

# SATON VUOSIKERTOMUS 2022



# SISÄLLYS

<b>SATO 2022</b> .....	<b>3</b>
SATO lyhyesti.....	3
Taloudelliset avainluvut.....	4
Toimitusjohtajan katsaus.....	5
<b>HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS</b> .....	<b>6</b>
Toimintaympäristö.....	7
Strategia.....	8
Liikevaihto ja tulos.....	8
Taloudellinen asema ja rahoitus.....	8
Konsernirakenne.....	11
Asuntoliiketoiminta.....	11
Sijoituskiinteistöt.....	14
Vastuullisuus.....	15
Vaikutukset ympäristöön ja yhteiskuntaan.....	15
Kehitystoiminta.....	16
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat.....	16
Riskienhallinta.....	17
Vireillä olevat oikeudenkäynnit.....	17
Osakkeet.....	17
Henkilöstö.....	17
Osakkeenomistajien nimitystoimikunta.....	17
Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat.....	17
Johtoryhmän jäsenet.....	18
Näkymät.....	18
Hallituksen voitonjakoehdotus.....	18
Osakkeiden jakauma.....	18
<b>TILINPÄÄTÖS</b> .....	<b>19</b>
Konsernitilinpäätös, IFRS.....	20
Emoyhtiön tilinpäätös, FAS.....	56
Tilintarkastuskertomus.....	66
Viisivuotiskatsaus.....	69
Tietoja osakkeenomistajille.....	70

<b>HALLINNOINTI</b> .....	<b>72</b>
Riskienhallinta.....	73
Vastuullisuuden johtaminen.....	75
Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2022.....	76
Palkka- ja palkkioselvitys 2022.....	81
Hallitus.....	82
Johtoryhmä.....	84





## SATO LYHYESTI

SATO on vastuullisen vuokra-asumisen asiantuntija ja yksi Suomen suurimmista vuokranantajista. Omistamme noin 25 000 vuokra-asuntoa pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

Tarjoamme asukkaillemme koteja kaupungissa hyvien joukko-liikennedyhteyksien varrella ja kehitämme heille asumisen arkea helpottavia palveluja. Olemme läsnä asukkaidemme arjessa ja huolehdimme kodeistamme vuosikymmenten kokemuksella.

Rakennamme viihtyisiä kotitaloja ja monimuotoisia asuinympäristöjä, jotka kestävät seuraaville sukupolville. Olemme sitoutuneet kunnostamaan, korjaamaan ja luomaan uutta: kodikkaita ja turvallisia pihapiirejä sekä naapurustoja.

Mahdollistamme asukkaillemme vastuullisen tavan asua, ja kannustamme heitä kestäviin valintoihin arjessa. Edistämme kestävää kehitystä ja toimimme avoimessa vuorovaikutuksessa sidosryhmiemme kanssa.

Investoimme kannattavasti, vastuullisesti ja pitkäjänteisesti. Kasvatamme omaisuuden arvoa investoinnein ja realisoimme sekä korjaustoiminnalla.

### Strategiamme

# #1

**ASIAKAS-KOKEMUS**

Asiakasta lähellä

# #2

**VASTUULLISUUS  
JA KESTÄVÄ  
ASUMINEN**

Kotitaloja,  
jotka kestävät aikaa

# #3

**SATOLAISET**

Edelläkävijöinä,  
myös ylihuomenna

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

# 45 000

asukasta vuoden lopussa

# 325

satolaista vuoden lopussa

# 25 000

SATOkotia

## TALOUDELLISET AVAINLUVUT

# 95,2 %

### Taloudellinen vuokrausaste parani

Taloudellinen vuokrausasteemme parani edelliseen vuoteen verrattuna. Asukkaidemme vaihtuvuus kertomusvuoden aikana väheni ja asiakastytyväisyytemme parantui.

# 40,7 %

### Luototusasteemme parantui

Konsernin luototusaste vuoden lopussa oli 40,7 %.

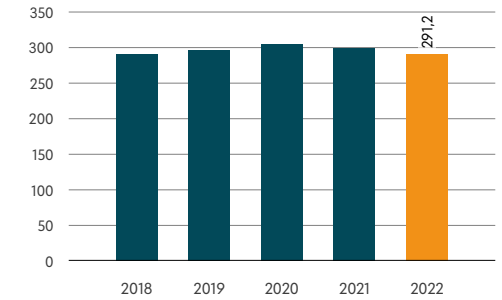
# 2 480,9 milj.€

Oma pääoma vahvistui

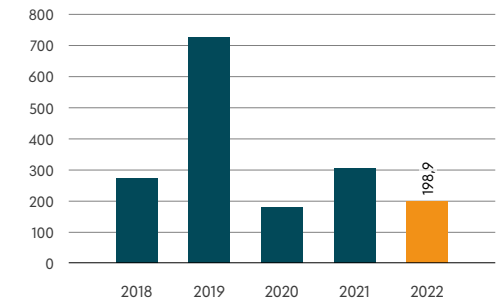
Kertomusvuonna valmistui 191 vuokratokia ja 52 JoustoKotia.



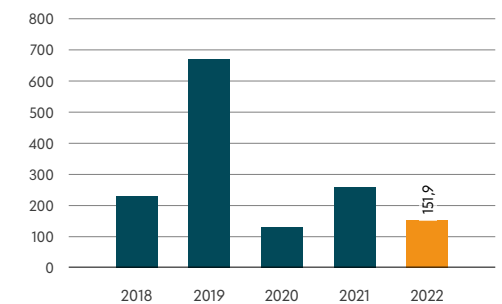
Liikevaihto, milj. €



Liikevoitto, milj. €



Tulos ennen veroja, milj. €



## TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Kertomusvuosi oli poikkeuksellinen. Vuoden alussa tunnelmat kaksi edellistä vuotta kestäneen koronapandemian väistymisestä ja rajoitusten purkamisesta olivat odottavat, ja vuosi alkoi vahvan talouskasvun merkeissä. Helmikuussa alkanut Venäjän hyökkäys Ukrainaan loi kuitenkin maailmaan uudenlaista epävarmuutta ja sota aiheutti inhimillistä hättää.

Sodan seuraukset näkyivät toimintaympäristössämme talouden epävarmuutena, energian hinnan ja korkojen voimakkaana nousuna sekä korkeana inflaationa. Nämä kerrannaisvaikutukset heijastuivat kertomusvuonna myös SATOn liiketoimintaan. Meillä on noin 25 000 kotia pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Tämän lisäksi SATOlla on Pietarissa 522 asuntoa, joka on noin yksi prosentti sijoitusomaisuutemme arvosta. Ukrainan sodan alettua olemme selvittäneet mahdollisuuksia irtautua Venäjän liiketoiminnasta ja etsimme ratkaisua aktiivisesti.

Talouden epävarmuudesta huolimatta vuokra-asunnoille Suomessa on kysyntää ja kaupungistumiskehitys jatkuu. Asuntolainojen korkojen nousu samaan aikaan energian ja muiden kustannusten kallistuessa heijastui osittain vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun. Vuokra-asuntoa vaihtoehtona saattaa pohtia nyt myös osa omistusasuntoa etsivistä.

Kilpailutilanne vuokranantajien kesken on tiukka, ja erityisesti pääkaupunkiseudulle on valmistunut viimeisten vuosien aikana runsaasti uusia vuokra-asuntoja. Ennätysvilkas rakentaminen hidastuu. Uusia aloituksia on nyt merkittävästi vähemmän kuin aiemmin, mutta vielä vuonna 2023 valmistuu runsaasti uusia asuntoja. Tämä pitää kilpailun hyvistä vuokralaisista kireänä ja vuokrankorotukset maltillisena, vaikka kohonnut kustannustaso luo tulevaisuudessa paineita vuokrankorotuksille.

Kertomusvuonna investointimme vuokra-asuntoihin olivat 190,5 miljoonaa euroa (167,1). Vuonna 2022 valmistui 191 vuokra-asuntoa ja 52 JoustoKotia. Rakenteilla oli 31.12.2022 yhteensä 1 418

asuntoa. Teimme kertomusvuoden jälkimmäisellä puoliskolla päätöksen, että emme toistaiseksi käynnistä uusia rakennushankkeita. Päätöksemme taustalla oli rakentamisen ja kiinteistöjen ylläpidon voimakas kustannusnousu ja rahoituksen kallistuminen, kun samaan aikaan vuokrakehitys pysyi maltillisena markkinatilanteesta johtuen.

Ensimmäisen puolen vuoden aikana teimme päätöksen aloittaa uusia vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakennushankkeita Tuusulan Rykmentinpuistossa, Turun Skanssissa ja Espoon Finnoossa. Tuusulan Rykmentinpuiston hanke oli ensimmäinen uusi asuintoimintomme Tuusulaan yli 15 vuoteen ja Turun Skanssin uudisasuintoimintointi oli ensimmäinen Turkuun viiteen vuoteen.

Kertomusvuoden huhtikuussa myimme 2 009 vuokra-asuntoa pääasiassa Lahden, Jyväskylän ja Oulun alueilta ruotsalaiselle sijoitusyhtiölle Heimstadenille. Myynti toteutti strategiaamme, jonka mukaisesti keskitämme asuintoimintoinnit pääkaupunkiseudulle ja sen työssäkäyntialueelle pääradan varteen sekä Tampereelle ja Turkuun ja niiden ympäristökuntiin.

Jatkoimme SATOssa vuoden aikana asiakaskokemuksen kehittämistä. Taloudellinen vuokrausasteemme parani edelliseen vuoteen verrattuna ja oli 95,2 % (94,9). Asukkaidemme vaihtuvuus kertomusvuoden aikana väheni ja asiakastyytyväisyytemme parantui. Vuoden aikana selkeytimme ja yksinkertaistimme asiakaskokemukseen liittyviä prosesseja ja toimintamalleja sekä keskityimme erityisesti yhdenmukaisen ja saumattoman palvelukokemuksen rakentamiseen. Digitaalisten palvelujen kehittämisen lisäksi panostimme läsnäoloon asiakkaidemme lähellä.

Jatkoimme kertomusvuonna vastuullisuustyötämme ja julkaisimme järjestyksessään jo toisen vastuullisuusohjelmamme vuosille 2023–2026. Vastuullisuusohjelman teemoina ovat kestävä asuminen, hyvinvoivat yhteisöt sekä vastuullinen kannattavuus.

Visionamme on olla vastuullisen vuokra-asumisen edelläkävijä. Olemme sitoutuneet vastuullisuustavoitteissamme YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin.

SATO valittiin viime syksynä ensimmäisenä vuokra-asumisen toimijana mukaan [Ostavastuullisesti.fi](https://ostavastuullisesti.fi) -palveluun. Ulkopuolinen kestävä tuotannon ja kulutuksen asiantuntijoista koostuva vastuullisuuspaneeli valitsi kuusi SATOn kotitaloa: Lupajantie 2 Helsingin Mellunkylässä, Jokiniityntie 28 Kirkkonummella, Lincolninaukio 4 Vantaan Keimolassa, Kotkatie 6 Espoossa sekä Jokiniementie 46 ja 48 Helsingin Veräjämäessä mukaan sivustolle kestävämpien valintojen joukkoon. Osallistuimme myös kertomusvuonna käynnistyneeseen Raklin Green Homes -toimintaan, jossa meillä oli yhteensä 1 100 Green Homes -kotia, joissa on joko maalämpö tai kulutusperustainen vedenlaskutus tai molemmat.

Kertomusvuonna keskityimme SATOssa henkilöstön hyvinvoinnin tukemiseen ja kannustimme satolaisia uuden oppimiseen ja jatkuvaan kehittymiseen. Tavoitteemme on, että jokainen saa omassa työssään ideoida ja kehittää tulevaisuuden vuokra-asumisen ratkaisuja. Haluamme, että jokaisella satolaisella on rohkeutta uudistua ja kyky onnistua. Otimme vuoden aikana koko organisaatiossa käyttöön OKR-tavoitejohtamisen mallin, jolla pyrimme muun muassa parempaan tavoiteasetantaan, tiiviimpään tulosten seurantaan ja avoimuuteen. Toimintaympäristön jatkuva monitukaistuminen haastaa niin asiantuntijoiden kuin esihenkilöiden osaamista ja ajattelua. Tätä tukemaan aloitimme kertomusvuonna myös valmentavan johtamisen esihenkilövalmennukset.

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 kaupungistuminen luovat vakaan pohjan vuokra-asuntojen kysynnälle erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.





# HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

## I.1.–31.12.2022

### Toimintaympäristö

Vuosi 2022 alkoi vahvan talouskasvun merkeissä. Kertomusvuoden helmikuussa alkanut Venäjän hyökkäys Ukrainaan toi epävarmuutta talouden näkymiin, nosti energian hintaa voimakkaasti sekä kiihdytti inflaatiota. Poikkeuksellisen voimakas inflaatio pakotti keskuspankit reagoimaan tilanteeseen nostamalla korkoja nopeasti. Kertomusvuonna EKP nosti kesän jälkeen ohjaukorkoa neljästi ja vuoden 2022 lopussa se oli 2,50 %. Korkealla pysyvän inflaation johdosta koronnostojen oletetaan jatkuvan vielä alkuvuonna 2023. Inflaation oletetaan taantuvan vuoden 2023 aikana.

Työllisyyskehitys oli alkuvuonna 2022 vahvaa, mutta hidastui loppuvuodesta talouden haasteista johtuen. Kertomusvuonna kuluttajien luottamus heikentyi alkuvuoden jälkeen historiallisen heikolle tasolle, mikä heijastui yksityiseen kulutukseen. Suomen Pankin ennusteen 16.12.2022 mukaan Suomen talous kasvaa 1,9 % vuonna 2022 hyvän alkuvuoden ansiosta. Vuonna 2023 energian hintojen ja elinkustannusten nousun seurauksena talouden ennustetaan ajautuvan lievään taantumaan ja supistuvan 0,5 %.

Epävarmuus ja korkojen nousu hidastavat asuntokauppaa. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton joulukuussa 2022 julkistamien tilastojen mukaan uusien ja vanhojen asuntojen myyntimäärät laskivat marraskuussa selvästi verrattuna viiden vuoden keskiarvoihin. Tilastokeskuksen joulukuun ennakkotietojen mukaan vanhojen omistusasuntojen hinnat laskivat marraskuussa 2022 koko maassa 3,4 % edellisen vuoden marraskuuhun verrattuna.

Taloudellinen tilanne tulee hidastamaan ennätysvilkasta rakentamista. Myönnettyjen rakennuslupien määrä kääntyi laskuun jo vuonna 2021, mutta vuosina 2022 ja 2023 valmistuu vielä runsaasti uusia asuntoja, mikä pitää kilpailun hyvistä vuokralaisista kireänä sekä vuokrankorotukset maltillisena. Inflaation johdosta

kohonnut kustannustaso luo kuitenkin paineita vuokrankorotuksille tulevaisuudessa.

Pandemian rajoitusten poistuttua ja työllisyyden parantuessa muuttoliike suuriin kasvukeskuksiin on kääntynyt vuoden 2022 aikana positiiviseksi ja vuokra-asuntojen kysyntä on alkanut kasvaa. Tämä ja SATO:n panostukset vuokrauksen tehostamiseen sekä asiakaspalvelun parantamiseen näkyivät SATO:n vuokrausasteen kasvuna. Myös taloudellinen epävarmuus, korkojen nousupaine ja kuluttajahintojen nousu heijastui osittain vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun.

Talouden epävarmuudesta huolimatta vuokra-asunnoille on kysyntää ja kaupungistumiskehitys jatkuu edelleen. Tiivis kaupunkimainen asuminen palvelujen lähellä ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella kasvattaa yhä suosiotaan Suomessa. Pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku jatkavat voimakasta kasvua 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 %:ista 25 %:iin vuoteen 2030 mennessä. Vanheneva väestö siirtyy kasvukeskusten palveluiden piiriin ja asumiselta odotetaan yhä enemmän palveluita.

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

Tiivis kaupunkimainen asuminen palvelujen lähellä ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella kasvattaa yhä suosiotaan Suomessa.



## Strategia

SATOn strategian ytimessä ovat 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 elinkaariperiaatteiden mukaisesti. Mahdollistamme asukkaillemme vastuullisen tavan asua, ja kannustamme heitä kestäviin valintoihin arjessa. Haluamme, että jokainen satolainen voi omassa työssään olla mukana ideoimassa ja kehittämässä tulevaisuuden asumisen ratkaisuja.

SATO on asuntosijoitusyhtiö, jonka perustuotteena on vuokra-asunto kerrostalossa. Keskitämme investointimme kasvu-keskuksiin: pääkaupunkiseudulle, Tampereen ja Turun alueille, koska näillä alueilla asuntojen kysyntä on suurinta ja arvonnousu vakaata pitkällä tähtäimellä. Haemme toiminnassamme kannattavaa kasvua.

Kertomusvuonna strategiamme toteuttamisessa keskityimme erityisesti asiakaskokemuksen kehittämiseen, asiakastytyvyyden ja -pysyvyyden parantamiseen sekä erinomaisen sisäänmuuttokokemuksen varmistamiseen. Laadimme vastuullisuusohjelman

vuosille 2023–2026, joka syntyi kuunnellen sidosryhmiemme, kuten henkilöstön, asiakkaiden ja yhteistyökumppaneiden näkemyksiä. Vastuullisuusohjelman teemoina ovat kestävä asuminen, hyvinvoivat yhteisöt sekä vastuullinen kannattavuus. Olemme sitoutuneet vastuullisuustavoitteissamme YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin. Henkilöstömme osalta keskityimme työhyvinvoinnin tukemiseen sekä innostavan työntekijäkokemuksen, osaamisen ja valmentavan johtamisen kehittämiseen.

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

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

## Liikevaihto ja tulos

Vuonna 2022 konsernin liikevaihto oli 291,2 miljoonaa euroa (298,3).

Liikevoitto oli 198,9 miljoonaa euroa (304,5). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 213,8 miljoonaa euroa (175,4). Käyvän arvon muutos oli -14,9 miljoonaa euroa (129,1).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -47,0 miljoonaa euroa (-45,1).

Tulos ennen veroja oli 151,9 miljoonaa euroa (259,4). Operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli 141,3 miljoonaa euroa (107,9).

Osakekohtainen tulos oli 2,13 euroa (3,64).

## Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli joulukuun lopussa yhteensä 5 184,7 miljoonaa euroa (5 091,4). Oma pääoma oli 2 480,9 miljoonaa euroa (2 351,3). Osakekohtainen oma pääoma oli 43,82 euroa (41,53).

Konsernin omavaraisuusaste oli vuoden lopussa 47,8 % (46,2). Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 137,3 miljoonaa euroa ja luototusaste oli joulukuun lopussa 40,7 % (42,5).

Konsernin oman pääoman tuotto oli 5,0 % (9,1). Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,3 % (6,7).

Rahavarat olivat joulukuun lopussa 60,5 miljoonaa euroa (8,5). Korolliset velat olivat joulukuun lopussa 2 145,7 miljoonaa euroa (2 169,5), josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 991,3 miljoonaa euroa (1 994,5). Lainaerittely on tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 26. Kertomusvuoden lopussa lainakannan keskimarkkino oli 2,3 % (1,7). Nettorahoituskulut olivat yhteensä -47,0 miljoonaa euroa (-45,1). Lainakannan keskimaturiteetti oli 3,3 vuotta (4,0).

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 48,1 miljoonaa euroa (15,1). SATO lisäsi kertomusvuonna reaalivakuudettoman rahoituksen osuutta 88,1 %:iin kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli vuoden lopussa 89,2 % koko taseesta.

Strategiset tavoitteemme	Toteutuminen vuonna 2022
<b>Jatkuvasti paraneva asumisaikainen NPS</b>	<b>Toteutui</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tavoittelemme jatkuvasti paranevaa asukkaiden suositeluhalukkuutta (NPS). Aktiivinen läsnäolo SATOn taloilla asukkaita palvelemissa auttaa meitä pääsemään tavoitteeseen.</li> </ul>	
<b>Luottoluokituksen säilyminen</b>	<b>Toteutui</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>SATOssa on tavoitteellinen rahoitusohjelma, jolla pyritään parempaan omavaraisuuteen ja lisäämään reaalivakuudettoman rahoituksen osuutta. Strategisena tavoitteena on luottoluokituksen säilyttäminen. Kertomusvuonna säilytimme edellisenä vuonna saavuttamamme luottoluokituksen (BBB), mutta näkymät muuttuivat vakaista negatiivisiksi. Luottoluokitus auttaa meitä laajentamaan edelleen rahoitus pohjaa ja alentamaan rahoituskuluja.</li> </ul>	
<b>Oman pääoman tuottotavoite</b>	<b>Ei toteutunut</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kolmas strateginen tavoitteemme on oman pääoman tuottotavoite, joka oli 8 % strategiajaksolla.</li> </ul>	

## Liikevaihto

**291,2**  
milj.€

## Konsernin tase

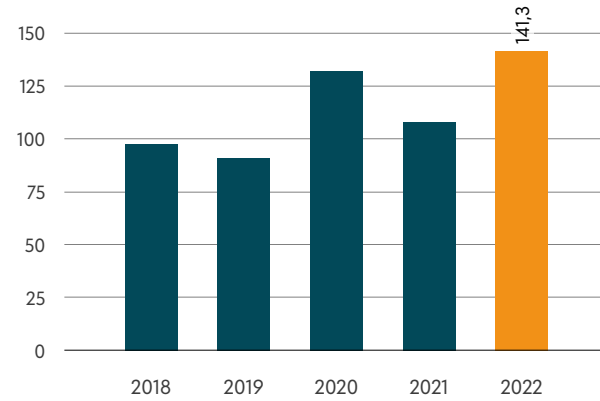
**5 184,7**  
milj.€

## Konsernin omavaraisuusaste

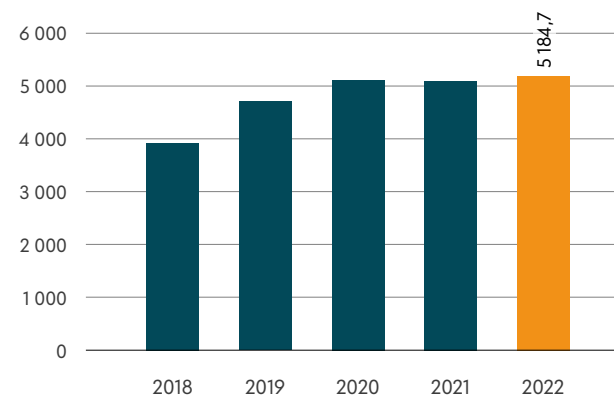
**47,8 %**



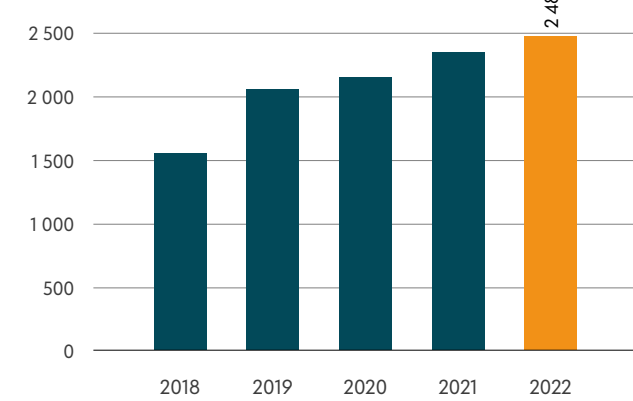
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



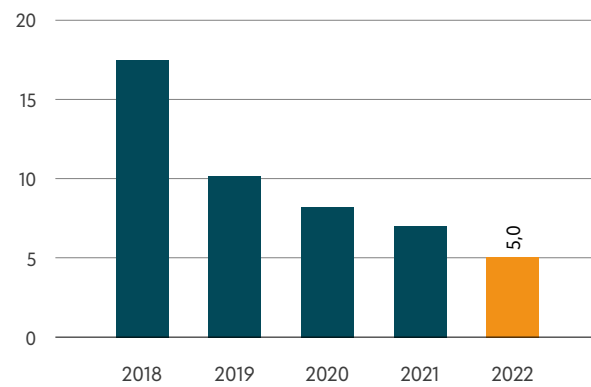
Tase, milj. €



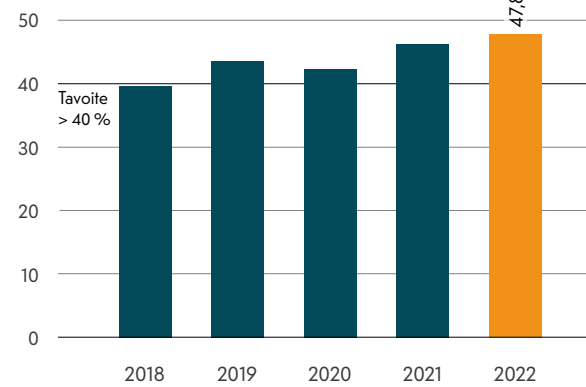
Oma pääoma, milj. €



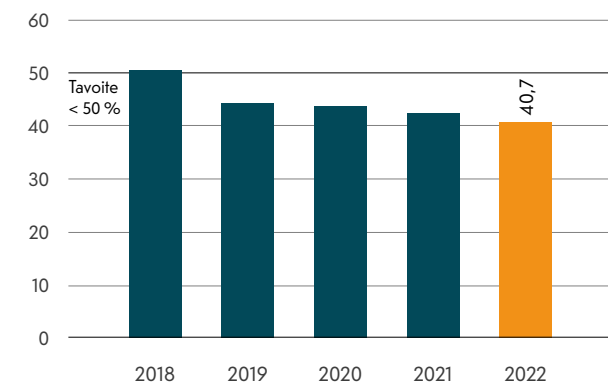
Vakuudellisen velan osuus koko taseesta, %



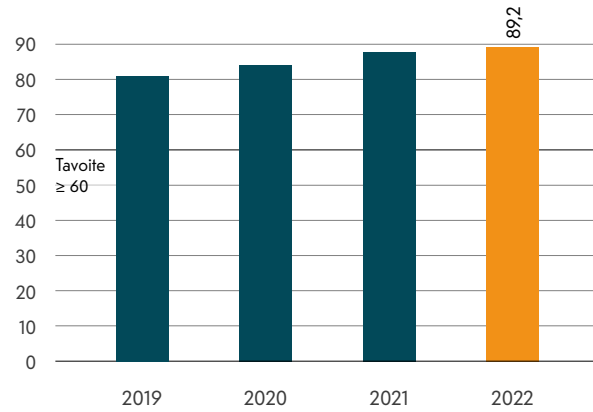
Omavaraisuusaste, %



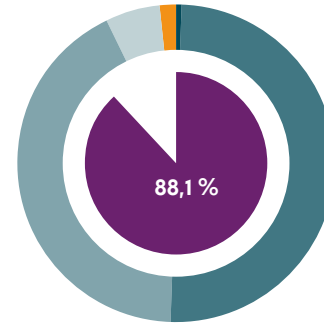
Luototusaste, %



### Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %

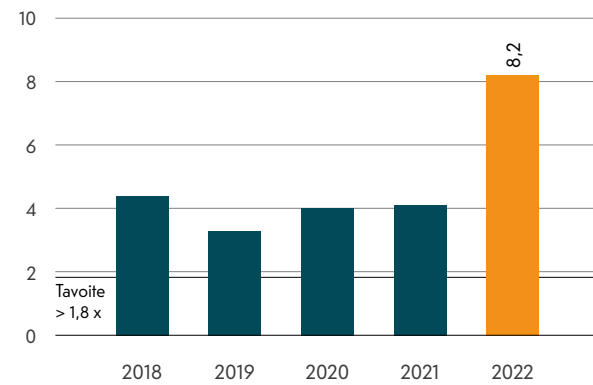


### Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.12.2022, yht. 2 150,8 milj. €

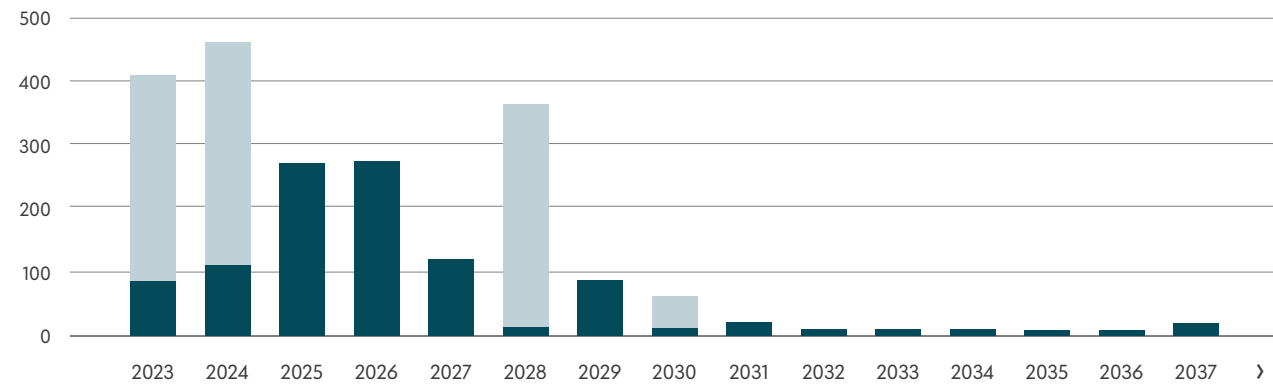


- Yritystodistukset 15,0
- Joukkovelkakirjalainat 1 074,0
- Pankkilainat 907,4
- Korkotukilainat 123,7
- Aravalainat 30,7
- 88,1 % velkasalkusta reaalivakuudetonta

### Korkokatekerroin



### Pitkäaikaisten lainojen erääntyminen, milj. €



- Joukkovelkakirjalainat
- Muut lainat



**Konsernirakenne**

SATO Oyj on SATO-konsernin emoyhtiö. Emoyhtiöllä oli kertomusvuoden lopulla yhteensä 21 liiketoimintaa harjoittavaa tytäryhtiötä (23). 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 ylläpito toiminnalla varmistamme asumisviihtyvyyden, asuntojen kunnon ja arvon säilymisen. Palvelemme asiakasta asumisen arjessa asiakaslähtöisellä palveluorganisaatiolla.

Kilpailutilanne vuokranantajien kesken on kiristynyt, sillä kasvukeskukseen, erityisesti pääkaupunkiseudulle on valmistunut viimeisten vuosien aikana runsaasti uusia vuokra-asuntoja. Vuokralaisilla on nyt valinnanvaraa ja onnistunut asiakaskokemus on entistä tärkeämmässä roolissa. Pyrimme vastaamaan haasteeseen muokkaamalla organisaatiota ja palveluprosessejamme. Haluamme olla tiiviisti läsnä asiakkaidemme arjessa voidaksemme palvella heitä parhaalla mahdollisella tavalla.

Kertomusvuonna laajensimme talomestari-mallia pääkaupunkiseudulla edelleen. Vuoden lopussa SATOssa työskenteli 62 talomestaria ja malli on nyt koko laajuudessaan käytössä pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Talomestarit huolehtivat asuntojen ja talojen kiinteistöteknisistä töistä. Tavoittelemme talomestari-toimintamallilla entistä parempaa asiakaskokemusta ja tehokkaampaa ylläpitoa.

SATOlla oli kertomusvuoden lopussa noin 45 000 asiakasta. Mittaamme onnistumistamme asiakaskohtaamisissa asiakkaiden suosittelemuutta kuvaavalla nettosuosittelemalla (Net Promoter Score). Kertomusvuonna asiakastytytyväisyytemme parani. Vuoden aikana selkeytimme ja yksinkertaistimme asiakaskokemukseen liittyviä prosesseja ja toimintamalleja sekä keskityimme erityisesti yhdenmukaisen ja saumattoman palvelukokemuksen rakentamiseen. Panostimme digitaalisten palvelujen kehittämisen lisäksi läsnäoloon asiakkaidemme lähellä. Tiivistimme myös asukkaidemme kotitaloilla työskentelevien satolaisten yhteistyötä ja sisäistä tiedonkulkua.

Taloudellinen vuokrausaste parani edelliseen vuoteen verrattuna ja oli Suomessa keskimäärin 95,2 % (94,9). Vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus oli 28,4 % (31,2). Vuokratuotot laskivat 2,4 % ja olivat 291,2 miljoonaa euroa (298,3).

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsausvuoden lopussa 17,84 euroa/m<sup>2</sup>/kk (17,46).

Asuntojen nettovuokratuotto oli 200,4 miljoonaa euroa (210,6).



**Kertomusvuonna laajensimme edelleen talomestari-mallia. Vuoden lopussa SATOssa työskenteli 62 talomestaria ja malli on nyt koko laajuudessaan käytössä pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.**

Rahoituksen tunnusluvut	Tavoite	2022	2021
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,5–6	3,3	4,0
Keskimääräinen korkosidonnaisuus, vuotta*	3–10	2,4	3,0
Keskikorko kauden lopussa, %	-	2,3	1,7
Kiinteäkorkoisen velan osuus, %	> 60	72,7	69,2

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

Vuokraus Suomessa	2022	2021
Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat, €/m <sup>2</sup> /kk katsauskauden lopussa	17,84	17,46
Taloudellinen vuokrausaste, %	95,2	94,9
Vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus, %	28,4	31,2

SATOkodit	2022	2021
Kohteiden lkm	683	744
Asuntojen lkm yhteensä	24 999	26 791
Asuntojen keskikoko, m <sup>2</sup>	54,0	54,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. €	5 044,2	5 032,8
Nettovuokratuotto, milj. €	200,4	210,6

SATOkodit Pietarissa	2022	2021
Kohteiden lkm	13	13
Asuntojen lkm yhteensä	522	525
Asuntojen keskikoko, m <sup>2</sup>	69,0	69,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. €	60,4	128,1
Nettovuokratuotto, milj. €	2,9	2,9

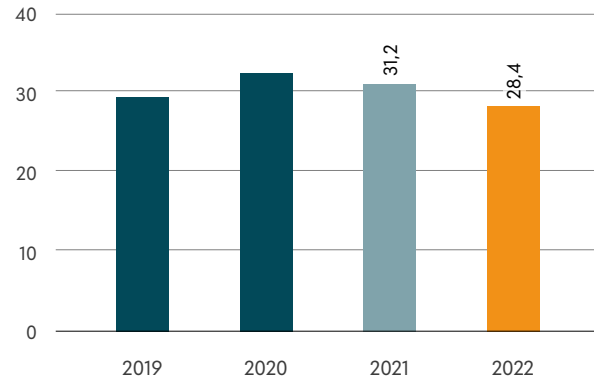
Tonttivaranto	2022	2021
Tonttivaranto, milj. €	40,8	43,4
Tonttihankinnat, milj. €	18,4	15,5
Tonttivarannon rakennusoikeus yhteensä, krs-m <sup>2</sup>	108 755	97 730
Tuotantoon siirtyneet tai mydyt omistustontit, milj. €	13,5	42,0

Uudistuotanto	2022	2021
Valmistuneet Suomessa yht., kpl	243	306
Vuokra-asunnot	191	235
Omistusasunnot	0	71
Joustokodit	52	0
Rakenteilla 31.12. yht., kpl	1 418	1 152
Vuokra-asunnot	1 418	1 100
Omistusasunnot	0	0
Joustokodit	0	52
Myymättä omistusasuntoja 31.12., yht., kpl	48	66
Valmiit	48	66
Rakenteilla olevat	0	0

Korjaukset	2022	2021
Asuntojen ja kiinteistöjen korjaukset, milj. €	92,4	93,6
Korjausinvestoinnit, milj. €	71,7	75,9
Saadut korjausavustukset, milj. €	0,0	0,0

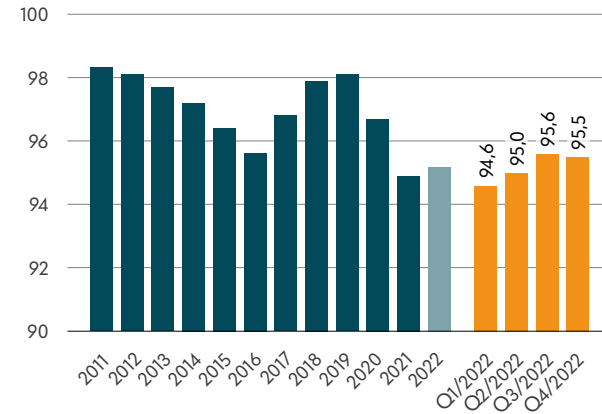


### Ulkoinen vaihtuvuus, %\*



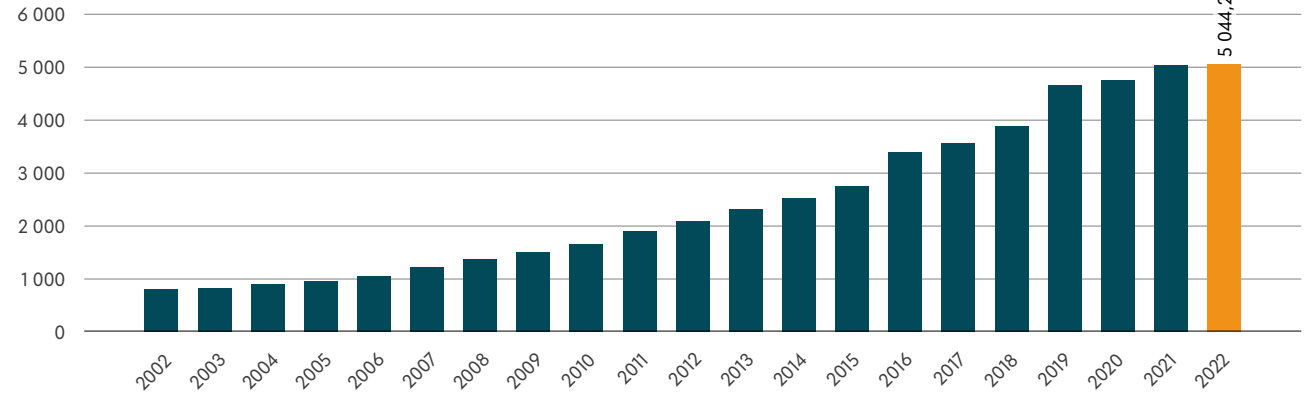
\* asuntoliiketoiminta Suomessa

### Taloudellinen vuokrausaste, %\*



\* asuntoliiketoiminta Suomessa

### Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



### SATOn omistettujen vuokra-asunnot 31.12.2022, %\*



- 1h 22,4 %
- 2h 48,2 %
- 3h 22,6 %
- 4h 6,4 %
- 5h 0,4 %

31.12.2022 SATOlla oli Suomessa rakenteilla 1 418 vuokra-asuntoa. Vuoden aikana konsernille valmistui Suomessa 191 vuokra-asuntoa sekä 52 JoustoKotia.

\* asuntoliiketoiminta Suomessa

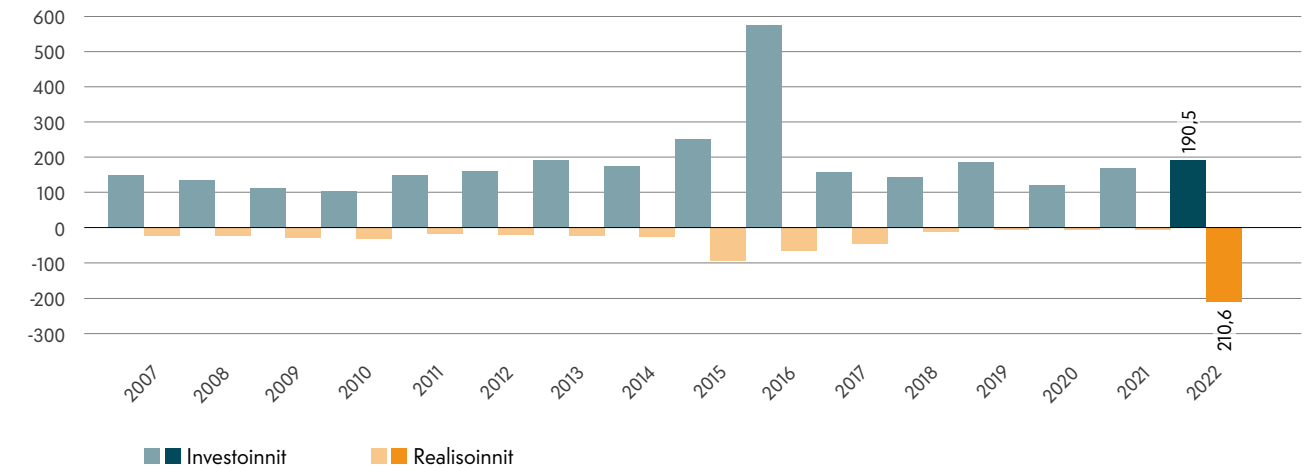
### Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.12.2022



- Pääkaupunkiseutu 87,3 %
- Turun talousalue 5,1 %
- Tampereen talousalue 6,4 %
- Pietari 1,2 %

Asunto-omaisuus yhteensä 4 899,7 milj. €

### Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



**Sijoituskiinteistöt**

SATOn omistuksessa oli 31.12.2022 yhteensä 24 999 asuntoa (26 791). Vuokra-asuntoja valmistui 191 ja hankittiin 1. Realisoituja vuokra-asuntoja oli 2 021, joista 2 009 vuokra-asuntoa myytiin ruotsalaiselle sijoitusyhtiölle Heimstadenille.

**Käypä arvo**

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli joulukuun lopussa yhteensä 5 044,2 miljoonaa euroa (5 032,8). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy tilikauden investoinnit ja realisoinnit, oli 11,4 miljoonaa euroa (279,3).

Ulkopuolinen asiantuntija JLL Finland Oy (JLL), antaa puolivuositain lausunnon SATOn Suomen sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisessä soveltamista arviointimeteodeista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Viimeisin JLL:n antama lausunto on annettu 31.12.2022 tehdystä arvonmäärittämisestä. Käyvän arvon määrittämisen perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Arvonmuutokseen vaikuttivat tuottovaateiden nostaminen sekä Pietarin asunto-omaisuuden käyvän arvon alentuminen.

Vuoden lopussa asuntojen arvosta noin 87,3 % oli pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 6,4 % Tampereella ja 5,1 % Turussa sekä noin 1,2 % Pietarissa.

**Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys**

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalkkua ja luodaan edellytykset kasvulle. SATOn investoinnit 2000-luvulla vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin ovat yhteensä yli 3 miljardia euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokrataloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja. Kiinteistökehityksellä

luodaan edellytykset SATOn uusien vuokra-asuntojen investoinneille Suomessa. Omistettujen vuokra-asuntojen vuokrattavuutta ja arvoa kehitetään peruskorjaustoiminnalla.

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 190,5 miljoonaa euroa (167,1). Katsauskauden investoinneista 84,0 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 57,1 %. Suomessa oli 31.12.2022 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 114,3 miljoonan euron arvosta (96,8).

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 2 021 (26). Yhteisarvoltaan nämä olivat 210,6 miljoonaa euroa (79). Kertomusvuoden huhtikuussa myimme 2 009 vuokra-asuntoa pääasiassa Lahden, Jyväskylän ja Oulun alueilta ruotsalaiselle sijoitusyhtiölle Heimstadenille. Myynti toteutti strategiaamme, jonka mukaisesti SATO keskittää asuntoinvestoinnit pääkaupunkiseudulle ja sen työssäkäyntialueelle pääradan varteen sekä Tampereelle ja Turkuun ja niiden ympäristökuntiin.

Omistettujen tonttivarannon kirjanpitoarvo oli joulukuun lopussa 40,8 miljoonaa euroa (43,4). Joulukuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 18,4 miljoonaa euroa (15,5).

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 1 450 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 asumista. Pitkäaikaisena omistajana, asuntosijoittajana ja vuokranantajana SATO haluaa rakentaa viihtyisiä koteja, asuinalueita ja kaupunginosia vuosikymmeniksi eteenpäin. Kertomusvuonna jatkoimme muun muassa Vantaan Hakunilan ja Espoon Finnoon alueen kehittämistä. Helsingissä olimme mukana suunnittelemassa Mellunkylässä sijaitsevaa Mellunpuiston hanketta ja jatkoimme yhteistyötä VR:n kanssa sen Ilmalassa omistaman alueen kehittämiseksi. Kertomusvuoden aikana SATOn kehittämiltä täydennyskaavoitusalueilta myytiin

rakennusliikkeille ja muille kumppaneille tontteja, jotka mahdollistavat yhteensä noin 175–200 omistusasunnon ja noin 25 valtion tukeman vuokra-asunnon rakentamisen ja edistävät näin monipuolista asuinalue- ja yhdyskuntarakennetta.

Toukokuussa 2022 aloitettiin vapaarahoitteisen vuokra-asuntokohteen rakennustyöt Tuusulan Rykmentinpuistossa. Alue toteutetaan monen eri toimijan yhteistyönä ja sille tulee erilaisia asumismuotoja. SATO rakennuttaa alueelle 92 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Rykmentinpuiston Pataljoonantien hanke on SATOn ensimmäinen uusi asuntoinvestointi Tuusulaan yli 15 vuoteen.

SATO allekirjoitti elokuussa 2022 kauppakirjan, jolla se osti Lujatalolta Turun Skanssiin rakennettavan kerrostalon. Osoitteeseen Sorakatu 9 rakennettavaan kahdeksankerroksiseen taloon tulee 77 uutta vuokra-asuntoa. Tämä on SATOn ensimmäinen uudisasuntoinvestointi Turkuun viiteen vuoteen. Rakentaminen käynnistyi elokuussa 2022 ja asunnot ovat muuttovalmiita lokakuun lopussa 2023.

Rakennutamme 257 uutta vuokra-asuntoa Peijinkujalle Espoon Finnooseen. Rakentaminen alkoi elokuussa 2022 ja asunnot valmistuvat vaiheittain syksyn 2024 aikana. Hankkeen pohjalla on pitkä kehitystyö, jossa laadimme yhdessä Espoon kaupungin kanssa uuden asemakaavan SATOn Hannuksen vanhalla pientaloalueella omistamalle kiinteistölle, jolla sijaitsi aiemmin rivitaloja. Alueella on käynnistynyt muutos uudeksi Finnoon kaupunginosaksi. SATOn tavoitteena on myös tulevaisuudessa jatkaa Finnoon alueen kehittämistä.

Kertomusvuonna uusia vuokra-asuntoja valmistui Helsingin Mellunmäkeen Lupajantielle sekä Kirkkonummelle Jokiiniityntielle.

Kohonneiden rakentamisen, ylläpidon sekä rahoituksen kustannusten vuoksi sekä kilpailutilanteesta johtuvan maltillisen vuokrakehityksen takia teimme päätöksen, että emme toistaiseksi käynnistä uusia rakennushankkeita ja siirrämme niiden käynnistämistä tulevaisuuteen.

**Asuntoinvestoinnit**

**190,5**  
milj.€

**Asuntojen nettovuokratuotto**

**200,4**  
milj.€

**Sijoituskiinteistöjen käypä arvo**

**5 044,2**  
milj.€



Suomessa valmistui kertomusvuonna 191 vuokra-asuntoa (235), 0 omistusasuntoa (71) ja 52 JoustoKotia (0). Rakenteilla oli 31.12.2022 yhteensä 1 418 asuntoa (1 152): 1 418 vuokra- (1 100) ja 0 omistus-asuntoa (0) sekä 0 JoustoKotia (52). JoustoKoti on lyhytaikainen osaomistamisen malli, jossa asuntoon pääsee kiinni pienellä pääomalla ja jonka voi viiden vuoden kuluessa valmistumisesta lunastaa kokonaan itselleen.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 92,4 miljoonaa euroa (93,6).

SATOn oli Pietarissa vuoden lopussa yhteensä 522 asuntoa (525). Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 92,4 % (97,7). Ukrainan sodan alettua olemme selvittäneet mahdollisuuksia irtautua Venäjän liiketoiminnasta. Selvitysten perusteella nopea irtautuminen ei ole mahdollista. Tämän vuoksi SATO jatkaa asuinhuoneistojen vuokrausta Pietarissa, kunnes tapa irtaantua löytyy. Yhtiö etsii ratkaisua aktiivisesti.

### Vastuullisuus

Vastuullisuustyötämme ohjasi kertomusvuonna SATOn strategia ja vastuullisuusohjelmamme vuosille 2019–2022, jossa painottuivat hiilineutraalit kaupungit sekä asukkaiden ja naapurustojen hyvinvointi.

Ukrainan sodan seurauksena alkaneen energiakriisin myötä tehosimme energiansäästötoimenpiteitä ja kiinnitimme asuntojen lämpötiloihin aiempaa enemmän huomiota. Seuraamme ja säädämme tekoälyn avulla noin 21 000 SATOkodin lämmitystä. Pyrimme pitämään SATOkotien lämpötilat noin 21 asteessa, joka on terveellinen ja energiatehokas sisälämpötila. Omien energiansäästötoimenpiteiden lisäksi, opastimme asukkaitamme aktiivisesti energiansäästämismahdollisuuksista heidän omassa arjessaan. Kertomusvuoden lopulla ohjeistimme asukkaitamme myös mahdollisiin sähkökatkosiin varautumisessa poikkeuksellisessa energiatilanteessa.

Kertomusvuonna käynnistimme jätteisiin ja lajitteluun liittyvän kehitysprojektin, jossa mm. kartoitimme kotiemme jättepisteet

ja tarkastimme niiden valaistuksen, jäteastioiden määrän sekä opasteet. Kartoituksen pohjalta kohdensimme korjauksia tarvittaviin kohteisiin ja ne jatkuvat myös tulevina vuosina. Asumisneuvojien kierrokset painottuivat vuoden aikana jäteopastukseen. Pilotoimme vaatekeräyspistettä Helsingin Itäkeskuksen Kauppakartanonkadulla.

Kestävään kehitykseen liittyviä toimenpiteitämme on kuvattu lisäksi jäljempänä kohdassa "Vaikutukset ympäristöön ja yhteiskuntaan".

Ulkopuolinen vastuullisuuspaneeli valitsi syksyllä 2022 kuusi SATOn vuokratotaloa mukaan Ostavastuullisesti.fi-sivuston kestävämpien valintojen joukkoon. SATO oli ensimmäinen vuokra-asumisen toimija Ostavastuullisesti.fi -palvelussa. Kestävämmäksi valinnaksi arvioitiin seuraavat kotimme: Lupajantie 2 Helsingin Mellunkylässä sekä Jokiniityntie 28 Kirkkonummella, Lincolninaukio 4 Vantaan Keimolassa, Kotkatie 6 Espoossa sekä Jokiniementie 46 ja 48 Helsingin Veräjämäessä.

Osallistuimme kertomusvuonna käynnistyneeseen Raklin Green Homes -toimintaan. SATOn oli vuoden 2022 lopussa yhteensä 1 100 Green Homes -kotia, joissa on joko maalämpö tai kulutusperustainen vedenlaskutus tai molemmat.

Osallistuimme kahdeksatta kertaa kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin (Global Real Estate Sustainability Benchmark). SATO sai kaksi tähteä asteikolla yhdestä viiteen mitattuna. SATOn pisteet Standing Investments -arvioinnissa (olemassa olevat kohteet) laskivat yhdellä pisteellä viime vuodesta (pistemäärä nyt 73) kun taas Development-arvioinnissa (rakenushankkeet) SATOn tulos nousi 75 pisteeseen viime vuoden 71 pisteestä. Raportoimme vastuullisuudestamme vuosittain Global Reporting Initiative (GRI) -raportointiohjeistuksen mukaisesti ja raportissa esitetyt ympäristövastuun tunnusluvut on varmentanut riippumaton kolmas osapuoli, KPMG Oy Ab.

Kertomusvuonna teimme yhteistyötä Vailla vakinaista asuntoa ry:n ja Kuntoutussäätiön kanssa Kämpä ja duuni -hankkeessa, jonka

tavoitteena on löytää osallistujille kaksi elämän tärkeää kivijalkaa, koti ja työ. SATOn asunnoissa asui vuoden 2022 lopussa 10 hankkeeseen osallistunutta henkilöä.

Päivitimme kertomusvuonna 2022 olennaisuusanalyysin ja julkaisimme uuden vastuullisuusohjelman vuosille 2023–2026. Visiomme on olla ohjelmakaudella vastuullisen vuokra-asumisen edelläkävijä.

Vuonna 2020 sitouduimme raportoimaan Task Force on Climate-Related Financial Disclosures -viitekehyksen (TCFD) mukaisesti ja vuonna 2021 teimme laajan kartoituksen ilmastonmuutoksesta aiheutuvista riskeistä ja mahdollisuuksista koko SATOn toimitusketjun osalta. Viitekehyksessä riskit on jaettu neljään pääkategoriaan: siirtymäriskit, akuutit ja krooniset fyysiset riskit sekä sosiaaliset riskit. Samalla teimme skenaarioanalyysin, jossa tarkastelimme, kuinka kahden ja neljän asteen skenaariot vaikuttavat yhteiskuntaan ja kuinka SATOn tulisi varautua näihin muutoksiin. Kertomusvuonna ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit olivat mukana SATOn yleisessä riskiarviossa, joka tehdään vuosittain sisäisesti. Vuonna 2022 SATOn hallitukselle raportoitiin kaksi kertaa ilmastonmuutoksen riskeistä ja mahdollisuuksista ja niiden vaikutuksesta yrityksen toimintaan.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmistä julkaistaan erillään hallituksen toimintakertomuksesta. Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, SATOn liiketapaohje ja vastuullisuusohjelma ovat luettavissa internet-sivuilla [sato.fi](https://sato.fi).

### Vaikutukset ympäristöön ja yhteiskuntaan

Pyrimme järjestelmällisesti vähentämään toimintamme negatiivisia vaikutuksia ympäristöön. Vähennämme ympäristökuormitusta huoltamalla sekä korjaamalla koteja ja kiinteistöjä säännöllisesti ja ennakoivasti elinkaariperiaatteen mukaan sekä rakennuttamalla asuntoja pääsääntöisesti valmiiseen kaupunkiympäristöön ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle.

SATOn uusien vuokra-asuntojen suunnittelussa huomioidaan aina energiatehokkuus ja vuosikymmeniä kestävä rakennusratkaisut.



Ulkopuolinen vastuullisuuspaneeli valitsi syksyllä 2022 kuusi SATOn vuokratotaloa mukaan Ostavastuullisesti.fi-sivuston kestävämpien valintojen joukkoon. SATO oli ensimmäinen vuokra-asumisen toimija Ostavastuullisesti.fi -palvelussa.

Uudiskohteissa SATO:n tavoitteena on A-energialuokka (energia-tehokkuusluku 75 tai alle), joka on huomattavasti rakennusmääräyksiä (energiatehokkuusluku 90) parempi. Kaikki kertomusvuonna valmistuneet kohteet olivat A-energialuokan kohteita. Vuoden 2022 aikana aloitettujen kohteiden energiatehokkuusluvun keskiarvo oli 72 ja kaikki aloitetut kohteet kuuluvat A-energialuokkaan.

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

Uusiutuvan energian käyttö lämmityksessä vähentää kotitalojen käytönaikaisia päästöjä huomattavasti. Jokaisessa uudis- ja peruskorjauskohteessa tutkimme aina maalämmön käyttömahdollisuuden. Meillä on tällä hetkellä 17 kiinteistöä, jotka ovat kiinteistösähkön ja lämmityksen osalta hiilineutraaleja. Kertomusvuonna maalämpö oli rakenteilla 12 kiinteistöön. Lisäksi kuudessa kiinteistössä oli aurinkovoimala ja sellainen oli rakenteilla yhdeksään kiinteistöön. Vuonna 2022 kiinteistösähkö oli 100 prosenttisesti päästövapaata sähköä.

Vuoden 2022 aikana SATO toteutti lämmitysjärjestelmän siirtämisen maalämpöön viimeisissä kiinteistöissämme, joissa oli fossiiliin polttoaineisiin perustuva lämmitysmuoto ja näin otimme merkittävän askeleen kohti tavoittelemamme käytön aikaista hiilineutraaliutta.

Vantaan Energia ja SATO solmivat helmikuussa 2022 energiakumppanuussopimuksen. Kehitämme yhdessä Vantaan Energian kanssa rakennusten lämmitykseen ja jäähdytykseen hiilineutraaleja energiaratkaisuja, jotka auttavat meitä saavuttamaan hiilineutraaliustavoitteemme vuoteen 2030 mennessä käytönaikaisen energiankulutuksen osalta.

Kertomusvuonna jatkoimme investointeja SATO-kotien energiatehokkuuden parantamiseen peruskorjausten yhteydessä. Peruskorjauksissa tavoittelemme energiatehokkuuden parantamista noin 30 %:lla aikaisempaan verrattuna. Lämmitys-

sähköenergiahintojen noususta johtuen energiakustannukset kokonaisuudessaan kasvoivat.

Kertomusvuonna energian ominaiskulutus laski 4,1 %, sähkön ominaiskulutus nousi 7,1 % ja veden ominaiskulutus laski 2,0 % vuoteen 2021 verrattuna. SATO:n asunnoista syntyvät ominaispäästöt laskivat 9,3 % vuoteen 2021 verrattuna ja olivat 28,2 hiili-dioksidiekvivalenttikilogrammaa asuntoneliometriä kohden (31,1). Päästöt lasketaan kaukolämmön absoluuttisen kulutuksen mukaan. Sähkö oli ydinvoimalla tuotettua eikä siitä muodostunut päästöjä.

Ympäristöministeriön mukaan rakennettu ympäristö aiheuttaa noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Rakennusteollisuus yhdessä kiinteistöalan ja niihin liittyvien palveluiden kanssa työllistää yli puoli miljoonaa ihmistä ja tuo verotuloja yhteiskunnalle. Rakennusosalalla on kuitenkin haitallisia vaikutuksia ympäristön lisäksi myös yhteiskuntaan ja ihmisiin. Yleisesti tunnistettuja esimerkkejä rakennusalan negatiivisista vaikutuksista voivat olla harmaa talous, työturvallisuuden tai ihmisoikeuksiin liittyvät laiminlyönnit sekä hankinta- ja toimitusketjujen epäselvyydet. Arvioimme ja ennakoimme säännöllisesti toimintaamme liittyviä sosiaalisia, taloudellisia ja ympäristöriskejä. Pyrimme järjestelmällisesti vähentämään tunnistettuja negatiivisia vaikutuksia muun muassa noudattamalla vastuullisen liiketoiminnan periaatteitamme, torjumalla harmaata taloutta, suorittamalla auditointeja ja sisäistä valvontaa sekä kehittämällä jatkuvasti toimintaamme. Kertomusvuonna 2022 päätimme kartoittaa compliance-toimintamme nykytilan saadaksemme kokonaisvaltaisen kuvan politiikoistamme ja sitoumuksistamme.

SATOlla on käytössä Raportoi väärinkäytöksistä -kanava, jonka kautta satolaiset ja ulkoiset sidosryhmämme voivat nimettömästi ilmoittaa kriittisistä huolenaiheistaan.

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

### Kehitystoiminta

SATO:n kehitystoiminta keskittyi kertomusvuonna myynnin ja asiakaskokemuksen prosessien ja toimintamallien kehittämiseen, laskutusprosessien uudistamiseen sekä jatkuvan kehityksen toimintamallin tehostamiseen. Panostimme digitaalisten palvelujen kehittämisen lisäksi läsnäoloon asiakkaidemme lähellä ja yhdenmukaisen ja saumattoman palvelukokemuksen rakentamiseen. Tavoitteenamme on palvella asiakkaitamme parhaalla mahdollisella tavalla ajasta ja paikasta riippumatta.

Kehitimme kertomusvuoden aikana asiakaspalautteiden pohjalta myös uuden kodin vuokraukseen liittyviä prosessejamme. Muutokset tehostivat vuokrauksemme päivittäistä työtä ja näkyvät myös asiakkaillemme entistä parempana palveluna. Uudistimme asuntonäyttöjen varausta asiakkaalle joustavammaksi ja helpommaksi sekä pilotoimme asuntonäytön varausta sähköisesti ajasta ja paikasta riippumatta. Keskitimme asuntonäytöt pääosin omien asuntoesittelijöidemme hoidettavaksi. Uudistimme asuntohakua [sato.fi](https://www.sato.fi) -sivuilla ja toimimme asiakkaillemme vuoden 2022 lopulla mahdollisuuden hakea koteja myös vastuullisempi valinta-hakuehdolla.

Kehitystoiminnassa panostimme viime vuonna lisäksi laskutusprosessien uudistamiseen ja pilotoimme uutta laskutusjärjestelmää kesällä 2022. Uusi järjestelmä tarjoaa mm. paremmat mahdollisuudet ajantasaisen laskutustiedon tarkasteluun ja se on tarkoitus ottaa laajasti käyttöön keväällä 2023.

Liiketoiminnan kehittämisessä otimme SATOssa kertomusvuonna käyttöön jatkuvan kehittämisen toimintamallin. Täsmensimme toimintamalliin liittyviä rooleja ja jatkossa kehitämme toimintaa isojen kokonaisuuksien uudistamisen sijasta jatkuvasti pienempinä osakokonaisuuksina, jolloin kehitystyö nopeutuu ja prosesseja voidaan parantaa tehokkaammin.

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

### Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Kaupallinen johtaja Janne Ojalehto jätti tehtävänsä 27.1.2023.

### 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.

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

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

Asuntomarkkinan heikentyminen voi vaikuttaa negatiivisesti SATOn asuntokannan markkina-arvoon. SATO on strategiansa mukaisesti keskittynyt sijoituksissaan kasvukeskuksiin sekä kunnostamaan ja korjaamaan olemassa olevaa asuntokantaa 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, jonka SATOn hallitus on hyväksynyt. Rahoituspolitiikassa on määritelty rahoitukseen liittyvän riskienhallinnan periaatteemme. Keskeisimpiä rahoitusriskejämme ovat maksuvalmius-, jälleenrahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä, maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservejä luottolimiittien ja muiden pitkäaikaisten rahoituslaitosten muodossa. Yhtiö on vuonna 2019 perustanut 1,5 miljardin euron EMTN (Euro Medium Term Notes) -ohjelman.

SATOn maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään muun muassa kassavaroja, pankkitililimiittii, 700 miljoonan euron sitovia luottolimiittejä sekä 400 miljoonan euron yritystodistusohjelmaa. Maksuvalmiusreservien määrää kasvatetaan rahoitustarpeiden kasvaessa. Tavoitteenamme on pitää aina tulevan 12 kuukauden rahoitusvaade katettuna sitovin sopimuksin.

Vaihtuvakorkoiset lainat muodostavat korkoriskin, jota hallitsemme tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisen velan suhdetta joko kiinteäkorkoisilla velkajärjestelyillä tai korkojohdannaisilla. Rahoituspolitiikan mukaisesti tavoittemme on pitää velkasalkusta yli 60 % kiinteäkorkoisena mukaan lukien korkojohdannaiset.

Pietarin liiketoiminnassa on liiketoimintaympäristöön liittyviä riskejä, mukaan lukien valuutariski. Vierassa valuutassa arvoistettujen omaisuuserien konsolidoinnista konsernitilinpäätökseen syntyy myös translaatoriskiä, jonka suojausmahdollisuutta tarkastelemme rahoituspolitiikan mukaisesti. SATO on jo pitkään pidättäytynyt uusista investoinneista Venäjällä. Ukrainan sodan alettua yhtiö on selvittänyt mahdollisuuksia irtautua Venäjän liiketoiminnasta. Selvitysten perusteella nopea irtautuminen ei ole mahdollista, minkä vuoksi SATO jatkaa asuinhuoneistojen vuokrausta Pietarissa, kunnes tapa irtaantua löytyy. Yhtiö etsii ratkaisua aktiivisesti. Venäjän toimintaympäristön odotetaan olevan erittäin epävarma ja se saattaa aiheuttaa häiriöitä SATOn liiketoimintaan Venäjällä ja Venäjän liiketoimintaan liittyvien tahojen kanssa. Se voi vaikuttaa SATOn kykyyn suorittaa maksuja

tavarantoimittajilleen, työntekijöilleen ja viranomaisille sekä saada asiakkailtaan maksuja, jolla voi siten olla olennaisen haitallinen vaikutus SATOn liiketoimintaan Venäjällä. Ukrainan sodan pitkittyessä liiketoiminnan harjoittamisella Venäjällä voi olla negatiivista vaikutusta yhtiön maineeseen ja se voi vaikeuttaa liiketoiminnan harjoittamista Suomessa tai heikentää yhtiön kykyä hankkia rahoitusta markkinoilta. Sillä voi myös olla haitallinen vaikutus SATOn omistamien kiinteistöjen taloudelliseen tulokseen tai toimintaan, rahoituskustannuksiin tai arvoon.

Laajempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta löytyy konsernin internetsivuilta [www.sato.fi](http://www.sato.fi).

### Vireillä olevat oikeudenkäynnit

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

### Osakkeet

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2022 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 31.12.2022 ollut valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseen tai liikkeelle laskemiseen.

SATO Oyj:n hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja eivät suoraan omistaneet yhtiön osakkeita 31.12.2022. Tarkempi kuvaus hallituksen jäsenten osakeomistuksista on annettu Selvityksessä hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2022.

### Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli joulukuun lopussa 325 henkilöä (313), joista vakituisessa työsuhteessa oli 299 (278). Kertomusvuonna henkilöstömäärä oli keskimäärin 328 (276) henkilöä. Konsernin palkat ja palkkiot olivat vuonna 2022 yhteensä 21,6 miljoonaa euroa (18,8).

### 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, 1.10.2022 Valtion Eläkerahasto, ei ole käyttänyt nimeämisoikeuttaan, joten nimeämisoikeus on siirtynyt viidenneksi suurimmalle osakkeenomistajalle eli Erka Valkilalle. Toimikuntaan ovat kuuluneet seuraavien osakkeenomistajien edustajat: Balder Finska Otas AB (Erik Selin), Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (Hans Spikker), Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo (Hanna Hiidenpalo) ja Erka Valkila.

### Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 24.3.2022 hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi jäsentä.

SATOn hallitukseen kuuluivat vuonna 2022 puheenjohtaja Erik Selin sekä jäsenet Esa Lager, Tarja Pääkkönen, Sharam Rahi, Johannes (Hans) Spikker ja Timo Stenius.

Vuonna 2022 hallitus kokoontui 11 kertaa. Hallitustyöskentelyä tukee nimitys- ja palkitsemisvaliokunta.

Vuonna 2022 SATO Oyj:n toimitusjohtajan tehtävää hoiti diploma-insinööri Antti Aarnio.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut Alekski Martamo, KHT. Tilintarkastajan



toimikausi on tilikausi ja tilintarkastajan tehtävä päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päätyttyä.

### Johtoryhmän jäsenet

Johtoryhmään kuuluivat tilikaudella 2022 toimitusjohtaja Antti Aarnio, investoinneista vastaava johtaja Arto Aalto, talousjohtaja Markku Honkasalo, kaupallinen johtaja Janne Ojalehto (27.1.2023 asti) sekä asuntoliiketoiminnasta vastaava johtaja Elina Vaurasalo.

### Näkymät

Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakaimmin kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, kilpailutilanne sekä korkotasot.

Työllisyyskehitys oli alkuvuonna 2022 vahvaa, mutta hidastui loppuvuodesta talouden haasteista johtuen. Kertomusvuonna kuluttajien luottamus heikentyi alkuvuoden jälkeen historiallisen heikolle tasolle, mikä heijastui yksityiseen kulutukseen. Suomen Pankin ennusteen 16.12.2022 mukaan Suomen talous kasvaa 1,9 % vuonna 2022 hyvän alkuvuoden ansiosta. Vuonna 2023 energian hintojen ja elinkustannusten nousun seurauksena talouden ennustetaan ajautuvan lievään taantumaa ja supistuvan 0,5 %.

Epävarmuus ja korkojen nousu hidastavat asuntokauppaa. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton joulukuussa 2022 julkistamien tilastojen mukaan uusien ja vanhojen asuntojen myyntimäärät laskivat marraskuussa selvästi verrattuna viiden vuoden keskiarvoihin. Tilastokeskuksen joulukuun ennakkotietojen mukaan vanhojen omistusasuntojen hinnat laskivat marraskuussa 2022 koko maassa 3,4 % edellisen vuoden marraskuuhun verrattuna.

Taloudellinen tilanne tulee hidastamaan ennätysvilkasta rakentamista. Myönnettyjen rakennuslupien määrä kääntyi laskuun jo vuonna 2021, mutta vuosina 2022 ja 2023 valmistuu vielä runsaasti uusia asuntoja, mikä pitää kilpailun hyvistä vuokralaisista kireänä sekä vuokrankorotukset maltillisena. Inflaation johdosta kohonnut kustannustaso luo kuitenkin paineita vuokrankorotuksille tulevaisuudessa.

Pandemian rajoitusten poistuttua ja työllisyyden parantuessa muuttoliike suuriin kasvukeskuksiin on kääntynyt vuoden 2022 aikana positiiviseksi ja vuokra-asuntojen kysyntä on alkanut kasvaa. Tämä ja SATOn panostukset vuokrauksen tehostamiseen sekä asiakaspalvelun parantamiseen näkyivät SATOn vuokrausasteen kasvuna. Myös taloudellinen epävarmuus, korkojen nousupaine ja kuluttajahintojen nousu heijastui osittain vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun.

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 2023 tuloksesta. Balder Finska Otas AB:n emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.

### Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2022 olivat 512 557 145,56 euroa, josta tilikauden voitto oli 129 644 613,16 euroa. Yhtiön ulkona olevien osinkoon vuodelta 2022 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 ei jaeta tilikaudelta 2022 (0,50 euroa/osake vuodelta 2021), ja että voittovaroihin siirretään 129 644 613,16 euroa.

### Osakkeiden jakauma

Suurimmat osakkeenomistajat 30.12.2022	kpl	%
Balder Finska Otas Ab (Fastighets Ab Balder)	31 971 535	56,3 %
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 Erkka	385 000	0,7 %
SATO Oyj	166 000	0,3 %
Entelä Tuula	159 000	0,3 %
Heinonen Erkki	146 684	0,3 %
Tradeka-sijoitus Oy	126 500	0,2 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	120 000	0,2 %
Muut osakkeenomistajat (117 kpl)	1 527 603	1,5 %

30.12.2022 konsernilla oli 127 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus kertomusvuoden aikana oli 1,7 %.

# TILINPÄÄTÖS

# KONSERNITILINPÄÄTÖS, IFRS

## KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

milj. €	Liite	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
Liikevaihto	3	291,2	298,3
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut		-90,8	-87,7
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>200,4</b>	<b>210,6</b>
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	4, 13	53,1	2,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	13	-14,9	129,1
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	6, 7, 8, 9	-40,7	-35,8
Liiketoiminnan muut tuotot	5	2,7	-0,2
Liiketoiminnan muut kulut	5	-1,6	-1,5
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta		0,0	0,0
<b>Liikevoitto</b>		<b>198,9</b>	<b>304,5</b>
Rahoitustuotot	10	0,6	0,5
Rahoituskulut	10	-47,6	-45,6
<b>Nettorahoituskulut</b>		<b>-47,0</b>	<b>-45,1</b>
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>151,9</b>	<b>259,4</b>
Tuloverot	11	-31,3	-53,4
<b>Tilikauden tulos</b>		<b>120,6</b>	<b>206,0</b>
<b>Tilikauden tuloksen jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		120,6	206,0
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>		<b>120,6</b>	<b>206,0</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>	12		
Laimentamaton (euroa)		2,13	3,64
Laimennettu (euroa)		2,13	3,64
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl		56,6	56,6

## KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

milj. €	Liite	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>			
<b>Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi</b>			
Rahavirran suojaus	27	60,2	18,8
Muuntoerot		-10,9	2,8
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		-12,0	-3,8
<b>Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi yhteensä</b>		<b>37,2</b>	<b>17,9</b>
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>37,2</b>	<b>17,9</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>157,9</b>	<b>223,9</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		157,9	223,9
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>		<b>157,9</b>	<b>223,9</b>



**KONSERNITASE, IFRS**

milj. €	Liite	31.12.2022	31.12.2021
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Sijoituskiinteistöt	13	5 044,2	5 032,8
Aineelliset hyödykkeet	14	3,3	3,2
Aineettomat hyödykkeet	9, 15	7,1	5,7
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	17	0,1	0,1
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	18, 19	1,0	1,0
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	16	4,9	5,8
Johdannaissaamiset	27	38,7	0,0
Saamiset	20	3,4	3,1
Laskennalliset verosaamiset	21	6,0	10,4
<b>Yhteensä</b>		<b>5 108,6</b>	<b>5 062,0</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	22	13,6	19,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		2,0	1,8
Rahavarat	18, 23	60,5	8,5
<b>Yhteensä</b>		<b>76,1</b>	<b>29,4</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>5 184,7</b>	<b>5 091,4</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma		4,4	4,4
Arvonmuutos- ja muut rahastot		31,5	-16,6
Vararahasto		43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		114,8	114,8
Kertyneet voittovarot		2 286,6	2 205,1
<b>Yhteensä</b>	24	<b>2 481,1</b>	<b>2 351,5</b>
<b>Määräysvallattomien omistajien osuus</b>		<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>2 480,9</b>	<b>2 351,3</b>

milj. €	Liite	31.12.2022	31.12.2021
<b>VELAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Laskennalliset verovelat	21	413,1	416,8
Varaukset	28	1,5	1,6
Vuokrasopimusvelat	16	53,0	54,1
Johdannaisvelat	18, 27	0,0	20,1
Korottomat velat	25	0,0	0,9
Korolliset velat	18, 26	1 721,4	2 076,6
<b>Yhteensä</b>		<b>2 189,1</b>	<b>2 570,2</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Ostovelat ja muut velat	29	69,3	67,3
Varaukset	28	0,5	0,6
Vuokrasopimusvelat	16	4,9	5,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		15,8	4,0
Korolliset velat	18, 26	424,2	92,9
<b>Yhteensä</b>		<b>514,8</b>	<b>170,0</b>
<b>VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>2 703,9</b>	<b>2 740,1</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>5 184,7</b>	<b>5 091,4</b>

**KONSERNIN RAHAVIRTUALASKELMA, IFRS**

milj. €	Liite	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
<b>Tilikauden tulos</b>		<b>120,6</b>	<b>206,0</b>
Oikaisut:			
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	31	18,7	-127,1
Sijoituskiinteistöjen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		-53,1	-2,6
Muut oikaisut		-0,3	0,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	10	47,6	45,6
Korkotuotot	10	-0,6	-0,5
Osinkotuotot		0,0	0,0
Verot	11	31,3	53,4
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>		<b>164,2</b>	<b>174,8</b>
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		1,6	-3,7
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		6,2	0,7
Maksetut korot		-45,5	-46,0
Saadut korot		-0,8	0,6
Maksetut verot		-30,0	-24,0
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>95,8</b>	<b>102,4</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-209,8	-185,1
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-3,9	-4,0
Saadut maksut lainasaamisista ja velkakirjasijoituksista		37,4	43,6
Myönnettyt lainat ja sijoitukset velkakirjoihin		-35,4	0,0
Sijoituskiinteistöjen realisointi		225,4	34,5
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>13,8</b>	<b>-111,0</b>

milj. €	Liite	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)		9,8	-0,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot		137,3	101,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-174,3	-313,3
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-1,6	-0,1
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	24	-28,3	-28,3
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>-57,1</b>	<b>-241,0</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>			
Rahavarat kauden alussa		8,5	258,0
Kurssierot		-0,5	0,0
Rahavarat kauden lopussa		60,5	8,5

## LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

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

milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus					Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Arvonmuutos ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot			
<b>Oma pääoma 1.1.2021</b>	4,4	-31,7	43,7	114,8	2 024,6	2 155,9	-0,2	2 155,7
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>	-	15,1	-	-	208,8	223,9	0,0	223,9
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Oman pääoman muutokset yhteensä</b>	-	15,1	-	-	180,5	195,6	0,0	195,6
<b>Oma pääoma 31.12.2021</b>	4,4	-16,6	43,7	114,8	2 205,1	2 351,5	-0,2	2 351,3



# 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 2022 konsernitilinpäätöksen 9.2.2023. 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 asuntosijoittamisesta. Konsernin toiminta on keskittynyt suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 87 % sen asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen ja Turun talousalueilla sekä Pietarissa.

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

SATOn valvovia viranomaisia ovat Valtion asuntorahasto (ARA), valtiokonttori ja ympäristöministeriö sekä asukasvalinnan osalta kunnat.

### Yleiset laatimisperiaatteet

SATO Oyj:n konsernitilinpäätös on laadittu Euroopan unionissa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien mukaisesti (International Financial Reporting Standards, IFRS) noudattaen 31. joulukuuta 2022 voimassa olevia standardeja ja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön mukaiset.

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

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

Liitetiedossa 2 esitetään tietoa niistä keskeisimmistä osa-alueista, joissa johdon harkinta tai epävarmuustekijät arvioissa ja oletuksissa voivat aiheuttaa olennaisia 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 sijoituskohteita koskevaa valtaansa.

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

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

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt, joissa osakeomistus oikeuttaa määrätyn tilan hallintaan, käsitellään konsernitilinpäätöksessä yhteisinä toimintoina. Yhteisessä toiminnossa SATOlla on järjestelyn varoja koskevia oikeuksia ja sen velkoja koskevia velvoitteita. SATO käsittelee yhteiset toiminnot konsernitilinpäätöksessä IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin edellyttämällä tavalla, kirjaamalla järjestelyyn liittyvät varansa ja velkansa, mukaan lukien omistusosuutensa mukaisen osuuden yhteisistä varoista ja veloista, sekä järjestelyyn liittyvät tuottoensa ja kulunsa, mukaan lukien omistusosuutensa mukaisen osuuden yhteisistä tuotoista ja kuluista. Yhteisyritykset, joissa konsernilla on järjestelyssä toisen osapuolen kanssa yhteinen määräysvalta, ja jotka antavat konsernille oikeuksia järjestelyn nettovarallisuuteen, yhdistellään SATOn konsernitilinpäätökseen IFRS 11 -standardin mukaisesti eli pääomaosuusmenetelmällä.

### Ulkomaanrahan määräiset tapahtumat

Konserniyhtiöiden tilinpäätökset perustuvat niiden taloudellisen toimintaympäristön valuuttaan, joissa konserniyhtiöt toimivat. Konsernitilinpäätös esitetään euroissa, joka on SATO Oyj:n 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 keskikurssia. Kaikki tase-erät tilikauden tulosta lukuun ottamatta muunnetaan euroiksi käyttämällä tilinpäätöspäivän valuuttakurssia.

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

kirjataan muun laajan tuloksen eristä tuloslaskelmaan kyseisistä tytäryhtiöistä luovuttaessa.

Koska Venäjän ja Ukrainan sodalla on merkittäviä vaikutuksia Venäjän ruplan markkina-arvoon, SATO on päättänyt jäädyttää Venäjän ruplan kurssin 31.3.2022 julkaistuun arvoon. 31.12.2022 luvuissa on käytetty viimeisen päivän EUR/RUB kurssina 91,8305 ja tilikauden EUR/RUB keskiarvona 98,6328.

### Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaisia kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua ja jotka eivät ole konsernin käyttöön tai toiminnoille varattuja eivätkä ole tarkoitettu myytäväksi tavanomaisen liiketoiminnan aikana. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät myös sellaiset IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin perusteella taseeseen kirjattavat käyttöoikeusomaisuuserät, kuten maanvuokraoikeudet, jotka käyttötarkoituksensa perusteella luokitellaan sijoituskiinteistöiksi (käyttöoikeuskiinteistö).

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

Osaan SATO:n omistamia asuntoja kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta asuntoja omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset)

ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokramääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

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

Käyttöoikeuskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenoon ja sen jälkeen käypään arvoon IFRS 16 - ja IAS 40 -standardien edellyttämällä tavalla. Arvostus perustuu vastaisuudessa maksettavien sopimusvuokrien diskontattuun nykyarvoon, jonka katsotaan vastaavan sopimusten käypää arvoa.

Omistettujen sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat:

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

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

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

### Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

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

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

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

### Aineettomat hyödykkeet

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

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

### Vuokrasopimukset (SATO vuokralle ottajana)

SATO soveltaa vuokrasopimusten käsittelyyn IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardia. Konserni arvioi, milloin kyseessä on standardin 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, lisättyinä mahdollisilla alkuvaiheen välittömällä kustannuksilla ja ennallistamiskustannuksilla ja vähennettynä mahdollisilla saaduilla kannustimilla, ja ne poistetaan tasapoistoin niiden arvioituna taloudellisena vaikutusaikana. Taloudellinen vaikutusaika arvioidaan hyödykekohtaisesti, perustuen kyseessä olevan vuokrasopimuksen pituuteen sekä muihin keskeisiin sopimusehtoihin, kuten mahdollisiin jatko- ja lunastusoptioihin. Sijoituskiinteistöiksi luokitellut käyttöoikeusomaisuuserät arvostetaan myöhemmin käypään arvoon (katso yllä kappale "Sijoituskiinteistöt"). Vuokrasopimusvelka kirjataan taseeseen alussa määrään, joka vastaa tulevien vuokramaksujen diskontattua nykyarvoa.

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

Konserni soveltaa IFRS 16:n sallimia käytännön helpotuksia, joiden perusteella lyhytaikaisia vuokrasopimuksia tai sellaisia

vuokrasopimuksia, joiden kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen, ei kirjata taseeseen. Lyhytaikaiset vuokrasopimukset ovat sopimuksia, joiden vuokra-aika on enintään 12 kuukautta. Vuokramaksut tällaisista sopimuksista kirjataan vuokrakauden aikana tuloslaskelmaan kuluksi.

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

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

#### **Arvonalentuminen**

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

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

#### **Rahoitusinstrumentit**

SATOn rahoitusvarat luokitellaan IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat (FVTPL) rahoitusvarat, käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattavat (FVTOCI) rahoitusvarat sekä jaksotettuun 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 arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot, sekä realisoitumattomat että realisoituneet, kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

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

Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattavat rahoitusvarat ovat pääasiassa osakkeita ja osuuksia, ja ne esitetään taseessa muissa pitkäaikaisissa sijoituksissa. Noteerattuihin arvopapereihin tehdyt sijoitukset arvostetaan tilinpäätöksessä toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten perusteella tilinpäätöspäivän kurssiin. Sellaiset noteeraamattomat osakkeet, joiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää, arvostetaan hankintamenoan. Realisoitumattomat arvonmuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen erien ja esitetään arvonmuutosrahastossa verovaikutuksella huomioituna. Kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan pois arvonmuutosrahastosta 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 lisätynä ja tämän jälkeen jaksotettuun hankintamenoan käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Lyhytaikaiset myyntisaamiset arvostetaan alun perin transaktiointaan. Konserni soveltaa myyntisaamisten arvonalentumiseen IFRS 9:n mukaista yksinkertaistettua menettelyä, jossa se arvioi kullakin raportointihetkellä myyntisaamisten koko voimassaoloajalta odotettavissa olevien luottotappioiden määrän, ja kirjaa tämän arvion perusteella arvonalentumisen tulosvaikutteisesti.

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

#### **Jaksotettuun hankintamenoan arvostetut rahoitusvelat**

Rahoitusvelat kirjataan velan nostohetkellä käypään arvoon saadun vastikkeen 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 juoksujalle.

#### **Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta**

Kaikki johdannaiset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jona konsernista tulee sopimusosapuoli. Jatkossa ne arvostetaan edelleen käypään arvoon. Voittojen ja tappioiden kirjanpitokäsittely riippuu 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. Korkeusoptioiden käypä arvo lasketaan käyttämällä tilinpäätöshetken markkinahintoja ja option arvostusmalleja. Konserni käsittelee johdannaissopimukset joko vaihtuvakorkoisten lainojen rahavirran suojausena tai johdannaissopimuksina, jotka eivät täytä IFRS 9:n mukaisia suojauslaskennan kriteerejä. Suojauslaskennan piirissä olevien johdannaisinstrumenttien käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvonmuutosrahastossa. Omaan pääomaan merkityt voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan korkokuluihin suojattavien lainojen korkokuluja vastaavasti, samanaikaisesti suojatun erän kanssa. Suojaussuhteen mahdollinen tehoton osuus kirjataan välittömästi rahoituskuluihin. Arvonmuutokset johdannaisista, jotka eivät ole suojauslaskennan piirissä, kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jolla ne syntyvät.

#### **Varaukset**

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

Konserni kirjaa ulkopuolisille myydyistä uudisasunnoista rakennusalan 10-vuotisivastuuvakuksen. 10-vuotisvarauksen

suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Lisäksi kirjataan takuuvараusta, kun projektia tuloutetaan tuloslaskelmaan. Takuuvараuksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta sekä projektiikohtaisiin 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 suoritevelvoitteet, minkä jälkeen myynti kirjataan määräysvallan siirtymisen perusteella joko ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana.

### Tuotot sijoituskiinteistöjen myynnistä

Konsernin sijoituskiinteistöjen myynti muodostuu tavallisesti yhdestä suoritevelvoitteesta, jonka tuotto tuloutetaan yhtenä ajankohtana kohteen määräysvallan siirtyessä ostajalle. SATO arvioi tapauskohtaisesti, sisältyykö sopimukseen muita suoritevelvoitteita, kuten olennaista rahoituskomponenttia, sekä määrittää niistä odotettavissa olevan tuoton. Tuotot mahdollisista muista suoritevelvoitteista 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 oikaisu sekä laskennallisten verojen muutokset. Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotuksellisten arvojen ja niiden IFRS:n mukaisten kirjanpitoarvojen välisistä eroista. Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa. Suurimmat väliaikaiset erot SATOssa syntyvät käypään arvoon tuloslaskelman kautta arvostetuista sijoituskiinteistöistä ja käypään arvoon laajan tuloksen erien kautta arvostetuista rahoitusinstrumenteista. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

### Nettovuokratuotot

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

### Liikevoitto

Liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu, kun nettovuokratuottoihin lisätään sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot, osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista sekä liiketoiminnan muut tuotot, ja kun siitä vähennetään myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut, sijoituskiinteistöjen luovutustappiot sekä liiketoiminnan muut kulut. Lisäksi siihen lisätään tai siitä vähennetään sijoituskiinteistöjen realisoitumaton käyvän arvon

muutos. Kurssierot sisältyvät liikevoittoon, mikäli ne syntyvät tavanomaiseen liiketoimintaan liittyvistä eristä. Rahoitukseen liittyvät kurssierot kirjataan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

### Päättäneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit

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

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

1.1.2023 tai sen jälkeen voimaan astuvilla uusilla IFRS-standardilla, standardien muutoksilla ja IFRIC-tulkinnolla ei arvioida olevan olennaista vaikutusta konserniin.



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

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

### Johdon harkintaa edellyttävät ratkaisut

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

- Hankintojen luokittelu. Konserni hankkii tytäryhtiöitä, jotka omistavat kiinteistöjä. Hankintahetkellä konserni harkitsee jokaisen hankinnan kohdalla, onko kyseessä liiketoiminnan vai varojen hankinta. Konserni harkitsee, edustaako hankinta IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardin mukaista liiketoimintaa, toisin sanoen saadaanko hankinnassa kiinteistön lisäksi yhtenäinen joukko toimintoja ja prosesseja. Jos hankittu tytäryhtiö ei muodosta liiketoimintaa, käsitellään hankinta varojen ja velkojen ryhmän hankintana. Hankintameno kohdistetaan hankituille varoille ja veloille niiden suhteellisiin käypiin arvioihin perustuen, eikä liikearvoa tai laskennallisia veroja kirjata.
- Kiinteistöjen luokittelu. Konserni määrittää, luokitellaanko kiinteistö sijoituskiinteistöksi vai käyttöomaisuudeksi. Sijoituskiinteistöt muodostuvat maa-alueista sekä rakennuksista (mukaan lukien niihin kohdistuvat investoinnit), jotka eivät ole konsernin omaan käyttöön tai toimintoihin varattuja, tai tavanomaisessa liiketoiminnassa myytäväksi tarkoitettuja, vaan niitä pidetään ensisijaisesti vuokratuottojen hankkimiseksi ja sijoitetun pääoman arvon kasvattamiseksi. Kyseisissä kiinteistöissä sijaitsevat tilat on vuokrattu olennaisilta osin

vuokralaisille. Käyttöomaisuuskiinteistöt ovat muita kiinteistöjä kuin sijoituskiinteistöjä, ja ne ovat konsernin omaan käyttöön tai toimintoihin varattuja.

### Keskeiset arviot ja oletukset

Tilinpäätöstä laadittaessa tehdyt arviot ja oletukset perustuvat johdon aikaisempaan kokemukseen sekä parhaaseen tilinpäätöshetkellä käytettävissä olevaan tietoon tapahtumista ja muista tekijöistä, kuten tulevaisuutta koskevista odotuksista, joiden katsotaan olevan olosuhteet huomioon ottaen järkeviä. Näihin liittyvästä epävarmuudesta johtuen on mahdollista, että lopulliset toteumat poikkeavat olennaisesti tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista. Arvioiden ja oletusten toteutumista sekä näiden taustalla olevien tekijöiden muutoksia seurataan konsernissa käyttämällä sekä sisäisiä että ulkoisia tietolähteitä.

Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutokautta että myöhempiä kausia, arvion muutoksesta johtuva vaikutus kirjataan vastaavasti sekä muutokaudelle että tuleville kausille.

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

- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään käyttäen tunnettuja arvostusmenetelmiä sekä IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen -standardin mukaisia periaatteita. Kiinteistöjen markkinahinnat eivät ole tarkasteltavissa noteeratuilla markkinoilla, joten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen suoritetaan käyttäen epäsuoria arvostusmenetelmiä, jotka edellyttävät useita konsernin johdon oletuksia. Pääosalle konsernin sijoituskiinteistöistä käyvän arvon määrittäminen tapahtuu tuottoarvomenetelmää käyttäen, jossa kohteiden ennustetut tulevat kassavirrat diskontataan nykyarvoonsa. Kassavirtaennusteet edellyttävät arvioiden ja oletusten

tekemistä kohteiden vastaisesta vuokratasosta, vajaakäytöstä, hoitokuluista sekä peruskorjaustarpeista. Diskonttokorko puolestaan muodostuu arvioidusta tuottovaatimuksesta (yield) ja inflaatio-oletuksesta. Konsernin käyttämistä menetelmistä ja oletuksista sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä on lisätietoja liitetiedossa 13.

- Asuntohankkeista kirjattavien varausten määrä edellyttää arvioita hankkeista aiheutuvista velvoitteista. Varausten määrä perustuu johdon arvioon jokaisen projektin ominaisista riskeistä. Johto tarkastelee arviossaan keskeisiä projekteihin liittyviä teknisiä, sopimusperusteisia ja oikeudellisia tekijöitä, sekä ottaa huomioon konsernin aiemman kokemuksen vastaavista projekteista.

### 3. SEGMENTTILIITETIEDOT

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

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

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

milj. €	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
<b>Liikevaihto alueittain</b>		
Suomi	286,5	292,8
Venäjä	4,7	5,5
<b>Yhteensä</b>	<b>291,2</b>	<b>298,3</b>

#### Pitkäaikaiset varat alueittain

31.12.2022

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

31.12.2021

milj. €	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Sijoituskiinteistöt	4 904,6	128,1	5 032,8
Aineelliset hyödykkeet	3,1	0,0	3,2
Aineettomat hyödykkeet	5,7	0,0	5,7
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	5,8	-	5,8
Osuudet yhteis- ja osakkuusyriyksissä	0,1	-	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>4 919,3</b>	<b>128,2</b>	<b>5 047,5</b>

### 4. MYYTYJEN SIOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

milj. €	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
<b>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot / -tappiot</b>		
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	53,2	2,7
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-0,1	-0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>53,1</b>	<b>2,4</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.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
<b>Tuotot sijoitusasuntojen luovutuksista</b>		
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	211,7	8,2
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-163,8	-8,0
<b>Yhteensä</b>	<b>47,8</b>	<b>0,2</b>

milj. €	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
<b>Tuotot maa-alueiden myynnistä</b>		
Maa-alueiden myyntituotot	9,5	23,3
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-4,3	-21,2
<b>Yhteensä</b>	<b>5,2</b>	<b>2,1</b>

**5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT**

milj. €	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
<b>Liikevoiminnan muut tuotot</b>		
Uudisasuntojen myyntituotot	10,1	1,6
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-8,1	-2,5
Muut tuotot	0,7	0,7
<b>Yhteensä</b>	<b>2,7</b>	<b>-0,2</b>

milj. €	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
<b>Liikevoiminnan muut kulut</b>		
Luottotappiot, kaudella kuluksi kirjattu määrä	-3,0	-2,9
Jälkipäätöstuotot	1,5	1,9
Muut kulut	-0,1	-0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,5</b>

**6. TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT**

milj. €	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat	17,8	15,7
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt	3,1	2,5
Muut henkilösivukulut	0,7	0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>21,6</b>	<b>18,8</b>

Tiedot johdon työsuhde-etuuksista ja lainoista esitetään liitetiedossa 33. Lähipiiritapahtumat. Keskimäärin konsernin henkilökunta tilikaudella on ollut 328 (276) henkilöä.

**7. TILINTARKASTAJIEN PALKKIOT**

milj. €	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
<b>Tilintarkastajien palkkiot</b>		
Tilintarkastus	0,3	0,2
Muut tilintarkastukseen liittyvät toimeksiannot	0,1	0,0
Veroneuvonta	-	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.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
<b>Poistot ja arvonalentumiset hyödykeryhmittäin</b>			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14	1,1	1,0
Aineettomat hyödykkeet	15	1,5	1,0
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	16	1,3	1,2
<b>Yhteensä</b>		<b>3,9</b>	<b>3,3</b>

**9. TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISMENOT**

Tutkimus- ja kehittämismenoja on kirjattu tilikaudella 0,6 milj. € (0,8) tuloslaskelmaan ja kehittämismenoja on aktivoitu taseeseen 2,6 milj. € (2,3).

**10. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT**

milj. €	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
<b>Rahoitustuotot</b>		
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,6	0,5
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0,0	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6</b>	<b>0,5</b>
<b>Rahoituskulut</b>		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta rahoitusveloista	-32,1	-29,3
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-5,8	-8,0
Valuuttakurssitappiot	-0,2	-0,1
Korkokulut vuokrasopimusveloista*	-3,3	-3,3
Muut rahoituskulut	-6,2	-5,0
<b>Yhteensä</b>	<b>-47,6</b>	<b>-45,6</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut, netto</b>	<b>-47,0</b>	<b>-45,1</b>

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

**II. TULOVEROT**

milj. €	liite	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
<b>Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:</b>			
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		40,2	22,5
Edellisten tilikausien verot		1,2	1,3
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	21	-10,2	29,6
<b>Yhteensä</b>		<b>31,3</b>	<b>53,4</b>

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

milj. €	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>151,9</b>	<b>259,4</b>
<b>Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla</b>	<b>30,4</b>	<b>51,9</b>
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut ja verovapaat tulot	-0,1	0,1
Ulkomaan liiketoimintojen poikkeavien verokantojen vaikutus	0,6	0,9
Verot aiemmilta tilikausilta	0,2	0,4
Muut erät	0,2	0,2
<b>Oikaisut yhteensä</b>	<b>0,9</b>	<b>1,5</b>
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>31,3</b>	<b>53,4</b>
<b>Efektiivinen verokanta, %</b>	<b>20,6</b>	<b>20,6</b>

**12. OSAKEKOHTAINEN TULOS**

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrään painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana. SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2022 oli 56 783 067. SATO Oyj:n hallussa oli tilinpäätöshetkellä 166 000 omaa osaketta.

	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
Emoyhtiön omistajille jakautuva tilikauden voitto, milj. €	120,6	206,0
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, milj. kpl	56,6	56,6
<b>Osakekohtainen tulos, €</b>		
Laimentamaton	2,13	3,64
Laimennettu	2,13	3,64



### 13. SIIJOITUSKIINTEISTÖT

milj. €	liite	2022	2021
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.</b>		<b>5 032,8</b>	<b>4 753,5</b>
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt		12,9	16,3
Lisäinvestoinnit		194,1	167,3
Myydyt sijoituskiinteistöt		-169,9	-29,3
Aktivoidut vieraan pääoman menot	34	1,9	1,2
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä		-2,9	-6,5
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta*		-14,9	129,1
Valuuttakurssierot, ei tulosvaikutteiset		-10,9	1,0
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	16	1,1	0,2
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.</b>		<b>5 044,2</b>	<b>5 032,8</b>

\* Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältävät valuuttakurssivoittoja ja -tappioita -0,3 milj. € (6,3).

#### Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat kauden aikana:

Merkittävin sijoituskiinteistöjen hankinta katsauskaudella oli investointi Mellunpuisto-hankeeseen, jossa tulevina vuosina tullaan toteuttamaan n. 1 000 uutta asuntoa Helsingin Mellunmäkeen. Näistä asunnoista noin 250 on SATOn vuokra-asuntoja. Lisäksi SATO allekirjoitti esisopimuksen VR Yhtymän kanssa Helsingin Ilmalaan kaavoitettavan uuden asuinrakennusoikeuden hankinnasta. Esisopimuksen kohteena oleville tonteille tullaan tulevina vuosina rakentamaan yhteensä n. 250 asuntoa. SATO ei toteuttanut katsauskaudella merkittäviä valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintoja.

#### Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen realisoinnit kauden aikana:

Merkittävin sijoituskiinteistöjen realisointi katsauskaudella oli 2 009 vuokra-asunnon myynti pääasiassa Lahden, Jyväskylän ja Oulun alueilta ruotsalaiselle sijoitusyhtiölle Heimstadenille.

#### 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 87 % asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä, sekä arvostusmenetelmän muutoksesta (katso alla kohta "Tuottoarvomenetelmä").

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

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

Omistetut sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenoon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Ne arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka konsernin arvion mukaan saataisiin kiinteistön myynnistä arvostuspäivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa, ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintamenoon tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jolle niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä. SATO käyttämät arvostusmenetelmät omistetuille sijoituskiinteistöille ovat tuottoarvomenetelmä, kauppa-arvomenetelmä ja hankintameno eli tasearvo.

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

#### Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvomenetelmällä arvostetaan pääosa konsernin vuokralle annetuista sijoituskiinteistöistä. Menetelmä perustuu kassavirta-analyysiin, jossa 10 vuoden kassavirtaennusteet ja päätearvo diskontataan nykyarvoonsa. Kassavirrat perustuvat ennusteisiin kohteiden vuokratasosta, vajaakäytöstä, hoitokuluista sekä peruskorjaustarpeista. Diskonttokorko muodostuu tuottovaatimuksesta ja inflaatioennusteesta. Tuottovaateet on määriteltävä perustuen kohteiden sijaintiin, ikään ja tekniseen kuntoon.

Ulkopuolinen asiantuntija (JLL) on antanut SATOn 31.12.2022 arvonmäärityksestä lausunnon ja arvioinnin piirissä olleiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo konsernitiilinpäätöksessä vastaa tätä lausuntoa.

Seuraavassa taulukossa on esitetty tuottoarvomenetelmällä arvostettujen sijoituskiinteistöjen keskeiset syöttötiedot 31.12.2022.

	Keskimäärin
Tuottovaatimus, %	4,1
Pitkän aikavälin taloudellinen vuokrausaste, %	98,0
Hoitokulut, euroa/m <sup>2</sup> /kk	4,5
Hoitokulujen kasvuoletus, %	2,3
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	2,3
Inflaatio-oletus, %	1,8

#### Kauppa-arvomenetelmä

SATOn Pietarissa sijaitsevat sijoituskiinteistöt arvioi ulkopuolinen arvioitsija (DMA Valuation) kauppa-arvomenetelmällä.

#### Hankintameno

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

milj. €	liite	31.12.2022	31.12.2021
<b>Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan</b>			
Tuottoarvo		4 664,2	4 585,0
Kauppa-arvo		60,4	128,1
Tasearvo		267,0	266,8
<b>Omistetut sijoituskiinteistöt yhteensä</b>		<b>4 991,6</b>	<b>4 979,9</b>
Käyttöoikeuskiinteistöt	16	52,6	52,9
<b>Sijoituskiinteistöt yhteensä</b>		<b>5 044,2</b>	<b>5 032,8</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 muuttuun samanaikaisesti.

Muutos %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Tuottovaatimus, milj. €	475,7	225,2		-203,6	-388,5
Vuokratuotot, milj. €	-593,4	-296,7		296,7	593,4
<b>Muutos %-yksikköä</b>		<b>-1 %</b>	<b>0 %</b>	<b>1 %</b>	
Taloudellinen vuokrausaste, milj. €		-62,7		62,7	

Kaikki SATOn sijoituskiinteistöt luokitellaan IFRS 13 mukaan käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasolle 3 sisällytetään erät joiden käyvän arvon määrittämisessä on käytetty omaisuuserää tai velkaa koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

## 14. AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

2022 milj. €	liite	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
<b>Hankintameno 1.1.</b>		7,4	1,6	9,0
Lisäykset		0,9	0,0	1,0
Vähennykset		-0,2	-	-0,2
Siirrot erien välillä		0,3	-	0,3
<b>Hankintameno 31.12.</b>		8,4	1,7	10,1
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>		4,8	1,0	5,8
Vähennysten kertyneet poistot		-0,1	-	-0,1
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	8	1,0	0,1	1,1
Siirrot erien välillä		0,0	-	0,0
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>		5,6	1,2	6,8
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>		2,6	0,6	3,2
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		2,8	0,5	3,3

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	-	-0,4
Siirrot erien välillä		0,0	-	0,0
<b>Hankintameno 31.12.</b>		7,4	1,6	9,0
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>		4,3	0,9	5,2
Vähennysten kertyneet poistot		-0,4	-	-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>		4,8	1,0	5,8
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>		2,1	0,7	2,8
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		2,6	0,6	3,2

## 15. AINEETTOMAT KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

2022 milj. €	liite	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
<b>Hankintameno 1.1.</b>		0,0	14,2	14,2
Lisäykset		-	3,2	3,2
Vähennykset		-	-0,2	-0,2
Siirrot erien välillä		-	0,0	0,0
<b>Hankintameno 31.12.</b>		0,0	17,2	17,2
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>		0,0	8,5	8,5
Vähennysten kertyneet poistot		-	-	-
Tilikauden poistot	8	-	1,5	1,5
Siirrot erien välillä		-	0,0	0,0
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>		0,0	10,1	10,1
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>		0,0	5,7	5,7
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		0,0	7,1	7,1

2021 milj. €	liite	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
<b>Hankintameno 1.1.</b>		0,0	11,5	11,5
Lisäykset		-	2,7	2,7
Vähennykset		-	-	-
Siirrot erien välillä		-	0,0	0,0
<b>Hankintameno 31.12.</b>		0,0	14,2	14,2
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>		0,0	7,5	7,5
Vähennysten kertyneet poistot		-	-	-
Tilikauden poistot	8	-	1,0	1,0
Siirrot erien välillä		-	0,0	0,0
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>		0,0	8,5	8,5
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>		0,0	4,0	4,0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		0,0	5,7	5,7

## 16. VUOKRASOPIMUKSET

### Käyttöoikeusomaisuuserät

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

2021				
milj. €	liite	Käyttöoikeus-kiinteistöt*	Muut käyttöoikeusomaisuuserät	Yhteensä
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>		<b>51,8</b>	<b>6,6</b>	<b>58,4</b>
Lisäykset		1,5	-	1,5
Vähennykset		-	-	-
Sopimuskannan uudelleenarvostus		0,2	0,4	0,6
Tulosvaikutteinen 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>

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

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

Käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät maanvuokrasopimuksia, jotka liittyvät asuin- ja työkohteille vuokrattuihin maa-alueisiin. Konsernin maanvuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva vuokra-aika kauden lopussa oli 17,9 vuotta (18,4). Niistä maksettavat vuokrat ovat indeksisidonnaisia. Muut käyttöoikeusomaisuuserät sisältävät SATOn omassa käytössä olevien tilojen vuokrasopimuksia. Kaikki SATOn toimitiloja koskevat vuokrasopimukset erääntyvät alle kymmenen vuoden kuluessa ja niistä maksettavat vuokrat ovat indeksisidonnaisia.

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

### Vuokrasopimusvelat

milj. €	31.12.2022	31.12.2021
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Maanvuokrasopimuksista	49,0	49,4
Muista vuokrasopimuksista	4,0	4,7
<b>Yhteensä</b>	<b>53,0</b>	<b>54,1</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Maanvuokrasopimuksista	3,8	3,8
Muista vuokrasopimuksista	1,1	1,3
<b>Yhteensä</b>	<b>4,9</b>	<b>5,1</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>57,9</b>	<b>59,2</b>

## 17. OSUDET MUISSA YHTEISÖISSÄ

### Konsernin rakenne

SATolla on 21 (23) konsernin kannalta yksittäin tarkasteltuna olennaista tytäryritystä. Tytäryritykset ovat yhteisöjä, joihin SATolla on määräysvalta, ja ne konsolidoidaan konsernitilinpäätökseen. Yhdessäkään konsernin tytäryrityksistä ei ole olennaista määräysvallattomien omistajien omistusosuutta.

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

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

### Voitonjakorajoitukset

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

### Yhteisyritykset ja osakkuusyhtiöt

SATolla ei ole ollut konsernin kannalta olennaisia yhteisyrityksiä tai osakkuusyhtiöitä tilikautena 2022 tai 2021.



## 18. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN ARVOT LUOKITTAIN

31.12.2022	milj. €	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	liite	Jaksotettu hankintameno	Tasearvot yhteensä	Käyvät arvot hierarkiatasoin		
						Taso 1	Taso 2	Taso 3
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>								
Muut pitkäaikaiset sijoitukset		1,0	19	-	1,0	-	1,0	-
Lainasaamiset		-	20	-	-	-	-	-
Johdannaissaamiset		38,7	27	-	38,7	-	38,7	-
<b>Yhteensä</b>		<b>39,7</b>		<b>-</b>	<b>39,7</b>			
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>								
Myyntisaamiset		-	22	5,4	5,4	-	5,4	-
Lainasaamiset		-	22	-	-	-	-	-
Johdannaissaamiset		0,2	27	-	0,2	-	0,2	-
Rahavarat		-	23	60,5	60,5	-	60,5	-
<b>Yhteensä</b>		<b>0,2</b>		<b>65,8</b>	<b>66,0</b>			
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>								
Joukkovelkakirjalainat		-	26	747,7	747,7	620,9	-	-
Muut lainat		-	26	973,8	973,8	-	953,3	-
Johdannaissovelat		-	27	-	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>		<b>-</b>		<b>1 721,4</b>	<b>1 721,4</b>			
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>								
Joukkovelkakirjalainat		-	26	324,0	324,0	299,4	24,0	-
Muut lainat		-	26	100,2	100,2	-	100,2	-
Johdannaissovelat		0,0	27	-	0,0	-	0,0	-
Ostovelat		-	29	12,2	12,2	-	12,2	-
<b>Yhteensä</b>		<b>0,0</b>		<b>436,4</b>	<b>436,4</b>			

31.12.2021	milj. €	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	liite	Jaksotettu hankintameno	Tasearvot yhteensä	Käyvät arvot hierarkiatasoin		
						Taso 1	Taso 2	Taso 3
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>								
Muut pitkäaikaiset sijoitukset		1,0	19	-	1,0	-	1,0	-
Lainasaamiset		-	20	0,2	0,2	-	0,2	-
Johdannaissaamiset		-	27	-	-	-	-	-
<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	-	-	-	-	-
Johdannaissaamiset		-	27	-	-	-	-	-
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	-
Johdannaissovelat		20,1	27	-	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	-
Johdannaissovelat		1,2	27	-	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 markkinanoteerauksiin. Hierarkiatason 2 käyvät arvot perustuvat diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

**19. MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET**

milj. €	31.12.2022	31.12.2021
<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 arvomuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja ne sisältyvät oman pääoman arvomuutosrahastoon verovaikutus huomioon ottaen. Muut osuudet sisältävät omistuksia pörssinoteeraamattomissa yhtiöissä. Omistukset on arvostettu hankintamenoa, mikäli niiden käyvät arvot eivät ole luotettavasti määriteltävissä.

**20. PITKÄAIKAISET SAAMISET**

milj. €	liite	31.12.2022	31.12.2021
<b>Pitkäaikaiset saamiset</b>			
Lainasaamiset	18	-	0,2
Muut pitkäaikaiset saamiset		3,4	3,0
<b>Yhteensä</b>		<b>3,4</b>	<b>3,1</b>

**21. LASKENNALLISTEN VEROJEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA**

2022	11.	Tulos- vaikutteisesti kirjatut	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	31.12.
<b>milj. €</b>				
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>				
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	4,6	0,1	-4,3	0,4
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	5,8	-0,2	-	5,6
<b>Yhteensä</b>	<b>10,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>-4,3</b>	<b>6,0</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>				
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	372,8	-5,6	-1,1	366,1
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	1,2	-0,3	7,8	8,8
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	41,1	-4,5	-	36,6
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	0,0	-	-	0,0
Kohdistetuista hankintamenoista	1,6	-	-	1,6
<b>Yhteensä</b>	<b>416,8</b>	<b>-10,3</b>	<b>6,6</b>	<b>413,1</b>
<b>2021</b>				
<b>milj. €</b>				
<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>

**22. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET**

milj. €	liite	31.12.2022	31.12.2021
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>			
Myyntisaamiset	18	5,4	5,0
Siirtosaamiset		4,0	2,7
Muut saamiset		4,3	11,3
<b>Yhteensä</b>		<b>13,6</b>	<b>19,1</b>

31.12.2022

milj. €	Bruttomäärä	Odotetut luottotappiot	Kirjanpito-arvo
<b>Myyntisaamisten ikäjakauma</b>			
Ei-erääntyneet ja alle yhden kuukauden erääntyneet	3,6	-0,6	3,0
1-6 kuukautta erääntyneet	2,1	-0,6	1,5
Yli 6 kuukautta erääntyneet	1,9	-1,1	0,9
<b>Yhteensä</b>	<b>7,6</b>	<b>-2,2</b>	<b>5,4</b>

31.12.2021

milj. €	Bruttomäärä	Odotetut luottotappiot	Kirjanpito-arvo
<b>Myyntisaamisten ikäjakauma</b>			
Ei-erääntyneet ja alle yhden kuukauden erääntyneet	3,4	-0,4	3,0
1-6 kuukautta erääntyneet	1,7	-0,5	1,2
Yli 6 kuukautta erääntyneet	1,9	-1,1	0,8
<b>Yhteensä</b>	<b>7,0</b>	<b>-1,9</b>	<b>5,0</b>

SATO kirjaa luottotappiovarauksen lyhytaikaisista myyntisaamisista IFRS 9 -standardin mukaisesti. Konserni soveltaa myyntisaamisten arvonalentumiseen standardin sallimaa yksinkertaistettua menettelyä, jossa se arvioi kullakin raportointihetkellä myyntisaamisten koko voimassaoloajalta odotettavissa olevien luottotappioiden määrän, ja kirjaa tämän arvion perusteella arvonalentumisen tulosvaikutteisesti. Kirjatun luottotappiovarauksen määrä kauden lopussa oli 2,2 milj. € (1,9).

milj. €	liite	31.12.2022	31.12.2021
<b>Siirtosaamisten erittely</b>			
Vuokraustoiminta		0,0	0,0
Rakennuttamistoiminta		0,0	0,0
Ennakkomaksut		0,9	0,4
Kauppahintasaamiset		0,8	0,8
Korkosaamiset		1,8	0,4
Johdannaissaamiset	27	0,2	-
Muut siirtosaamiset		0,2	0,9
<b>Yhteensä</b>		<b>4,0</b>	<b>2,7</b>

**23. RAHAVARAT**

milj. €	liite	31.12.2022	31.12.2021
Rahavarat	18	60,5	8,5
<b>Yhteensä</b>		<b>60,5</b>	<b>8,5</b>

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

**24. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT**

milj. €	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
<b>Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus ovat:</b>		
Osinko 0,50 (0,50) euroa/osake	-28,3	-28,3
<b>Yhteensä</b>	<b>-28,3</b>	<b>-28,3</b>

SATO ei maksanut pääomanpalautusta 2022 tai 2021.

**Oman pääoman rahastojen kuvaus:****Osakkeet**

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2022 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 31.12.2022 ollut valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseen tai liikkeelle laskemiseen.

**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 31.12.2022 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,00 euroa/osake (0,50).

**Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset**

SATOn kertyneisiin voittovaroihin tilinpäätöspäivänä, yhteensä 2 286,6 milj. € (2 205,1), sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvien voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 179,4 milj. € (195,3). Lukuun sisältyy osuus käyvän arvon tulosvaikutteisesta muutoksesta. Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyssäännösten tuotontulotusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton.

**Pääomarakenteen hallinta**

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoite on tukea yhtiön kasvutavoitteita ja varmistaa osingonmaksukyky. Rakenteen hallinnan tavoitteena on myös turvata konsernin toimintaedellytykset pääomamarkkinoilla. SATOn omavaraisuustavoite käyvin arvoin on vähintään 40 %. Toteutunut omavaraisuusaste käyvin arvoin oli kauden lopussa 47,8 % (46,2). Yhtiön hallitus seuraa ja arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti.

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

**25. KOROTTOMAT PITKÄAIKAISET VELAT**

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



**26. KOROLLISET VELAT**

milj. €	31.12.2022	31.12.2021
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Joukkovelkakirjalainat	747,7	1 070,3
Pankkilainat	844,2	845,9
Korkotukilainat	103,8	129,4
Aravalainat	25,9	30,9
<b>Yhteensä</b>	<b>1 721,4</b>	<b>2 076,6</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Joukkovelkakirjalainat	324,0	25,0
Pankkilainat	60,7	48,2
Korkotukilainat	20,0	9,6
Aravalainat	4,8	5,1
Yritystodistukset	14,8	5,0
<b>Yhteensä</b>	<b>424,2</b>	<b>92,9</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>2 145,7</b>	<b>2 169,5</b>

Tilikaudella nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta yhteensä 137,3 milj. € (101,2). Raportointihetkellä SATO:n velkasalkun kesikorko oli 2,3 % (1,7).

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400,0 milj. € (400,0), josta oli raportointihetkellä käyttämättä 385,0 milj. € (395,0), sitovia luottolimiittejä 700,0 milj. € (350,0), joista oli raportointihetkellä käyttämättä 700,0 milj. € (350,0), sekä ei-sitovia luottolimiitti 5,0 milj. € (5,0), josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5,0 milj. € (5,0). Lisäksi SATO:n maksuvalmiutta turvasi 130,0 milj. € nostamattomat sitovat pitkäaikaiset lainalimiitit.

Joukkovelkakirjalainoihin sisältyvät SATO Oyj:n seuraavat liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat: 300 milj. € reaalivakuudeton joukkovelkakirjalaina, jonka kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 2,25 % ja erääntymispäivä 7.4.2023, 350 milj. € reaalivakuudeton joukkovelkakirjalaina, jonka kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 1,375 % ja erääntymispäivä 31.5.2024, 350 milj. € reaalivakuudeton joukkovelkakirjalaina, jonka kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 1,375 % ja erääntymispäivä 24.2.2028 sekä 50 milj. € reaalivakuudeton 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 sisältyy myös SATO Oyj:n vuonna 2013 liikkeeseen laskettu reaalivakuudellinen joukkovelkakirjalaina. 24 milj. € reaalivakuudellinen laina erääntyy kesäkuussa 2023, ja lainalle maksetaan marginaalin lisäksi vaihtuvaa Euribor-korkoa. Reaalivakuudellinen joukkovelkakirjalaina on listattu Nasdaq Helsinkiin ja sillä ei ole luottoluokitusta.

**27. JOHDANNAISET**

Johdannaissopimusten käyvät arvot

milj. €	Positiivinen	Negatiivinen	31.12.2022 Netto	Positiivinen	Negatiivinen	31.12.2021 Netto
<b>Pitkäaikaiset</b>						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	38,7	-	38,7	-	-20,1	-20,1
<b>Yhteensä</b>	<b>38,7</b>	<b>-</b>	<b>38,7</b>	<b>-</b>	<b>-20,1</b>	<b>-20,1</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	0,2	0,0	0,2	-	-1,2	-1,2
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>-</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,2</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>38,9</b>	<b>0,0</b>	<b>38,8</b>	<b>-</b>	<b>-21,3</b>	<b>-21,3</b>
<b>milj. €</b>					<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Johdannaissopimusten nimellisarvot</b>						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus					447,5	510,9
<b>Yhteensä</b>					<b>447,5</b>	<b>510,9</b>

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon 48,1 milj. € (15,1). 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 0,0 milj. € (100,0). Korkosuojaus erääntyvät pääosin 1–10 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimukseen sovelletaan vastapuolittain netotussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä tilikaudella tai vertailukaudella.

**28. VARAUKSET**

milj. €	2022	2021
<b>Reklamaatiokuluvaraus 1.1.</b>	<b>2,2</b>	<b>2,9</b>
Varausten lisäykset	0,5	1,1
Käytetyt varaukset	-0,5	-1,6
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,2	-0,2
<b>Reklamaatiokuluvaraus 31.12.</b>	<b>2,0</b>	<b>2,2</b>

milj. €	31.12.2022	31.12.2021
Pitkäaikaiset varaukset	1,5	1,6
Lyhytaikaiset varaukset	0,5	0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>2,0</b>	<b>2,2</b>

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennuttamistoimintaan liittyvät takuu- ja reklamaatiovaraukset sekä takuuajan jälkeisen ns. 10-vuotivastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemusperäisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollinen realisointi tapahtuu 10 vuoden kuluessa raportointipäivästä. SATOlla ei ole muita varauksia 31.12.2022.

**29. OSTOVELAT JA MUUT VELAT**

milj. €	liite	31.12.2022	31.12.2021
<b>Ostovelat ja muut velat</b>			
Saadut ennakot		9,1	10,8
Ostovelat	18	12,2	12,0
Muut velat		3,9	5,5
Siirtovelat		44,1	39,0
<b>Yhteensä</b>		<b>69,3</b>	<b>67,3</b>

milj. €	liite	31.12.2022	31.12.2021
<b>Siirtovelkojen olennaiset erät</b>			
Palkat sosiaalikuluneen		5,3	4,3
Korot		17,6	15,7
Johdannaisvelat	27	0,0	1,2
Rakennuttamistoiminta		2,5	3,7
Vuokraustoiminta		16,5	12,6
Muut kuluvaraukset		2,2	1,4
Muut		0,0	0,1
<b>Yhteensä</b>		<b>44,1</b>	<b>39,0</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 markkinaehtoisiiin lainoihin, mutta myös muiden rahoituserien korkoriskiä seurataan.

Markkinaehtoiset lainat nostetaan lähtökohtaisesti vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu näiden lainojen korkoriskiltä rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaissopimuksilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla siten, että kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään yli 60,0 % koko lainasalkusta. Tilinpäätöshetkellä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden oli 72,7 % (69,2). Velkasalkun keskimaturiteetti oli 3,3 vuotta (4,0).

Korkojohdannaiset käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Suojauksiin ei liity tehottomuutta, sillä koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit kuin suojauskohteilla. Markkinakorkojen muutosten vaikutusta nettoraioituskuluihin 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 muutukseen. Tilikauden korko määräytyy edeltävän tilikauden aikana, jolloin tulevan tilikauden korkokuluun ei liity epävarmuutta. Osassa aravalainoja on korkokatto, jonka taso perustuu valtion 10 vuoden obligatiolainojen korkoon. Riskinä aravalainoissa on äkillinen suuri koronnousu, jota olisi vaikea siirtää viiveettä kokonaisuudessaan vuokriin.

#### Valuuttariski

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 % koko omaisuudesta. 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 vuokrasaamisista. SATOlla on yli 25 000 vuokrasopimusta, jolloin yksittäiseen vuokrasaatavaan sisältyvä luottoriski on merkityksetön. Vakuuksien käyttö vuokrasopimuksissa vähentää vuokrasaataviin liittyvää riskiä. Vuokrasaamisista toteutuneet luottotappiot ovat vastanneet keskimäärin 0,9 % (1,2) vuokratuotoista. Lisäksi konsernin rahoitustoimintaan, kuten rahavarojen sijoittamiseen ja johdannaissopimuksiin, liittyy vastapuoliriski, jota hallitaan huolellisella vastapuolten valinnalla sekä hajauttamalla sopimuksia useammalle vastapuolelle.

#### Maksuvalmiusriski

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

Maksuvalmiutta hallitaan konsernin käytössä olevalla yritystodistusohjelmalla, 400,0 milj. € (400,0), sitovilla luottolimiiteillä, 700,0 milj. € (350,0), sekä ei-sitovalla luottolimiitillä, 5,0 milj. € (5,0). Tilinpäätöshetkellä yritystodistuksia oli laskettuna liikkeelle nimellisarvoltaan 15,0 milj. € (5,0). Luottolimiittejä oli tilinpäätöshetkellä käytössä 0,0 milj. € (0,0). Lisäksi SATOn maksuvalmiutta turvasi 130,0 milj. € nostamattomat sitovat pitkäaikaiset lainalimiitit. Maksuvalmiuden hallinnassa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

Standard & Poor’s on myöntänyt SATOlle (BBB) -luottoluokituksen negatiivisin näkymin. SATOn tavoitteena on luottoluokituksen avulla edelleen laajentaa sijoittajakuntaa ja siten vähentää riippuvuutta yksittäisistä rahoittajista.

SATOn rahoitussopimuksiin sisältyy kovenanttiehtoja, jotka liittyvät konsernin pääomarakenteeseen ja velanhoitokykyyn. Ehtojen mukaan SATOn vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä taseesta tulee olla vähintään 42,5 % sekä luototusasteen tulee olla alle 65,0 %, vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta alle 45,0 %, korkokatekerroin yli 1,8 ja vapaan omaisuuden määrä vakuudettomista veloista yli 150 %. Tilinpäätöshetkellä vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä oli 89,2 % (87,5), luototusaste oli 40,7 % (42,5), vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta 5,0 % (7,2), korkokatekerroin 8,2 (4,1) sekä vapaan omaisuuden määrä vakuudettomista veloista 244,3 %.

## Herkkyyshanalyysi, korkoriski

milj. €	31.12.2022				31.12.2021			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-1,0	1,0	-	-	-0,2	0,2	-	-
Koronvaihtosopimukset	0,4	-0,4	1,5	-1,5	0,4	-0,4	2,5	-2,5
<b>Vaikutus yhteensä</b>	<b>-0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>1,5</b>	<b>-1,5</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>2,5</b>	<b>-2,5</b>

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

31.12.2021	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	-	-	-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>

Taulukot edustavat sopimusperusteisia kassavirtoja, sisältäen korkomaksut.

**31. RAHAVIRTUALASKELMAN LIITETIEDOT**

milj. €	liite	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
<b>Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa</b>			
Poistot ja arvonalentumiset	8	3,9	3,3
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	13	14,9	-129,1
Varausten muutos	28	-0,2	-1,4
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta		0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>		<b>18,7</b>	<b>-127,1</b>
milj. €		2022	2021
<b>Korollisten velkojen muutokset kauden aikana</b>			
<b>Korolliset velat 1.1.</b>		<b>2 169,5</b>	<b>2 381,5</b>
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä		-27,1	-212,6
Ei-rahamääräiset muutokset:			
Valuuttakurssien muutos		0,0	-0,7
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä		2,7	2,4
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut		0,6	-1,1
<b>Korolliset velat 31.12.</b>		<b>2 145,7</b>	<b>2 169,5</b>

**32. VAKUUDET, VASTUUSITOUKSET JA EHDOLLISET VELAT**

milj. €	31.12.2022	31.12.2021
<b>Lainavakuudet</b>		
Vakuudelliset velat	254,0	366,5
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	557,5	634,4
<b>Takaussitoumukset muiden puolesta</b>		
Rs-takaukset	1,9	1,8
<b>Muut vakuudet</b>		
Vuokranmaksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	6,4	6,6
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	1,9	8,4
<b>Sitovat hankintasopimukset</b>		
Sijoitusasuntojen hankinnoista	114,3	96,8
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	0,6	0,9
Esisopimukset kehityshankkeista, joissa kaava- tai muu ehto	70,5	65,7



### 33. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat SATO Oyj sekä sen emo-, sisar-, tytär-, yhteis- ja osakkuusyritykset. Lähipiiriin luetaan osakkeenomistaja, kun sillä on raporttoivassa 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 2022 lähipiiriin on SATO Oyj:n osakkeenomistajista ja niiden lähiyhtiöistä katsottu kuuluvan Balder Finska Otas AB, muut Balder-konserniin kuuluvat yhtiöt (emoyhtiö: Fastighets AB Balder), Erik Selin Fastigheter AB, Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool emoyhtiöineen ja varainhoitajineen (emoyhtiö: Stichting Pensioenfonds ABP, osakkuusosuus >95 %; varainhoitaja: APG Asset Management NV) sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

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

30. maaliskuuta 2022 SATO Oyj on saanut Fastighets AB Balderilta 350 milj. € vakuuttoman luottolimiitin, jonka maturiteetti on 31.3.2024. Limiitistä ei tehty nostoja kauden aikana.

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

milj. €	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
Laajennetun johtoryhmän työsuhde-etuuksien henkilöstömenot		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,7	1,3
<b>Yhteensä</b>	<b>1,7</b>	<b>1,3</b>

tuhat €	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
<b>Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot</b>		
Toimitusjohtaja	375,5	398,5
Erik Selin	41,5	43,0
Jukka Hienonen (25.3.2021 asti)	-	9,0
Esa Lager	27,0	26,2
Tarja Pääkkönen	24,0	25,5
Timo Stenius	23,0	23,5
Johannus (Hans) Spikker	22,5	23,5
Sharam Rahi (alkaan 25.3.2021)	24,5	13,3
<b>Yhteensä</b>	<b>538,0</b>	<b>562,5</b>

#### Palkitsemisjärjestelmät

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

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

### 34. VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

	liite	31.12.2022	31.12.2021
Kauden aikana aktivoituvat vieraan pääoman menot, milj.€	13	1,9	1,2
Aktivointikorkokanta, %		2,0	2,0

### 35. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Kaupallinen johtaja Janne Ojalehto jätti tehtävänsä 27.1.2023. Ei muita olennaisia tapahtumia tilikauden päättymisen jälkeen.

## 36. KONSERNIN JA EMOYHTIÖN OMISTAMAT TYTÄRYRITYKSET

Tilanne 31.12.2022	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Omistusosuudet 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
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 Vuokrakodit 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 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
<b>Osuudet yhteis- ja osakkuusyhtyrityksissä</b>		
SV-Asunnot Oy	50,0	50,0
<b>Muut osakkeet</b>		
Asunto Oy Kirkkonummen Metsätähdenkuja 5	60,0	18,3
Asunto Oy Kirkkonummen Sarvvikintie 4	100,0	18,3
Asunto Oy Kirkkonummen Sinikellontie 5	60,0	18,3
Asunto Oy Kirkkonummen Ukonkellonkuja 3	60,0	18,3
Kiinteistö Oy Espoon Aallonrivi	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Sarvvikinportti	60,0	6,8

Tilanne 31.12.2022	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kiinteistö Oy Kunnankero	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Outakessa	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Sato-Kartano	100,0	100,0

## Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt

## Sato-Asunnot Oy

As Oy Espoon Suvikäytävä	29,9	29,9
As Oy Kuhakartano	0,7	0,7
As Oy Tampereen Kuikankatu 2	9,7	9,7
As. Oy 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 Peltuhuhta	1,2	1,2
As. Oy Turun Tallgreninkartano	23,7	23,7
As. Oy Urheilukatu 38	56,0	56,0
As. Oy Valtapolku	1,2	1,2
Asunto - Oy 4 linja 24	33,6	33,6
Asunto O.Y. Kasarmikatu 14 - Bostads A.B. Kasärngatan 14	12,2	12,2
Asunto O.Y. Linjala 14	4,2	4,2
Asunto O/Y Pihlajatie N:o 23	3,0	3,0
Asunto Oy Agricolankuja 3	3,0	3,0
Asunto Oy Agricolankuja 8	82,3	82,3
Asunto Oy Agricolankulma	0,8	0,8
Asunto Oy Albertus	1,1	1,1
Asunto Oy Erkintalo	1,1	1,1
Asunto Oy Espoon Hassel	4,4	4,4
Asunto Oy Espoon Honkavaarantie 5	10,3	10,3
Asunto Oy Espoon Interior	11,4	11,4
Asunto Oy Espoon Kaupinkalliontie 5	47,8	47,8
Asunto Oy Espoon Kivenhakkaajankuja 3	2,3	2,3

Tilanne 31.12.2022	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Asunto Oy Espoon Kuunkierros 2	9,3	9,3
Asunto Oy Espoon Myötätuulenmäki	8,5	8,5
Asunto Oy Espoon Niittyhuippu	28,1	28,1
Asunto Oy Espoon 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 Ristiniementie 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
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 Fenniläntalo	80,2	80,2
Asunto Oy Helsingin Follow	0,0	0,0

Tilanne 31.12.2022	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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 Kalliolinna	0,8	0,8
Asunto Oy Helsingin Kanavaranta	8,8	8,8
Asunto Oy Helsingin Kerttulinkuja 1	7,5	7,5
Asunto Oy Helsingin Kokkosaarenkatu 4	20,8	20,8
Asunto Oy Helsingin Koralli	4,1	4,1
Asunto Oy Helsingin Koroistentie	9,4	9,4
Asunto Oy Helsingin Kultareuna 1	39,0	39,0
Asunto Oy Helsingin Kuusihovi	25,4	25,4
Asunto Oy Helsingin Kyläkirkontie 13	68,5	68,5
Asunto Oy Helsingin Köysikuja 2	9,5	9,5
Asunto Oy Helsingin Laivalahdenkaari 1	85,4	85,4
Asunto Oy Helsingin Leikopiha	9,6	9,6
Asunto Oy Helsingin Leikosaarentie 31	18,7	18,7
Asunto Oy Helsingin Leikovuoli	9,1	9,1
Asunto Oy Helsingin Lönnrotinkatu 32	55,1	55,1
Asunto Oy Helsingin Mariankatu 19	1,0	1,0
Asunto Oy Helsingin Merenkävijä	5,1	5,1
Asunto Oy Helsingin Minna Canthinkatu 24	1,1	1,1
Asunto Oy Helsingin Mustankivenraitti 5	94,6	94,6
Asunto Oy Helsingin Myllypellonpolku 4	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	1,4	1,4
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 Pirta	17,1	17,1

Tilanne 31.12.2022	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Asunto Oy Helsingin Porthaninkatu 4	0,7	0,7
Asunto Oy Helsingin Pumpputehdas	0,5	0,5
Asunto Oy Helsingin Puuskarinne 1	98,2	98,2
Asunto Oy Helsingin Päivöläntie 72	7,7	7,7
Asunto Oy Helsingin Rautahepo	100,0	100,0
Asunto Oy Helsingin Reginankuja 4	11,8	11,8
Asunto Oy Helsingin Rosas	9,6	9,6
Asunto Oy Helsingin Ruusutarhantie 2-4	30,7	30,7
Asunto Oy Helsingin Satoaalto	8,6	8,6
Asunto Oy Helsingin Satorinne	8,5	8,5
Asunto Oy Helsingin Serica	3,8	3,8
Asunto Oy Helsingin Solarus	5,9	5,9
Asunto Oy Helsingin Solnantie 22	98,0	71,0
Asunto Oy Helsingin Solnantie 22	98,0	27,0
Asunto Oy Helsingin Ståhlbergintie 4	93,5	93,5
Asunto Oy Helsingin Tapaninkulo	4,7	4,7
Asunto Oy Helsingin Tila	24,5	13,1
Asunto Oy Helsingin Tila	24,5	11,4
Asunto Oy Helsingin Topeliuksenkatu 29	4,6	4,6
Asunto Oy Helsingin Tunturinlinna	9,5	9,5
Asunto Oy Helsingin Töölön Oscar	25,3	25,3
Asunto Oy Helsingin Vanha Viertotie 16	68,8	68,8
Asunto Oy Helsingin Vanha Viertotie 18	42,8	42,8
Asunto Oy Helsingin Vanhanlinnantie 10	6,4	5,3
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 lidesranta 42 Tampere	9,9	6,6
Asunto Oy Jukolanniitty	7,7	7,7
Asunto Oy Jussinhovi	3,5	3,5
Asunto Oy Järvenpään Alhonrinne	18,4	18,4
Asunto Oy Kaarinan Katariinankallio	35,8	23,5
Asunto Oy Kaarinan Kultarinta	39,8	26,5

Tilanne 31.12.2022	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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	5,5	5,5
Asunto Oy Kulmavuorenrinne	1,0	1,0
Asunto Oy Kupittaaan Kotka, Turku	10,9	10,9
Asunto Oy Kupittaaan Kurki, Turku	6,1	6,1
Asunto Oy Kupittaaan Peippo, Turku	34,6	34,6
Asunto Oy Kupittaaan Satakieli, Turku	6,1	6,1
Asunto Oy Kuuselanpuisto	23,0	23,0
Asunto Oy Kuusihalme	2,3	2,3
Asunto Oy Kuusitie 15	1,5	1,5
Asunto Oy Kuusitie 3	1,8	1,8
Asunto Oy Lapinniemen Pallopurje	1,9	1,9
Asunto Oy Lapintalo	1,0	1,0
Asunto Oy Lappeenrannan Kanavansato 2	5,7	5,7
Asunto Oy Lauttasaarentie 11	1,6	1,6
Asunto Oy Lielahdentie 10	9,1	9,1
Asunto Oy Läntinen Brahenkatu 8	0,8	0,8
Asunto Oy Mannerheimintie 108	3,0	3,0
Asunto Oy Mannerheimintie 148	2,5	2,5
Asunto Oy Mannerheimintie 77	1,2	1,2
Asunto Oy Mannerheimintie 83-85	0,7	0,7
Asunto Oy Mannerheimintie 93	0,3	0,3
Asunto Oy Mellunsusi	1,5	1,5
Asunto Oy Messeniuksenkatu 8	2,0	2,0
Asunto Oy Messilä	70,0	70,0
Asunto Oy Muotialantie 31	7,0	7,0
Asunto Oy Myllysalama	59,8	59,8

Tilanne 31.12.2022	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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
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 Arvolanpiha	0,0	0,0
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 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
Asunto Oy Satakallio	0,2	0,2
Asunto Oy Satosorsa	19,9	19,9
Asunto Oy Savilankatu 1 b	33,3	33,3
Asunto Oy Solnantie 32	0,9	0,9
Asunto Oy Sompasaaren Priki	69,5	69,5
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

Tilanne 31.12.2022	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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	44,9	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 Waltheri	23,9	23,9
Asunto Oy Tapiolan Itäkartano, Espoo	53,6	53,6
Asunto Oy Tapiolan Tuuliniitty Espoo	6,8	6,8
Asunto Oy Tarkkampujankatu 14	44,1	44,1
Asunto Oy Tasatuomo	1,3	1,3
Asunto Oy Terhokuja 6	11,3	11,3
Asunto Oy Tikkamatti	9,8	9,8
Asunto Oy Turun Asemanlinna	20,9	20,9
Asunto Oy Turun Eteläranta II	3,2	3,2
Asunto Oy Turun Eteläranta III	2,9	2,9
Asunto Oy Turun Eteläranta IV	3,0	3,0
Asunto Oy Turun Fregatinranta	4,7	4,7
Asunto Oy Turun Förinranta II	1,0	1,0
Asunto Oy Turun Ipnoksenrinne	6,7	6,7
Asunto Oy Turun Kivimaanrivi	6,5	6,5
Asunto Oy Turun 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



Tilanne 31.12.2022	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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 Kärjäkuja 3	19,8	19,8
Asunto Oy Vantaan Lincolninukio 4 A	100,0	100,0
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
Asunto Oy Vantaan Pakkalanrinne 3	41,8	41,8
Asunto Oy Vantaan Pakkalanruusu	3,1	3,1
Asunto Oy Vantaan Raiviosuonmäki 7b	100,0	100,0
Asunto Oy Vantaan Ravurinmäki	33,2	33,2
Asunto Oy Vantaan Talvikkitie 38	96,1	96,1
Asunto Oy Vantaan Tammiston Tringa	8,3	8,3
Asunto Oy Vantaan Tammistonkatu 29	29,1	29,1
Asunto Oy Vantaan Tuurakuja 4	34,1	34,1
Asunto Oy Vantaan Tähtiö	33,2	33,2
Asunto Oy Vantaan Varikonkaarre	3,3	3,3
Asunto Oy Vantaan Virtakuja 4	69,8	69,8
Asunto Oy Vaskivuorentie 12 Senioritalo Vantaa	1,2	1,2
Asunto Oy Viides Linja 16	1,1	1,1
Asunto Oy Viikinkisankari	31,1	31,1
Asunto Oy Vilhonvuorenkatu 8 – Bostads Ab Vilhelmsbergsgatan 8	1,1	1,1
Asunto Oy Vuomeren-Salpa	2,7	2,7
Asunto Oy Vuorastila	99,0	99,0
Asunto Oy Vuoreksen Vega, Tampere	83,8	83,8

Tilanne 31.12.2022	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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
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
Kiinteistö Oy Espoon Anna Sahlsténin katu 14	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Anna Sahlsténin katu 7A	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Elosalama	100,0	26,3
Kiinteistö Oy Espoon Elosalama	100,0	73,7
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

Tilanne 31.12.2022	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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
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 Nihtisillankuja 2 E-G	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Niittymaantie 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Niittymaantie 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Niittysillankulma 2 C-D	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Perkaankuja 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 15	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Runoratsunkatu 5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Ruusulinna	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Sepetlahdentie 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Siniheinä	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2022	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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
Kiinteistö Oy Helsingin Capellan puistotie 21	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Castreninkatu 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Eura III	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Gadolininkatu 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Graniittitie 8 ja 13	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Hakaniemenkatu 9	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Heikkiläntie 10	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Hämeenpenger	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Ida Aalbergin Tie 3 A	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Ida Aalbergintie 1b	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Jokiniementie 46	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Jokiniementie 48	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Juhani Ahon Tie 12-14	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Junonkatu 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kaarenjalka 5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kaarenjalka 5a	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kangaspellontie 1-5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kaustisenpolku 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kiillekuja 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kirjala	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Klaavuntie 8-10	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2022	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kiinteistö Oy Helsingin Koirasaarentie 45	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Koirasaarentie 47	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Korppaanmäentie 17	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Korppaanmäentie 21	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kristianinkatu 11–13	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kulmavuorenpiha	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kutomotie 10a	75,5	75,5
Kiinteistö Oy Helsingin Kutomotie 12a	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kutomotie 14 A	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kutomotie 8a	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Lapponia	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Lauttasaarentie 19	58,3	58,3
Kiinteistö Oy Helsingin Leirikuja 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Lontoonkatu 9	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Malagankatu 7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Mechelininkatu 12–14	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Meripellonhovi	98,3	98,3
Kiinteistö Oy Helsingin Mestari	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin 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	47,3
Kiinteistö Oy Helsingin Pakilantie 17	100,0	52,7
Kiinteistö Oy Helsingin Piispantie 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Piispantie 5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Piispantie 7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Piispantie 8	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Pääskylänrinne	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Rikhard Nymanin tie 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Riontähti	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2022	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kiinteistö Oy Helsingin Rusthollarinkuja 2	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Sateenkaari	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Siltavoudintie 20	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Snellmaninkatu 23	100,0	85,2
Kiinteistö Oy Helsingin Snellmaninkatu 23	100,0	14,9
Kiinteistö Oy Helsingin Stenbäckinkatu 5	60,0	60,0
Kiinteistö Oy Helsingin Sähköttäjänkatu 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Tilkankatu 15	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Tilkankatu 2	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Tilkankatu 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Tulisuoventie 20	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Vanha Viertotie 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Vanha Viertotie 8	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Venemestarintie 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Vervi	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Vetelintie 5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Viulutie 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Vuosaaren Helmi	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Välskärinkatu 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Järvenpään Kotokartano	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Kaarinan Auranpihat	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Kangasalan Unikkoniitty	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Kapellimestarinparkki	9,1	9,1
Kiinteistö Oy Kauniaisten Ratapolku 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Keravan Papintie 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Sarvikinportti	60,0	6,4
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Sarvikinrinne 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Lempäälän Moisionaukea 25	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 170	63,3	16,1
Kiinteistö Oy Mannerheimintie 170	63,3	47,2
Kiinteistö Oy Nekalanpuisto	2,9	2,9
Kiinteistö Oy Niittykummun Huippuparkki	36,5	36,5
Kiinteistö Oy Niittykummuntie 2 C	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Nokian Virran Ritari	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2022	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kiinteistö Oy Pellervon Pysäköinti	16,0	16,0
Kiinteistö Oy Raikukuja II	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Sammon Parkki	21,2	21,2
Kiinteistö Oy Tampereen Aitolahdentie 22	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Aitolahdentie 24	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Alapeusonkatu 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Atanväylä 4A	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Atanväylä 4B	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Hannulanpolku 10	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Heittoniitynkuja 5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Hervannan Puistokallio	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Härmälänrannan Aurinkokallio	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Härmälänrannan Sisu	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen lidesranta 18	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Jankanpuisto	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Kaidanpääty	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Kauppa-aukio	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Linnanherra	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Pappilan Herra	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Puistofasaani	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Ruovedenkatu 11	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Sammon Kalervo	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Tarmonkatu 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Tieteenkatu 14	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Tuiskunkatu 7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tohlopinkontu	100,0	60,0
Kiinteistö Oy Turun Gränsbackankuja 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Joutsenpuisto 7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Kaivokatu 10	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Kuovi	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Kupittaaan Kyyhky	100,0	100,0
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

Tilanne 31.12.2022	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kiinteistö Oy Turun Ratavahdirinne	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Rauhankatu 8	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Sato-Koto	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Sorakatu 9	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun 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 Tuusulan Pataljoonantie 3-5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Uudenmaantulli	24,3	24,3
Kiinteistö Oy Vallikallionpolku	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Aapramintie 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Havukoskenkatu 20	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Heporinne 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Hiekkaharjuntie 16	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Horsmakuja 4a	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Kaara	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Kaarenkunnas	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Kaarenlehmus	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Kesäniitty	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Kevätpuro	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Kivivuorentie 8 A-B	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Kivivuorentie 8 C	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Krassipuisto	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Kukinkuja 2	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Kärry	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Leksankuja 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Lummepiha	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Martinpääsky	100,0	100,0
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

Tilanne 31.12.2022	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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 Varikkokaarre 2	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Vihvilätie 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Virtakuja 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Ylöjärven Viljavainio	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Heittoniityn Parkki	50,9	50,9
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 Espoon Kotkatien Pysäköinti	89,1	89,1
Kiinteistö Oy Espoon Nihtiparkki	50,0	50,0
Kiinteistö Oy Espoon Niittykummuntien 2 BC Pysäköinti	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Pegasos Pysäköinti	25,1	25,1
Kiinteistö Oy Espoon Peijinkujan Pysäköinti	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Jokiniementien Pysäköinti	78,1	78,1

Tilanne 31.12.2022	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kiinteistö Oy Helsingin Käskynhaltijantien Pysäköinti	80,0	80,0
Kiinteistö Oy Puutorin Pysäköinti	51,6	51,6
Kiinteistö Oy Runoratsun Pysäköinti	33,3	33,3
Kiinteistö Oy Skanssin Autoparkki	24,7	24,7
Kiinteistö Oy Vantaan Lincolnin aukion Pysäköinti	100,0	100,0
<b>Sato-Joustokoti Oy</b>		
Asunto Oy Helsingin Käskynhaltija	100,0	100,0
Asunto Oy Helsingin Myllyrinne	100,0	100,0
Asunto Oy Hervantajärven Helmi, Tampere	97,4	97,4
Asunto-osakeyhtiö Talin Estelle, Helsinki	87,1	87,1
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



Tilanne 31.12.2022	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
<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 Kaarinan Mattelpiha	49,5	36,0
Asunto Oy Turun Unikkoniitty	39,9	13,9
Asunto-Oy Vantaan Herttuantie 3	35,2	31,2
<b>Sato VK 22 Oy</b>		
Asunto Oy Espoon Numersinkatu 6	15,2	9,2
Asunto Oy Kaarinan Kiurunpuisto	48,1	29,6
Asunto Oy Tampereen Kyläläni	93,2	70,7
Asunto Oy Turun Maarianportti	100,0	100,0
<b>Sato-Osaomistus Oy</b>		
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 Ristinientie 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	6,4	1,1
Asunto Oy Iidesranta 42 Tampere	9,9	3,4
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 Rasion Toripuisto	56,9	36,2
Asunto Oy Tampereen Haapalinnan Antintalo	66,7	16,0
Asunto Oy Tampereen Kyläläni	93,2	22,5
Asunto Oy Tampereen Kyyhky	11,1	3,0

Tilanne 31.12.2022	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Asunto Oy Tampereen Rantatie 13 E-G	44,9	3,2
Asunto Oy Turun Hehtokatu	10,2	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 Naavankierro 10	16,5	16,5
Asunto-Oy Vantaan Herttuantie 3	35,2	4,0
<b>Vatrotalot 2 Oy</b>		
Sato-Osaomistus Oy	100,0	100,0
<b>Vatrotalot 5 Oy</b>		
Asunto Oy Helsingin Laivalahdenportti 5	75,5	75,5
Asunto Oy Helsingin Toini Muonan Katu 8	10,6	10,6
Asunto Oy Kirkkonummen Rihipolku	100,0	100,0
Asunto Oy Kylänpäänpelto	43,8	43,8
Asunto Oy Laakavuorentie 4	39,1	39,12
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
<b>Sato-Rakennuttajat Oy</b>		
Asunto Oy Kirkkonummen Helmi	100,0	100,0
Asunto Oy Kirkkonummen Metsätähdenkuja 5	60,0	41,7
Asunto Oy Kirkkonummen Sarvikintie 4	100,0	81,7
Asunto Oy Kirkkonummen Sinikellontie 5	60,0	41,7
Asunto Oy Kirkkonummen Ukonkellonkuja 3	60,0	41,7
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Sarvikinportti	60,0	46,8
Sarvikin Vesialue Oy	60,0	41,7
Uusi Sarvik Oy	60,0	41,7

# EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

€	Liite	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
Liikevaihto	2	12 708 756,75	11 073 332,57
Liiketoiminnan muut tuotot	3	174 733,22	203 069,43
Materiaalit ja palvelut	4	-137 037,21	-578 514,47
Henkilöstökulut	5, 6, 7	-2 580 172,95	-2 520 917,24
Poistot ja arvonalentumiset	8	-2 554 276,33	-1 955 355,62
Liiketoiminnan muut kulut	9	-11 279 327,22	-10 225 086,19
<b>Liikevoitto/-tappio</b>		<b>-3 667 323,74</b>	<b>-4 003 471,52</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	10	364 597,06	-4 246 372,47
<b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		<b>-3 302 726,68</b>	<b>-8 249 843,99</b>
Konserniavustukset	11	160 000 000,00	90 500 000,00
Tuloverot	12	-27 052 660,16	-12 871 707,44
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>129 644 613,16</b>	<b>69 378 448,57</b>

## EMOYHTIÖN TASE, FAS

€	Liite	31.12.2022	31.12.2021
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>Pysyvät vastaavat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	13	6 936 033,12	5 775 185,44
Aineelliset hyödykkeet	14	3 140 291,11	2 860 543,74
Osuudet saman konsernin yrityksissä	15	1 066 817 533,39	1 066 971 157,98
Osuudet osakkuusyrityksissä	16	1 250,00	1 250,00
Muut osakkeet ja osuudet	17	958 404,35	958 404,35
<b>Yhteensä</b>		<b>1 077 853 511,97</b>	<b>1 076 566 541,51</b>

€	Liite	31.12.2022	31.12.2021
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>			
Vaihto-omaisuus	18	539 846,60	876 266,03
Pitkäaikaiset saamiset, konserniyhtiöt	19	1 080 359 138,78	1 092 540 488,53
Pitkäaikaiset saamiset, ulkopuoliset	19	775 006,00	494 751,74
Lyhytaikaiset saamiset, konserniyhtiöt	20	550 979 169,07	481 662 759,81
Lyhytaikaiset saamiset, ulkopuoliset	20	2 296 688,94	857 355,53
Rahat ja pankkisaamiset		53 441 412,33	3 367 460,08
<b>Yhteensä</b>		<b>1 688 391 261,72</b>	<b>1 579 799 081,72</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>2 766 244 773,69</b>	<b>2 656 365 623,23</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<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		266 934 496,05	225 864 580,98
Tilikauden voitto		129 644 613,16	69 378 448,57
<b>Yhteensä</b>		<b>560 682 838,52</b>	<b>459 346 758,86</b>
<b>Vieras pääoma</b>			
Pitkäaikaiset velat, ulkopuoliset	24	1 535 131 111,15	1 878 287 439,70
Lyhytaikaiset velat, konserniyhtiöt	25	242 026 737,59	225 787 266,81
Lyhytaikaiset velat, ulkopuoliset	25	428 404 086,43	92 944 157,86
<b>Yhteensä</b>		<b>2 205 561 935,17</b>	<b>2 197 018 864,37</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>2 766 244 773,69</b>	<b>2 656 365 623,23</b>

**EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA, FAS**

€	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>		
<b>Tilikauden voitto</b>	129 644 613,16	69 378 448,57
Oikaisut:		
Poistot	2 554 276,33	1 955 355,62
Rahoitustuotot (-) ja -kulut (+)	-364 597,06	4 246 372,47
Tuloverot	27 052 660,16	12 871 707,44
Pysyvien vastaavien myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)	16 136,28	-198 059,45
Konserniavustukset	-160 000 000,00	-90 500 000,00
Muut oikaisut	133 595,51	69 207,14
<b>Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta</b>	<b>-963 315,62</b>	<b>-2 176 968,21</b>
Käyttö pääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys (+) / lisäys (-)	-1 724 335,44	488 553,42
Vaihto-omaisuuden vähennys (+) / lisäys (-)	336 419,43	446 141,19
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-) / lisäys (+)	-8 104 945,84	-112 797 531,73
<b>Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>-10 456 177,47</b>	<b>-114 039 805,33</b>
Maksetut korot	-35 776 722,52	-35 673 873,32
Saadut osingot	192 119,83	16 179,17
Saadut korot	25 464 156,96	21 815 340,36
Muut rahoituserät	-11 203 692,08	-8 847 602,46
Maksetut välittömät verot	-17 167 947,11	-10 068 120,82
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>-48 948 262,39</b>	<b>-146 797 882,40</b>

€	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-3 985 021,54	-4 254 784,50
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot	128 229,39	192 647,69
Investoinnit muihin sijoituksiin	-144 882,09	-64 081,86
Luovutustulot muista sijoituksista	173 676,98	0,00
Myönnettyt lainat	-70 705 045,85	-145 764 859,71
Lainasaamisten takaisinmaksut	79 727 251,74	95 467 468,10
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>5 194 208,63</b>	<b>-54 423 610,28</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>		
Lainojen nostot	294 025 730,62	387 985 992,60
Lainojen takaisinmaksut	-294 495 833,43	-488 469 874,20
Lyhytaikaisten konsernitilisaamisten ja -velkojen muutos	32 106 642,32	-18 960 005,85
Konserniavustukset (maksuperusteiset)	90 500 000,00	117 000 000,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-28 308 533,50	-28 311 533,50
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>93 828 006,01</b>	<b>-30 755 420,95</b>
<b>Laskelman mukainen rahavarojen muutos</b>	<b>50 073 952,25</b>	<b>-231 976 913,63</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>3 367 460,08</b>	<b>235 344 373,71</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>53 441 412,33</b>	<b>3 367 460,08</b>

# EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

## I. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

### Perustiedot

SATO Oyj on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki, Suomi. SATO Oyj:n rekisteröity osoite on Panuntie 4, 00600 Helsinki, Suomi.

SATO Oyj yhdessä tytäryhtiöidensä kanssa muodostaa SATO-konsernin. SATO Oyj:n enemmistöomistaja 56,3 %:n omistusosuudella on Balder Finska Otas AB, jonka emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder. SATO konsernin pääasiallinen toiminta muodostuu asuntosijoittamisesta ja pääosa sen asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla.

### Yleiset laatimisperiaatteet

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

### Vuokraustoimintaan ja hallintokuluveloituksiin liittyvät tuotot

Vuokraustoiminta- ja hallintokuluveloitustuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti.

### Pysyvien vastaavien arvostus

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

Poistoajat ovat:

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

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

### Eläkemenojen jaksotus

Eläketurva on kaikilta osilta hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä. Eläkemenot on kirjattu suoriteperusteisesti kuluksi tuloslaskelmaan.

### Kehitysmenot

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

### Vaihto-omaisuuden arvostus

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

### Johdannaissopimukset

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

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

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

Johdannaisten käyvän arvon määrittelyissä käytetyistä menetelmistä on kerrottu konsernin liitetiedossa 27.

**2. LIIKEYAIHTO**

€	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2 045 928,24	1 962 398,35
Muut tuotot	842 325,71	1 691 134,70
Hallintokuluveloitukset	9 820 502,80	7 419 799,52
<b>Yhteensä</b>	<b>12 708 756,75</b>	<b>11 073 332,57</b>

**3. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT**

€	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
Liiketoiminnan muut tuotot	106 800,09	5 009,98
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	67 933,13	198 059,45
<b>Yhteensä</b>	<b>174 733,22</b>	<b>203 069,43</b>

**4. MATERIAALIT JA PALVELUT**

€	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
<b>Aineet ja tarvikkeet</b>		
Ostot tilikauden aikana (=hankinnat)	17 002,85	21 530,80
Varastojen muutos	120 034,36	556 983,67
<b>Yhteensä</b>	<b>137 037,21</b>	<b>578 514,47</b>

**5. HENKILÖSTÖKULUT**

€	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
Palkat	2 147 903,55	2 113 650,95
Eläkekulut	336 150,68	309 930,78
Muut henkilöstösivukulut	96 118,72	97 335,51
<b>Yhteensä</b>	<b>2 580 172,95</b>	<b>2 520 917,24</b>

**6. JOHDON PALKAT JA PALKKIOT**

€	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	538 035,09	547 364,07

**7. HENKILÖSTÖ KESKIMÄÄRIN**

€	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
Henkilöitä	14	14

**8. POISTOT**

€	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
Poistot aineettomista hyödykkeistä	1 575 210,74	1 064 524,09
Poistot aineellisista hyödykkeistä	979 065,59	890 831,53
<b>Yhteensä</b>	<b>2 554 276,33</b>	<b>1 955 355,62</b>

**9. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT**

€	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
Vuokrat	267 849,80	208 355,95
Kiinteistöjen hoitokulut	217 988,16	187 166,60
Muut kiinteät kulut *	10 624 594,53	9 761 651,86
Liiketoiminnan muut kulut	168 894,73	67 911,78
<b>Yhteensä</b>	<b>11 279 327,22</b>	<b>10 225 086,19</b>

\* Tilintarkastuspalkkiot olivat 81 830,00 € (77 165,94) ja muut tilintarkastukseen liittyvät toimeksiannot 44 500,00 € (0,00). Tilintarkastusyhteisöltä hankitut veroneuvontapalvelut olivat 0,00 € (2 121,60).



**10. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT**

€	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
<b>Korkotuotot ja muut tuotot pitkäaikaisista sijoituksista</b>		
Saman konsernin yrityksiltä	26 935 522,83	21 700 664,62
Muilta	477 414,18	219 710,63
<b>Yhteensä</b>	<b>27 412 937,01</b>	<b>21 920 375,25</b>
€	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>		
Saman konsernin yrityksille	-5 863 831,40	-5 923 930,55
Muille:		
Korkokulut	-37 606 600,87	-35 724 405,26
Muut rahoituskulut	-4 902 354,68	-2 586 171,91
Johdannaisten käyvän arvon muutos	21 324 447,00	18 067 760,00
<b>Yhteensä</b>	<b>-27 048 339,95</b>	<b>-26 166 747,72</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>364 597,06</b>	<b>-4 246 372,47</b>

**II. KONSERNIAVUSTUKSET**

€	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
Saadut konserniavustukset	160 000 000,00	90 500 000,00
<b>Yhteensä</b>	<b>160 000 000,00</b>	<b>90 500 000,00</b>

**12. TULOVEROT**

€	1.1.–31.12.2022	1.1.–31.12.2021
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	27 052 660,16	12 871 707,44
<b>Yhteensä</b>	<b>27 052 660,16</b>	<b>12 871 707,44</b>

**13. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET**

€	2022	2021
<b>Muut pitkävaikutteiset menot</b>		
Hankintameno 1.1.	14 088 440,57	11 215 197,02
Lisäykset	2 736 058,42	2 873 243,55
Vähennykset	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	16 824 498,99	14 088 440,57
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	8 313 255,13	7 248 731,04
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	0,00
Tilikauden poistot	1 575 210,74	1 064 524,09
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	9 888 465,87	8 313 255,13
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>6 936 033,12</b>	<b>5 775 185,44</b>
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>6 936 033,12</b>	<b>5 775 185,44</b>

**14. AINEELLISET HYÖDYKKEET**

€	2022	2021
<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
Lisäykset	48 410,02	0,00
Hankintameno 31.12.	58 685,64	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>48 411,02</b>	<b>1,00</b>

€	2022	2021
<b>Liittymismaksut</b>		
Hankintameno 1.1.	3 139,28	3 139,28
<b>Hankinameno 31.12.</b>	<b>3 139,28</b>	<b>3 139,28</b>
<b>Koneet ja kalusto</b>		
Hankintameno 1.1.	6 028 000,51	4 995 756,12
Lisäykset	939 080,84	1 381 540,95
Vähennykset	-201 390,40	-349 296,56
Hankintameno 31.12.	6 765 690,95	6 028 000,51
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	3 986 498,24	3 600 550,35
Vähennysten kertyneet poistot	-120 710,66	-354 708,32
Tilikauden poistot	838 887,30	740 656,21
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	4 704 674,88	3 986 498,24
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2 061 016,07</b>	<b>2 041 502,26</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.	1 241 176,41	1 091 001,09
Tilikauden poistot	140 178,29	150 175,32
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	1 381 354,70	1 241 176,41
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>172 331,83</b>	<b>312 510,12</b>
<b>Keskeneräiset hyödykkeet</b>		
Hankintameno 1.1.	483 795,39	559 167,66
Lisäykset	636 481,85	1 721 392,81
Järjestelyt ja siirrot erien välillä	-284 480,01	-1 796 765,08
Hankintameno 31.12.	835 797,23	483 795,39
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>835 797,23</b>	<b>483 795,39</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>3 140 291,12</b>	<b>2 860 543,74</b>

**15. OSUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ**

€	2022	2021
Hankintameno 1.1.	1 066 971 157,98	1 066 962 748,58
Lisäykset	0,00	0,00
Järjestelyt ja siirrot erien välillä	83 738,32	8 409,40
Vähennykset	-237 362,91	0,00
Hankintameno 31.12.	1 066 817 533,39	1 066 971 157,98
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 066 817 533,39</b>	<b>1 066 971 157,98</b>

**16. OSUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ**

€	2022	2021
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**

€	2022	2021
Hankintameno 1.1.	989 245,89	989 245,89
Lisäykset	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00
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>1 067 777 187,74</b>	<b>1 067 930 812,33</b>

**18. VAIHTO-OMAISUUS**

€	2022	2021
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	298 162,13	634 581,56
Muu vaihto-omaisuus	241 684,47	241 684,47
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>539 846,60</b>	<b>876 266,03</b>

**19. PITKÄAIKAISET SAAMISET**

€	31.12.2022	31.12.2021
<b>Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä</b>		
Lainasaamiset, konserni	1 080 359 138,78	1 092 540 488,53
<b>Yhteensä</b>	<b>1 080 359 138,78</b>	<b>1 092 540 488,53</b>
<b>€</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Saamiset muilta</b>		
Lainasaamiset	0,00	157 251,74
Ennakkomaksut	775 006,00	337 500,00
<b>Yhteensä</b>	<b>775 006,00</b>	<b>494 751,74</b>
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>1 081 134 144,78</b>	<b>1 093 035 240,27</b>

**20. LYHYTAIKAISET SAAMISET**

€	31.12.2022	31.12.2021
<b>Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä</b>		
Lainasaamiset	3 316 395,60	0,00
Muut saamiset	546 386 894,36	480 978 461,52
Siirtosaamiset	1 275 879,11	684 298,29
<b>Yhteensä</b>	<b>550 979 169,07</b>	<b>481 662 759,81</b>
<b>Saamiset muilta</b>		
Myyntisaamiset	120 239,63	181 301,10
Lainasaamiset	0,00	83 738,32
Siirtosaamiset	2 176 449,31	592 316,11
<b>Yhteensä</b>	<b>2 296 688,94</b>	<b>857 355,53</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>553 275 858,01</b>	<b>482 520 115,34</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>1 634 410 002,79</b>	<b>1 575 555 355,61</b>

€	31.12.2022	31.12.2021
<b>Siirtosaamisten olennaiset erät</b>		
Korot	1 169 361,43	0,00
Muut	1 007 087,88	458 251,09
<b>Yhteensä</b>	<b>2 176 449,31</b>	<b>458 251,09</b>

**21. OMA PÄÄOMA**

€	2022	2021
Osakepääoma 1.1.	4 442 192,00	4 442 192,00
Osakepääoma 31.12.	4 442 192,00	4 442 192,00
Vararahasto 1.1.	43 683 500,96	43 683 500,96
Vararahasto 31.12.	43 683 500,96	43 683 500,96
Käyttörahassto 1.1.	1 132 319,33	1 132 319,33
Käyttörahassto 31.12.	1 132 319,33	1 132 319,33
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	114 845 717,02	114 845 717,02
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	114 845 717,02	114 845 717,02
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	295 243 029,55	254 176 114,48
Osingonjako	-28 308 533,50	-28 311 533,50
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	266 934 496,05	225 864 580,98
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>129 644 613,16</b>	<b>69 378 448,57</b>
<b>Oma pääoma yhteensä 31.12.</b>	<b>560 682 838,52</b>	<b>459 346 758,86</b>

**22. LASKELMA VOITONJAKOKELPOISISTA VAROISTA**

€	31.12.2022	31.12.2021
Käyttörahasto	1 132 319,33	1 132 319,33
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114 845 717,02	114 845 717,02
Voitto edellisiltä tilikausilta	266 934 496,05	225 864 580,98
Tilikauden voitto	129 644 613,16	69 378 448,57
<b>Voitonjakokelpoiset varat 31.12.</b>	<b>512 557 145,56</b>	<b>411 221 065,90</b>

**23. OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET**

€	31.12.2022	31.12.2021
Osakkeiden lukumäärä, kpl	56 783 067	56 783 067

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

**24. PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA**

€	31.12.2022	31.12.2021
<b>Lainat rahoituslaitoksilta</b>		
Joukkovelkakirjalainat *	750 000 000,00	1 074 000 000,00
Muut lainat rahoituslaitoksilta	785 131 111,15	784 166 666,70
Johdannaisvelat	0,00	20 120 773,00
<b>Yhteensä</b>	<b>1 535 131 111,15</b>	<b>1 878 287 439,70</b>
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 535 131 111,15</b>	<b>1 878 287 439,70</b>

\* Lisätietoja konsernitilinpäätöksen liitteessä 26.

**Herkkyysanalyysi, korkoriski****Tuloslaskelma 2022**

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

**Tuloslaskelma 2021**

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

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

€	31.12.2022	31.12.2021
<b>Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua</b>	<b>475 000 000,00</b>	<b>480 000 000,00</b>

**Johdannaiset**

€	31.12.2022	31.12.2021
<b>Johdannaissopimusten nimellisarvot</b>		
Koronvaihtosopimukset, velat	447 472 500,00	510 872 500,00
<b>Netto</b>	<b>447 472 500,00</b>	<b>510 872 500,00</b>

€	31.12.2022	31.12.2021
<b>Johdannaissopimusten käyvät arvot</b>		
Koronvaihtosopimukset		
Positiivinen	38 846 930,00	0,00
Negatiivinen	0,00	-21 324 447,00
<b>Netto</b>	<b>38 846 930,00</b>	<b>-21 324 447,00</b>

Konserniyhtiöiden vaihtuvakorkoisten lainojen korkoriskiltä suojaudutaan rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaissopimuksilla. 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 markkinakorkojen ollessa 1 %:n tai alle.

Johdannaisveloista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista. Kyseinen laskennallinen verosaaminen olisi ollut 0,00 € 31.12.2022 ja 4 264 889,40 € 31.12.2021.

**25. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA**

€	31.12.2022	31.12.2021
<b>Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille</b>		
Ostovelat	407 124,30	407 124,30
Muut velat	241 584 543,93	225 269 086,05
Siirtovelat 100% omistetuille kiinteistöyhtiöille	35 069,36	111 056,46
<b>Yhteensä</b>	<b>242 026 737,59</b>	<b>225 787 266,81</b>
<b>€</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Velat muille *</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	71 154 811,46	47 499 358,72
Joukkovelkakirjalainat	324 000 000,00	25 000 000,00
Saadut ennakot	23 525,28	25 716,11
Ostovelat	1 788 865,75	644 877,87
Muut velat	92 981,01	1 030 599,18
Siirtovelat	31 343 902,93	18 743 605,98
<b>Yhteensä</b>	<b>428 404 086,43</b>	<b>92 944 157,86</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>670 430 824,02</b>	<b>318 731 424,67</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>2 205 561 935,17</b>	<b>2 197 018 864,37</b>

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

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400,0 milj. € (400,0), josta oli raportointihetkellä käyttämättä 385,0 milj. € (395,0), sitovia luottolimiittejä 700,0 milj. € (350,0), joista oli raportointihetkellä käyttämättä 700,0 milj. € (350,0), sekä ei-sitova luottolimiitti 5,0 milj. € (5,0), josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5,0 milj. € (5,0).

€	31.12.2022	31.12.2021
<b>Siirtovelkojen olennaiset erät</b>		
Palkat sosiaalikuluneen	1 041 648,18	800 461,24
Korot	17 439 771,56	15 609 893,21
Muut	1 545 418,67	976 887,16
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	11 352 133,88	1 467 420,83
<b>Yhteensä</b>	<b>31 378 972,29</b>	<b>18 854 662,44</b>

**26. ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUTUMUKSET JA MUUT VASTUUT**

€	31.12.2022	31.12.2021
<b>Takaukset</b>		
Takaukset konserniyhtiöiden velasta, johdannaisista ja muista vastuista	52 493 364,00	55 266 157,00
Pankkitakaukset konserniyhtiöiden puolesta	3 887 408,34	5 490 071,12
<b>Yhteensä</b>	<b>56 380 772,34</b>	<b>60 756 228,12</b>
<b>€</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Muut vastuut</b>		
Vuokrasopimukset, toimistotilat (sis. alv)		
Yhden vuoden kuluessa	1 141 676,57	1 291 050,36
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	4 206 755,52	4 025 513,57
Yli viiden vuoden kuluttua	85 654,75	1 060 899,58
Kunnallistekniikka- ja muut vastuut	17 090 500,00	235 000,00
<b>Yhteensä</b>	<b>22 524 586,84</b>	<b>6 612 463,51</b>

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

SATO Oyj:n rahoitussopimuksiin sisältyy kovenanttiehtoja, jotka liittyvät konsernin pääomarakenteeseen ja velanhoidokykyyn. Ehtojen mukaan SATOn vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä taseesta tulee olla vähintään 42,5 % sekä luototusasteen tulee olla alle 65,0 %, vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta alle 45,0 %, korkokatekertoimen yli 1,8 ja vapaan omaisuuden määrä vakuudettomista veloista yli 150 %. Tilinpäätöshetkellä vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä oli 89,2 % (87,5), luototusaste oli 40,7 % (42,5), vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta 5,0 % (7,2), korkokatekerroin 8,2 (4,1) sekä vapaan omaisuuden määrä vakuudettomista veloista 244,3 %.

# TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, 9. päivänä helmikuuta 2023

Erik Selin

Esa Lager

Tarja Pääkkönen

Sharam Rahi

Johannus (Hans) Spikker

Timo Stenius

Antti Aarnio  
Toimitusjohtaja

## **Tilinpäätösmerkintä**

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, 9. päivänä helmikuuta 2023

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.–31.12.2022. 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 lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntonamme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

### Lausunnon perustelut

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

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

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

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva tilintarkastusevidenssiä.

### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

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

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

### Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

#### Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Katso liitetieto 13 konsernitilinpäätöksessä.

Konsernitilinpäätökseen 31.12.2022 kirjattu sijoituskiinteistöjen arvo on 5 044,2 miljoonaa euroa.

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

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

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

### Miten seikka on huomioitu tilintarkastuksessa

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

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

Olemme arvioineet esittämistävän asianmukaisuutta konsernitilinpäätöksessä.

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka	Miten seikka on huomioitu tilintarkastuksessa
<p><b>Johdannaisinstrumenttien käyvän arvon määrittäminen ja suojauslaskennan soveltaminen</b></p> <p>Katso konsernitilinpäätöksen liitetieto 27.</p> <p>31.12.2022 taseeseen kirjatut johdannaissaamiset ovat konsernitilinpäätöksessä 38,7 miljoonaa euroa.</p> <p>Johdannaisten käyvän arvon määrittämisessä ja suojauslaskennan soveltamisessa käytetään arvioita, jotka sisältävät johdon tekemiä oletuksia.</p>	<p>Tilintarkastustoimenpiteisiimme sisältyi johdon valvontaympäristön sekä prosessien arviointia liittyen suojauslaskentadokumentaatioon, tehokkuustestaukseen ja käyppien arvojen määrittämiseen.</p> <p>Lisäksi olemme arvioineet käytäntöjä ja oletuksia, joita johto on käyttänyt käyppiä arvoja määrittäessään.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Olemme arvioineet käytettyjen arvostusmallien ja kirjauskäytäntöjen asianmukaisuutta suhteessa IFRS 9 ja IFRS 13 -standardien vaatimuksiin konsernitilinpäätöksen osalta.</li> <li>Olemme verranneet johdon käyvän arvon määrittämisen yhteydessä käyttämiä oletuksia ulkopuoliseen markkinainformaatioon.</li> <li>Olemme suorittaneet tarkastustoimenpiteitä avointen johdannaissopimusten olemassaoloon ja täydellisyyteen pyytämällä vahvistuksia vastapuolilta.</li> <li>Olemme arvioineet suojauslaskennan soveltamisen asianmukaisuutta konsernitilinpäätöksessä suhteessa IFRS 9 -standardin vaatimuksiin.</li> </ul> <p>Olemme arvioineet johdannaisten esittämistävän asianmukaisuutta ja niistä annettuja liitetietoja konsernitilinpäätöksessä.</p>

### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

### Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyys voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aiheita epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä

hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

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

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

### Muu informaatio

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

Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne ei kata muuta informaatiota.

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

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

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

Helsingissä 9. helmikuuta 2023

Deloitte Oy  
Tilintarkastusyhteisö

Aleksi Martamo  
KHT

# VIISIVUOTISKATSAUS

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	2022	2021	2020	2019	2018*
Liikevaihto, milj. €	291,2	298,3	303,4	295,6	290,4
Nettovuokratuotto, milj. €	200,4	210,6	220,3	207,1	198,5
Liikevoitto, milj. €	198,9	304,5	179,6	725,6	273,3
Nettorahoituskulut, milj. €	-47,0	-45,1	-50,0	-55,1	-42,5
Tulos ennen veroja, milj. €	151,9	259,4	129,5	670,5	230,8
Taseen loppusumma, milj. €	5 184,7	5 091,4	5 104,7	4 718,2	3 922,4
Oma pääoma, milj. €	2 480,9	2 351,3	2 155,7	2 055,8	1 554,5
Korolliset velat, milj. €	2 145,7	2 169,5	2 381,5	2 098,4	1 982,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,3 %	6,7 %	4,1 %	18,9 %	7,9 %
Oman pääoman tuotto, %	5,0 %	9,1 %	4,8 %	29,6 %	12,4 %
Omavaraisuusaste, %	47,8 %	46,2 %	42,2 %	43,6 %	39,6 %
Henkilöstö keskimäärin**	328	276	229	223	215
Henkilöstö kauden lopussa	325	313	242	229	218
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut</b>					
Tulos / osake, €	2,13	3,64	1,80	9,45	3,26
Oma pääoma / osake, €***	43,82	41,53	38,07	36,31	27,46
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. €	88,5	101,6	109,0	91,4	98,7
Operatiivinen tulos / osake, €	1,56	1,79	1,92	1,61	1,74
Nettovarallisuus, milj. €	2 849,4	2 779,3	2 577,2	2 477,7	1 855,7
Nettovarallisuus / osake, €	50,33	49,09	45,52	43,76	32,77
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	141,3	107,9	132,1	91,2	97,9
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake, €	2,50	1,91	2,33	1,61	1,73

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

\*\* Sisältää kausityöntekijät.

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

## TUNNUSLUKUIEN KAAYAT

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

# TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE

## SATO OYJ:N VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

SATO Oyj:n osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään torstaina 23.3.2023 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, joka sisältää kaikki yhtiökokouksen asialistalla olevat päätösehdotukset, on saatavilla SATO Oyj:n internetsivuilla [www.sato.fi](http://www.sato.fi) 10.2.2023 alkaen. SATO Oyj:n tilinpäätös, hallituksen toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus ovat saatavilla edellä mainituilla internetsivuilla viimeistään 16.3.2023. Päätösehdotukset ja muut edellä mainitut asiakirjat ovat nähtävillä myös yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen pöytäkirja on nähtävillä edellä mainituilla internetsivuilla viimeistään 6.4.2023.

### Ohjeita yhtiökokouksen osallistujille

#### Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä 13.3.2023 on rekisteröity Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on merkitty hänen henkilökohtaiselle suomalaiselle arvo-osuustililleen, on rekisteröity yhtiön osakasluetteloon.

Ilmoittautuminen yhtiökokoukseen alkaa 13.2.2023. Yhtiön osakasluetteloon merkityn osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittautua viimeistään maanantaina 20.3.2023 klo 16.00, mihin mennessä

ilmoittautumisen on oltava perillä. Yhtiökokoukseen voi ilmoittautua:

- kirjeitse osoitteella SATO Oyj, Ljubov Baptiste, PL 401, 00601 Helsinki,
- puhelimitse numeroon 0201 34 4056/Ljubov Baptiste, ma–pe klo 9.00–16.00 tai
- sähköpostitse osoitteeseen [yhtiokokous@sato.fi](mailto:yhtiokokous@sato.fi)

Ilmoittautumisen yhteydessä tulee ilmoittaa pyydytetyt tiedot, kuten osakkeenomistajan nimi, syntymäaika/y-tunnus, puhelinnumero ja sähköpostiosoite sekä mahdollisen avustajan tai asiamiehen nimi.

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 13.3.2023. Osallistuminen edellyttää lisäksi, että osakkeenomistaja on näiden osakkeiden nojalla tilapäisesti merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon viimeistään maanantaina 20.3.2023 klo 10 mennessä. Hallintarekisteriin merkittyjen osakkeiden osalta tämä katsotaan ilmoittautumiseksi yhtiökokoukseen.

Hallintarekisteröidyn osakkeen omistajaa kehoitetaan pyytämään hyvissä ajoin omaisuudenhoitajaltaan tilapäistä rekisteröitymistä osakasluetteloon, valtakirjojen ja äänestysohjeiden antamista ja ilmoittautumista yhtiökokoukseen koskevat ohjeet. Omaisuudenhoitajan tilinhoitajan 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 päivityt valtakirja tai hänen on muuten luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa yhtiökokouksessa. Mikäli osakkeenomistaja osallistuu yhtiökokoukseen usean asiamiehen välityksellä, jotka edustavat osakkeenomistajaa eri arvopaperitileillä olevilla osakkeilla, on ilmoittautumisen yhteydessä ilmoitettava osakkeet, joiden perusteella kukin asiamies edustaa osakkeenomistajaa.

Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan postitse osoitteeseen SATO Oyj, Ljubov Baptiste, PL 401, 00601 Helsinki tai sähköpostitse osoitteeseen [yhtiokokous@sato.fi](mailto:yhtiokokous@sato.fi) ennen ilmoittautumisajan päättymistä. Valtakirjojen toimittamisen lisäksi osakkeenomistajan tai tämän asiamiehen tulee huolehtia ilmoittautumisesta yhtiökokoukseen edellä kuvatulla tavalla.

### Muut ohjeet ja tiedot

Kokouskielenä on suomi. Kokouksessa on simultaanitulkkaus englanniksi.

Yhtiökokouksessa läsnä olevalla osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa osakeyhtiölain 5 luvun 25 §:n mukainen kyselyoikeus kokouksessa käsiteltävistä asioista. Osakkeenomistaja voi esittää osakeyhtiölain 5 luvun 25 §:ssä tarkoitettuja kysymyksiä kokouksessa käsiteltävistä asioista 20.3.2023 klo 16 asti sähköpostitse osoitteeseen [yhtiokokous@sato.fi](mailto:yhtiokokous@sato.fi). Yhtiön johto vastaa tällaisiin etukäteen kirjallisesti esitettyihin kysymyksiin yhtiökokouksessa.

Osakkeenomistuksessa yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen tapahtuneet muutokset eivät vaikuta oikeuteen osallistua yhtiökokoukseen eivätkä osakkeenomistajan äänimäärään.

### TALOUDELLISET JULKAISUT

Osavuosikatsausten ja puolivuosisatsauksen julkistus:

- tammi–maaliskuulta 11.5.2023
- tammi–kesäkuulta 18.7.2023
- tammi–syyskuulta 27.10.2023

Tilikauden vuosikertomus, osavuosikatsaukset ja puolivuosisatsaus 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 30.12.2022**

Omistaja	Osakkeet kpl	Omistusosuus
Balder Finska Otas Ab (Fastighets Ab Balder)	31 971 535	56,3 %
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 %
SATO Oyj	166 000	0,3 %
Entelä Tuula	159 000	0,3 %
Heinonen Erkki	146 684	0,3 %
Tradeka-sijoitus Oy	126 500	0,2 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	120 000	0,2 %
Muut osakkeenomistajat (117 kpl)	1 527 603	1,5 %

30.12.2022 SATO Oyj:llä oli 127 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus on ollut kertomusvuoden aikana 1,7 %.

**YHTIÖJÄRJESTYS JA OSAKKEET**

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

Yhtiön osakepääoma 31.12.2022 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 tiedonantopolitiikat 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 riittävyttä jatkuvasti sekä konsernitasolla että kunkin riskialueen vastuuhenkilön toimesta.

### Riskienhallintajärjestelmä

#### Riskiarvioinnit ja riskienhallinta

Keskeiset ohjeistukset

- Päätöksentekomalli ja toimintavaltuudet
- Rahoituspolitiikka
- Hankinnan ja kumppanuuksien hallinnan ohjausmalli (toimittajayhteistyö, toimittajavalinnat, toimittajakriteeristö, kumppanivalinnat)
- Vakuutusten hallintajärjestelmä, arviointi ja vastuutus
- Sisäisten kontrollien järjestelmä

#### Prosessijohtamismalli

- Avainprosessien omistajuus, seuranta- ja kehitysmalli ja mittaristot

#### Taloudellinen ja operatiivinen raportointi

- Ennakoivien ja seuraavien mittareiden tasapaino



## 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>Asuntopoliittinen vaikuttaminen</li> <li>Lainsäädäntömuutosaloitteiden aktiivinen seuranta</li> </ul>
Pitkittävä inflaatio	Riski, että ylläpidon kustannusten voimakas kasvu jatkuu ja markkinatilanne ei anna mahdollisuutta siirtää kohonneita kustannuksia täysimääräisinä vuokriin. Uudisinvestointeja ja peruskorjauksia joudutaan siirtämään eteenpäin minkä seurauksena korjausten määrä kasvaa ja asiakastyytyväisyys heikkenee.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aktiivinen hinnoittelu sekä tarkka kustannusten seuranta</li> <li>Uudisinvestointien huolellinen läpikäynti ja investointipäätösten lykkääminen, kunnes markkinatilanne on parempi</li> <li>Peruskorjausten suorittaminen niissä kohteissa, joissa se on teknistaloudellisesti järkevää. Muiden kohteiden osalta kohdekohtainen harkinta jatkotoimenpiteistä ml. myynti</li> </ul>
Markkinariski	Riski, että uusien asuntojen tuotanto voi kasvattaa tarjonnan kysyntää suuremmaksi. Tästä seuraa vuokra-asuntojen tyhjääntymistä sekä painetta vuokratason tasaantumiseen tai laskuun erityisesti vanhassa asutokannassa.	<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 asutokannan 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 vastuullisuusohjelman mukaisesti ja panostukset sidosryhmädialogin perusteella olennaisiksi arvioituihin teemoihin</li> <li>Kumppanien taloudellisen tilanteen syvälinen ja tiivis seuranta</li> <li>Säännöllinen kommunikointi kumppanien johdon kanssa</li> <li>Varasuunnitelmat kumppanien ongelmatilanteiden varalle</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>SATObrändin 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 rahoituksen saatavuuden heikentyminen ja hinnan voimakas kohoaminen markkinaympäristön kehityksen sekä pankkien heikentyneen rahoituskyvyn ja kotimaisen ja kansainvälisen joukkovelkakirjamarkkinan alentuneen kysynnän vuoksi.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Monipuolinen rahoitusmix</li> <li>Riittävät rahoitusreservit</li> <li>IG-luottoluokituksen säilyttäminen</li> </ul>
Venäjäriski	Liiketoiminnan harjoittamisessa Venäjällä voi olla negatiivista vaikutusta yhtiön maineeseen ja se voi vaikeuttaa liiketoiminnan harjoittamista Suomessa tai heikentää yhtiön kykyä hankkia rahoitusta markkinoilta, ja sillä voi olla haitallinen vaikutus SATOn omistamien kiinteistöjen taloudelliseen tulokseen tai toimintaan, rahoituskustannuksiin tai arvoon.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Venäjän liiketoiminnasta luopuminen</li> </ul>
Ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit	Ilmastonmuutoksen aiheuttamia riskejä ovat fyysiset riskit, vähähiiliseen talouteen siirtymisen aiheuttamat riskit ja sosiaaliset riskit. Fyysiset riskit voivat olla akuutteja (esim. sään ääri-ilmiöt) tai kroonisia (ilmaston muuttuminen pysyvästi). Siirtymäriskit aiheutuvat muutoksista lainsäädännössä, markkinoissa, teknologiassa ja maineessa. Sosiaaliset riskit aiheutuvat muutoksista kuluttajien odotuksissa ja elämäntyyliin.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ilmastonmuutoksen riskien ja mahdollisuuksien tunnistaminen ja arviointi sekä skenaarioanalyysien laatiminen säännöllisesti</li> <li>TCFD-viitekehityksen mukainen raportointi</li> <li>Riskien ja sopeutusratkaisujen huomioiminen investoinneissa ja ylläpidossa</li> <li>SATOn vastuullisuusohjelman mukainen toiminta ja siitä avoimesti ja läpinäkyvästi viestittäminen</li> </ul>
	Tarkemmat kuvaukset riskeistä on esitetty SATOn TCFD-raportoinnissa mm. osana vastuullisuusraporttia.	Tarkemmat hallintatoimenpiteet ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin on esitetty SATOn TCFD-raportoinnissa mm. osana vastuullisuusraporttia.



## VASTUULLISUUS NÄKYY ARJEN TYÖSSÄMME

Vastuullisuus on meille SATOssa käytännön tekoja. Toimintamme perustuu lainsäädäntöön, arvoihimme ja ohjeisiimme. Raportoinnissa noudatamme hyväksytyjä kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja, Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia, vastuullisuusraportoinnissa GRI-ohjeistusta sekä SATOn laatimia ohjeita ja periaatteita. Ilmastonmuutoksesta aiheutuvia riskejä ja mahdollisuuksista raportoimme ja käsittelemme TCFD-viitekehysten 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 **johtamistapataulukossa**.

### Vastuullisuuden johtaminen

Konsernin johtoryhmä käsittelee kaikki konsernijohtamisen 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. Hallitus käsittelee organisaation vaikutuksia ympäristöön ja yhteiskuntaan pääasiassa kerran vuodessa toimintakertomuksen hyväksymisen yhteydessä. Lisäksi hallitus käy vuosittain läpi sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteet, valvoo niiden toteutusta ja arvioi prosessin tehokkuutta.

Kaikissa investointipäätöksissä hallitus ottaa 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. Tietoa vastuullisuusasioista jaetaan organisaatiossa aktiivisen viestinnän avulla.

Vastuullisuuden kokonaisuudesta ja sen kehittämisestä SATOlla vastaa vastuullisuuspäällikkö. Vastuullisuuspäällikkö koordinoi vastuullisuusohjelmien valmistelua ja toimeenpanoa, tukee liiketoimintayksiköitä vastuullisuuskysymyksissä ja edistää vastuullisuusosaamisen lisäämistä organisaatiossa. Vastuullisuuspäällikkö raportoi SATOn johtoryhmälle vähintään kvartaaleittain.

Vastuullisuustyötä suunnitellaan, seurataan ja kehitetään vastuullisuuden ohjausryhmässä, joka kokoontuu vähintään 4 kertaa vuodessa. Ohjausryhmä seuraa vastuullisuustavoitteiden edistymistä ja vastaa SATOn sisäisestä vastuullisuusviestinnästä yhdessä SATOn viestinnän kanssa. Ohjausryhmää koordinoi vastuullisuuspäällikkö.

Vastuullisuuteen liittyvät käytännön toimenpiteet ja kehitystavoitteet ovat mukana SATOn eri yksiköiden toimintasuunnitelmissa, joita yksiköiden johtajat ja esihenkilöt seuraavat yhdessä vastuullisuuden ohjausryhmän kanssa.



# SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ 2022

## 1. Johdanto

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

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

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

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

Tämä selvitys julkaistaan erillään hallituksen toimintakertomuksesta. Yhtiön hallitus on käsitellyt selvityksen kokouksessaan 8.2.2023.

## 2. Hallinnointia koskevat kuvaukset

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

### Yhtiökokous

Yhtiökokous on SATO:n ylin päättävä elin. Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, milloin hallitus katsoo sen 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 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. Yhtiökokouksen päätökset julkistetaan pörssitiedotteella viipymättä kokouksen jälkeen.

SATO:ssa on yksi osakesarja. Kukin osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on





osakkeenomistajalla, joka on merkittynä Euroclear Finlandin ylläpitämään osakasluetteloon kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta. Lisäksi osakeyhtiölaissa on hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajia koskevia määräyksiä yhtiökokouksen osallistumisesta.

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

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 24.3.2022. Kokoukseen osallistui yhteensä kahdeksan osakkeenomistajaa, jotka edustivat 91,26 % Yhtiön osakkeista ja äänistä. Yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavissa SATOn internetsivuilla [Yhtiökokous, kutsut ja pöytäkirjat | SATO](#).

#### Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Varsinainen yhtiökokous päätti 3.3.2015 perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ja hyväksyi sille työjärjestyksen. Toimikunnan tehtävänä on valmistella hallituksen jäsenten lukumäärää ja valintaa, hallituksen puheenjohtajan valintaa sekä hallituksen jäsenten palkitsemista koskevat ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle. Toimikunnan työjärjestys on SATOn internet-sivuilla [Työjärjestykset | SATOn hallinto](#).

Toimikunnan toimikausi alkaa vuosittain lokakuussa, kun suurimmat osakkeenomistajat ovat nimenneet edustajansa ja päättynyt 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 1.10.2022, Valtion Eläkerahasto, ei ole käyttänyt nimeämisoikeuttaan, joten nimeämisoikeus on siirtynyt viidenneksi suurimmalle osakkeenomistajalle eli Erka Valkilalle.

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

Toimikuntaan ovat kuuluneet seuraavien osakkeenomistajien nimittämät edustajat:

Balder Finska Otas AB:  
(omistus 1.10.2022: 31 352 235 osaketta, 55,3 %)  
Erik Selin, puheenjohtaja,  
Tarkemmat tiedot jäsenestä alla osiossa "Hallitus"

Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool  
(omistus 1.10.2022: 12 811 647 osaketta, 22,6 %)  
Hans Spikker  
Tarkemmat tiedot jäsenestä alla osiossa "Hallitus"

Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo:  
(omistus 1.10.2022: 7 233 081 osaketta, 12,7 %)  
Hanna Hiidenpalo, kauppatieteiden maisteri, s. 1966  
Sijoitusjohtaja, Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo  
Ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä

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

Nimitystoimikunta teki päätöksensä kahdessa kokouksessa 1.10.2022 alkaneella toimikaudella. Kokoukseen osallistuvat kaikki nimitystoimikunnan jäsenet.

#### Hallitus

Yhtiökokous valitsee yhtiön hallitukseen viidestä yhdeksään jäsentä ja yhden hallituksen jäsenistä hallituksen puheenjohtajaksi sekä päättää hallituksen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja jäsenten palkkioista. Hallitus valitsee keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajan. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Varsinainen yhtiökokous 24.3.2022 valitsi hallitukseen kuusi jäsentä. Kaikki valitut jäsenet ovat toimineet Yhtiön hallituksen jäseninä myös ennen yhtiökokousta. Hallituksen jäsenten osakeomistus on seuraavassa esitetty tilanteen 31.12.2022 mukaisena.

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

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omista määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
  - Erik Selin omistaa 63 000 Fastighets AB Balderin B-osaketta. Lisäksi Erik Selinin 100 %:sti omistama Erik Selin Fastigheter AB omistaa 343 202 400 Fastighets AB Balderin B-osaketta ja 49 855 968 A-osaketta, mikä vastaa 34,1% osakepääomasta ja 47,8 % äänistä. Erik Selin on Fastighets AB Balderin hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja. Fastighets AB Balder on SATO Oyj:n emoyhtiö.

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

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

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

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

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

- ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- omista määräysvaltayhteisöissä ei osakeomistusta SATO-konserniin kuuluvissa yhtiöissä
- Sharam Rahi omistaa 3 616 932 Fastighets AB Balderin B-osaketta. Lisäksi Sharam Rahin 100 %:sti omistama yhtiö omistaa 5 580 868 Fastighets AB Balderin B-osaketta. Osakkeet vastaavat 0,8 % Fastighets AB Balderin osakepääomasta ja 0,5 % äänistä. Sharam Rahi on Fastighets AB Balderin varatoimitusjohtaja.

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

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

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

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



Hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Esa Lagerin.

Hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia Yhtiöstä. Vähintään kahden Yhtiöstä riippumattoman hallituksen jäsenen on oltava riippumattomia myös Yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuuden ja ilmoittaa, ketkä hallituksen jäsenistä on katsottu riippumattomiksi yhtiöstä ja ketkä riippumattomiksi merkittävistä osakkeenomistajista. Hallitus on tehnyt riippumattomuusarvioinnin yhtiökokouksen jälkeen pitämässään kokouksessa 24.3.2022.

Hallituksen jäsenet, Sharam Rahia lukuun ottamatta, ovat riippumattomia yhtiöstä. Esa Lager ja Tarja Pääkkönen ovat myös riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista. Sharam Rahi, Erik Selin, 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 2022 hallitus kokoontui 11 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 95,4 % hallituksen jäsenistä. Hallituksen jäsenet osallistuivat kokouksiin seuraavasti: Erik Selin 10/11, Esa Lager 11/11, Tarja Pääkkönen 11/11, Sharam Rahi 11/11, Hans Spikker 9/11 ja Timo Stenius 11/11. Hallituksen kokouksissa käsitellään toimitusjohtajan katsaus ajankohtaisista asioista sekä Yhtiön taloudellista tilaa koskeva raportti. Vuonna 2022 hallituksen toiminnan painopistealueina ovat olleet huhtikuussa 2022 toteutettu divestointi, jolla Yhtiö on myynyt 2 009 sen päätoimialueiden ulkopuolella sijaitsevaa asuntoa sekä Yhtiön investointien ja rahoitustilanteen seuranta. Yhtiön tilintarkastajan havainnot esitetään hallitukselle tilinpäätöksen sekä osavuosi- ja puolivuosisikatsauksen käsittelyn yhteydessä.

SATOn hallitus on vahvistanut työjärjestyksen, joka koskee hallituksen tehtäviä, kokouskäytäntöä ja päätöksentekomenettelyä.

Työjärjestys on SATOn internet-sivuilla <https://www.sato.fi/fi/sato-yritys/hallinto/tyojarjestykset>. Päätösasioiden lisäksi hallitukselle annetaan kokouksissa ajankohtaista tietoa konsernin toiminnasta, taloudellisesta asemasta ja riskeistä.

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

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

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

Hallituksen tehtävänä on edistää Yhtiön ja sen kaikkien osakkeenomistajien etua. Hallituksen jäsenet eivät edusta Yhtiössä heidät jäseneksi ehdottaneita tahoja. Hallitus arvioi vuosittain toimintaansa ja työtapaan sisäisenä itsearviointina. Itsearvioinnin tarkoituksena on todeta, miten hallituksen toiminta on vuoden aikana toteutunut, sekä toimia perustana arvioitaessa hallituksen toimintatapa. Vuotta 2021 koskevan itsearvioinnin hallitus suoritti tammikuussa 2022 ja yhteenvedo arvioinnista käsiteltiin hallituksen helmikuun kokouksessa.

### Hallituksen monimuotoisuus

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

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

SATOn hallituksen kokoonpanossa on toteutettu monimuotoisuuden vaatimuksia. Hallituksen jäsenillä on toisiaan täydentävää ja tukevaa kokemusta ja koulutusta. Hallituksen jäsenillä on tutkinto tekniikan alalta, kauppa- tai liiketaloustieteestä tai oikeustieteestä. Hallituksen jäsenillä on kokemusta merkittävien yhtiöiden johtotehtävistä ja hallituksen jäsenen tehtävistä myös kansainvälisesti toimivissa yrityksissä. Hallituksessa onkin edustettuna laaja asutussijoituksen, rahoituksen ja kuluttajaliiketoiminnan asiantuntemus. Hallituksessa on edustettuna kumpaakin sukupuolta (yksi nainen ja viisi miestä) ja hallituksen jäsenet ovat iältään 55–66-vuotiaita. Hallituksen jäsenten toimikausi on kestänyt keskimäärin seitsemän 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 <https://www.sato.fi/fi/sato-yritys/hallinto/tyojarjestykset>.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluivat vuonna 2022 puheenjohtajana Erik Selin ja jäseninä Tarja Pääkkönen ja Hans Spikker. Kaikki jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä sekä Tarja Pääkkönen lisäksi riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Valiokunnan jäsenet osallistuivat kaikkiin valiokunnan kokouksiin, yhteensä kolme kokousta.

### Toimitusjohtaja

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

Hallitus nimittää ja vapauttaa yhtiön toimitusjohtajan tehtävästään.

SATOn toimitusjohtajana on 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 31.12.2022 mukaisena.

Konsernin johtoryhmään kuuluivat 31.12.2022

Antti Aarnio, toimitusjohtaja, johtoryhmän puheenjohtaja  
s. 1972, diplomi-insinööri  
johtoryhmän jäsen vuodesta 2016 alkaen

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

Arto Aalto, johtaja, investoinnit  
s. 1966, rakennusinsinööri  
johtoryhmän jäsen vuodesta 2022 alkaen

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

Markku Honkasalo, talousjohtaja  
s. 1964, oikeustieteen kandidaatti, varatuomari, eMBA  
johtoryhmän jäsen vuodesta 2016 alkaen

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

Janne Ojalehto, kaupallinen johtaja  
s. 1982, MBA  
johtoryhmän jäsen vuodesta 2022 alkaen 27.1.2023 asti

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

Elina Vaurasalo, johtaja, asuntoliiketoiminta  
s. 1974, filosofian maisteri  
johtoryhmän jäsen vuodesta 2022 alkaen

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

Johtoryhmä on kokoontunut viikoittain, yhteensä 44 kertaa. Johtoryhmän kokouksiin on osallistunut lisäksi lakiasiainjohtaja, henkilöstöjohtaja sekä digitaalisista palveluista vastaava johtaja (CDO). Johtoryhmän painopistealueina olivat vuonna 2022 hinnoittelu ja vuokrausaste, ylläpidon kustannukset, vastuullisuuteen liittyvät teemat, sekä asiakaskokemuksen parantaminen. Lisäksi liiketoiminnan eri osa-alueilla sekä taloudessa toimivat johtoryhmät, joiden vastuulla on oman toimialueen seuranta, kehittäminen ja valvonta.

### 3. Kuvaukset sisäisen valvonnan menettelytavoista ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä

**Konsernin taloudellinen raportointi**  
SATO:n taloudellinen raportointi perustuu SATO:n johtamismalliin. Konsernin taloudellinen tulos raportoidaan ja analysoidaan konsernissa sisäisesti kuukausittain. Julkinen tulosraportointi käsittää osavuositarkastukset, puolivuositarkastuksen ja tilinpäätöstiedotteen, jotka Yhtiön hallitus hyväksyy julkistettaviksi.

**Riskienhallinnan yleiskuvaus**  
SATO:n riskienhallinta perustuu strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin sisältyvään riskiarviointiin, joka kattaa myös taloudellisen raportointiprosessin riskit. Riskiarviointiin sisältyy toimenpiteet riskien minimoimiseksi. Liiketoimintariskejä ovat strategiset ja operatiiviset riskit sekä rahoitus- ja markkinarismit. Vuonna 2022 ovat erityisen tarkastelun kohteena olleet investointeihin ja rahoitukseen liittyvien riskien seuranta ja niiden hallinta.

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

#### Sisäinen valvonta

Sisäisen valvonnan tavoitteena on osaltaan varmistaa, että konsernin toiminta on tehokasta, tuloksellista ja luotettavaa ja että lainsäädäntöä ja muita säännöksiä noudatetaan. Niiden lisäksi toimintaa ohjaavat SATO:n 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:n 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 poliittikat, 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 vastualueensa 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 määritetty kontrolliriskimatriisin perusteella. Kontrollit ovat tyypiltään esimerkiksi järjestelmäkontrolleja, täsmäytyksiä, johdon tai muun tahon suorittamia tarkastuksia tai toimenpiteitä. Kontrolleille on määritetty vastuutahot, jotka vastaavat kontrollien toteutuksesta ja tehokkuudesta.

Tilinpäätösstandardien seuranta ja soveltaminen on keskitetty konsernin taloushallintoon, joka ylläpitää taloudellista raportointia koskevia toimintaohjeita, prosessikuvauksia, laskentamanuaaleja ja kontrollimekanismikuvauksia sekä huolehtii niihin liittyvästä sisäisestä tiedottamisesta. Konsernin taloushallinto myös valvoo näiden ohjeiden ja menettelytapojen noudattamista. Budjetointi- ja raportointiprosessien valvonta perustuu konsernin raportointiperiaatteisiin, joiden määrittämisestä ja keskitetystä ylläpidosta vastaa konsernin taloushallinto. Periaatteita sovelletaan yhdenmukaisesti koko konsernissa ja käytössä on yhdenmukainen konserniraportointijärjestelmä.

Rahoitusriskien hallinnassa noudatetaan SATO:n hallituksen vahvistamaa konsernin rahoituspolitiikkaa.

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

#### 4. Muut CG-selvityksessä annettavat tiedot

##### Sisäinen tarkastus

Sisäisellä tarkastuksella tehostetaan hallitukselle kuuluvan valvontavollisuuden hoitamista. Sisäinen tarkastus toimii hallituksen hyväksymän vuosisuunnitelman mukaisesti. Tarkastuskohteet valitaan konsernin strategisten tavoitteiden, arvioitujen riskien sekä painopistealueiden mukaisesti. Vuonna 2022 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 kehittämistä. 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 esteellisyyssäännöksiä. 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 pörssien 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 sisäpiiriluettoa. Hankekohtainen sisäpiiriluetto perustetaan toimitusjohtajan tai hänen estyneen 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 luetteloita 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 osavuositarkastuksen julkistamista ja päättyy julkistamispäivän päättyessä. Suljetun ajanjakson aikana myöskään henkilöt, jotka osallistuvat tilinpäätöksen tai osavuositarkastuksen ja sen julkistamisen valmisteluun, eivät saa käydä kauppaa SATOn rahoitusvälineillä. Näistä henkilöistä ylläpidetään erillistä tiedolliseen ytimeen kuuluvien henkilöiden rekisteriä. Johtotehtävissä toimivien ja heidän MAR:n mukaiseen lähipiiriin kuuluvien on ilmoitettava SATOille ja Finanssivalvonnan SATOn rahoitusvälineillä tekemistään liiketoimista kolmen työpäivän kuluessa liiketoimista.

#### 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.–31.12.2022 toimi Deloitte Oy päävastuullisena tilintarkastajana Aleksi Martamo, KHT. Tilintarkastuksessa tarkastetaan Yhtiön ja konsernin kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto.

Vuonna 2022 tilintarkastajalle Deloitte Oy:lle maksettiin tilintarkastuspalkkioina 284 722 euroa, muina tilintarkastukseen liittyvinä toimeksiantoina 55 210 euroa sekä muina neuvontapalveluina 0,00 euroa (mukaan lukien kaikki samaan konserniin tai ketjuun kuuluvat yhtiöt).

# PALKKA- JA PALKKIOSELVITYS 2022

## 1. SATOn hallituksen jäsenet

### 1.1 Päätöksentekojärjestys

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

SATOn varsinainen yhtiökokous 24.3.2022 päätti, että yhtiökokouksen päättyessä alkavalta ja vuoden 2023 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.

### 1.2 Vuonna 2022 hallituksen jäsenille maksetut palkkiot

Tilikaudella 1.1.–31.12.2022 SATOn hallituksen jäsenille maksettiin seuraavat palkkiot:

Erik Selin, hallituksen puheenjohtaja	41 500 €
Esa Lager, hallituksen varapuheenjohtaja	27 000 €
Tarja Pääkkönen	24 000 €
Sharam Rahi	24 500 €
Johannus (Hans) Spikker	22 500 €
Timo Stenius	23 000 €

Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot vuonna 2022 olivat yhteensä 162 500 euroa. Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu palkkioina osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

## 2. Toimitusjohtaja ja konsernin muu johto

### 2.1 Päätöksentekojärjestys

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

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

### 2.2 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 vuositulo-palkkiojärjestelmän 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.

### 3. Palkitsemisjärjestelmät

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

SATOssa on seuraava, vuotta 2022 koskeva palkitsemisjärjestelmä:

Konsernin johtoryhmän jäsenet sekä erikseen nimetyt konsernin avainhenkilöt ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä. Palkitsemisjärjestelmä vuodelta 2022 sisältää sekä konsernitason tavoitteet (60 %) että henkilökohtaiset tavoitteet (40 %). Tulospalkkion maksu edellyttää kaikkien konsernitason tavoitteiden alarajan saavuttamista.

Hallitus hyväksyy vuositulo-palkkioiden perusteet, niiden piirissä olevat henkilöt sekä tulospalkkion maksun. 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.

### 4. Toimitusjohtajalle vuonna 2022 maksetut palkat ja palkkiot

Toimitusjohtaja Antti Aarniolle maksettiin palkkana 324 450 euroa, josta rahapalkan osuus oli 323 737 euroa ja luontoisetujen osuus 712,50 euroa. Lisäksi tulospalkkiona hänelle maksettiin 51 085 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 ja 2021–, riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista

#### Keskeinen työkokemus:

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

#### Keskeiset luottamustehtävät:

Ilkka-Yhtymä Oyj: hallituksen varapuheenjohtaja  
Alma Media Oyj: hallituksen jäsen  
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  
Andiata Oy: Advisor Board, puheenjohtaja

## HALLITUS

**SHARAM RAHI**

s. 1973, hallituksen jäsen vuodesta 2021

Ei riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävästä osakkeenomistajasta

**Keskeinen työkokemus:**

Fastighets AB Balder, varatoimitusjohtaja 2005 alkaen

**Keskeiset luottamustehtävät:**

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

**JOHANNUS (HANS) SPIKKER**

s. 1959, Economic Geography, University of Amsterdam, Senior Portfolio Manager Real Estate Europe, APG Asset Management, Amsterdam, 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

**Keskeiset luottamustehtävät: -****TIMO STENIUS**

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

**Keskeinen työkokemus:**

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

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

**Keskeiset luottamustehtävät:**

S-Pankin Kiinteistöt Oy: hallituksen jäsen

Tyvene Oy: hallituksen puheenjohtaja

Avara Oy: hallituksen varapuheenjohtaja



## JOHTORYHMÄ



### ANTTI AARNIO

toimitusjohtaja  
s. 1972, diplomi-insinööri  
satolainen vuodesta 2000

#### Keskeinen työkokemus:

SATO Oyj: liiketoimintajohtaja/asuntoliiketoiminta 2020–2021, liiketoimintajohtaja/asuntoliiketoiminta ja investoinnit 2016–2020, yksikönjohtaja, Investoinnit ja realisoinnit, Helsingin seutu ja Pietari 2010–2016

Nordic Real Estate Partners Oy: Asuntosijoitus ja sijoitusten hallinta / toimitusjohtaja Minun Koti -yhtiöt 2007–2009

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

#### Keskeiset luottamustehtävät:

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

#### Keskeiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen  
Rakli ry: Rakennuttamisen johtoryhmän jäsen

**SATOn osakeomistus:** -



### MARKKU HONKASALO

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

#### Keskeinen työkokemus:

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

#### Keskeiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen

**SATOn osakeomistus:** -

## JOHTORYHMÄ



### JANNE OJALEHTO

kaupallinen johtaja  
s. 1982, MBA  
satolainen vuodesta 2018, tehtävä päättynyt 27.1.2023

#### Keskeinen työkokemus:

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

#### Keskeiset luottamustehtävät: -

#### SATOn osakeomistus: -



### ELINA VAURASALO

liiketoimintajohtaja, asuntoliiketoiminta  
s. 1974, FM  
satolainen vuodesta 2017

#### Keskeinen työkokemus:

SATO Oyj: Liiketoimintajohtaja, asuntoliiketoiminta 2021–,  
Palvelujohtaja, asuntoliiketoiminta, 2017–2021  
S-ryhmä: Kehityspäällikkö, Asiakaskokemus ja asiakasanalytiikka,  
2012–2017  
Kiipulan ammattiopisto: Työryhmän johtaja, ammatillinen koulu-  
tus, 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, asiakkuuksien johtami-  
nen ja asiakasanalytiikka, 2001–2002

#### Keskeiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen  
Rakli: Asunnot-johtoryhmän jäsen

#### SATOn osakeomistus: -

sato

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

