

Esitysmateriaali 8.5.2026 | Antti Aarnio, toimitusjohtaja

# Osavuosisikatsaus 1–3 2026

sato

# Esityksen sisältö

- SATO yhtiönä
- Toimintaympäristö
- Yhteenveto 1–3 2026 (1–3 2025)
- Vuosineljänneksen kohokohdat
- Omistus pohja
- Näkymät



# SATO yhtiönä

# SATO yhtiönä

Olemme yksi Suomen suurimmista vuokranantajista. Meillä on lähes 27 500 vuokrakotia.

SATOkodeissa asuu noin 47 000 asukasta Helsingin, Turun ja Tampereen seuduilla.

SATOssa työskentelee noin 300 asumisen asiantuntijaa.

Investoimme vuokra-asuntoihin hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle.

Taloudellinen vuokrausasteemme oli 1-3/2026 95,3 %.

SATOn liikevaihto oli 1-3/2026 80,1 milj. euroa.

Sijoituskiinteistöjemme arvo on noin viisi miljardia euroa.

# SATOn strategia

## Asiakaskokemus

– asiakasta lähellä

## Vastuullisuus ja kestävä asuminen

– kotitaloja, jotka  
kestävät aikaa

## Satolaiset

– edelläkävijöinä,  
myös  
ylihuomenna

## SATOn arvot



Ihminen ihmiselle



Rima rohkeasti  
korkealle



Yhdessä  
onnistumisen ilo

# SATOn kasvu jatkuu

# Toimintaympäristö

- Lähi-idän konfliktin aiheuttama epävarmuus sekä edelleen jatkuva Ukrainan sota hidastavat Suomen talouden kasvua.
- Iranin sota on nostanut voimakkaasti öljyn hintaa ja pelkoa inflaation kiihtymisestä. Korkomarkkinat ovat reagoineet tilanteeseen hermostuneesti ja erityisesti pitkät viitekorot ovat nousseet.
- Kuluttajien luottamus oli maaliskuussa alimmillaan sitten huhtikuun 2024. Arviot oman talouden nykytilasta sekä odotukset omasta ja Suomen taloudesta olivat erittäin huonot ja arviot työttömyydestä pysyivät synkkinä.
- Suomen Pankin ennusteen mukaan vuonna 2026 työttömyysasteen arvioidaan olevan 10,2 prosenttia.
- Maksuhäiriöisten kuluttajien määrä kasvoi edelleen, mutta kasvuvauhti heikkenee.
- Asuntojen ylitarjonta ja kova kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkuvat edelleen erityisesti suurissa kasvukeskuksissa.
- Pääkaupunkiseudulle valmistui viime vuoden aikana yhä noin 3 400 uutta vuokra-asuntoa, joista noin 60 % oli valtion tukemaa tuotantoa. Tuetun asuntotuotannon leikkaukset tasapainottavat jatkossa kysynnän ja tarjonnan epäsuhtaa.
- Kaupungistuminen jatkuu vahvana Suomen kasvukeskuksissa. Asuntokuntien määrä kuitenkin laskee vuoden 2025 aikana ja muutos edelliseen vuoteen verrattuna oli merkittävä.

# Yhteenveto I–3 2026

I.I.–31.3.2026 (I.I.–31.3.2025)

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



# SATOn kasvu jatkuu

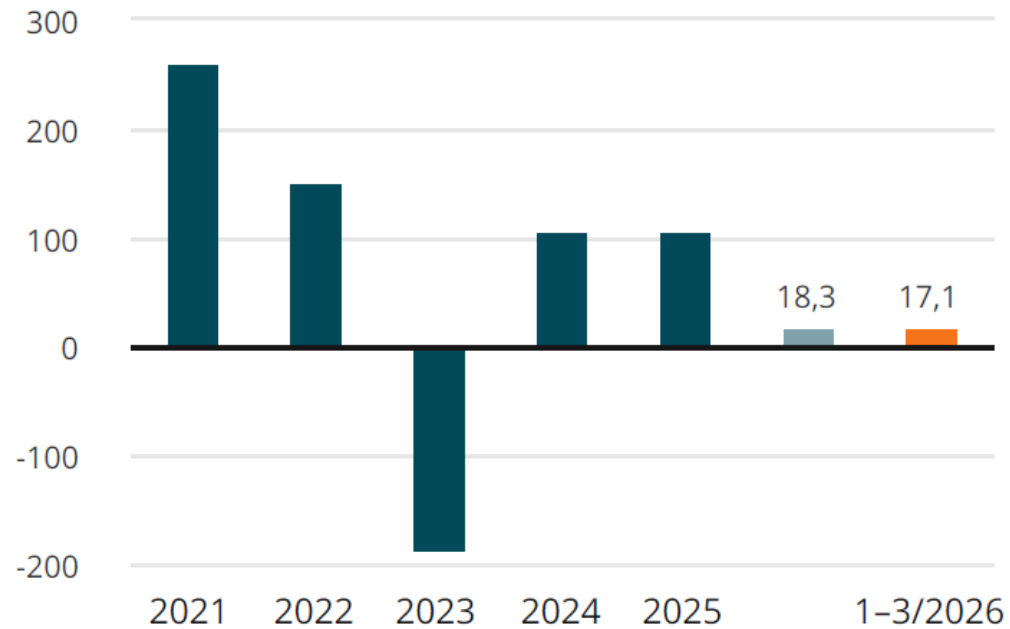
## Vuosineljänneksen kohokohdat

- Investoimme maaliskuun lopussa 602 vuokra-asuntoon, joiden taloudellinen vuokrausaste oli viime vuonna yli 97 %.
- Asuntoportfoliomme taloudellinen vuokrausaste koheni vuoden takaiseen verrattuna ja keskineliövuokrat nousivat.
- Liikevaihtomme kasvoi katsauskaudella vuoden takaiseen verrattuna ja oli 80,1 miljoonaa euroa (77,2). Nettovuokratuotto kuitenkin heikkeni pääosin vertailukautta korkeampien lämmityskustannusten vuoksi.
- Markkinaehtoisten vuokra-asuntojen rakentaminen on edelleen historiallisen alhaisella tasolla. Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto on pitkittänyt ylitarjontatilannetta.
- Asiakkaamme arvostavat vuokrauksen sujuvuutta ja satolaisten henkilökohtaista palvelua. SATOn kohtaamismittarin lukemat olivat vuosineljänneksen lopussa 4,23/5 (r12).
- Satolaisten työtyytyväisyys koheni entisestään. Tuoreessa henkilöstökyselyssä SATOn eNPS oli 67 (63,5).



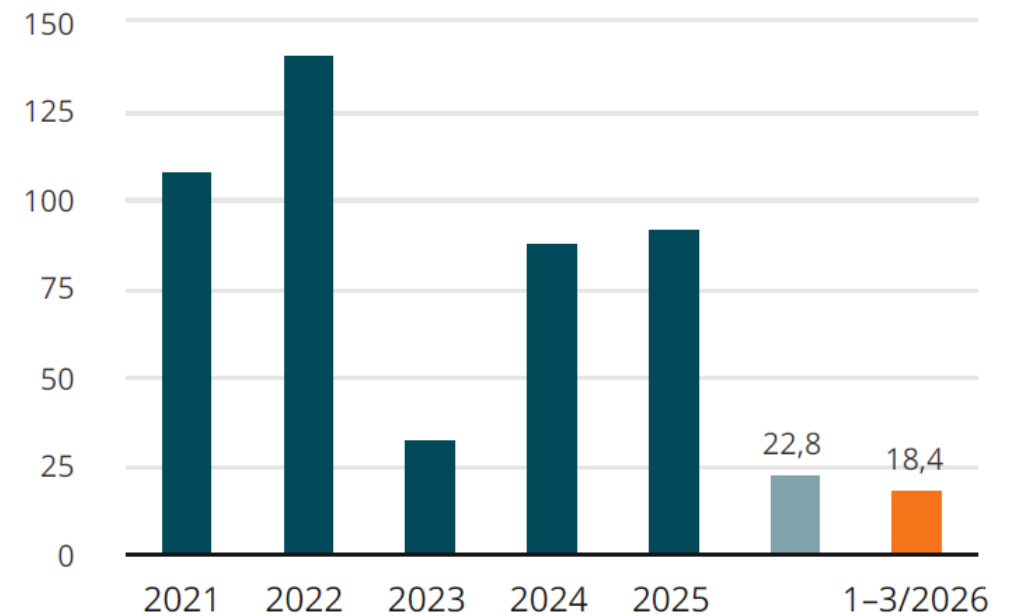
# Tulos ja kassavirta

Tulos ennen veroja, milj. €



■ 2025 vertailu

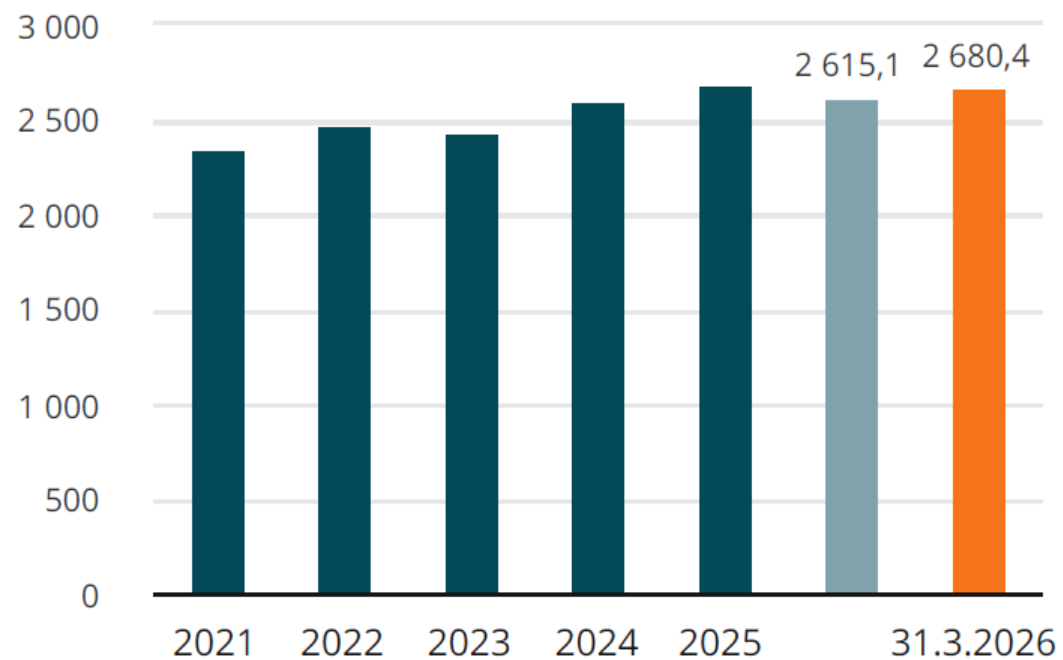
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



■ 2025 vertailu

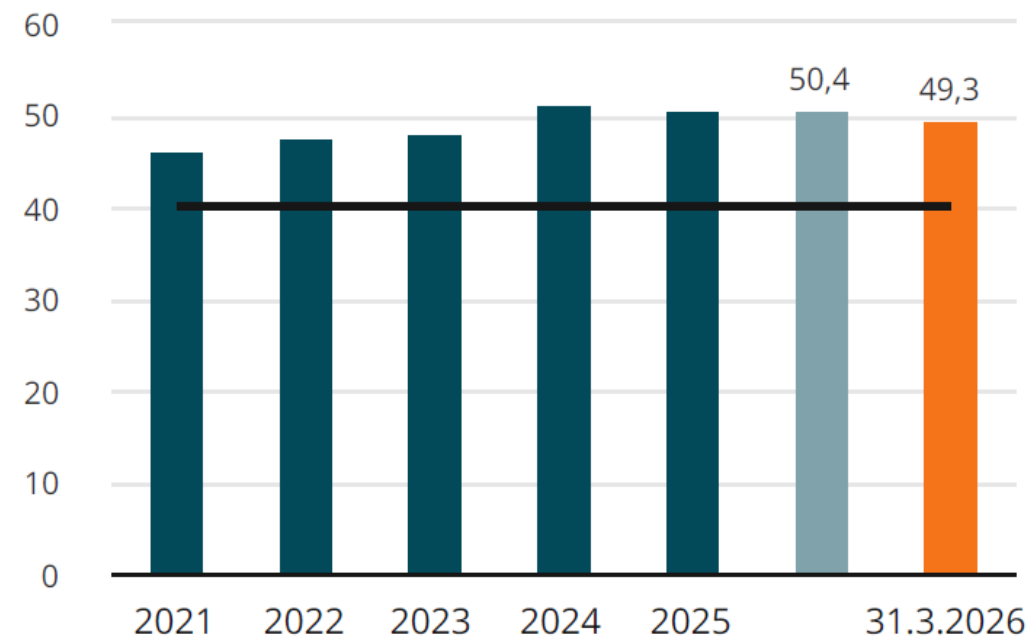
# Taloudellinen asema

Oma pääoma, milj. €



■ 2025 vertailu

Omavaraisuusaste, %

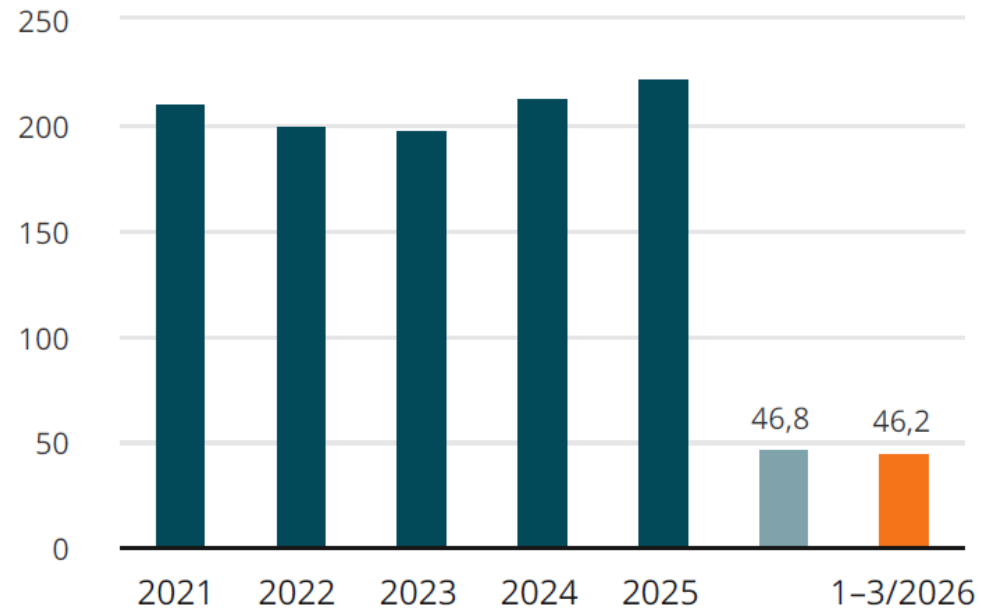


Tavoite > 40 %

■ 2025 vertailu

# Vuokratuotto

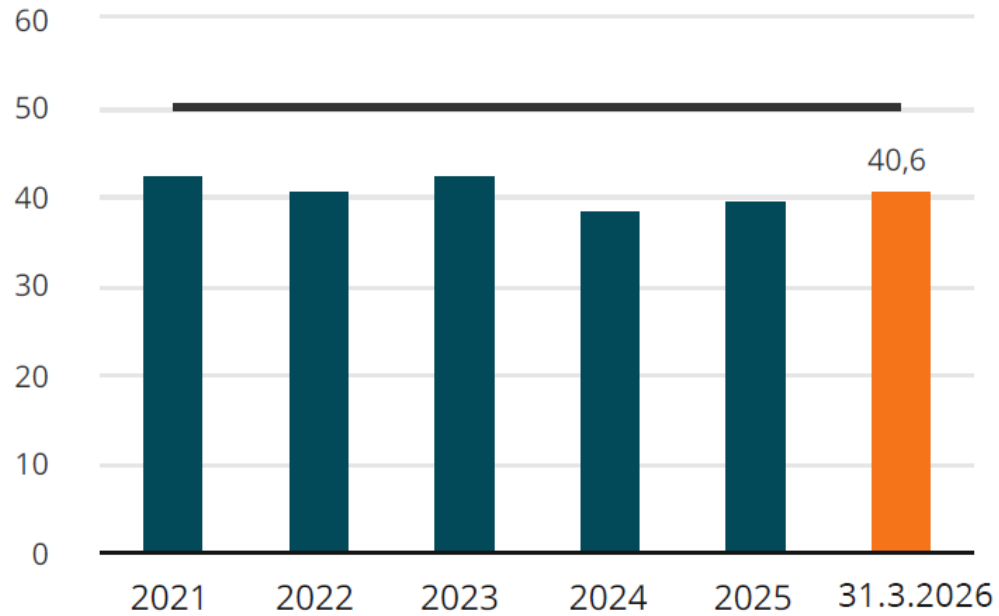
Nettovuokratuotto, milj. €



■ 2025 vertailu

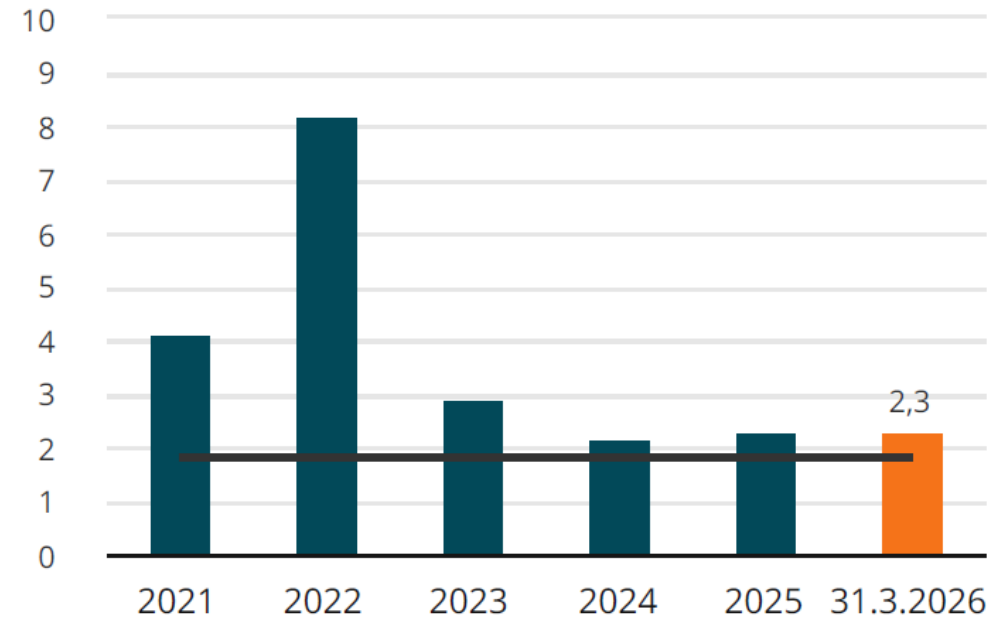
# Rahoitus

## Luototusaste, %



Tavoite < 50 %

## Korkokatekerroin (RI2)



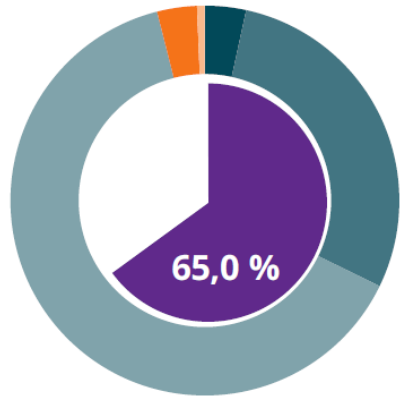
Tavoite > 1,8x

\* Tunnusluku on laskettu rullaavasti 12 kuukauden ajalta.

# Laaja rahoituspohja

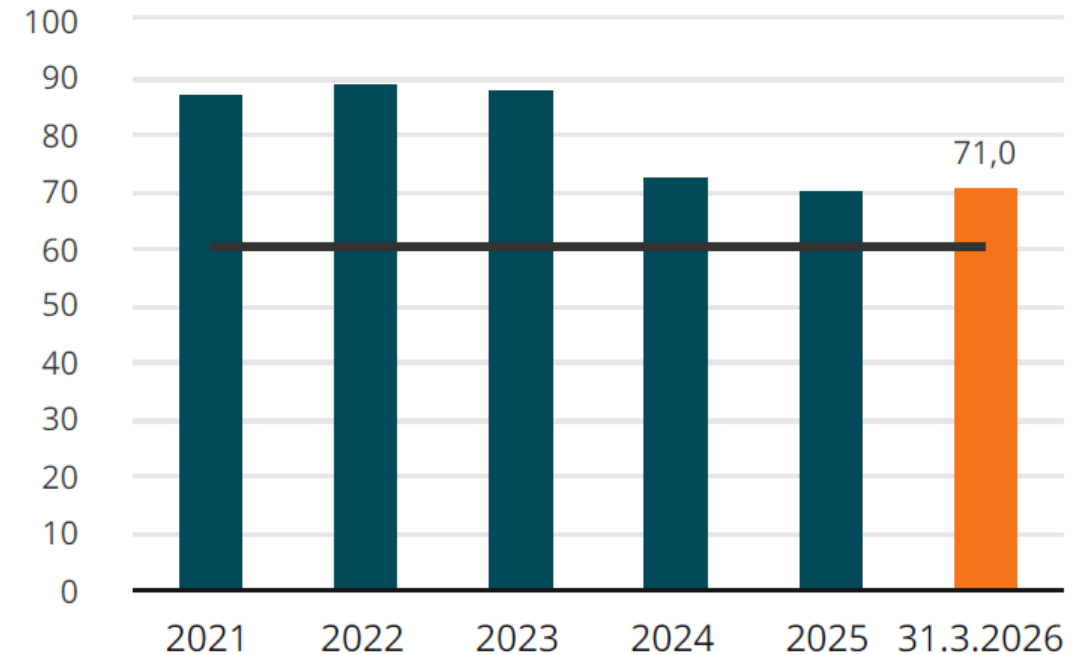
## Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.3.2026

yht. 2 255,1 milj. €



- Yritystodistukset 77,0
- Joukkovelkakirjalainat 650,0
- Pankkilainat 1 438,7
- Korkotukilainat 74,7
- Aravalainat 14,6
- 65,0 % velkasalkusta reaalivakuudetonta

## Reaalivakuuksista vapaa omaisuus

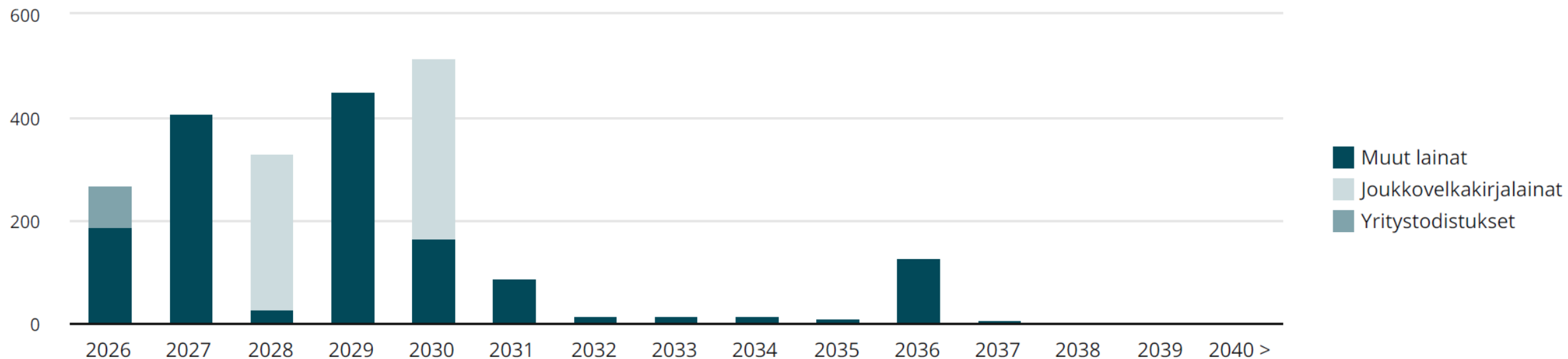


Tavoite  $\geq 60$  %

\* Ei sisällä nostamattomia luottolimiittejä.

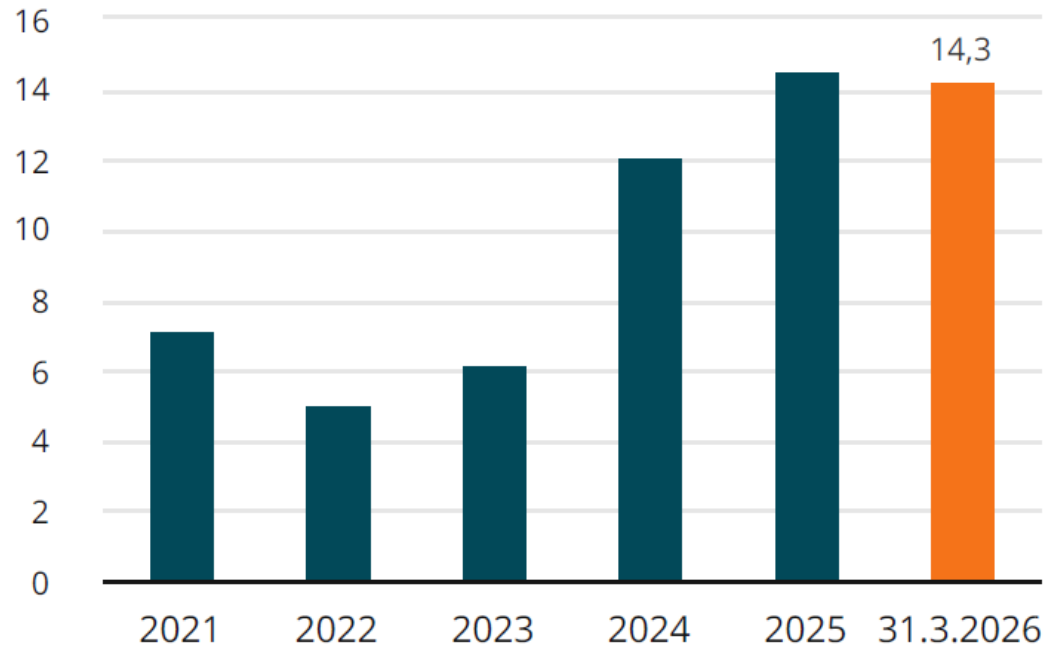
# Laaja rahoituspohja

## Lainojen eräntyminen



# Vakuudellisen velan osuus

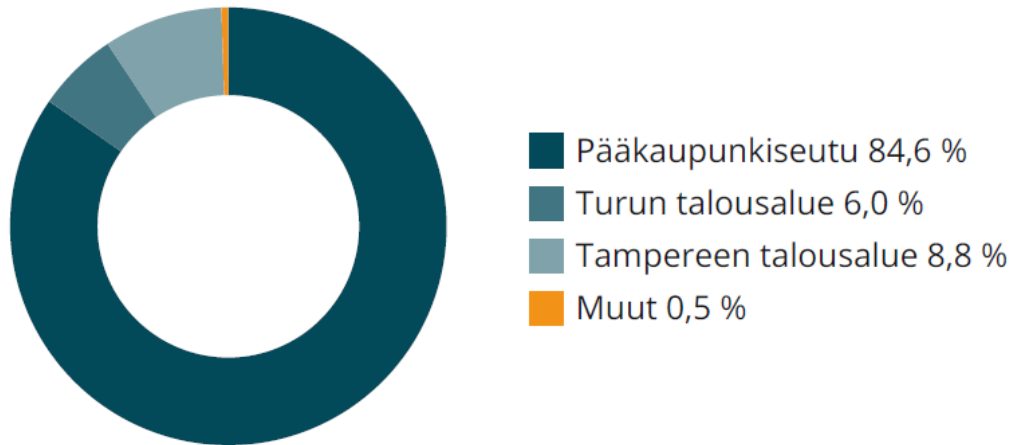
## Vakuudellisen velan osuus koko taseesta



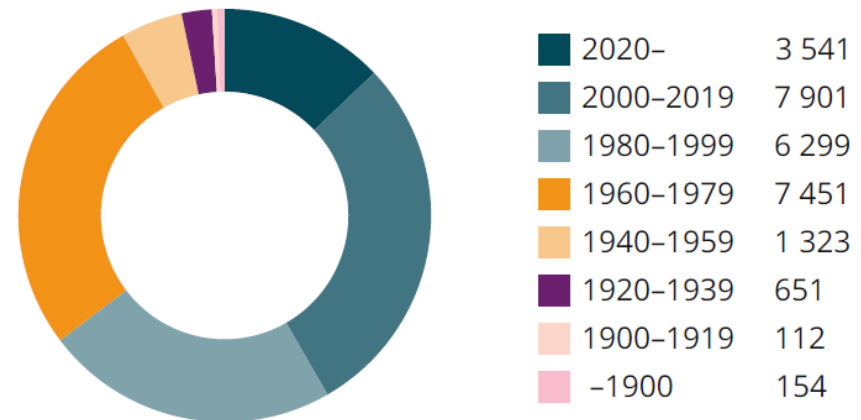
\* Q1 2025 alkaen tunnusluku on laskettu vakuudellisten velkojen kirjanpitoarvoista nimellisarvojen sijaan.

# Asunto-omaisuus

Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma, 31.3.2026



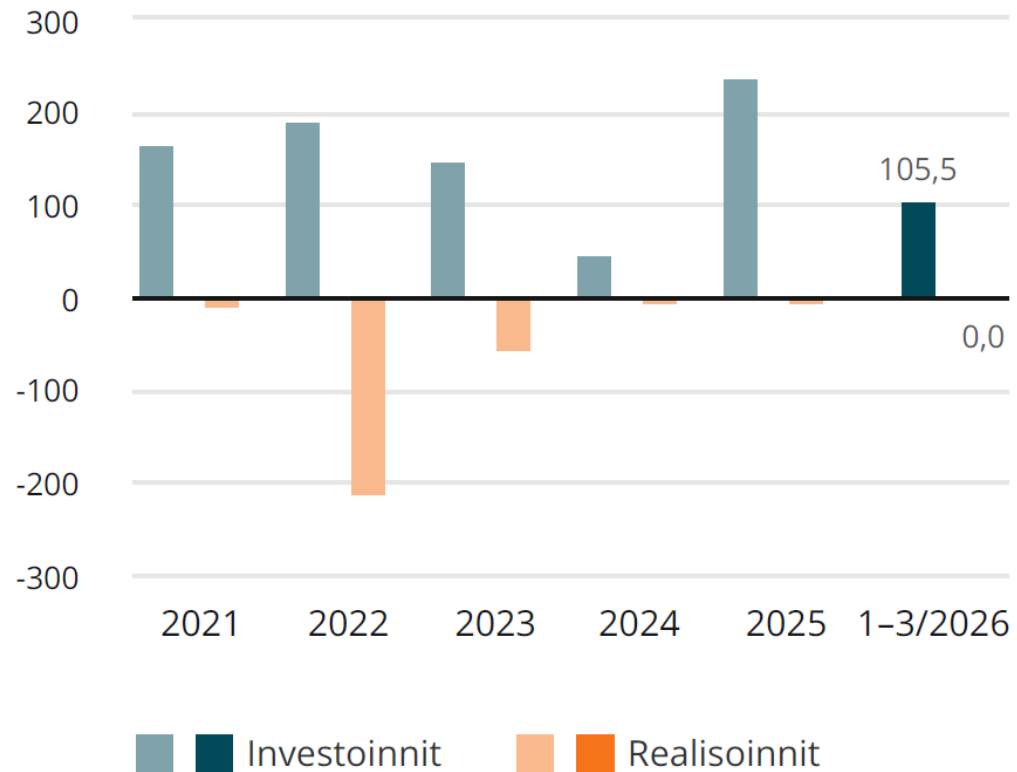
Asunto-omaisuuden ikäjakauma, 31.3.2026



Asunto-omaisuus yhteensä 5 174,2 milj. €

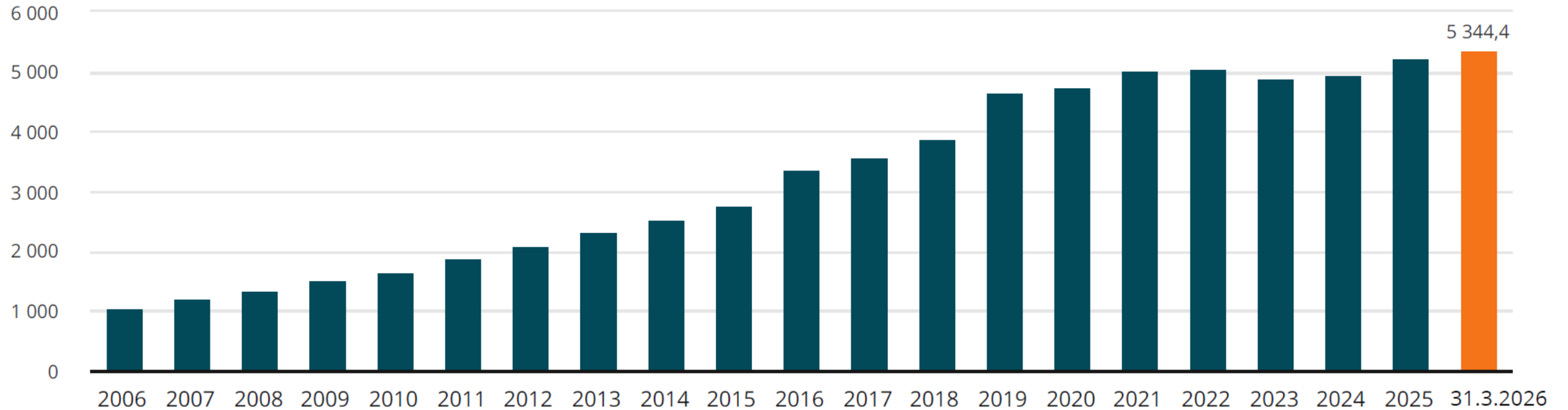
# Asunto-omaisuus

## Asuntoinvestoinnit ja -realisoinnit, milj. €



# Asunto-omaisuus

Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



# Suurimmat osakkeenomistajat

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

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

# Näkymät

- Iranin sodan aiheuttama energian hintojen nousu jarruttaa Suomen talouden kasvua. BKT:n kasvun arvioidaan jäävän tänä vuonna 0,6 prosenttiin.
- Näkymiä heikentävät erityisesti suuri epävarmuus Lähi-idän konfliktista ja edelleen jatkuva Ukrainan sota.
- Suomen Pankin ennusteen mukaan vuonna 2026 työttömyysasteen arvioidaan olevan 10,2 prosenttia, mutta työllisyystilanteen odotetaan kohenevan, mikäli suhdanne paranee. Vuonna 2027 työttömyysasteen ennustetaan laskevan 9,7 prosenttiin ja edelleen 9,2 prosenttiin vuonna 2028.
- Asuntotuotannossa aloitusmäärät laskevat edelleen ja jäävät ensi vuonna lähes ennalleen historiallisen matalalle tasolle. Valmistuvien asuntojen määrä on 1950-luvun tasolla.
- Vuokramarkkinalla kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkuu myös kuluvan vuoden aikana, eikä kysynnän ja tarjonnan epätasapaino luo edellytyksiä uudisrakentamisen laajamittaiselle käynnistämiseksi.
- Tulevina vuosina vuokra-asuntomarkkinan kysynnän ja tarjonnan välinen epätasapaino korjaantuu valtion tukeman asuntotuotannon supistuessa.
- Kaupunkikehittämistä sekä monimuotoista asumista tukevaa kaavoitusta on jatkettava, jotta kasvukeskukset kykenevät vastaamaan asukkaiden moninaisiin tarpeisiin tulevaisuudessakin.
- Väestön elämäntilanteiden muutokset, työn liikkuvuus, taloudellinen epävarmuus ja vuokra-asumisen vaivattomuus lisäävät vuokra-asumisen houkuttelevuutta.

sato

# Lisätietoja

Antti Aarnio ([antti.aarnio@sato.fi](mailto:antti.aarnio@sato.fi))

Markku Honkasalo ([markku.honkasalo@sato.fi](mailto:markku.honkasalo@sato.fi))

sato