

Osavuosisikatsaus
1.1.–30.9.2026

sato | sato.fi



Sisällysluettelo

Avainluvut	3
SATO Oyj:n osavuositarkastus I.I.–30.9.2026: Vuokrausaste nousi vahvan operatiivisen toiminnan johdosta	4
Toimitusjohtaja Antti Aarnio	5
Toimintaympäristö	5
Katsauskausi 1.1.–30.9.2026 (1.1.–30.9.2025)	5
Katsauskausi 1.7.–30.9.2026 (1.7.–30.9.2025)	6
Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät	7
Näkymät	7
SATO Oyj:n osakkeenomistajat	8
Taloudellinen kehitys	9
Konsernin tuloslaskelma, IFRS	12
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	13
Konsernitase, IFRS	14
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	15
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	16
Liitetiedot osavuositarkastukseen	17
Tunnusluvut, konserni	25
Tunnuslukujen kaavat	26



Kiinteistö Oy Tampereen Koelaitoksenkatu 22

Avainluvut

Avainluku	1-9/2026	1-9/2025	1-12/2025
Liikevaihto, milj. €	244,1	235,5	316,1
Asuntojen lukumäärä, kpl	27 313	26 787	26 786
Sijoituskiinteistöt, milj. €	5 366,9	5 215,3	5 237,4
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj. €	131,6	219,4	239,8
Keskivuokra kauden lopussa, €/m²/kk	18,51	18,51	18,48
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	64,7	64,3	91,8
Oma pääoma, milj. €	2 727,0	2 663,3	2 685,2



SATO Oyj:n osavuositiedot I.I.–30.9.2026: Vuokrausaste nousi vahvan operatiivisen toiminnan johdosta

Yhteenveto ajalta 1.1.–30.9.2026 (1.1.–30.9.2025)

- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,5 % (95,2).
- Liikevaihto oli 244,1 milj. € (235,5).
- Nettovuokratuotto oli 169,1 milj. € (166,2).
- Tulos ennen veroja oli 69,2 milj. € (80,3).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -4,1 milj. € (7,3).
- Asuntoinvestoinnit olivat 131,6 milj. € (219,4).
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 945,2 milj. € (4 864,2).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,7 % (4,0).
- Oma pääoma oli 2 727,0 milj. € (2 663,3), 32,12 €/osake (31,37).
- Osakekohtainen tulos oli 0,65 € (0,76).
- Vuokra-asuntoja hankittiin 613 (968).

Yhteenveto ajalta 1.7.–30.9.2026 (1.7.–30.9.2025)

- Taloudellinen vuokrausaste oli 96,0 % (95,8).
- Liikevaihto oli 82,1 milj. € (80,9).
- Nettovuokratuotto oli 62,1 milj. € (61,9).
- Tulos ennen veroja oli 24,2 milj. € (35,1).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -6,0 milj. € (5,2).
- Asuntoinvestoinnit olivat 14,8 milj. € (207,5).
- Osakekohtainen tulos oli 0,23 € (0,33).
- Vuokra-asuntoja hankittiin 1 (968).
- SATOlla on nyt lähes 27 500 vuokra-asuntoa.

Toimitusjohtaja Antti Aarnio

- SATOn taloudellinen vuokrausaste kehittyi positiivisesti katsauskauden aikana ja oli kauden lopussa 95,5 % (95,2). Vuokrausastetta kohensi ennen kaikkea vahva operatiivinen toiminta, jota kehitämme jatkuvasti.
- Yritysmyynti nousi ennätystasolle. Muun muassa meneillään olevat datakeskusinvestoinnit ovat kasvattaneet vuokra-asuntojen kysyntää erityisesti Espoossa.
- SATOn keskineliövuokra pysyi ennallaan ja oli katsauskauden lopussa 18,51 euroa/m²/kk (18,51).
- Liikevaihto kasvoi 244,1 miljoonaan euroon (235,5). Nettovuokratuotto oli 169,1 miljoonaa euroa (166,2).
- Pääkaupunkiseudulla tyhjien vuokra-asuntojen määrä on jatkanut laskua. Kehitys on kuitenkin hidasta ja yltarjontatilanne jatkuu markkinalla edelleen.
- Tarkastimme kesän aikana kaikki SATOkotien kuitusementtilevykaiteiset parvekkeet. Varotoimenpiteenä käyttökieltoon laitettujen noin 1 500 parvekkeen remontit valmistuvat vuoden loppuun mennessä.
- SATOn uusi kirjanpitojärjestelmä otettiin onnistuneesti käyttöön 1. lokakuuta viimeisenä osana SATOn isoa järjestelmä uudistusta.
- Asuntomarkkinan yleinen epävarmuus jatkui, vaikka Suomen talous on kääntynyt kasvuun. Epävarmuus omasta ja Suomen taloudesta on lisännyt vuokra-asumisen suosiota kaikissa tuloluokissa.

Toimintaympäristö

Geopolitiikka hallitsee Euroopan ja Suomen talouskehitystä. Sota Lähi-idässä ja sen heijastevaikutukset hidastavat euroalueen talouden kasvua ja kiihdyttävät inflaatiota, minkä seurauksena markkinakorot ovat jatkaneet nousu-uralla helmikuun lopusta lähtien. Lähi-idän kriisi on nostanut erityisesti energian hintoja ja sitä kautta kiihdyttänyt inflaatiota. Hillitäkseen hintojen nousua Euroopan Keskuspankki on nostanut talletuskorkoa kahdesti markkinoiden odotusten mukaisesti.

Suomen talous on piristynyt tänä vuonna. Suomen Pankin syksyn väliennusteen mukaan BKT kasvaa 1,7 % vuonna 2026 ja 1,6 % vuonna 2027. Inflaation ennustetaan olevan tänä vuonna 2,4 % ja hidastuvan ensi vuonna 1,4 prosenttiin, kun energian hinnat laskevat. Kasvunäkymistä huolimatta työmarkkinat toipuvat hitaasti ja Suomen julkinen talous on edelleen alijäämäinen.

Työttömyys ja yleinen epävarmuus näkyvät edelleen heikkona kuluttaja-luottamuksena. Elinkeinoelämän luottamus on silti pysynyt pitkän aikavälin keskiarvon yläpuolella.

Rakennusteollisuus (RT) ennakoi lokakuun alun suhdannekatsauksessaan, että rakentaminen kasvaa tänä vuonna 2 prosenttia ja ensi vuonna 4 prosenttia. Kasvu on kuitenkin epätasaista: Infra- ja toimitilarakentaminen saavat vauhtia etenkin datakeskushankkeista, kun taas asuntorakentaminen on yhä historiallisen matalalla tasolla.

RT:n mukaan asuntotuotanto laskee tänä vuonna edelleen, eikä käänny kasvuun vielä ensi vuonnakaan. Sijoittajakysyntä on vähäistä, ja julkinen tuettu tuotanto supistuu voimakkaasti. Vapaarahoitteen omistusasuntotuotannon maltillinen kasvu ei riitä korvaamaan muiden aloitusten laskua. Edellytyksiä nousulle alkaa kuitenkin RT:n mukaan olla. Väestönkasvu on pysynyt varsinkin pääkaupunkiseudulla kohtuullisen ripeänä samalla, kun tarjolla olevien omistusasuntojen ja vuokra-asuntojen määrä on alkanut vähentyä.

Myös Valtiovarainministeriön johtaman rakennusalan suhdanneryhmän syyskuun arvion mukaan elpymisen odotetaan alkavan ensi vuoden aikana, kun yltarjonta vähitellen helpottaa. Vuokra-asuntomarkkinalla yltarjonta ja kova kilpailu hyvistä vuokralaisista kuitenkin jatkuvat erityisesti suurissa kasvukeskuksissa.

KTI Kiinteistötiedon mukaan syyskuun lopussa pääkaupunkiseudulle oli yhä rakenteilla yhteensä 4 600 vuokra-asuntoa, Tampereen seudulle noin 1 000 ja Turun seudulle noin 600. Valtion tukeman asuntotuotannon leikkaukset tasapainottavat kuluvan vuoden aloitusten osalta kysynnän ja tarjonnan epäsuhtaa.

Tilastokeskuksen lokakuun tilastojen mukaan vuokra-asunnossa asui vuoden 2025 lopussa 1,04 miljoonaa asuntokuntaa, 11 000 enemmän kuin vuotta aiemmin. Kymmenessä vuodessa vuokra-asunnossa asuvien asuntokuntien määrä on kasvanut noin 200 000:lla. Määrällisesti eniten on kasvanut niiden asuntokuntien määrä, joissa vanhin henkilö on vähintään 30-vuotias. Kaikkiaan vuokra-asunnossa asui 1,6 miljoonaa henkilöä vuoden 2025 lopussa.

Katsauskausi I.I.–30.9.2026 (I.I.–30.9.2025)

Liikevaihto ja tulos

Tammi–syyskuussa 2026 konsernin liikevaihto oli 244,1 miljoonaa euroa (235,5). Liikevoitto oli 134,5 miljoonaa euroa (141,0). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 138,7 miljoonaa euroa (133,7). Realisoitumaton tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli -4,1 miljoonaa euroa (7,3).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -65,4 miljoonaa euroa (-60,7). Tulos ennen veroja oli 69,2 miljoonaa euroa (80,3). Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi–syyskuussa 64,7 miljoonaa euroa (64,3). Osakekohtainen tulos oli 0,65 euroa (0,76).

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli syyskuun lopussa yhteensä 5 451,8 miljoonaa euroa (5 367,1). Oma pääoma oli 2 727,0 miljoonaa euroa (2 663,3). Osakekohtainen oma pääoma oli 32,12 euroa (31,37). Konsernin omavaraisuusaste oli syyskuun lopussa 50,0 % (49,6).

Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 250,0 miljoonaa euroa ja luototusaste oli syyskuun lopussa 40,6 % (40,2). Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolla suhteutettuna 2,7 % (3,3). Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,7 % (4,0).

Korollinen vieras pääoma oli syyskuun lopussa 2 218,2 miljoonaa euroa (2 200,9), josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 2 133,8 miljoonaa euroa (2 106,4). Lainakannan keskikorko oli 3,6 % (3,4). Nettorahoituskulut olivat yhteensä -65,4 miljoonaa euroa (-60,7).

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 7,8 miljoonaa euroa (-0,8). Reaalivakuudettoman rahoituksen osuus oli 66,3 % (64,6) kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli syyskuun lopussa 71,6 % koko taseesta (70,7).

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 kasvokkain ja digitaalisissa kanavissa.

Tammi-syyskuussa 2026 vuokratuotot olivat 244,1 miljoonaa euroa (235,5). Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 95,5 % (95,2) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 28,4 % (30,2). SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskauden lopussa 18,51 euroa/m²/kk (18,51). Asuntojen nettovuokratuotto oli 169,1 miljoonaa euroa (166,2).

Sijoituskiinteistöt

SATOn omistuksessa oli 30.9.2026 yhteensä 27 313 asuntoa (26 787). Katsauskaudella hankittiin 613 vuokra-asuntoa (968). Realisoituja vuokra-asuntoja oli 3 (30). 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 syyskuun lopussa yhteensä 5 366,9 miljoonaa euroa (5 215,3). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden investoinnit ja realisoinnit, oli 129,6 miljoonaa euroa (243,9). Arava- ja korkotukilainoilla rahoitettujen kohteiden käypä arvo tuottoarvomenetelmää käyttäen olisi noin 225 miljoonaa euroa korkeampi kuin nykyinen arvo.

Syyskuun lopussa asuntojen arvosta noin 84,6 % on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 14,9 % 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 131,6 miljoonaa euroa (219,4). Katsauskauden investoinneista 52,4 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 1,0 %. Sitovia hankintasopimuksia oli 30.9.2026 yhteensä 0,3 miljoonan euron arvosta (0,3). Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin 3 (30). Arvoltaan nämä olivat 0,2 miljoonaa euroa (3,1).

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli syyskuun lopussa 87,8 miljoonaa euroa (81,7). Syyskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 0,1 miljoonaa euroa (22,7). Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 1 150 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 30.9.2026 yhteensä 0 vuokra-asuntoa (0). Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 19,1 miljoonaa euroa (16,9).

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa 328 henkilöä (313), joista vakituissa työsuhteissa oli 300 (291). Tammi-syyskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 335 henkilöä (321).

Katsauskausi 1.7.–30.9.2026 (1.7.–30.9.2025)

Liikevaihto ja tulos

Heinä-syyskuussa 2026 konsernin liikevaihto oli 82,1 miljoonaa euroa (80,9). Liikevoitto oli 46,8 miljoonaa euroa (56,5). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 52,8 miljoonaa euroa (51,3). Realisoitumaton tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli -6,0 miljoonaa euroa (5,2).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -22,6 miljoonaa euroa (-21,4). Tulos ennen veroja oli 24,2 miljoonaa euroa (35,1). Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli heinä-syyskuussa 29,5 miljoonaa euroa (32,5). Osakekohtainen tulos oli 0,23 euroa (0,33).

Asuntojen vuokraus

Vuokratuotot olivat 82,1 miljoonaa euroa (80,9). Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 96,0 % (95,8) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 28,1 % (30,9). SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskauden lopussa 18,51 euroa/m²/kk (18,51). Asuntojen nettovuokratuotto oli 62,1 miljoonaa euroa (61,9).

Sijoituskiinteistöt

SATOn omistuksessa oli 30.9.2026 yhteensä 27 313 asuntoa (26 787). Katsauskaudella hankittiin 1 vuokra-asunto (968). Realisoituja vuokra-asuntoja oli 2 (28). Uudiskohteita ei ollut rakenteilla.

Käypä arvo

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli syyskuun lopussa yhteensä 5 366,9 miljoonaa euroa (5 215,3). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden investoinnit ja realisoinnit, oli 10,0 miljoonaa euroa (211,3). Arava- ja korkotukilainoilla rahoitettujen kohteiden käypä arvo tuottoarvomenetelmää käyttäen olisi noin 225 miljoonaa euroa korkeampi kuin nykyinen arvo.

Syyskuun lopussa asuntojen arvosta noin 84,6 % on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 14,9 % Tampereella ja Turussa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Asuntoinvestoinnit olivat 14,8 miljoonaa euroa (207,5). Katsauskauden investoinneista 81,9 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 0,0 %.

Sitovia hankintasopimuksia oli 30.9.2026 yhteensä 0,3 miljoonan euron arvosta (0,3). Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin 2 (28). Arvoltaan nämä olivat 0,2 miljoonaa euroa (2,8).

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli syyskuun lopussa 87,8 miljoonaa euroa (81,7). Syyskuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 0,0 miljoonaa euroa (0,0). Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 1 150 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 30.9.2026 yhteensä 0 vuokra-asuntoa (0). Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 6,5 miljoonaa euroa (5,5).

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli syyskuun lopussa 328 henkilöä (313), joista vakituissa työsuhteissa oli 300 (291). Heinä-syyskuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 343 henkilöä (327).

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 maksukyvyn 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 volatiliteettia ja voivat edelleen häiritä globaaleja kauppareittejä, toimitusketjuja ja rahoitusmarkkinoita. Tilanne saattaa heikentää maailmanlaajuisia makrotaloudellisia olosuhteita ja mahdollisesti vaikuttaa merkittävästi SATOn liiketoimintaympäristöön.

Kyberriskit

Kyberrikollisuus on lisännyt liiketoiminnan jatkuvuuteen ja kriittisen tiedon menettämiseen liittyviä riskejä. Sen kohteena voivat olla esimerkiksi liiketoiminnan jatkuvuuden kannalta kriittiset järjestelmät tai henkilötiedot. Kyberhyökkäyksen seurauksia voivat olla toiminnan keskeytyminen, yhtiön maineen heikentyminen tai viranomaisten määräämät sakot.

Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit

Ilmastonmuutoksen hillitsemiseen tähtäävien toimien viivästyminen ja sään ääri-ilmiöiden lisääntyminen voivat vaikuttaa asuntojen kuntoon ja ylläpidon

kustannuksiin, lisätä korjaustarpeita ja vaikeuttaa asuntojen vuokrattavuutta. Tällä voi olla negatiivinen vaikutus sijoitusomaisuuden käypään arvoon.

Asuntojen vuokraukseen liittyvät riskit

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

Viranomaissääntely

Viranomaissääntelyn ja lainsäädännön muutoksilla ja niihin liittyvällä epävarmuudella voi olla olennainen vaikutus investointiympäristön luotettavuuteen ja siten SATOn liiketoimintaan. SATO seuraa ja 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-, jälleenrahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä, maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservejä luottolimiittien ja muiden pitkäaikaisten rahoitussitoumusten muodossa.

Yksityiskohtaisempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta: www.sato.fi

Näkymät

Geopoliittikka hallitsee Euroopan ja Suomen talouskehitystä. Sota Lähi-idässä ja sen heijastevaikutukset hidastavat euroalueen talouden kasvua ja kiihdyttävät inflaatiota, minkä seurauksena markkinakorot ovat jatkaneet nousu-uralla helmikuun lopusta lähtien. Lähi-idän kriisi on nostanut erityisesti energian hintoja ja sitä kautta kiihdyttänyt inflaatiota. Hillitäkseen hintojen nousua Euroopan Keskuspankki on nostanut talletuskorkoa kahdesti markkinoiden odotusten mukaisesti.

Suomen talous on piristynyt tänä vuonna. Suomen Pankin syksyn väliennusteen mukaan BKT kasvaa 1,7 % vuonna 2026 ja 1,6 % vuonna 2027. Inflaation ennustetaan olevan tänä vuonna 2,4 % ja hidastuvan ensi vuonna 1,4 prosenttiin, kun energian hinnat laskevat. Kasvunäkymistä huolimatta työmarkkinat toipuvat hitaasti ja Suomen julkinen talous on edelleen alijäämäinen.

Työttömyys ja yleinen epävarmuus näkyvät edelleen heikkona kuluttajaluottamuksena. Elinkeinoelämän luottamus on silti pysynyt pitkän aikavälin keskiarvon yläpuolella.

Rakennusteollisuus (RT) ennakoii lokakuun alun suhdannekatsauksessaan, että rakentaminen kasvaa tänä vuonna 2 prosenttia ja ensi vuonna 4 prosenttia. Kasvu on kuitenkin epätasaista: Infra- ja toimitilarakentaminen saavat vauhtia etenkin datakeskushankkeista, kun taas asuntorakentaminen on yhä historiallisen matalalla tasolla.

RT:n mukaan asuntotuotanto laskee tänä vuonna edelleen, eikä käänny kasvuun vielä ensi vuonnakaan. Sijoittajakysyntä on vähäistä, ja julkinen tuettu tuotanto supistuu voimakkaasti. Vapaarahoitteen omistusasuntotuotannon maltillinen kasvu ei riitä korvaamaan muiden aloitusten laskua. Edellytyksiä nousulle alkaa kuitenkin RT:n mukaan olla. Väestönkasvu on pysynyt varsinkin pääkaupunkiseudulla kohtuullisen ripeänä samalla, kun tarjolla olevien omistusasuntojen ja vuokra-asuntojen määrä on alkanut vähentyä.

Valtiovarainministeriön johtaman rakennusalan suhdanneryhmän syyskuun arvion mukaan uusien asuntojen aloitusmäärä ei kasva vuonna 2026. Elpymisen odotetaan alkavan ensi vuoden aikana, kun ylitarjonta vähitellen helpottaa.

Pääkaupunkiseudulla tyhjiä asuntojen määrä on jatkanut laskua. Kehitys on kuitenkin hidasta ja vuokra-asuntojen ylitarjonta ja kova kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkuvat edelleen. Kysynnän ja tarjonnan epätasapaino eivät luo edellytyksiä vuokra-asuntojen uudisrakentamisen laajamittaiselle käynnistämiseksi tai kustannusten nousua vastaaville vuokrankorotuksille.

Tulevina vuosina vuokra-asuntomarkkinan epätasapaino korjaantuu valtion tukeman asuntotuotannon supistuessa. RT:n ennusteen mukaan tuetun kerrostalotuotannon aloitukset vähenevät vuonna 2027 noin 3 000 asuntoon, kun vielä vuonna 2024 niitä oli yli 9 000.

Tilastokeskuksen lokakuun tilastojen mukaan vuokra-asunnossa asui vuoden 2025 lopussa 1,04 miljoonaa asuntokuntaa, 11 000 enemmän kuin vuotta aiemmin. Kymmenessä vuodessa vuokra-asunnossa asuvien asuntokuntien määrä on

kasvanut noin 200 000:lla. Määrällisesti eniten on kasvanut niiden asuntokuntien määrä, joissa vanhin henkilö on vähintään 30-vuotias. Kaikkiaan vuokra-asunnossa asui 1,6 miljoonaa henkilöä vuoden 2025 lopussa.

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.

Kaupunkikehittämisen ja monimuotoista asumista tukevan kaavoituksen jatkaminen on tärkeää, jotta kasvukeskukset pystyvät vastaamaan asukkaiden moninaisiin tarpeisiin myös tulevaisuudessa.

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

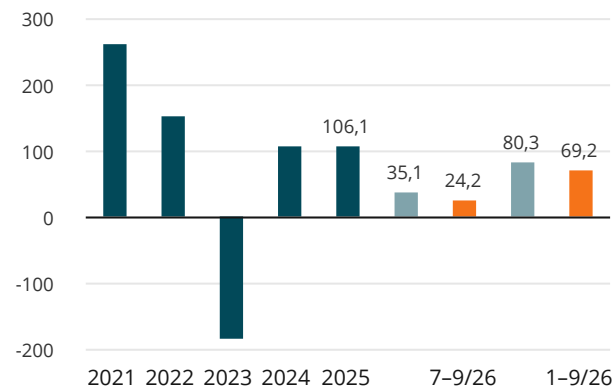
SATO Oyj:n osakkeenomistajat

Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet	kpl	%
Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder)	49 636 928	58,4 %
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 (103 kpl)	215 250	0,3 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.9.2026 oli 85 062 444 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 113. Osakkeiden vaihtuvuus 1.1.–30.9.2026 oli 0,01 prosenttia.

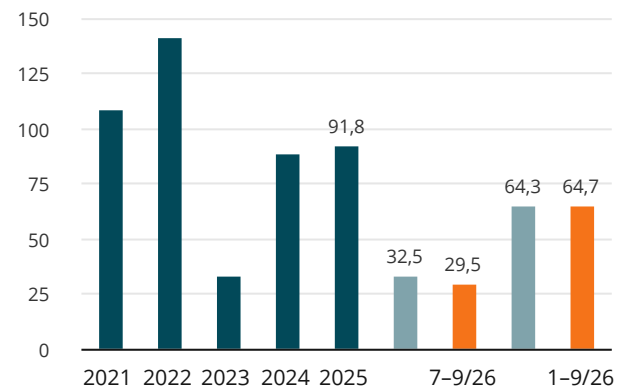
Taloudellinen kehitys

Tulos ennen veroja, milj. €



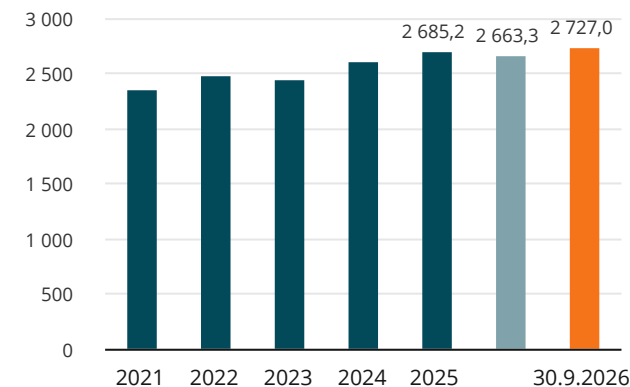
2025 vertailu

Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



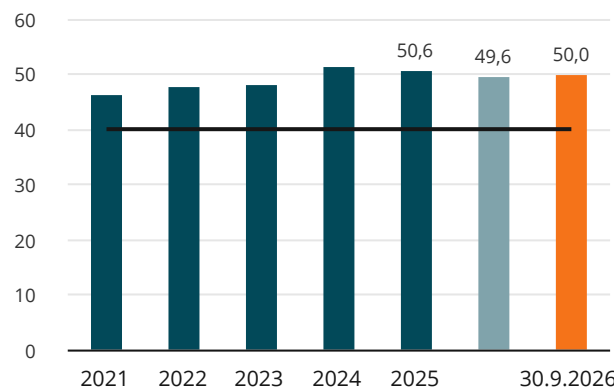
2025 vertailu

Oma pääoma, milj. €



2025 vertailu

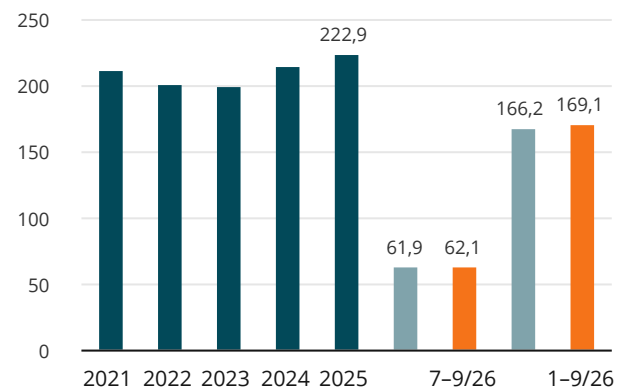
Omavaraisuusaste, %



Tavoite > 40 %

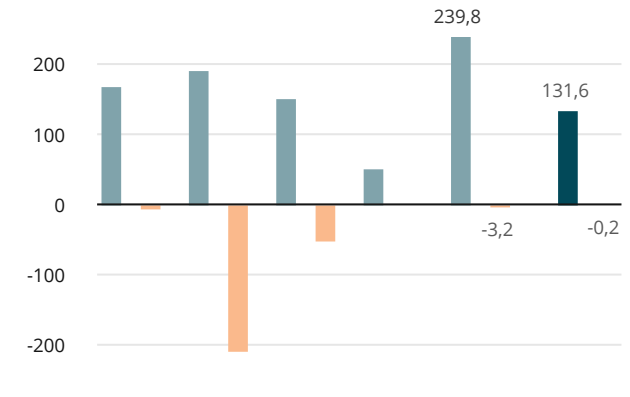
2025 vertailu

Nettovuokratuotto, milj. €



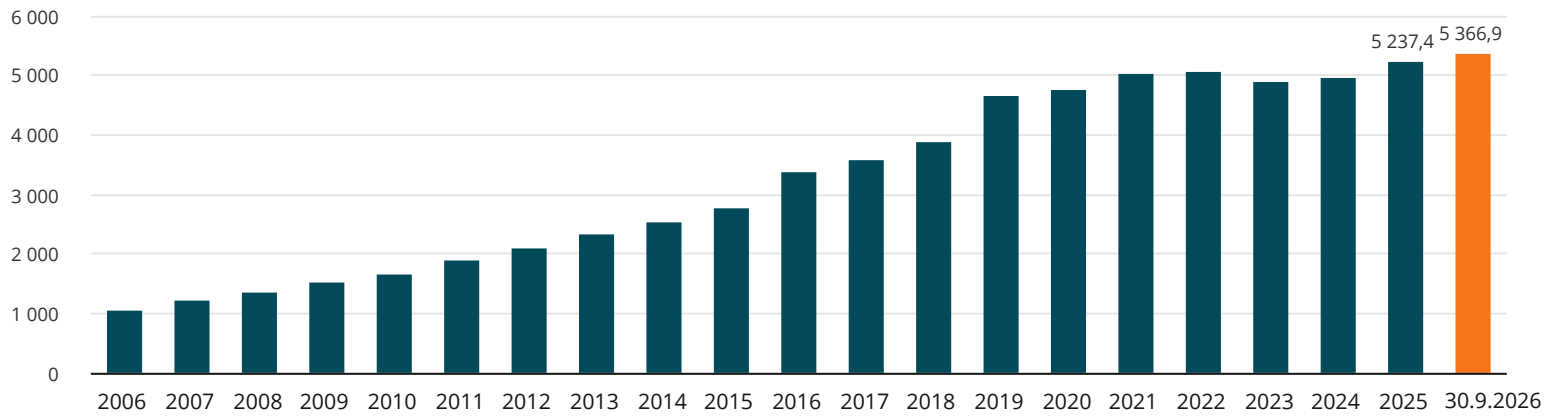
2025 vertailu

Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €

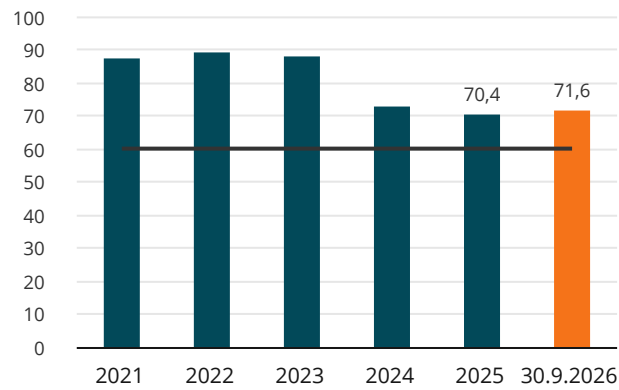


Investoinnit Realisoinnit

Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



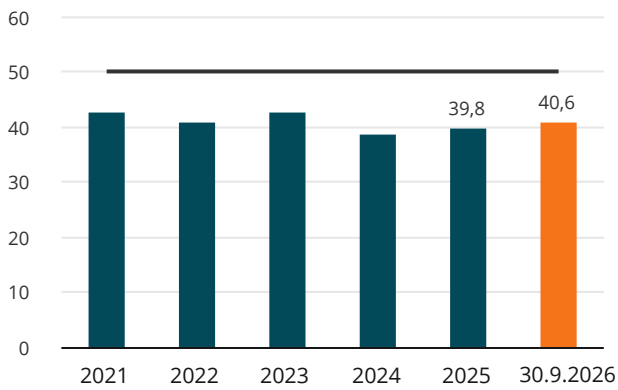
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %*



Tavoite ≥ 60 %

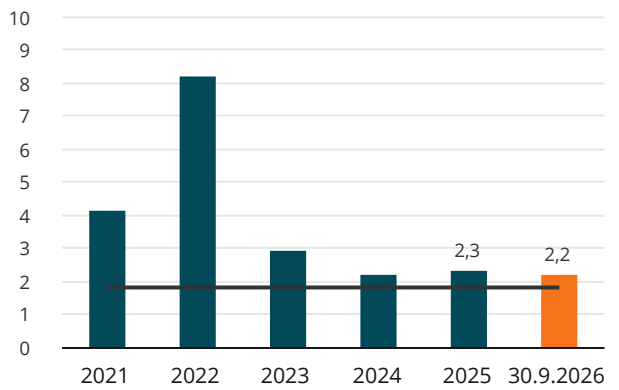
* Ei sisällä nostamattomia luottolimiittejä.

Luototusaste, %



Tavoite < 50 %

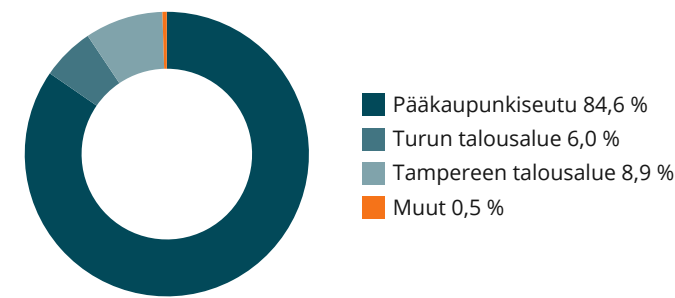
Korkokatekerroin (RI2)*



Tavoite > 1,8x

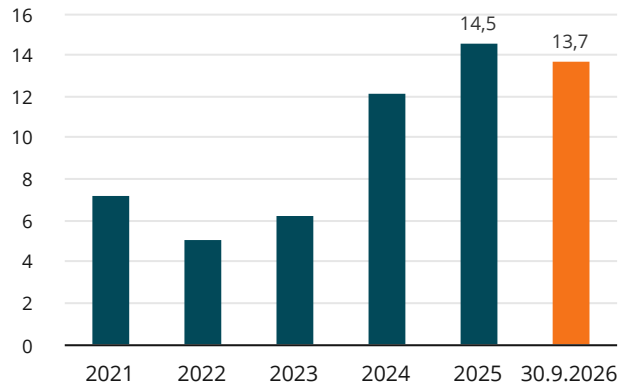
* Tunnusluku on laskettu rullaavasti 12 kuukauden ajalta.

Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.9.2026, %



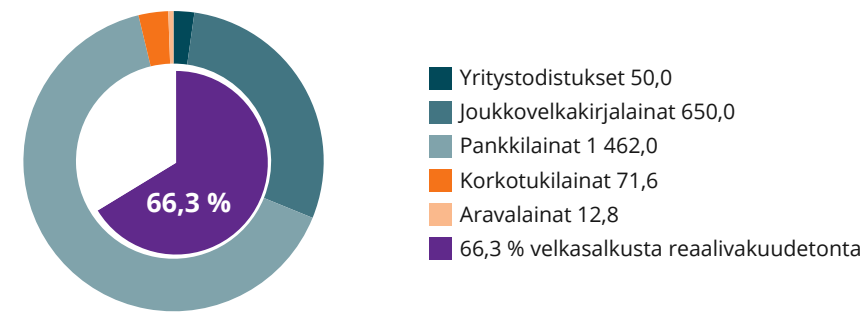
Asunto-omaisuus yhteensä 5 193,2 milj. €

Vakuudellisen velan osuus koko taseesta, %*

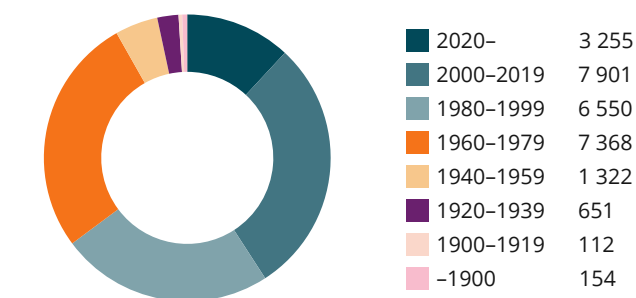


* Q1 2025 alkaen tunnusluku on laskettu vakuudellisten velkojen kirjanpitoarvoista nimellisarvojen sijaan.

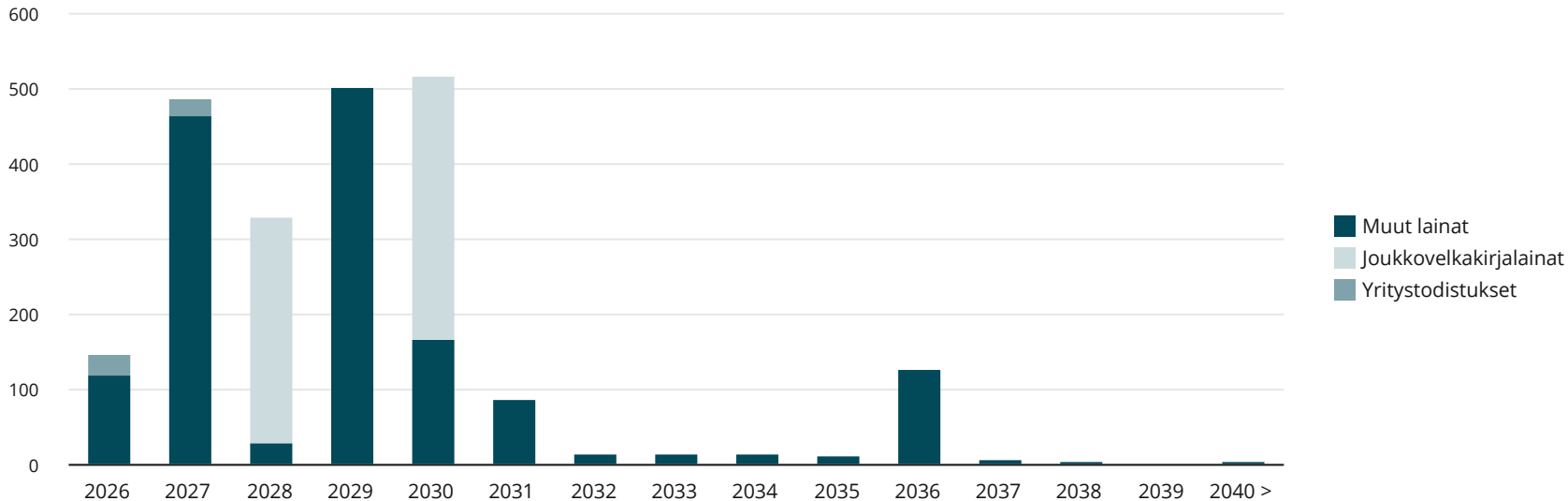
Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 30.9.2026, yht. 2 246,4 milj. €



SATOn asuntojen ikäjakauma 30.9.2026, kpl



Lainojen erääntyminen, milj. €



Konsernin tuloslaskelma, IFRS

milj. €	1.7.-30.9.2026	1.7.-30.9.2025	1.1.-30.9.2026	1.1.-30.9.2025	1.1.-31.12.2025
Liikevaihto	82,1	80,9	244,1	235,5	316,1
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-20,0	-19,0	-75,1	-69,3	-93,2
Nettovuokratuotot	62,1	61,9	169,1	166,2	222,9
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	0,5	0,1	0,9	0,0	0,2
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	-6,0	5,2	-4,1	7,3	8,9
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-9,7	-9,7	-29,7	-29,6	-40,2
Liiketoiminnan muut tuotot	0,1	0,1	0,4	0,1	0,7
Liiketoiminnan muut kulut	-0,1	-1,1	-2,0	-3,0	-4,1
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto	46,8	56,5	134,5	141,0	188,4
Rahoitustuotot	3,1	2,6	9,3	9,1	12,3
Rahoituskulut	-25,7	-24,0	-74,7	-69,8	-94,7
Nettorahoituskulut	-22,6	-21,4	-65,4	-60,7	-82,4
Tulos ennen veroja	24,2	35,1	69,2	80,3	106,1
Tuloverot	-4,8	-7,0	-13,8	-16,1	-21,1
Tilikauden tulos	19,4	28,1	55,3	64,3	84,9
Tilikauden tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	19,4	28,1	55,3	64,3	84,9
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	19,4	28,1	55,3	64,3	84,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton, euroa	0,23	0,33	0,65	0,76	1,00
Laimennettu, euroa	0,23	0,33	0,65	0,76	1,00
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	84,9	84,9	84,9	84,9	84,9



Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

milj. €	1.7.-30.9.2026	1.7.-30.9.2025	1.1.-30.9.2026	1.1.-30.9.2025	1.1.-31.12.2025
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi					
Rahavirran suojaus	9,7	0,6	9,7	-1,0	0,5
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	-1,9	-0,1	-1,9	0,2	-0,1
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi yhteensä	7,8	0,5	7,8	-0,8	0,4
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	7,8	0,5	7,8	-0,8	0,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä	27,1	28,5	63,1	63,5	85,4
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	27,1	28,5	63,1	63,5	85,4
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	27,1	28,5	63,1	63,5	85,4

Konsernitase, IFRS

milj. €	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	5 366,9	5 215,3	5 237,4
Aineelliset hyödykkeet	1,3	1,9	1,7
Aineettomat hyödykkeet	7,2	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	8,3	4,1	8,3
Johdannaissaamiset	24,3	13,6	15,1
Saamiset	0,0	2,6	0,0
Laskennalliset verosaamiset	6,1	7,1	6,7
Yhteensä	5 414,8	5 252,2	5 276,8
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	30,0	31,9	15,2
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	3,0	7,2	1,2
Rahavarat	4,0	75,7	15,4
Yhteensä	37,1	114,9	31,9
Varat yhteensä	5 451,8	5 367,1	5 308,7
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos- ja muut rahastot	20,1	11,2	12,3
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	314,8	314,8	314,8
Kertyneet voittovarot	2 344,2	2 289,4	2 310,1
Yhteensä	2 727,2	2 663,5	2 685,3
Määräysvallattomien omistajien osuus	-0,2	-0,2	-0,2
Oma pääoma yhteensä	2 727,0	2 663,3	2 685,2

milj. €	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	378,3	373,5	373,1
Varaukset	1,2	1,4	1,3
Vuokrasopimusvelat	59,8	55,8	60,9
Johdannaisvelat	0,0	0,5	0,1
Korolliset velat	1 917,8	1 871,6	1 906,2
Yhteensä	2 357,0	2 302,7	2 341,5
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	60,8	65,2	60,4
Varaukset	0,3	0,5	0,5
Vuokrasopimusvelat	6,3	6,0	6,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,0	0,0	0,0
Korolliset velat	300,4	329,3	215,1
Yhteensä	367,8	401,1	282,0
Velat yhteensä	2 724,8	2 703,8	2 623,6
Oma pääoma ja velat yhteensä	5 451,8	5 367,1	5 308,7

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

milj. €	1.7.–30.9.2026	1.7.–30.9.2025	1.1.–30.9.2026	1.1.–30.9.2025	1.1.–31.12.2025
Liiketoiminnan rahavirrat					
Tilikauden tulos	19,4	28,1	55,3	64,3	84,9
Oikaisut:					
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	7,1	-4,1	7,1	-3,9	-4,5
Sijoituskiinteistöjen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	-0,5	-0,2	-1,1	-0,2	-0,5
Muut oikaisut	0,0	0,1	0,0	0,2	-0,1
Korkokulut ja muut rahoituskulut	25,7	24,0	74,7	69,8	94,7
Korkotuotot	-3,1	-2,6	-9,3	-9,1	-12,3
Osinkotuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verot	4,8	7,0	13,8	16,1	21,1
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	53,4	52,3	140,5	137,1	183,3
Käyttöpääoman muutos:					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-10,2	-4,8	-14,1	-16,1	3,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-1,8	0,3	8,0	11,8	5,2
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-21,4	-12,1	-75,7	-64,6	-85,6
Saadut korot	2,6	2,0	8,5	9,0	11,9
Maksetut verot	-3,4	-7,8	-11,8	-19,2	-18,5
Liiketoiminnan nettorahavirta	19,2	29,8	55,4	58,0	99,7
Investointien rahavirrat					
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-15,3	-208,1	-133,3	-244,2	-264,5
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,4	-0,4	-1,5	-1,2	-2,1
Saadut maksut lainasaamisista ja velkakirjasijoituksista	-	0,0	-	0,0	0,0
Sijoituskiinteistöjen realisointi	0,4	3,3	1,1	10,2	10,9
Investointien nettorahavirta	-15,4	-205,2	-133,7	-235,1	-255,7

milj. €	1.7.–30.9.2026	1.7.–30.9.2025	1.1.–30.9.2026	1.1.–30.9.2025	1.1.–31.12.2025
Rahoituksen rahavirrat					
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	-37,6	-36,7	28,8	64,2	-3,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot	50,0	495,3	247,2	645,3	695,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-15,2	-212,2	-185,3	-485,4	-549,6
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-0,6	-0,6	-2,5	-2,5	-2,4
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	-	-	-21,2	-	-
Rahoituksen nettorahavirta	-3,4	245,6	66,9	221,6	140,1
Rahavarojen muutos					
Rahavarat kauden alussa	3,7	5,5	15,4	31,3	31,3
Rahavarat kauden lopussa	4,0	75,7	4,0	75,7	15,4

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

	Emoyhtiön omistajien osuus					Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä	
milj. €	Osakepääoma	Arvonmuutos- ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot			Yhteensä
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	-	7,8	-	-	-	7,8	-	7,8
Tilikauden tulos	-	-	-	-	55,3	55,3	0,0	55,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	7,8	-	-	55,3	63,1	0,0	63,1
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	-	7,8	-	-	34,1	41,9	0,0	41,9
Oma pääoma 30.9.2026	4,4	20,1	43,7	314,8	2 344,2	2 727,2	-0,2	2 727,0

	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräysvallattomien omistajien osuus	
milj. €	Osakepääoma	Arvonmuutos- ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2025	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	-	-0,8	-	-	-	-0,8	-	-0,8
Tilikauden tulos	-	-	-	-	64,3	64,3	0,0	64,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	-0,8	-	-	64,3	63,5	0,0	63,5
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-	-	-	-
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	-	-	-	-	-
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	-	-	-
Oman pääoman muutokset yhteensä	-	-0,8	-	-	64,3	63,5	0,0	63,5
Oma pääoma 30.9.2025	4,4	11,2	43,7	314,8	2 289,4	2 663,5	-0,2	2 663,3

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 asutussijoittamisesta. 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 summaluvusta. 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 esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

Osavuositarkastuksen laadinnassa on noudatettu samoja laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuosittain päätöksessä 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-tulkinnoin 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 on saattanut IFRS 18:n vaikutusarvioinnin päätökseen. Standardi tulee muuttamaan tuloslaskelman ja rahavirtalaskelman esittämistapaa sekä lisäämään tiettyjä liitetietovaatimuksia. Muutosten ei kuitenkaan arvioida olevan merkittäviä. SATO aikoo ottaa käyttöön IFRS 18:n sekä muut mahdolliset uudet ja muutetut standardit ja tulkinnat niiden tullessa voimaan.

3. Myytyjen sijoituskiinteistöjen tulosvaikutus

milj. €	7-9/2026	7-9/2025	1-9/2026	1-9/2025	1-12/2025
Tuotot sijoitusasuntojen myynnistä					
Sijoitusasuntojen myyntituotot	0,2	2,9	0,2	3,2	3,3
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-0,2	-2,8	-0,2	-3,1	-3,2
Yhteensä	0,0	0,1	0,0	0,1	0,1
Tuotot maa-alueiden myynnistä					
Maa-alueiden myyntituotot	0,2	0,0	0,9	6,2	6,8
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	0,3	0,0	0,0	-6,3	-6,7
Yhteensä	0,5	0,0	0,9	-0,1	0,2
Yhteensä	0,5	0,1	0,9	0,0	0,2

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

4. Liiketoiminnan muut tuotot

milj. €	7-9/2026	7-9/2025	1-9/2026	1-9/2025	1-12/2025
Liiketoiminnan muut tuotot					
Uudisasuntojen myyntituotot	-	0,8	-	0,8	0,9
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	0,0	-0,8	0,2	-1,0	-1,1
Muut tuotot	0,1	0,1	0,3	0,3	0,9
Yhteensä	0,1	0,1	0,4	0,1	0,7

5. Rahoitustuotot ja -kulut

milj. €	7-9/2026	7-9/2025	1-9/2026	1-9/2025	1-12/2025
Rahoitustuotot					
Korkotuotot lainoista	0,0	0,2	0,5	0,8	1,3
Korkotuotot johdannaisista	3,2	2,4	8,7	8,3	11,0
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	-	-	0,0	0,0	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos tulosvaikutteisesti kirjatui- sta rahoitusvaroista	-	-	0,0	-	-
Yhteensä	3,1	2,6	9,3	9,1	12,3

milj. €	7-9/2026	7-9/2025	1-9/2026	1-9/2025	1-12/2025
Rahoituskulut					
Korkokulut jaksetettuun hankintameno- on kirjatui- sta rahoitusveloista	-20,6	-19,2	-59,3	-56,7	-76,5
Korkokulut johdannaisista	-2,2	-1,7	-6,5	-4,6	-6,7
Korkokulut vuokrasopimusveloista*	-1,0	-0,9	-3,0	-2,7	-3,6
Valuuttakurssitappiot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos tulosvaikutteisesti kirjatui- sta rahoitusveloista	-	-0,1	-0,3	-0,3	-0,5
Muut rahoituskulut	-1,9	-2,1	-5,6	-5,4	-7,4
Yhteensä	-25,7	-24,0	-74,7	-69,8	-94,7
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-22,6	-21,4	-65,4	-60,7	-82,4

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



6. Sijoituskiinteistöt

milj. €	1-9/2026	1-9/2025	1-12/2025
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	5 237,4	4 971,4	4 971,4
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt	100,7	219,7	220,0
Lisäinvestoinnit	32,7	24,5	44,9
Myydyt sijoituskiinteistöt	-0,2	-10,7	-11,3
Aktivoidut vieraan pääoman menot	-	0,0	0,0
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä	0,1	1,4	1,2
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta	-4,1	7,3	8,9
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	0,4	1,7	2,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	5 366,9	5 215,3	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 realisointoja.

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 asutokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

Osaan asuntoja kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta asuntoja omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokramääritykseen 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 arviointimetoista, 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 arvonmuutokset analysoidaan kvartaalin arvonmäärityksen yhteydessä. Käyvän arvon 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 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. Tuottovaateet 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, jollei 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. €	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Tuottoarvo	5 043,5	4 896,6	4 918,2
Tasearvo	265,8	261,1	261,1
Omistetut sijoituskiinteistöt yhteensä	5 309,3	5 157,6	5 179,4
Käyttöoikeuskiinteistöt	57,6	57,7	58,0
Sijoituskiinteistöt yhteensä	5 366,9	5 215,3	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. €	1-9/2026	1-9/2025	1-12/2025
Kirjanpitoarvo kauden alussa	1,7	2,6	2,6
Lisäykset	0,1	0,0	0,1
Vähennykset	-0,8	-0,4	-1,4
Vähennysten kertyneet poistot	0,7	0,4	1,3
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0
Kauden poistot ja arvonalentumiset	-0,5	-0,7	-1,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	1,3	1,9	1,7

8. Aineettomat hyödykkeet

milj. €	1-9/2026	1-9/2025	1-12/2025
Kirjanpitoarvo kauden alussa	7,1	6,7	6,7
Lisäykset	1,7	1,3	2,4
Vähennykset	-	-	-1,0
Vähennysten kertyneet poistot	-	-	1,0
Siirrot erien välillä	-	-	-
Kauden poistot ja arvonalentumiset	-1,6	-1,6	-2,1
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	7,2	6,5	7,1

9. Vuokrasopimukset

Käyttöoikeusomaisuuserät

milj. €	1-9/2026	1-9/2025	1-12/2025
Käyttöoikeuskiinteistöt			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	58,0	56,7	56,7
Sopimuskannan uudelleenarvostus	0,4	1,7	2,3
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	-0,8	-0,7	-1,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	57,6	57,7	58,0

Muut käyttöoikeusomaisuuserät, toimitilat

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

Muut käyttöoikeusomaisuuserät, autot

Kirjanpitoarvo kauden alussa	2,7	0,9	0,9
Lisäykset	1,3	1,0	2,2
Vähennykset	0,0	-	0,0
Sopimuskannan uudelleenarvostus	0,0	0,0	0,0
Kauden poistot	-0,6	-0,2	-0,3
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	3,3	1,7	2,7

Kirjanpitoarvo kauden alussa yhteensä	66,3	60,8	60,8
Kirjanpitoarvo kauden lopussa yhteensä	66,0	61,7	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. €	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
Pitkäaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	53,0	53,1	54,0
Muista vuokrasopimuksista, toimitilat	4,4	1,4	4,9
Muista vuokrasopimuksista, autot	2,4	1,3	2,0
Yhteensä	59,8	55,8	60,9
Lyhytaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	4,4	4,3	4,4
Muista vuokrasopimuksista, toimitilat	1,0	1,3	1,0
Muista vuokrasopimuksista, autot	1,0	0,5	0,7
Yhteensä	6,3	6,0	6,1
Vuokrasopimusvelat yhteensä	66,1	61,8	67,0

10. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.9.2026 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. €	1-9/2026	1-9/2025	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 maksettiin 1.4.2026.

II. Korolliset velat

milj. €	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
Korolliset velat			
Yritystodistukset	49,5	88,1	20,9
Joukkovelkakirjalainat	628,7	575,7	577,1
Pankkilainat	1 455,6	1 442,6	1 429,4
Korkotukilainat	71,6	77,8	77,2
Aravalainat	12,8	16,7	16,6
Yhteensä	2 218,2	2 200,9	2 121,2

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun kesikorko oli 3,6 % (3,4) ja keskimaturiteetti 2,8 vuotta (3,4). Kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden oli 61,9 % (60,2) pois lukien lyhytaikaisena nostetut velat.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400,0 milj. € (400,0), josta oli raportointihetkellä käyttämättä 350,0 milj. € (311,0), sitovia luottolimiittejä 600,0 milj. € (600,0), joista oli raportointihetkellä käyttämättä 600,0 milj. € (600,0), sekä ei-sitova luottolimiitti 20,0 milj. € (5,0), josta raportointihetkellä oli käyttämättä 19,8 milj. € (5,0).

SATOn rahoitusopimukseen 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 71,6 % (70,7), luototusaste oli 40,6 % (40,2), vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta 13,7 % (14,5), korkokatekerroin 2,2 (2,2) sekä vapaan omaisuuden määrä vakuudettomista veloista 261,7 % (262,3).

12. Johdannaiset

milj. €	Positiivinen	30.9.2026 Negatiivinen	Netto	30.9.2025 Netto	31.12.2025 Netto
Johdannaissopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	24,6	0,0	24,6	13,4	14,9
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	-	-	-	0,5	0,3
Yhteensä	24,6	0,0	24,6	13,9	15,2

milj. €	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	483,0	458,0	488,0
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	-	50,0	50,0
Yhteensä	483,0	508,0	538,0

Katsauskauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvomuutosrahastoon 7,8 milj. € (-0,8). Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Korkosuojaukset erääntyvät pääosin 1–10 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimukseen sovelletaan vastapuolittain netotussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.



13. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

milj. €	30.9.2026			30.9.2025		
	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	0,6	-	-	1,0	-
Johdannaissaamiset	-	24,6	-	-	14,3	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	11,7	-	-	8,3	-
Rahavarat	-	4,0	-	-	75,7	-
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	614,4	-	-	573,5	-	-
Muut lainat	-	1 596,0	-	-	1 622,6	-
Johdannaisvelat	-	0,0	-	-	0,5	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	10,5	-	-	18,8	-

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 käypiä arvoja ja tasolla 3 todentamattomiin syöttötietoihin perustuvia käypiä arvoja.

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

14. Varaukset

milj. €	2026	2025
Reklamaatiokuluvaraus 1.1.	1,8	1,9
Varausten lisäykset	-	0,1
Käytetyt varaukset	0,0	-0,1
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,3	0,0
Reklamaatiokuluvaraus 30.9.	1,4	1,9

milj. €	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
Pitkäaikaiset varaukset	1,2	1,4	1,3
Lyhytaikaiset varaukset	0,3	0,5	0,5
Yhteensä	1,4	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 30.9.2026.



15. Rahavirtalaskelman liitetiedot

milj. €	7-9/2026	7-9/2025	1-9/2026	1-9/2025	1-12/2025
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa					
Poistot ja arvonalentumiset	1,1	1,2	3,3	3,4	4,5
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	6,0	-5,2	4,1	-7,3	-8,9
Varausten muutos	0,0	-0,1	-0,4	0,0	-0,1
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	7,1	-4,1	7,1	-3,9	-4,5

milj. €	7-9/2026	7-9/2025	1-9/2026	1-9/2025	1-12/2025
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana					
Korolliset velat kauden alussa	2 218,9	1 953,1	2 121,2	1 970,1	1 970,1
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	-2,8	246,3	90,7	224,1	142,6
Ei-rahamääräiset muutokset:					
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä	2,1	2,0	6,1	5,5	7,4
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	0,0	-0,5	0,1	1,2	1,1
Korolliset velat kauden lopussa	2 218,2	2 200,9	2 218,2	2 200,9	2 121,2

16. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

milj. €	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	748,6	780,0	769,2
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	1 548,6	1 574,0	1 569,7
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Rs-takaukset	1,1	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	4,4	3,2	4,6
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	0,3	0,3	0,3
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	0,9	0,8	0,8
Esisopimukset kehityshankkeista, joissa kaava- tai muu ehto	19,0	17,9	17,9

17. Lähipiiritapahtumat

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat SATO Oyj sekä sen emo-, sisar-, tytär-, yhteis- ja osakkuusyritykset. Lähipiiriin luetaan osakkeenomistaja, kun sillä on raportoivassa yhteisössä välitön tai välillinen määräysvalta tai yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta ja henkilö, joka on SATO-konsernin tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö tai avainhenkilön läheinen perheenjäsen. Omistajien, joiden omistusosuus SATOssa on 20 % tai enemmän, katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden ollessa alle 20 % luetaan omistaja lähipiiriin, kun sillä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta.

Vuonna 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. €	1-9/2026	1-9/2025	1-12/2025
Laajennetun johtoryhmän työsuhde-etuuksien henkilöstömenot			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,6	1,7	1,8
Yhteensä	1,6	1,7	1,8

Palkitsemisjärjestelmät

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

18. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

Ei olennaisia tapahtumia raportointikauden päättymisen jälkeen.



Tunnusluvut, konserni

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1-9/2026	1-9/2025	2025	2024	2023	2022	2021
Liikevaihto, milj. €	244,1	235,5	316,1	304,1	288,4	291,2	298,3
Nettovuokratuotto, milj. €	169,1	166,2	222,9	214,4	198,7	200,4	210,6
Liikevoitto, milj. €	134,5	141,0	188,4	185,6	-113,6	198,9	304,5
Nettorahoituskulut, milj. €	-65,4	-60,7	-82,4	-80,1	-72,2	-47,0	-45,1
Tulos ennen veroja, milj. €	69,2	80,3	106,1	105,4	-185,8	151,9	259,4
Taseen loppusumma, milj. €	5 451,8	5 367,1	5 308,7	5 059,6	5 085,0	5 184,7	5 091,4
Oma pääoma, milj. €	2 727,0	2 663,3	2 685,2	2 599,8	2 435,0	2 480,9	2 351,3
Korolliset velat, milj. €	2 218,2	2 200,9	2 121,2	1 970,1	2 159,2	2 145,7	2 169,5
Sijoitetun pääoman tuotto (ROIC), %	3,7 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	-2,5 %	4,3 %	6,7 %
Oman pääoman tuotto (ROE), %	2,7 %	3,3 %	3,2 %	3,3 %	-6,3 %	5,0 %	9,1 %
Omavaraisuusaste, %	50,0 %	49,6 %	50,6 %	51,4 %	47,9 %	47,8 %	46,2 %
Luototusaste, %	40,6 %	40,2 %	39,8 %	38,6 %	42,4 %	40,7 %	42,5 %
Korkokatekerroin (R12)****	2,2	2,2	2,3	2,2	2,9	8,2	4,1
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %	71,6 %	70,7 %	70,4 %	73,0 %	87,7 %	89,2 %	87,5 %
Vakuudellisen velan osuus koko taseesta, %***	13,7 %	14,5 %	14,5 %	12,1 %	6,2 %	5,0 %	7,2 %
Henkilöstö keskimäärin*	335	321	319	315	333	328	276
Henkilöstö kauden lopussa	328	313	314	300	323	325	313
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos / osake, €	0,65	0,76	1,00	1,04	-2,72	2,13	3,64
Oma pääoma / osake, €**	32,12	31,37	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. €	58,0	58,8	78,2	74,4	58,7	88,5	101,6
Operatiivinen tulos / osake, €	0,68	0,69	0,92	0,92	1,04	1,56	1,79
Nettovarallisuus, milj. €	3 079,7	3 018,8	3 039,6	2 949,8	2 767,5	2 849,4	2 779,3
Nettovarallisuus / osake, €	36,28	35,56	35,80	34,75	48,88	50,33	49,09
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	64,7	64,3	91,8	88,2	32,9	141,3	107,9
Operatiivinen kassavirta / osake (CEPS), €	0,76	0,76	1,08	1,09	0,58	2,50	1,91

Tunnusluvut vuosineljänneksittäin	Q3 2026	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025
Liikevaihto, milj. €	82,1	81,9	80,1	80,6	80,9	77,5	77,2
Nettovuokratuotto, milj. €	62,1	60,8	46,2	56,7	61,9	57,5	46,8
Liikevoitto, milj. €	46,8	49,8	37,9	47,4	56,5	46,1	38,4
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta, milj. €	-6,0	0,8	1,0	1,6	5,2	0,7	1,4
Nettorahoituskulut, milj. €	-22,6	-22,0	-20,8	-21,7	-21,4	-19,2	-20,1
Tulos ennen veroja, milj. €	24,2	27,8	17,1	25,7	35,1	26,9	18,3
Tulos / osake, €	0,23	0,26	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	84,9	84,9
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj. €	14,8	11,3	105,5	20,4	207,5	8,0	3,9
prosentteina liikevaihdesta	18,0 %	13,8 %	131,7 %	25,3 %	256,6 %	10,3 %	5,1 %
Operatiiviset tunnusluvut vuosineljänneksittäin							
Operatiivinen tulos, milj. €	23,8	21,8	12,5	19,4	24,0	21,6	13,3
Operatiivinen tulos / osake, €	0,28	0,26	0,15	0,23	0,28	0,25	0,16
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	29,5	16,8	18,4	27,5	32,5	9,0	22,8
Operatiivinen kassavirta / osake (CEPS), €	0,35	0,20	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		Operatiivinen tulos, € =	Tilikauden tulos, IFRS –/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos – Sijoitusasuntojen luovutusvoitot + Sijoitusasuntojen luovutustappiot –/+ Uudisasuntomyyntin myyntikate huomioiden myynnin ja markkinoinnin kulut –/+ Tonttirealisointien myyntikate –/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos –/+ Edellisten erien laskennalliset verot – Määräysvallattomien osuus	
Sijoitetun pääoman tuotto (ROIC), % =	Liikevoitto	x 100			
	Taseen loppusumma keskimäärin kauden aikana – korottomat velat keskimäärin kauden aikana				
Oman pääoman tuotto (ROE), % =	Tilikauden tulos	x 100			
	Oma pääoma keskimäärin kauden aikana				
Omavaraisuusaste, % =	Oma pääoma	x 100	Nettovarallisuus, € =	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma –/+ Johdannaisinstrumenttien käypä arvo (netto), ilman veroja –/+ Laskennalliset verosaamiset ja -velat (netto)	
	Taseen loppusumma				
Luototusaste, % =	Korolliset velat – Rahavarat	x 100			
	Taseen loppusumma – Rahavarat				
Korkokatekerroin (R12) =	Liikevoitto –/+ Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat – Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo + Poistot		Operatiivinen kassavirta (CE), € =	Liikevoitto +/- Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta + Poistot +/- Varausten muutokset +/- Etuuspohjaiset eläkekulut – Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut – Kassavirtavaikutteiset verot +/- Muut erät	
	Nettorahoituskulut				
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, % =	Taseen loppusumma – Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	x 100			
	Taseen loppusumma				
Vakuudellisen velan osuus koko taseesta, % =	Vakuudelliset velat	x 100			
	Taseen loppusumma				
Tulos / osake, € =	Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos				
	Osakkeiden laimentamaton lukumäärä keskimäärin kauden aikana				
Oma pääoma / osake, € =	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
	Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden päätöspäivänä				



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



Facebook



Instagram



TikTok



LinkedIn