

# SATON VUOSIKERTOMUS 2021



# SISÄLLYS

## SATO 2021 ..... 3

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| SATO lyhyesti .....            | 3 |
| Taloudelliset avainluvut ..... | 4 |
| Toimitusjohtajan katsaus ..... | 5 |

## HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS ..... 6

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Toimintaympäristö .....                             | 7  |
| Strategia .....                                     | 8  |
| Liikevaihto ja tulos .....                          | 9  |
| Taloudellinen asema ja rahoitus .....               | 9  |
| Konsernirakenne .....                               | 9  |
| Asuntoliiketoiminta .....                           | 11 |
| Sijoituskiinteistöt .....                           | 14 |
| Vastuullisuus .....                                 | 15 |
| Ympäristövaikutukset .....                          | 16 |
| Kehitystoiminta .....                               | 16 |
| Katsauskauden jälkeiset tapahtumat .....            | 16 |
| Riskienhallinta .....                               | 16 |
| Vireillä olevat oikeudenkäynnit .....               | 17 |
| Osakkeet .....                                      | 17 |
| Henkilöstö .....                                    | 17 |
| Osakkeenomistajien nimitystoimikunta .....          | 17 |
| Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat ..... | 17 |
| Johtoryhmän jäsenet .....                           | 17 |
| Näkymät .....                                       | 17 |
| Hallituksen voitonjakoehdotus .....                 | 18 |
| Osakkeiden jakauma .....                            | 18 |

## TILINPÄÄTÖS ..... 19

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Konsernitilinpäätös, IFRS .....   | 20 |
| Emoyhtiön tilinpäätös, FAS .....  | 59 |
| Tilintarkastuskertomus .....      | 69 |
| Viisivuotiskatsaus .....          | 72 |
| Tietoja osakkeenomistajille ..... | 74 |

## HALLINNOINTI .....76

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Riskienhallinta .....                            | 77 |
| Vastuullisuuden johtaminen .....                 | 79 |
| Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä ..... | 80 |
| Palkka- ja palkkioselvitys .....                 | 85 |
| Hallitus .....                                   | 86 |
| Johtoryhmä .....                                 | 88 |





## SATO LYHYESTI

SATO on yksi Suomen johtavia vuokranantajia. Tavoitteemme on rakentaa kukoistavia ja elinvoimaisia kaupunkeja, viihtyisiä kotitaloja ja monimuotoisia asuinympäristöjä, jotka kestävät seuraaville sukupolville. Tarjoamme asukkaillemme koteja kaupungissa hyvien joukkoliikennetyhteyksien varrella ja kehitämme heille asumisen arkea helpottavia palveluja.

Omistamme, rakennutamme, ostimme ja korjaamme kaupunkikoteja, joissa asiakkaidemme on turvallista, huoletona ja mukavaa asua. Mahdollis-

tamme asukkaillemme vastuullisen tavan asua, ja kannustamme heitä kestäviin valintoihin arjessa.

Omistuksessamme on lähes 27 000 SATOkotia Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa. Isona vuokranantajana kannamme vastuuta kaupunkien kehittämisestä ja asumisen ympäristövaikutuksista. Investoimme asukkaidemme toiveita vastaaviin vuokra-asuntoihin hyvien joukkoliikennetyhteyksien äärelle ja kasvamme kannattavasti. Kasvatamme omaisuuden arvoa investoinnin ja realisoinnin sekä korjaustoiminnalla.

### KOLME TÄHTÄÄ GRESB - VASTUULLISUUSVERTAILUSSA

Osallistuimme seitsemättä kertaa Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -vastuullisuusvertailuun. SATO sai kolme tähteä asteikolla yhdestä viiteen mitattuna. Tutkimuksen mukaan SATOn vahvuuksia vastuullisuudesta raportoinnin lisäksi ovat riskienhallinta, asukastyytyväisyys ja yhteisöllisyys, sidosryhmien sitouttaminen, seurannan kattavuus sekä läpinäkyvyys toimintaperiaatteissa ja raportoinnissa.



GRESB  
★★★★☆ 2021

### MEGATRENDIT: VÄESTÖNMUUTOS, ILMASTONMUUTOS, DIGITALISOITUMINEN, VASTUULLISUUS



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

# 50 000

ASUKASTA VUODEN LOPUSSA

# 313

SATOLAISTA VUODEN LOPUSSA

# 27 000

SATOKOTIA SUOMEN SUURIMMISSA KASVUKESKUKSISSA JA PIETARISSA

# TALOUDELLISET AVAINLUVUT

## 94,9 %

### TALOUDELLINEN VUOKRAUS- ASTEEMME HEIKENTYI

Vuokrausasteen heikkenemiseen vaikuttivat pääasiassa koronapandemiasta aiheutunut yleinen epävarmuus, lisääntynyt vuokra-asuntotarjonta pääkaupunkiseudulla sekä vuokranantajien kesken kiristynyt kilpailu.

## 42,5 %

### LUOTOTUSASTEEMME PARANTUI

Konsernin luototusaste oli vuoden lopussa 42,5 prosenttia.

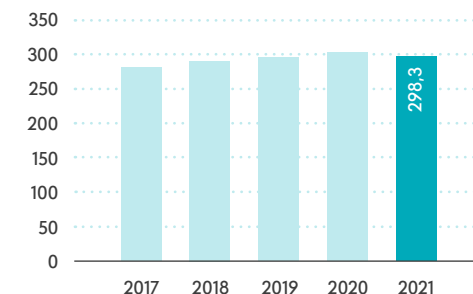
## 2 351,3 milj. €

### OMA PÄÄOMA VAHVISTUI

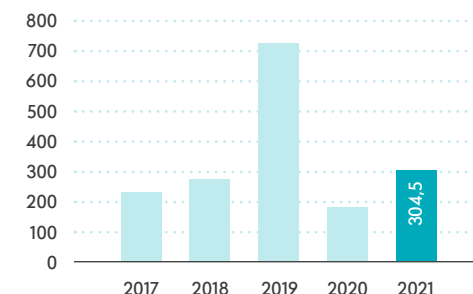
*Kertomusvuonna valmistui 235 vuokra-asuntoa ja 71 omistusasuntoa, kaikki pääkaupunkiseudulle.*



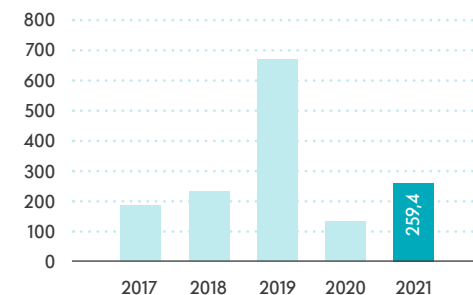
Liikevaihto, milj. €



Liikevoitto, milj. €



Tulos ennen veroja, milj. €



# TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Vuokra-asuntomarkkina on mielenkiintoisessa vaiheessa: vuokralla asuminen on yleistynyt viime vuosina ja samalla vuokra-asuntojen tarjonta on kasvanut uudistuotannon kautta. Alkuvuonna 2020 alkanut koronapandemia on lisännyt kuluttajien epävarmuutta, heikentänyt palvelusektorin työllisyyttä, lisännyt etäopiskelua ja -työskentelyä sekä vaikuttanut vuokra-asuntojen kysyntään. Kilpailutilanne vuokranantajien kesken on kiristynyt ja vuokralaisten valinnan mahdollisuuksien kasvaessa onnistunut asiakaskokemus onkin entistä tärkeämmässä roolissa.

Tähän haasteeseen olemme vastanneet muokkaamalla organisaatiota ja parantamalla palveluprosessejamme. Haluamme olla tiiviisti läsnä asiakkaidemme arjessa voidaksemme palvella heitä parhaalla mahdollisella tavalla. Kertomusvuonna kehitimme ja tehostimme asiakas- ja ylläpidon prosessejamme sekä uudistimme digitaalista palveluympäristöämme. Muutokset tehostivat asiakaspalvelumme ja vuokrausamme päivittäistä työtä ja näkyvät asiakkaillemme entistä sujuvampana asiointina. Kertomusvuonna laajensimme talomestari-toimintamallia edelleen pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. SATOn omien talomestareiden vastuulla ovat asuntojen ja talojen kiinteistötekniset työt. Vuoden 2021 lopussa SATOssa työskenteli jo yli 50 talomestaria.

Alkuvuoden jälkeen SATOn taloudellinen vuokrausaste kääntyi hienoiseen kasvuun koronarajoitusten lieventyessä. Kysyntä normalisoitui kesän aikana Tampereen ja Turun sekä muun Suomen alueilla. Erityisesti pääkaupunkiseudulla lisääntynyt asuntotarjonta on kuitenkin pitänyt kilpailutilanteen vuokranantajien kesken kireänä ja se näkyi kertomusvuonna SATOn liiketoiminnassa korkeana vaihtuvuutena ja sitä kautta taloudellisen vuokrausasteen heikkenemisenä sekä keskimääräisten vuokrien lievänä alentumisena.

Loppuvuodesta 2021 julkaisimme kirkastetun strategiamme, jonka painopisteinä ovat asiakaskokemus, vastuullisuus ja kestävä asuminen sekä satolaiset. Strategiatyöhön osallistui kertomusvuonna joukko satolaisia eri puolilta organisaatiota. Osana strategian sisäistä jalkautusta lähdimme yhteiselle muutosmatkalle, jonka tavoitteena on kirkastaa mitä strategia tarkoittaa jokaiselle satolaiselle, vahvistaa yhteistä kulttuuriamme ja uudistaa kehittämisen toimintatapojamme.

Kertomusvuonna panostimme SATOssa monin eri tavoin henkilöstömme hyvinvoinnin edistämiseen. Satolaisten hyvinvoinnin tukeminen näkyi myös henkilöstötutkimuksen tuloksissa. Olen erityisen iloinen, että syksyllä 2021 toteutetun SATO Syke -henkilöstötutkimuksemme tulokset parantuivat kaikilla mitatuilla osa-alueilla edellisvuoteen verrattuna. Tutkimuksen mukaan SATOn sisäinen työnantajakuva on vahva. Satolaisia oli vuoden lopussa 313. Henkilöstömäärän kasvu johtuu pääosin talomestari-mallin laajennuksesta.

Jatkoimme kertomusvuonna vastuullisuustyötämme, jota ohjaavat SATOn strategia ja vastuullisuusohjelmamme vuosille 2019–2022. Ohjelmassa painottuvat hiilineutraalit kaupungit sekä asukkaiden ja naapurustojen hyvinvointi. Olemme sitoutuneet vastuullisuustavoitteissamme YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin.

Huomioimme uudis- ja peruskorjauskohteiden suunnittelussa energiatehokkuuden sekä vuosikymmeniä kestävät rakennusratkaisut ja -materiaalit. Tavoittelemme energiatehokkuuden parantamista kiinteistöissämme useilla eri tavoilla. Tutkimme jokaisessa uudis- ja peruskorjauskohteessa uusiutuvaan energiaan perustuvaa lämmitysratkaisua, kuten maalämmön käyttömahdollisuutta. Kertomusvuoden lopussa SATOlla oli seitsemän kiinteistöä, joissa lämmönlähteenä on maalämpö, ja se on suunnittelussa tai rakenteilla 22 kiinteistöön.



Kiinteistösähkömme on päästötöntä 100 %:sti tuulivoimalla tuotettua sähköä.

Kannattava kasvamme perustuu pääosin omaan kiinteistökehitykseen ja rakennuttamiseen. Vuoden 2021 aikana käynnistimme kaavahankkeita ja allekirjoitimme kaavaehdollisia esi- ja aiesopimuksia, jotka mahdollistavat noin tuhannen uuden asunnon toteuttamisen tulevina vuosina. Vahvistimme asuntokantaamme 167,1 miljoonan euron investoinneilla. Kertomusvuonna valmistui 235 vuokra-asuntoa ja 71 omistus-asuntoa, kaikki pääkaupunkiseudulle.

Haluan kiittää satolaisia sitoutuneesta ja ansiokkaasta työstä. Kiitän myös kumppaneitamme ja SATOkodeissa asuvia asukkaitamme hyvästä yhteistyöstä kuluneen vuoden aikana.

**Antti Aarnio**, toimitusjohtaja



## HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

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

# HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

## 1.1.–31.12.2021

### TOIMINTAYMPÄRISTÖ

SATOn toimintaympäristöön kertomusvuonna vaikuttivat talouden elpyminen ja loppuvuonna tapahtunut inflaation kiihtyminen, koronapandemian jatkuminen, lisääntynyt vuokra-asuntotarjonta erityisesti pääkaupunkiseudulla sekä kehyskuntien muuttovoitto.

Vuoden 2020 taantumasta elpyminen oli viime vuoden aikana nopeaa. Talouskasvua selitti kysynnän kasvu koronarajoitusten lieventyessä. Vahva kasvu näkyi hyvänä työllisyyden kehityksenä. Suomen Pankin joulukuun ennusteen mukaan Suomen talous kasvaa 3,5 % vuonna 2021 ja vuonna 2022 talouden ennustetaan kasvavan 2,6 %. Vuoden 2022 kasvua hidastavat tarjonnan pullonkaulat, koronapandemian kehitys sekä loppuvuodesta 2021 kiihtynyt inflaatio. Suurinta epävarmuutta vuoden 2022 näkymiin aiheuttaa uudelleen heikentynyt pandemiatilanne: loppukeväästä 2021 pandemia-tilanteen parantuessa rajoituksia lievennettiin, mutta loppuvuonna tautitilanteen pahentuessa rajoituksia kiristettiin uudelleen. Kuluttajien luottamus on heikentynyt syksyn aikana samalla, kun tautitilanne on heikentynyt.

Inflaatio kiihtyi erityisesti loppuvuonna 2021. Kysynnän voimakas elpyminen ja samaan aikaan tarjontaketjuihin muodostuneet pullonkaulat ovat nostaneet hintoja. Erityisesti energian hintojen nousu on ollut voimakasta. Kustannusten nousu näkyi kaukolämmön voimakkaana hinnannousuna erityisesti Helsingissä, missä koko kertomusvuoden hinnannousu painotettuna keskiarvona kulu-

tukseen nähden oli 18 % edelliseen vuoteen verrattuna. SATOn tavoitteena on alentaa sähkön ja lämmön yhteenlaskettua kulutusta 10,5 % vuoden 2015 tasosta vuoteen 2025 mennessä. Vuonna 2021 SATOn kotitalojen energian ominaiskulutus nousi 0,7 %, ja lämmitysenergian hintojen noususta johtuen lämmityksen kustannukset kokonaisuudessaan kasvoivat. Kustannusten nousun hillitsemiseksi ja päästöjen vähentämiseksi tutkimme jokaisessa uudis- ja peruskorjauskohteessa uusiutuvaan energiaan perustuvaa lämmitysratkaisua, kuten maalämmön käyttömahdollisuutta.

Asuinrakentaminen on noussut ennätystasolle. Alhaisesta korkotasosta johtuen asuntojen houkuttelevuus sijoituskohteena on jatkunut ja vuokra-asuntosijoittamisen suosio jatkaa kasvuaan niin Suomessa kuin kansainvälisestikin. Useimpia muita kiinteistösektoreita kaltoin kohteleva koronavahvistaa asuntosijoittamisen asemaa entisestään. Suomeen viime vuosina rantautuneet ulkomaiset asuntosijoittajat jatkoivat sijoitussalkkujensa kasvattamista myös kertomusvuonna. Myönnettyjen rakennuslupien ja aloitettujen rakennushankkeiden määrät ovat kasvaneet kesästä 2020 alkaen, ja kasvu jatkui myös kertomusvuonna. Rakennuslupien ja aloitettujen hankkeiden kasvu näkyy valmistuneiden rakennusten määrässä erityisesti vuosina 2021 ja 2022. Noin puolet uusista asuinrakennuksista tulee pääkaupunkiseudulle.

Aluekehittämisen konsulttitoimisto [MDI:n selvityksen](#) mukaan kertomusvuoden tammi-kesäkuussa eniten muuttovoittoa saivat suurten kaupunkialueiden

*Vuokra-asunnoille on kysyntää ja kaupungistumiskehitys jatkuu edelleen.*



läheisyydessä sijaitsevat kehyskunnat erityisesti Helsingin, Tampereen ja Turun seuduilla. Korona on siirtänyt vuokra-asuntokysynnän painopistettä hienoisesti isompiin asuntoihin ja matalamman vuokratason alueille. Kummassakin taustalla on etätyön lisääntyminen: tilaa tarvitaan enemmän, kun kotona myös työskennellään. Kaupungistuminen edelleen jatkuu, mutta se on hidastunut koronapandemiasta johtuen.

Alkuvuoden jälkeen SATOn taloudellinen vuokrausaste kääntyi hienoiseen kasvuun koronarajoitusten lieventyessä. Kysyntä normalisoitui kesän aikana Tampereen ja Turun sekä muun Suomen alueilla. Erityisesti pääkaupunkiseudulla lisääntynyt asuntotarjonta on kuitenkin pitänyt kilpailutilanteen vuokranantajien kesken kireänä ja se näkyi kertomusvuonna SATOn liiketoiminnassa korkeana vaihtuvuutena ja sitä kautta taloudellisen vuokrausasteen heikkenemisenä sekä keskimääräisten vuokrien lievänä alenemisena.

Koronapandemiasta huolimatta vuokra-asuntoille on kysyntää ja kaupungistumiskehitys jatkuu edelleen. Tiivis kaupunkimainen asuminen hyvien joukkoliikennetyhteyksien varrella kasvattaa yhä suosiotaan Suomessa. Pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku jatkavat voimakasta kasvuaan samalla, kun Tilastokeskus ennustaa väestönkehityksen koko maassa kääntyvän laskuun vuonna 2031. Pääkaupunkiseudun ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä yli 200 000 uudella asukkaalla. Jo lähes 80 % pääkaupunkiseudun asukkaista asuu 1–2 hengen kotitalouksissa, ja pienten kotitalouksien määrä kasvaa edelleen. Maahanmuuttajien osuuden ennakoidaan kasvavan pääkaupunkiseudulla nykyisestä 17 %:sta 25 %:iin vuoteen 2030 men-

## Tiivis kaupunkimainen asuminen hyvien hyvien joukkoliikennetyhteyksien varrella kasvattaa yhä suosiotaan Suomessa.

nessä. Vanheneva väestö siirtyy kasvukeskuksien palveluiden piiriin ja asumiselta odotetaan yhä enemmän palveluita.

Väestörakenteen muutos ja omistusasuntojen hintakehitys luovat vakaan pohjan vuokra-asuntojen kysynnälle erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Asuntojen reaali hinnat laskevat kasvakeskusten ulkopuolella, jolloin näiltä alueilta tuleville omistusasunnon hankinta kasvakeskuksista on entistä haasteellisempaa.

Suomi tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2035 mennessä. Rakennussektorin päästöjen hillitsemisellä on merkittävä rooli sekä kansallisten että kansainvälisten ilmastotavoitteiden saavuttamisessa ja

| Strategiset tavoitteemme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Toteutuminen vuonna 2021 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Jatkuvasti paraneva asumisaikainen NPS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Ei toteutunut</b>     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Tavoittelemme jatkuvasti paranevaa asukkaiden suosittelemuutta (NPS). Aktiivinen läsnäolo SATOn taloilla asukkaita palvelemaan auttaa meitä pääsemään tavoitteeseen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                  |                          |
| <b>Luottoluokituksen säilyminen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Toteutui</b>          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>SATOn on tavoitteellinen rahoitusohjelma, jolla pyritään parempaan omavaraisuuteen ja lisäämään reaali vakaudettoman rahoituksen osuutta. Strategisena tavoitteena on luottoluokituksen säilyttäminen. Kertomusvuonna säilyimme edellisenä vuonna saavuttamamme luottoluokituksen BBB vakain näkymin. Luottoluokitus auttaa meitä laajentamaan edelleen rahoitus pohjaa ja alentamaan rahoituskuluja.</li> </ul> |                          |
| <b>Oma pääoman tuottotavoite</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Toteutui</b>          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Kolmas strateginen tavoitteemme on oman pääoman tuottotavoite, joka oli 8 % strategiajaksolla.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |

ilmastonmuutokseen varautumisessa. Rakentaminen ja rakennusten käyttö aiheuttavat tällä hetkellä yli kolmanneksen Suomen kasvihuonepäästöistä. Käytön aikaisen energiankulutuksen lisäksi alalla on ryhdytty kiinnittämään huomiota rakennusten koko elinkaaren hiilijalanjälkeen.

### STRATEGIA

Kertomusvuonna kirkastimme strategiaamme ja strategiatyöhön osallistui satolaisia eri puolilta organisaatiota. Strategiamme ytimessä ovat nyt asiakaskokemus, vastuullisuus ja kestävä asuminen sekä satolaiset. Haluamme olla tiiviisti läsnä asiakkaidemme arjessa voidaksemme palvella heitä parhaalla mahdollisella tavalla. Rakennutamme kotitaloja, jotka kestävät aikaa

ja pidämme niistä huolta elinkaari periaatteiden mukaisesti. Mahdollistamme asukkaallemme vastuullisen tavan asua, ja kannustamme heitä kestäviin valintoihin arjessa. Tahtotilamme on, että jokainen satolainen voi omassa työssään olla mukana ideoimassa ja kehittämässä tulevaisuuden asumisen ratkaisuja.

SATO on asuntosi joitusyhtiö, jonka perustuotteena on vuokra-asunto kerrostalossa. Keskitämme investointimme kasvakeskuksiin: pääkaupunkiseudulle, Tampereen ja Turun alueelle, koska näillä alueilla asuntojen kysyntä on suurinta ja arvonnousu vakaata pitkällä tähtäimellä. Haemme toiminnassamme kannattavaa kasvua.



## 1 ASIAKASKOKEMUS

Asiakasta lähellä

## 2 VASTUULLISUUS JA KESTÄVÄ ASUMINEN

Kotitaloja, jotka kestävät aikaa

## 3 HENKILÖSTÖ

Edelläkävijä, myös ylihuomenna

Nostimme uudessa strategiassamme vastuullisuuden yhdeksi kolmesta strategiamme kulmakivestä. Vastuullisuustyötämme ohjaavat SATOn strategia ja vastuullisuusohjelmamme vuosille 2019–2022. Vastuullisuusohjelmamme painopisteet ovat hiilineutraalit kaupungit sekä asukkaiden ja naapurustojen hyvinvointi. Olemme sitoutuneet vastuullisuustavoitteissamme YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin.

Yhtiö on asettanut strategiseksi tavoitteekseen Investment grade -luottoluokituksen säilyttämisen. Oman pääoman tuottotavoite on 8 %. Lisäksi strategisena tavoitteenamme on jatkuvasti paraneva asukkaidemme nettosuosittehalukkuus NPS.

SATOn osinkopolitiikan mukaan vuosittain maksettavat osingot ovat markkinatilanteesta, investointitasosta, omavaraisuusasteen kehityksestä ja luototusasteesta riippuen korkeintaan 40 % operatiivisesta kassavirrasta.

### LIIKEVAIHTO JA TULOS

Vuonna 2021 konsernin liikevaihto oli 298,3 miljoonaa euroa (303,4).

Liikevoitto oli 304,5 miljoonaa euroa (179,6).

Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 175,4 miljoonaa euroa (192,6). Käyvän arvon muutos oli 129,1 miljoonaa euroa (-13,0).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -45,1 miljoonaa euroa (-50,0).

Tulos ennen veroja oli 259,4 miljoonaa euroa (129,5). Operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli 107,9 miljoonaa euroa (132,1).

Osakekohtainen tulos oli 3,64 euroa (1,80).

### TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli joulukuun lopussa yhteensä 5 091,4 miljoonaa euroa (5 104,7). Oma pääoma oli 2 351,3 miljoonaa euroa (2 155,7). Osakekohtainen oma pääoma oli 41,53 euroa (38,07).

Konsernin omavaraisuusaste oli vuoden lopussa 46,2 % (42,2). Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 101,2 miljoonaa euroa ja luototusaste oli joulukuun lopussa 42,5 % (43,8).

Konsernin oman pääoman tuotto oli 9,1 % (4,8). Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,7 % (4,1).

Korolliset velat olivat joulukuun lopussa 2 169,5 miljoonaa euroa (2 381,5), josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 994,5 miljoonaa euroa (2 170,2). Lainaerittely on tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 26. Kertomusvuoden lopussa lainakannan keskikorko oli 1,7 % (1,8). Nettorahoituskulut olivat yhteensä -45,1 miljoonaa euroa (-50,0). Lainakannan keskimaturiteetti oli 4,0 vuotta (4,2).

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 15,1 miljoonaa euroa (-1,9). SATO lisäsi kertomusvuonna reaalivaluudettoman rahoituksen osuutta 83,0 %:iin kaikista lainoista. Reaalivaluudesta vapaan omaisuuden osuus oli vuoden lopussa 87,5 % koko taseesta.

### LIKEVAIHTO

**298,3**  
milj. €

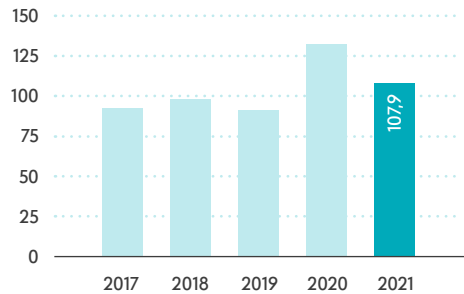
### KONSERNIN TASE

**5 091,4**  
milj. €

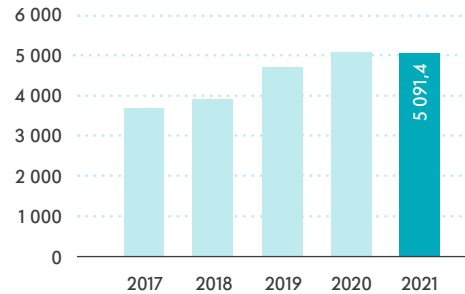
### KONSERNIN OMAVARAISUUSASTE

**46,2 %**

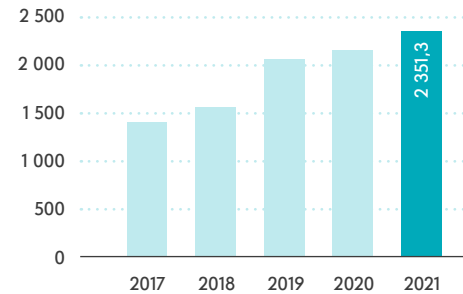
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



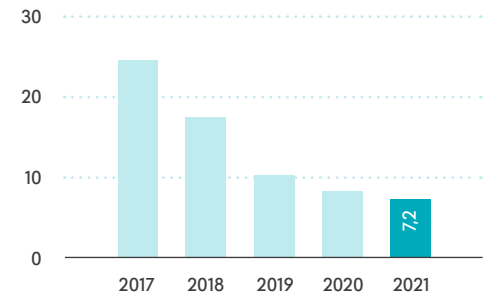
Tase, milj. €



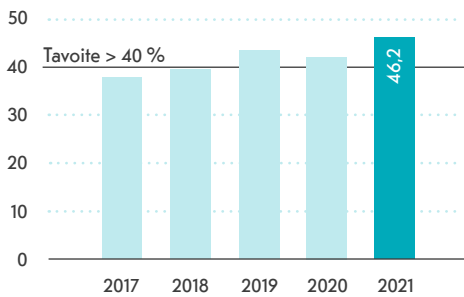
Oma pääoma, milj. €



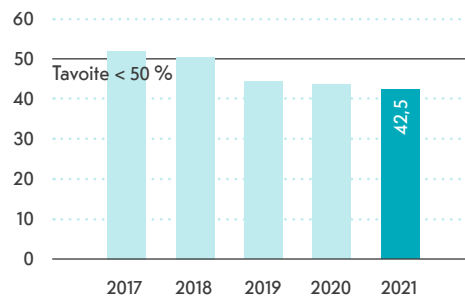
Vakuudellisen velan osuus koko taseesta, %



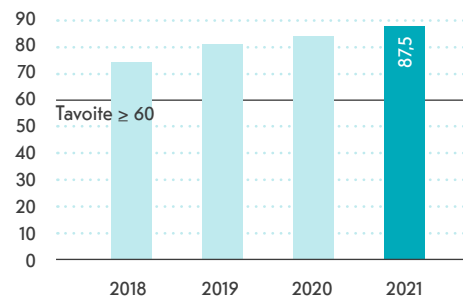
Omavaraisuusaste, %



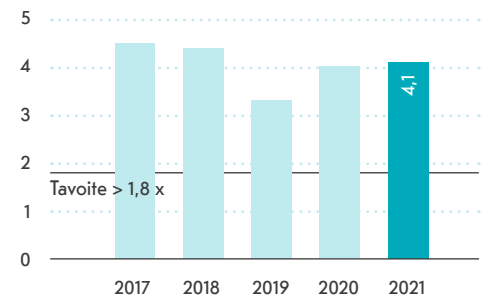
Luototusaste, %



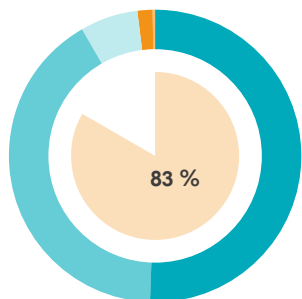
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



Korkokatekerroin

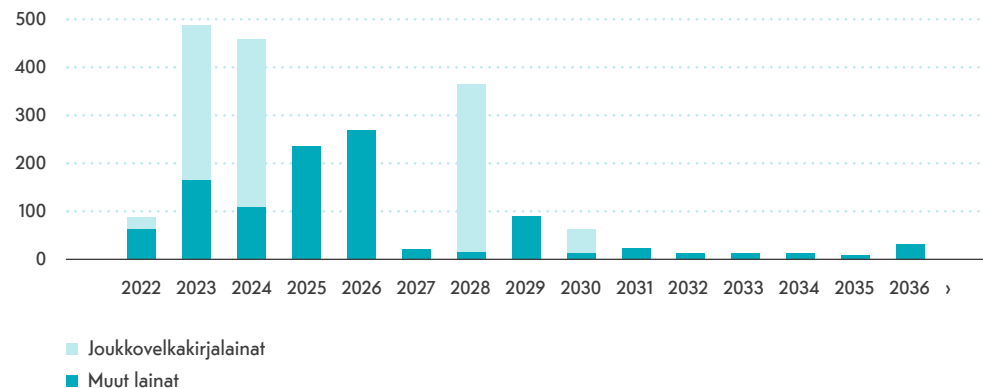


Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.12.2021,  
yht. 2 176 milj. €



- Joukkovelkakirjalainat 1 099
- Pankkilainat 897
- Korkotukilainat 139
- Aravalainat 36
- Yritystodistukset 5
- 83 % velkasalkusta reaalivakuudetonta

Pitkäaikaisten lainojen erääntyminen, milj. €



*Kilpailutilanne vuokranantajien kesken on kiristynyt ja vuokralaisten valinnan mahdollisuuksien kasvaessa onnistunut asiakaskokemus on entistä tärkeämmässä roolissa.*

## KONSERNIRAKENNE

SATO Oyj on SATO-konsernin emoyhtiö. Emoyhtiöllä oli kertomusvuoden lopulla yhteensä 23 liiketoimintaa harjoittavaa tytäryhtiötä (24). Vuoden aikana toteutettiin sulautumisia konsernirakenteen selkeyttämiseksi.

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

## ASUNTOLIIKETOIMINTA

Asuntoliiketoimintaamme kuuluu vuokraus, asiakaspalvelu, elinkaarihallinta ja ylläpito. Tehokkaalla vuokraustoiminnalla ja digitaalisilla palveluilla varmistetaan asunnontarvitsijoille nopea asunnon hankinta ja konsernille vakaasti kehittyvä kassavirta. Laadukkaalla

ylläpitotoiminnalla varmistamme asumisviihtyvyyden, asuntojen kunnon ja arvon säilymisen. Palvelemme asiakasta asumisen arjessa asiakaslähtöisellä palveluorganisaatiolla.

Kilpailutilanne vuokranantajien kesken on kiristynyt ja vuokralaisten valinnan mahdollisuuksien kasvaessa onnistunut asiakaskokemus on entistä tärkeämmässä roolissa. Olemme pyrkineet vastaamaan haasteeseen muokkaamalla organisaatiota ja palveluprosessejamme. Haluamme olla tiiviisti läsnä asiakkaidemme arjessa voidaksemme palvella heitä parhaalla mahdollisella tavalla. Kertomusvuonna laajensimme edelleen talomestari-toimintamallia, jolla tavoittelemme entistä parempaa asiakaskokemusta ja tehokkaampaa ylläpitoa. Kehitimme ja tehostimme asiakas- ja

ylläpidon prosessejamme sekä uudistimme digitaalista palveluympäristöämme. Muutokset tehostivat asiakaspalvelumme ja vuokrauksemme päivittäistä työtä ja näkyvät asiakkaillemme entistä sujuvampana asiointina.

SATolla oli kertomusvuoden lopussa noin 50 000 asiakasta. Mittaamme onnistumistamme asiakas-kohtaisissa asiakkaiden suosittelemisluvulla kuvaavalla nettosuosittelemisluvulla (Net Promoter Score). Kertomusvuonna asiakastytyytyväisyytemme ei parantunut: asiakastytytyväisyyttä heikensi mm. se, että koronapandemian vuoksi osa suunnitelluista korjaushankkeista siirtyi ja mahdollisuutemme palvella asiakkaita korona-aikana oli rajallisempi. Kertomusvuonna NPS-kehityksen lasku kuitenkin pysähtyi ja kääntyi positiiviseksi toisella vuosipuoliskolla.



| Rahoituksen tunnusluvut                   | Tavoite | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------------|---------|------|------|
| Keskimääräinen laina-aika, vuotta         | 2,5–6   | 4,0  | 4,2  |
| Keskimääräinen korkosidonnaisuus, vuotta* | 3–10    | 3,0  | 3,3  |
| Keskikorko kauden lopussa, %              | -       | 1,7  | 1,8  |
| Kiinteäkorkoisen velan osuus, %           | > 60    | 69,2 | 73,6 |

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

| Vuokraus Suomessa                                                              | 2021  | 2020  |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat, €/m <sup>2</sup> /kk katsauskauden lopussa | 17,46 | 17,51 |
| Taloudellinen vuokrausaste, %                                                  | 94,9  | 96,7  |
| Vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus, %                                        | 31,2  | 32,6  |

| SATOkodit                                 | 2021    | 2020    |
|-------------------------------------------|---------|---------|
| Kohteiden lkm                             | 744     | 748     |
| Asuntojen lkm yhteensä                    | 26 791  | 26 792  |
| Asuntojen keskikoko, m <sup>2</sup>       | 54,0    | 54,2    |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. € | 5 032,8 | 4 753,5 |
| Nettovuokratuotto, milj. €                | 210,6   | 220,3   |

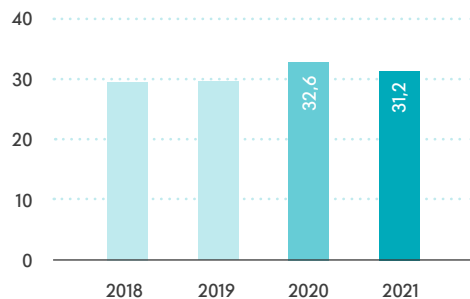
| SATOkodit Pietarissa                      | 2021  | 2020  |
|-------------------------------------------|-------|-------|
| Kohteiden lkm                             | 13    | 13    |
| Asuntojen lkm yhteensä                    | 525   | 533   |
| Asuntojen keskikoko, m <sup>2</sup>       | 69,3  | 70,1  |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. € | 128,1 | 102,7 |
| Nettovuokratuotto, milj. €                | 2,9   | 2,8   |

| Tonttivaranto                                              | 2021   | 2020    |
|------------------------------------------------------------|--------|---------|
| Tonttivaranto, milj. €                                     | 43,4   | 59,0    |
| Tonttihakinnat, milj. €                                    | 15,5   | 3,0     |
| Tonttivarannon rakennusoikeus yhteensä, krs-m <sup>2</sup> | 97 730 | 145 400 |
| Tuotantoon siirtyneet tai mydyt omistustontit, milj. €     | 42,0   | 10,6    |

| Uudistuotanto                        | 2021  | 2020 |
|--------------------------------------|-------|------|
| Valmistuneet Suomessa yht., kpl      | 306   | 868  |
| Vuokra-asunnot                       | 235   | 769  |
| Omistusasunnot                       | 71    | 63   |
| Rakenteilla 31.12. yht., kpl         | 1 152 | 385  |
| JoustoKodit                          | 52    | 0    |
| Vuokra-asunnot                       | 1 100 | 314  |
| Omistusasunnot                       | 0     | 71   |
| Myyttävä omistusasuntoja 31.12., kpl | 66    | 71   |
| Valmiit                              | 66    | 0    |
| Rakenteilla olevat                   | 0     | 71   |

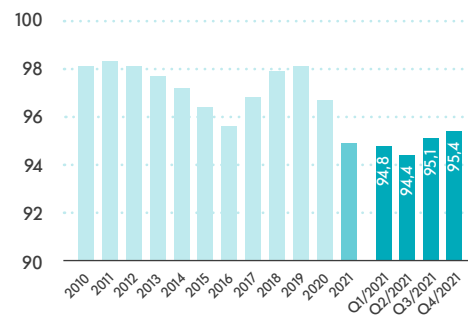
| Korjaukset                                     | 2021 | 2020 |
|------------------------------------------------|------|------|
| Asuntojen ja kiinteistöjen korjaukset, milj. € | 93,6 | 73,7 |
| Korjausinvestoinnit, milj. €                   | 75,9 | 57,0 |
| Saadut korjausavustukset, milj. €              | 0,0  | 0,2  |

### Ulkoinen vaihtuvuus, %\*



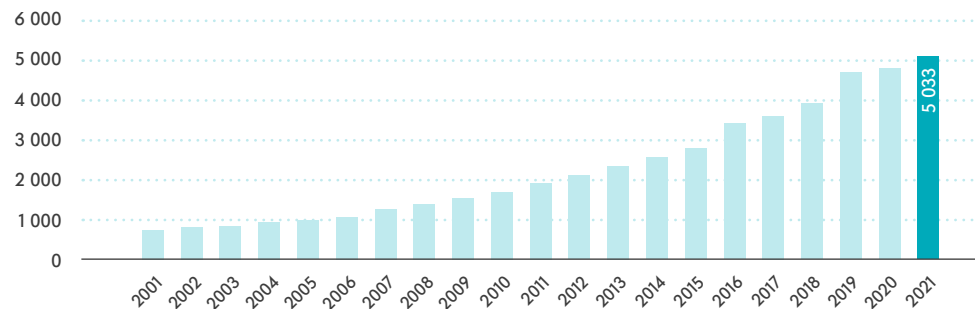
\* asuntoliiketoiminta Suomessa

### Taloudellinen vuokrausaste, %\*

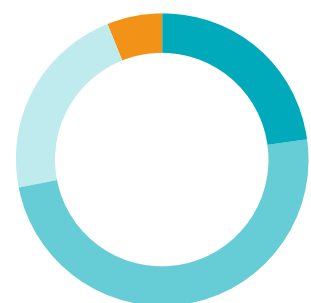


\* asuntoliiketoiminta Suomessa

### Sijoituskiinteistöjen arvонkehitys, milj. €



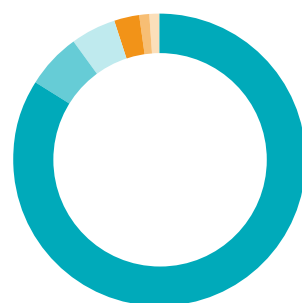
### SATOn omistettavat vuokra-asunnot 31.12.2021, %\*



31.12.2021 SATOlla oli Suomessa rakenteilla 1 100 vuokra-asuntoa sekä 52 JoustoKotia. Vuoden aikana konsernille valmistui Suomessa 235 vuokra-asuntoa sekä 0 JoustoKotia.

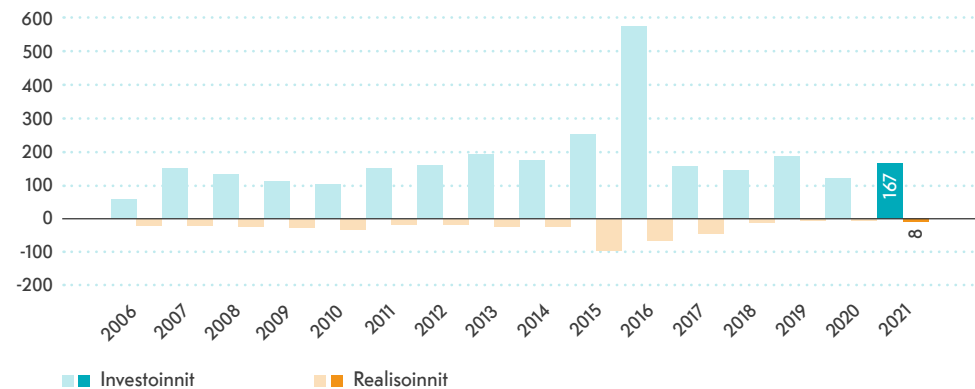
\* asuntoliiketoiminta Suomessa

### Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.12.2021



Asunto-omaisuus yhteensä 4 894 milj. €

### Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



Taloudellinen vuokrausaste heikkeni edelliseen vuoteen verrattuna ja oli Suomessa keskimäärin 94,9 % (96,7). Vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus oli 31,2 % (32,6). Vuokratuotot laskivat 1,7 % ja olivat 298,3 miljoonaa euroa (303,4). Vuokrausasteen heikkenemiseen vaikuttivat pääasiassa koronapandemiasta aiheutunut yleinen epävarmuus, lisääntynyt vuokra-asuntotarjonta pääkaupunkiseudulla sekä vuokranantajien kesken kiristynyt kilpailu.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsausvuoden lopussa 17,46 euroa/m<sup>2</sup>/kk (17,51).

Asuntojen nettovuokratuotto oli 210,6 miljoonaa euroa (220,3).

### SIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 31.12.2021 yhteensä 26 791 asuntoa (26 792). Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui 235 asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 175.

### Käypä arvo

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli joulukuun lopussa yhteensä 5 032,8 miljoonaa euroa (4 753,5). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy tilikauden investoinnit ja realisoinnit, oli 279,3 miljoonaa euroa (95,7).

Ulkopuolinen asiantuntija JLL Finland Oy (JLL), antaa puolivuositain lausunnon SATOn Suomen sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisessä soveltamista arviointimetoista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Viimeisin JLL:n antama lausunto on annettu 31.12.2021 tehdystä arvonmäärittämisestä. Käyvän arvon määrittäminen perustuu esitettyihin tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Arvonmuutokseen vaikuttivat lisäksi investoinnit, realisoinnit sekä markkinahintojen ja ruplan arvon muutokset.

Vuoden lopussa asuntojen arvosta noin 84 % oli pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 11 % Tampereella ja Turussa, 2 % Jyväskylässä ja Oulussa sekä noin 3 % Pietarissa.

### Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

*Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalakkaa ja luodaan edellytykset kasvulle. SATOn investoinnit 2000-luvulla vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin ovat yhteensä yli 3 miljardia euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokratiloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja. Kiinteistökehityksellä luodaan edellytykset SATOn uusien vuokra-asuntojen investoinneille Suomessa. Omistettujen vuokra-asuntojen vuokrattavuutta ja arvoa kehitetään peruskorjaustoiminnalla.*

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 167,1 miljoonaa euroa (120,6). Katsauskauden investoinneista 88,5 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 49,0 %. Suomessa oli 31.12.2021 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 96,8 miljoonan euron arvosta (55,3).

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 26 (68). Yhteisarvoltaan nämä olivat 7,9 miljoonaa euroa (5,7).

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli joulukuun lopussa 43,4 miljoonaa euroa (59,0). Joulukuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 15,5 miljoonaa euroa (3,0).

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 1 800 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Teemme yhteistyötä kaupunkien kanssa, kun alueita kehitetään ja niihin suunnitellaan uutta asuamista. Kertomusvuonna jatkoimme muun muassa Vantaan Hakunilan alueen kehittämistä.

Kertomusvuoden aikana SATOn kehittämiltä täydennyskaavoitusalueilta myytiin rakennusliike- ja muille kumppaneille tontteja, jotka mahdollistavat yhteensä noin 500–550 omistusasunnon ja noin 20 valtion tukeman vuokra-asunnon rakentamisen ja edistävät näin monipuolista asuinalue- ja yhdyskuntarakennetta.

Vuoden 2021 alussa aloitettiin rakennustyöt Viisaan liikkumisen korttelissa Oulunkylän Maaherrantiellä. Raide-Jokerin ja pääradan risteyskässä sijaitsevaan kortteliin rakennetaan seuraavien vuosien aikana yhteensä noin 500 vuokra-, omistus- ja osaomistusasuntoa.

### ASUNTOINVESTOINNIT

**167,1**  
milj. €

### ASUNTOJEN NETTOVUOKRATUOTTO

**210,6**  
milj. €

### SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYPÄ ARVO

**5 032,8**  
milj. €



Kesäkuussa 2021 aloitettiin vapaarahoitteen vuokra-asuntokohteen sekä osaomistumuotoisen JoustoKoti-talon rakennustyöt Tampereen Hervantajärvellä. SATO rakennuttaa kehittyvälle Hervantajärven alueelle, 2021 valmistuneen ensimmäisen vaiheen raitiolinjan päätepysäkin läheisyyteen, yhteensä lähes 200 vuokra- ja osaomistusasuntoa. JoustoKoti on lyhytaikainen osaomistamisen malli, jossa asuntoon pääsee kiinni pienellä pääomalla ja jonka voi viiden vuoden osaomistusaajan jälkeen lunastaa kokonaan itselleen.

Kesäkuussa 2021 aloitettiin myös puukerrostalo-kohteen rakentaminen Lupajantiellä Helsingin Mellunmäessä. Kaksikerroksisiin puurakenteisiin pienkerrostaloihin tulee 112 uutta vapaarahoitteista vuokratonta tontilta purettujen 80 asunnon tilalle.

Lisäksi kertomusvuonna uusien vuokra-asuntojen rakentaminen käynnistyi Vantaan Hakunilassa Raudikkokujalla sekä Keimolanmäessä ja Espoon Karakalliossa sekä Vermonniityssä.

Suomessa valmistui 235 vuokra-asuntoa (769) ja 71 omistusasuntoa (63). Rakenteilla oli 31.12.2021 yhteensä 1 152 asuntoa (385): 1 100 vuokra (314) ja 0 omistusasuntoa (71) sekä 52 JoustoKotia (0).

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 93,6 miljoonaa euroa (73,7).

Pietarissa SATOlla oli vuoden lopussa yhteensä 525 asuntoa (533). Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 97,7 % (91,8). SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjälle. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 %:iin.

## VASTUULLISUUS

Vastuullisuustyötämme ohjaavat SATO:n strategia ja vastuullisuusohjelmamme vuosille 2019–2022, jossa painottuvat hiilineutraalit kaupungit sekä asukkaiden ja naapurustojen hyvinvointi.

Vuonna 2020 sitouduimme raportoimaan ilmastomuutokseen liittyvistä riskeistä ja mahdollisuuksista TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosure) -viitekehyksen mukaisesti. The Task Force on Climate-Related Financial Disclosure on suuryritysten toimikunta, jonka missio on saada yritykset raportoimaan heitä koskevat, ilmastomuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet. Kertomusvuoden aikana teimme laajan kartoituksen ilmastomuutoksesta aiheutuvista riskeistä ja mahdollisuuksista koko SATO:n toimitusketjun osalta. Riskit on jaettu neljään pääkategoriaan TCFD-viitekehyksen mukaisesti: siirtymäriskit, akuutit ja krooniset fyysiset riskit sekä sosiaaliset riskit. Samalla teimme skenaarioanalyysin, jossa tarkastelimme, kuinka kahden ja neljän asteen skenaariot vaikuttavat yhteiskuntaan ja kuinka SATO:n tulisi varautua näihin muutoksiin.

Keskityimme kertomusvuonna asumisviihtyvyyden parantamiseen ja energiankulutuksen vähentämiseen tekoälyn avulla. Seuraamme ja säädämme IoT-palveluiden (erilaisten esineiden internet) kautta noin 20 000 SATOkodin lämmitystä. Tekoäly ohjaa talon lämmitysjärjestelmää ja asukas voi seurata kotinsa lämpötilaa OmaSATO-palvelun kautta.

Tavoitteenamme on vähentää sekajätettä ja lisätä kierrättämistä ja lajittelua. Emme täysin onnistuneet tässä tavoitteessa kertomusvuonna, sillä

koronapandemian vuoksi asukkaiden kierrätys- ja lajitteluopastus kotitaloillamme onnistui vain osittain.

Vuonna 2021 otimme käyttöön tuotekehityksemme suunnittelemat ja Suomessa valmistettavat uudet kerhohuoneiden sohva- ja nojatuoliryhmät. Tuotteiden rungot ovat kotimaista puuta ja päällysyksien kierrätysvilla. Seuraamme tuotteiden laatua tarkasti.

Jatkoimme kertomusvuonna asumisterveys- ja turvallisuusasioihin liittyvän toimintamallin kehittämistä. Toimintamallissa painotetaan erityisesti nopeaa reagointia, asiakkaiden informointia sekä tiedon kulkua.

Kertomusvuonna teimme yhteistyötä Vailla vakinaista asuntoa ry:n ja Kuntoutussäätiön kanssa Kämpä ja duuni -hankkeessa, jonka tavoitteena on löytää osallistujille kaksi elämän tärkeää kivi-jalkaa, koti ja työ. SATO:n asunnoissa asui vuoden lopussa 8 hankkeeseen osallistunutta henkilöä.

Osallistuimme seitsemättä kertaa kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin (Global Real Estate Sustainability Benchmark). SATO sai kolme tähteä asteikolla yhdestä viiteen mitattuna pistemäärällä 74. Raportoimme vastuullisuudettamme vuosittain Global Reporting Initiative:n (GRI) raportointiohjeistuksen mukaisesti ja raportissa esitetyt ympäristövastuun tunnusluvut on varmentanut riippumaton kolmas osapuoli, KPMG Oy Ab.

Marraskuussa 2021 SATO Oyj allekirjoitti Euroopan Investointipankin kanssa 80 miljoonan euron sitovan lainasopimuksen, joka oli nostamatta

*Kertomusvuoden aikana teimme laajan kartoituksen ilmastomuutoksesta aiheutuvista riskeistä ja mahdollisuuksista koko SATO:n toimitusketjun osalta.*

tilinpäätöspäivänä. Rahoitus tukee SATOn nykyisen vuokra-asutokannan energiatehokkuutta parantavia korjauksia pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Tampereella. Korjaushankkeiden tavoitteena on parantaa kiinteistöjen energiatehokkuutta vähintään 30 %. Korjaushankkeet tukevat myös EU:n tavoitteita ilmastomuutoksen hillitsemiseksi.

SATO Oyj ja OP Yrityspankki Oyj sopivat joulukuussa 75 miljoonan euron reaalivuodettomasta kahdenvälisestä lainasta, jonka korkomarginaali on sidottu SATOn keskeisimpien vastuullisuustavoitteiden saavuttamiseen.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmistä julkaistaan erillään hallituksen toimintakertomuksesta. Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, SATOn **liiketapa-ohje** ja vastuullisuusohjelma ovat luettavissa internet-sivuilla [www.sato.fi](http://www.sato.fi).

## YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Vähennämme ympäristökuormitusta huoltamalla sekä korjaamalla koteja ja kiinteistöjä säännöllisesti elinkaariperiaatteen mukaan sekä rakennuttamalla asuntoja pääsääntöisesti valmiiseen kaupunkiympäristöön ja hyvien joukkoliikennetyhteyksien varrelle.

Asuntalojen energiatehokkuutta koskeva lainsäädäntö edellyttää uudisrakennuksilta energiatehokkuuslukua 90. SATO on sitoutunut rakentamaan huomattavasti energiatehokkaampia taloja: uudiskohteissa tavoittelemme energiatehokkuuslukua, joka on 82 tai alle. Valmistuneiden kohteidemme keskiarvo kertomusvuonna oli 80 ja vuoden 2021 aikana aloitettujen kohteiden keskiarvo oli 76,1.

Olemme sitoutuneet kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen mukaisiin tavoitteisiin, jotka vähentävät sähkön ja lämmön yhteenlaskettua kulutusta 10,5 % vuoden 2015 tasosta vuoteen 2025 mennessä.

Kertomusvuonna jatkoimme investointeja SATOkotien energiatehokkuuden parantamiseen peruskorjausten yhteydessä. Korjaushankkeiden tavoitteena on parantaa kiinteistöjen energiatehokkuutta vähintään 30 %. Lämmitysenergian hintojen noususta johtuen lämmityksen kustannukset kokonaisuudessaan kasvoivat.

Kertomusvuoden lopussa SATOlla oli seitsemän kiinteistöä, jossa lämmönlähteenä on maalämpö, ja se on suunnittelussa tai rakenteilla 22 kiinteistöön. Vuoden 2021 aikana vaihdoin neljän kiinteistön lämmitysjärjestelmän lämpöpumppuihin perustuvaan lämmitykseen.

Kertomusvuonna energian ominaiskulutus nousi 0,7 %, sähkön ominaiskulutus laski 0,5 % ja veden ominaiskulutus laski 1,2 % vuoteen 2020 verrattuna. SATOn asunnoista syntyvät ominaispäästöt nousivat 16,6 % vuoteen 2020 nähden ja olivat 26 hiilidioksidiekvivalenttikilogrammaa asutuneliömetriä kohden (22,3). Päästöt lasketaan kaukolämmön absoluuttisen kulutuksen mukaan. Sähkö oli tuulivoimalla tuotettua eikä siitä muodostunut päästöjä.

Konsernin vastuullisuusohjelma on luettavissa kokonaisuudessaan internet-sivuilla [www.sato.fi](http://www.sato.fi).

## KEHITYSTOIMINTA

SATOn kehitystoiminta keskittyi kertomusvuonna asiakasprosessien ja digitaalisen palveluympäristön kehittämiseen sekä ylläpidon prosessien tehostamiseen. Tavoitteenamme on palvella asiakkaitamme parhaalla mahdollisella tavalla ja siksi uudistimme myynnin ja asiakaspalvelun prosesseja sekä toimintamalleja ja otimme käyttöön uusia digitaalisia työkaluja. Muutokset tehostivat asiakaspalvelumme ja vuokrauksemme päivittäistä työtä ja näkyvät myös asiakkaillemme entistä sujuvampana asiointina. Uusitut ylläpidon prosessit mahdollistavat mm. hankintaehdotusten, huoneistotarkastusten sekä vikailmoitusten luonnin ja käsittelyn ajantasaisesti parantaen siten tehokkuutta ja asiakaspalvelua.

Jatkoimme suunnittelussa vuonna 2019 käyttöön otettua periaatetta, jonka mukaan yksöiden väliset seinät toteutetaan kevytrakenteisina huoneistojen välisinä seininä. Samoin asuntojen väliset kantavat betoniseinät toteutetaan siten, että ne voidaan tarvittaessa aukottaa. Mikäli kysyntä siirtyy isompiin asuntoihin voidaan näin talon huoneistojakaumaa myöhemmin muuttaa helpommin yhdistämällä viereisiä asuntoja suuremmiksi asunnoiksi.

Kehitystoimintaan käytettiin yhteensä 3,2 miljoonaa euroa (1,2), mikä vastaa noin 1,1 % liikevaihdosta.

## KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskauden jälkeisiä olennaisia tapahtumia ei ole.

## RISKIENHALLINTA

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

Koronapandemia on lähiajan toimintaympäristöön vaikuttava riski, jonka kesto ja vaikutusta Suomen talouteen on vaikea arvioida. Koronapandemian jatkuminen voi vaikuttaa merkittävän haitallisesti talouskasvuun, yritystoimintaan ja työllisyyteen Suomessa sekä työn tekemisen tehokkuuteen. Tällaisella talouden tai toiminnan heikentymisellä sekä karanteenilla tai muilla rajoittavilla toimenpiteillä voi olla haitallinen vaikutus SATOn omistamien kiinteistöjen taloudelliseen tulokseen tai toimintaan, rahoituskustannuksiin tai arvoon. Pandemian liiketoiminnan negatiivisten vaikutusten minimoimiseksi yhtiössä on panostettu turvallisen työympäristön ylläpitämiseen, myynnin tehostamiseen sekä tarkkaan kustannusten hallintaan.

Asuntojen vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdannevaihteluihin sekä kysynnän ja tarjonnan muutoksiin. Markkinariski voi kasvattaa vuokra-asuntojen tarjonnan kysyntää suuremmaksi. Tästä seuraa vuokra-asuntojen tyhjääyntiä sekä painetta vuokratason tasaantumiseen tai laskuun erityisesti vanhassa asutokannassa.

Asuntomarkkinan heikentyminen voi vaikuttaa negatiivisesti SATOn asutokannan markkina-arvoon. SATO on kirkastetun strategiansa mukaisesti keskittynyt sijoituksissaan kasvukeskuksiin

sekä kunnostamaan ja korjaamaan olemassa olevaa asuntokantaa ja siten varmistamaan asuntojen vuokrattavuuden ja arvon kehityksen.

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.

Rahoitusriskien hallintaa ohjaa konsernin rahoituspolitiikka. Rahoitukseen liittyvän riskienhallinnan periaatteemme on määritetty SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Keskeisimpiä rahoitusriskejämme ovat maksuvalmius-, jälleenrahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriskiä hallitsemme hajuttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä, maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservejä luottolimiittien ja muiden pitkäaikaisten rahoitussitoumusten muodossa. Yhtiö on vuonna 2019 perustanut 1,5 miljardin euron EMTN (Euro Medium Term Notes) -ohjelman.

SATOn maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään muun muassa kassavaroja, pankkitililiitteitä, 350 miljoonan euron sitovia luottolimiittejä sekä 400 miljoonan euron yritystodistusohjelmaa. Maksuvalmiusreservien määrää kasvatetaan rahoitustarpeiden kasvaessa. Tavoitteenamme on pitää aina tulevan 12 kuukauden rahoitusvaade katettuna sitovien sopimuksin.

Vaihtuvakorkoiset lainat muodostavat korkoriskin, jota hallitsemme tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisen velan suhdetta joko kiinteäkorkoisilla velkajärjestelyillä tai korkojohdannaisilla. Rahoitus-

politiikan mukaisesti tavoitteemme on pitää velkasalkusta yli 60 % kiinteäkorkoisena mukaan lukien korkojohdannaiset.

Pietarin liiketoiminnassa on liiketoimintaympäristöön liittyviä riskejä, mukaan lukien valuutariski. Vieraassa valuutassa arvostettujen omaisuuserien konsolidoinnista konsernitilinpäätökseen syntyy myös translaatoriskiä, jonka suojausmahdollisuutta tarkastelemme rahoituspolitiikan mukaisesti. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investoinneista Venäjällä.

Laajempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta löytyy osiosta **riskienhallinta**.

**VIREILLÄ OLEVAT OIKEUDENKÄYNNIT**  
SATolla ei ole vireillä viranomaismenettelyitä, oikeudenkäyntejä tai välimiesmenettelyitä, joilla olisi merkittävä vaikutus yhtiön taloudelliseen tilanteeseen tai kannattavuuteen eikä SATO ole tietoinen tällaisten menettelyjen uhkasta.

## OSAKKEET

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2021 oli 4 442 192,00 euroa ja osakkeiden lukumäärä 56 783 067 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

SATO Oyj:n omistuksessa on 166 000 kappaletta omia osakkeita. Osakemäärä vastaa 0,3 % kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja niiden tuottamista äänistä.

Hallituksella ei 31.12.2021 ollut valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseen tai liikkeelle laskemiseen.

SATO Oyj:n hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja eivät omistaneet yhtiön osakkeita 31.12.2021.

## HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli joulukuun lopussa 313 henkilöä (242), joista vakituksessa työsuhteessa oli 278 (226). Kertomusvuonna henkilöstömäärä oli keskimäärin 276 henkilöä (229). Konsernin palkat ja palkkiot olivat vuonna 2021 yhteensä 18,8 miljoonaa euroa (15,3).

## OSAKKEENOMISTAJIEN NIMITYSTOIMIKUNTA

Osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan kuuluvat SATOn neljän suurimman, arvo-osuusjärjestelmään lokakuun 1. päivänä rekisteröitynä olleen osakkeenomistajan edustajat, jotka hyväksyvät tehtävän. Jos osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan, nimeämisoikeus siirtyy seuraavaksi suurimmalle omistajalle. Yhtiön neljänneksi suurin osakkeenomistaja, Valtion Eläkerahasto, ei ole käyttänyt nimeämisoikeuttaan, joten nimeämisoikeus on siirtynyt viidenneksi suurimmalle osakkeenomistajalle eli Erkka Valkilalle. Toimikuntaan ovat kuuluneet seuraavien osakkeenomistajien edustajat: Balder Finska Otas AB (Erik Selin), Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (Johannus Spikker), Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo (Hanna Hiidenpalo) ja Erkka Valkila.

## HALLITUS, TOIMITUSJOHTAJA JA TILINTARKASTAJAT

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 25.3.2021 hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi jäsentä. SATOn hallitukseen kuuluivat vuonna 2021 puheenjohtaja Erik Selin sekä jäsenet Jukka Hienonen

(25.3.2021 asti), Esa Lager, Tarja Pääkkönen, Sharam Rahi (25.3.2021 alkaen), Johannus (Hans) Spikker ja Timo Stenius.

Vuonna 2021 hallitus kokoontui 11 kertaa. Hallitus työskenteli tukea nimitys- ja palkitsemisvaliokunta.

Vuonna 2021 SATO Oyj:n toimitusjohtajan tehtävää hoiti väliaikaisesti diplomi-insinööri Antti Aarnio. SATO Oyj:n hallitus on nimittänyt Antti Aarnion vakinaisesti toimitusjohtajan tehtävään 1.1.2022 alkaen.

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

## JOHTORYHMÄN JÄSENET

Johtoryhmään kuuluivat tilikaudella 2021 toimitusjohtaja Antti Aarnio, joka vastasi myös asuntoliiketoiminnasta sekä talousjohtaja Markku Honkasalo.

SATO Oyj:n hallitus on nimittänyt johtoryhmän jäseniksi 1.1.2022 alkaen lisäksi asuntoliiketoiminnasta vastaavan johtajan Elina Vaurasalon, investoinneista vastaavan johtajan Arto Aallon ja kaupallisen johtajan Janne Ojalehdon.

## NÄKYMÄT

Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaaimmin kaupungistumiskehitys, kilpailutilanne, korkotaso, kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hinta-

kehitys sekä asuntopoliittiset linjaukset ja lisäksi vuonna 2020 alkanut koronapandemia.

Suomen Pankin ennusteiden mukaan Suomen talous kasvaa edelleen vuonna 2022. Talouskasvua hidastavat kuitenkin mm. tarjonnan pullonkaulat, koronapandemian kehitys sekä loppuvuodesta 2021 kiihtynyt inflaatio. Suurinta epävarmuutta vuoden 2022 näkymiin aiheuttaa uudelleen loppuvuodesta 2021 heikentynyt pandemiatilanne ja sen johdosta asetettavat rajoitukset.

Koronapandemian negatiivista vaikutusta Suomen talouteen pyritään rajoittamaan Euroopan Keskuspankin, EU:n sekä Suomen valtion tukitoimpiteillä. Euroopan talouskehityksestä johtuen korkotason arvioidaan pysyvän matalalla tasolla, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin. Inflaation kehitys jatkossa voi mahdollisesti johtaa korkotason muutoksiin. Lyhyet korot ovat edelleen matalalla tasolla, mutta pitkät korot ovat nousseet lievästi alkuvuoden 2021 tasosta.

Suurten kaupunkien vuokra-asuntomarkkinoita on viime vuosina leimannut tarjonnan ripeä kasvu. Kasvu on pääosin lähtöisin vilkkaasta vuokra-asuntotuotannosta, jonka taustalla on vahva sijoittajakysyntä. Myönnettyjen rakennuslupien ja aloitettujen rakennushankkeiden määrät ovat kasvaneet kesästä 2020 alkaen. Rakennuslupien ja aloitettujen hankkeiden kasvu näkyy valmistuvien rakennusten määrässä edelleen vuonna 2022 ja 2023. Noin puolet uusista asuinrakennuksista tulee pääkaupunkiseudulle. Tarjontaa on myös lisännyt aiemmin lyhytaikaisessa vuokrauskäytössä olleet asunnot, joita on tarjottu pidempiaikaiseen vuokratkäyttöön.

Vuonna 2020 alkaneesta koronapandemiasta huolimatta vuokra-asunnoille on kysyntää ja pandemian aikana väliaikaisesti hidastuneen kaupungistumiskehityksen uskotaan jatkuvan tulevana vuosina edelleen vahvana. Pandemia on siirtänyt vuokra-asuntokysynnän painopistettä hienoisesti isompiin asuntoihin ja matalamman vuokratason alueille. Vuokra-asuntojen kysyntä kohdistuu suurten kaupunkien lisäksi erityisesti pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Turun kehyskuntiin. Kun kaikki pandemian leviämisen estämiseen liittyvät rajoitukset puretaan, matkustaminen yleistyy ja opetuksessa siirrytään takaisin lähiopetukseen, vuokra-asuntojen kysynnän oletetaan lähtevän kasvuun. Kireän kilpailutilanteen pääkaupunkiseudulla oletetaan edelleen jatkuvan pandemian hellittämisen jälkeenkin kasvaneesta tarjonnasta johtuen.

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

Enemmistöomistajansa toimintamallin mukaisesti SATO Oyj ei julkista ohjeistusta vuoden 2022 tuloksesta. Balder Finska Otas AB:n emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.

### HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2021 olivat 411 221 065,90 euroa, josta tilikauden voitto oli 69 378 448,57 euroa. Yhtiön ulkona olevien osinkoon vuodelta 2021 oikeuttavien osakkeiden määrä on 56 617 067 kappaletta.

Osinkopolitiikan mukaan vuosittaiset osingot ovat markkinatilanteesta, investointitasosta, omavaraisuusasteen kehityksestä ja luototusasteesta riippuen korkeintaan 40 % operatiivisesta kassavirrasta.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan tilikaudelta 2021 0,50 euroa/osake (0,50 euroa/osake vuodelta 2020) yhteensä 28 308 533,50 euroa, ja että voittovaroihin siirretään 41 069 915,07 euroa.

### OSAKKEIDEN JAKAUMA 31.12.2021

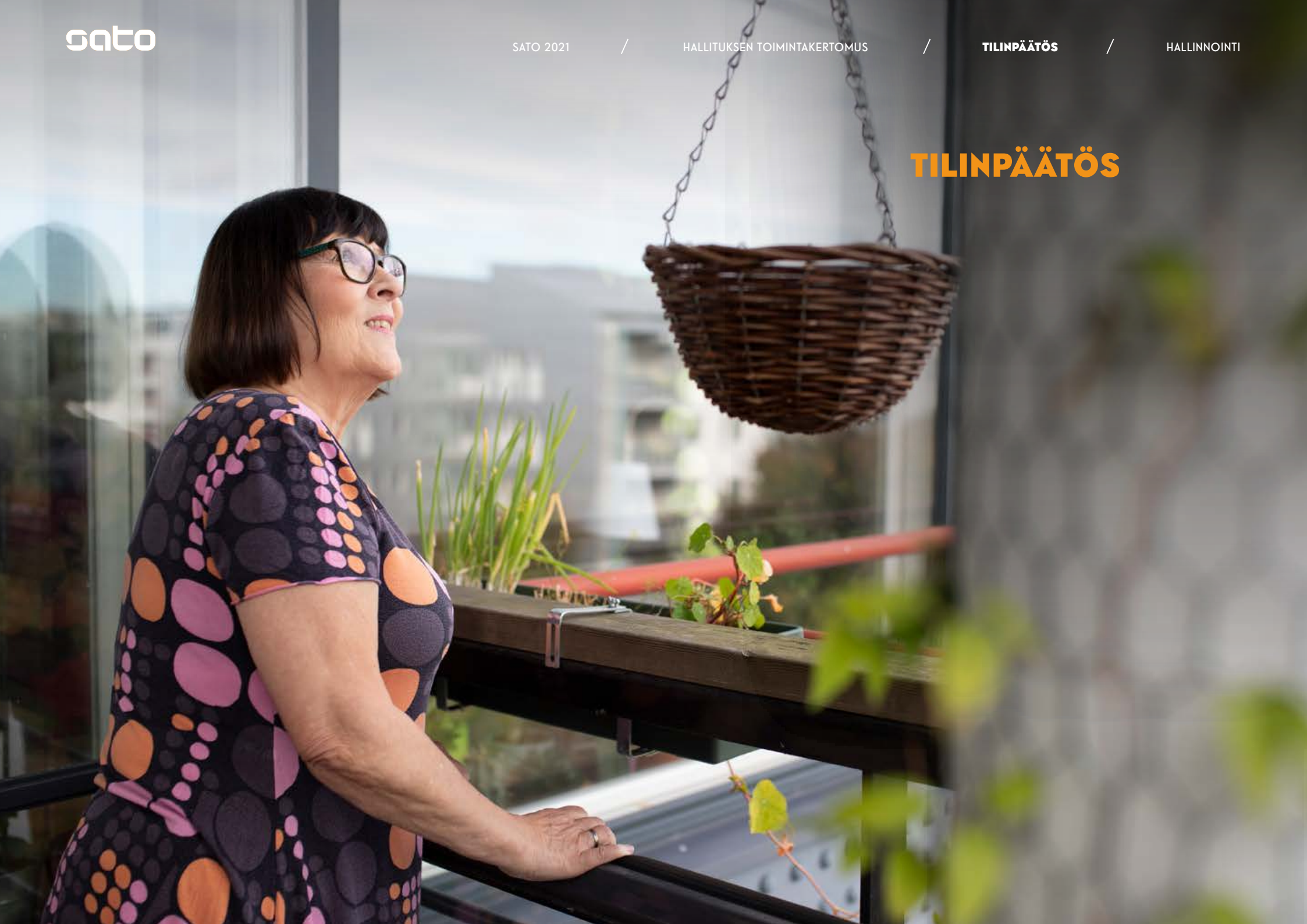
| Omistaja                                            | Osakkeet, kpl | Omistusosuus, % |
|-----------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder)        | 31 754 245    | 55,9            |
| Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool | 12 811 647    | 22,6            |
| Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo               | 7 233 081     | 12,7            |
| Valtion Eläkerahasto                                | 2 796 200     | 4,9             |
| Valkila Erkki                                       | 385 000       | 0,7             |
| Hengityssairauksien tutkimussäätiö                  | 227 000       | 0,4             |
| SATO Oyj                                            | 166 000       | 0,3             |
| Entelä Tuula                                        | 159 000       | 0,3             |
| Heinonen Erkki                                      | 156 684       | 0,3             |
| Tradeka-sijoitus Oy                                 | 126 500       | 0,2             |
| Muut osakkeenomistajat (116 kpl)                    | 967 710       | 1,7             |

31.12.2021 SATO Oyj:llä oli 126 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus on ollut kertomusvuoden aikana 0,25 %.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä eikä ehdotettu voitonjako hallituksen näkemyksen mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.



# TILINPÄÄTÖS



# KONSERNITILINPÄÄTÖS, IFRS

## KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

| Milj. €                                                                        | liite      | 1.1.–31.12.2021 | 1.1.–31.12.2020 |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|
| Liikevaihto                                                                    | 3          | 298,3           | 303,4           |
| Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut                                            |            | -87,7           | -83,0           |
| <b>Nettovuokratuotot</b>                                                       |            | <b>210,6</b>    | <b>220,3</b>    |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet                   | 4, 13      | 2,4             | 3,0             |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat               | 13         | 129,1           | -13,0           |
| Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut                                      | 6, 7, 8, 9 | -35,8           | -30,6           |
| Liiketoiminnan muut tuotot                                                     | 5          | -0,2            | 1,7             |
| Liiketoiminnan muut kulut                                                      | 5          | -1,5            | -2,0            |
| Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta                                  |            | 0,0             | 0,0             |
| <b>Liikevoitto</b>                                                             |            | <b>304,5</b>    | <b>179,6</b>    |
| Rahoitustuotot                                                                 | 10         | 0,5             | 0,6             |
| Rahoituskulut                                                                  | 10         | -45,6           | -50,7           |
| <b>Nettorahoituskulut</b>                                                      |            | <b>-45,1</b>    | <b>-50,0</b>    |
| <b>Voitto ennen veroja</b>                                                     |            | <b>259,4</b>    | <b>129,5</b>    |
| Tuloverot                                                                      | 11         | -53,4           | -27,6           |
| <b>Tilikauden voitto</b>                                                       |            | <b>206,0</b>    | <b>101,9</b>    |
| <b>Tilikauden voiton jakautuminen</b>                                          |            |                 |                 |
| Emoyhtiön omistajille                                                          |            | 206,0           | 101,9           |
| Määräysvallattomille omistajille                                               |            | 0,0             | 0,0             |
| <b>Yhteensä</b>                                                                |            | <b>206,0</b>    | <b>101,9</b>    |
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b> | 12         |                 |                 |
| Laimentamaton (euroa)                                                          |            | 3,64            | 1,80            |
| Laimennettu (euroa)                                                            |            | 3,64            | 1,80            |
| Osakkeita keskimäärin, milj. kpl                                               |            | 56,6            | 56,6            |

## KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

| Milj. €                                                             | 1.1.–31.12.2021 | 1.1.–31.12.2020 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Muut laajan tuloksen erät</b>                                    |                 |                 |
| Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät   | 0,0             | 0,0             |
| Verot eristä, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi       | 0,0             | 0,0             |
| <b>Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi</b>                   | <b>0,0</b>      | <b>0,0</b>      |
|                                                                     |                 |                 |
| Rahavirran suojaus                                                  | 2718,8          | -2,4            |
| Muuntoerot                                                          | 2,8             | -0,1            |
| Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi | -3,8            | 0,5             |
| <b>Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi</b>  | <b>17,9</b>     | <b>-2,0</b>     |
|                                                                     |                 |                 |
| <b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>         | <b>17,9</b>     | <b>-2,0</b>     |
| <b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>                              | <b>223,9</b>    | <b>99,9</b>     |
|                                                                     |                 |                 |
| <b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>                      |                 |                 |
| Emoyhtiön omistajille                                               | 223,9           | 99,9            |
| Määräysvallattomille omistajille                                    | 0,0             | 0,0             |
| <b>Yhteensä</b>                                                     | <b>223,9</b>    | <b>99,9</b>     |

## KONSERNITASE, IFRS

| Milj. €                                                 | liite  | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|---------------------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| <b>VARAT</b>                                            |        |                |                |
| <b>Pitkäaikaiset varat</b>                              |        |                |                |
| Sijoituskiinteistöt                                     | 13     | 5 032,8        | 4 753,5        |
| Aineelliset hyödykkeet                                  | 14     | 3,2            | 2,8            |
| Aineettomat hyödykkeet                                  | 9, 15  | 5,7            | 4,0            |
| Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä                  | 17     | 0,1            | 0,1            |
| Muut pitkäaikaiset sijoitukset                          | 18, 19 | 1,0            | 1,0            |
| Muut käyttöoikeusomaisuuserät                           | 16     | 5,8            | 6,6            |
| Saamiset                                                | 20, 27 | 3,1            | 2,8            |
| Laskennalliset verosaamiset                             | 21     | 10,4           | 14,2           |
| <b>Yhteensä</b>                                         |        | <b>5 062,0</b> | <b>4 785,1</b> |
| <b>Lyhytaikaiset varat</b>                              |        |                |                |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset                         | 22     | 19,1           | 58,6           |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset |        | 1,8            | 2,9            |
| Rahavarat                                               | 18, 23 | 8,5            | 258,0          |
| <b>Yhteensä</b>                                         |        | <b>29,4</b>    | <b>319,6</b>   |
| <b>VARAT YHTEENSÄ</b>                                   |        | <b>5 091,4</b> | <b>5 104,7</b> |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>                              |        |                |                |
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>         |        |                |                |
| Osakepääoma                                             |        | 4,4            | 4,4            |
| Arvonmuutos- ja muut rahastot                           |        | -16,6          | -31,7          |
| Vararahasto                                             |        | 43,7           | 43,7           |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto                  |        | 114,8          | 114,8          |
| Kertyneet voittovarot                                   |        | 2 205,1        | 2 024,6        |
| <b>Yhteensä</b>                                         | 24     | <b>2 351,5</b> | <b>2 155,9</b> |
| <b>Määräysvallattomien omistajien osuus</b>             |        | <b>-0,2</b>    | <b>-0,2</b>    |
| <b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>                              |        | <b>2 351,3</b> | <b>2 155,7</b> |

| Milj. €                                              | liite  | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|------------------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| <b>VELAT</b>                                         |        |                |                |
| <b>Pitkäaikaiset velat</b>                           |        |                |                |
| Laskennalliset verovelat                             | 21     | 416,8          | 387,2          |
| Varaukset                                            | 28     | 1,6            | 1,9            |
| Vuokrasopimusvelat                                   | 16     | 54,1           | 54,0           |
| Johdannaisvelat                                      | 18, 27 | 20,1           | 39,1           |
| Korottomat velat                                     | 25     | 0,9            | 0,9            |
| Korolliset velat                                     | 18, 26 | 2 076,6        | 2 075,6        |
| <b>Yhteensä</b>                                      |        | <b>2 570,2</b> | <b>2 558,7</b> |
| <b>Lyhytaikaiset velat</b>                           |        |                |                |
| Ostovelat ja muut velat                              | 29     | 67,3           | 72,4           |
| Varaukset                                            | 28     | 0,6            | 1,7            |
| Vuokrasopimusvelat                                   | 16     | 5,1            | 4,9            |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat |        | 4,0            | 5,4            |
| Korolliset velat                                     | 18, 26 | 92,9           | 305,9          |
| <b>Yhteensä</b>                                      |        | <b>170,0</b>   | <b>390,3</b>   |
| <b>VELAT YHTEENSÄ</b>                                |        | <b>2 740,1</b> | <b>2 949,0</b> |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>                  |        | <b>5 091,4</b> | <b>5 104,7</b> |

## KONSERNIN RAHAVIRTUALASKELMA, IFRS

| Milj. €                                                              | liite | 1.1.–31.12.2021 | 1.1.–31.12.2020 |
|----------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| <b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>                                     |       |                 |                 |
| <b>Tilikauden voitto</b>                                             |       | <b>206,0</b>    | <b>101,9</b>    |
| Oikaisut:                                                            |       |                 |                 |
| Tulosvaikuttiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa               | 31    | -127,1          | 15,3            |
| Sijoituskiinteistöjen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot |       | -2,6            | -3,1            |
| Muut oikaisut                                                        |       | 0,0             | 0,1             |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut                                     | 10    | 45,6            | 50,7            |
| Korkotuotot                                                          | 10    | -0,5            | -0,6            |
| Osinkotuotot                                                         |       | 0,0             | 0,0             |
| Verot                                                                | 11    | 53,4            | 27,6            |
| <b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>                        |       | <b>174,8</b>    | <b>191,7</b>    |
| <b>Käyttöpääoman muutos:</b>                                         |       |                 |                 |
| Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos                           |       | -3,7            | -8,7            |
| Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos                               |       | 0,7             | -2,1            |
| Maksetut korot                                                       |       | -46,0           | -44,5           |
| Saadut korot                                                         |       | 0,6             | 1,3             |
| Maksetut verot                                                       |       | -24,0           | -19,6           |
| <b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>                                 |       | <b>102,4</b>    | <b>118,3</b>    |
| <b>Investointien rahavirrat</b>                                      |       |                 |                 |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin                                  |       | -185,1          | -130,4          |
| Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin         |       | -4,0            | -1,7            |
| Saadut maksut lainasaamisista ja velkakirjasijoituksista             |       | 43,6            | -4,1            |
| Myönnettyt lainat ja sijoitukset velkakirjoihin                      |       | 0,0             | -33,4           |
| Sijoituskiinteistöjen realisointi                                    |       | 34,5            | 21,7            |
| <b>Investointien nettorahavirta</b>                                  |       | <b>-111,0</b>   | <b>-147,9</b>   |

| Milj. €                                                 | liite | 1.1.–31.12.2021 | 1.1.–31.12.2020 |
|---------------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| <b>Rahoituksen rahavirrat</b>                           |       |                 |                 |
| Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+) |       | -0,5            | -227,5          |
| Pitkäaikaisten lainojen nostot                          |       | 101,2           | 766,5           |
| Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut                  |       | -313,3          | -254,5          |
| Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut                    |       | -0,1            | -1,8            |
| Maksetut osingot ja pääomanpalautukset                  | 24    | -28,3           | 0,0             |
| <b>Rahoituksen nettorahavirta</b>                       |       | <b>-241,0</b>   | <b>282,7</b>    |
| <b>Rahavarojen muutos</b>                               |       |                 |                 |
| Rahavarat kauden alussa                                 |       | 258,0           | 5,0             |
| Kurssierot                                              |       | 0,0             | -0,1            |
| Yritysjärjestelyiden rahavarat                          |       | 0,0             | 0,0             |
| Rahavarat kauden lopussa                                |       | 8,5             | 258,0           |



## LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

| Milj. €                                       | Emoyhtiön omistajien osuus |                                 |             |                                                 |                          |                | Määräys-<br>vallattomien<br>omistajien<br>osuus | Oma pääoma<br>yhteensä |
|-----------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------|-------------------------------------------------|--------------------------|----------------|-------------------------------------------------|------------------------|
|                                               | Osake-<br>pääoma           | Arvonmuutos ja<br>muut rahastot | Vararahasto | Sijoitetun<br>vapaan oman<br>pääoman<br>rahasto | Kertyneet<br>voittovarot | Yhteensä       |                                                 |                        |
| <b>Oma pääoma 1.1.2020</b>                    | <b>4,4</b>                 | <b>-29,8</b>                    | <b>43,7</b> | <b>114,8</b>                                    | <b>1 922,8</b>           | <b>2 055,9</b> | <b>-0,2</b>                                     | <b>2 055,8</b>         |
| Laaja tulos:                                  |                            |                                 |             |                                                 |                          |                |                                                 |                        |
| Rahavirran suojaus                            | -                          | -1,9                            | -           | -                                               | -                        | -1,9           | -                                               | -1,9                   |
| Muuntoerot                                    | -                          | -                               | -           | -                                               | -0,1                     | -0,1           | -                                               | -0,1                   |
| Tilikauden tulos                              | -                          | -                               | -           | -                                               | 101,9                    | 101,9          | 0,0                                             | 101,9                  |
| <b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>        | <b>-</b>                   | <b>-1,9</b>                     | <b>-</b>    | <b>-</b>                                        | <b>101,8</b>             | <b>99,9</b>    | <b>0,0</b>                                      | <b>99,9</b>            |
| Liiketoimet omistajien kanssa:                |                            |                                 |             |                                                 |                          |                |                                                 |                        |
| Osingonjako                                   | -                          | -                               | -           | -                                               | 0,0                      | 0,0            | -                                               | 0,0                    |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b> | <b>-</b>                   | <b>-</b>                        | <b>-</b>    | <b>-</b>                                        | <b>0,0</b>               | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>                                      | <b>0,0</b>             |
| Muut oikaisut                                 | -                          | 0,0                             | -           | -                                               | 0,0                      | 0,0            | -                                               | 0,0                    |
| <b>Oman pääoman muutokset yhteensä</b>        | <b>-</b>                   | <b>-1,9</b>                     | <b>-</b>    | <b>-</b>                                        | <b>101,8</b>             | <b>99,9</b>    | <b>0,0</b>                                      | <b>99,9</b>            |
| <b>Oma pääoma 31.12.2020</b>                  | <b>4,4</b>                 | <b>-31,7</b>                    | <b>43,7</b> | <b>114,8</b>                                    | <b>2 024,6</b>           | <b>2 155,9</b> | <b>-0,2</b>                                     | <b>2 155,7</b>         |

| Milj. €                                       | Emoyhtiön omistajien osuus |                                 |             |                                                 |                          |                | Määräys-<br>vallattomien<br>omistajien<br>osuus | Oma pääoma<br>yhteensä |
|-----------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------|-------------------------------------------------|--------------------------|----------------|-------------------------------------------------|------------------------|
|                                               | Osake-<br>pääoma           | Arvonmuutos ja<br>muut rahastot | Vararahasto | Sijoitetun<br>vapaan oman<br>pääoman<br>rahasto | Kertyneet<br>voittovarot | Yhteensä       |                                                 |                        |
| <b>Oma pääoma 1.1.2021</b>                    | <b>4,4</b>                 | <b>-31,7</b>                    | <b>43,7</b> | <b>114,8</b>                                    | <b>2 024,6</b>           | <b>2 155,9</b> | <b>-0,2</b>                                     | <b>2 155,7</b>         |
| Laaja tulos:                                  |                            |                                 |             |                                                 |                          |                |                                                 |                        |
| Rahavirran suojaus                            | -                          | 15,1                            | -           | -                                               | -                        | 15,1           | -                                               | 15,1                   |
| Muuntoerot                                    | -                          | -                               | -           | -                                               | 2,8                      | 2,8            | -                                               | 2,8                    |
| Tilikauden tulos                              | -                          | -                               | -           | -                                               | 206,0                    | 206,0          | 0,0                                             | 206,0                  |
| <b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>        | <b>-</b>                   | <b>15,1</b>                     | <b>-</b>    | <b>-</b>                                        | <b>208,8</b>             | <b>223,9</b>   | <b>0,0</b>                                      | <b>223,9</b>           |
| Liiketoimet omistajien kanssa:                |                            |                                 |             |                                                 |                          |                |                                                 |                        |
| Osingonjako                                   | -                          | -                               | -           | -                                               | -28,3                    | -28,3          | -                                               | -28,3                  |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b> | <b>-</b>                   | <b>-</b>                        | <b>-</b>    | <b>-</b>                                        | <b>-28,3</b>             | <b>-28,3</b>   | <b>0,0</b>                                      | <b>-28,3</b>           |
| Muut oikaisut                                 | -                          | -                               | -           | -                                               | 0,0                      | 0,0            | -                                               | 0,0                    |
| <b>Oman pääoman muutokset yhteensä</b>        | <b>-</b>                   | <b>15,1</b>                     | <b>-</b>    | <b>-</b>                                        | <b>180,5</b>             | <b>195,6</b>   | <b>0,0</b>                                      | <b>195,6</b>           |
| <b>Oma pääoma 31.12.2021</b>                  | <b>4,4</b>                 | <b>-16,6</b>                    | <b>43,7</b> | <b>114,8</b>                                    | <b>2 205,1</b>           | <b>2 351,5</b> | <b>-0,2</b>                                     | <b>2 351,3</b>         |

# KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

## I. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET Yrityksen perustiedot

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

Hallitus on hyväksynyt vuoden 2021 konsernitilinpäätöksen 10.2.2022. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavilla edellä mainitusta osoitteesta sekä internet-osoitteesta [www.sato.fi](http://www.sato.fi).

SATO on asumisratkaisuja tarjoava konserni, jonka pääasiallinen toiminta muodostuu asutussijoittamisesta. Konsernin toiminta on keskittynyt suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 84 prosenttia sen asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueilla sekä Pietarissa.

SATOn asutussijoitukset sisältävät sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asutovarallisuutta. Jälkimmäisen osalta SATOn toimintaan vaikuttavat yleishyödyllisen toiminnan erityispiirteet, jotka johtuvat valtion tukeman asutotuotannon asettamista rajoituksista yrityksen toimintaan. Niin sanotut yleishyödyllisyysrajoitukset vaikuttavat omistaviin yhteisöihin muun muassa voitonjako-, luovutus-, ja riskinottoarajoitusten sekä lainan- ja vakuudentokiellon kautta. Lisäksi asuntoihin vaikuttavat

kohdekohtaiset, määräaikaaiset rajoitukset, jotka muun muassa rajoittavat asunnon käyttöä, luovutusta, asukasvalintaa ja vuokran määritystä. Yleishyödyllisen toiminnan osalta SATOa valvovia viranomaisia ovat Valtion asuntorahasto (ARA), valtiokonttori ja ympäristöministeriö sekä asukasvalinnan osalta kunnat.

### Yleiset laatimisperiaatteet

SATO Oyj:n konsernitilinpäätös on laadittu Euroopan unionissa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien mukaisesti (International Financial Reporting Standards, IFRS) noudattaen 31. joulukuuta 2021 voimassa olevia standardeja ja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisöainsäädännön mukaiset.

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

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

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

### Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiön ja tytäryritysten tilinpäätökset. Tytäryritykset ovat

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

Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta lähtien siihen saakka, kunnes määräysvalta lakkaa. Hankitut yritykset sisällytetään tilinpäätökseen hankintamenetelmää käyttäen. Hankitun yrityksen hankintahetken nettovarallisuus kirjataan maa-alueiden ja rakennusten käypiin arvoihin, kun kyse on kiinteistöomaisuuden hankinnasta.

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

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt, joissa osakeomistus oikeuttaa määrätyn tilan hallintaan, käsitellään konsernitilinpäätöksessä yhteisinä toimintoina. Yhteisessä toiminnossa SATOlla on järjestelyn varoja koskevia oikeuksia ja sen velkoja koskevia velvoitteita. SATO käsittelee yhteiset toiminnot konsernitilinpäätöksessä IFRS 11 *Yhteisjärjestelyt* -standardin edellyttämällä tavalla, kirjaamalla järjestelyyn liittyvät varansa ja velkansa, mukaan lukien omistussuutensa mukaisen osuuden yhteisistä varoista ja veloista, sekä järjestelyyn liittyvät tuotonsa ja kulunsa, mukaan lukien omistussuutensa mukaisen osuuden yhteisistä tuotoista

ja kuluista. Yhteisyritykset, joissa konsernilla on järjestelyssä toisen osapuolen kanssa yhteinen määräysvalta ja jotka antavat konsernille oikeuksia järjestelyn nettovarallisuuteen, yhdistellään SATOn konsernitilinpäätökseen IFRS 11 -standardin mukaisesti eli pääomaosuusmenetelmällä.

SATOn konsernitilinpäätöksessä asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituina yhteisinä. Niitä ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen siltä osin, kun yhtiöiden katsotaan olevan SATOn toiminnan ulkopuolisia järjestelyitä, joiden tarkoituksena on toimia osaomistusasuntoihin sijoittaneiden lukuun. Omistusjärjestelyissä mukana olevilla on oikeus lunastaa asunto itselleen sovitun periodin jälkeen ja saada näin hyödykseen asunnon mahdollinen arvonnousu. SATO hoitaa osaomistuskohdeiden hallinnointia ja isännöintiä.

### Ulkomaanrahan määräiset tapahtumat

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

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat kirjataan toimintavaluutan määräisenä siten, että erä muutetaan käyttäen tapahtumapäivän valuuttakurssia. Tilikauden päättyessä ulkomaanrahan määräiset avoimena olevat varat ja velat muunnetaan euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kurssia. Varsinaiseen liiketoimintaan liittyvät kurssivoitot ja -tappiot käsitellään tuottojen ja kulujen oikaisuerinä. Investointeihin liittyvien maksujen kurssivoitot ja -tappiot käsitellään investointien oikaisuerinä. Rahoituksen

kurssivoitot ja -tappiot kirjataan rahoitustuottoihin ja -kuluihin. Muiden tase-erien muuntamisesta syntyneet kurssivoitot ja -tappiot kirjataan tuloslaskelmaan. Rahavirran suojauksiin liittyvät kurssivoitot ja -tappiot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

Konsernitilinpäätöksessä ulkomaisten konserniyhtiöiden tuloslaskelmat, joiden toimintavaluutta ei ole euro, muunnetaan euroiksi käyttäen tilikauden keskipäivän. Kaikki tase-erät tilikauden tulosta lukuun ottamatta muunnetaan euroiksi käyttämällä tilinpäätöspäivän valuuttakursseja.

Euroalueen ulkopuolisiin tytäryhtiöihin tehtyjen sijoitusten hankintamenon eliminoinnista sekä näiden tytäryhtiöiden hankinnan jälkeen kerryttämistä voitoista ja tappioista aiheutuvat muuntoerot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan. Euroalueen ulkopuolisiin tytäryhtiöihin liittyvät kumulatiiviset muuntoerot kirjataan muun laajan tuloksen eristä tuloslaskelmaan kyseisistä tytäryhtiöistä luovuttaessa.

### Sijoituskiinteistöt

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

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

Osaan SATOn omistamia asuntoja kohdistuu lainasäädännöllisiä 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.

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

Käyttöoikeuskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenuon ja sen

jälkeen käypään arvoon IFRS 16 - ja IAS 40 -standardien edellyttämällä tavalla. Arvostus perustuu vastaisuudessa maksettavien sopimusvuokrien diskontattuun nykyarvoon, jonka katsotaan vastaavan sopimusten käypää arvoa.

Omistettujen sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat:

- tuottoarvoon Suomessa sijaitsevilla vuokralle annetuilla sijoituskiinteistöissä, jotka ovat vapaasti myytävissä, tai myytävissä taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle;
- kauppa-arvoon Pietarissa sijaitsevilla sijoituskiinteistöissä (arvonmääritys suoritetaan ulkopuolisen arvioitsijan toimesta); ja
- kirjanpidossa jäljellä olevaan hankintamenuon arava- ja korkotukilainoilla rahoitetuissa kohteissa, sekä rakentamattomissa tonteissa ja kehityshankkeissa, joiden toteutuminen on epävarmaa.

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

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

### Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

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

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

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

### Aineettomat hyödykkeet

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

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

### Vuokrasopimukset (SATO vuokralle ottajana)

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

Käyttöoikeusomaisuuserät kirjataan käyttötarkoituksensa perusteella joko sijoituskiinteistöihin,

siltä osin kuin ne luokitellaan sijoituskiinteistöiksi, ja muilta osin tase-erään "Muut käyttöoikeusomaisuuserät".

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

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

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

### **Vuokrasopimukset (SATO vuokralle antajana)**

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

### **Arvon alentuminen**

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

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

### **Rahoitusinstrumentit**

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

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

### **Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat**

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

### **Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattavat rahoitusvarat**

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

### **Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvarat**

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

Lainasaamiset arvostetaan alun perin käypään arvoon transaktiokuluilla lisättynä ja tämän jälkeen jaksotettuun hankintamenoan käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Lyhytaikaiset myyntisaamiset arvostetaan alun perin transaktiöhintaan. Konserni soveltaa myyntisaamisten arvonalentumiseen IFRS 9:n mukaista yksinkertaistettua menettelyä, jossa se arvioi kullakin raportointitietokellällä myyntisaamisten koko voimassaoloajalta odotettavissa olevien luottotappioiden määrän, ja kirjaa tämän arvonalentumisen perusteella arvonalentumisen tulosvaikutteisesti.

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

### **Jaksotettuun hankintamenoan arvostetut rahoitusvelat**

Rahoitusvelat kirjataan velan nostohetkellä käypään arvoon saadun vastikkeiden määräisenä vähennettynä transaktiokustannuksilla. Myöhemmin korolliset velat esitetään arvostettuna jaksotettuun hankintamenoan käyttäen efektiivisen koron menetelmää.



Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin, ja ne voivat olla korollisia tai korottomia. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan efektiivisen koron menetelmällä velan juoksuajalle.

### Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

Kaikki johdannaiset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jona konsernista tulee sopimusoapuoli. Jatkossa ne arvostetaan edelleen käypään arvoon. Voittojen ja tappioiden kirjanpitokäsittely riippuu johdannaissopimuksen käyttötarkoituksesta. Konserni dokumentoi suojausinstrumenttien ja suojattujen kohteiden välisen suhteen sekä arvionsa siitä, ovatko suojauksessa käytetyt johdannaiset erittäin tehokkaita kumoamaan suojattavien kohteiden rahavirtojen muutokset. Tehokkuutta tarkastellaan sekä suojausta aloitettaessa että jokaisena raportointiajankohtana. Koronvaihtosopimusten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla niihin liittyvät tulevat rahavirrat. Korko-optioiden käypä arvo lasketaan käyttämällä tilinpäätöshetken markkinahintoja ja option arvostusmalleja.

Konserni käsittelee johdannaissopimukset joko vaihtuvakorkoisten lainojen rahavirran suojauksena tai johdannaissopimuksina, jotka eivät täytä IFRS 9:n mukaisia suojauslaskennan kriteerejä. Suojauslaskennan piirissä olevien johdannaissinstrumenttien käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvomuutosrahastossa. Omaan pääomaan merkityt voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan korkokuluihin suojattavien lainojen korkokuluja vastaavasti, samanaikaisesti suojatun erän kanssa. Suojaussuhteen mahdollinen tehon osuus kirjataan välittömästi rahoituskuluihin. Arvonmuutokset johdannaisista, jotka eivät ole suojauslaskennan piirissä, kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jolla ne syntyvät.

### Varaukset

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

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

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

### Tuloutusperiaatteet

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

### Tuotot sijoituskiinteistöjen myynnistä

Konsernin sijoituskiinteistöjen myynti muodostuu tavallisesti yhdestä suoriteveloitteesta, jonka tuotto

tuloutetaan yhtenä ajankohtana kohteen määräysvallan siirtyessä ostajalle. SATO arvioi tapauskohtaisesti, sisältyykö sopimukseen muita suoriteveloitteita, kuten olennaista rahoituskomponenttia, sekä määrittää niistä odotettavissa olevan tuoton. Tuotot mahdollisista muista suoriteveloitteista tuloutetaan ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana, niiden luonteesta riippuen.

### Uudisasuntojen myynnin tuloutusperiaatteet

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

### Tuotot palveluista

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

### Vieraan pääoman menot

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

### Julkiset avustukset

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

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

### Eläkejärjestelyt

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

### Tuloverot

Tuloverot sisältävät tilikauden veronalaiseen voittoon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisut sekä laskennallisten verojen muutokset. Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotuksellisten arvojen ja niiden IFRS:n mukaisten kirjanpitoarvojen välisistä eroista. Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa. Suurimmat väliaikaiset erot SATOssa

syntyvät käypään arvoon tuloslaskelman kautta arvostetuista sijoituskiinteistöistä ja käypään arvoon laajan tuloksen erien kautta arvostetuista rahoitus-instrumenteista. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

### Nettovuokratuotot

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

### Liikevoitto

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

### Päättäneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit

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

### Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit sekä tulkinnat

1.1.2022 tai sen jälkeen astuvilla uusilla IFRS-standardeilla, standardien muutoksilla ja IFRIC-tulkinnoinla ei arvioida olevan olennaista vaikutusta konserniin.

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

Tilinpäätöstä laadittaessa edellytetään tietyiltä osin harkintaa laatuomaisuusperiaatteiden soveltamisessa sekä arvioiden ja oletusten tekemistä, jotka vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja ehdollisten velkojen määrään sekä tuloslaskelman tuottojen ja kulujen määrään. Seuraavassa on esitetty tilinpäätöksen alueet, joissa tehty arviot, oletukset ja harkinta on merkittävin vaikutus tilinpäätöksen laatimiseen.

### Johdon harkintaa edellyttävät ratkaisut

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

- Hankintojen luokittelu. Konserni hankkii tytäryhtiöitä, jotka omistavat kiinteistöjä. Hankintahetkellä konserni harkitsee jokaisen hankinnan kohdalla, onko kyseessä liiketoiminnan vai varojen hankinta. Konserni harkitsee, edustaako hankinta IFRS 3 *Liiketoimintojen yhdistäminen* -standardin mukaista liiketoimintaa, toisin sanoen saadaanko hankinnassa kiinteistöjen lisäksi yhtenäinen joukko toimintoja ja prosesseja. Jos hankittu tytäryhtiö ei muodosta liiketoimintaa, käsitellään hankinta varojen ja velkojen ryhmän hankintana. Hankintameno kohdistetaan hankituille varoille ja veloille niiden suhteellisiin käypiin arvioihin perustuen, eikä liikearvoa tai laskennallisia veroja kirjata.
- Kiinteistöjen luokittelu. Konserni määrittää, luokitellaanko kiinteistö sijoituskiinteistöksi vai käyttöomaisuudeksi. Sijoituskiinteistöt muodostuvat maa-alueista sekä rakennuksista

(mukaan lukien niihin kohdistuvat investoinnit), jotka eivät ole konserniin omaan käyttöön tai toimintoihin varattuja, tai tavanomaisessa liiketoiminnassa myytäväksi tarkoitettuja, vaan niitä pidetään ensisijaisesti vuokratuottojen hankkimiseksi ja sijoitetun pääoman arvon kasvattamiseksi. Kyseisissä kiinteistöissä sijaitsevat tilat on vuokrattu olennaisilta osin vuokralaisille. Käyttöomaisuuskiinteistöt ovat muita kiinteistöjä kuin sijoituskiinteistöjä, ja ne ovat konserniin omaan käyttöön tai toimintoihin varattuja.

### Keskeiset arviot ja oletukset

Tilinpäätöstä laadittaessa tehty arviot ja oletukset perustuvat johdon aikaisempaan kokemukseen, parhaaseen tilinpäätöshetkellä käytettävissä olevaan tietoon tapahtumista ja muista tekijöistä, kuten tulevaisuutta koskevista odotuksista, joiden katsotaan olevan olosuhteet huomioon ottaen järkeviä. Näihin liittyvästä epävarmuudesta johtuen on mahdollista, että lopulliset toteumat poikkeavat merkittävästi tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista. Arvioiden ja oletusten toteutumista sekä näiden taustalla olevien tekijöiden muutoksia seurataan konsernissa käyttämällä sekä sisäisiä että ulkoisia tietolähteitä. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutoksesta johtuva vaikutus kirjataan vastaavasti sekä muutokaudelle että tuleville kausille.

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

- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään käyttäen tunnettuja arvostusmenetelmiä sekä IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen* -standardin mukaisia periaatteita. Kiinteistöjen markkinahinnat eivät ole tarkasteltavissa noteeratuilla markkinoilla, joten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen suoritetaan käyttäen epäsuoria arvostusmenetelmiä, jotka edellyttävät useita konserniin johdon oletuksia. Pääosalle konserniin sijoituskiinteistöistä käyvän arvon määrittäminen tapahtuu tuottoarvomenetelmää käyttäen, jossa kohteiden ennustetut tulevat kassavirrat diskontataan nykyarvoonsa. Kassavirta-ennusteet edellyttävät arvioiden ja oletusten tekemistä kohteiden vastaisesta vuokratasosta, vajaakäytöstä, hoitokuluista sekä peruskorjaustarpeista. Diskonttokorko puolestaan muodostuu arvioidusta tuottovaatimuksesta (yield) ja inflatio-oletuksesta. Konserniin käyttämistä menetelmistä ja oletuksista sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä on lisätietoja liitetiedossa 13.
- Asuntohankkeista kirjattavien varausten määrä edellyttää arvioita hankkeista aiheutuvista velvoitteista. Varausten määrä perustuu johdon arvioon jokaisen projektin ominaisista riskeistä. Johto tarkastelee arviossaan keskeisiä projekteihin liittyviä teknisiä, sopimusperusteisia ja oikeudellisia tekijöitä, sekä ottaa huomioon konserniin aiemman kokemuksen vastaavista projekteista.

### 3. SEGMENTTILIITETIEDOT

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

Konserni toimii kahdella maantieteellisellä alueella, jotka ovat Suomi ja Venäjä.

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

| Milj. €                       | 1.1.–31.12.2021 | 1.1.–31.12.2020 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Liikevaihto alueittain</b> |                 |                 |
| Suomi                         | 292,8           | 297,9           |
| Venäjä                        | 5,5             | 5,4             |
| <b>Yhteensä</b>               | <b>298,3</b>    | <b>303,4</b>    |

| Milj. €                                 | 31.12.2021     |              |                | 31.12.2020     |              |                |
|-----------------------------------------|----------------|--------------|----------------|----------------|--------------|----------------|
|                                         | Suomi          | Venäjä       | Yhteensä       | Suomi          | Venäjä       | Yhteensä       |
| <b>Pitkäaikaiset varat alueittain</b>   |                |              |                |                |              |                |
| Sijoituskiinteistöt                     | 4 904,6        | 128,1        | 5 032,8        | 4 650,8        | 102,7        | 4 753,5        |
| Aineelliset hyödykkeet                  | 3,1            | 0,0          | 3,2            | 2,7            | 0,0          | 2,8            |
| Aineettomat hyödykkeet                  | 5,7            | 0,0          | 5,7            | 4,0            | 0,0          | 4,0            |
| Muut käyttöoikeusomaisuuserät           | 5,8            | -            | 5,8            | 6,6            | -            | 6,6            |
| Osuudet yhteis- ja osakkuus-yrityksissä | 0,1            | -            | 0,1            | 0,1            | -            | 0,1            |
| <b>Yhteensä</b>                         | <b>4 919,3</b> | <b>128,2</b> | <b>5 047,5</b> | <b>4 664,3</b> | <b>102,8</b> | <b>4 767,0</b> |

### 4. MYYTYJEN SIOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

| Milj. €                                                | 1.1.–31.12.2021 | 1.1.–31.12.2020 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot / -tappiot</b> |                 |                 |
| Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot                   | 2,7             | 3,2             |
| Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot                  | -0,4            | -0,1            |
| <b>Yhteensä</b>                                        | <b>2,4</b>      | <b>3,0</b>      |

Tuotto sijoituskiinteistöjen luovutuksista muodostuu myytyjen sijoituskiinteistöjen kauppahinnasta vähennettynä myytyjen sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla. Myytyjen sijoituskiinteistöjen kauppahinnasta on vähennetty kaupankäynnistä aiheutuneet kustannukset. Myytyjen sijoituskiinteistöjen käypä

arvo tarkoittaa edellisessä julkaistussa taseessa esitettyä käypää arvoa johon on lisätty mahdolliset kaudella aktivoidut lisäinvestoinnit.

Yhteenvedo merkittävimmistä investoinneista ja realisoinneista on esitetty liitetiedossa 13.

| Milj. €                                       | 1.1.–31.12.2021 | 1.1.–31.12.2020 |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Tuotot sijoitusasuntojen luovutuksista</b> |                 |                 |
| Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista      | 8,2             | 8,3             |
| Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo         | -8,0            | -5,8            |
| <b>Yhteensä</b>                               | <b>0,2</b>      | <b>2,5</b>      |

| Milj. €                              | 1.1.–31.12.2021 | 1.1.–31.12.2020 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Tuotot maa-alueiden myynnistä</b> |                 |                 |
| Maa-alueiden myyntituotot            | 23,3            | 8,5             |
| Myytyjen maa-alueiden käypä arvo     | -21,2           | -7,9            |
| <b>Yhteensä</b>                      | <b>2,1</b>      | <b>0,6</b>      |

### 5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

| Milj. €                               | 1.1.–31.12.2021 | 1.1.–31.12.2020 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>     |                 |                 |
| Uudisasuntojen myyntituotot           | 1,6             | 18,7            |
| Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut | -2,5            | -17,6           |
| Muut tuotot                           | 0,7             | 0,6             |
| <b>Yhteensä</b>                       | <b>-0,2</b>     | <b>1,7</b>      |

| Milj. €                                        | 1.1.–31.12.2021 | 1.1.–31.12.2020 |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Liiketoiminnan muut kulut</b>               |                 |                 |
| Luottotappiot, kaudella kuluksi kirjattu määrä | -2,9            | -3,3            |
| Jälkipierintätuotot                            | 1,9             | 1,6             |
| Muut kulut                                     | -0,4            | -0,3            |
| <b>Yhteensä</b>                                | <b>-1,5</b>     | <b>-2,0</b>     |

## 6. TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

| Milj. €                                 | 1.1.–31.12.2021 | 1.1.–31.12.2020 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Henkilöstökulut</b>                  |                 |                 |
| Palkat                                  | 15,7            | 13,0            |
| Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt | 2,5             | 2,0             |
| Muut henkilösivukulut                   | 0,6             | 0,4             |
| <b>Yhteensä</b>                         | <b>18,8</b>     | <b>15,3</b>     |

Tiedot johdon työsuhde-etuuksista ja lainoista esitetään liitetiedossa 33. Lähipiiritapahtumat.

Keskimäärin konsernin henkilökunta tilikaudella on ollut 276 (229) henkilöä.

## 7. TILINTARKASTAJIEN PALKKIOT

| Milj. €                                         | 1.1.–31.12.2021 | 1.1.–31.12.2020 |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Tilintarkastajien palkkiot</b>               |                 |                 |
| Tilintarkastus                                  | 0,2             | 0,2             |
| Muut tilintarkastukseen liittyvät toimeksiannot | 0,0             | 0,1             |
| Veroneuvonta                                    | 0,0             | 0,0             |
| <b>Yhteensä</b>                                 | <b>0,3</b>      | <b>0,3</b>      |

Tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy.

Tilintarkastukseen katsotaan kuuluvat palkkiot, jotka koskevat konsernitilinpäätöksen tilintarkastusta

sekä SATOn ja sen tytäryritysten tilintarkastusta. Muihin tilintarkastukseen liittyviin toimeksiantoihin luetaan tilintarkastukseen liittyvät varmennus- ja muut palvelut.

## 8. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

| Milj. €                                              | liite | 1.1.–31.12.2021 | 1.1.–31.12.2020 |
|------------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| <b>Poistot ja arvonalentumiset hyödykeryhmittäin</b> |       |                 |                 |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet                 | 14    | 1,0             | 0,9             |
| Aineettomat hyödykkeet                               | 15    | 1,0             | 1,0             |
| Muut käyttöoikeusomaisuuserät                        | 16    | 1,2             | 1,2             |
| <b>Yhteensä</b>                                      |       | <b>3,3</b>      | <b>3,1</b>      |

## 9. TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISMENOT

Tutkimus- ja kehittämismenoja on kirjattu tilikaudella 0,8 milj. € (0,5) tuloslaskelmaan ja kehittämismenoja on aktivoitu taseeseen 2,3 milj. € (1,0).

## 10. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

| Milj. €                                           | 1.1.–31.12.2021 | 1.1.–31.12.2020 |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rahoitustuotot</b>                             |                 |                 |
| Korkotuotot lainoista ja muista saamisista        | 0,5             | 0,6             |
| Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista | 0,0             | 0,0             |
| Valuuttakurssivoitot                              | 0,0             | 0,0             |
| <b>Yhteensä</b>                                   | <b>0,5</b>      | <b>0,6</b>      |

| Milj. €                                                            | 1.1.–31.12.2021 | 1.1.–31.12.2020 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rahoituskulut</b>                                               |                 |                 |
| Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatusta rahoitusveloista | -29,3           | -28,8           |
| Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista                     | -8,0            | -11,5           |
| Korkokulut, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset             | 0,0             | 0,0             |
| Valuuttakurssitappiot                                              | -0,1            | -0,3            |
| Korkokulut vuokrasopimusveloista*                                  | -3,3            | -3,1            |
| Käyvän arvon muutos, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset    | 0,0             | 0,0             |
| Muut rahoituskulut                                                 | -5,0            | -6,9            |
| <b>Yhteensä</b>                                                    | <b>-45,6</b>    | <b>-50,7</b>    |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut, netto</b>                             | <b>-45,1</b>    | <b>-50,0</b>    |

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

## II. TULOVEROT

| Milj. €                                              | liite | 1.1.–31.12.2021 | 1.1.–31.12.2020 |
|------------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| <b>Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:</b> |       |                 |                 |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero       |       | 22,5            | 26,5            |
| Edellisten tilikausien verot                         |       | 1,3             | 0,9             |
| Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos    | 21    | 29,6            | 0,2             |
| <b>Yhteensä</b>                                      |       | <b>53,4</b>     | <b>27,6</b>     |

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

| Milj. €                                                    | 1.1.–31.12.2021 | 1.1.–31.12.2020 |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Tulos ennen veroja</b>                                  | 259,4           | 129,5           |
| <b>Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla</b>             | <b>51,9</b>     | <b>25,9</b>     |
| Verotuksessa vähennyskeltottomat kulut ja verovapaat tulot | 0,1             | 0,0             |
| Ulkomaan liiketoimintojen verokantojen vaikutus            | 0,9             | 0,8             |
| Laskennallisten verosaamisten arvostus                     | 0,0             | 0,5             |
| Verot aiemmilta tilikausilta                               | 0,4             | 0,1             |
| Muut erät                                                  | 0,2             | 0,3             |
| <b>Oikaisut yhteensä</b>                                   | <b>1,5</b>      | <b>1,7</b>      |
| <b>Verot tuloslaskelmassa</b>                              | <b>53,4</b>     | <b>27,6</b>     |
| Efektiiivinen verokanta, %                                 | 20,6            | 21,3            |

## 12. OSAKEKOHTAINEN TULOS

Osaakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana. SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2021 oli 56 783 067. SATO Oyj:n hallussa oli tilinpäätöshetkellä 166 000 omaa osaketta.

| Milj. €                                                                 | 1.1.–31.12.2021 | 1.1.–31.12.2020 |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Emoyhtiön omistajille jakautuva tilikauden voitto                       | 206,0           | 101,9           |
| Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, milj. kpl | 56,6            | 56,6            |
| <b>Osaakekohtainen tulos, €</b>                                         |                 |                 |
| Laimentamaton                                                           | 3,64            | 1,80            |
| Laimennettu                                                             | 3,64            | 1,80            |

## 13. SIIJOITUSKIINTEISTÖT

| Milj. €                                                             | liite | 2021           | 2020           |
|---------------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.                               |       | 4 753,5        | 4 657,9        |
| Hankitut uudet sijoituskiinteistöt                                  |       | 16,3           | 2,7            |
| Lisäinvestoinnit                                                    |       | 167,3          | 133,4          |
| Myydyt sijoituskiinteistöt                                          |       | -29,3          | -31,2          |
| Aktivoidut vieraan pääoman menot                                    | 34    | 1,2            | 1,6            |
| Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä        |       | -6,5           | -0,2           |
| Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta* |       | 129,1          | -13,0          |
| Valuuttakurssierot, ei tulosvaikutteiset                            |       | 1,0            | -              |
| Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen   | 16    | 0,2            | 2,4            |
| <b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.</b>                      |       | <b>5 032,8</b> | <b>4 753,5</b> |

\* Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältävät valuuttakurssivoittoja ja -tappioita 6,3 milj. € (-29,8).

## Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat kauden aikana:

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat katsauskaudella olivat maa-alueiden hankinnat Espoon Nihtisillassa ja Helsingin Kruunuvuoren rannassa. SATO ei toteuttanut katsauskaudella merkittäviä valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintoja.

## Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen realisoinnit kauden aikana:

Vuokra-asuntoja ja liiketiloja realisoitiin 26 (68) yhteisarvoltaan 7,9 milj. € (5,8). Kaudella realisoitiin useampia maa-alueita, tärkeimpinä tonttien myynnit Helsingin Oulunkylässä ja Espoon Vermonniityssä. SATO ei toteuttanut katsauskaudella merkittäviä valmiiden 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 % asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoituskiinteistöjen arvonekehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä (katso alla kohta "Tuottoarvomenetelmä").

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



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

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

SATOn käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät asuinkohteille  
vuokrattuja maa-alueita. Maanvuokrasopimukset kä-  
sitellään sijoituskiinteistöiksi luokiteltavina ja käypään  
arvoon arvostettavina käyttöoikeusomaisuuserinä  
IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin ja IAS 40 *Sijoitus-  
kiinteistöt* -standardin mukaisesti. Ne arvostetaan  
maksettavien sopimusvuokrien diskontattuun nykyar-  
voon, jonka katsotaan vastaavan sopimusten käypää  
arvoa. Liitetiedossa 16 on esitetty lisätietoja konsernin  
vuokrasopimuskannasta.

### Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvomenetelmällä arvostetaan pääosa  
konsernin vuokralle annetuista sijoituskiinteis-  
töistä. Menetelmä perustuu kassavirta-analyysiin,  
jossa 10 vuoden kassavirtaennusteet ja päätearvo  
diskontataan nykyarvoonsa. Kassavirrat perustuvat  
ennusteisiin kohteiden vuokratasosta, vajaakäy-  
töstä, hoitokuluista sekä peruskorjaustarpeista.  
Diskonttokorko muodostuu tuottovaatimuksesta ja  
inflaatioennusteesta. Tuottovaate on määritelty  
perustuen kohteiden sijaintiin, ikään ja tekniseen  
kuntoon.

Ulkopuolinen asiantuntija (JLL) on antanut SATOn  
31.12.2021 arvonmäärittämisestä lausunnon, ja arvioin-  
nin piirissä olleiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo  
konsernitilinpäätöksessä vastaa tätä lausuntoa.

Seuraavassa taulukossa on esitetty tuottoarvomenetelmällä arvostettujen sijoituskiinteistöjen keskeiset  
syöttötiedot 31.12.2021.

| Milj. €                                        | Pääkaupunkiseutu | Muu Suomi | Keskimäärin |
|------------------------------------------------|------------------|-----------|-------------|
| Tuottovaatimus, %                              | 3,8              | 4,8       | 4,2         |
| Pitkän aikavälin taloudellinen vuokrausaste, % | 98,0             | 97,7      | 97,9        |
| Hoitokulut, euroa/m <sup>2</sup> /kk           | 4,5              | 4,0       | 4,4         |
| Hoitokulujen kasvuoletus, %                    | 2,0              | 2,0       | -           |
| Markkinavuokrien kasvuoletus, %                | 2,0              | 1,8       | -           |
| Inflaatio-oletus, %                            | 1,5              | 1,5       | 1,5         |

### Kauppa-arvomenetelmä

SATOn Pietarissa sijaitsevat sijoituskiinteistöt arvioi  
ulkopuolinen arvioitsija (JLL) kauppa-arvome-  
netelmällä.

### Hankintameno

Arava- ja korkotukilainoilla rahoitetut kohteet  
arvostetaan hankintameno- tai mahdollisilla

arvonalentumisilla vähennettynä, minkä arvioi-  
daan vastaavan niiden käypää arvoa. Rakentamat-  
tomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutumi-  
nen on epävarmaa, arvostetaan hankintameno-  
tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi  
on alempi, jollei niiden käypä arvo ole luotettavas-  
ti määritettävissä.

| Milj. €                                                                  | liite | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|--------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| <b>Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan</b> |       |                |                |
| Tuottoarvo                                                               |       | 4 585,0        | 4 337,9        |
| Kauppa-arvo                                                              |       | 128,1          | 102,7          |
| Tasearvo                                                                 |       | 266,8          | 261,2          |
| <b>Omistettujen sijoituskiinteistöjen yhteensä</b>                       |       | <b>4 979,9</b> | <b>4 701,7</b> |
| Käyttöoikeuskiinteistöt                                                  | 16    | 52,9           | 51,8           |
| <b>Sijoituskiinteistöt yhteensä</b>                                      |       | <b>5 032,8</b> | <b>4 753,5</b> |

### Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyyshanalyysi, tuottoarvokohteet

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

| Muutos %                            | -10 %  | -5 %   | 0 %  | 5 %    | 10 %   |
|-------------------------------------|--------|--------|------|--------|--------|
| Tuottovaatimus, milj. €             | 471,5  | 223,4  | -    | -201,1 | -384,1 |
| Vuokratuotot, milj. €               | -603,3 | -301,6 | -    | 301,7  | 603,3  |
|                                     |        |        |      |        |        |
| Muutos %-yksikköä                   | -1 %   | 0 %    | 1 %  |        |        |
| Taloudellinen vuokrausaste, milj. € | -63,6  | -      | 63,8 |        |        |

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 havainnotavissa olevaan markkinatietoon.

### 14. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

#### 2021

| Milj. €                                             | liite | Koneet ja kalusto | Muut aineelliset hyödykkeet | Yhteensä   |
|-----------------------------------------------------|-------|-------------------|-----------------------------|------------|
| <b>Hankintameno 1.1.</b>                            |       | 6,4               | 1,6                         | 8,0        |
| Lisäykset                                           |       | 1,4               | 0,0                         | 1,4        |
| Vähennykset                                         |       | -0,4              | 0,0                         | -0,4       |
| Siirrot erien välillä                               |       | 0,0               | 0,0                         | 0,0        |
| <b>Hankintameno 31.12.</b>                          |       | <b>7,4</b>        | <b>1,6</b>                  | <b>9,0</b> |
| <b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>   |       | 4,3               | 0,9                         | 5,2        |
| Vähennysten kertyneet poistot                       |       | -0,4              | 0,0                         | -0,4       |
| Tilikauden poistot ja arvonalentumiset              | 8     | 0,9               | 0,2                         | 1,0        |
| Siirrot erien välillä                               |       | 0,0               | 0,0                         | 0,0        |
| <b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b> |       | <b>4,8</b>        | <b>1,0</b>                  | <b>5,8</b> |
| <b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>                          |       | <b>2,1</b>        | <b>0,7</b>                  | <b>2,8</b> |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>                        |       | <b>2,6</b>        | <b>0,6</b>                  | <b>3,2</b> |

#### 2020

| Milj. €                                             | liite | Koneet ja kalusto | Muut aineelliset hyödykkeet | Yhteensä   |
|-----------------------------------------------------|-------|-------------------|-----------------------------|------------|
| <b>Hankintameno 1.1.</b>                            |       | 6,1               | 1,6                         | 7,7        |
| Lisäykset                                           |       | 0,5               | 0,0                         | 0,5        |
| Vähennykset                                         |       | -0,2              | 0,0                         | -0,2       |
| Siirrot erien välillä                               |       | 0,0               | 0,0                         | 0,0        |
| <b>Hankintameno 31.12.</b>                          |       | <b>6,4</b>        | <b>1,6</b>                  | <b>8,0</b> |
| <b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>   |       | 3,8               | 0,7                         | 4,5        |
| Vähennysten kertyneet poistot                       |       | -0,2              | 0,0                         | -0,2       |
| Tilikauden poistot ja arvonalentumiset              | 8     | 0,8               | 0,2                         | 0,9        |
| Siirrot erien välillä                               |       | 0,0               | 0,0                         | 0,0        |
| <b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b> |       | <b>4,3</b>        | <b>0,9</b>                  | <b>5,2</b> |
| <b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>                          |       | <b>2,4</b>        | <b>0,9</b>                  | <b>3,2</b> |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>                        |       | <b>2,1</b>        | <b>0,7</b>                  | <b>2,8</b> |

## 15. AINEETTOMAT KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

2021

| Milj. €                                             | liite | Muut aineettomat<br>hyödykkeet | Yhteensä    |
|-----------------------------------------------------|-------|--------------------------------|-------------|
| <b>Hankintameno 1.1.</b>                            |       | 11,5                           | 11,5        |
| Lisäykset                                           |       | 2,7                            | 2,7         |
| Vähennykset                                         |       | 0,0                            | 0,0         |
| Siirrot erien välillä                               |       | 0,0                            | 0,0         |
| <b>Hankintameno 31.12.</b>                          |       | <b>14,2</b>                    | <b>14,2</b> |
| <b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>   |       | 7,5                            | 7,5         |
| Vähennysten kertyneet poistot                       |       | 0,0                            | 0,0         |
| Tilikauden poistot                                  | 8     | 1,0                            | 1,0         |
| Siirrot erien välillä                               |       | 0,0                            | 0,0         |
| <b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b> |       | <b>8,5</b>                     | <b>8,5</b>  |
| <b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>                          |       | 4,0                            | 4,0         |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>                        |       | 5,7                            | 5,7         |

2020

| Milj. €                                             | liite | Muut aineettomat<br>hyödykkeet | Yhteensä    |
|-----------------------------------------------------|-------|--------------------------------|-------------|
| <b>Hankintameno 1.1.</b>                            |       | 10,2                           | 10,2        |
| Lisäykset                                           |       | 1,4                            | 1,4         |
| Vähennykset                                         |       | 0,0                            | 0,0         |
| Siirrot erien välillä                               |       | 0,0                            | 0,0         |
| <b>Hankintameno 31.12.</b>                          |       | <b>11,5</b>                    | <b>11,5</b> |
| <b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>   |       | 6,5                            | 6,5         |
| Vähennysten kertyneet poistot                       |       | 0,0                            | 0,0         |
| Tilikauden poistot                                  | 8     | 1,0                            | 1,0         |
| Siirrot erien välillä                               |       | 0,0                            | 0,0         |
| <b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b> |       | <b>7,5</b>                     | <b>7,5</b>  |
| <b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>                          |       | 3,7                            | 3,7         |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>                        |       | 4,0                            | 4,0         |

## 16. VUOKRASOPIMUKSET

## Käyttöoikeusomaisuuserät

2021

| Milj. €                               | liite | Käyttöoikeus-<br>kiinteistöt* | Muut<br>käyttöoikeus-<br>omaisuuserät | Yhteensä    |
|---------------------------------------|-------|-------------------------------|---------------------------------------|-------------|
| <b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>            |       | 51,8                          | 6,6                                   | 58,4        |
| Lisäykset                             |       | 1,5                           | 0,0                                   | 1,5         |
| Vähennykset                           |       | 0,0                           | 0,0                                   | 0,0         |
| Sopimuskannan uudelleenarvostus       |       | 0,2                           | 0,4                                   | 0,6         |
| Tulosvaikuttainen käyvän arvon muutos | 13    | -0,6                          | -                                     | -0,6        |
| Tilikauden poistot                    | 8     | -                             | -1,2                                  | -1,2        |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>          |       | <b>52,9</b>                   | <b>5,8</b>                            | <b>58,7</b> |

2020

| Milj. €                               | liite | Käyttöoikeus-<br>kiinteistöt* | Muut<br>käyttöoikeus-<br>omaisuuserät | Yhteensä    |
|---------------------------------------|-------|-------------------------------|---------------------------------------|-------------|
| <b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>            |       | 49,7                          | 7,7                                   | 57,5        |
| Lisäykset                             |       | 2,5                           | 0,0                                   | 2,5         |
| Vähennykset                           |       | -1,9                          | 0,0                                   | -1,9        |
| Sopimuskannan uudelleenarvostus       |       | 2,4                           | 0,0                                   | 2,4         |
| Tulosvaikuttainen käyvän arvon muutos | 13    | -0,9                          | -                                     | -0,9        |
| Tilikauden poistot                    | 8     | -                             | -1,2                                  | -1,2        |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>          |       | <b>51,8</b>                   | <b>6,6</b>                            | <b>58,4</b> |

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

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

Käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät maanvuokrasopimuksia, jotka liittyvät asuinkohteille vuokrattuihin maa-alueisiin. Konsernin maanvuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva vuokra-aika kauden lopussa oli 18,4 vuotta (18,4). Niistä maksettavat vuokrat ovat indeksisidonnaisia.

## Vuokrasopimusvelat

| Milj. €                   | 31.12.2021        | 31.12.2020        |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Pitkäaikaiset</b>      |                   |                   |
| Maanvuokrasopimuksista    | 49,4              | 48,5              |
| Muista vuokrasopimuksista | 4,7               | 5,5               |
| <b>Yhteensä</b>           | <b>54,1</b>       | <b>54,0</b>       |
| <b>Milj. €</b>            | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
| <b>Lyhytaikaiset</b>      |                   |                   |
| Maanvuokrasopimuksista    | 3,8               | 3,7               |
| Muista vuokrasopimuksista | 1,3               | 1,2               |
| <b>Yhteensä</b>           | <b>5,1</b>        | <b>4,9</b>        |
| <b>Yhteensä</b>           | <b>59,2</b>       | <b>58,9</b>       |

sia. Muut käyttöoikeusomaisuuserät sisältävät SATO:n omassa käytössä olevien tilojen vuokrasopimuksia. Kaikki SATO:n toimitiloja koskevat vuokrasopimukset erääntyvät alle kymmenen vuoden kuluessa ja niistä maksettavat vuokrat ovat indeksisidonnaisia.

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

## 17. OSUUDET MUISSA YHTEISÖISSÄ

### Konsernin rakenne

SATOLla on 23 (24) konsernin kannalta yksittäin tarkasteltuna olennaista tytäryritystä. Tytäryritykset ovat yhteisöjä, joihin SATOLla on määräysvalta, ja ne konsolidoidaan konsernitilinpäätökseen. Yhdessä konsernin tytäryrityksistä ei ole olennaista määräysvallattomien omistajien omistusosuutta.

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

Luettelo kaikista konsernin ja emoyrityksen omistamista yrityksistä on esitetty liitetiedossa 36.

### Voitonjakorajoitukset

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

### Strukturoidut yhteisöt

SATOLassa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituina yhteisöinä. Niitä ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen siltä osin kuin yhtiöiden katsotaan olevan SATOLan toiminnan ulkopuolisia järjestelyitä, joiden tarkoituksena on toimia osaomistusasuntoihin sijoittaneiden lukuun.

Konsernin osuuksiin konsernitilinpäätökseen yhdistelemättömissä strukturoiduissa yhteisöissä ei katsota sisältyvän olennaisia riskejä konsernille. Osaomistusyhteisöistä on lisätietoja laadintaperiaatteissa (liitetieto 1). Tietoja konsernin lainasaamisista näiltä yhteisöiltä on esitetty liitetiedossa 20, sekä tietoja osaomistusasuntojen lunastusvastuista liitetiedossa 32. Strukturoiduilla yhteisöillä ei ole olennaista vaikutusta muihin eriin konsernitilinpäätöksessä.

### Yhteisyritykset ja osakkuusyhtiöt

SATOLla ei ole ollut konsernin kannalta olennaisia yhteisyrityksiä tai osakkuusyhtiöitä tilikaudena 2021 tai 2020.



## 18. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN ARVOT LUOKITTAIN

31.12.2021

Käyvät arvot hierarkiatasoin

| Milj. €                            | liite | Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta | Jaksotettu hankintameno | Tasearvot yhteensä | Taso 1  | Taso 2 | Taso 3 |
|------------------------------------|-------|----------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|---------|--------|--------|
| <b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b> |       |                                                    |                         |                    |         |        |        |
| Muut pitkäaikaiset sijoitukset     | 19    | 1,0                                                | -                       | 1,0                | -       | 1,0    | -      |
| Lainasaamiset                      | 20    | -                                                  | 0,2                     | 0,2                | -       | 0,2    | -      |
| Johdannaissaamiset                 | 27    | -                                                  | -                       | 0,0                | -       | 0,0    | -      |
| <b>Yhteensä</b>                    |       | <b>1,0</b>                                         | <b>0,2</b>              | <b>1,2</b>         |         |        |        |
| <b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b> |       |                                                    |                         |                    |         |        |        |
| Myyntisaamiset                     | 22    | -                                                  | 5,0                     | 5,0                | -       | 5,0    | -      |
| Lainasaamiset                      | 22    | -                                                  | 0,0                     | 0,0                | -       | 0,0    | -      |
| Yritystodistukset                  | 22    | -                                                  | 0,0                     | 0,0                | -       | 0,0    | -      |
| Rahavarat                          | 23    | -                                                  | 8,5                     | 8,5                | -       | 8,5    | -      |
| <b>Yhteensä</b>                    |       | <b>-</b>                                           | <b>13,6</b>             | <b>13,6</b>        |         |        |        |
| <b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b> |       |                                                    |                         |                    |         |        |        |
| Joukkovelkakirjalainat             | 26    | -                                                  | 1 070,3                 | 1 070,3            | 1 074,9 | 24,0   | -      |
| Muut lainat                        | 26    | -                                                  | 1 006,2                 | 1 006,2            | -       | 995,3  | -      |
| Johdannaisvelat                    | 27    | 20,1                                               | -                       | 20,1               | -       | 20,1   | -      |
| <b>Yhteensä</b>                    |       | <b>20,1</b>                                        | <b>2 076,6</b>          | <b>2 096,7</b>     |         |        |        |
| <b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b> |       |                                                    |                         |                    |         |        |        |
| Joukkovelkakirjalainat             | 26    | -                                                  | 25,0                    | 25,0               | 25,4    | -      | -      |
| Muut lainat                        | 26    | -                                                  | 67,9                    | 67,9               | -       | 67,9   | -      |
| Johdannaisvelat                    | 27    | 1,2                                                | -                       | 1,2                | -       | 1,2    | -      |
| Ostovelat                          | 29    | -                                                  | 12,0                    | 12,0               | -       | 12,0   | -      |
| <b>Yhteensä</b>                    |       | <b>1,2</b>                                         | <b>104,9</b>            | <b>106,1</b>       |         |        |        |

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

Käyvän arvon hierarkiatasolle 1 määritettyjen varojen ja velkojen arvot perustuvat markkinanotteen rauksiin. Hierarkiatason 2 käyvät arvot perustuvat

31.12.2020

Käyvät arvot hierarkiatasoin

| Milj. €                            | liite | Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta | Jaksotettu hankintameno | Tasearvot yhteensä | Taso 1  | Taso 2 | Taso 3 |
|------------------------------------|-------|----------------------------------------------------|-------------------------|--------------------|---------|--------|--------|
| <b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b> |       |                                                    |                         |                    |         |        |        |
| Muut pitkäaikaiset sijoitukset     | 19    | 1,0                                                | -                       | 1,0                | -       | 1,0    | -      |
| Lainasaamiset                      | 20    | -                                                  | 0,2                     | 0,2                | -       | 0,2    | -      |
| Johdannaissaamiset                 | 27    | -                                                  | -                       | 0,0                | -       | 0,0    | -      |
| <b>Yhteensä</b>                    |       | <b>1,0</b>                                         | <b>0,2</b>              | <b>1,2</b>         |         |        |        |
| <b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b> |       |                                                    |                         |                    |         |        |        |
| Myyntisaamiset                     | 22    | -                                                  | 5,3                     | 5,3                | -       | 5,3    | -      |
| Lainasaamiset                      | 22    | -                                                  | 6,6                     | 6,6                | -       | 6,6    | -      |
| Yritystodistukset                  | 22    | -                                                  | 37,0                    | 37,0               | -       | 37,0   | -      |
| Rahavarat                          | 23    | -                                                  | 258,0                   | 258,0              | -       | 258,0  | -      |
| <b>Yhteensä</b>                    |       | <b>-</b>                                           | <b>306,9</b>            | <b>306,9</b>       |         |        |        |
| <b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b> |       |                                                    |                         |                    |         |        |        |
| Joukkovelkakirjalainat             | 26    | -                                                  | 1 094,0                 | 1 094,0            | 1 111,0 | 24,0   | -      |
| Muut lainat                        | 26    | -                                                  | 981,6                   | 981,6              | -       | 985,1  | -      |
| Johdannaisvelat                    | 27    | 39,1                                               | -                       | 39,1               | -       | 39,1   | -      |
| <b>Yhteensä</b>                    |       | <b>39,1</b>                                        | <b>2 075,6</b>          | <b>2 114,7</b>     |         |        |        |
| <b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b> |       |                                                    |                         |                    |         |        |        |
| Joukkovelkakirjalainat             | 26    | -                                                  | 150,0                   | 150,0              | 150,2   | -      | -      |
| Muut lainat                        | 26    | -                                                  | 155,9                   | 155,9              | -       | 155,9  | -      |
| Johdannaisvelat                    | 27    | 9,3                                                | -                       | 9,3                | -       | 9,3    | -      |
| Ostovelat                          | 29    | -                                                  | 8,1                     | 8,1                | -       | 8,1    | -      |
| <b>Yhteensä</b>                    |       | <b>9,3</b>                                         | <b>314,0</b>            | <b>323,2</b>       |         |        |        |

diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

**19. MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET**

| Milj. €                               | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| <b>Muut pitkäaikaiset sijoitukset</b> |            |            |
| Muut osuudet                          | 1,0        | 1,0        |
| <b>Yhteensä</b>                       | <b>1,0</b> | <b>1,0</b> |

SATO esittää muut pitkäaikaiset sijoitukset jaettuna noteerattuihin osakkeisiin ja muihin osuuksiin. Näiden varojen realisoitumattomat arvonmuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja ne sisältyvät oman pääoman arvonmuutosrahastoon

verovaikutus huomioon ottaen. Muut osuudet sisältävät omistuksia pörssinoteeraamattomissa yhtiöissä. Omistukset on arvostettu hankintamenoön, mikäli niiden käyvät arvot eivät ole luotettavasti määriteltävissä.

**20. PITKÄAIKAISET SAAMISET**

| Milj. €                       | liite | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------------------|-------|------------|------------|
| <b>Pitkäaikaiset saamiset</b> |       |            |            |
| Lainasaamiset                 | 18    | 0,2        | 0,2        |
| Muut pitkäaikaiset saamiset   |       | 3,0        | 2,6        |
| <b>Yhteensä</b>               |       | <b>3,1</b> | <b>2,8</b> |

## 21. LASKENNALLISTEN VEROJEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA

| 2021                                             |              | Tulos-<br>vaikutteisesti<br>kirjatut | Muihin<br>laajan tuloksen<br>eriin kirjatut |              |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|
| Milj. €                                          | 1.1.         |                                      |                                             | 31.12.       |
| <b>Laskennalliset verosaamiset</b>               |              |                                      |                                             |              |
| Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta            | 8,5          | -0,1                                 | -3,8                                        | 4,6          |
| Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista | 5,8          | 0,0                                  | -                                           | 5,8          |
| <b>Yhteensä</b>                                  | <b>14,2</b>  | <b>-0,1</b>                          | <b>-3,8</b>                                 | <b>10,4</b>  |
| <b>Laskennalliset verovelat</b>                  |              |                                      |                                             |              |
| Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta             | 338,1        | 34,6                                 | 0,1                                         | 372,8        |
| Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta            | 1,7          | -0,5                                 | 0,0                                         | 1,2          |
| Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista           | 45,7         | -4,6                                 | -                                           | 41,1         |
| Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista | 0,0          | -                                    | -                                           | 0,0          |
| Kohdistetuista hankintamenoista                  | 1,6          | -                                    | -                                           | 1,6          |
| <b>Yhteensä</b>                                  | <b>387,2</b> | <b>29,5</b>                          | <b>0,1</b>                                  | <b>416,8</b> |

| 2020                                             |              | Tulos-<br>vaikutteisesti<br>kirjatut | Muihin<br>laajan tuloksen<br>eriin kirjatut |              |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|
| Milj. €                                          | 1.1.         |                                      |                                             | 31.12.       |
| <b>Laskennalliset verosaamiset</b>               |              |                                      |                                             |              |
| Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta            | 7,9          | 0,1                                  | 0,5                                         | 8,5          |
| Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista | 6,3          | -0,5                                 | -                                           | 5,8          |
| <b>Yhteensä</b>                                  | <b>14,2</b>  | <b>-0,4</b>                          | <b>0,5</b>                                  | <b>14,2</b>  |
| <b>Laskennalliset verovelat</b>                  |              |                                      |                                             |              |
| Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta             | 333,6        | 4,5                                  | -                                           | 338,1        |
| Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta            | 1,2          | 0,5                                  | 0,0                                         | 1,7          |
| Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista           | 51,0         | -5,2                                 | -                                           | 45,7         |
| Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista | 0,0          | -                                    | -                                           | 0,0          |
| Kohdistetuista hankintamenoista                  | 1,6          | -                                    | -                                           | 1,6          |
| <b>Yhteensä</b>                                  | <b>387,4</b> | <b>-0,2</b>                          | <b>0,0</b>                                  | <b>387,2</b> |

## 22. MYyntISAAMISET JA MUUT SAAMISET

| Milj. €                            | liite | 31.12.2021  | 31.12.2020  |
|------------------------------------|-------|-------------|-------------|
| <b>Lyhytaikaiset saamiset</b>      |       |             |             |
| Myyntisaamiset                     | 18    | 5,0         | 5,3         |
| Lainasaamiset ja yritystodistukset | 18    | 0,0         | 43,6        |
| Siirtosaamiset                     |       | 2,7         | 2,3         |
| Muut saamiset                      |       | 11,3        | 7,4         |
| <b>Yhteensä</b>                    |       | <b>19,1</b> | <b>58,6</b> |

|                                                     | 31.12.2021  |                        |                | 31.12.2020  |                        |                |
|-----------------------------------------------------|-------------|------------------------|----------------|-------------|------------------------|----------------|
| Milj. €                                             | Bruttomäärä | Odotetut luottotappiot | Kirjanpitoarvo | Bruttomäärä | Odotetut luottotappiot | Kirjanpitoarvo |
| <b>Myyntisaamisten ikäjakautuma</b>                 |             |                        |                |             |                        |                |
| Erääntymättömät ja alle yhden kuukauden erääntyneet | 3,4         | -0,4                   | 3,0            | 2,7         | -0,3                   | 2,3            |
| 1–6 kuukautta erääntyneet                           | 1,7         | -0,5                   | 1,2            | 2,4         | -0,7                   | 1,7            |
| Yli 6 kuukautta erääntyneet                         | 1,9         | -1,1                   | 0,8            | 2,8         | -1,6                   | 1,3            |
| <b>Yhteensä</b>                                     | <b>7,0</b>  | <b>-1,9</b>            | <b>5,0</b>     | <b>7,9</b>  | <b>-2,6</b>            | <b>5,3</b>     |

SATO kirjaa luottotappiovarauksen lyhytaikaisista myyntisaamisista IFRS 9 -standardin mukaisesti. Konserni soveltaa myyntisaamisten arvonalentumiseen standardin sallimaa yksinkertaistettua menettelyä, jossa se arvioi kullakin raportointi-

hetkellä myyntisaamisten koko voimassaoloajalta odotettavissa olevien luottotappioiden määrän, ja kirjaa tämän arvion perusteella arvonalentumisen tulosaikutteisesti. Kirjatun luottotappiovarauksen määrä kauden lopussa oli 1,9 milj. € (2,6).

| Milj. €                         | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------|------------|------------|
| <b>Siirtosaamisten erittely</b> |            |            |
| Vuokraustoiminta                | 0,0        | 0,1        |
| Rakennuttamistoiminta           | 0,0        | 0,0        |
| Ennakkomaksut                   | 0,4        | 0,7        |
| Kauppahintasaaminen             | 0,8        | 0,8        |
| Korkosaamiset                   | 0,4        | 0,5        |
| Muut siirtosaamiset             | 0,9        | 0,2        |
| <b>Yhteensä</b>                 | <b>2,7</b> | <b>2,3</b> |

## 23. RAHAVARAT

| Milj. €                      | liite | 31.12.2021 | 31.12.2020   |
|------------------------------|-------|------------|--------------|
| Käteinen raha ja pankkitilit | 18    | 8,5        | 258,0        |
| <b>Yhteensä</b>              |       | <b>8,5</b> | <b>258,0</b> |

Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden

rahavaroista. Tilinpäätöshetkellä yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat olivat 1,2 milj. € (18,5).

## 24. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

| Milj. €                                                        | 31.12.2021   | 31.12.2020 |
|----------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| <b>Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus ovat:</b> |              |            |
| Osinko 0,50 (0,00) euroa/osake                                 | -28,3        | 0,0        |
| <b>Yhteensä</b>                                                | <b>-28,3</b> | <b>0,0</b> |

SATO ei maksanut pääomanpalautusta 2021 tai 2020.

## Oman pääoman rahastojen kuvaus:

## Osakkeet

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2021 oli 4 442 192 euroa, joka oli täysin maksettu, jakautuen 56 783 067 osakkeeseen. Yhtiön hallussa oli raportointihetkellä 166 000 omaa osaketta. SATOlla on yksi osakesarja, jonka kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Kauden aikana yhtiön osakemäärässä ei tapahtunut muutoksia. Hallituksella ei raportointipäivänä 31.12.2021 ollut voimassa olevia valtuutuksia koskien uusien osakeantien järjestämistä.

## Vararahasto

Vararahasto sisältää ylikurssirahaston.

## Arvonmuutos ja muut rahastot

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

## Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

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

**Osingot**

Tilinpäätöspäivän 31.12.2021 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,50 euroa/osake (2020: osinkoa 0,50 euroa/osake).

**Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset**

SATOn kertyneisiin voittovaroihin tilinpäätöspäivänä, yhteensä 2 205,1 milj. € (2 024,6), sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvien voitonjako-rajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 195,3 milj. € (220,8). Lukuun sisältyy osuus käyvän arvon tulosvaikutteisesta muutoksesta. Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyysäönnösten tuotontuloutusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton.

**25. KOROTTOMAT PITKÄAIKAISET VELAT**

Korottomat pitkäaikaiset velat 0,9 milj. € (0,9) liittyvät kokonaisuudessaan konsernin kiinteistökehityshankkeisiin.

**26. KOROLLISET VELAT**

| Milj. €                | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|------------------------|----------------|----------------|
| <b>Pitkäaikaiset</b>   |                |                |
| Joukkovelkakirjalainat | 1 070,3        | 1 094,0        |
| Pankkilainat           | 845,9          | 818,0          |
| Korkotukilainat        | 129,4          | 127,2          |
| Aravalainat            | 30,9           | 36,4           |
| <b>Yhteensä</b>        | <b>2 076,6</b> | <b>2 075,6</b> |

**Pääomarakenteen hallinta**

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoite on tukea yhtiön kasvutavoitteita ja varmistaa osingonmaksukyky. Rakenteen hallinnan tavoitteena on myös turvata konsernin toimintaedellytykset pääomamarkkinoilla. SATOn omavaraisuustavoite käyvin arvoin on vähintään 40 %. Toteutunut omavaraisuusaste käyvin arvoin oli kauden lopussa 46,2 % (42,2). Yhtiön hallitus seuraa ja arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti.

Osaan yhtiön rahoitusveloista kohdistuu pääomarakenteeseen ja kannattavuuteen liittyviä kovenantti-ehtoja (katso liitetieto 30). Yhtiön pääomarakenne ja kannattavuus täyttivät asetetut ehdot raportointikaudella.

| Milj. €                | 31.12.2021  | 31.12.2020   |
|------------------------|-------------|--------------|
| <b>Lyhytaikaiset</b>   |             |              |
| Joukkovelkakirjalainat | 25,0        | 150,0        |
| Yritystodistukset      | 5,0         | 5,5          |
| Pankkilainat           | 48,2        | 102,7        |
| Korkotukilainat        | 9,6         | 41,5         |
| Aravalainat            | 5,1         | 6,2          |
| <b>Yhteensä</b>        | <b>92,9</b> | <b>305,9</b> |

Tilikaudella nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta yhteensä 101,2 milj.€ (766,5), jonka lisäksi SATOlla oli sitova nostamaton 80,0 milj. € pitkäaikainen pankkilaina tilinpäätöspäivänä. Raportointihetkellä SATOn velkasalkun kesikorko oli 1,7 % (1,8).

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400,0 milj.€ (400,0), josta oli raportointihetkellä käyttämättä 395,0 milj.€ (394,5), sitovia luottolimiittejä 350,0 milj.€ (600,0), joista oli raportointihetkellä käyttämättä 350,0 milj.€ (600,0), sekä ei-sitova luottolimiitti 5,0 milj.€ (5,0), josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5,0 milj.€ (5,0).

Joukkovelkakirjalainoihin sisältyvät SATO Oyj:n seuraavat liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat: 300 miljoonan euron reaali- ja joukkovelkakirjalaina, jonka kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 2,25 % ja erääntymispäivä 7.4.2023, 350 miljoonan

euron reaali- ja joukkovelkakirjalaina, jonka kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 1,375 % ja erääntymispäivä 31.5.2024, 350 miljoonan euron reaali- ja joukkovelkakirjalaina, jonka kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 1,375 % ja erääntymispäivä 24.2.2028 sekä 50 miljoonan euron reaali- ja joukkovelkakirjalaina, jonka kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 2,45 % ja erääntymispäivä 12.6.2030. Lainat ovat listattu Irlannin pörssiin ja niillä on julkinen Standard & Poor'sin BBB -luottoluokitus. Joukkovelkakirjalainoihin sisältyvät myös SATO Oyj:n vuonna 2013 liikkeeseen laskemat reaali- ja joukkovelkakirjalainat. 24 miljoonan euron ja 25 miljoonan euron reaali- ja joukkovelkakirjalainat erääntyvät joulukuussa 2022 ja kesäkuussa 2023, ja lainoille maksetaan marginaalin lisäksi vaihtuvaa Euribor -korkoa. Reaali- ja joukkovelkakirjalainat ovat listattu Nasdaq Helsinkiin ja niillä ei ole luottoluokitusta.



## 27. JOHDANNAISET

## Johdannaisopimusten käyvät arvot

| Milj. €                                                | Positiivinen | Negatiivinen | 31.12.2021<br>netto | Positiivinen | Negatiivinen | 31.12.2020<br>netto |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|--------------|---------------------|
| <b>Pitkäaikaiset</b>                                   |              |              |                     |              |              |                     |
| Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus              | -            | -20,1        | -20,1               | -            | -39,1        | -39,1               |
| Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus | -            | -            | -                   | -            | -            | -                   |
| Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus                  | -            | -            | -                   | -            | -            | -                   |
| <b>Yhteensä</b>                                        | -            | -20,1        | -20,1               | -            | -39,1        | -39,1               |
| <b>Lyhytaikaiset</b>                                   |              |              |                     |              |              |                     |
| Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus              | -            | -1,2         | -1,2                | -            | -0,3         | -0,3                |
| Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus | -            | -            | -                   | -            | -9,0         | -9,0                |
| Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus                  | -            | -            | -                   | -            | -            | -                   |
| <b>Yhteensä</b>                                        | -            | -1,2         | -1,2                | -            | -9,3         | -9,3                |
| <b>Yhteensä</b>                                        | -            | -21,3        | -21,3               | -            | -48,4        | -48,4               |
| <b>Milj. €</b>                                         |              |              | 31.12.2021          |              |              | 31.12.2020          |
| <b>Johdannaisopimusten nimellisarvot</b>               |              |              |                     |              |              |                     |
| Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus              |              |              | 510,9               |              |              | 555,0               |
| Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus |              |              | -                   |              |              | 73,4                |
| Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus                  |              |              | -                   |              |              | -                   |
| <b>Yhteensä</b>                                        |              |              | <b>510,9</b>        |              |              | <b>628,4</b>        |

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvomuutosrahastoon 15,1 milj. € (-1,9) ja valuuttajohdannaisista 0,0 milj. € (0,0). Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta.

SATO suojautuu korkoriskiltä myös koronvaihtosopimuksilla, joiden varsinainen juoksuaika alkaa vasta tulevaisuudessa (ns. forward start). Raportointihetkellä tällaisia johdannaisia oli nimellisarvoltaan 100,0 milj. € (125,0). Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamää-

raisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin. Valuuttatermiinisopimuksilla suojataan valuuttamääräisten sitovien hankintasopimusten valuuttakurssin muutoksista aiheutuvaa riskiä. Korkosuojaukset

erääntyvät pääosin 1–10 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit yhden vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaisopimuksiin sovelletaan vastapuolittain netotussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä tilikaudella tai vertailukaudella.

## 28. VARAUKSET

## 2021

| Milj. €                               | Reklamaatio-<br>kuluvaraus | Muut varaukset | Yhteensä   |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------|------------|
| <b>Varaukset yhteensä 1.1.</b>        | 2,9                        | 0,7            | 3,6        |
| Varausten lisäykset                   | 1,1                        | 0,0            | 1,1        |
| Käytetyt varaukset                    | -1,6                       | -0,7           | -2,3       |
| Käyttämättömien varausten peruutukset | -0,2                       | 0,0            | -0,2       |
| <b>Varaukset yhteensä 31.12.</b>      | <b>2,2</b>                 | <b>0,0</b>     | <b>2,2</b> |

| Milj. €                 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------------|------------|------------|
| Pitkäaikaiset varaukset | 1,6        | 1,9        |
| Lyhytaikaiset varaukset | 0,6        | 1,7        |
| <b>Yhteensä</b>         | <b>2,2</b> | <b>3,6</b> |

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennuttamistointaan liittyvät takuu- ja reklamaatiovaraukset sekä takuuajan jälkeisen ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin

korvausvaatimuksiin ja kokemuseräisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollisen realisoitumisen tapahtuu 10 vuoden kuluessa raportointipäivästä.

## 29. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

| Milj. €                                 | liite | 31.12.2021  | 31.12.2020  |
|-----------------------------------------|-------|-------------|-------------|
| <b>Ostovelat ja muut velat</b>          |       |             |             |
| Saadut ennakot                          |       | 10,8        | 11,0        |
| Ostovelat                               | 18    | 12,0        | 8,1         |
| Muut velat                              |       | 5,5         | 2,0         |
| Siirtovelat                             |       | 39,0        | 51,4        |
| <b>Ostovelat ja muut velat yhteensä</b> |       | <b>67,3</b> | <b>72,4</b> |

| Milj. €                               | liite | 31.12.2021  | 31.12.2020  |
|---------------------------------------|-------|-------------|-------------|
| <b>Siirtovelkojen olennaiset erät</b> |       |             |             |
| Palkat sosiaalikuluneen               |       | 4,3         | 3,8         |
| Korot                                 |       | 15,7        | 16,2        |
| Johdannaisvelat                       | 27    | 1,2         | 9,3         |
| Rakennuttamistoiminta                 |       | 3,7         | 4,2         |
| Vuokraustoiminta                      |       | 12,6        | 15,8        |
| Muut kuluvaraukset                    |       | 1,4         | 1,7         |
| Muut                                  |       | 0,1         | 0,4         |
| <b>Yhteensä</b>                       |       | <b>39,0</b> | <b>51,4</b> |

## 30. RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

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

### Korkoriski

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

Markkinaehtoiset lainat nostetaan lähtökohtaisesti vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu näiden lainojen korkoriskiltä rahoituspolitiikan mukaisesti johdan-

naissopimuksilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla siten, että kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään yli 60,0 % koko lainasalkusta. Tilinpäätöshetkellä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden oli 69,2 % (73,6). Velkasalkun keskimaturiteetti oli 4,0 vuotta (4,2).

Korkojohdannaiset käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Suojauksiin ei liity tehottomuutta, sillä koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit kuin suojauskohteilla. Markkinakorkojen muutosten vaikutusta nettorahoituskuluihin tarkastellaan taulukossa "herkkyysanalyysi, korkoriski".

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

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

### Valuutariski

SATOn Pietarin liiketoimintaan liittyy sekä transaktio- että translaatoriskiä. Transaktioriski muodostuu olennaisilta osin investointeihin liittyvistä valuuttamääräisistä sitoumuksista. Sitovien hankintasopimusten valuuttariski suojataan kokonaisuudessaan valuuttatermiinisopimuksilla, jotka käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Tilinpäätöshetkellä SATOlla ei ollut investointeihin liittyen valuuttamääräisiä sitoumuksia. Translaatoriski muodostuu pääosin SATOn Pietarissa omistamien sijoitusasuntojen arvostamisesta käypään arvoon. Ruplamääräiset arvot yhdistellään tilinpäätökseen tilinpäätöspäivän kurssiin. Pietarissa liiketoiminta on rajattu maksimissaan 10 prosenttiin koko omaisuudesta.

Konsernin ulkomaan valuutassa nostettuihin lainoihin liittyy valuuttariski, jolta voidaan kokonaisuudessaan suojautua koron- ja valuutanvaihtosopimuksin. Ulkomaan valuutan arvon muutoksen vaikutusta nettorahoituskuluihin tarkastellaan taulukossa "herkkyysanalyysi, valuuttakurssi". Konsernilla ei ole tällä hetkellä ulkomaan valuutassa nostettuja lainoja.

### Hintariski

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

### Luottoriski

SATOlla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. SATOn myyntisaamiset koostuvat pääasiassa vuokraamisista. SATOlla on yli 28 000 vuokralaista, jolloin yksittäiseen vuokrasaatavaan sisältyvä luottoriski on merkityksetön. Vakuuksien käyttö vuokrasopimuksissa vähentää vuokrasaataviin liittyvää riskiä. Vuokrasaamisista toteutuneet luottotappiot vastasivat keskimäärin 1,2 % (1,0) vuokratuotoista. Lisäksi konsernin rahoitustoimintaan, kuten rahavarojen

sijoittamiseen ja johdannaissopimuksiin, liittyy vastapuoliriski, jota hallitaan huolellisella vastapuolten valinnalla sekä hajauttamalla sopimuksia useammalle vastapuolelle.

### Maksuvalmiusriski

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

Maksuvalmiutta hallitaan konsernin käytössä olevalla yritystodistusohjelmalla, 400,0 milj. € (400,0), sitovilla luottolimiiteillä, 350,0 milj. € (600,0), sekä ei-sitovalla luottolimiitillä, 5,0 milj. € (5,0). Tilinpäätöshetkellä yritystodistuksia oli laskettuna liikkeelle nimellisarvoltaan 5,0 milj. € (5,5). Luottolimiittejä oli tilinpäätöshetkellä käytössä 0,0 milj. € (0,0). Maksuvalmiuden hallinnassa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

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

SATOn rahoitus sopimuksiin sisältyy kovenanttiehtoja, jotka liittyvät konsernin pääomarakenteeseen ja velanhoitokykyyn. Ehtojen mukaan SATOn vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä taseesta tulee olla vähintään 42,5 % sekä luototusasteen

tulee olla alle 65,0 %, vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta alle 45,0 % ja korkokatekertoimen yli 1,8. Tilinpäätöshetkellä vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä oli 87,5 % (84,1), luototusaste 42,5 % (43,8), vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta 7,2 % (8,2) ja korkokatekerroin 4,1 (4,0).

### Herkkyysanalyysi, korkoriski

| Milj. €                            | 2021          |             |            |             | 2020          |            |            |             |
|------------------------------------|---------------|-------------|------------|-------------|---------------|------------|------------|-------------|
|                                    | Tuloslaskelma |             | Oma pääoma |             | Tuloslaskelma |            | Oma pääoma |             |
|                                    | 0,1 %         | -0,1 %      | 0,1 %      | -0,1 %      | 0,1 %         | -0,1 %     | 0,1 %      | -0,1 %      |
| Vaihtuvakorkoiset lainat           | -0,2          | 0,2         | -          | -           | -0,4          | 0,4        | -          | -           |
| Koron- ja valuutanvaihtosopimukset | -             | -           | -          | -           | 0,1           | -0,1       | 0,0        | 0,0         |
| Koronvaihtosopimukset              | 0,4           | -0,4        | 2,5        | -2,5        | 0,3           | -0,3       | 3,1        | -3,2        |
| <b>Vaikutus yhteensä</b>           | <b>0,2</b>    | <b>-0,2</b> | <b>2,5</b> | <b>-2,5</b> | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b> | <b>3,2</b> | <b>-3,2</b> |

### Herkkyysanalyysi, valuuttariski

| Milj. €                            | 2021          |          |            |          | 2020          |            |            |          |
|------------------------------------|---------------|----------|------------|----------|---------------|------------|------------|----------|
|                                    | Tuloslaskelma |          | Oma pääoma |          | Tuloslaskelma |            | Oma pääoma |          |
|                                    | 10 %          | -10 %    | 10 %       | -10 %    | 10 %          | -10 %      | 10 %       | -10 %    |
| Valuuttalainat                     | -             | -        | -          | -        | 5,9           | -7,2       | -          | -        |
| Koron- ja valuutanvaihtosopimukset | -             | -        | -          | -        | -5,9          | 7,2        | -          | -        |
| Valuuttatermiinit                  | -             | -        | -          | -        | -             | -          | -          | -        |
| <b>Vaikutus yhteensä</b>           | <b>-</b>      | <b>-</b> | <b>-</b>   | <b>-</b> | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b> | <b>-</b>   | <b>-</b> |

## Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

31.12.2021

| Milj. €                              | 1 vuoden aikana | 2–5 vuoden aikana | 6–10 vuoden aikana | 11–15 vuoden aikana | 15 vuoden jälkeen | Yhteensä        |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| <b>Rahoitusvelat</b>                 |                 |                   |                    |                     |                   |                 |
| Markkinaehtoiset lainat              | -110,1          | -1 470,2          | -528,1             | -27,5               | -19,9             | -2 155,7        |
| Korkotukilainat                      | -10,3           | -44,3             | -48,2              | -27,3               | -4,6              | -134,6          |
| Aravalainat                          | -5,3            | -17,3             | -11,0              | -1,6                | -0,1              | -35,2           |
| Ostovelat                            | -12,0           | -                 | -                  | -                   | -                 | -12,0           |
| <b>Rahoitusvelat yhteensä</b>        | <b>-137,7</b>   | <b>-1 531,7</b>   | <b>-587,3</b>      | <b>-56,3</b>        | <b>-24,5</b>      | <b>-2 337,5</b> |
| <b>Johdannaissopimukset</b>          |                 |                   |                    |                     |                   |                 |
| Korkojohdannaiset                    | -7,9            | -15,1             | -5,3               | -1,6                | -1,3              | -31,1           |
| <b>Johdannaissopimukset yhteensä</b> | <b>-7,9</b>     | <b>-15,1</b>      | <b>-5,3</b>        | <b>-1,6</b>         | <b>-1,3</b>       | <b>-31,1</b>    |
| <b>Vuokrasopimusvelat</b>            |                 |                   |                    |                     |                   |                 |
| Maanvuokrasopimuksista               | -3,9            | -15,6             | -19,2              | -19,1               | -72,9             | -130,6          |
| Muista vuokrasopimuksista            | -1,3            | -4,0              | -1,1               | 0,0                 | 0,0               | -6,4            |
| <b>Vuokrasopimusvelat yhteensä</b>   | <b>-5,2</b>     | <b>-19,6</b>      | <b>-20,2</b>       | <b>-19,1</b>        | <b>-72,9</b>      | <b>-137,0</b>   |
| <b>Yhteensä</b>                      | <b>-150,8</b>   | <b>-1 566,4</b>   | <b>-612,8</b>      | <b>-76,9</b>        | <b>-98,7</b>      | <b>-2 505,7</b> |

31.12.2020

| Milj. €                              | 1 vuoden aikana | 2–5 vuoden aikana | 6–10 vuoden aikana | 11–15 vuoden aikana | 15 vuoden jälkeen | Yhteensä        |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| <b>Rahoitusvelat</b>                 |                 |                   |                    |                     |                   |                 |
| Markkinaehtoiset lainat              | -290,1          | -1 285,3          | -707,2             | -22,2               | -18,6             | -2 323,3        |
| Korkotukilainat                      | -42,5           | -45,7             | -36,4              | -40,9               | -7,8              | -173,2          |
| Aravalainat                          | -6,5            | -18,7             | -14,1              | -2,2                | -0,2              | -41,7           |
| Ostovelat                            | -8,1            | -                 | -                  | -                   | -                 | -8,1            |
| <b>Rahoitusvelat yhteensä</b>        | <b>-347,2</b>   | <b>-1 349,6</b>   | <b>-757,7</b>      | <b>-65,3</b>        | <b>-26,6</b>      | <b>-2 546,3</b> |
| <b>Johdannaissopimukset</b>          |                 |                   |                    |                     |                   |                 |
| Korkojohdannaiset                    | -8,1            | -21,8             | -7,2               | -0,8                | -0,9              | -38,8           |
| <b>Johdannaissopimukset yhteensä</b> | <b>-8,1</b>     | <b>-21,8</b>      | <b>-7,2</b>        | <b>-0,8</b>         | <b>-0,9</b>       | <b>-38,8</b>    |
| <b>Vuokrasopimusvelat</b>            |                 |                   |                    |                     |                   |                 |
| Maanvuokrasopimuksista               | -3,8            | -15,1             | -18,7              | -18,7               | -73,9             | -130,2          |
| Muista vuokrasopimuksista            | -1,2            | -4,0              | -1,9               | 0,0                 | 0,0               | -7,2            |
| <b>Vuokrasopimusvelat yhteensä</b>   | <b>-5,0</b>     | <b>-19,1</b>      | <b>-20,6</b>       | <b>-18,7</b>        | <b>-73,9</b>      | <b>-137,3</b>   |
| <b>Yhteensä</b>                      | <b>-360,3</b>   | <b>-1 390,6</b>   | <b>-785,4</b>      | <b>-84,8</b>        | <b>-101,3</b>     | <b>-2 722,4</b> |

Taulukot edustavat sopimusperusteisia kassavirtoja, sisältäen korkomaksut.

## 31. RAHAVIRTALASKELMAN LIITETIEDOT

| Milj. €                                                                                       | liite | 1.1.–31.12.2021 | 1.1.–31.12.2020 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| <b>Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa</b>                                |       |                 |                 |
| Poistot ja arvonalentumiset                                                                   | 8     | 3,3             | 3,1             |
| Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt                         | 13    | -129,1          | 13,0            |
| Varausten muutos                                                                              | 28    | -1,4            | -0,9            |
| Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta                                                 |       | 0,0             | 0,0             |
| <b>Yhteensä</b>                                                                               |       | <b>-127,1</b>   | <b>15,3</b>     |
| <b>Milj. €</b>                                                                                |       | <b>2021</b>     | <b>2020</b>     |
| <b>Korollisten velkojen muutokset kauden aikana</b>                                           |       |                 |                 |
| <b>Korolliset velat 1.1.</b>                                                                  |       | <b>2 381,5</b>  | <b>2 098,4</b>  |
| Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä                           |       | -212,6          | 284,5           |
| Ei-rahamääräiset muutokset:                                                                   |       |                 |                 |
| Valuuttakurssien muutos                                                                       |       | -0,7            | 2,6             |
| Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä                                         |       | 2,4             | 3,9             |
| Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut |       | -1,1            | -7,9            |
| <b>Korolliset velat 31.12.</b>                                                                |       | <b>2 169,5</b>  | <b>2 381,5</b>  |

## 32. VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

| Milj. €                                                               | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Lainavakuudet</b>                                                  |            |            |
| Vakuudelliset velat                                                   | 366,5      | 404,3      |
| Annetut kiinteistövuokauudet, käypä arvo                              | 634,4      | 809,4      |
| <b>Takaussitoumukset muiden puolesta</b>                              |            |            |
| Osaomistusasuntojen lunastusvastuut                                   | 0,0        | 4,5        |
| Rs-takaukset                                                          | 1,8        | 2,9        |
| <b>Muut vakuudet</b>                                                  |            |            |
| Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset | 6,6        | 6,9        |
| Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset  | 8,4        | 14,1       |
| <b>Sitovat hankintasopimukset</b>                                     |            |            |
| Sijoitusasuntojen hankinnoista                                        | 96,8       | 55,3       |
| Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin | 0,9        | 0,7        |
| Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin                              | 0,0        | 0,0        |
| Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto                             | 65,7       | 44,7       |

SATOssa asunto-osaakeyhtiöt, jotka omistivat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsiteltiin strukturoiduina yhteisinä, joita ei yhdistelty konserni-

tilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osaakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 0,0 (6,9) milj.€.

### 33. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat SATO Oyj sekä sen emo-, sisar-, tytär- ja yhteis- ja osakkuus-yritykset. 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 2021 lähipiiriin on SATO Oyj:n omistajista ja niiden lähiyhtiöistä katsottu kuuluvan Balder Finska Otas AB, Balder-konserniin kuuluvat yhtiöt (emoyhtiö: Fastighets AB Balder), Erik Selin Fastigheter AB, Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool emoyhtiöineen ja varainhoitajineen (Stichting

Pensioenfonds ABP, osakkuusosuus >95 %; manageri: APG Asset Management NV) sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

SATOn lähipiiriin luetaan myös hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja 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 kuuluivat vuonna 2021 SATO Oyj:n toimitusjohtaja, investoinneista vastaava liiketoimintajohtaja, kaupallinen johtaja, talousjohtaja, digihallintojohtaja, henkilöstöjohtaja ja lakiasiaintojohtaja.

Lähipiirin kanssa toteutuneiden liiketoimien ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja. Lähipiirin kanssa ei ollut toteutuneita liiketapahtumia vuonna 2021 tai 2020.

| Milj. €                                                           | 1.1.–31.12.2021 | 1.1.–31.12.2020 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Laajennetun johtoryhmän työsuhte-etuuksien henkilöstömenot</b> |                 |                 |
| Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet                     | 1,3             | 1,4             |
| Muut pitkäaikaiset työsuhte-etuudet                               | 0,0             | 0,0             |
| <b>Yhteensä</b>                                                   | <b>1,3</b>      | <b>1,4</b>      |

| Tuhat €                                                                           | 1.1.–31.12.2021 | 1.1.–31.12.2020 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot</b>            |                 |                 |
| Toimitusjohtaja (Sharam Rahi 1.9.2019–17.12.2020, Antti Aarnio 18.12.2020 alkaen) | 398,5           | 292,1           |
| Erik Selin                                                                        | 43,0            | 45,5            |
| Jukka Hienonen (25.3.2021 asti)                                                   | 9,0             | 31,0            |
| Esa Lager                                                                         | 26,2            | 25,5            |
| Tarja Pääkkönen                                                                   | 25,5            | 27,5            |
| Timo Stenius                                                                      | 23,5            | 25,5            |
| Marcus Hansson (26.6.2020 asti)                                                   | 0,0             | 13,5            |
| Johannus Spikker                                                                  | 23,5            | 25,0            |
| Rahi Sharam (alkaen 25.3.2021)                                                    | 13,3            | 0,0             |
| <b>Yhteensä</b>                                                                   | <b>562,5</b>    | <b>485,6</b>    |

SATOn 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 tavoitteiden täyttymiseen.

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

### 34. VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

|                                                         | liite | 1.1.–31.12.2021 | 1.1.–31.12.2020 |
|---------------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| Kauden aikana aktivoidut vieraan pääoman menot, milj. € | 13    | 1,2             | 1,6             |
| Aktivointikorkokanta, %                                 |       | 2,0             | 2,0             |

### 35. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei olennaisia tapahtumia tilikauden päättymisen jälkeen.



## 36. KONSERNIN JA EMOYHTIÖN OMISTAMAT TYTÄRYRITYKSET

| Tilanne 31.12.2021                            | Konsernin<br>omistuosuus, % | Emoyhtiön<br>omistuosuus, % |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Omistuosuudet eivät poikkea äänivallasta.     |                             |                             |
| <b>SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt</b>       |                             |                             |
| Sato-Asunnot Oy                               | 100,0                       | 100,0                       |
| Sato-Rakennuttajat Oy                         | 100,0                       | 100,0                       |
| Sato-Joustokoti Oy                            | 100,0                       | 100,0                       |
| Sato-Hallintopalvelut Oy                      | 100,0                       | 100,0                       |
| Uusi Sato-Rakennuttajien Asunnot Oy           | 100,0                       | 100,0                       |
| Sato-Pysäköinti Oy                            | 100,0                       | 100,0                       |
| SATOkoti Oy                                   | 100,0                       | 100,0                       |
| SATOkoti 21 Oy                                | 100,0                       | 100,0                       |
| SATOkoti 23 Oy                                | 100,0                       | 100,0                       |
| SATOkoti 24 Oy                                | 100,0                       | 100,0                       |
| Suomen Vuokratodit 3 Oy                       | 100,0                       | 100,0                       |
| Suomen Satokodit 21 Oy                        | 100,0                       | 100,0                       |
| Suomen Satokodit 22 Oy                        | 100,0                       | 100,0                       |
| Suomen Satokodit 24 Oy                        | 100,0                       | 100,0                       |
| Sato VK 20 Oy                                 | 100,0                       | 100,0                       |
| Sato VK 21 Oy                                 | 100,0                       | 100,0                       |
| Sato VK 22 Oy                                 | 100,0                       | 100,0                       |
| Vatrotalot 2 Oy                               | 100,0                       | 100,0                       |
| Vatrotalot 5 Oy                               | 100,0                       | 100,0                       |
| Uusi Sarfvik Oy                               | 60,0                        | 18,3                        |
| Sarfvikin Vesialue Oy                         | 60,0                        | 18,3                        |
| Kiinteistö Oy Vantaan Sato-Kartano            | 100,0                       | 100,0                       |
| <b>Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä</b> |                             |                             |
| SV-Asunnot Oy                                 | 50,0                        | 50,0                        |

| Tilanne 31.12.2021                                       | Konsernin<br>omistuosuus, % | Emoyhtiön<br>omistuosuus, % |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Muut osakkeet</b>                                     |                             |                             |
| Kiinteistö Oy Espoon Aallonrivi                          | 100,0                       | 100,0                       |
| Asunto Oy Jyväskylän Lyseonlinna                         | 6,8                         | 2,2                         |
| Kiinteistö Oy Outakessa                                  | 100,0                       | 100,0                       |
| <b>Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt</b>                   |                             |                             |
| <b>Sato-Asunnot Oy</b>                                   |                             |                             |
| As Oy Espoon Suvikäytävä                                 | 29,9                        | 29,9                        |
| As Oy Kuhakartano                                        | 0,7                         | 0,7                         |
| As Oy Tampereen Kuikankatu 2                             | 9,7                         | 9,7                         |
| As. Oy Helsingin Lintulahdenpuisto                       | 100,0                       | 100,0                       |
| As. Oy Kotipiennar                                       | 2,8                         | 2,8                         |
| As. Oy Matinraitti 14                                    | 1,0                         | 1,0                         |
| As. Oy Näkinkuja 2                                       | 2,5                         | 2,5                         |
| As. Oy Näsinlaine                                        | 1,0                         | 1,0                         |
| As. Oy Peltoluhta                                        | 1,2                         | 1,2                         |
| As. Oy Turun Tallgreninkartano                           | 37,1                        | 37,1                        |
| As. Oy Urheilukatu 38                                    | 56,0                        | 56,0                        |
| As. Oy Valtapolku                                        | 1,2                         | 1,2                         |
| Asunto - Oy 4 linja 24                                   | 33,6                        | 33,6                        |
| Asunto O.Y. Kasarmikatu 14 - Bostads A.B. Kasärngatan 14 | 12,2                        | 12,2                        |
| Asunto O.Y. Linjala 14                                   | 4,2                         | 4,2                         |
| Asunto O/Y Pihlajatie N:o 23                             | 3,0                         | 3,0                         |
| Asunto Oy Agricolankuja 3                                | 3,0                         | 3,0                         |
| Asunto Oy Agricolankuja 8                                | 80,7                        | 80,7                        |
| Asunto Oy Agricolankulma                                 | 0,8                         | 0,8                         |

| Tilanne 31.12.2021                    | Konsernin<br>omistusosuus, % | Emoyhtiön<br>omistusosuus, % |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Asunto Oy Albertus                    | 1,1                          | 1,1                          |
| Asunto Oy Erkintalo                   | 1,1                          | 1,1                          |
| Asunto Oy Espoon Hassel               | 4,4                          | 4,4                          |
| Asunto Oy Espoon Honkavaarantie 5     | 10,3                         | 10,3                         |
| Asunto Oy Espoon Interior             | 11,4                         | 11,4                         |
| Asunto Oy Espoon Kaupinkalliontie 5   | 47,8                         | 47,8                         |
| Asunto Oy Espoon Kivenhakkaajankuja 3 | 2,3                          | 2,3                          |
| Asunto Oy Espoon Kuunkierros 2        | 13,5                         | 13,5                         |
| Asunto Oy Espoon Myötätuulenmäki      | 8,5                          | 8,5                          |
| Asunto Oy Espoon Niittyhuippu         | 28,1                         | 28,1                         |
| Asunto Oy Espoon Numersinkatu 11      | 18,8                         | 18,8                         |
| Asunto Oy Espoon Omenapuu             | 16,0                         | 16,0                         |
| Asunto Oy Espoon Paratiisiomena       | 18,3                         | 18,3                         |
| Asunto Oy Espoon Puropuisto           | 58,4                         | 55,8                         |
| Asunto Oy Espoon Rastaspuistonpolku   | 22,6                         | 22,6                         |
| Asunto Oy Espoon Rastaspuistontie 8   | 7,3                          | 7,3                          |
| Asunto Oy Espoon Ristinientie 22      | 8,2                          | 5,4                          |
| Asunto Oy Espoon Ruorikuja 4          | 3,8                          | 3,8                          |
| Asunto Oy Espoon Satokallio           | 11,6                         | 11,6                         |
| Asunto Oy Espoon Saunalyhty           | 6,8                          | 6,8                          |
| Asunto Oy Espoon Sokerilinnantie 1    | 5,8                          | 4,3                          |
| Asunto Oy Espoon Säterinkatu 10       | 19,1                         | 6,1                          |
| Asunto Oy Espoon Vanharaide           | 90,1                         | 90,1                         |
| Asunto Oy Espoon Vasaratörmä          | 5,2                          | 5,2                          |
| Asunto Oy Espoon Yläkartanonpiha      | 10,9                         | 10,9                         |
| Asunto Oy Haagan Pappilantie 13       | 2,6                          | 2,6                          |
| Asunto Oy Hakaniemenranta             | 2,5                          | 2,5                          |
| Asunto Oy Hannanpiha                  | 19,1                         | 19,1                         |
| Asunto Oy Harjulehmus                 | 7,1                          | 7,1                          |
| Asunto Oy Helkalax                    | 1,3                          | 1,3                          |
| Asunto Oy Helsingin Akaasia           | 13,9                         | 13,9                         |

| Tilanne 31.12.2021                           | Konsernin<br>omistusosuus, % | Emoyhtiön<br>omistusosuus, % |
|----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Asunto Oy Helsingin Aleksis Kiven Katu 52-54 | 0,5                          | 0,5                          |
| Asunto Oy Helsingin Apollonkatu 19           | 38,2                         | 38,2                         |
| Asunto Oy Helsingin Arabian Kotiranta        | 4,2                          | 4,2                          |
| Asunto Oy Helsingin Arabiankatu 3            | 13,4                         | 13,4                         |
| Asunto Oy Helsingin Casa Canal               | 13,3                         | 13,3                         |
| Asunto Oy Helsingin Cirrus                   | 1,7                          | 1,7                          |
| Asunto Oy Helsingin Corona                   | 17,0                         | 17,0                         |
| Asunto Oy Helsingin Eiranrannan Estella      | 30,8                         | 30,8                         |
| Asunto Oy Helsingin Eliel Saarisen Tie 10    | 96,1                         | 96,1                         |
| Asunto Oy Helsingin Finniläntalo             | 80,2                         | 80,2                         |
| Asunto Oy Helsingin Gerbera                  | 12,7                         | 12,7                         |
| Asunto Oy Helsingin Happiness                | 22,2                         | 22,2                         |
| Asunto Oy Helsingin Hildankulma              | 80,1                         | 80,1                         |
| Asunto Oy Helsingin Isopurje                 | 3,2                          | 3,2                          |
| Asunto Oy Helsingin Kaivonkatsojantie 2      | 16,4                         | 16,4                         |
| Asunto Oy Helsingin Kalevankatu 53           | 6,6                          | 6,6                          |
| Asunto Oy Helsingin Kallioliinna             | 0,8                          | 0,8                          |
| Asunto Oy Helsingin Kanavaranta              | 8,8                          | 8,8                          |
| Asunto Oy Helsingin Kerttulinkuja 1          | 7,5                          | 7,5                          |
| Asunto Oy Helsingin Kokkosaarenkatu 4        | 20,8                         | 20,8                         |
| Asunto Oy Helsingin Koralli                  | 4,1                          | 4,1                          |
| Asunto Oy Helsingin Koroistentie             | 9,4                          | 9,4                          |
| Asunto Oy Helsingin Kultareuna 1             | 39,0                         | 39,0                         |
| Asunto Oy Helsingin Kuusihovi                | 25,4                         | 25,4                         |
| Asunto Oy Helsingin Kyläkirkontie 13         | 68,5                         | 68,5                         |
| Asunto Oy Helsingin Köysikuja 2              | 9,5                          | 9,5                          |
| Asunto Oy Helsingin Laivalahdenkaari 1       | 85,4                         | 85,4                         |
| Asunto Oy Helsingin Leikopiha                | 9,6                          | 9,6                          |
| Asunto Oy Helsingin Leikosaarentie 31        | 18,7                         | 18,7                         |
| Asunto Oy Helsingin Leikovuori               | 9,1                          | 9,1                          |
| Asunto Oy Helsingin Lönnrotinkatu 32         | 55,1                         | 55,1                         |

| Tilanne 31.12.2021                        | Konsernin<br>omistusosuus, % | Emoyhtiön<br>omistusosuus, % |
|-------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Asunto Oy Helsingin Mariankatu 19         | 1,0                          | 1,0                          |
| Asunto Oy Helsingin Merenkävijä           | 5,1                          | 5,1                          |
| Asunto Oy Helsingin Minna Canthinkatu 24  | 1,1                          | 1,1                          |
| Asunto Oy Helsingin Mustankivenraitti 5   | 94,6                         | 94,6                         |
| Asunto Oy Helsingin Myllypellonpolku 4    | 5,1                          | 5,1                          |
| Asunto Oy Helsingin Mylläri               | 2,3                          | 2,3                          |
| Asunto Oy Helsingin Nautilus              | 26,0                         | 26,0                         |
| Asunto Oy Helsingin Nukkeruusunkuja 3     | 15,5                         | 15,5                         |
| Asunto Oy Helsingin Otto Brandtin Polku 4 | 4,4                          | 4,4                          |
| Asunto Oy Helsingin Pasilantornit         | 52,1                         | 52,1                         |
| Asunto Oy Helsingin Pasuunatie 8          | 2,2                          | 2,2                          |
| Asunto Oy Helsingin Perustie 16           | 56,1                         | 56,1                         |
| Asunto Oy Helsingin Piispantie 3          | 100,0                        | 100,0                        |
| Asunto Oy Helsingin Pirta                 | 17,1                         | 17,1                         |
| Asunto Oy Helsingin Porthaninkatu 4       | 0,7                          | 0,7                          |
| Asunto Oy Helsingin Puuskarinne 1         | 98,2                         | 98,2                         |
| Asunto Oy Helsingin Päivöläntie 72        | 7,7                          | 7,7                          |
| Asunto Oy Helsingin Reginankuja 4         | 11,8                         | 11,8                         |
| Asunto Oy Helsingin Rosas                 | 9,6                          | 9,6                          |
| Asunto Oy Helsingin Ruusutarhantie 2-4    | 30,7                         | 30,7                         |
| Asunto Oy Helsingin Satoaalto             | 8,6                          | 8,6                          |
| Asunto Oy Helsingin Satorinne             | 8,5                          | 8,5                          |
| Asunto Oy Helsingin Serica                | 3,8                          | 3,8                          |
| Asunto Oy Helsingin Solarus               | 5,9                          | 5,9                          |
| Asunto Oy Helsingin Solnantie 22          | 98,0                         | 98,0                         |
| Asunto Oy Helsingin Ståhlbergintie 4      | 93,5                         | 93,5                         |
| Asunto Oy Helsingin Tapaninkulo           | 4,7                          | 4,7                          |
| Asunto Oy Helsingin Tila                  | 24,5                         | 24,5                         |
| Asunto Oy Helsingin Topeliuksenkatu 29    | 4,6                          | 4,6                          |
| Asunto Oy Helsingin Tunturinlinna         | 9,5                          | 9,5                          |
| Asunto Oy Helsingin Töölön Oscar          | 25,3                         | 25,3                         |

| Tilanne 31.12.2021                             | Konsernin<br>omistusosuus, % | Emoyhtiön<br>omistusosuus, % |
|------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Asunto Oy Helsingin Vanha Viertotie 16         | 68,8                         | 68,8                         |
| Asunto Oy Helsingin Vanha Viertotie 18         | 42,8                         | 42,8                         |
| Asunto Oy Helsingin Vanhanlinnantie 10         | 8,6                          | 6,4                          |
| Asunto Oy Helsingin Villa Kuohu                | 25,6                         | 25,6                         |
| Asunto Oy Hervannan Juhani                     | 14,9                         | 14,9                         |
| Asunto Oy Hiihtomäentie 34                     | 3,7                          | 3,7                          |
| Asunto Oy Humalniementie 3-5                   | 1,1                          | 1,1                          |
| Asunto Oy Hämeenlinnan Aaponkuja 3             | 33,4                         | 33,4                         |
| Asunto Oy Iidesranta 42 Tampere                | 9,9                          | 6,6                          |
| Asunto Oy Jukolanniitty                        | 7,7                          | 7,7                          |
| Asunto Oy Jukolantanner                        | 7,8                          | 7,8                          |
| Asunto Oy Jussinhovi                           | 3,5                          | 3,5                          |
| Asunto Oy Jyväskylän Harjukartano              | 23,0                         | 23,0                         |
| Asunto Oy Jyväskylän Harjunportti              | 18,7                         | 18,7                         |
| Asunto Oy Jyväskylän Lyseonlinna               | 6,8                          | 4,6                          |
| Asunto Oy Jyväskylän Maalaiskunnan Kirkkotie 3 | 61,6                         | 12,1                         |
| Asunto Oy Jyväskylän Taitoniekansato           | 17,4                         | 17,4                         |
| Asunto Oy Jyväskylän Tanhurinne                | 24,1                         | 24,1                         |
| Asunto Oy Jyväskylän Torihovi                  | 2,7                          | 2,7                          |
| Asunto Oy Järvenpään Alhonrinne                | 18,4                         | 18,4                         |
| Asunto Oy Kaarinan Katariinankallio            | 35,8                         | 23,5                         |
| Asunto Oy Kaarinan Kultarinta                  | 39,8                         | 26,5                         |
| Asunto Oy Kalasataman Fregatti, Helsinki       | 25,3                         | 25,3                         |
| Asunto Oy Kasarminkatu 10                      | 26,7                         | 26,7                         |
| Asunto Oy Kaukotie 10-12                       | 3,1                          | 3,1                          |
| Asunto Oy Kauniaisten Ersintie 9-11            | 5,5                          | 5,5                          |
| Asunto Oy Kauniaisten Konsuli Bostads Ab       | 7,4                          | 7,4                          |
| Asunto Oy Ketturinne                           | 1,3                          | 1,3                          |
| Asunto Oy Kirkkosalmentie 3                    | 0,9                          | 0,9                          |
| Asunto Oy Kivisaarentie                        | 2,7                          | 2,7                          |
| Asunto Oy Kolehmaisentori                      | 11,6                         | 11,6                         |

| Tilanne 31.12.2021                    | Konsernin<br>omistusosuus, % | Emoyhtiön<br>omistusosuus, % |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Asunto Oy Kulmavuorenrinne            | 1,0                          | 1,0                          |
| Asunto Oy Kupittaa Kotka, Turku       | 10,9                         | 10,9                         |
| Asunto Oy Kupittaa Kurki, Turku       | 6,1                          | 6,1                          |
| Asunto Oy Kupittaa Peippo, Turku      | 34,6                         | 34,6                         |
| Asunto Oy Kupittaa Satakieli, Turku   | 6,1                          | 6,1                          |
| Asunto Oy Kuuselanpuisto              | 23,0                         | 23,0                         |
| Asunto Oy Kuusihalme                  | 2,3                          | 2,3                          |
| Asunto Oy Kuusitie 15                 | 1,5                          | 1,5                          |
| Asunto Oy Kuusitie 3                  | 1,8                          | 1,8                          |
| Asunto Oy Lahden Jyrkkärinteenpuisto  | 41,2                         | 41,2                         |
| Asunto Oy Lahden Kauppakatu 36        | 7,9                          | 3,6                          |
| Asunto Oy Lahden Roopenkuja           | 25,6                         | 25,6                         |
| Asunto Oy Lapinniemen Pallopurje      | 1,9                          | 1,9                          |
| Asunto Oy Lapintalo                   | 1,0                          | 1,0                          |
| Asunto Oy Lappeenrannan Kanavansato 2 | 5,7                          | 5,7                          |
| Asunto Oy Lauttasaarentie 11          | 1,6                          | 1,6                          |
| Asunto Oy Lielahdentie 10             | 9,1                          | 9,1                          |
| Asunto Oy Läntinen Brahenkatu 8       | 0,8                          | 0,8                          |
| Asunto Oy Mannerheimintie 108         | 3,0                          | 3,0                          |
| Asunto Oy Mannerheimintie 148         | 2,5                          | 2,5                          |
| Asunto Oy Mannerheimintie 77          | 1,2                          | 1,2                          |
| Asunto Oy Mannerheimintie 83-85       | 0,7                          | 0,7                          |
| Asunto Oy Mannerheimintie 93          | 0,3                          | 0,3                          |
| Asunto Oy Mellunsusi                  | 1,5                          | 1,5                          |
| Asunto Oy Messeniuksenkatu 8          | 2,0                          | 2,0                          |
| Asunto Oy Messilä                     | 70,0                         | 70,0                         |
| Asunto Oy Muotialantie 31             | 7,0                          | 7,0                          |
| Asunto Oy Myllysalama                 | 59,8                         | 59,8                         |
| Asunto Oy Naantalin Kastovuorenrinne  | 16,7                         | 16,7                         |
| Asunto Oy Neulapadontie 4             | 1,2                          | 1,2                          |
| Asunto Oy Nokian Miharintie 38-40     | 13,1                         | 13,1                         |

| Tilanne 31.12.2021                      | Konsernin<br>omistusosuus, % | Emoyhtiön<br>omistusosuus, % |
|-----------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Asunto Oy Nordenskiöldinkatu 8          | 2,5                          | 2,5                          |
| Asunto Oy Näyttelijäntien Pistetalot    | 1,4                          | 1,4                          |
| Asunto Oy Oskelantie 5                  | 4,1                          | 4,1                          |
| Asunto Oy Oskelantie 8                  | 2,1                          | 2,1                          |
| Asunto Oy Otavantie 4                   | 1,8                          | 1,8                          |
| Asunto Oy Oulun Arvolankartano          | 2,1                          | 2,1                          |
| Asunto Oy Oulun Arvolanpuisto           | 9,0                          | 9,0                          |
| Asunto Oy Oulun Laamannintie            | 86,4                         | 43,5                         |
| Asunto Oy Oulun Laamannintie 1          | 12,8                         | 12,8                         |
| Asunto Oy Oulun Laaniranta              | 6,0                          | 6,0                          |
| Asunto Oy Oulun Marsalkka               | 5,7                          | 5,7                          |
| Asunto Oy Oulun Notaarintie 1           | 24,4                         | 24,4                         |
| Asunto Oy Oulun Notaarintie 3           | 5,0                          | 5,0                          |
| Asunto Oy Oulun Tullikartano            | 17,0                         | 17,0                         |
| Asunto Oy Oulun Tulliveräjä             | 40,7                         | 40,7                         |
| Asunto Oy Pengerkatu 27                 | 2,6                          | 2,6                          |
| Asunto Oy Pohjanpoika                   | 8,0                          | 8,0                          |
| Asunto Oy Poutuntie 2                   | 3,7                          | 3,7                          |
| Asunto Oy Puistokaari 13                | 1,9                          | 1,9                          |
| Asunto Oy Puolukkasato                  | 5,9                          | 5,9                          |
| Asunto Oy Puolukkavarikko               | 33,9                         | 33,9                         |
| Asunto Oy Raikurinne 1                  | 1,3                          | 1,3                          |
| Asunto Oy Raison Tasontorni             | 39,3                         | 39,3                         |
| Asunto Oy Raison Toripuisto             | 56,9                         | 20,8                         |
| Asunto Oy Rantasentteri                 | 1,5                          | 1,5                          |
| Asunto Oy Risto Rytin Tie 28 Bostads Ab | 1,5                          | 1,5                          |
| Asunto Oy Ristolantie 7                 | 2,5                          | 2,5                          |
| Asunto Oy Riviuhkola                    | 4,4                          | 4,4                          |
| Asunto Oy Ryytikuja 5                   | 0,8                          | 0,8                          |
| Asunto Oy Saarenkeskus                  | 0,4                          | 0,4                          |
| Asunto Oy Salpakolmio                   | 31,3                         | 31,3                         |

| Tilanne 31.12.2021                           | Konsernin<br>omistuosuus, % | Emoyhtiön<br>omistuosuus, % |
|----------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Asunto Oy Satakallio                         | 0,2                         | 0,2                         |
| Asunto Oy Satokaunokki                       | 7,5                         | 7,5                         |
| Asunto Oy Satosorsa                          | 19,9                        | 19,9                        |
| Asunto Oy Satosyppi                          | 12,1                        | 12,1                        |
| Asunto Oy Savilankatu 1 b                    | 33,3                        | 33,3                        |
| Asunto Oy Solnantie 32                       | 0,9                         | 0,9                         |
| Asunto Oy Sompasaaren Priki                  | 47,6                        | 47,6                        |
| Asunto Oy Sulkapolku 6                       | 0,4                         | 0,4                         |
| Asunto Oy Säästökartano                      | 0,3                         | 0,3                         |
| Asunto Oy Taapuri                            | 2,5                         | 2,5                         |
| Asunto Oy Tallbergin Puistotie 1             | 2,0                         | 2,0                         |
| Asunto Oy Tammitie 21                        | 0,9                         | 0,9                         |
| Asunto Oy Tampereen Charlotta                | 2,0                         | 2,0                         |
| Asunto Oy Tampereen Haapalinnan Antintalo    | 66,7                        | 50,7                        |
| Asunto Oy Tampereen Kanjoninkatu 15          | 56,3                        | 56,3                        |
| Asunto Oy Tampereen Kokinpellonrinne 2       | 86,9                        | 86,9                        |
| Asunto Oy Tampereen Kristiina                | 19,1                        | 19,1                        |
| Asunto Oy Tampereen Kyyhky                   | 11,1                        | 8,1                         |
| Asunto Oy Tampereen Rantatie 13 E-G          | 44,7                        | 41,6                        |
| Asunto Oy Tampereen Rotkonraitti 6           | 48,2                        | 48,2                        |
| Asunto Oy Tampereen Siirtolapuutarhankatu 12 | 5,6                         | 5,6                         |
| Asunto Oy Tampereen Strada                   | 46,6                        | 46,6                        |
| Asunto Oy Tampereen Waltteri                 | 23,9                        | 23,9                        |
| Asunto Oy Tapiolan Itäkartano, Espoo         | 53,6                        | 53,6                        |
| Asunto Oy Tapiolan Tuuliniitty Espoo         | 6,8                         | 6,8                         |
| Asunto Oy Tarkkampujankatu 14                | 44,1                        | 44,1                        |
| Asunto Oy Tasatuomo                          | 1,3                         | 1,3                         |
| Asunto Oy Terhokuja 6                        | 11,3                        | 11,3                        |
| Asunto Oy Tikkamatti                         | 9,8                         | 9,8                         |
| Asunto Oy Turun Asemanlinna                  | 20,9                        | 20,9                        |
| Asunto Oy Turun Eteläranta II                | 3,2                         | 3,2                         |

| Tilanne 31.12.2021                           | Konsernin<br>omistuosuus, % | Emoyhtiön<br>omistuosuus, % |
|----------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Asunto Oy Turun Eteläranta III               | 2,9                         | 2,9                         |
| Asunto Oy Turun Eteläranta IV                | 3,0                         | 3,0                         |
| Asunto Oy Turun Fregatinranta                | 4,7                         | 4,7                         |
| Asunto Oy Turun Föörinranta II               | 1,0                         | 1,0                         |
| Asunto Oy Turun Hehtokatu                    | 20,3                        | 10,2                        |
| Asunto Oy Turun Ipnoksenrinne                | 6,7                         | 6,7                         |
| Asunto Oy Turun Kivimaanrivi                 | 6,5                         | 6,5                         |
| Asunto Oy Turun Kiviniemenpuisto             | 0,5                         | 0,5                         |
| Asunto Oy Turun Linnanhuippu                 | 1,1                         | 1,1                         |
| Asunto Oy Turun Linnanpuisto                 | 8,8                         | 8,8                         |
| Asunto Oy Turun Merenneito                   | 24,7                        | 14,6                        |
| Asunto Oy Turun Meripoika                    | 40,8                        | 26,0                        |
| Asunto Oy Turun Mietoistenkuja               | 9,4                         | 9,4                         |
| Asunto Oy Turun Pernon Kartanonlaakso        | 21,8                        | 21,8                        |
| Asunto Oy Turun Puutarhankatu 50             | 13,1                        | 13,1                        |
| Asunto Oy Turun Sipimetsä                    | 8,5                         | 8,5                         |
| Asunto Oy Turuntie 112                       | 1,4                         | 1,4                         |
| Asunto Oy Turuntie 63                        | 1,6                         | 1,6                         |
| Asunto Oy Töölön Estradi, Helsinki           | 63,0                        | 63,0                        |
| Asunto Oy Töölön Gaala                       | 50,3                        | 50,3                        |
| Asunto Oy Ulpukkaniemi                       | 25,4                        | 25,4                        |
| Asunto Oy Vaasankatu 15                      | 0,8                         | 0,8                         |
| Asunto Oy Vallinkyyhky                       | 6,0                         | 6,0                         |
| Asunto Oy Vantaan Albert Petreliuksen Katu 8 | 7,7                         | 7,7                         |
| Asunto Oy Vantaan Kilterinpuisto             | 51,5                        | 51,5                        |
| Asunto Oy Vantaan Käräjäkuja 3               | 19,8                        | 19,8                        |
| Asunto Oy Vantaan Liesitorin Palvelutalo     | 2,5                         | 2,5                         |
| Asunto Oy Vantaan Maarinrinne                | 12,0                        | 12,0                        |
| Asunto Oy Vantaan Maarukanrinne 6            | 14,6                        | 14,6                        |
| Asunto Oy Vantaan Minkkikuja                 | 49,0                        | 49,0                        |
| Asunto Oy Vantaan Orvokkitie 17              | 14,3                        | 14,3                        |

| Tilanne 31.12.2021                                             | Konsernin<br>omistusosuus, % | Emoyhtiön<br>omistusosuus, % |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Asunto Oy Vantaan Pakkalanrinne 3                              | 41,8                         | 41,8                         |
| Asunto Oy Vantaan Pakkalanruusu                                | 3,1                          | 3,1                          |
| Asunto Oy Vantaan Ravurinmäki                                  | 33,2                         | 33,2                         |
| Asunto Oy Vantaan Talvikkitie 38                               | 96,1                         | 96,1                         |
| Asunto Oy Vantaan Tammiston Tringa                             | 8,3                          | 8,3                          |
| Asunto Oy Vantaan Tammistonkatu 29                             | 29,1                         | 29,1                         |
| Asunto Oy Vantaan Tuurakuja 4                                  | 34,1                         | 34,1                         |
| Asunto Oy Vantaan Tähtiö                                       | 33,2                         | 33,2                         |
| Asunto Oy Vantaan Varikkokaarre 2                              | 100,0                        | 100,0                        |
| Asunto Oy Vantaan Varikonaarre                                 | 3,3                          | 3,3                          |
| Asunto Oy Viides Linja 16                                      | 1,1                          | 1,1                          |
| Asunto Oy Viikinkisankari                                      | 31,1                         | 31,1                         |
| Asunto Oy Vilhonvuorenkatu 8 - Bostads Ab Vilhelmsbergsgatan 8 | 1,1                          | 1,1                          |
| Asunto Oy Vuomeren-Salpa                                       | 2,7                          | 2,7                          |
| Asunto Oy Vuorastila                                           | 99,0                         | 99,0                         |
| Asunto Oy Vuoreksen Vega, Tampere                              | 83,8                         | 83,8                         |
| Asunto Oy Vuosaaren Meripihka Helsinki                         | 42,7                         | 42,7                         |
| Asunto Oy Väkynkallio                                          | 0,8                          | 0,8                          |
| Asunto-Osakeyhtiö Amos                                         | 0,5                          | 0,5                          |
| Asunto-Osakeyhtiö Arabian Valo, Helsinki                       | 52,2                         | 52,2                         |
| Asunto-Osakeyhtiö Fredrikinkatu 38                             | 2,7                          | 2,7                          |
| Asunto-Osakeyhtiö Haagan Talontie 4                            | 3,1                          | 3,1                          |
| Asunto-Osakeyhtiö Kristianinkatu 2                             | 1,7                          | 1,7                          |
| Asunto-Osakeyhtiö Kulmakatu 12                                 | 2,1                          | 2,1                          |
| Asunto-Osakeyhtiö Kuusitie 9                                   | 2,3                          | 2,3                          |
| Asunto-Osakeyhtiö Merimiehenkatu 41 Bostadsaktiebolag          | 1,6                          | 1,6                          |
| Asunto-Osakeyhtiö Minna Canthin Katu 22                        | 2,4                          | 2,4                          |
| Asunto-Osakeyhtiö Mursu                                        | 0,5                          | 0,5                          |
| Asunto-Osakeyhtiö Nervanderinkatu 9                            | 2,6                          | 2,6                          |
| Asunto-Osakeyhtiö Otavantie 3                                  | 0,6                          | 0,6                          |
| Asunto-Oy Laajalahdentie 26                                    | 6,5                          | 6,5                          |

| Tilanne 31.12.2021                                | Konsernin<br>omistusosuus, % | Emoyhtiön<br>omistusosuus, % |
|---------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Asunto-Oy Mannerheimintie 100                     | 0,9                          | 0,9                          |
| Asunto-Oy Mariankatu 21                           | 1,3                          | 1,3                          |
| Asunto-oy Turun Linnankatu 37 a                   | 1,7                          | 1,7                          |
| Asunto-Oy Ulvilantie 11 b                         | 0,6                          | 0,6                          |
| Bostads Ab Björneborgsvägen 5                     | 0,5                          | 0,5                          |
| Bostads Ab Kajaneborg                             | 7,3                          | 7,3                          |
| Bostads Ab Kvarnhyddan                            | 1,8                          | 1,8                          |
| Bostads Ab Munksnäs N:o 25 Asunto Oy              | 14,1                         | 14,1                         |
| Bostads Ab Spargäddan Asunto Oy                   | 1,3                          | 1,3                          |
| Bostadsaktiebolaget Lönegropen, Skidbacksvägen 18 | 1,6                          | 1,6                          |
| Etelä-Hämeen Talo Oy                              | 81,3                         | 81,3                         |
| Kiinteistö Oy Espoon Elosalama                    | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Heinjoenpolku                | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Henttaan puistokatu 6        | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Henttaan puistokatu 8        | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Hopeavillakko                | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Jousenkaari 5                | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Jousenkaari 7                | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Kala-Maija 4                 | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Kappelirinne 4               | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Kastevuoren Palvelutalo      | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Kilonkallionkuja 5           | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Kilvoituksentie 1            | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Kiskottajankuja 4            | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Kuunsirppi                   | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Kyyhkysmäki 16               | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Kyyhkysmäki 9                | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Lansantie 3                  | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Likusterikatu 1 D            | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Linnustajantie 17            | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Lounaismeri                  | 100,0                        | 100,0                        |



| Tilanne 31.12.2021                            | Konsernin<br>omistusosuus, % | Emoyhtiön<br>omistusosuus, % |
|-----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Kiinteistö Oy Espoon Magneettikatu 8          | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Majurinkatu 3            | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Matinkylän Poutapilvi    | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Matinniitynkuja 8        | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Merituulentie 38         | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Niittymaantie 1          | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Niittymaantie 3          | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Niittysillankulma 2 C-D  | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Perkkankuja 3            | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Porarinkatu 2 D - E      | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Porarinkatu 2 F          | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Puikkarinmäki            | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Pyhäjärventie 1          | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Rummunlyöjäkatu 11 D - E | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Runoratsunkatu 5         | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Ruusulinna               | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Sepetlahdentie 6         | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Siniheinä                | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Soukanniementie 1        | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Taivalmäki 5             | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Taivalrinne              | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Tähtimötie               | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Viherlaaksonranta 3-5    | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Viherlaaksonranta 7      | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Espoon Zanseninkuja 6           | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Amiraalinkatu 2       | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Ansaritie 1           | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Ansaritie 2-4         | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Ansaritie 3           | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Atlantinkatu 12       | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Aurinkotuulenkatu 6   | 100,0                        | 100,0                        |

| Tilanne 31.12.2021                            | Konsernin<br>omistusosuus, % | Emoyhtiön<br>omistusosuus, % |
|-----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Kiinteistö Oy Helsingin Capellan puistotie 21 | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Castreninkatu 3       | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Eura III              | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Gadolininkatu 1       | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Graniittitie 8 ja 13  | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Hakaniemenkatu 9      | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Heikkiläntie 10       | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Hämeenpenger          | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Ida Aalbergin Tie 3 A | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Ida Aalbergintie 1b   | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Juhani Ahon Tie 12-14 | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Junonkatu 4           | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Kaarenjalka 5         | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Kaarenjalka 5a        | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Kangaspellontie 1-5   | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Kaustisenpolku 1      | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Kiillekuja 4          | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Kirjala               | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Kilaavuntie 8-10      | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Korppaanmäentie 17    | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Korppaanmäentie 21    | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Kristianinkatu 11-13  | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Kulmavuorenpäi        | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Kutomotie 10a         | 75,5                         | 75,5                         |
| Kiinteistö Oy Helsingin Kutomotie 12a         | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Kutomotie 14 A        | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Kutomotie 8a          | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Laponia               | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Lattasaarentie 19     | 58,3                         | 58,3                         |
| Kiinteistö Oy Helsingin Leirikuja 3           | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Lontoonkatu 9         | 100,0                        | 100,0                        |

| Tilanne 31.12.2021                                 | Konsernin<br>omistusosuus, % | Emoyhtiön<br>omistusosuus, % |
|----------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Kiinteistö Oy Helsingin Malagankatu 7              | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Mechelininkatu 12-14       | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Meripellonhovi             | 98,3                         | 98,3                         |
| Kiinteistö Oy Helsingin Mestari                    | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Navigatortalo              | 44,7                         | 44,7                         |
| Kiinteistö Oy Helsingin Niittaajankadun Klaava     | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Nils Westermarckin kuja 18 | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Näkinkuja 6                | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Näyttelijäntie 24          | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Pajamäentie 6              | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Pajamäentie 7              | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Pakilantie 17              | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Piispantie 5               | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Piispantie 7               | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Piispantie 8               | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Pääskylänrinne             | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Rikhard Nymanin Tie 3      | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Riontähti                  | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Rusthollarinkuja 2         | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Sateenkaari                | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Siltavoudintie 20          | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Snellmaninkatu 23          | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Stenbäckinkatu 5           | 60,0                         | 60,0                         |
| Kiinteistö Oy Helsingin Sähköttäjäncatu 6          | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Tilkankatu 15              | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Tilkankatu 2               | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Tilkankatu 6               | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Tulisuoentie 20            | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Vanha Viertotie 6          | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Vanha Viertotie 8          | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Venemestartie 4            | 100,0                        | 100,0                        |

| Tilanne 31.12.2021                                         | Konsernin<br>omistusosuus, % | Emoyhtiön<br>omistusosuus, % |
|------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Kiinteistö Oy Helsingin Vervi                              | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Vetelintie 5                       | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Viulutie 1                         | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Vuosaaren Helmi                    | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Helsingin Välskärinkatu 4                    | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Jyväskylän Ailakinraitti                     | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Jyväskylän Yliopistonkatu 18 Ja Keskustie 17 | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Jyväskylän Äijälänrannan Ansaritie 4         | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Järvenpään Kotokartano                       | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Kaarinan Auranpihat                          | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Kangasalan Unikkoniitty                      | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Kapellimestarinparkki                        | 9,1                          | 9,1                          |
| Kiinteistö Oy Kauniaisten Ratapolku 6                      | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Keravan Papintie 1                           | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Kirkkonummen Sarvvikinrinne 4                | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Lahden Mesisurri                             | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Lahden Nuolinkatu 9                          | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Lempäälän Moisionaukea 25                    | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Mannerheimintie 170                          | 63,3                         | 63,3                         |
| Kiinteistö Oy Nekalanpuisto                                | 2,9                          | 2,9                          |
| Kiinteistö Oy Niittykummun Huippuparkki                    | 36,5                         | 36,5                         |
| Kiinteistö Oy Nokian Virran Ritari                         | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Oulun Aleksanteri                            | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Oulun Aleksinranta                           | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Oulun Hoikantie 14-22                        | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Oulun Kalevalantie                           | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Oulun Laanila I                              | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Oulun Laanila IV                             | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Oulun Paalinkatu 23                          | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Oulun Peltolantie 18 B                       | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Oulun Peltolantien Peltopyy                  | 100,0                        | 100,0                        |

| Tilanne 31.12.2021                                   | Konsernin<br>omistussuus, % | Emoyhtiön<br>omistussuus, % |
|------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Kiinteistö Oy Oulun Rautatienkatu 74                 | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Oulun Rautatienkatu 78                 | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Pellervon Pysäköinti                   | 16,0                        | 16,0                        |
| Kiinteistö Oy Raikukuja II                           | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Sammon Parkki                          | 21,2                        | 21,2                        |
| Kiinteistö Oy Satulaparkki                           | 53,3                        | 53,3                        |
| Kiinteistö Oy Tampereen Aitolahdentie 22             | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Tampereen Aitolahdentie 24             | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Tampereen Alapeussonkatu 6             | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Tampereen Atanväylä 4A                 | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Tampereen Atanväylä 4B                 | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Tampereen Hannulanpolku 10             | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Tampereen Hervannan Puistokallio       | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Tampereen Härmälänrannan Aurinkokallio | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Tampereen Härmälänrannan Sisu          | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Tampereen lidesranta 18                | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Tampereen Jankanpuisto                 | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Tampereen Kaidanpääty                  | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Tampereen Kauppa-aukio                 | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Tampereen Linnanhera                   | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Tampereen Pappilan Herra               | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Tampereen Puistofasaani                | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Tampereen Ruovedenkatu 11              | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Tampereen Sammon Kalervo               | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Tampereen Tarmonkatu 6                 | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Tampereen Tieteenkatu 14               | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Tampereen Tuiskunkatu 7                | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Tohlopinkontu                          | 100,0                       | 60,0                        |
| Kiinteistö Oy Turun Gränsbackankuja 3                | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Turun Joutsenpuisto 7                  | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Turun Kaivokatu 10                     | 100,0                       | 100,0                       |

| Tilanne 31.12.2021                        | Konsernin<br>omistussuus, % | Emoyhtiön<br>omistussuus, % |
|-------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Kiinteistö Oy Turun Kuovi                 | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Turun Kupittaaan Kyyhky     | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Turun Marmoririnne 2        | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Turun Metallikatu           | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Turun Pryssinkatu 13        | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Turun Ratavahdinrinne       | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Turun Rauhankatu 8          | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Turun Sato-Koto             | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Turun Sukkulakoti           | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Turun Tervaporvari          | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Turun Uudenmaanlinna        | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Turun Veistämöntori         | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Turun Westparkin Tuija      | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Uudenmaantulli              | 24,3                        | 24,3                        |
| Kiinteistö Oy Vallikallionpolku           | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Vantaan Aapramintie 4       | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Vantaan Havukoskenkatu 20   | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Vantaan Heporinne 4         | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Vantaan Hiekkaharjuntie 16  | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Vantaan Horsmakuja 4a       | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Vantaan Kaarenkunnas        | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Vantaan Kaarenlehmus        | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Vantaan Kesäniitty          | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Vantaan Kevätpuro           | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Vantaan Kivivuorentie 8 A-B | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Vantaan Kivivuorentie 8 C   | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Vantaan Krassipuisto        | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Vantaan Kukinkuja 2         | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Vantaan Leksankuja 3        | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Vantaan Lummepiha           | 100,0                       | 100,0                       |
| Kiinteistö Oy Vantaan Martinpääsky        | 100,0                       | 100,0                       |

| Tilanne 31.12.2021                      | Konsernin<br>omistusosuus, % | Emoyhtiön<br>omistusosuus, % |
|-----------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Kiinteistö Oy Vantaan Myyrinhaukka      | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Vantaan Myyrinmutka       | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Vantaan Oritie 1          | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Vantaan Orvokkikuja 1a    | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Vantaan Orvokkikuja 1b    | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Vantaan Pakkalanportti    | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Vantaan Pakkalanrinne 5-7 | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Vantaan Peltolantie 14    | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Vantaan Pronssikuja 1     | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Vantaan Raikukuja 4B      | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Vantaan Ruostekuja 3      | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Vantaan Solkikuja 2       | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Vantaan Solkikuja 5       | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Vantaan Sompakuja 2-4     | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Vantaan Tempo             | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Vantaan Teodora           | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Vantaan Terhokuja 3       | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Vantaan Tykkikuja 11      | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Vantaan Tykkikuja 7       | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Vantaan Uomarinne 5       | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Vantaan Vihvilätie 3      | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Vantaan Virtakuja 6       | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Ylöjärven Soppeenkatja    | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Ylöjärven Viljavainio     | 100,0                        | 100,0                        |
| OOO SATO RUS                            | 100,0                        | 100,0                        |
| Sato-Neva Oy                            | 100,0                        | 100,0                        |
| Sato-Pietari Oy                         | 100,0                        | 100,0                        |
| Työväen Asunto-osakeyhtiö Rauha         | 10,2                         | 10,2                         |
| Ömsesidiga Fastighets Ab Malmeken       | 13,0                         | 13,0                         |
| <b>Sato-Pysäköinti Oy</b>               |                              |                              |
| Kiinteistö Oy Puutorin Pysäköinti       | 51,6                         | 51,6                         |

| Tilanne 31.12.2021                        | Konsernin<br>omistusosuus, % | Emoyhtiön<br>omistusosuus, % |
|-------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Sato-Joustokodit Oy</b>                |                              |                              |
| Asunto-osakeyhtiö Talin Estelle, Helsinki | 85,6                         | 85,6                         |
| Kiinteistö Oy Espoon Humisevanportti 2    | 100,0                        | 100,0                        |
| <b>SATOkoti Oy</b>                        |                              |                              |
| Kiinteistö Oy Ida Aalbergintie 1          | 100,0                        | 100,0                        |
| Kiinteistö Oy Tohlopinkontu               | 100,0                        | 40,0                         |
| <b>SATOkoti 21 Oy</b>                     |                              |                              |
| Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 7      | 100,0                        | 100,0                        |
| Asunto Oy Helsingin Keinulaudantie 7a     | 100,0                        | 100,0                        |
| <b>SATOkoti 24 Oy</b>                     |                              |                              |
| Asunto Oy Vantaan Neulansilmä             | 2,2                          | 2,2                          |
| <b>Suomen Vuokrakodit 3 Oy</b>            |                              |                              |
| Asunto Oy Turun Westparkin Eeben          | 100,0                        | 100,0                        |
| Asunto Oy Vantaan Piparminttu             | 100,0                        | 100,0                        |
| Asunto Oy Vantaan Rubiinikehä 1B          | 100,0                        | 100,0                        |
| <b>Suomen Satokodit 21 Oy</b>             |                              |                              |
| Asunto Oy Espoon Kaskenkaatantatie 5      | 100,0                        | 100,0                        |
| Asunto Oy Helsingin Arhotie 22            | 100,0                        | 100,0                        |
| Asunto Oy Helsingin Myllymatkantie 1      | 100,0                        | 100,0                        |
| <b>Suomen Satokodit 22 Oy</b>             |                              |                              |
| Asunto Oy Vantaan Kortteeri               | 6,4                          | 6,4                          |
| <b>Sato VK 21 Oy</b>                      |                              |                              |
| Asunto Oy Espoon Zanseninkuja 4           | 29,9                         | 17,4                         |
| Asunto Oy Jyväskylän Vaneritori 4         | 36,7                         | 19,8                         |
| Asunto Oy Kaarinan Mattelpiha             | 49,5                         | 36,0                         |

| Tilanne 31.12.2021              | Konsernin<br>omistusosuus, % | Emoyhtiön<br>omistusosuus, % |
|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Asunto Oy Turun Unikkoniitty    | 39,9                         | 13,9                         |
| Asunto-Oy Vantaan Herttuantie 3 | 35,2                         | 31,2                         |

**Sato VK 22 Oy**

|                                       |       |       |
|---------------------------------------|-------|-------|
| Asunto Oy Espoon Numersinkatu 6       | 15,2  | 9,2   |
| Asunto Oy Kaarinan Kiurunpuisto       | 48,1  | 29,6  |
| Asunto Oy Oulun Laamannintie 14 ja 17 | 94,0  | 61,9  |
| Asunto Oy Tampereen Kyläleni          | 93,2  | 70,7  |
| Asunto Oy Turun Maarianportti         | 100,0 | 100,0 |

**Sato-Osaomistus Oy**

|                                                |      |      |
|------------------------------------------------|------|------|
| Asunto Oy Espoon Nostoväenkuja 1               | 3,8  | 3,8  |
| Asunto Oy Espoon Numersinkatu 6                | 15,2 | 6,0  |
| Asunto Oy Espoon Puropuisto                    | 58,4 | 2,5  |
| Asunto Oy Espoon Ristiniementie 22             | 8,2  | 2,8  |
| Asunto Oy Espoon Sokerilinnantie 1             | 5,8  | 1,6  |
| Asunto Oy Espoon Säterinkatu 10                | 19,1 | 13,0 |
| Asunto Oy Espoon Zanseninkuja 4                | 29,9 | 12,5 |
| Asunto Oy Helsingin Vanhanlinnantie 10         | 8,6  | 2,2  |
| Asunto Oy lidesranta 42 Tampere                | 9,9  | 3,4  |
| Asunto Oy Jyväskylän Maalaiskunnan Kirkkotie 3 | 61,6 | 49,5 |
| Asunto Oy Jyväskylän Vaneritori 4              | 36,7 | 16,8 |
| Asunto Oy Kaarinan Katariinankallio            | 35,8 | 12,3 |
| Asunto Oy Kaarinan Kiurunpuisto                | 48,1 | 18,4 |
| Asunto Oy Kaarinan Kultarinta                  | 39,8 | 13,4 |
| Asunto Oy Kaarinan Mattelpiha                  | 49,5 | 13,5 |
| Asunto Oy Kaarinan Verkapatruuna               | 3,7  | 3,7  |
| Asunto Oy Lahden Kauppakatu 36                 | 7,9  | 4,3  |
| Asunto Oy Oulun Laamannintie                   | 86,4 | 42,9 |
| Asunto Oy Oulun Laamannintie 14 ja 17          | 94,0 | 32,1 |
| Asunto Oy Raison Toripuisto                    | 56,9 | 36,2 |

| Tilanne 31.12.2021                        | Konsernin<br>omistusosuus, % | Emoyhtiön<br>omistusosuus, % |
|-------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Asunto Oy Tampereen Haapalinnan Antintalo | 66,7                         | 16,0                         |
| Asunto Oy Tampereen Kyläleni              | 93,2                         | 22,5                         |
| Asunto Oy Tampereen Kyyhky                | 11,1                         | 3,0                          |
| Asunto Oy Tampereen Rantatie 13 E-G       | 44,7                         | 3,0                          |
| Asunto Oy Turun Hehtokatu                 | 20,3                         | 10,2                         |
| Asunto Oy Turun Merenneito                | 24,7                         | 10,1                         |
| Asunto Oy Turun Meripoika                 | 40,8                         | 14,8                         |
| Asunto Oy Turun Unikkoniitty              | 39,9                         | 26,1                         |
| Asunto Oy Tuusulan Naavankierto 10        | 23,9                         | 23,9                         |
| Asunto-Oy Vantaan Herttuantie 3           | 35,2                         | 4,0                          |

**Vatrotalot 2 Oy**

|                    |       |       |
|--------------------|-------|-------|
| Sato-Osaomistus Oy | 100,0 | 100,0 |
|--------------------|-------|-------|

**Vatrotalot 5 Oy**

|                                         |       |       |
|-----------------------------------------|-------|-------|
| Asunto Oy Helsingin Laivalahdenportti 5 | 75,5  | 75,5  |
| Asunto Oy Helsingin Toini Muonan Katu 8 | 10,6  | 10,6  |
| Asunto Oy Kirkkonummen Riihipolku       | 100,0 | 100,0 |
| Asunto Oy Kylänpäänpelto                | 43,8  | 43,8  |
| Asunto Oy Laakavuorentie 4              | 39,1  | 39,1  |
| Asunto Oy Meriramsi                     | 25,56 | 25,6  |
| Asunto Oy Meri-Rastilan Tie 5           | 23,5  | 23,5  |
| Asunto Oy Meri-Rastilan Tie 9           | 9,1   | 9,1   |
| Asunto Oy Nurmijärven Kylänpäänkaari    | 45,0  | 45,0  |
| Asunto Oy Nurmijärven Kylänpäänniitty   | 31,2  | 31,2  |
| Asunto Oy Vantaan Ravurinpuisto         | 61,1  | 61,1  |

**Sato-Rakennuttajat Oy**

|                       |      |      |
|-----------------------|------|------|
| Uusi Sarfvik Oy       | 60,0 | 41,7 |
| Sarfvikin Vesialue Oy | 60,0 | 41,7 |

# EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

| €                                                 | liite   | 1.1.–31.12.2021      | 1.1.–31.12.2020       |
|---------------------------------------------------|---------|----------------------|-----------------------|
| Liikevaihto                                       | 2       | 11 073 332,57        | 10 023 723,92         |
| Liiketoiminnan muut tuotot                        | 3       | 203 069,43           | 330 197,21            |
| Materiaalit ja palvelut                           | 4       | -578 514,47          | -101 934,65           |
| Henkilöstökulut                                   | 5, 6, 7 | -2 520 917,24        | -2 277 919,43         |
| Poistot ja arvonalentumiset                       | 8       | -1 955 355,62        | -1 879 514,79         |
| Liiketoiminnan muut kulut                         | 9       | -10 225 086,19       | -10 270 563,67        |
| <b>Liikevoitto/-tappio</b>                        |         | <b>-4 003 471,52</b> | <b>-4 176 011,41</b>  |
| Rahoitustuotot ja -kulut                          | 10      | -4 246 372,47        | -39 122 652,00        |
| <b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b> |         | <b>-8 249 843,99</b> | <b>-43 298 663,41</b> |
| Konserniavustukset                                | 11      | 90 500 000,00        | 117 000 000,00        |
| Tuloverot                                         | 12      | -12 871 707,44       | -15 662 020,82        |
| <b>Tilikauden voitto</b>                          |         | <b>69 378 448,57</b> | <b>58 039 315,77</b>  |

## EMOYHTIÖN TASE, FAS

| €                                   | liite | 31.12.2021              | 31.12.2020              |
|-------------------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|
| <b>VASTAAVAA</b>                    |       |                         |                         |
| <b>Pysyvät vastaavat</b>            |       |                         |                         |
| Aineettomat hyödykkeet              | 13    | 5 775 185,44            | 3 966 465,98            |
| Aineelliset hyödykkeet              | 14    | 2 860 543,74            | 2 439 794,83            |
| Osuudet saman konsernin yrityksissä | 15    | 1 066 971 157,98        | 1 066 962 748,58        |
| Osuudet osakkuusyrityksissä         | 16    | 1 250,00                | 1 250,00                |
| Muut osakkeet ja osuudet            | 17    | 958 404,35              | 958 404,35              |
| <b>Yhteensä</b>                     |       | <b>1 076 566 541,51</b> | <b>1 074 328 663,74</b> |

| €                                      | liite | 31.12.2021              | 31.12.2020              |
|----------------------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Vaihtuvat vastaavat</b>             |       |                         |                         |
| Vaihto-omaisuus                        | 18    | 876 266,03              | 1 322 407,22            |
| Pitkäaikaiset saamiset, konserniyhtiöt | 19    | 1 092 540 488,53        | 1 005 277 412,23        |
| Pitkäaikaiset saamiset, ulkopuoliset   | 19    | 494 751,74              | 176 908,20              |
| Lyhytaikaiset saamiset, konserniyhtiöt | 20    | 481 662 759,81          | 423 240 244,96          |
| Lyhytaikaiset saamiset, ulkopuoliset   | 20    | 857 355,53              | 39 421 988,30           |
| Rahat ja pankkisaamiset                |       | 3 367 460,08            | 235 344 373,71          |
| <b>Yhteensä</b>                        |       | <b>1 579 799 081,72</b> | <b>1 704 783 334,62</b> |
| <b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>              |       | <b>2 656 365 623,23</b> | <b>2 779 111 998,36</b> |

## VASTATTAVAA

|                                     |        |                         |                         |
|-------------------------------------|--------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Oma pääoma</b>                   | 21, 22 |                         |                         |
| Osakepääoma                         | 23     | 4 442 192,00            | 4 442 192,00            |
| Vararahasto                         |        | 43 683 500,96           | 43 683 500,96           |
| Muut rahastot                       |        | 115 978 036,35          | 115 978 036,35          |
| Edellisten tilikausien voitot       |        | 225 864 580,98          | 196 136 798,71          |
| Tilikauden voitto                   |        | 69 378 448,57           | 58 039 315,77           |
| <b>Yhteensä</b>                     |        | <b>459 346 758,86</b>   | <b>418 279 843,79</b>   |
| <b>Vieras pääoma</b>                |        |                         |                         |
| Pitkäaikaiset velat, ulkopuoliset   | 24     | 1 878 287 439,70        | 1 889 776 257,69        |
| Lyhytaikaiset velat, konserniyhtiöt | 25     | 225 787 266,81          | 271 788 748,48          |
| Lyhytaikaiset velat, ulkopuoliset   | 25     | 92 944 157,86           | 199 267 148,40          |
| <b>Yhteensä</b>                     |        | <b>2 197 018 864,37</b> | <b>2 360 832 154,57</b> |
| <b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>         |        | <b>2 656 365 623,23</b> | <b>2 779 111 998,36</b> |



## EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA, FAS

| €                                                              | 1.1.–31.12.2021        | 1.1.–31.12.2020       |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>                                |                        |                       |
| Tilikauden voitto                                              | 69 378 448,57          | 58 039 315,77         |
| Oikaisut:                                                      |                        |                       |
| Poistot                                                        | 1 955 355,62           | 1 879 514,79          |
| Rahoitustuotot (–) tai -kulut (+)                              | 4 246 372,47           | 39 122 652,00         |
| Tuloverot                                                      | 12 871 707,44          | 15 662 020,82         |
| Pysyvien vastaavien myyntivoitot (–) ja -tappiot (+)           | -198 059,45            | -99 863,76            |
| Konserniavustukset                                             | -90 500 000,00         | -117 000 000,00       |
| Muut oikaisut                                                  | 69 207,14              | 0,00                  |
| <b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>                  | <b>-2 176 968,21</b>   | <b>-2 396 360,38</b>  |
| Käyttöpääoman muutos:                                          |                        |                       |
| Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys (+) / lisäys (–) | 488 553,42             | -884 464,03           |
| Vaihto-omaisuuden vähennys (+) / lisäys (–)                    | 446 141,19             | 76 717,13             |
| Lyhytaikaisten velkojen vähennys (–) / lisäys (+)              | -112 797 531,73        | -24 006 642,54        |
| <b>Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>                  | <b>-114 039 805,33</b> | <b>-27 210 749,82</b> |
| Maksetut korot                                                 | -35 673 873,32         | -31 135 198,75        |
| Saadut osingot                                                 | 16 179,17              | 170 000,00            |
| Saadut korot                                                   | 21 815 340,36          | 17 101 113,07         |
| Muut rahoituserät                                              | -8 847 602,46          | -15 050 649,62        |
| Maksetut välittömät verot                                      | -10 068 120,82         | -11 372 515,55        |
| <b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>                            | <b>-146 797 882,40</b> | <b>-67 498 000,67</b> |

| €                                                        | 1.1.–31.12.2021        | 1.1.–31.12.2020        |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>                           |                        |                        |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin  | -4 254 784,50          | -1 637 619,15          |
| Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot                  | 192 647,69             | 141 058,60             |
| Investoinnit muihin sijoituksiin                         | -64 081,86             | -36 996 957,46         |
| Luovutustulot muista sijoituksista                       | 0,00                   | 120 492,20             |
| Myönnetyt lainat                                         | -145 764 859,71        | -132 036 324,67        |
| Lainasaamisten takaisinmaksut                            | 95 467 468,10          | 42 864 172,38          |
| <b>Investointien rahavirta (B)</b>                       | <b>-54 423 610,28</b>  | <b>-127 545 178,10</b> |
| <b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>                             |                        |                        |
| Lainojen nostot                                          | 387 985 992,60         | 1 071 933 898,63       |
| Lainojen takaisinmaksut                                  | -488 469 874,20        | -724 422 798,33        |
| Lyhytaikaisten konsernitilisaamisten ja -velkojen muutos | -18 960 005,85         | -22 691 573,10         |
| Konserniavustukset (maksuperusteiset)                    | 117 000 000,00         | 105 000 000,00         |
| Maksetut osingot ja muu voitonjako                       | -28 311 533,50         | 0,00                   |
| <b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>                         | <b>-30 755 420,95</b>  | <b>429 819 527,20</b>  |
| <b>Laskelman mukainen rahavarojen muutos</b>             | <b>-231 976 913,63</b> | <b>234 776 348,43</b>  |
| <b>Rahavarat tilikauden alussa</b>                       | <b>235 344 373,71</b>  | <b>568 025,28</b>      |
| <b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>                      | <b>3 367 460,08</b>    | <b>235 344 373,71</b>  |

# EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

## I. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

### Perustiedot

SATO Oyj:n kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00610 Helsinki.

SATO Oyj kuuluu Balder Fastighets Ab-konserniin. SATO Oyj:n suurin osakkeenomistaja on Balder Finska Ots Ab 55,9 %:n omistusosuudella. Balder Finska Ots Ab on Balder Fastighets Ab:n tytäryhtiö.

### Yleiset laatimisperiaatteet

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

### Vuokraustoimintaan ja hallintokuluveloituksiin liittyvät tuotot

Vuokraustoiminta- ja hallintokuluveloitustuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti.

### Pysyvien vastaavien arvostus

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

Poistoajat ovat:

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

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

### Eläkemenojen jaksotus

Eläketurva on kaikilta osilta hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä. Eläkemenot on kirjattu suori-teperusteisesti kuluksi tuloslaskelmaan.

### Kehitysmenot

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

### Vaihto-omaisuuden arvostus

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

## Johdannaissopimukset

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

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

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

Johdannaisten käyvänarvon määrittelyissä käytetyistä menetelmistä on kerrottu konsernin liitetiedossa 27.

**2. LIIKEYAIHTO**

| €                                | 1.1.–31.12.2021      | 1.1.–31.12.2020      |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Vuokratuotot ja käyttökorvaukset | 1 962 398,35         | 1 908 602,31         |
| Muut tuotot                      | 1 691 134,70         | 653 276,82           |
| Hallintokuluveloitukset          | 7 419 799,52         | 7 461 844,79         |
| <b>Yhteensä</b>                  | <b>11 073 332,57</b> | <b>10 023 723,92</b> |

**3. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT**

| €                             | 1.1.–31.12.2021   | 1.1.–31.12.2020   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Liiketoiminnan muut tuotot    | 5 009,98          | 230 333,45        |
| Käyttöomaisuuden myyntivoitot | 198 059,45        | 99 863,76         |
| <b>Yhteensä</b>               | <b>203 069,43</b> | <b>330 197,21</b> |

**4. MATERIAALIT JA PALVELUT**

| €                                    | 1.1.–31.12.2021   | 1.1.–31.12.2020   |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Aineet ja tarvikkeet</b>          |                   |                   |
| Ostot tilikauden aikana (=hankinnat) | 21 530,80         | 25 217,52         |
| Varastojen muutos                    | 556 983,67        | 76 717,13         |
| <b>Yhteensä</b>                      | <b>578 514,47</b> | <b>101 934,65</b> |

**5. HENKILÖSTÖKULUT**

| €                        | 1.1.–31.12.2021     | 1.1.–31.12.2020     |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| Palkat                   | 2 113 650,95        | 1 980 223,65        |
| Eläkekulut               | 309 930,78          | 247 741,99          |
| Muut henkilöstösivukulut | 97 335,51           | 49 953,79           |
| <b>Yhteensä</b>          | <b>2 520 917,24</b> | <b>2 277 919,43</b> |

**6. JOHDON PALKAT JA PALKKIOT**

| €                                       | 1.1.–31.12.2021 | 1.1.–31.12.2020 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet | 547 364,07      | 485 632,93      |

**7. HENKILÖSTÖ KESKIMÄÄRIN**

|            | 1.1.–31.12.2021 | 1.1.–31.12.2020 |
|------------|-----------------|-----------------|
| Henkilöitä | 14              | 16              |

**8. POISTOT**

| €                                  | 1.1.–31.12.2021     | 1.1.–31.12.2020     |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Poistot aineettomista hyödykkeistä | 1 064 524,09        | 1 043 683,07        |
| Poistot aineellisista hyödykkeistä | 890 831,53          | 835 831,72          |
| <b>Yhteensä</b>                    | <b>1 955 355,62</b> | <b>1 879 514,79</b> |

**9. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT**

| €                         | 1.1.–31.12.2021      | 1.1.–31.12.2020      |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Vuokrat                   | 208 355,95           | 231 640,69           |
| Kiinteistöjen hoitokulut  | 187 166,60           | 261 408,02           |
| Muut kiinteät kulut*      | 9 761 651,86         | 9 617 726,69         |
| Liiketoiminnan muut kulut | 67 911,78            | 159 788,27           |
| <b>Yhteensä</b>           | <b>10 225 086,19</b> | <b>10 270 563,67</b> |

\* Tilintarkastuspalkkiot olivat 77 165,94 € (96 476,74) ja muut tilintarkastukseen liittyvät toimeksiannot olivat 0,00 € (74 628,00). Tilintarkastusyhteisöltä hankitut veroneuvontapalvelut olivat 2 121,60 € (8 073,30).

## 10. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

| €                                                               | 1.1.–31.12.2021        | 1.1.–31.12.2020        |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Korkotuotot ja muut tuotot pitkäaikaisista sijoituksista</b> |                        |                        |
| Saman konsernin yrityksiltä                                     | 21 700 664,62          | 17 280 915,77          |
| Tuotot osuuksista omistusyhteisyrityksissä                      | 0,00                   | 170 000,00             |
| Muilta                                                          | 219 710,63             | 294 413,74             |
| <b>Yhteensä</b>                                                 | <b>21 920 375,25</b>   | <b>17 745 329,51</b>   |
| <b>€</b>                                                        | <b>1.1.–31.12.2021</b> | <b>1.1.–31.12.2020</b> |
| <b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>                         |                        |                        |
| Saman konsernin yrityksille                                     | -5 923 930,55          | -5 658 626,32          |
| Muille:                                                         |                        |                        |
| Korkokulut                                                      | -35 724 405,26         | -37 024 505,89         |
| Muut rahoituskulut                                              | -2 586 171,91          | -9 392 023,30          |
| Johdannaisten käyvän arvon muutos                               | 18 067 760,00          | -4 792 826,00          |
| <b>Yhteensä</b>                                                 | <b>-26 166 747,72</b>  | <b>-56 867 981,51</b>  |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>                        | <b>-4 246 372,47</b>   | <b>-39 122 652,00</b>  |

## II. KONSERNIAVUSTUKSET

| €                         | 1.1.–31.12.2021      | 1.1.–31.12.2020       |
|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| Saadut konserniavustukset | 90 500 000,00        | 117 000 000,00        |
| <b>Yhteensä</b>           | <b>90 500 000,00</b> | <b>117 000 000,00</b> |

## 12. TULOVEROT

| €                                   | 1.1.–31.12.2021      | 1.1.–31.12.2020      |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Tuloverot varsinaisesta toiminnasta | 12 871 707,44        | 15 662 020,82        |
| <b>Yhteensä</b>                     | <b>12 871 707,44</b> | <b>15 662 020,82</b> |

## 13. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

| €                                           | 2021                | 2020                |
|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Muut pitkävaikutteiset menot</b>         |                     |                     |
| Hankintameno 1.1.                           | 11 215 197,02       | 10 322 109,21       |
| Lisäykset                                   | 2 873 243,55        | 893 087,81          |
| Vähennykset                                 | 0,00                | 0,00                |
| Hankintameno 31.12.                         | 14 088 440,57       | 11 215 197,02       |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.   | 7 248 731,04        | 6 205 047,97        |
| Vähennysten kertyneet poistot               | 0,00                | 0,00                |
| Tilikauden poistot                          | 1 064 524,09        | 1 043 683,07        |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12. | 8 313 255,13        | 7 248 731,04        |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>                | <b>5 775 185,44</b> | <b>3 966 465,98</b> |
| <b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>      | <b>5 775 185,44</b> | <b>3 966 465,98</b> |

## 14. AINEELLISET HYÖDYKKEET

| €                                           | 2021             | 2020             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Maa- ja vesialueet</b>                   |                  |                  |
| Hankintameno 1.1.                           | 19 595,69        | 19 595,69        |
| Hankintameno 31.12.                         | 19 595,69        | 19 595,69        |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>                | <b>19 595,69</b> | <b>19 595,69</b> |
| <b>Rakennukset ja rakennelmat</b>           |                  |                  |
| Hankintameno 1.1.                           | 10 275,62        | 10 275,62        |
| Hankintameno 31.12.                         | 10 275,62        | 10 275,62        |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.   | 10 274,62        | 10 274,62        |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12. | 10 274,62        | 10 274,62        |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>                | <b>1,00</b>      | <b>1,00</b>      |
| <b>Liittymismaksut</b>                      |                  |                  |
| Hankintameno 1.1.                           | 3 139,28         | 3 139,28         |
| <b>Hankintameno 31.12.</b>                  | <b>3 139,28</b>  | <b>3 139,28</b>  |

| €                                           | 2021                | 2020                |
|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Koneet ja kalusto</b>                    |                     |                     |
| Hankintameno 1.1.                           | 4 995 756,12        | 5 007 101,70        |
| Lisäykset                                   | 1 381 540,95        | 215 942,29          |
| Vähennykset                                 | -349 296,56         | -227 287,87         |
| Hankintameno 31.12.                         | 6 028 000,51        | 4 995 756,12        |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.   | 3 600 550,35        | 3 103 660,48        |
| Vähennysten kertyneet poistot               | -354 708,32         | -188 093,71         |
| Tilikauden poistot                          | 740 656,21          | 684 983,58          |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12. | 3 986 498,24        | 3 600 550,35        |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>                | <b>2 041 502,26</b> | <b>1 395 205,77</b> |
| <b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>          |                     |                     |
| Hankintameno 1.1.                           | 1 553 686,53        | 1 553 686,53        |
| Lisäykset                                   | 0,00                | 0,00                |
| Hankintameno 31.12.                         | 1 553 686,53        | 1 553 686,53        |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.   | 1 091 001,09        | 940 152,95          |
| Tilikauden poistot                          | 150 175,32          | 150 848,14          |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12. | 1 241 176,41        | 1 091 001,09        |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>                | <b>312 510,12</b>   | <b>462 685,44</b>   |
| <b>Keskeneräiset hyödykkeet</b>             |                     |                     |
| Hankintameno 1.1.                           | 559 167,66          | 30 578,61           |
| Lisäykset                                   | 1 721 392,81        | 528 589,05          |
| Järjestelyt ja siirrot erien välillä        | -1 796 765,08       | 0,00                |
| Hankintameno 31.12.                         | 483 795,39          | 559 167,66          |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>                | <b>483 795,39</b>   | <b>559 167,66</b>   |
| <b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>      | <b>2 860 543,74</b> | <b>2 439 794,83</b> |

## 15. OSUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ

| €                                    | 2021                    | 2020                    |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Hankintameno 1.1.                    | 1 066 962 748,58        | 1 066 931 475,8         |
| Lisäykset                            | 0,00                    | 0,0                     |
| Järjestelyt ja siirrot erien välillä | 8 409,40                | 31 272,77               |
| Vähennykset                          | 0,00                    | 0,00                    |
| Hankintameno 31.12.                  | 1 066 971 157,98        | 1 066 962 748,58        |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>         | <b>1 066 971 157,98</b> | <b>1 066 962 748,58</b> |

## 16. OSUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

| €                            | 2021            | 2020            |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Hankintameno 1.1.            | 1 250,00        | 1 250,00        |
| Hankintameno 31.12.          | 1 250,00        | 1 250,00        |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b> | <b>1 250,00</b> | <b>1 250,00</b> |

## 17. MUUT OSAKKEET JA OSUDET

| €                                | 2021                    | 2020                    |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Hankintameno 1.1.                | 989 245,89              | 1 090 081,63            |
| Lisäykset                        | 0,00                    | 19 656,46               |
| Vähennykset                      | 0,00                    | -120 492,20             |
| Hankintameno 31.12.              | 989 245,89              | 989 245,89              |
| Kertyneet arvonalennukset 1.1.   | 30 841,54               | 30 841,54               |
| Kertyneet arvonalennukset 31.12. | 30 841,54               | 30 841,54               |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>     | <b>958 404,35</b>       | <b>958 404,35</b>       |
| <b>Sijoitukset yhteensä</b>      | <b>1 067 930 812,33</b> | <b>1 067 922 402,93</b> |

## 18. VAIHTO-OMAISSUUS

| €                            | 2021              | 2020                |
|------------------------------|-------------------|---------------------|
| Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt | 634 581,56        | 1 080 722,75        |
| Muu vaihto-omaisuus          | 241 684,47        | 241 684,47          |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b> | <b>876 266,03</b> | <b>1 322 407,22</b> |

## 19. PITKÄAIKAISET SAAMISET

| €                                                        | 2021                    | 2020                    |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä</b> |                         |                         |
| Lainasaamiset, konserni                                  | 1 092 540 488,53        | 1 005 277 412,23        |
| <b>Yhteensä</b>                                          | <b>1 092 540 488,53</b> | <b>1 005 277 412,23</b> |
| <b>Saamiset muilta</b>                                   |                         |                         |
| Lainasaamiset                                            | 157 251,74              | 176 908,20              |
| Ennakkomaksut                                            | 337 500,00              | 0,00                    |
| <b>Yhteensä</b>                                          | <b>494 751,74</b>       | <b>176 908,20</b>       |
| <b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>                   | <b>1 093 035 240,27</b> | <b>1 005 454 320,43</b> |

## 20. LYHYTAIKAISET SAAMISET

| €                                                        | 2021                    | 2020                    |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä</b> |                         |                         |
| Muut saamiset                                            | 480 978 461,52          | 422 502 973,31          |
| Siirtosaamiset                                           | 684 298,29              | 737 271,65              |
| <b>Yhteensä</b>                                          | <b>481 662 759,81</b>   | <b>423 240 244,96</b>   |
| <b>Saamiset muilta</b>                                   |                         |                         |
| Myyntisaamiset                                           | 181 301,10              | 314 151,96              |
| Yritystodistukset                                        | 83 738,32               | 36 965 684,69           |
| Siirtosaamiset                                           | 592 316,11              | 2 142 151,65            |
| <b>Yhteensä</b>                                          | <b>857 355,53</b>       | <b>39 421 988,30</b>    |
| <b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>                   | <b>482 520 115,34</b>   | <b>462 662 233,26</b>   |
| <b>Saamiset yhteensä</b>                                 | <b>1 575 555 355,61</b> | <b>1 468 116 553,69</b> |

| €                                                       | 2021              | 2020                |
|---------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| <b>Siirtosaamisten olennaiset erät</b>                  |                   |                     |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset | 0,00              | 1 336 165,79        |
| Muut                                                    | 458 251,09        | 805 985,86          |
| <b>Yhteensä</b>                                         | <b>458 251,09</b> | <b>2 142 151,65</b> |

## 21. OMA PÄÄOMA

| €                                                    | 2021                  | 2020                  |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Osakepääoma 1.1.</b>                              | <b>4 442 192,00</b>   | <b>4 442 192,00</b>   |
| <b>Osakepääoma 31.12.</b>                            | <b>4 442 192,00</b>   | <b>4 442 192,00</b>   |
| <b>Vararahasto 1.1.</b>                              | <b>43 683 500,96</b>  | <b>43 683 500,96</b>  |
| <b>Vararahasto 31.12.</b>                            | <b>43 683 500,96</b>  | <b>43 683 500,96</b>  |
| <b>Käyttörahas to 1.1.</b>                           | <b>1 132 319,33</b>   | <b>1 132 319,33</b>   |
| <b>Käyttörahas to 31.12.</b>                         | <b>1 132 319,33</b>   | <b>1 132 319,33</b>   |
| <b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.</b>   | <b>114 845 717,02</b> | <b>114 845 717,02</b> |
| <b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b> | <b>114 845 717,02</b> | <b>114 845 717,02</b> |
| <b>Voitto edellisiltä tilikaudelta 1.1.</b>          | <b>254 176 114,48</b> | <b>196 136 798,71</b> |
| <b>Osingonjako</b>                                   | <b>-28 311 533,50</b> | <b>0,00</b>           |
| <b>Voitto edellisiltä tilikaudelta 31.12.</b>        | <b>225 864 580,98</b> | <b>196 136 798,71</b> |
| <b>Tilikauden voitto</b>                             | <b>69 378 448,57</b>  | <b>58 039 315,77</b>  |
| <b>Oma pääoma yhteensä 31.12.</b>                    | <b>459 346 758,86</b> | <b>418 279 843,79</b> |



## 22. LASKELMA VOITONJAKOKELPOISISTA VAROISTA

| €                                       | 2021                  | 2020                  |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Käyttöraho                              | 1 132 319,33          | 1 132 319,33          |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto  | 114 845 717,02        | 114 845 717,02        |
| Voitto edellisiltä tilikausilta         | 225 864 580,98        | 196 136 798,71        |
| Tilikauden voitto                       | 69 378 448,57         | 58 039 315,77         |
| <b>Voitonjakokelpoiset varat 31.12.</b> | <b>411 221 065,90</b> | <b>370 154 150,83</b> |

## 23. OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

|                           | 2021       | 2020       |
|---------------------------|------------|------------|
| Osakkeiden lukumäärä, kpl | 56 783 067 | 56 783 067 |

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

## 24. PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

| €                                           | 2021                    | 2020                    |
|---------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Lainat rahoituslaitoksilta</b>           |                         |                         |
| Joukkovelkakirjalainat*                     | 1 074 000 000,00        | 1 099 000 000,00        |
| Muut lainat rahoituslaitoksilta             | 784 166 666,70          | 751 666 666,69          |
| Johdannaisvelat                             | 20 120 773,00           | 39 109 591,00           |
| <b>Yhteensä</b>                             | <b>1 878 287 439,70</b> | <b>1 889 776 257,69</b> |
| <b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b> | <b>1 878 287 439,70</b> | <b>1 889 776 257,69</b> |

\* Lisätietoja konsernitilinpäätöksen liitteessä 26.

## Herkkyysanalyysi, korkoriski

## Tuloslaskelma 2021

| €                        | 0,1 %      | -0,1 %      |
|--------------------------|------------|-------------|
| Koronvaihtosopimukset    | 2,9        | -2,9        |
| <b>Vaikutus yhteensä</b> | <b>2,9</b> | <b>-2,9</b> |

## Tuloslaskelma 2020

| €                        | 0,1 %      | -0,1 %      |
|--------------------------|------------|-------------|
| Koronvaihtosopimukset    | 3,1        | -3,2        |
| <b>Vaikutus yhteensä</b> | <b>3,1</b> | <b>-3,2</b> |

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

|                                                                      |                       |                       |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua</b> | <b>480 000 000,00</b> | <b>660 000 000,00</b> |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|

## Johdannaiset

| €                                         | 2021                  | 2020                  |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Johdannaissopimusten nimellisarvot</b> |                       |                       |
| Koronvaihtosopimukset, velat              | 510 872 500,00        | 554 978 388,00        |
| <b>Netto</b>                              | <b>510 872 500,00</b> | <b>554 978 388,00</b> |

| €                                        | 2021                  | 2020                  |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Johdannaissopimusten käyvät arvot</b> |                       |                       |
| Koronvaihtosopimukset                    |                       |                       |
| Positiivinen                             | 0,00                  | 0,00                  |
| Negatiivinen                             | -21 324 447,00        | -39 392 207,00        |
| <b>Netto</b>                             | <b>-21 324 447,00</b> | <b>-39 392 207,00</b> |

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

Johdannaisveloista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista. Kyseinen laskennallinen verosaaminen olisi ollut 4 264 889,40 euroa 31.12.2021 ja 7 878 441,40 euroa 31.12.2020.

## 25. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

| €                                                     | 2021                    | 2020                    |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille</b> |                         |                         |
| Ostovelat                                             | 407 124,30              | 407 124,30              |
| Muut velat                                            | 225 269 086,05          | 271 350 975,40          |
| Siirtovelat 100 % omistetuille asunto-osakeyhtiöille  | 111 056,46              | 30 648,78               |
| <b>Yhteensä</b>                                       | <b>225 787 266,81</b>   | <b>271 788 748,48</b>   |
| <b>€</b>                                              | <b>2021</b>             | <b>2020</b>             |
| <b>Velat muille*</b>                                  |                         |                         |
| Lainat rahoituslaitoksilta                            | 47 499 358,72           | 30 483 240,33           |
| Joukkovelkakirjalainat                                | 25 000 000,00           | 150 000 000,00          |
| Saadut ennakot                                        | 25 716,11               | 67 518,12               |
| Ostovelat                                             | 644 877,87              | 1 716 587,14            |
| Muut velat                                            | 1 030 599,18            | 47 073,73               |
| Siirtovelat                                           | 18 743 605,98           | 16 952 729,08           |
| <b>Yhteensä</b>                                       | <b>92 944 157,86</b>    | <b>199 267 148,40</b>   |
| <b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>           | <b>318 731 424,67</b>   | <b>471 055 896,88</b>   |
| <b>Vieras pääoma yhteensä</b>                         | <b>2 197 018 864,37</b> | <b>2 360 832 154,57</b> |

\* Lyhytaikaiset velat sisältävät johdannaisvelkoja 1,2 milj. € (0,3).

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400,0 milj. € (400,0), josta oli raportointi-hetkellä käyttämättä 395,0 milj. € (394,5), sitovia luottolimiittejä 350,0 milj. € (600,0), joista oli raportointihetkellä käyttämättä 350,0 milj. € (600,0), sekä ei-sitova luottolimiitti 5,0 milj. € (5,0), josta raportointihetkellä oli käyttä-mättä 5,0 milj. € (5,0).

| €                                                    | 2021                | 2020                 |
|------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Siirtovelkojen olennaiset erät</b>                |                     |                      |
| Palkat sosiaalikuluneen                              | 800 461,24          | 745 817,21           |
| Korot                                                | 15 609 893,21       | 15 559 361,27        |
| Muut                                                 | 976 887,16          | 678 199,38           |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat | 1 467 420,83        | 0,00                 |
| <b>Yhteensä</b>                                      | <b>18 854 662,4</b> | <b>16 983 377,86</b> |

## 26. ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUTUMUKSET JA MUUT VASTUUT

| €                                                                       | 2021                 | 2020                  |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Takaukset</b>                                                        |                      |                       |
| Takaukset konserniyhtiöiden velasta, johdannaisista ja muista vastuista | 55 266 157,00        | 140 582 746,54        |
| Pankkitakaukset konserniyhtiöiden puolesta                              | 5 490 071,12         | 11 248 154,01         |
| <b>Yhteensä</b>                                                         | <b>60 756 228,12</b> | <b>151 830 900,55</b> |
| <b>€</b>                                                                | <b>2021</b>          | <b>2020</b>           |
| <b>Muut vastuut</b>                                                     |                      |                       |
| Vuokrasopimukset, toimistotilat (sis. alv)                              |                      |                       |
| Yhden vuoden kuluessa                                                   | 1 291 050,36         | 1 283 269,25          |
| Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua                 | 4 025 513,57         | 4 102 039,54          |
| Yli viiden vuoden kuluttua                                              | 1 060 899,58         | 1 859 500,33          |
| Kunnallistekniikka- ja muut vastuut                                     | 235 000,00           | 512 752,10            |
| <b>Yhteensä</b>                                                         | <b>6 612 463,51</b>  | <b>7 757 561,22</b>   |

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

SATO Oyj:n rahoitus sopimukseen sisältyy kovenanttiehtoja, jotka liittyvät konsernin pääomarakenteeseen ja ve-lanhoidokykyyn. Ehtojen mukaan vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä taseesta tulee olla vähintään 42,5 % sekä luototusasteen tulee olla alle 65 %, vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta alle 45 % ja korko-katekertoimen yli 1,8. Tilinpäätöshetkellä vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä oli 87,5 % (84,1), luoto-tusaste oli 42,5 % (43,8), vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta 7,2 % (8,2) ja korkokatekerroin 4,1 (4,0).

# TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, 10. päivänä helmikuuta 2022

Erik Selin

Esa Lager

Tarja Pääkkönen

Sharam Rahi

Johannus (Hans) Spikker

Timo Stenius

Antti Aarnio  
Toimitusjohtaja

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, 10. päivänä helmikuuta 2022

Deloitte Oy  
Tilintarkastusyhteisö

Aleksi Martamo  
KHT

# TILINTARKASTUSKERTOMUS

SATO Oyj:n yhtiökokoukselle

## TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet SATO Oyj:n (y-tunnus 0201470-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2021. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausuntonamme on ristiriidaton hallitukselle annettun lisäraportin kanssa.

### Lausunnon perustelut

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

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

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

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

### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

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

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

## Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

### Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Katso liitetieto 13 konsernitilinpäätöksessä. Konsernitilinpäätökseen 31.12.2021 kirjattu sijoituskiinteistöjen arvo on 5 032,8 miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöt ovat IAS 40 -standardin mukaisia kiinteistöjä, jotka arvostetaan IFRS 13 -standardin tarkoittamaan käypään arvoon.

Kiinteistöjen markkinahinnat eivät ole tarkasteltavissa noteeratulla markkinoilla, joten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen edellyttää johdon tekemää harkintaa ja oletuksia.

Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.

### Miten seikka on huomioitu tilintarkastuksessa

Olemme arvioineet ja haastaneet käypien arvojen määrittämiseen sovellettuja periaatteita ja menetelmiä. Olemme suorittaneet muun muassa seuraavia tarkastustoimenpiteitä:

- arvonmääritysmenetelmien asianmukaisuuden ja johdon käyttämien oletusten kohtuullisuuden arviointi
- yhtiön käyttämän arvostusmallin matemaattisen oikeellisuuden testaaminen
- sijoituskiinteistöjen arvostuksen vertaaminen alueittain ulkopuolisiin markkinainformaatiolähteisiin
- arvonmäärittäksen laskentaparametrien asianmukaisuuden arviointi
- johdon käyttämän ulkopuolisen arvioitsijan kompetenssin ja objektiivisuuden varmistaminen
- keskeisten kontrollien toiminnallisen tehokkuuden testaaminen.

Olemme arvioineet esittämistavan asianmukaisuutta konsernitilinpäätöksessä.

## Johdannaisinstrumenttien käyvän arvon määrittäminen ja suojauslaskennan soveltaminen

### Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Katso konsernitilinpäätöksen liitetieto 27 ja emoyhtiön tilinpäätöksen liitetieto 24.

31.12.2021 taseeseen kirjatut johdannaisvelat ovat konsernitilinpäätöksessä 21,3 miljoonaa euroa ja emoyhtiön tilinpäätöksessä 21,3 miljoonaa euroa.

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

### Miten seikka on huomioitu tilintarkastuksessa

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

Lisäksi olemme arvioineet käytäntöjä ja oletuksia, joita johto on käyttänyt käypiä arvoja määrittäessään.

- Olemme arvioineet käytettyjen arvostusmallien ja kirjauskäytäntöjen asianmukaisuutta suhteessa IFRS 9 ja IFRS 13 -standardien vaatimuksiin konsernitilinpäätöksen osalta ja kirjanpitolaisten vaatimuksiin emoyhtiön tilinpäätöksen osalta.
- Olemme verranneet johdon käyvän arvon määrittämisen yhteydessä käyttämiä oletuksia ulkopuoliseen markkinainformaatioon.
- Olemme suorittaneet tarkastustoimenpiteitä avointen johdannaispöytäkirjojen olemassaoloon ja täydellisyyteen pyytämällä vahvistuksia vastapuolilta.
- Olemme arvioineet suojauslaskennan soveltamisen asianmukaisuutta konsernitilinpäätöksessä suhteessa IFRS 9 -standardin vaatimuksiin.

Olemme arvioineet johdannaisten esittämistavan asianmukaisuutta ja niistä annettuja liitetietoja konsernitilinpäätöksessä ja emoyhtiön tilinpäätöksessä.

### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

### Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua

väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomukssamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

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

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

## MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

### Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 23.3.2018 alkaen yhtäjaksoisesti neljä vuotta.

## Muu informaatio

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

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

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

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

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

Helsingissä 10. helmikuuta 2022

Deloitte Oy  
Tilintarkastusyhteisö

Aleksi Martamo  
KHT

## VIISIVUOTISKATSAUS

| Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut         | 2021    | 2020    | 2019    | 2018*   | 2017*   |
|------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Liikevaihto, milj. €                                 | 298,3   | 303,4   | 295,6   | 290,4   | 280,1   |
| Nettovuokratuotto, milj. €                           | 210,6   | 220,3   | 207,1   | 198,5   | 188,4   |
| Liikevoitto, milj. €                                 | 304,5   | 179,6   | 725,6   | 273,3   | 230,1   |
| Nettorahoituskulut, milj. €                          | -45,1   | -50,0   | -55,1   | -42,5   | -45,8   |
| Tulos ennen veroja, milj. €                          | 259,4   | 129,5   | 670,5   | 230,8   | 184,4   |
| Taseen loppusumma, milj. €                           | 5 091,4 | 5 104,7 | 4 718,2 | 3 922,4 | 3 693,1 |
| Oma pääoma, milj. €                                  | 2 351,3 | 2 155,7 | 2 055,8 | 1 554,5 | 1 397,6 |
| Korolliset velat, milj. €                            | 2 169,5 | 2 381,5 | 2 098,4 | 1 982,2 | 1 931,7 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, %                         | 6,7 %   | 4,1 %   | 18,9 %  | 7,9 %   | 7,1 %   |
| Oman pääoman tuotto, %                               | 9,1 %   | 4,8 %   | 29,6 %  | 12,4 %  | 11,0 %  |
| Omavaraisuusaste, %                                  | 46,2 %  | 42,2 %  | 43,6 %  | 39,6 %  | 37,8 %  |
| Henkilöstö keskimäärin**                             | 276     | 229     | 223     | 215     | 206     |
| Henkilöstö kauden lopussa                            | 313     | 242     | 229     | 218     | 212     |
| <b>Osakekohtaiset tunnusluvut</b>                    |         |         |         |         |         |
| Tulos / osake, €                                     | 3,64    | 1,80    | 9,45    | 3,26    | 2,55    |
| Oma pääoma / osake, €***                             | 41,53   | 38,07   | 36,31   | 27,46   | 24,68   |
| Ulkona olevien osakkeiden määrä, milj. kpl           | 56,6    | 56,6    | 56,6    | 56,6    | 56,6    |
| <b>Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus</b> |         |         |         |         |         |
| Operatiivinen tulos, milj. €                         | 101,6   | 109,0   | 91,4    | 98,7    | 82,8    |
| Operatiivinen tulos / osake, €                       | 1,79    | 1,92    | 1,61    | 1,74    | 1,46    |
| Nettovarallisuus, milj. €                            | 2 779,3 | 2 577,2 | 2 477,7 | 1 855,7 | 1 678,7 |
| Nettovarallisuus / osake, €                          | 49,09   | 45,52   | 43,76   | 32,77   | 29,65   |
| Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €               | 107,9   | 132,1   | 91,2    | 97,9    | 92,4    |
| Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake, €           | 1,91    | 2,33    | 1,61    | 1,73    | 1,63    |

\* IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin käyttöönoton vaikutus on huomioitu tunnusluvuissa vuodesta 2019 alkaen. Tätä aiempien vuosien tunnuslukuja ei ole oikaistu.

\*\* Sisältää kesätyöntekijät.

\*\*\* Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta.



## TUNNUSLUKUJEN KAAYAT

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Nettovuokratuotto, €          | Liikevaihto<br>- Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |
| Sijoitetun pääoman tuotto, %  | = $\frac{\text{Liikevoitto}}{\text{Taseen loppusumma keskimäärin kauden aikana} - \text{korottomat velat keskimäärin kauden aikana}}$                                                                                                                                                                                                                                                      | x 100 |
| Oman pääoman tuotto, %        | = $\frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Oma pääoma keskimäärin kauden aikana}}$                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | x 100 |
| Omavaraisuusaste, %           | = $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma}}$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | x 100 |
| Tulos/osake, €                | = $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä keskimäärin kauden aikana}}$                                                                                                                                                                                                                                                     |       |
| Oma pääoma/osake, €           | = $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä kauden päätöspäivänä}}$                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |
| Operatiivinen tulos, €        | Tilikauden tulos IFRS<br>-/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos<br>- Sijoitusasuntojen luovutusvoitot<br>+ Sijoitusasuntojen luovutustappiot<br>-/+ Uudisasuntomyyntin myyntikate huomioiden myynnin ja markkinoinnin kulut<br>-/+ Tonttirealisointien myyntikate<br>-/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos<br>-/+ Edellisten erien laskennalliset verot<br>- Määräysvallattomien osuus |       |
| Nettovarallisuus, €           | Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma<br>-/+ Johdannaisinstrumenttien käypä arvo (netto), ilman veroja<br>-/+ Laskennalliset verosaamiset ja velat (netto)                                                                                                                                                                                                                      |       |
| Operatiivinen kassavirta (CE) | Liikevoitto<br>+/- Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta<br>+ Poistot<br>+/- Varausten muutokset<br>+/- Etuuspohjaiset eläkekulut<br>- Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut<br>- Kassavirtavaikutteiset verot<br>+/- Muut erät                                                                                                                                            |       |

## TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE

### SATO OYJ:N VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

SATO Oyj:n osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään torstaina 24.3.2022 klo 13.00 SATO-talon auditoriossa, Panuntie 4, 00610 Helsinki. Kokoukseen ilmoittautuneiden vastaanottaminen ja äänestyslippujen jakaminen aloitetaan klo 12.30.

Yhtiökokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 5 §:n mukaiset asiat.

### YHTIÖKOKOUSASIAKIRJAT

Kokouskutsu asialistan mukaisine päätösehdotuksineen on saatavilla SATO Oyj:n internet-sivuilla [www.sato.fi](http://www.sato.fi) 11.2.2022. SATO Oyj:n tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus ovat saatavilla internet-sivuilla [www.sato.fi](http://www.sato.fi) viimeistään 17.3.2022. Päätösehdotukset ja muut edellä mainitut asiakirjat ovat myös saatavilla yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen pöytäkirja on nähtävillä edellä mainituilla internet-sivuilla viimeistään 7.4.2022.

### OHJEITA KOKOUKSEEN OSALLISTUJILLE

#### Kokousjärjestelyistä

SATO Oyj suhtautuu vakavasti koronavirustilanteeseen ja pyrkii varmistamaan käytettävissä olevin keinoin niiden henkilöiden turvallisuuden, joiden on välttämättä oltava yhtiökokouspaikalla. Kokous pidetään mahdollisimman lyhyenä, yhtiön edustajien osallistuminen on rajoitettu minimiin ja kokouksessa pidettävien esitysten pituus on rajoitettu välttämättömään.

Yhtiökokous voidaan järjestää vain, mikäli kokouksen osallistujamäärä on niin vähäinen, että kokousajankohtana mahdollisesti voimassa olevia viranomaismääräyksiä noudatetaan. SATO Oyj päivittää yhtiökokousohjeistusta tarvittaessa. Yhtiökokoukseen voi osallistua myös etäyhteyden välityksellä. Tällöin osakkeenomistajan äänioikeuden käyttäminen edellyttää, että osakkeenomistaja on antanut valtakirjan paikalla olevalle edustajalleen. Kokouksessa läsnäolevien henkilöiden määrän rajoittamiseksi osakkeenomistajia suositellaan käyttämään asiamiehenään kokouksessa Asianajotoimisto Castrén & Snellman Oy:n lakimies Oskari Jokista (tai määräämäänsä). Linkki etäyhteyttä varten lähetetään kokoukseen osallistuville osakkeenomistajille heidän kokousilmoittautumisensa yhteydessä antamaan sähköpostiosoitteeseen.

Osakkeenomistajien on mahdollista esittää yhtiölle myös etukäteen kirjallisesti kysymyksiä yhtiökokouksessa käsiteltävistä asioista. Kysymykset voi lähettää osoitteella [yhtiokokous@sato.fi](mailto:yhtiokokous@sato.fi). Kysymykset on toimitettava yhtiölle viimeistään perjantaina 11.3.2022. Yhtiö pyrkii huomioimaan esitetyt kysymykset valmistellessaan esityksiä yhtiökokoukseen. Yhtiökokouksen kirjallinen esitysmateriaali on saatavilla kokouksen jälkeen yhtiön internet-sivuilla.

Yhtiökokouksen päätöksenteon turvaamiseksi SATO Oyj on saanut ilmoituksen, jonka mukaan pääosaa yhtiön osakkeista ja äänistä edustavat osakkeenomistajat kannattavat kaikkia hallituksen sekä osakkeenomistajien nimitystoimikunnan yhtiökokoukselle tekemiä ehdotuksia.

Yhtiökokouksessa ei järjestetä tarjoilua.

### Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä 14.3.2022 on rekisteröity Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on merkitty hänen henkilökohtaiselle suomalaiselle arvo-osuustililleen, on rekisteröity yhtiön osakasluetteloon.

Yhtiön osakasluetteloon merkityn osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittautua viimeistään maanantaina 21.3.2022 klo 16.00, johon mennessä ilmoittautumisen on oltava perillä. Yhtiökokoukseen voi ilmoittautua:

- kirjeitse osoitteella SATO Oyj, Kati Laakso, PL 401, 00601 Helsinki,
- puhelimitse numeron 0201 34 4002/Kati Laakso, ma-pe klo 8.00-16.00 tai
- sähköpostin kautta osoitteeseen [yhtiokokous@sato.fi](mailto:yhtiokokous@sato.fi)

Osakkeenomistajien SATO Oyj:lle luovuttamia henkilötietoja käytetään vain yhtiökokouksen ja siihen liittyvien tarpeellisten rekisteröintien käsittelyn yhteydessä.

Osakkeenomistajan, hänen edustajansa tai asiamiehensä tulee kokouspaikalla tarvittaessa pystyä osoittamaan henkilöllisyytensä ja/tai edustamisoikeutensa.

### Hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja

Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen niiden osakkeiden nojalla, joiden perusteella hänellä olisi oikeus olla merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä 14.3.2022. Osallistuminen edellyttää lisäksi, että osakkeenomistaja on näiden osakkeiden nojalla tilapäisesti merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon viimeistään maanantaina 21.3.2022 klo 10 mennessä. Hallintarekisteriin merkittyjen osakkeiden osalta tämä katsotaan ilmoittautumiseksi yhtiökokoukseen.

Hallintarekisteröidyn osakkeen omistajaa kehoitetaan pyytämään hyvissä ajoin omaisuudenhoitajaltaan tarvittavat ohjeet koskien rekisteröitymistä tilapäiseen osakasluetteloon, valtakirjojen antamista ja ilmoittautumista yhtiökokoukseen. Omaisuudenhoitajan tilinhoitajayhteisön tulee ilmoittaa hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja, joka haluaa osallistua varsinaiseen yhtiökokoukseen, merkittäväksi tilapäisesti yhtiön osakasluetteloon viimeistään edellä mainittuun ajankohtaan mennessä.

### Asiamiehen käyttäminen ja valtakirjat

Osakkeenomistaja saa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä oikeuksiaan asiamiehen välityksellä. Osakkeenomistajan asiamiehen on esitettävä päivätty valtakirja, tai hänen on muuten luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa. Mikäli osakkeenomistaja osallistuu yhtiökokoukseen usean asiamiehen välityksellä, jotka edustavat osakkeenomistajaa eri arvopapertileillä olevilla osakkeilla, on ilmoittautumisen yhteydessä ilmoitettava osakkeet, joiden perusteella kukin asiamies edustaa osakkeenomistajaa.

Valtakirjan voi myös antaa Asianajotoimisto Castrén & Snellman Oy:n lakimies Oskari Jokiselle (tai tämän määräämälle).

Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan alkuperäisinä osoitteeseen SATO Oyj, Kati Laakso, PL 401, 00601 Helsinki ennen ilmoittautumisajan päättymistä.

### Muut ohjeet ja tiedot

Yhtiökokouksessa läsnä olevalla osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa osakeyhtiölain 5 luvun 25 §:n mukainen kyselyoikeus kokouksessa käsiteltävistä asioista.

### TALOUDELLISET JULKAISUT

Osavuositarkastusten ja puolivuositarkastuksen julkistus:

- tammi–maaliskuulta 12.5.2022
- tammi–kesäkuulta 15.7.2022
- tammi–syyskuulta 28.10.2022

Tilikauden vuosikertomus, osavuositarkastukset ja puolivuositarkastus julkaistaan suomeksi ja englanniksi. Ne ovat saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.sato.fi](http://www.sato.fi). Lisätietoja saa osoitteesta [viestinta@sato.fi](mailto:viestinta@sato.fi).

### OSAKKEIDEN JAKAUMA 31.12.2021

| Omistaja                                            | Osakkeet kpl | Omistusosuus % |
|-----------------------------------------------------|--------------|----------------|
| BALDER FINSKA OTAS AB (Fastighets AB Balder, 100 %) | 31 754 245   | 55,9           |
| STICHTING DEPOSITARY APG STRATEGIC REAL ESTATE POOL | 12 811 647   | 22,6           |
| KESKINÄINEN TYÖELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ ELO               | 7 233 081    | 12,7           |
| VALTION ELÄKERAHASTO                                | 2 796 200    | 4,9            |
| ERKKA VALKILA                                       | 385 000      | 0,7            |
| HENGITYSSAIRAUKSIEN TUTKIMUSSÄÄTIÖ                  | 227 000      | 0,4            |
| SATO OYJ                                            | 166 000      | 0,3            |
| TUULA ENTELÄ                                        | 159 000      | 0,3            |
| ERKKI HEINONEN                                      | 156 684      | 0,3            |
| TRADEKA-SIJOITUS OY                                 | 126 500      | 0,2            |
| MUUT OSAKKEENOMISTAJAT                              | 967 710      | 1,7            |

31.12.2021 konsernilla oli 126 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus kertomusvuoden aikana oli 0,25 %.

### Yhtiöjärjestys ja osakkeet

SATO Oyj:n voimassa oleva yhtiöjärjestys on rekisteröity 19.4.2018. Yhtiöjärjestykseen ei sisälly osakkeiden lunastusta koskevia määräyksiä.

Yhtiön osakepääoma 31.12.2021 oli 4 442 192,00 euroa. Yhtiöllä oli 56 783 067 osaketta. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

## HALLINNOINTI

SATOn tärkeimpiä ohjeita ja periaatteita ovat Liiketapaohje (Code of Conduct), SATOn arvot, Vastuullisuusohjelma, Harmaan talouden torjuntaohje, Kumppaneiden eettiset ohjeet sekä hankinta-, rahoitus-, riskienhallinta- ja tiedonanto-politiikat ja henkilöstöjohtamisen periaatteet.





# ENNALTAEHKÄISEMME RISKEJÄ

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

SATOn riskienhallinta perustuu strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin sisältyvään riskiarviointiin, joka kattaa myös taloudellisen raportointiprosessin riskit. Riskiarviointiin sisältyy toimenpiteet riskien minimoimiseksi. Liiketoimintariskejä ovat strategiset ja operatiiviset riskit sekä rahoitus- ja markkinariskit. Strategisten ja operatiivisten riskien monipuolisen käsittelyn varmistamiseksi SATOn avainhenkilöt osallistuvat riskikartoituksen tekemiseen.

## TOIMINTAMALLIMME

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

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

## RISKIENHALLINTAJÄRJESTELMÄ

### Riskiarvioinnit ja riskienhallinta

Keskeiset ohjeistukset

- Päätöksentekomalli ja toimintavaltuudet
- Rahoituspolitiikka
- Hankintatoimen ohjausmalli (toimittaja-yhteistyö, toimittajavalinnat, toimittajakriteeristö, kumppanivalinnat)
- Vakuutusten hallintajärjestelmä, arviointi ja vastuutus
- Sisäisten kontrollien järjestelmä

### Prosessijohtamismalli

- Avainprosessien omistajuus, seuranta- ja kehitysmalli ja mittaristot

### Taloudellinen ja operatiivinen raportointi

- Ennakoivien ja seuraavien mittareiden tasapaino

*Riskienhallinnan tarkoituksena on edistää SATOn strategisten ja liiketoiminnallisten tavoitteiden toteutumista.*



## AVAINRISKIEN HALLINTA

| Riski                                                                  | Riskin kuvaus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Hallintatoimenpiteet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Regulaatoririski                                                       | Riski, että viranomaisten toiminta, poliittiset linjaukset tai lakimuutokset heikentävät kaupunkien kehittymistä ja SATOn toimintaedellytyksiä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Jatkuva yhteydenpito viranomaisiin</li> <li>Asuttopoliittinen vaikuttaminen</li> <li>Lainsäädäntömuutosaloitteiden aktiivinen seuranta</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Markkinariski                                                          | Riski, että uusien asuntojen tuotanto voi kasvattaa tarjonnan kysyntää suuremmaksi. Tästä seuraa vuokra-asuntojen tyhjäkäyntiä sekä painetta vuokratason tasaantumiseen tai laskuun erityisesti vanhassa asuntokannassa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tarkka seuranta eri alueiden kaavakehitys- ja rakennushankkeisiin</li> <li>Erityisen huomion kohdistaminen uusien investointien mikrolokaatioon</li> <li>Olemassa olevan asuntokannan korjausten toteuttaminen korjaussuunnitelmien mukaisesti</li> <li>Kohdistetut markkinointitoimenpiteet</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Suomen taloustilanne heikkenee ja kehitys vaikuttaa asuntomarkkinoihin | Riski, että odotettua heikompi taloustilanne Suomessa heijastuu asuntomarkkinoille markkinakysynnän supistumisena, asiakaskunnan maksukyvyyn heikentymisenä, alhaisempina markkinavuokrina ja siten SATOn asunto-omaisuuden arvonlaskuna.                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Riittävät rahoitusreservit ja likviditeettipuskurit</li> <li>Asuntoportfolion kehittäminen; investoinnit (hankinnat ja korjaustoiminta) ja realisoinnit</li> <li>Herkkyystarkastelut</li> <li>Uusien investointien kohdentaminen/mikrosijaintistrategia</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Maineriski                                                             | Riski, että SATOn maine markkinoilla vahingoittuu esimerkiksi siksi, että henkilötietosuojamääräyksiä ei noudateta, SATOn kumppanit eivät toimi SATOn edellyttämällä tavalla tai korjaustoiminnan laiminlyönti aiheuttaa terveysongelmia asiakkaille. Riski, että SATO ei toimi vastuullisesti tai että vastuuton toiminta kiinteistöalalla pilaa toimialan maineen. Riski, että merkittävä alan toimija/toimijat joutuvat taloudellisiin vaikeuksiin, jotka heijastuvat myös muiden toimijoiden kiinteistöomaisuuden arvoon. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tietosuojapolitiikan noudattaminen yhtiön ja kumppanien liiketoimissa</li> <li>SATOn toimintamallin laajentaminen kumppanien toimintaan</li> <li>Pitkän tähtäimen korjaussuunnitelman säännöllinen päivitys ja sen noudattaminen</li> <li>Toimiminen SATOn vastuullisuuspolitiikan mukaisesti ja panostukset teemoihin, jotka on arvioitu olennaisiksi <a href="#">sidosryhmädialogin</a> perusteella</li> <li>Kumppanien taloudellisen tilanteen syvälinen ja tiivis seuranta</li> <li>Säännöllinen kommunikointi kumppanien johdon kanssa</li> <li>Varasuunnitelmat kumppanien ongelmatilanteiden varalle</li> </ul> |
| Muutoksia liiketoiminnassa sekä IT-infrassa ei saada läpivietyä        | Riski, että SATOlla ei ole strategisten muutosten läpiviemiseen ja johtamiseen tarvittavaa osaamista ja että SATOn legacy-järjestelmiä ei uudisteta hallitusti tai sovitulla tavalla mikä estää SATOn strategisten tavoitteiden saavuttamista. Riskiin sisältyy myös organisaation kyky omaksua ja toteuttaa strategisten tavoitteiden edellyttämiä muutoksia.                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Muutoshankkeiden järjestelmällinen seuranta</li> <li>Aktiivinen ja avoin sisäinen tiedottaminen muutoshankkeiden toteuttamisesta ja niiden edistymisestä</li> <li>Uusien järjestelmien huolellinen testaaminen ennen käyttöönottoa</li> <li>Henkilöstön riittävä kouluttaminen uusiin toimintamalleihin ja järjestelmiin</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Henkilöstöriski                                                        | Riski, että henkilöstövoimavaroja ei johdeta tehokkaasti, tai että SATO ei pysty rekrytoimaan, kouluttamaan ja pitämään henkilöstöä, jolla on oikeanlaista kokemusta ja osaamista. Riski, että osaaminen keskittyy ja siihen liittyvä avainhenkilöriski.                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>SATOn johtamiskulttuurin ja -käytäntöjen vahvistaminen</li> <li>SATOn brändin vahvistaminen</li> <li>Sisäinen koulutus</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Rahoituksen saatavuus ja hinta vaikeutuu huomattavasti                 | Riski, että nykyiset rahoituslähteet eivät pysty vastaamaan SATOn rahoitustarpeisiin keskipitkällä aikavälillä. Keskeisinä riskeinä pankkirahoituksen saatavuuden ja hinnan heikentyminen markkinaympäristön kehityksen vuoksi sekä kotimaisen ja kansainvälisen joukkovelkakirjamarkkinan alentunut kysyntä.                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Monipuolinen rahoitusmix</li> <li>Riittävät rahoitusreservit</li> <li>IG-luottoluokituksen säilyttäminen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

# VASTUULLISUUS NÄKY Y ARJEN TYÖSSÄMME

Vastuullisuus näkyy satolaisten työpäivissä monella tavalla. Toimintamme perustuu lainsäädäntöön, arvoihimme ja ohjeisiimme. Raportoinnissa noudatamme hyväksytyjä kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja, Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia, vastuullisuusraportoinnissa GRI-viitekehystä sekä SATOn laatimia ohjeita ja periaatteita. Ilmastonmuutoksesta aiheutuvista riskeistä ja mahdollisuuksista raportoimme TCFD-viitekehyksen mukaisesti.

SATOn tärkeimpiä ohjeita ja periaatteita ovat Liiketapaohje (Code of Conduct), SATOn arvot, Vastuullisuusohjelma, Harmaan talouden torjuntaohje, Kumppaneiden eettiset ohjeet sekä hankinta-, rahoitus-, riskienhallinta- ja tiedonantopolitiikat ja henkilöstöjohtamisen periaatteet. SATOn toimintaperiaatteet, ohjeet ja politiikat on kuvattu vastuullisuusraportin johtamistapaulukossa.

## VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN

Konsernin johtoryhmä käsittelee kaikki konserni-johtamisen kannalta keskeiset asiat, kuten strategiaan, budjetointiin, investointeihin, toiminnan suunnitteluun ja taloudelliseen raportointiin liittyvät asiat. Lisäksi johtoryhmä toteuttaa hallituksen päätökset. SATOn organisaatioyksiköissä on omat johtoryhmänsä, joissa asioiden valmistelu ja toteuttaminen varmistetaan.

SATOn hallitus tekee vastuullisuutta koskevat strategiset linjaukset ja päätökset, hyväksyy vastuullisuusohjelman ja vuosittaisen vastuullisuusraportin. Kaikissa investointipäätöksissä hallitus ottaa myös huomioon vastuullisuuskriteerit osana päätöksentekoa. SATOn toimitusjohtaja vastaa hallituksen linjausten toimeenpanosta ja konsernin johtoryhmän avustuksella valvoo hallituksen päätösten mukaisesti vastuullisuuden toteutumista osana liiketoimintaa. Vastuullisuusasiat ovat konsernin johtoryhmässä talousjohtajan vastuulla.

Vastuullisuusustyötä suunnitellaan, seurataan ja kehitetään 4–6 kertaa vuodessa kokoontuvassa vastuullisuuden ohjausryhmässä. Ohjausryhmää koordinoi SATOn vastuullisuusasiantuntija. Ohjausryhmä valmistelee vastuullisuus työn päällinjat, tavoitetason ja ehdotuksen toimintaohjelmaksi sekä raportoi vastuullisuustavoitteiden edistymisestä neljä kertaa vuodessa konsernin johtoryhmälle. Ryhmä vastaa myös SATOn sisäisestä vastuullisuusviestinnästä yhdessä SATOn viestinnän kanssa, ja valmistelee vastuullisuusasioita koskevat esitykset konsernin johtoryhmän päätettäväksi. Vastuullisuuteen liittyvät käytännön toimenpiteet ja kehitystavoitteet ovat mukana SATOn eri yksiköiden toimintasuunnitelmissa, joita yksiköiden johtajat ja esihenkilöt seuraavat yhdessä vastuullisuuden ohjausryhmän kanssa.

*Vastuullisuus työtämme ohjaavat SATOn strategia, vastuullisuusohjelma ja teemat, jotka olemme arvioineet olennaisiksi sidosryhmädialogin perusteella.*





# SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTelmäSTÄ 2021

## JOHDANTO

SATO Oyj:n (myöh. "SATO" tai "Yhtiö") hallinto perustuu Suomessa noudatettavaan lainsäädäntöön ja SATOn yhtiöjärjestykseen. Lisäksi Yhtiö noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n Hallinnointikoodiin 2020 sisältyviä suosituksia (lukuun ottamatta suosituksessa 22 mainittua, toimitusjohtajan palkitsemista koskevaa menettelyä) ja Yhtiön sisäisiä ohjeita. Hallinnointikoodi on saatavissa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n internetsivuilla [www.cgfinland.fi](http://www.cgfinland.fi).

Koska SATOn osake ei ole julkisen kaupankäynnin kohteena, lainsäädäntö ei edellytä, että SATOlla olisi Hallinnointikoodin 2020 tarkoittamaa palkitsemispolitiikkaa tai palkitsemisraporttia. SATO ei laadi mainittuja asiakirjoja mutta se laatii palkkija palkkioselvityksen Hallinnointikoodin 2015 mukaisesti. SATOn emoyhtiö Fastighets AB Balder on listattu Tukholman pörssissä ja se laatii Ruotsin lainsäädännön ja hallinnointikoodin kulloinkin vaatimat, johdon palkitsemista koskevat ohjeet, politiikat ja raportit, joihin saattaa sisältyä myös SATOn johdon palkitsemista koskevia tietoja.

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

SATO laatii konsernitilinpäätöksen sekä osavuosija puolivuositilinsäilykset kansainvälisten, EU:n hyväksymien IFRS-raportointistandardien mukaisesti.

Hallituksen toimintakertomus ja SATO-konsernin emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön mukaisesti. Ulkopuolinen, riippumaton arvioitsija antaa lausunnon SATOn asunto-omaisuuden arvonnäilytysmenetelmien asianmukaisuudesta ja arvoista.

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

## HALLINNOINTIA KOSKEVAT KUVAUKSET

Yhtiön määräysvalta ja hallinnointi on jaettu yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Toimitusjohtaja toteuttaa operatiivista liiketoimintaa apunaan konsernin johtoryhmä. Sisäisestä tarkastuksesta vastaa hallituksen alainen sisäinen tarkastus ja ulkoisesta tarkastuksesta vastaavat tilintarkastajat.

### Yhtiökokous

Yhtiökokous on SATOn ylin päättävä elin. Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, milloin hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai se osakeyhtiölain mukaan muuten on pidettävä.

Varsinainen yhtiökokous päättää sille osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluvista asioista, joita ovat mm. tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen vahvistaminen sekä taseen osoittaman voiton käyttäminen, vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle sekä hallituksen puheenjohtajan ja jäsenten sekä tilintarkastajan valinta sekä näille

## HALLINNOINTI

### OSAKKEENOMISTAJIEN NIMITYSTOIMIKUNTA

### YHTIÖKOKOUS

Tilin-  
tarkastus

### HALLITUS

Sisäinen  
tarkastus

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta

### TOIMITUSJOHTAJA

Sisäinen  
valvonta,  
Riskien-  
hallinta

Konsernin johtoryhmä

### SISÄPIIRIHALLINTO

### LÄHIPIIRILIIKETOIMET

maksettavien palkkioiden määrääminen. Kokouksessa voidaan käsitellä myös muita osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksessa käsiteltäviä asioita, kuten osakeantia, omien osakkeiden hankkimista ja yhtiöjärjestyksen muuttamista. Kokouksessa käsitellään myös asioita, joita osakkeenomistaja on osakeyhtiölain mukaisesti vaatinut käsiteltäväksi yhtiökokouksessa.

SATOssa on yksi osakesarja. Kukin osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on merkittynä Euroclear Finlandin ylläpitämään osakasluetteloon kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta. Lisäksi osakeyhtiölaissa on hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajia koskevia määräyksiä yhtiökokoukseen osallistumisesta.

Osakkeenomistajien ja yhtiön toimielinten välisen vuorovaikutuksen sekä osakkeenomistajien kyse-lyoikeuden toteuttamiseksi yhtiökokouksessa ovat läsnä toimitusjohtaja, hallituksen puheenjohtaja ja hallituksen jäsenet. Hallituksen jäseneksi ehdolla olevan on oltava läsnä valinnasta päättävässä yhtiökokouksessa.

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.3.2021. Kokoukseen osallistui yhteensä kuusi osakkeenomistajaa, jotka edustivat 35,34 % Yhtiön osakkeista ja äänistä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavissa SATOn internet-sivuilla [www.sato.fi](http://www.sato.fi).

### Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Varsinainen yhtiökokous päätti 3.3.2015 perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ja hyväksyi sille työjärjestyksen. Toimikunnan tehtävänä on valmistella hallituksen kokoonpanoa ja hallituksen jäsenten palkitsemista koskevat ehdotukset varsi-

naiselle yhtiökokoukselle. Toimikunnan työjärjestys on SATOn internet-sivuilla [www.sato.fi](http://www.sato.fi).

Toimikunnan toimikausi alkaa vuosittain lokakuussa, kun suurimmat osakkeenomistajat ovat nimenneet edustajansa ja päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Osakkeenomistajan on nimettävä toimikunnan jäseneksi yhtiöstä riippumaton henkilö.

Osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan kuuluvat SATOn neljän suurimman, arvo-osuusjärjestelmään lokakuun 1. päivänä rekisteröitynä olleen osakkeenomistajan edustajat, jotka hyväksyvät tehtävän. Jos osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan, nimeämisoikeus siirtyy seuraavaksi suurimmalle omistajalle. Yhtiön neljänneksi suurin osakkeenomistaja 1.10.2021, Valtion Eläkerahasto, ei ole käyttänyt nimeämisoikeuttaan, joten nimeämisoikeus on siirtynyt viidenneksi suurimmalle osakkeenomistajalle eli Erkkä Valkilalle.

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

Toimikuntaan ovat kuuluneet seuraavien osakkeenomistajien nimittämät edustajat:

Balder Finska Otas AB:  
(omistus 1.10.2021: 31 127 445 osaketta, 54,8 %)  
Erik Selin, puheenjohtaja,  
Tarkemmat tiedot jäsenestä alla osiossa "Hallitus"

Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (omistus 1.10.2021: 12 811 647 osaketta, 22,6 %)  
Johannus (Hans) Spikker

Tarkemmat tiedot jäsenestä alla osiossa "Hallitus"

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo:  
(omistus 1.10.2021: 7 233 081 osaketta, 12,8 %)  
Hanna Hiidenpalo, kauppätieteiden maisteri, s. 1966  
Sijoitusjohtaja, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo

- Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

Erkkä Valkila  
(omistus 1.10.2021: 385 000 osaketta, 0,7 %)  
Insinööri, s. 1953

### Hallitus

Yhtiökokous valitsee yhtiön hallitukseen viidestä yhdeksään jäsentä ja yhden hallituksen jäsenistä hallituksen puheenjohtajaksi. Hallitus valitsee keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajan. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia Yhtiöstä. Vähintään kahden Yhtiöstä riippumattoman hallituksen jäsenen on oltava riippumattomia myös Yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuuden ja ilmoittaa, ketkä hallituksen jäsenistä on katsottu riippumattomiksi yhtiöstä ja ketkä riippumattomiksi merkittävistä osakkeenomistajista.

Varsinainen yhtiökokous 25.3.2021 valitsi hallitukseen kuusi jäsentä, joista Sharam Rahi valittiin uutena jäsenenä. Muut valitut jäsenet ovat toimineet Yhtiön hallituksen jäseninä myös ennen yhtiökokousta. Kauppätieteiden maisteri Jukka Hienosen tehtävä hallituksen jäsenenä päättyi yhtiökokouksen 25.3.2021. Hallituksen jäsenten osakeomistus on esitetty tilanteen 31.12.2021 mukaisena.

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

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omissa määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- Erik Selin omistaa 10 500 Fastighets AB Balderin B-osaketta. Lisäksi Erik Selinin 100 %:sti omistama Erik Selin Fastigheter AB omistaa 57 200 400 Fastighets AB Balderin B-osaketta ja 8 309 328 A-osaketta, mikä vastaa 36,4 % osakepääomasta ja 49,9 % äänistä. Erik Selin on Fastighets AB Balderin hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja. Fastighets AB Balder on SATO Oyj:n emoyhtiö.

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

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

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

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

Sharam Rahi

s. 1973, varatoimitusjohtaja, Fastighets AB Balder Ruotsin kansalainen

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

Johannus (Hans) Spikker, Economic Geography, University of Amsterdam

s. 1959, Senior Portfolio Manager Real Estate Europe, APG Asset Management, The Netherlands Alankomaiden kansalainen

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

Timo Stenius, diplomi-insinööri

s. 1956, hallitusammattilainen Suomen kansalainen

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

Hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Esa Lagerin.

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

Yhtiön hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä.

Hallituksen tehtävänä on edistää yhtiön ja kaikkien osakkeenomistajien etua.

Vuonna 2021 hallitus kokoontui 11 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 89,4 % hallituksen jäsenistä. Hallituksen jäsenet osallistuvat kokouksiin seuraavasti: Erik Selin 10/11, Jukka Hienonen 2/2, Esa Lager 11/11, Tarja Pääkkönen 10/11, Sharam Rahi 7/9, Johannus (Hans) Spikker 8/11 ja Timo Stenius 11/11.

SATOn hallitus on vahvistanut työjärjestyksen, joka koskee hallituksen tehtäviä, kokouskäytäntöä ja päätöksentekomenettelyä. Työjärjestys on SATOn internet-sivuilla [www.sato.fi](http://www.sato.fi). Päätösasioiden lisäksi hallitukselle annetaan kokouksissa ajankohtaista tietoa konsernin toiminnasta, taloudellisesta asemasta ja riskeistä.

Osakeyhtiölaissa määrättyjen tehtävien lisäksi hallitus päättää asioista, joilla konsernin toiminnan laajuus ja koko huomioon ottaen on huomattavaa merkitystä konsernin toiminnalle. Hallituksen tehtäviin kuuluvat mm.

- konsernin toimintastrategian vahvistaminen ja toteutuksen seuranta
- vuosibudjetin ja toimintasuunnitelman vahvistaminen ja seuranta
- tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sekä osavuosi- ja puolivuosisikatsausten käsitteleminen
- yhtiön osinkopolitiikan ja taloudellisten tavoitteiden vahvistaminen
- riskienhallinnan, sisäisen valvonnan ja sisäisen tarkastuksen järjestäminen ja valvonta
- konsernirahoitusta koskevat päätökset
- merkittävistä investoinneista ja divestoinneista päättäminen.

Lisäksi hallitus nimittää ja erottaa toimitusjohtajan, tarvittaessa tämän sijaisen sekä konsernin johtoryhmän jäsenet ja päättää heidän työ- ja toimeksiantojensa ehdoista sekä palkitsemisjärjestelmistä.

Hallitus arvioi vuosittain toimintaansa ja työtapojaan sisäisenä itsearviointina. Itsearvioinnin tarkoituksena on todeta, miten hallituksen toiminta on vuoden aikana toteutunut, sekä toimia perustana arvioitaessa hallituksen toimintatapaa.

### Hallituksen monimuotoisuus

Hallituksen monimuotoisuus tukee Yhtiön liiketoimintaa, sen kehittämistä ja siten Yhtiön menestystä. Monimuotoisuus vahvistaa hallituksen toimintaa tuomalla esiin eri-ikäisten, eri koulutustaustaisten ja kokemuksen omaavien henkilöiden näkemyksiä Yhtiön kehittämisestä ja liiketoiminnan ohjaamisesta. Monimuotoisuus lisää avointa keskustelua ja vahvistaa hallituksen jäsenten päätöksentekoa.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan valmistellessa yhtiökokoukselle hallituksen jäsenmäärää sekä puheenjohtajaa ja jäseniä koskevaa ehdotusta, sen on huomioitava monimuotoisuuden vaatimus. Valmistelussa on arvioitava Yhtiön kulloisenkin tilanteen hallituksen jäsenten lukumäärälle ja kelpoisuudelle asettamat vaatimukset sekä mm. hallituksen jäsenten kokemusta, SATOn liiketoiminnan tuntemusta, jäsenten koulutusta sekä ikä- ja sukupuolijakaumaa. Hallituksen jäsenellä tulee olla mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa hallitustyöskentelyyn. Hallituksen jäsenmäärän tulee olla riittävä. Hallituksen jäsenillä tulee olla erilaisia osaamisia, jotka tukevat Yhtiön kulloisenkin strategisten tavoitteiden toteutumista. Hallituksen tehtävänä on myös tukea yhtiön johtoa ja keskustella sen kanssa monelta eri näkökannalta.

SATOn hallituksen kokoonpanossa on toteutettu monimuotoisuuden vaatimuksia. Hallituksen jäsenillä on toisiaan täydentävää ja tukevaa kokemusta ja koulutusta. Hallituksen jäsenillä on tutkinto tekniikan alalta, kauppa- tai liiketaloustieteestä tai oikeustieteestä. Hallituksen jäsenillä on kokemusta merkittävien yhtiöiden johtotehtävistä ja hallituksen jäsenen tehtävistä myös kansainvälisesti toimivissa yrityksissä. Hallituksessa onkin edustettuna laaja asutussijoituksen, rahoituksen ja kuluttajaliiketoiminnan asiantuntemus. Hallituksessa on edustettuna kumpaakin sukupuolta (yksi nainen ja viisi miestä) ja hallituksen jäsenet ovat iältään 54–65-vuotiaita. Hallituksen jäsenten toimikausi on kestänyt keskimäärin kuusi vuotta.

### Hallituksen valiokunnat

Hallitus asettaa vuosittain yhtiökokouksen jälkeen pidettävässä järjestäytymiskokouksessa nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan, jonka muodostavat hallituksen keskuudestaan valitsemat kolme-viisi jäsentä. Yksi valiokunnan jäsenistä toimii sen puheenjohtajana.

Hallitus vahvistaa kulloistenkin valiokuntien työjärjestykset. Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa. Niiden tehtävänä on valmistella asioita hallituksen ja yhtiökokouksen päätettäväksi ja ne raportoivat toimistaan jatkuvasti hallitukselle. Työjärjestykset ovat nähtävillä SATOn internet-sivuilla [www.sato.fi](http://www.sato.fi).

Nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluivat vuonna 2021 puheenjohtajana Erik Selin ja jäseninä Jukka Hienonen (25.3.2021 saakka), Tarja Pääkkönen ja Johannus (Hans) Spikker (25.3.2021 alkaen). Kaikki jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä sekä Tarja Pääkkönen lisäksi riippumaton merkittävistä osak-

keenomistajista. Valiokunnan jäsenet osallistuivat kaikkiin valiokunnan kokouksiin, yhteensä neljä kokousta.

### Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja vastaa konsernin liiketoiminnan johtamisesta, suunnittelusta ja tavoitteiden toteutumisesta. Hän vastaa asioiden valmistelusta hallituksen käsiteltäviksi ja hallituksen päätösten täytäntöönpanosta. Toimitusjohtaja vastaa yhtiön juoksevan hallinnon hoitamisesta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja toimii konsernin johtoryhmän puheenjohtajana.

Hallitus nimittää ja vapauttaa yhtiön toimitusjohtajan tehtävästään.

SATOn toimitusjohtajana on 18.12.2020 alkaen toiminut diplomi-insinööri Antti Aarnio (s. 1972).

### Konsernin johtoryhmä

Johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä päätöksenteossa. Johtoryhmä käsittelee kaikki konsernijohtamisen kannalta keskeiset asiat kuten strategiaan, budjetointiin, investointeihin, toiminnan suunnitteluun ja taloudelliseen raportointiin liittyvät asiat. Johtoryhmän tehtäviin kuuluu toimitusjohtajan johdolla panna täytäntöön hallituksen päätökset. Johtoryhmällä ei ole lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvaa toimivaltaa, vaan se toimii toimitusjohtajaa avustavana elimenä. Johtoryhmän jäsenten osakeomistus on esitetty tilanteen 31.12.2021 mukaisena.

Konsernin johtoryhmään kuuluivat 31.12.2021

Antti Aarnio toimitusjohtaja,  
johtoryhmän puheenjohtaja  
samanaikaisesti johtaja, asuntoliiketoiminta  
s. 1972, diplomi-insinööri

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

Markku Honkasalo talousjohtaja  
s. 1964, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari, eMBA

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

Johtoryhmä on kokoontunut viikoittain, yhteensä 43 kertaa. Johtoryhmän kokouksiin on osallistunut lisäksi investoinneista vastaava johtaja, kaupallinen johtaja, lakiasiainjohtaja, henkilöstöjohtaja sekä digitaalisista palveluista vastaava johtaja (CDO). Johtoryhmän painopistealueina olivat vuonna 2021 edelleen koronaviruspandemiaan liittyvät asiat: kustannustehokkuus ja vuokrausaste, asukastytyväisyyden parantaminen sekä digitaalisen toimintaympäristön kehittäminen. Lisäksi liiketoiminnan eri osa-alueilla sekä taloudessa toimivat johtoryhmät, joiden vastuulla on oman toimialueen seuranta, kehittäminen ja valvonta.

SATOn hallitus on 9.12.2021 nimennyt johtoryhmän uusiksi jäseniksi 1.1.2022 alkaen seuraavat henkilöt:

- rakennusinsinööri Arto Aalto, johtaja, investoinnit;
- MBA Janne Ojalehto, kaupallinen johtaja; ja
- filosofian maisteri Elina Vaurasalo, johtaja, asuntoliiketoiminta.

### KUVAUKSET SISÄISEN VALVONNAN MENETTELYTAVOISTA JA RISKIEN-HALLINNAN JÄRJESTELMIEN PÄÄPIIRTEISTÄ

#### Riskienhallinnan yleiskuvas

SATOn riskienhallinta perustuu strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin sisältyvään riskiarviointiin, joka kattaa myös taloudellisen raportointiprosessin riskit. Riskiarviointiin sisältyy toimenpiteet riskien minimoimiseksi. Liiketoimintariskejä ovat strategiset ja operatiiviset riskit sekä rahoitus- ja markkinariskit. Vuonna 2021 ovat erityisen tarkastelun kohteena olleet tietojärjestelmien ja ohjelmistojen kehitysprojehtiin liittyvien riskien seuranta ja niiden hallinta.

Vastuu riskienhallinnan järjestämisestä ja valvonnasta kuuluu yhtiön hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Sisäinen tarkastus ja sisäinen valvonta tehostavat hallituksen valvontatehtävän hoitoa.

#### Sisäinen valvonta

Sisäisen valvonnan tavoitteena on osaltaan varmistaa, että konsernin toiminta on tehokasta, tulokselista ja luotettavaa ja että lainsäädäntöä ja muita säännöksiä noudatetaan. Niiden lisäksi toimintaa ohjaavat SATOn sisäiset ohjeet, kuten Code of Conduct -ohje. SATO pyrkii varmistamaan, että jokainen satolainen on perehtynyt omaan työhönsä liittyviin määräyksiin ja periaatteisiin ja noudattaa niitä. SATO järjestää sisäistä ohjeistoa koskevaa koulutusta säännöllisesti ja se sisältyy olennaisena osana perehdytykseen.

Konsernin sisäisen valvonnan järjestelmät toimivat mm. sen todentamiseksi, että Yhtiön julkistamat taloudelliset raportit antavat olennaisesti oikeat tiedot konsernin taloudellisesta tilasta. Konserni

on määritellyt sen toiminnan keskeisille alueille konserninlaajuisesti noudatettavat periaatteet ja politiikat, jotka muodostavat perustan sisäiselle valvonnalle. Jokaisella liiketoiminta-alueella on oma controller-toimintonsa, joka varmistaa, että taloudellinen raportointi vastaa määräyksiä ja konsernin ohjeita.

Vastuu sisäisen valvonnan järjestämisestä kuuluu hallitukselle ja sen päätökset toimeenpanevalla toimitusjohtajalle. Hallituksen jäsenille toimitetaan säännöllisesti konsernin taloudellista tilannetta ja toimintaympäristöä käsittelevä raportti. Hallitus seuraa sisäisen valvonnan tehokkuutta ja taloudellisen raportoinnin oikeellisuutta. Vastuu sisäisen valvonnan suorittamisesta kuuluu koko konsernin toimintaorganisaatiolle siten, että kukin konsernin työntekijä vastaa aina vastuualueensa valvonnasta esimiehelleen.

Taloudellisen raportointiprosessin sisällöstä ja ohjeiden noudattamisesta vastaa konsernin taloushallinto. Konsernin taloudellisessa raportointiprosessissa noudatetaan konsernin toimintaohjeita ja prosessikuvauksia sekä suoritetaan raportoinnin laatua varmistavat kontrollitoimenpiteet. Raportointiprosessin kontrollit on määritelty kontrolliriskimatriisin perusteella. Kontrollit ovat tyypiltään esimerkiksi järjestelmäkontroleja, täsmäytyksiä, johdon tai muun tahon suorittamia tarkastuksia tai toimenpiteitä. Kontrolleille on määritelty vastuutahot, jotka vastaavat kontrollien toteutuksesta ja tehokkuudesta.

Tilinpäätösstandardien seuranta ja soveltaminen on keskitetty konsernin taloushallintoon, joka ylläpitää taloudellista raportointia koskevia toimintaohjeita, prosessikuvauksia, laskentamanuaaleja ja kontrollimekanismikuvauksia sekä huolehtii nii-

hin liittyvästä sisäisestä tiedottamisesta. Konsernin taloushallinto myös valvoo näiden ohjeiden ja menettelytapojen noudattamista. Budjetointi- ja raportointiprosessien valvonta perustuu konsernin raportointiperiaatteisiin, joiden määrittämisestä ja keskitetystä ylläpidosta vastaa konsernin taloushallinto. Periaatteita sovelletaan yhdenmukaisesti koko konsernissa ja käytössä on yhdenmukainen konserniraportointijärjestelmä.

Rahoitusriskien hallinnassa noudatetaan SATOn hallituksen vahvistamaa konsernin rahoituspolitiikkaa.

SATOn tietohallinto seuraa liiketoimintayksiköiden kanssa tietoturvan toteutumista organisaatiossa tietoturvallisuuden hallintamallilla. Tietoturva SATOssa on riskilähtöistä ja sitä valvoo ohjausryhmä. Tietojärjestelmien käyttöä valvotaan mm. tietoturva-auditoinnein.

## MUUT CG-SELVITYKSESSÄ ANNETTAVAT TIEDOT

### Sisäinen tarkastus

Sisäisellä tarkastuksella tehostetaan hallitukselle kuuluvan valvontavelvollisuuden hoitamista. Sisäinen tarkastus toimii hallituksen hyväksymän vuosisuunnitelman mukaisesti. Tarkastuskohteet valitaan konsernin strategisten tavoitteiden, arviotujen riskien sekä painopistealueiden mukaisesti. Vuonna 2021 sisäinen tarkastus suoritti kaksi laajaa tarkastusta.

Sisäinen tarkastus arvioi riippumattomasti ja systemaattisesti konsernin johtamis- ja hallinnointijärjestelmien sekä liiketoimintaprosessien ja riskienhallinnan toimivuutta, tehokkuutta ja tarkoituksenmukaisuutta. Sisäinen tarkastus antaa

raporteissaan suosituksia järjestelmien ja prosessien kehittämiseksi.

Sisäisen tarkastuksen tavoitteena on antaa kohtuullinen varmuus taloudellisen ja toiminnallisen raportoinnin oikeellisuudesta, Yhtiön omaisuuden asianmukaisesta hoidosta sekä toiminnan lainmukaisuudesta. Lisäksi sisäinen tarkastus pyrkii toiminnallaan edistämään riskienhallinnan kehittymistä. Sisäisestä tarkastuksesta vastaava raportoi hallinnollisesti talousjohtajalle ja sisäisen tarkastuksen havainnoista toimitusjohtajalle sekä hallitukselle.

### Lähipiiriliiketoimet

Yhtiön lähipiiriohjeessa tarkemmin määritellyt henkilöt ovat velvollisia kirjallisesti ilmoittamaan lähipiiriliiketoimet Yhtiölle.

Ilmoitus on toimitettava hyväksyttäväksi ennen lähipiiriliiketoimeen ryhtymistä. Ilmoitetun lähipiiritoimen hyväksymisestä päättää hallitus, mikäli kyseessä on merkittävä lähipiiritoimi. SATOn säännölliseen liiketoimintaan kuuluvien tai merkitykseltään pienten, arvoltaan alle 10 000 euron arvoisten lähipiiritoimien hyväksymisestä päättää hallituksen puheenjohtaja, toimitusjohtaja tai talousjohtaja. Päätöksenteossa noudatetaan esteellisyysäännöksiä. Lupaa ei kuitenkaan tarvita tavanomaisten, asunnon vuokrausta koskevien sopimusten tekemiseen.

Päätösharkinnassa otetaan huomioon lähipiirisuhteen läheisyys sekä liiketoimen suuruus, mahdollinen poikkeaminen markkinoilla noudatettavista ehdoista, kuuluminen SATO-konsernin päivittäiseen liiketoimintaan ja liiketaloudellisten perusteiden olemassaolo sekä hyväksyttävyyys SATO-konsernin kannalta.

### Sisäpiirihallinto

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

Sisäpiiriohje sisältää muun muassa kaupankäyntiä SATOn rahoitusvälineillä koskevat ohjeet. SATOssa ei ole pysyviä sisäpiiriläisiä eikä SATO ylläpidä pysyviä sisäpiiriläisiä koskevaa sisäpiirilueteloa. Hankekohtainen sisäpiiriluetelo perustetaan toimitusjohtajan tai hänen estyneenä ollessaan talousjohtajan päätöksellä. Sisäpiirintietoa on erityisesti kaikki sellainen tieto, joka koskee SATO Oyj:n ja SATO-konsernin kykyä vastata joukkovelkakirjalainoihin liittyvistä sitoumuksistaan.

Markkinoiden väärinkäyttöasetuksen mukaisia johtotehtävissä toimivia henkilöitä ovat SATOssa SATOn hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja. SATO ylläpitää luetteloa heistä ja heidän MAR:n mukaiseen lähipiiriinsä kuuluvista. SATOn johtohenkilöt eivät saa käydä kauppaa SATOn rahoitusvälineillä suljetun ajanjakson aikana, joka alkaa 30 päivää ennen SATOn tilinpäätöksen tai osavuosikatsauksen julkistamista ja päättyy julkistamispäivän päätyessä. Suljetun ajanjakson aikana myöskään henkilöt, jotka osallistuvat tilinpäätöksen tai osavuosikatsauksen ja sen julkistamisen valmisteluun, eivät saa käydä kauppaa SATOn rahoitusvälineillä. Näistä henkilöistä ylläpidetään erillistä rekisteriä. Johtotehtävissä toimivien ja heidän MAR:n mukaiseen lähipiiriin kuuluvien on ilmoitettava SATOLle ja Finanssivalvonalle SATOn rahoitusvälineillä tekemistään liiketoimista kolmen työpäivän kuluessa liiketoimesta.

### Tilintarkastus

Varsinainen yhtiökokous valitsee yhtiölle yhden tilintarkastajan, jonka on oltava Patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastusvalvonnan hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi on tilikausi ja hänen tehtävänsä päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Tilintarkastajana tilikaudella 1.1.–31.12.2021 toimi Deloitte Oy päävastuullisena tilintarkastajana ajalla 1–5/2021 KTM Eero Lumme, KHT ja ajalla 6–12/2021 Aleksi Martamo, KHT. Tilintarkastuksessa tarkastetaan Yhtiön ja konsernin kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto.

Vuonna 2021 tilintarkastajalle Deloitte Oy:lle maksettiin tilintarkastuspalkkioina 239 855,94 euroa, muina tilintarkastukseen liittyvinä toimeksiantoina 10 448,80 euroa sekä muina neuvontapalveluina 2 121,60 euroa (mukaan lukien kaikki samaan konserniin tai ketjuun kuuluvat yhtiöt).

# PALKKA- JA PALKKIOSELVITYS 2021

## SATON HALLITUKSEN JÄSENET

### Päätöksentekojärjestys

SATO Oyj:n (myöh. "SATO") hallituksen jäsenille maksettavista palkkioista päättävät osakkeenomistajat varsinaisessa yhtiökokouksessa. Palkkioita koskevan ehdotuksen valmistelee osakkeenomistajien nimitystoimikunta hallituksen jäsenten valintaa koskevan ehdotuksen yhteydessä. Nimitystoimikunnan muodostavat SATOn neljän suurimman arvo-osuusjärjestelmään lokakuun 1. päivänä rekisteröidyn osakkeenomistajan edustajat, jotka osakkeenomistajat hyväksyvät tehtävän.

SATOn varsinainen yhtiökokous 25.3.2021 päätti, että yhtiökokouksen päättyessä alkavalta ja vuoden 2022 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä päättyvältä toimikaudelta maksetaan seuraavat vuosipalkkiot:

- hallituksen puheenjohtajalle 36 000 euroa
- hallituksen varapuheenjohtajalle 22 000 euroa
- muille hallituksen jäsenille kullekin 18 000 euroa.

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

### Vuonna 2021 hallituksen jäsenille maksetut palkkiot

Tilikaudella 1.1.–31.12.2021 SATOn hallituksen jäsenille maksettiin seuraavat palkkiot:

|                                                                |          |
|----------------------------------------------------------------|----------|
| Erik Selin, hallituksen puheenjohtaja                          | 43 000 € |
| Jukka Hienonen, hallituksen varapuheenjohtaja (25.3.2021 asti) | 9 028 €  |
| Esa Lager, hallituksen varapuheenjohtaja (25.3.2021 alkaen)    | 26 222 € |
| Tarja Pääkkönen                                                | 25 500 € |
| Sharam Rahi, (hallituksen jäsen 25.3.2021 alkaen)              | 15 450 € |
| Johannus (Hans) Spikker                                        | 23 500 € |
| Timo Stenius                                                   | 23 500 € |

Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot vuonna 2021 olivat yhteensä 166 500 euroa. Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu palkkioina osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

### TOIMITUSJOHTAJA JA KONSERNIN MUU JOHTO

#### Päätöksentekojärjestys

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

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

### Toimitusjohtajan toimitusjohtajana

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

Toimitusjohtajan irtisanoessa toimitusjohtajana irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli SATO irtisano toimitusjohtajana, Aarniolla on oikeus kuuden kuukauden irtisanomisaajan palkkaan sekä kuuden kuukauden palkkaa vastaavaan erokorvaukseen.

### PALKITSEMISJÄRJESTELMÄT

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

SATOssa on seuraava, vuotta 2021 koskeva palkitsemisjärjestelmä:

Konsernin johtoryhmän jäsenet sekä erikseen nimetyt konsernin avainhenkilöt ovat vuosipal-

kitsemisjärjestelmän piirissä. Palkitsemisjärjestelmä vuodelta 2021 sisältää sekä konsernitason tavoitteet (60 %) että henkilökohtaiset tavoitteet (40 %). Tulospalkkion maksu edellyttää kaikkien konsernitason tavoitteiden alarajan saavuttamista.

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

### TOIMITUSJOHTAJALLE VUONNA 2021 MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT

Toimitusjohtaja Antti Aarniolle maksettiin palkkana 329 588 euroa, josta rahapalkan osuus oli 320 053 euroa ja luontoisetujen osuus 9 635 euroa. Tulospalkkiona hänelle maksettiin 53 676 euroa.

# HALLITUS



## ERIK SELIN

s. 1967, ekonomi, toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen, Fastighets Ab Balder, hallituksessa vuodesta 2015, hallituksen puheenjohtaja 3/2016 alkaen, riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

### Keskeinen työkokemus

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

### Keskeisimmät luottamustehtävät

Skandrenting AB: hallituksen puheenjohtaja  
Collector AB: hallituksen jäsen  
Collector Bank AB: hallituksen jäsen  
Västsvenska Handelskammaren: hallituksen jäsen  
Hexatronic Scandinavia AB: hallituksen jäsen  
Hedin Bil: hallituksen jäsen  
Ernström & Co: hallituksen jäsen



## ESA LAGER

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

### Keskeinen työkokemus

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

### Keskeiset luottamustehtävät

Ilkka-Yhtymä Oyj: hallituksen varapuheenjohtaja  
Alma Media Oyj: hallituksen jäsen  
Stockmann Oyj: hallituksen jäsen  
GRK Infra Oy: hallituksen jäsen



## TARJA PÄÄKKÖNEN

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

### Keskeinen työkokemus

Boardman Oy:n partneri, 2010–  
Boardman Oy:n partneri ja hallituksen puheenjohtaja, Brand Compass Group, 2010–2019  
Itella Oyj: konsernin myynti- ja markkinointiyksikön johtaja ja johtokunnan jäsen 2005–2010  
Nokia Oyj: Nokia Mobile Phones -johtoryhmän jäsen ja useat globaalit Senior Vice President -tasoiset johtotehtävät Euroopassa, USAssa ja Aasiassa 1994–2004  
Mecrator Oy (PwC): Management Consultant 1992–1994  
Kienbaum KmbH, Saksa: Management Consultant 1990–1992

### Keskeiset luottamustehtävät

Panostaja Oyj: hallituksen jäsen  
United Bankers Oyj: hallituksen jäsen ja palkitsemisvaliokunnan jäsen  
YLVA: hallituksen jäsen ja palkitsemisvaliokunnan jäsen  
GRK Infra Oy: hallituksen jäsen  
Qentinel Oy: hallituksen jäsen 7.9.2021 asti  
Andiata Oy: Advisor Board, puheenjohtaja





### SHARAM RAHI

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

#### Keskeinen työkokemus

Fastighets AB Balder, varatoimitusjohtaja 2005 alkaen

#### Keskeisimmät luottamustehtävät

Hallituksen jäsen useissa Balder-konserniin kuuluvissa yhtiöissä  
AMA Group I Borås AB: Hallituksen jäsen



### JOHANNUS (HANS) SPIKKER

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

#### Keskeinen työkokemus

Senior Portfolio Manager Real Estate, APG Asset Management, vuodesta 2007  
Senior Portfolio Manager Real Estate, Structured Investments, Pensionfund PGGM, 1997–2007  
Asset manager German real estate, SPP Investment Management, 1994–1997  
Property manager commercial real estate Germany, Shell Pensionfund 1991–1994  
Market researcher MAB Groep BV, a Dutch property development company, 1986–1991

#### Keskeisimmät luottamustehtävät

–



### TIMO STENIUS

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

#### Keskeinen työkokemus

Toiminut Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elon kiinteistösijoituksista ja kaikista listaamattomista sijoituksista vastaavana johtajana 2014–2020. Toiminut vuodesta 1990 kiinteistösijoittamisen ja -kehittämisen tehtävissä pörssiyritys Polar Yhtymä Oyj:ssä sekä Polar Kiinteistöt Oyj:ssä johtoryhmän jäsenenä ja vuodesta 2001 Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennian kiinteistösijoituksista, yritysrahoituksesta ja omanpääomanehtoisista sijoituksista vastaavana sijoitusjohtajana.  
Vuosina 1982–1988 lisäksi toiminut Neuvostoliittoon suuntautuvissa projektivientitehtävissä Finn-Stroi Oy:ssä.

#### Keskeiset luottamustehtävät

S-Pankin Kiinteistöt Oy: hallituksen jäsen  
Tyvene Oy: hallituksen puheenjohtaja  
Avara Oy: hallituksen varapuheenjohtaja

## JOHTORYHMÄ



### ANTTI AARNIO

toimitusjohtaja  
s. 1972, diplomi-insinööri  
satolainen vuodesta 2000

#### Keskeinen työkokemus

SATO Oyj: liiketoimintajohtaja/asuntoliiketoiminta 2020–2021, liiketoimintajohtaja/asuntoliiketoiminta ja investoinnit 2016–2020, yksikönjohtaja, Investoinnit ja realisoinnit, Helsingin seutu ja Pietari 2010–2016  
Nordic Real Estate Partners Oy: Asuntosijoitus ja sijoitusten hallinta / toimitusjohtaja Minun Koti -yhtiöt 2007–2009

SATO Oyj: Asuntosijoitus, yksikönjohtaja, SATO asunnot 2006–2007, kiinteistöpäällikkö 2004–2006, isännöitsijä/manageri 2003–2004, projekti-insinööri 2002–2003, hallinnollinen isännöitsijä 2000–2001

#### Keskeisimmät luottamustehtävät

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

#### SATOn osakeomistus

–



### ARTO AALTO

liiketoimintajohtaja, investoinnit  
s. 1966, RI  
satolainen vuodesta 2002

#### Keskeinen työkokemus

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

#### Keskeisimmät luottamustehtävät

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen  
Rakli ry: Rakennuttamisen johtoryhmän jäsen

#### SATOn osakeomistus

–



### MARKKU HONKASALO

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

#### Keskeinen työkokemus

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

#### Keskeisimmät luottamustehtävät

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen

#### SATOn osakeomistus

–

**JANNE OJALEHTO**

kaupallinen johtaja  
s. 1982, MBA  
satolainen vuodesta 2018

**Keskeinen työkokemus**

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

**SATOn osakeomistus**

–

**ELINA VAURASALO**

liiketoimintajohtaja, asuntoliiketoiminta  
s. 1974, FM  
satolainen vuodesta 2017

**Keskeinen työkokemus**

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

**Keskeisimmät luottamustehtävät**

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen  
Rakli: Asunnot-johtoryhmän jäsen

**SATOn osakeomistus**

–

sato

[asiakaspalvelu@sato.fi](mailto:asiakaspalvelu@sato.fi)

p. 020 334 443

[sato.fi](http://sato.fi)

