,79	1 688 391 261,72
VASTAAVAA YHTEENSÄ		2 815 057 166,20	2 766 244 773,69
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		229 026 813,17	115 978 036,35
Edellisten tilikausien voitto/tappio		396 579 109,21	266 934 496,05
Tilikauden tulos		-20 428 203,12	129 644 613,16
Yhteensä		653 303 412,22	560 682 838,52
Vieras pääoma			
Pitkäaikaiset velat, ulkopuoliset	24	1 345 005 554,02	1 535 131 111,15
Lyhytaikaiset velat, konserniyhtiöt	25	167 483 695,98	242 026 737,59
Lyhytaikaiset velat, ulkopuoliset	25	649 264 503,98	428 404 086,43
Yhteensä		2 161 753 753,98	2 205 561 935,17
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		2 815 057 166,20	2 766 244 773,69

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS

€	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Tilikauden tulos	-20 428 203,12	129 644 613,16
Oikaisut:		
Poistot	2 806 604,51	2 554 276,33
Rahoitustuotot (-) tai -kulut (+)	7 826 552,28	-364 597,06
Tuloverot	13 115,84	27 052 660,16
Pysyvien vastaavien myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)	11 211 349,29	16 136,28
Konserniavustukset	0,00	-160 000 000,00
Muut oikaisut	-20 480,19	133 595,51
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	1 408 938,61	-963 315,62
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys (+) / lisäys (-)	1 297 608,58	-1 724 335,44
Vaihto-omaisuuden vähennys (+) / lisäys (-)	44 087,60	336 419,43
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-) / lisäys (+)	2 146 047,95	-8 104 945,84
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	4 896 682,74	-10 456 177,47
Maksetut korot	-74 590 615,00	-35 776 722,52
Saadut osingot	193 187,69	192 119,83
Saadut korot	73 827 385,71	25 464 156,96
Muut rahoituserät	-12 804 539,97	-11 203 692,08
Maksetut välittömät verot	-20 651 232,45	-17 167 947,11
Liiketoiminnan satunnaisista eristä johtuva rahavirta	-1 082 275,43	0,00
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-30 211 406,71	-48 948 262,39

€	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2 915 586,66	-3 985 021,54
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot	169 229,00	128 229,39
Investoinnit muihin sijoituksiin	-81 600,25	-144 882,09
Luovutustulot muista sijoituksista	55 196 047,10	173 676,98
Myönnetyt lainat	-222 316 027,61	-70 705 045,85
Lainasaamisten takaisinmaksut	6 246 815,27	79 727 251,74
Pääomanpalautus	23 243 000,00	0,00
Investointien rahavirta (B)	-140 458 123,15	5 194 208,63
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lainojen nostot	1 381 043 670,22	294 025 730,62
Lainojen takaisinmaksut	-1 338 785 874,54	-294 495 833,43
Lyhytaikaisten konsernitilisaamisten ja -velkojen muutos	-80 727 135,30	32 106 642,32
Konserniavustukset (maksuperusteiset)	160 000 000,00	90 500 000,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	0,00	-28 308 533,50
Rahoituksen rahavirta (C)	121 530 660,38	93 828 006,01
Laskelman mukainen rahavarojen muutos	-49 138 869,48	50 073 952,25
Rahavarat tilikauden alussa	53 441 412,33	3 367 460,08
Rahavarat tilikauden lopussa	4 302 542,85	53 441 412,33

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

I. 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 56,3 %: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 hankintamenoa 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	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 hankintamenoa 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 hankintamenoa 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 käyvänarvon määrittelyissä käytetyistä menetelmistä on kerrottu konsernin liitetiedossa 26.

2. LIIKEYAIHTO

€	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2 066 088,67	2 045 928,24
Muut tuotot	454 710,40	842 325,71
Hallintokuluveloitukset	11 928 402,17	9 820 502,80
Yhteensä	14 449 201,24	12 708 756,75

3. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

€	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Liiketoiminnan muut tuotot	244 941,66	106 800,09
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	118 120,48	67 933,13
Yhteensä	363 062,14	174 733,22

4. MATERIAALIT JA PALVELUT

€	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Aineet ja tarvikkeet		
Ostot tilikauden aikana (=hankinnat)	14 726,00	17 002,85
Varastojen muutos	44 087,60	120 034,36
Yhteensä	58 813,60	137 037,21

5. HENKILÖSTÖKULUT

€	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Palkat	1 743 662,79	2 147 903,55
Eläkekulut	289 942,65	336 150,68
Muut henkilöstösivukulut	50 492,16	96 118,72
Yhteensä	2 084 097,60	2 580 172,95

6. JOHDON PALKAT JA PALKKIOT

€	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	546 259,09	538 035,09

7. HENKILÖSTÖ KESKIMÄÄRIN

€	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Henkilöitä	12	14

8. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

€	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Aineettomista hyödykkeistä	1 897 058,06	1 575 210,74
Aineellisista hyödykkeistä	909 546,45	979 065,59
Yhteensä	2 806 604,51	2 554 276,33

9. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

€	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Vuokrat	238 778,94	267 849,80
Kiinteistöjen hoitokulut	269 158,78	217 988,16
Muut kiinteät kulut *	10 396 822,07	10 624 594,53
Liiketoiminnan muut kulut	130 187,14	168 894,73
Sijoitusomaisuuden luovutustappiot	11 416 335,74	0,00
Yhteensä	22 451 282,67	11 279 327,22

* Tilintarkastuspalkkiot olivat 56 225,00 € (81 830,00) ja muut tilintarkastukseen liittyvät toimeksiannot olivat 39 500,00 € (44 500,00).

10. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

€	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Korkotuotot ja muut tuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Saman konsernin yritysiltä	62 772 907,25	26 935 522,83
Muilta	15 976 040,50	477 414,18
Yhteensä	78 748 947,75	27 412 937,01
€	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-7 389 104,24	-5 863 831,40
Muille:		
Korkokulut	-73 125 652,57	-37 606 600,87
Muut rahoituskulut	-5 945 189,22	-4 902 354,68
Johdannaisten käyvän arvon muutos	-115 554,00	21 324 447,00
Yhteensä	-86 575 500,03	-27 048 339,95
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-7 826 552,28	364 597,06

II. KONSERNIAVUSTUKSET

€	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Saadut konserniavustukset	0,00	160 000 000,00
Yhteensä	0,00	160 000 000,00

12. TULOVEROT

€	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	13 115,84	27 052 660,16
Yhteensä	13 115,84	27 052 660,16

13. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

€	2023	2022
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	16 824 498,99	14 088 440,57
Lisäykset	2 783 208,43	2 736 058,42
Vähennykset	-2 576,00	0,00
Järjestelyt ja siirrot erien välillä	48 410,02	0,00
Hankintameno 31.12.	19 653 541,44	16 824 498,99
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	9 888 465,87	8 313 255,13
Vähennysten kertyneet poistot	-1 949,23	0,00
Tilikauden poistot	1 896 431,29	1 575 210,74
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	11 782 947,93	9 888 465,87
Kirjanpitoarvo 31.12.	7 870 593,51	6 936 033,12
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	7 870 593,51	6 936 033,12

14. AINEELLISET HYÖDYKKEET

€	2023	2022
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.	58 685,64	10 275,62
Lisäykset	0,00	48 410,02
Järjestelyt ja siirrot erien välillä	-48 410,02	0,00
Hankintameno 31.12.	10 275,62	58 685,64
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	48 411,02

€	2023	2022
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	3 139,28	3 139,28
Hankintameno 31.12.	3 139,28	3 139,28
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	6 765 690,95	6 028 000,51
Lisäykset	1 010 445,91	939 080,84
Vähennykset	-330 663,48	-201 390,40
Hankintameno 31.12.	7 445 473,38	6 765 690,95
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	4 704 674,88	3 986 498,24
Vähennysten kertyneet poistot	-279 554,96	-120 710,66
Tilikauden poistot	867 477,56	838 887,30
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	5 292 597,48	4 704 674,88
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 152 875,89	2 061 016,06
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.	1 381 354,70	1 241 176,41
Tilikauden poistot	42 068,89	140 178,29
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	1 423 423,59	1 381 354,70
Kirjanpitoarvo 31.12.	130 262,94	172 331,83
Keskeneräiset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	835 797,23	483 795,39
Lisäykset	39 329,80	636 481,85
Järjestelyt ja siirrot erien välillä	-835 797,23	-284 480,01
Hankintameno 31.12.	39 329,80	835 797,23
Kirjanpitoarvo 31.12.	39 329,80	835 797,23
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	2 345 204,60	3 140 291,11

15. OSUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ

€	2023	2022
Hankintameno 1.1.	1 066 817 533,39	1 066 971 157,98
Järjestelyt ja siirrot erien välillä	0,00	83 738,32
Vähennykset	-88 686 241,44	-237 362,91
Hankintameno 31.12.	978 131 291,95	1 066 817 533,39
Kirjanpitoarvo 31.12.	978 131 291,95	1 066 817 533,39

16. OSUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

€	2023	2022
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 OSUDET

€	2023	2022
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
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	30 841,54	30 841,54
Kirjanpitoarvo 31.12.	958 404,35	958 404,35
Sijoitukset yhteensä	979 090 946,30	1 067 777 187,74

18. VAIHTO-OMAISSUUS

€	2023	2022
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	277 471,34	298 162,13
Muu vaihto-omaisuus	218 287,66	241 684,47
Kirjanpitoarvo	495 759,00	539 846,60

19. PITKÄAIKAISET SAAMISET

€	31.12.2023	31.12.2022
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset, konserni	1 299 744 746,72	1 080 359 138,78
Yhteensä	1 299 744 746,72	1 080 359 138,78
€	31.12.2023	31.12.2022
Saamiset muilta		
Ennakkomaksut	410 259,90	775 006,00
Yhteensä	410 259,90	775 006,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	1 300 155 006,62	1 081 134 144,78

20. LYHYTAIKAISET SAAMISET

€	31.12.2023	31.12.2022
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset	0,00	3 316 395,60
Muut saamiset	390 104 421,73	546 386 894,36
Siirtosaamiset	3 626 982,99	1 275 879,11
Yhteensä	393 731 404,72	550 979 169,07
€	31.12.2023	31.12.2022
Saamiset muilta		
Myyntisaamiset	381 708,70	120 239,63
Siirtosaamiset	126 683 999,90	2 176 449,31
Yhteensä	127 065 708,60	2 296 688,94
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	520 797 113,32	553 275 858,01
Saamiset yhteensä	1 820 952 119,94	1 634 410 002,79

€	31.12.2023	31.12.2022
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Korot	3 772 133,93	1 169 361,43
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	9 305 759,97	0,00
Osakeantisaamiset	113 048 776,82	0,00
Muut	557 329,18	1 007 087,88
Yhteensä	126 683 999,90	2 176 449,31

21. OMA PÄÄOMA

€	2023	2022
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.	114 845 717,02	114 845 717,02
Osakeanti	113 048 776,82	0,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	227 894 493,84	114 845 717,02
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	396 579 109,21	295 243 029,55
Osingonjako	0,00	-28 308 533,50
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	396 579 109,21	266 934 496,05
Tilikauden tulos	-20 428 203,12	129 644 613,16
Oma pääoma yhteensä 31.12.	653 303 412,22	560 682 838,52

22. LASKELMA VOITONJAKOKELPOISISTA VAROISTA

€	31.12.2023	31.12.2022
Käyttöraho	1 132 319,33	1 132 319,33
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	227 894 493,84	114 845 717,02
Voitto edellisiltä tilikausilta	396 579 109,21	266 934 496,05
Tilikauden tulos	-20 428 203,12	129 644 613,16
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	605 177 719,26	512 557 145,56

23. OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

€	31.12.2023	31.12.2022
Osakkeiden lukumäärä, kpl	56 783 067	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.

Kauden aikana yhtiön osakemäärässä ei tapahtunut muutoksia. Yhtiökokous valtuutti 11.12.2023 hallituksen päättämään yhdessä tai useammassa erässä enintään 56 700 000 osakkeen osakeannista, jolla voidaan kerätä enintään 200 milj. € bruttovarat. Valtuutuksen nojalla hallitus päätti 13.12.2023 osakeannista, jossa yhtiö tarjoaa merkittäväksi enintään 28 308 533 yhtiön uutta osaketta yhtiön olemassa oleville osakkeenomistajille samassa suhteessa, kuin heillä on ennestään yhtiön osakkeita. Osakkeiden merkintäaika alkoi 20.12.2023 ja päättyy 14.2.2024.

Osakkeista saatava merkintähinta, 7,07 euroa tarjottavalta osakkeelta, kirjataan kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Tilinpäätökseen 31.12.2023 mennessä osakkeita oli merkitty yhteensä 15 989 926 kappaletta.

24. PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

€	31.12.2023	31.12.2022
Lainat rahoituslaitoksilta		
Joukkovelkakirjalainat *	400 000 000,00	750 000 000,00
Muut lainat rahoituslaitoksilta	944 890 000,02	785 131 111,15
Johdannaisvelat	115 554,00	0,00
Yhteensä	1 345 005 554,02	1 535 131 111,15
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 345 005 554,02	1 535 131 111,15

* Lisätietoja konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 25.

Herkkyysanalyysi, korkoriski**Tuloslaskelma 2023**

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

Tuloslaskelma 2022

€	1,0 %	-1,0 %
Koronvaihtosopimukset	19,0	-19,1
Vaikutus yhteensä	19,0	-19,1

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

€	31.12.2023	31.12.2022
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	159 285 714,29	475 000 000,00

Johdannaiset

€	31.12.2023	31.12.2022
Johdannaissopimusten nimellisarvot		
Koronvaihtosopimukset	480 272 500,00	447 472 500,00
Netto	480 272 500,00	447 472 500,00

€	31.12.2023	31.12.2022
Johdannaissopimusten käyvät arvot		
Koronvaihtosopimukset		
Positiivinen	23 441 735,30	38 850 631,74
Negatiivinen	-115 554,43	-3 702,01
Netto	23 326 180,87	38 846 929,73

Konserniyhtiöiden vaihtuvakorkoisten lainojen korkoriskiltä suojaudutaan rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaissopimuksilla. 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 € 31.12.2023 ja 0,00 € 31.12.2022.

25. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

€	31.12.2023	31.12.2022
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Ostovelat	407 124,30	407 124,30
Muut velat	167 036 730,76	241 584 543,93
Siirtovelat 100 % omistetuille asunto-osakeyhtiöille	39 840,92	35 069,36
Yhteensä	167 483 695,98	242 026 737,59
€	31.12.2023	31.12.2022
Velat muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	277 653 718,27	71 154 811,46
Joukkovelkakirjalainat	350 000 000,00	324 000 000,00
Saadut ennakot	19 725,84	23 525,28
Ostovelat	921 735,72	1 788 865,75
Muut velat	169 168,91	92 981,01
Siirtovelat	20 500 155,24	31 343 902,93
Yhteensä	649 264 503,98	428 404 086,43
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	816 748 199,96	670 430 824,02
Vieras pääoma yhteensä	2 161 753 753,98	2 205 561 935,17

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400,0 milj. € (400,0), josta oli raportointihetkellä käyttämättä 324,0 milj.€ (385,0), sitovia luottolimiittejä 600,0 milj. € (700,0), joista oli raportointihetkellä käyttämättä 430,0 milj. € (700,0), sekä ei-sitova luottolimiitti 5,0 milj. € (5,0), josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5,0 milj. € (5,0).

€	31.12.2023	31.12.2022
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluihin	744 137,38	1 041 648,18
Korot	16 139 816,52	17 439 771,56
Muut	3 656 042,26	1 545 418,67
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,00	11 352 133,88
Yhteensä	20 539 996,16	31 378 972,29

26. ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUTUMUKSET JA MUUT VASTUUT

€	31.12.2023	31.12.2022
Takaukset		
Takaukset konserniyhtiöiden velasta ja johdannaisista ja muista vastuista	49 720 570,00	52 493 364,00
Pankkitakaukset konserniyhtiöiden puolesta	14 569 562,34	3 887 408,34
Yhteensä	64 290 132,34	56 380 772,34
€	31.12.2023	31.12.2022
Muut vastuut		
Vuokrasopimukset, toimistotilat (sis. alv)		
Yhden vuoden kuluessa	1 252 790,52	1 141 676,57
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	3 546 411,15	4 206 755,52
Yli viiden vuoden kuluttua	0,00	85 654,75
Kunnallistekniikka- ja muut vastuut	17 090 500,00	17 090 500,00
Yhteensä	21 889 701,67	22 524 586,84

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

SATOn rahoitus sopimukseen sisältyy kovenanttiehtoja, jotka liittyvät konsernin pääomarakenteeseen ja velanhoito kykyyn. 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 87,7 % (89,2), luototusaste oli 42,4 % (40,7), vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta 6,2 % (5,0), korkokatekerroin 2,9 (8,2) sekä vapaan omaisuuden määrä vakuudettomista veloista 241,2 % (244,3).

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, 8. päivänä helmikuuta 2024

Erik Selin

Esa Lager

Tarja Pääkkönen

Sharam Rahi

Johannus (Hans) Spikker

Timo Stenius

Antti Aarnio
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, 8. päivänä helmikuuta 2024

Deloitte Oy
Tilintarkastusyhteisö

Aleksi Martamo
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SATO Oyj:n yhtiökokoukselle

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet SATO Oyj:n (y-tunnus 0201470-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2023. 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 tilinpäätösstandardien (IFRS) 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.

Lausuntonamme 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.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva 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 tilintarkastuksessa huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontroleja. Tähän on sisältynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riski.

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Katso liitetieto 13 konsernitilinpäätöksessä.

Konsernitilinpäätökseen 31.12.2023 kirjattu sijoituskiinteistöjen arvo on 4 885,7 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.

Miten seikka on huomioitu tilintarkastuksessa

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
- arvonmäärittäminen laskentaparametrien asianmukaisuuden arviointi
- johdon käyttämän ulkopuolisen arvioitsijan kompetenssin ja objektiivisuuden varmistaminen
- keskeisten kontrollien toiminnallisen tehokkuuden testaaminen.

Olemme arvioineet esittämistävän asianmukaisuutta konsernitilinpäätöksessä.

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Miten seikka on huomioitu tilintarkastuksessa

Johdannaisinstrumenttien käyvän arvon määrittäminen ja suojauslaskennan soveltaminen

Katso konsernitilinpäätöksen liitetieto 26.

31.12.2023 taseeseen kirjatut johdannaissaamiset ovat konsernitilinpäätöksessä 23,0 miljoonaa euroa.

Johdannaisten käyvän arvon määrittämisessä ja suojauslaskennan soveltamisessa käytetään arvioita, jotka sisältävät johdon tekemiä oletuksia.

Tilintarkastustoimenpiteisiimme sisältyi johdon valvontaympäristön sekä prosessien arviointia liittyen suojauslaskentadokumentaatioon, tehokkuustestaukseen ja käyppien arvojen määrittämiseen.

Lisäksi olemme arvioineet käytäntöjä ja oletuksia, joita johto on käyttänyt käyppiä 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 esittämistävän 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 hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) 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 virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviin 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 virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä 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 lausuntonne 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 väärinkäytökseen 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 aiheita epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. 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.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta 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 soveltuvissa 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 koitua yleinen etu.

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 23.3.2018 alkaen yhtäjaksoisesti kuusi 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 lausuntonne ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessa 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 8. helmikuuta 2024

Deloitte Oy
Tilintarkastusyhteisö

Aleksi Martamo
KHT

VIISIVUOTISKATSAUS

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	2023	2022	2021	2020	2019
Liikevaihto, milj. €	288,4	291,2	298,3	303,4	295,6
Nettovookratuotto, milj. €	198,7	200,4	210,6	220,3	207,1
Liikevoitto, milj. €	-113,6	198,9	304,5	179,6	725,6
Nettorahoituskulut, milj. €	-72,2	-47,0	-45,1	-50,0	-55,1
Tulos ennen veroja, milj. €	-185,8	151,9	259,4	129,5	670,5
Taseen loppusumma, milj. €	5 085,0	5 184,7	5 091,4	5 104,7	4 718,2
Oma pääoma, milj. €	2 435,0	2 480,9	2 351,3	2 155,7	2 055,8
Korolliset velat, milj. €	2 159,2	2 145,7	2 169,5	2 381,5	2 098,4
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-2,5 %	4,3 %	6,7 %	4,1 %	18,9 %
Oman pääoman tuotto, %	-6,3 %	5,0 %	9,1 %	4,8 %	29,6 %
Omavaraisuusaste, %	47,9 %	47,8 %	46,2 %	42,2 %	43,6 %
Henkilöstö keskimäärin*	333	328	276	229	223
Henkilöstö kauden lopussa	323	325	313	242	229
Osakekohtaiset tunnusluvut					
Tulos / osake, €	-2,72	2,13	3,64	1,80	9,45
Oma pääoma / osake, €**	43,01	43,82	41,53	38,07	36,31
Ulkona olevien osakkeiden määrä, milj. kpl	56,6	56,6	56,6	56,6	56,6
Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus					
Operatiivinen tulos, milj. €	58,7	88,5	101,6	109,0	91,4
Operatiivinen tulos / osake, €	1,04	1,56	1,79	1,92	1,61
Nettovarallisuus, milj. €	2 767,5	2 849,4	2 779,3	2 577,2	2 477,7
Nettovarallisuus / osake, €	48,88	50,33	49,09	45,52	43,76
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	32,9	141,3	107,9	132,1	91,2
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake, €	0,58	2,50	1,91	2,33	1,61

* Sisältää kausityöntekijät.

** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta.

TUNNUSLUKUIEN KAAYAT

Nettovookratuotto	=	Liikevaihto – Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$\frac{\text{Liikevoitto}}{\text{Taseen loppusumma keskimäärin kauden aikana – korottomat velat keskimäärin kauden aikana}}$	x 100
Oman pääoman tuotto, %	=	$\frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Oma pääoma keskimäärin kauden aikana}}$	x 100
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma}}$	x 100
Tulos / osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä keskimäärin kauden aikana}}$	
Oma pääoma / osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden päätöspäivänä}}$	
Operatiivinen tulos	=	Tilikauden tulos, IFRS –/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos – Sijoitusasuntojen luovutusvoitot + Sijoitusasuntojen luovutustappiot –/+ Uudisasunomyyntin 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 +/- Etuusperusteiset 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 2020.

ENNALTAEHKÄISEMME RISKEJÄ

Riskienhallinnan tarkoituksena on edistää SATO:n 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.

SATO:n 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 SATO:n 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 riittävyttä 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



Tarvittaessa käynnistämme riskien hallitsemiseksi toimenpiteitä, joilla pyrimme estämään riskien toteutumista tai tehostamaan osa-alueen seurantaa.

AVAINRISKIEN HALLINTA

Riski	Riskin kuvaus	Hallintatoimenpiteet
Regulaatoririski	Riski, että viranomaisten toiminta, poliittiset linjaukset tai lakimuutokset heikentävät kaupunkien kehittymistä ja SATOn toimintaedellytyksiä.	<ul style="list-style-type: none"> Jatkuva yhteydenpito viranomaisiin Asuntopoliittinen vaikuttaminen Lainsäädäntömuutosaloitteiden aktiivinen seuranta
Pitkittyvä inflaatio	Riski, että ylläpidon ja rahoituksen kustannusten voimakas kasvu jatkuu ja markkinatilanne ei mahdollista koho- neiden kustannusten siirtoa täysimääräisinä vuokriin. Investointeja ja peruskorjauksia joudutaan siirtämään eteen- päin minkä seurauksena korjausten määrä kasvaa ja asiakastyytyväisyys heikkenee.	<ul style="list-style-type: none"> Aktiivinen hinnoittelu sekä tarkka kustannusten seuranta Uudisinvestointien huolellinen läpikäynti ja investointipäätösten lykkääminen, kunnes markkinatilanne on parempi Peruskorjausten suorittaminen niissä kohteissa, joissa se on teknistaloudellisesti järkevää. Muiden kohteiden osalta kohdekohtainen harkinta jatkotoimenpiteistä ml. myynti.
Korjausvelka kasvaa liian suureksi	Riski, että SATOn asunto-omaisuutta ei korjata hallitusti ja suunnitelmallisesti oikea-aikaisesti ja tästä seuraa negatii- visia vaikutuksia asukkaiden viihtyvyyteen ja terveyteen, SATOn maineeseen, asuntojen vuokrattavuuteen ja vuokra- hinnoitteluun ja siten omaisuuden arvonkehitykseen.	<ul style="list-style-type: none"> 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.	<ul style="list-style-type: none"> Tarkka seuranta eri alueiden kaavakehitys- ja rakennushankkeisiin Erityisen huomion kohdistaminen uusien investointien mikrolokaatioon Olemassa olevan asuntokannan korjausten toteuttaminen korjaussuunnitelmien mukaisesti Kohdistetut markkinointitoimenpiteet
Suomen taloustilanne heikkenee ja kehitys vaikuttaa asuntomarkkinoihin	Riski, että odotettua heikompi taloustilanne Suomessa heijastuu asuntomarkkinoille markkinakysynnän supistumi- sena, asiakaskunnan maksukyvyyn heikentymisenä, alhaisempina markkinavuokrina ja siten SATOn asunto-omaisuus- den arvonlaskuna.	<ul style="list-style-type: none"> Riittävät rahoitusreservit ja likviditeettipuskurit Asuntoportfolion kehittäminen; investoinnit (hankinnat ja korjaustoiminta) ja realisoinnit Herkkyystarkastelut Uusien investointien kohdentaminen/mikrosijaintistrategia
Maineriski	Riski, että SATOn maine markkinoilla vahingoittuu esimerkiksi siksi, että henkilötietosuojamääräyksiä ei noudateta, SATOn kumppanit eivät toimi SATOn edellyttämällä tavalla tai korjaustoiminnan laiminlyönti aiheuttaa terveyson- gelmia 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 mui- den toimijoiden kiinteistöomaisuuden arvoon.	<ul style="list-style-type: none"> 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
Henkilöstöriski	Riski, että henkilöstövoimavaroja ei johdeta tehokkaasti, tai että SATO ei pysty rekrytoimaan, kouluttamaan ja pi- tämään henkilöstöä, jolla on oikeanlaista kokemusta ja osaamista. Riski, että osaaminen keskittyy ja siihen liittyvä avainhenkilöriski.	<ul style="list-style-type: none"> SATOn johtamiskulttuurin ja -käytäntöjen vahvistaminen SATObrändin vahvistaminen Sisäinen koulutus
Rahoituksen saatavuus ja hinta vaikeutuu huomattavasti	Riski, että nykyiset rahoituslähteet eivät pysty vastaamaan SATOn rahoitustarpeisiin.. Keskeisinä riskeinä rahoituk- sen saatavuuden heikentyminen ja hinnan voimakas kohoaminen markkinaympäristön kehityksen, sekä pankkien heikentyneen rahoituskyvyn ja kotimaisen ja kansainvälisen joukkovelkakirjamarkkinan alentuneen kysynnän vuoksi.	<ul style="list-style-type: none"> Monipuolinen rahoitusmix Riittävät rahoitusreservit IG-luottoluokituksen säilyttäminen Vakuuksien hyödyntäminen rahoituksen hankinnassa
Ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit	Ilmastonmuutoksen 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 elämäntyyliin.	<ul style="list-style-type: none"> Ilmastonmuutoksen riskien ja mahdollisuuksien tunnistaminen ja arviointi sekä skenaarioanalyysien laatiminen säännöllisesti TCFD-viitekehityksen mukainen raportointi Riskien ja sopeutumiskäytännöjen huomioiminen investoinneissa ja ylläpidossa SATOn vastuullisuusohjelman mukainen toiminta ja siitä avoimesti ja läpinäkyvästi viestiminen
	Tarkemmat kuvaukset riskeistä on esitetty SATOn TCFD-raportoinnissa osana vastuullisuusraporttia.	Tarkemmat hallintatoimenpiteet ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin on esitetty SATOn TCFD-raportoinnissa osana vastuullisuusraporttia.

VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN SATOSSA

Vastuullisuus on yksi strategiamme kolmesta kivijalasta. Vastuullisuustyötämme ohjaa strategian lisäksi vastuullisuusohjelmamme vuosille 2023–2026. Vastuullisuus näkyy kaikessa toiminnassamme. Jokainen satolainen edistää vastuullisuutta omassa työssään.

Tavoittelemme pitkäjänteistä, vastuullista ja kannattavaa liiketoimintaa. Noudatamme lakeja, määräyksiä ja sisäisiä ohjeita, joista tärkeimmät ovat **vastuullisuusohjelma, eettiset toimintaohjeet, henkilötietojen käsittelyä koskevat ohjeet ja tietosuojaohjeistus**, harmaan talouden sekä **rahanpesun torjuntaohje, pakoteohjelma, sisäpiiri-ohje, rahoitus-, riskienhallinta- ja tiedonantopolitiikat**, viestintä-, sponsorointi- ja sidosryhmäpolitiikat, henkilöstöjohtamisen periaatteet sekä tasa-arvosuunnitelma. Toimimme eettisesti ja vastuullisesti ihmisiin, talouteen, yhteiskuntaan ja ympäristöön liittyvissä asioissa.

Raportoimme kattavasti toiminnastamme hyväksytyjen kansainvälisten filinpäätösstandardien, Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin sekä GRI:n eli Global Reporting Iniativen standardien mukaisesti meille soveltuvien osien. Vastuullisuusraporttimme ympäristövuotiedot varmennetaan. Ilmastonmuutoksesta aiheutuvia riskejä ja mahdollisuuksia raportoimme ja käsittelemme TCFD-viitekehyksen mukaisesti. Olemme sitoutuneet vastuullisuustavoitteissamme YK:n kestävän 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 pääasiassa 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, budjettiin, 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. Vastuullisuuspäällikkö 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 ja esihenkilöt seuraavat yhdessä vastuullisuuden ohjausryhmän kanssa. Yksiköissä tehtävän vastuullisuustyön lisäksi SATOssa on yli organisaatorajojen toimivia tiimejä, jotka edistävät vastuullisuustyötä ja raportoivat työstään sekä tavoitteiden etene- misestä vastuullisuuden ohjausryhmälle.



SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ 2023

I. JOHDANTO

SATO Oyj:n ("SATO" tai "Yhtiö") hallinto perustuu Suomessa noudatettavaan lainsäädäntöön ja SATO:n yhtiöjärjestykseen. Lisäksi Yhtiö noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n Hallinnointikoodiin 2020 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 SATO:n osake ei ole julkisen kaupankäynnin kohteena, lainsäädäntö ei edellytä, että SATOlla olisi Hallinnointikoodin 2020 tarkoittamaa palkitsemispolitiikkaa tai palkitsemisraporttia. SATO ei laadi mainittuja asiakirjoja mutta se laatii palkka- ja palkkioselvityksen Hallinnointikoodin 2015 mukaisesti. SATO:n 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 SATO:n johdon palkitsemista koskevia tietoja.

SATO on laskenut liikkeeseen joukkovelkakirjalainoja, jotka on listattu Helsingin (kesäkuuhun 2023 saakka) tai Irlannin pörseissä ja Yhtiö noudattaa niiden antamia, listattuja joukkovelkakirjalainoja koskevia sääntöjä ja määräyksiä, EU:n markkinoiden väärinkäyttöasetusta, arvopaperimarkkinalainsäädäntöä sekä valvontaviranomaisten määräyksiä.

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

Tämä selvitys julkaistaan erillään hallituksen toimintakertomuksesta. Yhtiön hallitus on käsitellyt selvityksen kokouksessaan 8.2.2024.

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 SATO:n 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.

SATO:ssa 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 23.3.2023. Kokoukseen osallistui yhteensä kahdeksan osakkeenomistajaa, jotka edustivat 69,35 % Yhtiön osakkeista ja äänistä. Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 11.12.2023. Kokoukseen osallistui yhteensä 17 osakkeenomistajaa, jotka edustivat 75,34 % Yhtiön osakkeista ja äänistä. Yhtiökokousten pöytäkirjat ovat saatavissa SATOn internetsivuilla [Yhtiökokous, kutsut ja pöytäkirjat | SATO](#)

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 1.10.2023, Valtion Eläkerahasto, ei ole käyttänyt nimeämisoikeuttaan, joten nimeämisoikeus on siirtynyt viidenneksi suurimmalle osakkeenomistajalle eli Erka Valkilalle.

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

Toimikuntaan ovat kuuluneet seuraavien osakkeenomistajien nimittämät edustajat:

Balder Finska Otas AB
(omistus 1.10.2023: 31 971 535 osaketta, 56,3 %):
Erik Selin, puheenjohtaja
Tarkemmat tiedot jäsenestä alla kohdassa "Hallitus"

Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool
(omistus 1.10.2023: 12 811 647 osaketta, 22,6 %)
Johannus (Hans) Spikker
Tarkemmat tiedot jäsenestä alla kohdassa "Hallitus"

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo:
(omistus 1.10.2023: 7 233 081 osaketta, 12,7 %)
Niko Syrjänen, valtiotieteiden maisteri, s. 1974
Osakesijoitusjohtaja, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo
Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Erkka Valkila
(omistus 1.10.2022: 385 000 osaketta, 0,7 %)
Insinööri, s. 1953

Nimitystoimikunta teki päätöksensä kahdessa kokouksessa 1.10.2023 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 23.3.2023 valitsi hallitukseen kuusi jäsentä. Kaikki valitut jäsenet ovat toimineet Yhtiön hallituksen jäseninä myös ennen yhtiökokousta. Hallituksen jäsenten osakeomistus on esitetty per 31.12.2023.

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Erik Selin, tutkinto liiketaloudesta s. 1967, toimitusjohtaja, Fastighets AB Balder Ruotsin kansalainen

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omista määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
 - Erik Selin omistaa 63 000 Fastighets AB Balderin B-osaketta. Lisäksi Erik 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. Erik Selin on Fastighets AB Balderin hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja. Fastighets AB Balder on SATO Oyj:n emoyhtiö.

Hallituksen jäseniksi valittiin Esa Lager, oikeustieteen kandidaatti, kauppatieteiden maisteri s. 1959, hallitusammattilainen Suomen kansalainen

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omista määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

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

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omista määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

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

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omista määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
 - Sharam Rahi omistaa 3 616 932 Fastighets AB Balderin B-osaketta. Lisäksi Sharam 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.

Johannus (Hans) Spikker, Economic Geography, University of Amsterdam s. 1959, Senior Portfolio Manager Real Estate Europe, APG Asset Management, The Netherlands Alankomaiden kansalainen

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omista määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

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

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omista määräysvaltayhteisöissä 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 23.3.2023.

Hallituksen jäsenet, Sharam Rahia lukuun ottamatta, ovat riippumattomia yhtiöstä. Esa Lager ja Tarja Pääkkönen ovat myös riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista. Sharam Rahi, Erik Selin, Johannes (Hans) Spikker ja Timo Stenius ovat ei-riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista.

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

Vuonna 2023 hallitus kokoontui 16 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 94,79 % hallituksen jäsenistä. Hallituksen jäsenet osallistuivat kokouksiin seuraavasti: Erik Selin 15/16, Esa Lager 16/16, Tarja Pääkkönen 16/16, Sharam Rahi 14/16, Johannes (Hans) Spikker 14/16 ja Timo Stenius 16/16. Hallituksen kokouksissa käsitellään toimitusjohtajan katsaus ajankohtaisista asioista sekä Yhtiön taloudellista tilaa koskeva raportti. Vuonna 2023 hallituksen toiminnan painopistealueina ovat olleet huhtikuussa 2023 päätökseen saatu Venäjän liiketoiminnan myynti sekä Yhtiön liiketoiminnan kannattavuuden, investointien ja rahoitustilanteen seuranta. Yhtiön tilintarkastajan havainnot esitetään hallitukselle tilinpäätöksen sekä osavuosi- ja puolivuosisikatsauksen 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 puolivuosisikatsausten käsitteleminen
4. yhtiön osinkopolitiikan ja taloudellisten tavoitteiden vahvistaminen
5. riskienhallinnan, sisäisen valvonnan ja sisäisen tarkastuksen järjestäminen ja valvonta
6. konsernirahoitusta koskevat päätökset
7. 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 työtapaan sisäisenä itsearviointina. Itsearviointin tarkoituksena on todeta, miten hallituksen toiminta on vuoden aikana toteutunut, sekä toimia perustana arvioitaessa hallituksen toimintatapa. Vuotta 2023 koskevan itsearviointin hallitus suoritti tammikuussa 2024 ja yhteenvedo 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 koulutustasutaisten 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 onkin edustettuna laaja asuntopaikkien, rahoituksen ja kuluttajaliiketoiminnan asiantuntemus. Hallituksessa on edustettuna kumpaakin sukupuolta (yksi nainen ja viisi miestä) ja hallituksen jäsenet ovat iältään 56–67-vuotiaita. Hallituksen jäsenten toimikausi on kestänyt keskimäärin kahdeksan vuotta.

Hallituksen valiokunnat

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

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

Henkilöstö- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluivat vuonna 2023 puheenjohtajana Erik Selin ja jäseninä Tarja Pääkkönen ja Johannes (Hans) Spikker. Kaikki jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä sekä Tarja Pääkkönen lisäksi riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Valiokunnan jäsenet osallistuivat kaikkiin valiokunnan kokouksiin, yhteensä kaksi kokousta.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja vastaa konsernin liiketoiminnan johtamisesta, suunnittelusta ja tavoitteiden toteutumisesta. Hän vastaa asioiden valmistelusta hallituksen käsiteltäväksi 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 1.1.2022 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, budjettiin, 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 31.12.2023.

Konsernin johtoryhmään kuuluivat 31.12.2023

Antti Aarnio
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
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
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
kaupallinen johtaja
s. 1972, filosofian maisteri
johtoryhmän jäsen 11.5.2023 alkaen

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

Elina Vaurasalo
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.

Janne Ojalehto
kaupallinen johtaja
s. 1982, MBA
johtoryhmän jäsen 27.1.2023 saakka

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

Vuonna 2023 johtoryhmä kokoontui viikoittain, yhteensä 48 kertaa. Johtoryhmän kokouksiin on osallistunut lisäksi lakiasiaintoiminnan johtaja, henkilöstöjohtaja, kehitysjohtaja sekä digitaalisista palveluista vastaava johtaja (CDO). Johtoryhmän painopistealueina olivat vuonna 2023 vuokrahinnoittelu ja vuokrausaste, ylläpidon kustannukset, korjausinvestoinnit, resurssointi, vastuullisuuteen liittyvät teemat, sekä asiakaskokemuksen parantaminen. 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 tuloraportointi käsittää osavuositarkastukset, puolivuositarkastukset 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 2023 ovat erityisen tarkastelun kohteena olleet investointeihin ja 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 liiketapaohje (Code of Conduct). SATO pyrkii varmistamaan, että jokainen satolainen on perehtynyt omaan työhönsä liittyviin määräyksiin ja periaatteisiin ja noudattaa 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 toimeenpaneevalle 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 SATO:n hallituksen vahvistamaa konsernin rahoituspolitiikkaa.

SATO:n tietohallinto seuraa liiketoimintayksiköiden kanssa tietoturvan toteutumista organisaatiossa tietoturvallisuuden hallintamallilla. Tietoturva SATO:ssa 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 valvontavollisuuden hoitamista. Sisäinen tarkastus toimii hallituksen hyväksymän vuosisuunnitelman mukaisesti. Tarkastuskohteet valitaan konsernin strategisten tavoitteiden, arvioitujen riskien sekä painopistealueiden mukaisesti. Vuonna 2023 sisäinen tarkastus suoritti neljä 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. SATO:n säännölliseen liiketoimintaan kuuluvien tai merkitykseltään pienten, arvoltaan alle 10 000 euron arvoisten lähipiiritoimien hyväksymisestä päättää hallituksen puheenjohtaja, toimitusjohtaja tai talousjohtaja. Päätöksenteossa noudatetaan esteellisyyssääntönsä. 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 hyväksyttävyyden SATO-konsernin kannalta.

Sisäpiirihallinto

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

Sisäpiiriohje sisältää muun muassa kaupankäyntiä SATO:n rahoitusvälineillä koskevat ohjeet. SATO:ssa ei ole pysyviä sisäpiiriläisiä eikä SATO ylläpidä pysyviä sisäpiiriläisiä koskevaa sisäpiirilueteloa. Hankekohtainen sisäpiiriluetello 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 SATO:ssa SATO:n hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja. SATO ylläpitää luetteloa heistä ja heidän MAR:n mukaiseen lähipiiriinsä kuuluvista. SATO:n johtohenkilöt eivät saa käydä kauppaa SATO:n rahoitusvälineillä suljetun ajanjakson aikana, joka alkaa 30 päivää ennen SATO:n 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 SATO:n rahoitusvälineillä. Näistä henkilöistä ylläpidetään erillistä tiedolliseen ytimeen kuuluvien henkilöiden rekisteriä. Johtotehtävissä toimivien ja heidän MAR:n mukaiseen lähipiiriin kuuluvien on ilmoitettava SATO:lle ja Finanssivalvonnan SATO:n 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.–31.12.2023 toimi Deloitte Oy päävastuullisena tilintarkastajana Aleksi Martamo, KHT. Tilintarkastuksessa tarkastetaan Yhtiön ja konsernin kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto.

Vuonna 2023 tilintarkastajalle Deloitte Oy:lle maksettiin tilintarkastuspalkkioina 175 995 euroa, muina tilintarkastukseen liittyvinä toimeksiantoina 45 700 euroa sekä muina neuvontapalveluina 0,00 euroa (mukaan lukien kaikki samaan konserniin tai ketjuun kuuluvat yhtiöt).

PALKKA- JA PALKKIOSELVITYS 2023

I. SATON HALLITUKSEN JÄSENET

I.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 loka-kuun 1. päivänä rekisteröitynä olleelta osakkeenomistajalta, jotka hyväksyvät tehtävän.

SATOn varsinainen yhtiökokous 23.3.2023 päätti, että yhtiökokouksen päättyessä alkavalta ja vuoden 2024 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.

I.2 Vuonna 2023 hallituksen jäsenille maksetut palkkiot

Tilikaudella 1.1.–31.12.2023 SATOn hallituksen jäsenille maksettiin seuraavat palkkiot:

Erik Selin, hallituksen puheenjohtaja	45 000 €
Esa Lager, hallituksen varapuheenjohtaja	29 500 €
Tarja Pääkkönen	26 500 €
Sharam Rahi	24 500 €
Johannus (Hans) Spikker	25 500 €
Timo Stenius	25 500 €

Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot vuonna 2023 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 vuositulo-palkkiojärjestelmien 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 toimisopimus

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

Toimitusjohtajan irtisanoessa toimisopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli SATO irtisanoo toimisopimuksen, Aarniolla on oikeus kuuden kuukauden irtisanomisaajan 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 2023 koskeva palkitsemisjärjestelmä:

Konsernin johtoryhmän jäsenet sekä erikseen nimetyt konsernin avainhenkilöt ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä. Palkitsemisjärjestelmä vuodelta 2023 sisältää sekä konsernitason tavoitteet (60 %) että henkilökohtaiset tavoitteet (40 %). Tulospalkkion maksu edellyttää kaikkien konsernitason tavoitteiden alarajan saavuttamista.

Hallitus hyväksyy vuositulo-palkkioiden perusteet, niiden piirissä olevat henkilöt sekä tulospalkkion maksun. Vuositulo-palkkiot 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 2023 MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT

Toimitusjohtaja Antti Aarniolle maksettiin palkkana 323 443 euroa, josta rahapalkan osuus oli 321 517 euroa ja luontoisetujen osuus 1 926 euroa. Lisäksi tulospalkkiona hänelle maksettiin 45 650 euroa.

HALLITUS



ERIK SELIN

s. 1967, ekonomi, toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen, Fastighets AB Balder, 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
Skandrenting AB: hallituksen puheenjohtaja
Norion Bank AB: hallituksen jäsen
Hexatronic Group AB: hallituksen ja palkitsemisvaliokunnan jäsen
Hedin Mobility 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-Yhtymä Oyj: hallituksen varapuheenjohtaja
Alma Media Oyj: hallituksen jäsen
GRK Infra Oy: hallituksen jäsen



TARJA PÄÄKKÖNEN

s. 1962, tekniikan tohtori (yritysstrategiat), diplomi-insinööri (rakennustekniikka), partneri, Boardman Oy, 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 useat globaalit Senior Vice President –tasoiset johtotehtävät Euroopassa, USAssa ja Aasiassa 1994–2004
Mecrator Oy (PwC): Management Consultant 1992–1994
Kienbaum KmbH, Saksa: Management Consultant 1990–1992

Keskeiset luottamustehtävät:

Panostaja Oyj: hallituksen jäsen
United Bankers Oyj: hallituksen jäsen ja palkitsemisvaliokunnan jäsen
YLVA: hallituksen jäsen ja palkitsemisvaliokunnan jäsen
GRK Infra Oy: hallituksen jäsen
Andiata Oy: Advisor Board, puheenjohtaja

HALLITUS



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
AMA Group I Borås AB: Hallituksen jäsen



JOHANNUS (HANS) SPIKKER

s. 1959, Economic Geography, University of Amsterdam, Senior Portfolio Manager Real Estate Europe, APG Asset Management, Amsterdam, Alankomaat, hallituksessa vuodesta 2017, riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävästä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Senior Portfolio Manager Real Estate, APG Asset Management, Amsterdam, Alankomaat, vuodesta 2007

Senior Portfolio Manager Real Estate, Structured Investments, Pensionfund PGGM, 1997–2007

Asset manager German real estate, SPP Investment Management, 1994–1997

Property manager commercial real estate Germany, Shell

Pensionfund 1991–1994

Market researcher MAB Groep BV, a Dutch property development company, 1986–1991

Keskeiset luottamustehtävät: –



TIMO STENIUS

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

Keskeinen työkokemus:

Toiminut Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon kiinteistösi-
joituksista ja kaikista listaamattomista sijoituksista vastaavana
johtajana 2014–2020. Toiminut vuodesta 1990 kiinteistösi-
joittamisen ja -kehittämisen tehtävissä pörssiyritys Polar Yhtymä Oyj:ssä
sekä Polar Kiinteistöt Oyj:ssä johtoryhmän jäsenenä ja vuodesta
2001 Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennian kiinteistösi-
joituksesta ja omanpääomanehtoisista sijoituksista
vastaavana sijoitusjohtajana.

Vuosina 1982–1988 lisäksi toiminut Neuvostoliittoon suuntautuvissa
projektivientitehtävissä Finn-Stroi Oy:ssä.

Keskeiset luottamustehtävät:

S-Pankin Kiinteistöt Oy: hallituksen jäsen

Tyvene Oy: hallituksen puheenjohtaja

Avara Oy: hallituksen varapuheenjohtaja

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: –



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, rakennuttaja-päällikkö 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: –



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

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: –



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, liikelalous 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: –

JANNE OJALEHTO

kaupallinen johtaja 27.1.2023 saakka
s. 1982, MBA
satolainen 2018–2023

Keskeinen työkokemus:

SATO Oyj: Kaupallinen johtaja 2020–2023, johtaja, myynti ja asiakaspalvelu 2020, myyntijohtaja 2018–2020
Restel Oy: Myyntijohtaja 2015–2018
Restel Oy: Eri johtotehtävät operatiivisissa sekä myynnillisissä toiminnoissa 2006–2018

Keskeiset luottamustehtävät: –

SATOn osakeomistus: –



sato

p. 020 334 443
sato.fi

