

Q1 osavuosisikatsaus
1.1.–31.3.2026

sato | sato.fi



Sisällysluettelo

Avainluvut	3
SATO Oyj:n osavuositarkastus I.I.–31.3.2026: SATO:n kasvu jatkuu	4
Toimitusjohtaja Antti Aarnio	5
Toimintaympäristö	5
Katsauskausi 1.1.–31.3.2026 (1.1.–31.3.2025)	5
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	6
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	6
Näkymät	7
SATO Oyj:n osakkeenomistajat	7
Taloudellinen kehitys	8
Konsernin tuloslaskelma, IFRS	11
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	11
Konsernitase, IFRS	12
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	13
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	14
Liitetiedot osavuositarkastukseen	15
Tunnusluvut, konserni	21
Tunnuslukujen kaavat	22



As Oy Herrainrinne, Koelaitoksenkatu 22, Tampere

Avainluvut

Avainluku	1-3/2026	1-3/2025	1-12/2025
Liikevaihto, milj. €	80,1	77,2	316,1
Asuntojen lukumäärä, kpl	27 398	25 848	26 786
Sijoituskiinteistöt, milj. €	5 344,4	4 973,9	5 237,4
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj. €	105,5	3,9	239,8
Keskivuokra kauden lopussa, €/m ² /kk	18,53	18,53	18,48
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	18,4	22,8	91,8
Oma pääoma, milj. €	2 680,4	2 615,1	2 685,2



SATO Oyj:n osavuositiedote I.I.–31.3.2026: SATOn kasvu jatkuu

Yhteenveto ajalta 1.1.–31.3.2026 (1.1.–31.3.2025)

- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,3 % (95,0).
- Liikevaihto oli 80,1 milj. € (77,2).
- Nettovuokratuotto oli 46,2 milj. € (46,8).
- Tulos ennen veroja oli 17,1 milj. € (18,3).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 1,0 milj. € (1,4).
- Asuntoinvestoinnit olivat 105,5 milj. € (3,9).
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 903,9 milj. € (4 687,6).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,1 % (3,3).
- Oma pääoma oli 2 680,4 milj. € (2 615,1), 31,57 €/osake (30,81).
- Osakekohtainen tulos oli 0,16 € (0,17).
- Vuokra-asuntoja hankittiin 612 (0).
- SATOkotien määrä kasvoi lähes 27 500 vuokra-asuntoon.



As Oy Järvenpään Basso, Helsingintie 14, Järvenpää

Toimitusjohtaja Antti Aarnio

- SATOn kasvu jatkuu: Investoimme maaliskuussa yli 600 vuokra-asuntoon, joiden taloudellinen vuokrausaste oli viime vuonna yli 97 %. SATOn asuntomäärä kasvoi yhteensä lähes 27 500 vuokratotiin.
- Asuntoportfoliomme taloudellinen vuokrausaste koheni vuoden takaiseen verrattuna. Vuokrausaste oli katsauskauden lopussa 95,3 % (95,0), ilman 31.3.2026 hankitun asuntoportfolion vaikutusta.
- SATOn keskineliövuokrat nousivat ensimmäisen vuosineljänneksen aikana ja pysyivät ennallaan viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Keskineliövuokra oli katsauskauden lopussa 18,53 euroa/m²/kk (18,53).
- Liikevaihto kasvoi katsauskaudella vuoden takaiseen verrattuna ja oli 80,1 miljoonaa euroa (77,2). Nettovuokratuotto kuitenkin heikkeni pääosin vertailukautta korkeampien lämmityskustannusten vuoksi ja oli 46,2 miljoonaa euroa (46,8).
- Asuntomarkkinan ylitarjonnan vuoksi uusien markkinaehtoisten vuokra-asuntojen rakentaminen on edelleen historiallisen alhaisella tasolla. Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon rakentaminen on pitkittänyt ylitarjontatilannetta.
- Uudisrakentamisen matalasuhdanteesta huolimatta on tärkeää huolehtia siitä, että kasvukeskusten aluekehittämistä ja kaavoitustyötä jatketaan. Vain siten pystymme vastaamaan tulevaisuuden asumisen monimuotoisiin tarpeisiin ja käynnistämään asuntotuotannon markkinatilanteen jälleen sallissa.
- Asiakkaamme arvostavat vuokrauksen sujuvuutta ja satolaisten henkilökohtaista palvelua. Kaikkia kohtaamisiamme mittavaan SATOn kohtaamismittarin lukemat olivat vuosineljänneksen lopussa 4,23/5.
- Satolaisten työtyytyväisyys koheni entisestään. Tuoreessa henkilöstökyselyssä SATOn eNPS eli henkilöstön halukkuus suositella työnantajansa oli 67 (63,5).

Toimintaympäristö

Suomen Pankin maaliskuussa julkaiseman väliennusteen mukaan Lähi-idän konfliktin aiheuttama epävarmuus ja siitä seurannut energian hintojen nousu sekä edelleen jatkuva Ukrainan sota jarruttavat tänä vuonna Suomen talouden kasvua. BKT:n kasvun arvioidaan jäävän 0,6 prosenttiin.

USA:n ja Israelin hyökkäys Iraniin on nostanut voimakkaasti öljyn hintaa ja pelkoa inflaation kiihtymisestä. Korkomarkkinat ovat reagoineet tilanteeseen hermostuneesti ja erityisesti pitkät viitekorot ovat nousseet helmikuun lopusta lähtien.

Maaliskuussa kuluttajien luottamus oli alimmillaan sitten huhtikuun 2024. Arviot oman talouden nykytilasta sekä odotukset omasta ja Suomen taloudesta olivat maaliskuussa erittäin huonot ja kuluttajien arviot työttömyydestä pysyivät synkkinä. Suomen Pankin ennusteen mukaan vuonna 2026 työttömyysasteen arvioidaan olevan 10,2 prosenttia, mutta työllisyystilanteen odotetaan kohenevan, mikäli suhdanne paranee.

Maksuhäiriöisten kuluttajien määrä kasvoi edelleen, mutta kasvuvauhti heikkenee. Vuoden 2025 aikana ensimmäisen maksuhäiriömerkinnän saaneiden määrä lähti laskemaan.

Rakennusteollisuus RT:n mukaan asuntotuotannossa aloitusmäärät laskevat tänä vuonna edelleen ja jäävät ensi vuonnakin historiallisen matalalle tasolle. Heikoin tilanne on yhä asuntorakentamisessa. Uusien aloitusten ennakoidaan jäävän noin 15 000 asuntoon. Määrä on jo kolmena edellisenä vuotena alittanut 20 000 asuntoa, kun pitkän aikavälin tarve on arviolta 31 000 – 35 000 asuntoa vuodessa. Valmistuvien asuntojen määrä on romahtanut 1950-luvun tasolle.

Valtiovarainministeriön johtaman rakennusalan suhdanneryhmän arvion mukaan maaliskuussa uudelleen nousuun kääntyneet korko-odotukset pitävät asunnonostajat ja sijoittajat yhä varovaisina. Toistaiseksi vuokra-asuntojen ylitarjonta ja kova kilpailu hyvistä vuokralaisista kuitenkin jatkuvat erityisesti suurissa kasvukeskuksissa.

Pääkaupunkiseudulle valmistui viime vuoden aikana noin 3 400 uutta vuokra-asuntoa, joista noin 60 % oli valtion tukemaa tuotantoa. KTI Kiinteistötiedon mukaan vuoden lopussa pääkaupunkiseudulle oli yhä rakenteilla yhteensä 4 500 vuokra-asuntoa, Tampereelle 900 ja Turkuun 800. Valtion tukeman asuntotuotannon leikkaukset tasapainottavat kuluvan vuoden aloitusten osalta kysynnän ja tarjonnan epäsuhdaa.

Kaupungistuminen jatkuu vahvana Suomen kasvukeskuksissa. Voimakkainta kasvu on Helsingin metropolialueella, jonka ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä yli 200 000 uudella asukkaalla. Helsingissä yli puolet asutokunnista asuu vuokralalla, kun taas koko Suomessa vuokralalla asuvien osuus on noin 36 %.

Asuntokuntien määrä laski vuoden 2025 aikana ja muutos edelliseen vuoteen verrattuna oli merkittävä. Alle 29-vuotiaiden asuntokuntien absoluuttinen määrä laski viime vuonna lähes 8 200 asutokunnalla.

Katsauskausi I.I.–31.3.2026 (I.I.–31.3.2025)

Liikevaihto ja tulos

Tammi–maaliskuussa 2026 konsernin liikevaihto oli 80,1 miljoonaa euroa (77,2). Liikevoitto oli 37,9 miljoonaa euroa (38,4). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 36,9 miljoonaa euroa (37,0). Realisoitumaton tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli 1,0 miljoonaa euroa (1,4).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -20,8 miljoonaa euroa (-20,1). Tulos ennen veroja oli 17,1 miljoonaa euroa (18,3). Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi–maaliskuussa 18,4 miljoonaa euroa (22,8). Osakekohtainen tulos oli 0,16 euroa (0,17).

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli maaliskuun lopussa yhteensä 5 434,0 miljoonaa euroa (5 186,1). Oma pääoma oli 2 680,4 miljoonaa euroa (2 615,1). Osakekohtainen oma pääoma oli 31,57 euroa (30,81). Konsernin omavaraisuusaste oli maaliskuun lopussa 49,3 % (50,4).

Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 200,0 miljoonaa euroa ja luototusaste oli maaliskuun lopussa 40,6 % (38,2). Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolle suhteutettuna 2,0 % (2,2). Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,1 % (3,3).

Korollinen vieras pääoma oli maaliskuun lopussa 2 223,5 miljoonaa euroa (2 072,6), josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 2 134,2 miljoonaa euroa (1 972,9). Lainakannan keskikorko oli 3,4 % (3,6). Nettorahoituskulut olivat yhteensä -20,8 miljoonaa euroa (-20,1).

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 2,7 miljoonaa euroa (0,6). Reaalivakuudettoman rahoituksen osuus oli 65,0 % (71,1) kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli maaliskuun lopussa 71,0 % koko taseesta (73,7).

Asuntojen vuokraus

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

Tammi-maaliskuussa 2026 vuokratuotot olivat 80,1 miljoonaa euroa (77,2). Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 95,3 % (95,0) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 27,2 % (29,6). SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskauden lopussa 18,53 euroa/m²/kk (18,53). Asuntojen nettovuokratuotto oli 46,2 miljoonaa euroa (46,8).

Sijoituskiinteistöt

SATOn omistuksessa oli 31.3.2026 yhteensä 27 398 asuntoa (25 848). Katsauskaudella hankittiin 612 vuokra-asuntoa (0). Realisoituja vuokra-asuntoja oli 0 (1). Uudiskohteita ei ollut rakenteilla.

Käypä arvo

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli maaliskuun lopussa yhteensä 5 344,4 miljoonaa euroa (4 973,9). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden investoinnit ja realisoinnit, oli 107,0 miljoonaa euroa (2,6). Arava- ja korkotukilainoilla rahoitettujen kohteiden käypä arvo tuottoarvomenetelmää käyttäen olisi noin 225 miljoonaa euroa korkeampi kuin nykyinen arvo.

Maaliskuun lopussa asuntojen arvosta noin 84,6 % on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 14,8 % Tampereella ja Turussa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalkkua ja luodaan edellytykset kasvulle. SATO on investoinut 2000-luvulla vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin yli 4 miljardia euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokrataloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja. Kiinteistökehityksellä luodaan edellytykset SATOn uusien vuokra-asuntojen investoinneille. Omistettujen vuokra-asuntojen vuokrattavuutta ja arvoa kehitetään peruskorjaustoiminnalla.

Asuntoinvestoinnit olivat 105,5 miljoonaa euroa (3,9). Katsauskauden investoinneista 45,4 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 0,0 %.

Sitovia hankintasopimuksia oli 31.3.2026 yhteensä 0,3 miljoonan euron arvosta (1,3). Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin 0 (1). Arvoltaan nämä olivat 0,0 miljoonaa euroa (0,1).

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli maaliskuun lopussa 81,4 miljoonaa euroa (63,7). Maaliskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 0,0 miljoonaa euroa (0,0). Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 1 350 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

SATOlle valmistui 0 vuokra-asuntoa (0). Rakenteilla oli 31.3.2026 yhteensä 0 vuokra-asuntoa (0). Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 5,7 miljoonaa euroa (5,1).

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli maaliskuun lopussa 314 henkilöä (312), joista vakituissa työsuhhteissa oli 292 (283). Tammi-maaliskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 317 henkilöä (308).

Varsinainen yhtiökokous 19.3.2026

SATO Oyj:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin viisi jäsentä. Yhtiökokous valitsi hallituksen puheenjohtajaksi edelleen Erik Selinin. Hallituksen jäseninä jatkavat lisäksi Tarja Pääkkönen, Sharam Rahi, Ming Eng ja Juha Juntunen.

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

Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen 1.1.–31.12.2025 ja päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että yhtiö jakaa osinkoa 31.12.2025 päättyneeltä tilikaudelta 0,25 euroa osakkeelta.

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

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2027 asti, ja se kumoaa varsinaisen yhtiökokouksen 20.3.2025 antaman valtuutuksen.

Hallituksen järjestäytyminen

Järjestäytymiskokouksessaan 19.3.2025 yhtiön hallitus valitsi keskuudestaan uudeksi hallituksen varapuheenjohtajaksi Ming Engin.

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

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Ei olennaisia katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Riskienhallinnan avulla varmistetaan, että yhtiön liiketoimintaan vaikuttavat riskit tunnistetaan, niihin vaikutetaan ja niitä seurataan. SATOn merkittävimpiä riskejä ovat:

Suomen talouden heikko kehitys

Suomen talouden heikko kehitys, heikentynyt työllisyystilanne ja taloudellisen tilanteen epävarmuus vaikuttavat kuluttajien ostovoimaan. Odotettua heikompi taloustilanne Suomessa voi heijastua asuntomarkkinoille markkinakysynnän supistumisena, asiakaskunnan maksukyvyyn heikentymisenä, lisääntyneinä luottotappioina, alhaisempina markkinavuokrina ja siten SATOn asunto-omaisuuden arvonlaskuna.

Korjausvelan kasvu

Mikäli SATOn asunto-omaisuutta ei korjata hallitusti ja suunnitelmallisesti oikea-aikaisesti, tästä voi seurata negatiivisia vaikutuksia asukkaiden viihtyvyyteen ja terveyteen, SATOn maineeseen, asuntojen vuokrattavuuteen ja vuokrahinnoitteluun ja siten omaisuuden arvonkehitykseen.

Geopoliittiset riskit

Ukrainan sodan seurauksena kasvaneet turvallisuuspoliittiset jännitteet sekä Jatkuvat konfliktit ja epävakaus Lähi-idässä ovat lisänneet geopoliittista epävarmuutta, lisänneet energiamarkkinoiden volatiliiteettia ja voivat edelleen häiritä globaaleja kauppareittejä, toimitusketjuja ja rahoitusmarkkinoita. Tilanne saattaa heikentää maailmanlaajuisia makrotaloudellisia olosuhteita ja mahdollisesti vaikuttaa merkittävästi SATOn liiketoimintaympäristöön.

Kyberriskit

Kyberriskit on lisännyt liiketoiminnan jatkuvuuteen ja kriittisen tiedon menettämiseen liittyviä riskejä. Sen kohteena voivat olla esimerkiksi liiketoiminnan

jatkuvuuden kannalta kriittiset järjestelmät tai henkilötiedot. Kyberhyökkäyksen seurauksia voivat olla toiminnan keskeytyminen, yhtiön maineen heikentyminen tai viranomaisten määräämät sakot.

Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit

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

Asuntojen vuokraukseen liittyvät riskit

Asuntojen vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdannevaihteluihin sekä kysynnän ja tarjonnan muutoksiin. Rungas uudisasuntotuotanto voi kasvattaa vuokra-asuntojen tarjonnan kysyntää suuremmaksi. Tästä seuraa vuokra-asuntojen tyhjäkäyntiä sekä painetta vuokratason tasaantumiseen tai laskuun erityisesti vanhassa asuntokannassa. Asuntomarkkinan heikentyminen voi vaikuttaa negatiivisesti SATOn asuntokannan markkina-arvoon. SATO on strategiansa mukaisesti keskittynyt sijoituksissaan kasvukeskuksiin sekä kunnostamaan ja korjaamaan olemassa olevaa asuntokantaa. Näin varmistetaan asuntojen vuokrattavuus ja arvon kehitys.

Viranomaissääntely

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

Rahoitusriskit

Rahoitusriskien hallintaa ohjaa konsernin rahoituspolitiikka, jonka SATOn hallitus on hyväksynyt. Rahoituspolitiikassa on määritelty rahoitukseen liittyvän riskienhallinnan periaatteemme. Keskeisimpiä rahoitusriskejämme ovat maksuvalmius-, jälleenerahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleenerahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä, maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservettä luottolimiittien ja muiden pitkäaikaisten rahoitussitoumusten muodossa.

Yksityiskohtaisempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta: www.sato.fi

Näkymät

Suomen Pankin maaliskuussa julkaiseman väliennusteen mukaan Iranin sodan aiheuttama energian hintojen nousu jarruttaa Suomen talouden kasvua. BKT:n kasvun arvioidaan jäävän tänä vuonna 0,6 prosenttiin. Näkymiä heikentävät erityisesti suuri epävarmuus Lähi-idän konfliktista ja edelleen jatkuva Ukrainan sota.

Maaliskuussa kuluttajien luottamus oli alimmillaan sitten huhtikuun 2024. Arviot oman talouden nykytilasta sekä odotukset omasta ja Suomen taloudesta olivat maaliskuussa erittäin huonot ja kuluttajien arviot työttömyydestä pysyivät synkkinä. Suomen Pankin ennusteen mukaan vuonna 2026 työttömyysasteen arvioidaan olevan 10,2 prosenttia, mutta työllisyystilanteen odotetaan kohenevan, mikäli suhdanne paranee. Vuonna 2027 työttömyysasteen ennustetaan laskevan 9,7 prosenttiin ja edelleen 9,2 prosenttiin vuonna 2028.

Rakennusteollisuus RT ennakoii maalikuun suhdannekatsauksessaan, että asuntotuotannossa aloitusmäärät laskevat tänä vuonna edelleen ja jäävät ensi vuonna lähes ennalleen historiallisen matalalle tasolle noin 15 000 asuntoon sekä tänä että ensi vuonna. Määrä on jo kolmena edellisenä vuotena alittanut 20 000 asuntoa, kun pitkän aikavälin tarve on 31 000 – 35 000 asuntoa vuodessa. Valmistuvien asuntojen määrä on romahtanut 1950-luvun tasolle.

Talousoikeuden epävarmuus ja sitä varjostavat kauppa- ja geopolitiikan nopeat muutokset hidastavat kysynnän kasvua ja uudisrakentamisen elpymistä. Myymättömien uusien asuntojen määrä on edelleen korkealla tasolla.

Vuokramarkkinalla kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkuu myös kuluvan vuoden aikana, eikä kysynnän ja tarjonnan epätasapaino luo edellytyksiä vuokra-asuntojen uudisrakentamisen laajamittaiselle käynnistämiseksi.

Tulevina vuosina vuokra-asuntomarkkinan kysynnän ja tarjonnan välinen epätasapaino korjaantuu valtion tukeman asuntotuotannon supistuessa samalla, kun kaupungistuminen ja maahanmuutto lisäävät kysyntää. Kaupunki-kehittämisen sekä monimuotoista asumista tukevan kaavoituksen jatkaminen on keskeistä, jotta kasvukeskukset kykenevät vastaamaan asukkaiden moninaisiin tarpeisiin myös tulevaisuudessa.

Väestön elämäntilanteiden muutokset, työn liikkuvuus ja taloudellinen epävarmuus lisäävät vuokra-asumisen houkuttelevuutta. Lisäksi korkea korkotaso ja yleinen talouden epävarmuus heikentävät halukkuutta suuriin omistusasumiseen liittyviin investointeihin. Vuokra-asumisen vaivattomuus ja joustavuus korostuvat erityisesti nuorten aikuisten keskuudessa.

Enemmistöomistajansa toimintamallin mukaisesti SATO Oyj ei julkista ohjeistusta vuoden 2026 tuloksesta. Balder Finska Otas AB:n emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.

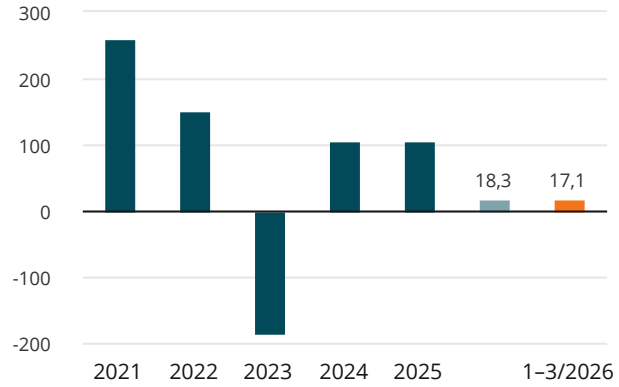
SATO Oyj:n osakkeenomistajat

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet	kpl	%
Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder)	49 632 504	58,3 %
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	19 217 470	22,6 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	10 849 621	12,8 %
Valtion Eläkerahasto	4 194 300	4,9 %
Tradeka-sijoitus Oy	189 750	0,2 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	180 000	0,2 %
Sato Oyj	166 000	0,2 %
Paperiliitto r.y.	150 000	0,2 %
Komulainen Pekka	131 825	0,2 %
Entelä Tuula	131 300	0,2 %
Muut osakkeenomistajat (106 kpl)	219 674	0,3 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 31.3.2026 oli 85 062 444 ja arvo-osuusjärjestelmään merkityt osakkeenomistajat oli 116. Osakkeiden vaihtuvuus 1.1.–31.3.2026 oli 0,01 prosenttia.

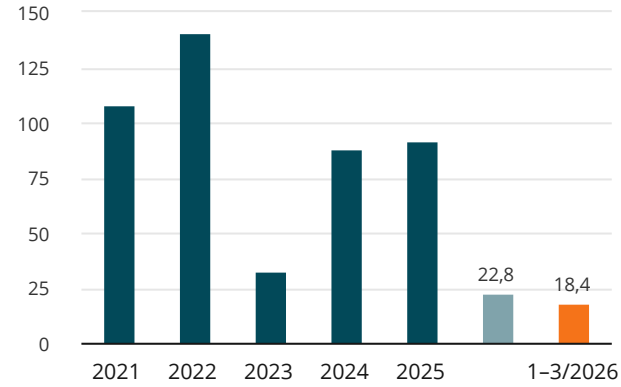
Taloudellinen kehitys

Tulos ennen veroja, milj. €



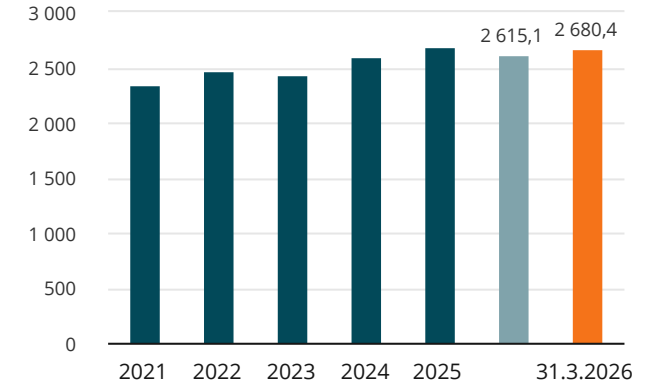
■ 2025 vertailu

Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



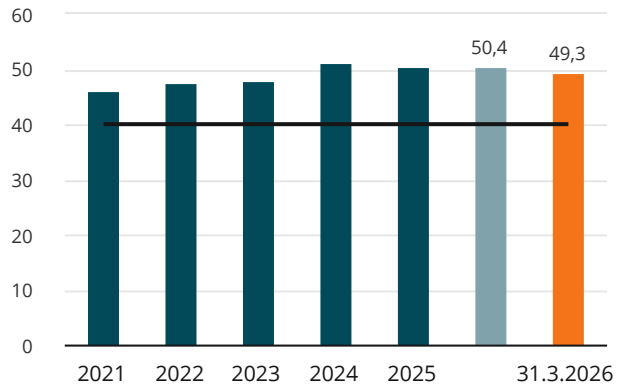
■ 2025 vertailu

Oma pääoma, milj. €



■ 2025 vertailu

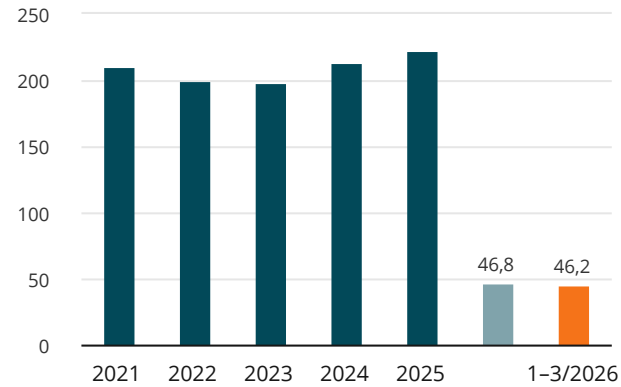
Omavaraisuusaste, %



Tavoite > 40 %

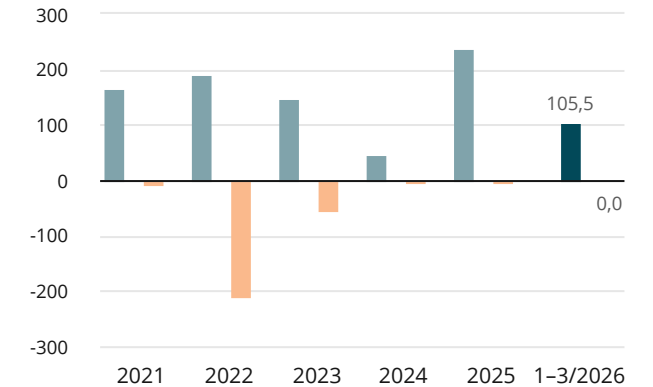
■ 2025 vertailu

Nettovuokratuotto, milj. €



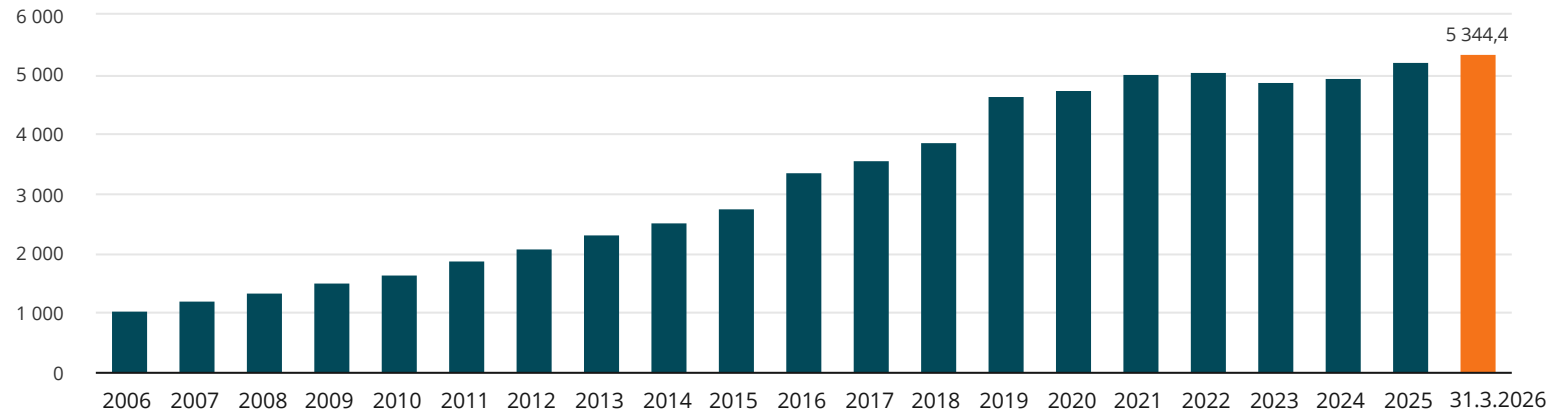
■ 2025 vertailu

Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €

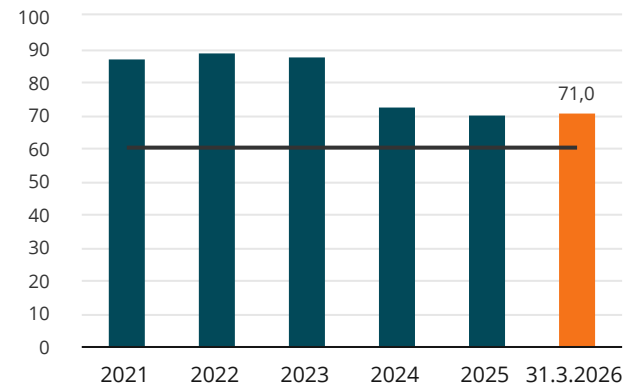


■ Investoinnit ■ Realisoinnit

Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



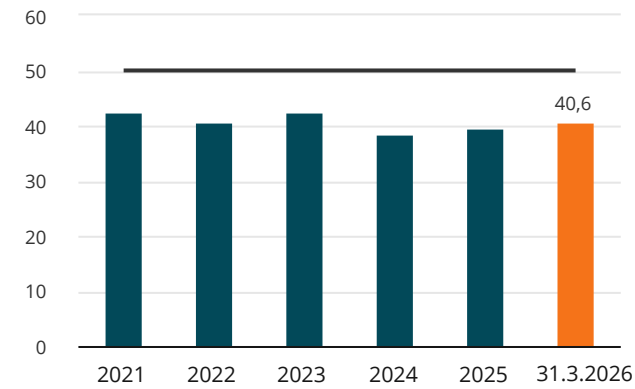
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %*



Tavoite ≥ 60 %

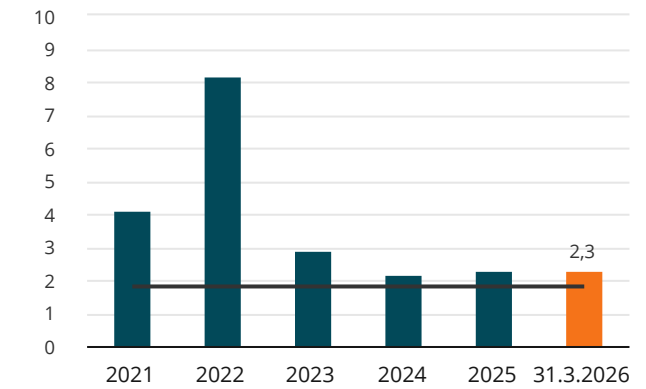
* Ei sisällä nostamattomia luottolimiittejä.

Luototusaste, %



Tavoite < 50 %

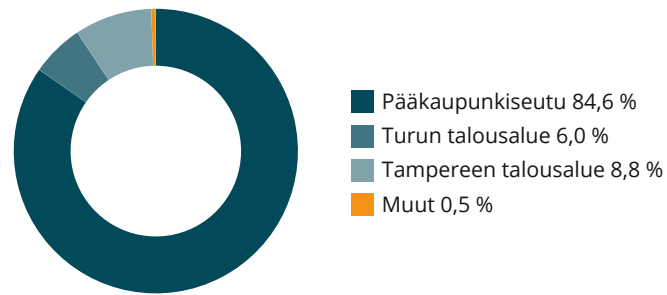
Korkokatekerroin (RI2)*



Tavoite > 1,8x

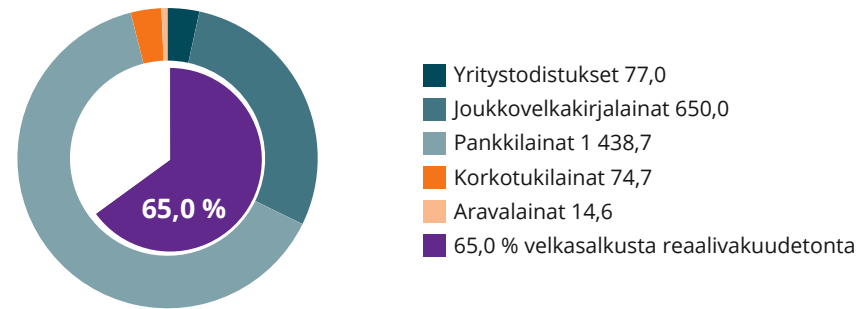
* Tunnusluku on laskettu rullaavasti 12 kuukauden ajalta.

Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.3.2026, %

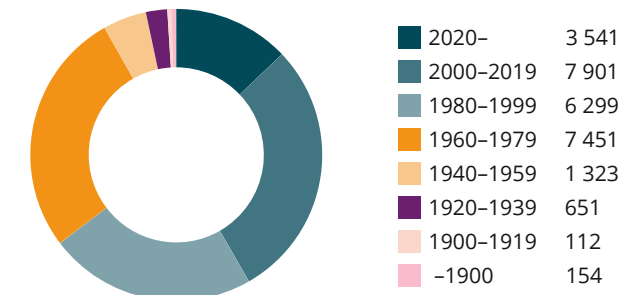


Asunto-omaisuus yhteensä 5 174,2 milj. €

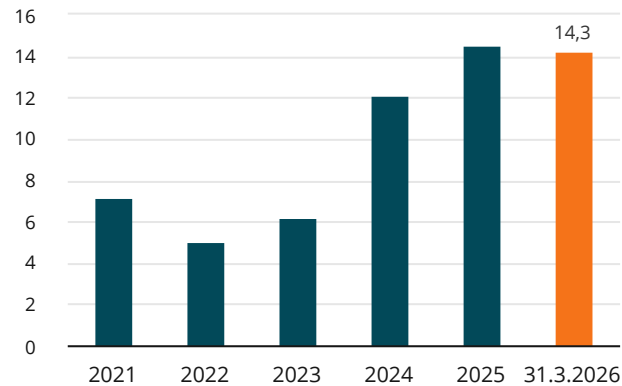
Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.3.2026, yht. 2 255,1 milj. €



SATOn asuntojen ikäjakauma 31.3.2026, kpl

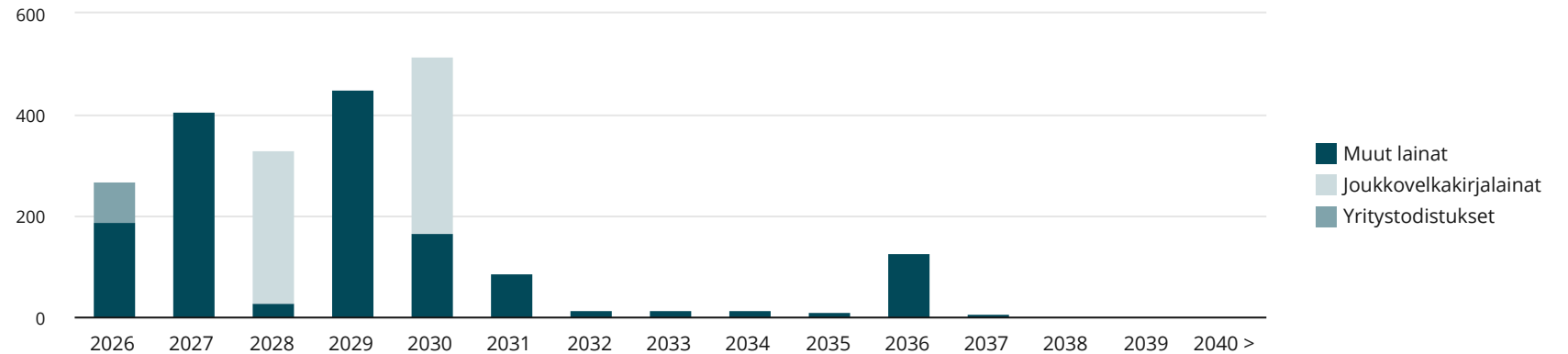


Vakuudellisen velan osuus koko taseesta, %*



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

Lainojen erääntyminen, milj. €



Konsernin tuloslaskelma, IFRS

milj. €	1.1.-31.3.2026	1.1.-31.3.2025	1.1.-31.12.2025
Liikevaihto	80,1	77,2	316,1
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-33,9	-30,4	-93,2
Nettovuokratuotot	46,2	46,8	222,9
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	0,6	0,5	0,2
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	1,0	1,4	8,9
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-9,2	-9,6	-40,2
Liiketoiminnan muut tuotot	0,3	0,0	0,7
Liiketoiminnan muut kulut	-1,0	-0,8	-4,1
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto	37,9	38,4	188,4
Rahoitustuotot	3,1	3,7	12,3
Rahoituskulut	-23,9	-23,7	-94,7
Nettorahoituskulut	-20,8	-20,1	-82,4
Tulos ennen veroja	17,1	18,3	106,1
Tuloverot	-3,4	-3,7	-21,1
Tilikauden tulos	13,7	14,6	84,9
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	13,7	14,6	84,9
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	13,7	14,6	84,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton, euroa	0,16	0,17	1,00
Laimennettu, euroa	0,16	0,17	1,00
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	84,9	84,9	84,9

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

milj. €	1.1.-31.3.2026	1.1.-31.3.2025	1.1.-31.12.2025
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaus	3,4	0,8	0,5
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-0,7	-0,2	-0,1
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi yhteensä	2,7	0,6	0,4
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	2,7	0,6	0,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä	16,4	15,2	85,4
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	16,4	15,2	85,4
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	16,4	15,2	85,4

Konsernitase, IFRS

milj. €	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	5 344,4	4 973,9	5 237,4
Aineelliset hyödykkeet	1,6	2,3	1,7
Aineettomat hyödykkeet	7,1	6,5	7,1
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0,1	0,1	0,1
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	0,6	1,0	0,6
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	8,6	3,7	8,3
Johdannaissaamiset	18,1	15,7	15,1
Saamiset	0,0	3,1	0,0
Laskennalliset verosaamiset	6,7	6,9	6,7
Yhteensä	5 387,1	5 013,3	5 276,8
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16,6	21,6	15,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	4,0	3,6	1,2
Rahavarat	26,4	147,5	15,4
Yhteensä	46,9	172,8	31,9
Varat yhteensä	5 434,0	5 186,1	5 308,7
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos- ja muut rahastot	15,1	12,6	12,3
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	314,8	314,8	314,8
Kertyneet voittovarot	2 302,6	2 239,8	2 310,1
Yhteensä	2 680,5	2 615,2	2 685,3
Määräysvallattomien omistajien osuus	-0,2	-0,2	-0,2
Oma pääoma yhteensä	2 680,4	2 615,1	2 685,2

milj. €	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	375,8	370,6	373,1
Varaukset	1,2	1,4	1,3
Vuokrasopimusvelat	60,8	55,2	60,9
Johdannaisvelat	0,0	0,5	0,1
Korolliset velat	1 938,1	1 842,6	1 906,2
Yhteensä	2 375,8	2 270,2	2 341,5
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	85,8	64,6	60,4
Varaukset	0,3	0,5	0,5
Vuokrasopimusvelat	6,2	5,8	6,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,0	0,0	0,0
Korolliset velat	285,5	230,0	215,1
Yhteensä	377,8	300,8	282,0
Velat yhteensä	2 753,6	2 571,0	2 623,6
Oma pääoma ja velat yhteensä	5 434,0	5 186,1	5 308,7

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

milj. €	1.1.-31.3.2026	1.1.-31.3.2025	1.1.-31.12.2025
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden tulos	13,7	14,1	84,9
Oikaisut:			
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	-0,3	-0,3	-4,5
Sijoituskiinteistöjen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,7	-0,6	-0,5
Muut oikaisut	0,0	-0,1	-0,1
Korkokulut ja muut rahoituskulut	23,9	24,4	94,7
Korkotuotot	-3,1	-3,7	-12,3
Osinkotuotot	0,0	0,0	0,0
Verot	3,4	3,6	21,1
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	37,0	37,4	183,3
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-1,6	-6,4	3,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	7,1	6,9	5,2
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-24,4	-18,1	-85,6
Saadut korot	3,1	3,2	11,9
Maksetut verot	-4,1	-6,3	-18,5
Liiketoiminnan nettorahavirta	17,1	16,9	99,7
Investointien rahavirrat			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-106,1	-4,4	-264,5
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,5	-0,2	-2,1
Saadut maksut lainasaamisista ja velkakirjasijoituksista	-	-	0,0
Sijoituskiinteistöjen realisointi	0,7	3,7	10,9
Investointien nettorahavirta	-106,0	-0,9	-255,7

milj. €	1.1.-31.3.2026	1.1.-31.3.2025	1.1.-31.12.2025
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	70,7	68,9	-3,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot	197,2	150,0	695,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-167,6	-118,1	-549,6
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-0,5	-0,5	-2,4
Rahoituksen nettorahavirta	99,8	100,2	140,1
Rahavarojen muutos	11,0	116,2	-15,9
Rahavarat kauden alussa	15,4	31,3	31,3
Rahavarat kauden lopussa*	26,4	147,5	15,4

* Rahavarat kauden lopussa sisältävät 21,2 milj. € osingonmaksua varten olevia rajoitettuja rahavaroja.

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 voittovarot				
Oma pääoma 1.1.2026	4,4	12,3	43,7	314,8	2 310,1	2 685,3	-0,2	2 685,2	
Laaja tulos:									
Rahavirran suojaus, ilman veroja	-	2,7	-	-	-	2,7	-	2,7	
Tilikauden tulos	-	-	-	-	13,7	13,7	0,0	13,7	
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	2,7	-	-	13,7	16,4	0,0	16,4	
Liiketoimet omistajien kanssa:									
Osingonjako	-	-	-	-	-21,2	-21,2	-	-21,2	
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	-	-21,2	-21,2	-	-21,2	
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	-	-	-	
Oman pääoman muutokset yhteensä	-	2,7	-	-	-7,5	-4,8	0,0	-4,8	
Oma pääoma 31.3.2026	4,4	15,1	43,7	314,8	2 302,6	2 680,5	-0,2	2 680,4	

milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Arvonmuutos- ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot				
Oma pääoma 1.1.2025	4,4	11,9	43,7	314,8	2 225,2	2 600,0	-0,2	2 599,8	
Laaja tulos:									
Rahavirran suojaus, ilman veroja	-	0,6	-	-	-	0,6	-	0,6	
Tilikauden tulos	-	-	-	-	14,6	14,6	0,0	14,6	
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	0,6	-	-	14,6	15,2	0,0	15,2	
Liiketoimet omistajien kanssa:									
Osingonjako	-	-	-	-	-	-	-	-	
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	-	-	-	-	-	
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	-	-	-	
Oman pääoman muutokset yhteensä	-	0,6	-	-	14,6	15,2	0,0	15,2	
Oma pääoma 31.3.2025	4,4	12,6	43,7	314,8	2 239,8	2 615,2	-0,2	2 615,1	

Liitetiedot osavuositarkastukseen

I. Perustiedot

SATO Oyj on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00600 Helsinki. SATO Oyj yhdessä tytäryhtiöidensä kanssa muodostaa SATO-konsernin ("SATO" tai "konserni"). SATO on asumisratkaisuja tarjoava konserni, jonka pääasiallinen toiminta muodostuu asuntosijoittamisesta. Konsernin toiminta on keskittynyt suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 84,6 % asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on pääosin Tampereen ja Turun talousalueilla.

2. Laatimisperusta ja uudet laskentastandardit

SATOn osavuositarkastus on laadittu noudattaen IAS 34 Osavuositarkastukset -standardia. Kaikki osavuositarkastuksen luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluovusta. Osavuositarkastuksen laatiminen edellyttää, että yhtiön johto tekee arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat laatimisperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin. Toteutuneet tulokset voivat poiketa näistä arvioista. Osavuositarkastuksessa esitettävää tietoa ei ole tilintarkastettu.

Osavuositarkastuksen laadinnassa on noudatettu samoja laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä 31.12.2025, lukuun ottamatta uusia ja muutettuja standardeja, joita sovelletaan 1.1.2026 ja sen jälkeen alkaviin tilikausiin. Tilikauden 2026 alussa voimaan astuneilla uusilla IFRS-standardeilla, standardien muutoksilla ja IFRIC-tulkinnoina ei ole ollut olennaista vaikutusta konserniin.

IFRS 18 Tilinpäätöksen esittämistapa ja tilinpäätöksessä esitettävät tiedot -standardi astuu voimaan 1.1.2027 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. IFRS 18 korvaa nykyisen IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen -standardin. SATO arvioi IFRS 18:n vaikutusta, mutta koska standardi ei muuta kirjaamis- ja arvostusvaatimuksia, sillä ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta muuhun kuin taloudellisen tiedon esittämistapaan. SATO aikoo ottaa käyttöön IFRS 18:n ja muut mahdolliset uudet ja muutetut standardit ja tulkinnat, kun ne tulevat voimaan.

3. Myytyjen sijoituskiinteistöjen tulosvaikutus

milj. €	1-3/2026	1-3/2025	1-12/2025
Tuotot sijoitusasuntojen myynnistä			
Sijoitusasuntojen myyntituotot	0,0	0,1	3,3
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	0,0	-0,1	-3,2
Yhteensä	0,0	0,0	0,1
Tuotot maa-alueiden myynnistä			
Maa-alueiden myyntituotot	0,7	3,7	6,8
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-0,1	-3,2	-6,7
Yhteensä	0,6	0,5	0,2
Yhteensä	0,6	0,5	0,2

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

4. Liiketoiminnan muut tuotot

milj. €	1-3/2026	1-3/2025	1-12/2025
Liiketoiminnan muut tuotot			
Uudisasuntojen myyntituotot	-	-	0,9
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	0,2	-0,1	-1,1
Muut tuotot	0,1	0,1	0,9
Yhteensä	0,3	0,0	0,7

5. Rahoitustuotot ja -kulut

milj. €	1-3/2026	1-3/2025	1-12/2025
Rahoitustuotot			
Korkotuotot lainoista	0,3	0,4	1,3
Korkotuotot johdannaisista	2,8	3,2	11,0
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	-	-	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,0	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos tulosvaikutteisesti kirjatuihin rahoitusvaroista	0,0	-	-
Yhteensä	3,1	3,7	12,3
milj. €	1-3/2026	1-3/2025	1-12/2025
Rahoituskulut			
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatuihin rahoitusveloista	-18,7	-19,6	-76,5
Korkokulut johdannaisista	-2,1	-1,5	-6,7
Korkokulut vuokrasopimusveloista*	-1,0	-0,9	-3,6
Valuuttakurssitappiot	0,0	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos tulosvaikutteisesti kirjatuihin rahoitusveloista	-0,3	-0,2	-0,5
Muut rahoituskulut	-1,8	-1,5	-7,4
Yhteensä	-23,9	-23,7	-94,7
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-20,8	-20,1	-82,4

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

6. Sijoituskiinteistöt

milj. €	1-3/2026	1-3/2025	1-12/2025
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	5 237,4	4 971,4	4 971,4
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt	100,5	-	220,0
Lisäinvestoinnit	5,6	4,5	44,9
Myydyt sijoituskiinteistöt	0,0	-3,3	-11,3
Aktivoidut vieraan pääoman menot	-	-	0,0
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä	0,0	0,0	1,2
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta	1,0	1,4	8,9
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	-0,2	0,0	2,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	5 344,4	4 973,9	5 237,4

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat ja realisoinnit kauden aikana

SATO on 31. maaliskuuta 2026 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostanut 602 vuokra-asuntoa OP-Vuokrakoti Ky:ltä. Kauppaan kuului 8 kerrostaloa pääkaupunkiseudulla, Järvenpäässä, Tampereella, Turussa, Lahdessa ja Kuopiossa.

SATO ei toteuttanut katsauskaudella merkittäviä sijoituskiinteistöjen realisointeja.

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 84,6 % asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoituskiinteistöjen arvostus perustuu investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

Osaan asuntoja kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta asuntoja omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

SATOn omistamien sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen perustuu sisäiseen kvartaaleittain tehtävään arviointiprosessiin, joka on kehitetty yhdessä ulkopuolisen asiantuntijan (nykyisin: JLL) kanssa. Ulkopuolinen asiantuntija antaa puolivuositteittäin lausunnon SATOn sijoituskiinteistöjen arvostamisesta arviointimethodista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Osana arviointia ulkopuolinen arvioitsija kiertää läpi jokaisen SATOn sijoituskohteen kolmen vuoden aikana. Arvostamisessa noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy konsernin johtoryhmä. Kvartaalien aikana tapahtuneet arvostusmuutokset analysoidaan kvartaalin arvostuksen yhteydessä. Käyvän arvon muutokset ja arvostuksen 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 liiketoimessa, ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. SATOn käyttämät arvostusmenetelmät omistetuille sijoituskiinteistöille ovat tuottoarvomenetelmä ja hankintameno eli tasearvo. Arvostus tapahtuu tuottoarvomenetelmää käyttäen sellaisissa kohteissa, jotka ovat vapaasti myytävissä, tai myytävissä taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Menetelmä perustuu kassavirta-analyysiin, jossa 10 vuoden kassavirtaennusteet ja päätearvo diskontataan nykyarvoonsa. Kassavirrat perustuvat ennusteisiin kohteiden vuokratasosta, vajaakäytöstä, hoitokuluista sekä peruskorjaustarpeista. Diskonttokorko muodostuu tuottovaatimuksesta ja inflaatioennusteesta. Tuottovaatteet on määritelty

perustuen kohteiden sijaintiin, ikään ja tekniseen kuntoon. 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, jolle niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä.

SATOn käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät asuinkohteille vuokrattuja maa-alueita. Maanvuokrasopimukset käsitellään sijoituskiinteistöiksi luokiteltavina ja käypään arvoon arvostettavina käyttöoikeusomaisuuserinä IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin ja IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaisesti. Ne arvostetaan maksettavien sopimusvuokrien diskontattuun nykyarvoon, jonka katsotaan vastaavan sopimusten käypää arvoa.

milj. €	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Tuottoarvo	4 998,7	4 646,3	4 918,2
Tasearvo	288,0	271,2	261,1
Omistettut sijoituskiinteistöt yhteensä	5 286,8	4 917,5	5 179,4
Käyttöoikeuskiinteistöt	57,6	56,4	58,0
Sijoituskiinteistöt yhteensä	5 344,4	4 973,9	5 237,4

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet ovat esitetty konsernitilinpäätöksessä 2025. Kvartaaleittain muutokset eivät ole olennaisia. 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.

7. Aineelliset hyödykkeet

milj. €	1-3/2026	1-3/2025	1-12/2025
Kirjanpitoarvo kauden alussa	1,7	2,6	2,6
Lisäykset	0,1	0,0	0,1
Vähennykset	-0,3	-0,1	-1,4
Vähennysten kertyneet poistot	0,3	0,1	1,3
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0
Kauden poistot ja arvonalentumiset	-0,2	-0,3	-1,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	1,6	2,3	1,7

8. Aineettomat hyödykkeet

milj. €	1-3/2026	1-3/2025	1-12/2025
Kirjanpitoarvo kauden alussa	7,1	6,7	6,7
Lisäykset	0,5	0,2	2,4
Vähennykset	-	-	-1,0
Vähennysten kertyneet poistot	-	-	1,0
Siirrot erien välillä	-	-	-
Kauden poistot ja arvonalentumiset	-0,5	-0,5	-2,1
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	7,1	6,5	7,1

9. Vuokrasopimukset

Käyttöoikeusomaisuuserät

milj. €	1-3/2026	1-3/2025	1-12/2025
Käyttöoikeuskiinteistöt			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	58,0	56,7	56,7
Sopimuskannan uudelleenarvostus	-0,2	0,0	2,3
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	-0,2	-0,2	-1,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	57,6	56,4	58,0

Muut käyttöoikeusomaisuuserät, toimitilat

Kirjanpitoarvo kauden alussa	5,6	3,2	3,2
Sopimuskannan uudelleenarvostus	-	-	3,6
Kauden poistot	-0,2	-0,3	-1,2
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	5,4	2,9	5,6

Muut käyttöoikeusomaisuuserät, autot

Kirjanpitoarvo kauden alussa	2,7	0,9	0,9
Lisäykset	0,7	-	2,2
Vähennykset	-	-	0,0
Sopimuskannan uudelleenarvostus	0,0	-	0,0
Kauden poistot	-0,2	-0,1	-0,3
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	3,2	0,8	2,7
Kirjanpitoarvo kauden alussa yhteensä	66,3	60,8	60,8
Kirjanpitoarvo kauden lopussa yhteensä	66,2	60,2	66,3

Käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät maanvuokrasopimuksia, jotka liittyvät asuinkohteille vuokrattuihin maa-alueisiin. Ne arvostetaan käypään arvoon ja esitetään taseessa osana sijoituskiinteistöjä (katso liitetieto 6). Muut käyttöoikeusomaisuuserät sisältävät SATOn omassa käytössä olevien tilojen vuokrasopimuksia sekä autojen leasingsopimuksia.

Vuokrasopimusvelat

milj. €	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Pitkäaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	53,6	52,6	54,0
Muista vuokrasopimuksista, toimitilat	4,7	2,0	4,9
Muista vuokrasopimuksista, autot	2,4	0,6	2,0
Yhteensä	60,8	55,2	60,9
Lyhytaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	4,4	4,3	4,4
Muista vuokrasopimuksista, toimitilat	1,0	1,2	1,0
Muista vuokrasopimuksista, autot	0,8	0,2	0,7
Yhteensä	6,2	5,8	6,1
Vuokrasopimusvelat yhteensä	67,0	60,9	67,0

10. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

SATOn osakkeiden lukumäärä 31.3.2026 oli 85 062 444 (85 062 444). Yhtiön hallussa on 166 000 omaa osaketta (166 000).

Yhtiökokouksen kauden aikana maksettavaksi päättämät osingot ovat esitetty seuraavassa taulukossa:

milj. €	1-3/2026	1-3/2025	1-12/2025
Kauden aikana maksettavaksi päätetyt osingot			
Osinko 0,25 (0,00) euroa/osake	-21,2	0,0	0,0
Yhteensä	-21,2	0,0	0,0

SATO Oyj:n yhtiökokous päätti 19.3.2026 jakaa tilikaudelta 2025 osinkoa 0,25 euroa osakkeelta, yhteensä 21,2 milj. €. Osinko maksetaan 1.4.2026.

11. Korolliset velat

milj. €	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Korolliset velat			
Yritystodistukset	76,7	92,8	20,9
Joukkovelkakirjalainat	625,9	573,1	577,1
Pankkilainat	1 431,6	1 307,0	1 429,4
Korkotukilainat	74,7	80,9	77,2
Aravalainat	14,6	18,7	16,6
Yhteensä	2 223,5	2 072,6	2 121,2

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskiporkko oli 3,4 % (3,6) ja keskimaturiteetti 3,3 vuotta (3,6).

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusoikeusohjelma 400,0 milj. € (400,0), josta oli raportointihetkellä käyttämättä 323,0 milj. € (306,0), sitovia luottolimiittejä 600,0 milj. € (600,0), joista oli raportointihetkellä käyttämättä 585,0 milj. € (600,0), sekä ei-sitova luottolimiitti 5,0 milj. € (5,0), josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5,0 milj. € (5,0).

SATOn rahoitussopimuksiin sisältyy kovenanttiehtoja, jotka liittyvät konsernin pääomarakenteeseen ja velanhoidokykyyn. Ehtojen mukaan SATOn vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä taseesta tulee olla vähintään 42,5 % sekä luototusasteen tulee olla alle 65,0 %, vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta alle 45,0 %, 12 kuukauden ajalta rullaavasti lasketun korkokatekertoimen yli 1,8 ja vapaan omaisuuden määrä vakuudettomista veloista yli 150,0 %. Raportointihetkellä vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä oli 71,0 % (73,7), luototusaste oli 40,6 % (38,2), vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta 14,3 % (11,5), korkokatekerroin 2,3 (2,2) sekä vapaan omaisuuden määrä vakuudettomista veloista 262,7 % (254,4).

12. Johdannaiset

milj. €	Positiivinen	31.3.2026 Negatiivinen	Netto	31.3.2025 Netto	31.12.2025 Netto
Johdannaissopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	18,3	0,0	18,3	15,2	14,9
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	0,0	-	0,0	0,6	0,3
Yhteensä	18,3	0,0	18,3	15,8	15,2

milj. €	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	458,0	408,0	488,0
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	25,0	50,0	50,0
Yhteensä	483,0	458,0	538,0

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon 2,7 milj. € (0,6). Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Korkosuojaukset erääntyvät pääosin 1–10 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimuksiin sovelletaan vastapuolittain netotussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

13. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

milj. €	31.3.2026			31.3.2025		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	0,6	-	-	1,0	-
Johdannaissaamiset	-	18,3	-	-	16,3	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	6,3	-	-	8,5	-
Rahavarat	-	26,4	-	-	147,5	-
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	618,2	-	-	576,7	-	-
Muut lainat	-	1 605,9	-	-	1 505,6	-
Johdannaisvelat	-	0,0	-	-	0,5	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	19,1	-	-	20,9	-

milj. €	31.12.2025		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat			
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	0,6	-
Johdannaissaamiset	-	15,5	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	6,4	-
Rahavarat	-	15,4	-
Velat			
Joukkovelkakirjalainat	575,9	-	-
Muut lainat	-	1 551,3	-
Johdannaisvelat	-	0,3	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	7,0	-

Käyvän arvon hierarkiatasolla 1 tarkoitetaan toimivilla markkinoilla noteerattuja arvoja, tasolla 2 todennettaviin syöttötietoihin perustuvia käyviä arvoja ja tasolla 3 todentamattomiin syöttötietoihin perustuvia käyviä arvoja.

SATOn tason 1 käyvät arvot perustuvat markkinanoteerauksiin ja tason 2 arvot diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietona käytetään markkinakorkoja. Lainat arvostetaan taseessa hankintameno.

14. Varaukset

milj. €	2026	2025
Reklamaatiokuluvaraus 1.1.	1,8	1,9
Käytetyt varaukset	0,0	0,0
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,3	-
Reklamaatiokuluvaraus 31.3.	1,5	1,9

milj. €	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Pitkäaikaiset varaukset	1,2	1,4	1,3
Lyhytaikaiset varaukset	0,3	0,5	0,5
Yhteensä	1,5	1,9	1,8

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennustoimintaan liittyvät takuu- ja reklamaatiovaraukset sekä takuuajan jälkeisen ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemusperäisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa raportointipäivästä. SATOlla ei ole muita varauksia 31.3.2026.

15. Rahavirtalaskelman liitetiedot

milj. €	1-3/2026	1-3/2025	1-12/2025
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa			
Poistot ja arvonalentumiset	1,1	1,1	4,5
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	-1,0	-1,4	-8,9
Varausten muutos	-0,3	0,0	-0,1
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	-0,3	-0,3	-4,5

milj. €	1-3/2026	1-3/2025	1-12/2025
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana			
Korolliset velat kauden alussa	2 121,2	1 970,1	1 970,1
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	100,3	100,8	142,6
Ei-rahamääräiset muutokset:			
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä	2,0	1,7	7,4
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	-	-0,1	1,1
Korolliset velat kauden lopussa	2 223,5	2 072,6	2 121,2

16. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

milj. €	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	778,3	598,2	769,2
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	1 573,5	1 363,8	1 569,7
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Rs-takaukset	1,3	1,9	1,6
Muut vakuudet			
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	8,6	7,2	8,6
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	3,7	1,3	4,6
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	0,3	1,3	0,3
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	0,8	1,2	0,8
Esisopimukset kehityshankkeista, joissa kaava- tai muu ehto	17,9	41,1	17,9

17. Lähipiiritapahtumat

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat SATO Oyj sekä sen emo-, sisar-, tytär-, yhteis- ja osakkuusyrietykset. 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 2026 lähipiiriin on SATO Oyj:n osakkeenomistajista ja niiden lähiyhtiöistä katsottu kuuluvan Balder Finska Otas AB, muut Balder-konserniin kuuluvat yhtiöt (emoyhtiö: Fastighets AB Balder), Erik Selin Fastigheter AB, Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool emoyhtiöineen ja varainhoitajineen (emoyhtiö: Stichting Pensioenfonds ABP, osakkuusosuus >95 %; varainhoitaja: APG Asset Management NV) sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

SATOn lähipiiriin luetaan myös SATO Oyj:n hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut laajennetun johtoryhmän jäsenet ja heidän läheiset perheenjäsenensä sekä yhteisöt, jotka ovat edellä mainittujen henkilöiden määräysvallassa tai yhteisessä määräysvallassa sekä yhteisyritys SV-Asunnot Oy. Laajennettuun johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, investoinneista vastaava johtaja, kaupallinen johtaja, talousjohtaja, asuntoliiketoiminnasta vastaava johtaja, digihallintojohtaja, henkilöstöjohtaja, liiketoiminnan kehityksestä vastaava johtaja ja lakiasiainjohtaja.

28. maaliskuuta 2024 SATO Oyj on sopinut Fastighets AB Balderin kanssa 350,0 miljoonan euron vakuudettomasta luottolimiitistä, joka erääntyy 31.3.2028. Limiitistä ei tehty nostoja kauden aikana.

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

milj. €	1-3/2026	1-3/2025	1-12/2025
Laajennetun johtoryhmän työsuhde-etuuksien henkilöstömenot			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	0,4	0,5	1,8
Yhteensä	0,4	0,5	1,8

Palkitsemisjärjestelmät

SATO-konsernin palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toiminnastaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluviin yrityksissä. Konsernin johtoryhmän jäsenet ja yhtiön muu johto ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu konsernin tulokseen ja muiden kunkin vastualueen tavoitteiden täyttymiseen.

18. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

Ei olennaisia tapahtumia raportointikauden päättymisen jälkeen.

Tunnusluvut, konserni

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1-3/2026	1-3/2025	2025	2024	2023	2022	2021
Liikevaihto, milj. €	80,1	77,2	316,1	304,1	288,4	291,2	298,3
Nettovuokratuotto, milj. €	46,2	46,8	222,9	214,4	198,7	200,4	210,6
Liikevoitto, milj. €	37,9	38,4	188,4	185,6	-113,6	198,9	304,5
Nettorahoituskulut, milj. €	-20,8	-20,1	-82,4	-80,1	-72,2	-47,0	-45,1
Tulos ennen veroja, milj. €	17,1	18,3	106,1	105,4	-185,8	151,9	259,4
Taseen loppusumma, milj. €	5 434,0	5 186,1	5 308,7	5 059,6	5 085,0	5 184,7	5 091,4
Oma pääoma, milj. €	2 680,4	2 615,1	2 685,2	2 599,8	2 435,0	2 480,9	2 351,3
Korolliset velat, milj. €	2 223,5	2 072,6	2 121,2	1 970,1	2 159,2	2 145,7	2 169,5
Sijoitetun pääoman tuotto (ROIC), %	3,1 %	3,3 %	4,0 %	4,0 %	-2,5 %	4,3 %	6,7 %
Oman pääoman tuotto (ROE), %	2,0 %	2,2 %	3,2 %	3,3 %	-6,3 %	5,0 %	9,1 %
Omavaraisuusaste, %	49,3 %	50,4 %	50,6 %	51,4 %	47,9 %	47,8 %	46,2 %
Luototusaste, %	40,6 %	38,2 %	39,8 %	38,6 %	42,4 %	40,7 %	42,5 %
Korkokatekerroin (R12)****	2,3	2,2	2,3	2,2	2,9	8,2	4,1
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %	71,0 %	73,7 %	70,4 %	73,0 %	87,7 %	89,2 %	87,5 %
Vakuudellisen velan osuus koko taseesta, %***	14,3 %	11,5 %	14,5 %	12,1 %	6,2 %	5,0 %	7,2 %
Henkilöstö keskimäärin*	317	308	319	315	333	328	276
Henkilöstö kauden lopussa	314	312	314	300	323	325	313
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos / osake, €	0,16	0,17	1,00	1,04	-2,72	2,13	3,64
Oma pääoma / osake, €**	31,57	30,81	31,63	30,63	43,01	43,82	41,53
Ulkona olevien osakkeiden määrä, milj. kpl	84,9	84,9	84,9	84,9	56,6	56,6	56,6
Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus							
Operatiivinen tulos, milj. €	12,5	13,3	78,2	74,4	58,7	88,5	101,6
Operatiivinen tulos / osake, €	0,15	0,16	0,92	0,92	1,04	1,56	1,79
Nettovarallisuus, milj. €	3 035,0	2 966,3	3 039,6	2 949,8	2 767,5	2 849,4	2 779,3
Nettovarallisuus / osake, €	35,75	34,94	35,80	34,75	48,88	50,33	49,09
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	18,4	22,8	91,8	88,2	32,9	141,3	107,9
Operatiivinen kassavirta / osake (CEPS), €	0,22	0,27	1,08	1,09	0,58	2,50	1,91

Tunnusluvut vuosineljänneksittäin	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025
Liikevaihto, milj. €	80,1	80,6	80,9	77,5	77,2
Nettovuokratuotto, milj. €	46,2	56,7	61,9	57,5	46,8
Liikevoitto, milj. €	37,9	47,4	56,5	46,1	38,4
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta, milj. €	1,0	1,6	5,2	0,7	1,4
Nettorahoituskulut, milj. €	-20,8	-21,7	-21,4	-19,2	-20,1
Tulos ennen veroja, milj. €	17,1	25,7	35,1	26,9	18,3
Tulos / osake, €	0,16	0,24	0,33	0,25	0,17
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, milj. kpl	84,9	84,9	84,9	84,9	84,9
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj. €	105,5	20,4	207,5	8,0	3,9
prosentteina liikevaihdosta	131,7 %	25,3 %	256,6 %	10,3 %	5,1 %
Operatiiviset tunnusluvut vuosineljänneksittäin					
Operatiivinen tulos, milj. €	12,5	19,4	24,0	21,6	13,3
Operatiivinen tulos / osake, €	0,15	0,23	0,28	0,25	0,16
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	18,4	27,5	32,5	9,0	22,8
Operatiivinen kassavirta / osake (CEPS), €	0,22	0,32	0,38	0,11	0,27

* Sisältää kausityöntekijät.

** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta.

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

**** Tunnusluku on laskettu rullaavasti 12 kuukauden ajalta.

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät

SATO toteutti vuosina 2023–2024 osakeannin, jonka seurauksena yhtiön oma pääoma ja osakkeiden määrä ovat kasvaneet.

Vertailukausien lukuja ei ole oikaistu.

Tunnuslukujen kaavat

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

Operatiivinen tulos, € =	Tilikauden tulos, IFRS –/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos – Sijoitusasuntojen luovutusvoitot + Sijoitusasuntojen luovutustappiot –/+ Uudisasuntomyynnin myyntikate huomioiden myynnin ja markkinoinnin kulut –/+ Tonttirealisointien myyntikate –/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos –/+ Edellisten erien laskennalliset verot – Määräysvallattomien osuus
Nettovarallisuus, € =	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma –/+ Johdannaisinstrumenttien käypä arvo (netto), ilman veroja –/+ Laskennalliset verosaamiset ja -velat (netto)
Operatiivinen kassavirta (CE), € =	Liikevoitto +/- Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta + Poistot +/- Varausten muutokset +/- Etuuspohjaiset eläkekulut – Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut – Kassavirtavaikutteiset verot +/- Muut erät

sato

viestinta@sato.fi
p. 020 334 443
[sato.fi](https://www.sato.fi)



Facebook



Instagram



TikTok



LinkedIn