

H1 puolivuosisikatsaus
1.1.–30.6.2025

sato | sato.fi



Sisällysluettelo

Avainluvut	3
SATO Oyj:n puolivuositarkastus I.I.–30.6.2025:	4
Vuokramarkkinan ylitarkastus jatkuu	5
Toimitusjohtaja Antti Aarnio	5
Toimintaympäristö	5
Katsauskausi 1.1.–30.6.2025 (1.1.–30.6.2024)	5
Liiketoiminta ja tulos	5
Taloudellinen asema ja rahoitus	5
Asuntoliiketoiminta	5
Sijoituskiinteistöt	5
Henkilöstö	6
Katsauskausi 1.4.–30.6.2025 (1.4.–30.6.2024)	6
Liiketoiminta ja tulos	6
Asuntoliiketoiminta	6
Sijoituskiinteistöt	6
Henkilöstö	6
Katsauskauden jälkeiset tapahtumat	6
Lähtöajan riskit ja epävarmuustekijät	6
Näkymät	7
SATO Oyj:n osakkeenomistajat	7
Taloudellinen kehitys	8
Konsernin tuloslaskelma, IFRS	11
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	12
Konsernitase, IFRS	13
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	14
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	15
Liitetiedot puolivuositarkastukseen	16
Tunnusluvut, konserni	24
Tunnuslukujen kaavat	25



Avainluvut

Avainluku	1-6/2025	1-6/2024	1-12/2024
Liikevaihto, milj. €	154,7	150,5	304,1
Asuntojen lukumäärä, kpl	25 847	25 578	25 849
Sijoituskiinteistöt, milj. €	5 004,0	4 929,4	4 971,4
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj. €	11,9	22,8	48,6
Rakenteilla, kpl	0	257	0
Keskivuokra kauden lopussa, €/m²/kk	18,52	18,30	18,40
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	31,8	34,3	88,2
Oma pääoma, milj. €	2 634,8	2 564,7	2 599,8



SATO Oyj:n puolivuositiedotus I.I.–30.6.2025: Vuokramarkkinan ylitarjonta jatkuu

Yhteenveto ajalta I.I.–30.6.2025 (I.I.–30.6.2024)

- Taloudellinen vuokrausaste oli 95,0 % (95,1).
- Liikevaihto oli 154,7 milj. € (150,5).
- Nettovuokratuotto oli 104,3 milj. € (101,1).
- Tulos ennen veroja oli 45,2 milj. € (50,9).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 2,1 milj. € (6,8).
- Asuntoinvestoinnit olivat 11,9 milj. € (22,8).
- Sijoitettu pääoma katsauskauden lopussa oli 4 587,9 milj. € (4 531,2).
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,7 % (3,8).
- Oma pääoma oli 2 634,8 milj. € (2 564,7), 31,04 €/osake (30,21).
- Osakekohtainen tulos oli 0,43 € (0,53).
- Vuokra-asuntoja valmistui 0 (92).
- Peruskorjauksesta valmistui 0 vuokra-asuntoa (56).
- Rakenteilla oli 0 vuokra-asuntoa (257).

Yhteenveto ajalta I.I.–30.6.2025 (I.I.–30.6.2024)

- Taloudellinen vuokrausaste oli 94,9 % (95,3).
- Liikevaihto oli 77,5 milj. € (75,8).
- Nettovuokratuotto oli 57,5 milj. € (57,5).
- Tulos ennen veroja oli 26,9 milj. € (31,4).
- Tulokseen sisältyvä realisoitumaton sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli 0,7 milj. € (5,1).
- Asuntoinvestoinnit olivat 8,0 milj. € (10,0).
- Osakekohtainen tulos oli 0,25 € (0,30).
- Vuokra-asuntoja valmistui 0 (0).
- Peruskorjauksesta valmistui 0 vuokra-asuntoa (0).
- Rakenteilla oli 0 vuokra-asuntoa (257).
- Vuokrausaste heikkeni lievästi markkinan ylitarjonnasta johtuen.

Toimitusjohtaja Antti Aarnio

- Pidimme taloudellisen vuokrausasteemme hyvällä tasolla volatiilista markkinasta huolimatta. Vuokrausaste heikkeni lievästi vuoden takaiseen verrattuna ja oli 95,0 % (95,1).
- Keskineliövuokrat nousivat viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna ja ne olivat katsauskauden lopussa 18,52 euroa/m²/kk (18,30).
- Maailmantalouden epävarmuus kasvoi kauppapoliittisten jännitteiden kiristyttyä. Epävarmuus vaikuttaa heikentävästi kotitalouksien kulutukseen ja hidastaa Suomen talouden toipumista.
- Vuokra-asuntomarkkinan voimakas ylitarjonta jatkui ja uusien asuntoaloitusten volyymin ennakoidaan pysyvän kuluvaan vuoden matalana.
- SATO ei käynnistä tänä vuonna uudishankkeita, eikä uusia aloituksia ole suunnitteilla vielä ensi vuodellekaan.
- Alkuvuonna avatun SATOn vuokra-asuntojen verkkokaupan skaalaus eteni suunnitellusti. Itsepalveluna vuokrattavien asuntojen tarjontaa kasvatetaan hallitusti pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Tampereella.
- Kesäkuussa allekirjoitimme 150 miljoonan euron suuruisen, vastuullisuustavoitteisiin sidotun, vakuudettoman lainasopimuksen.
- Investoinnit paikalliseen energiantuotantoon jatkuivat. 9 108 SATOn asuntoa 127 kiinteistössä hyödyntää vuoden loppuun mennessä paikallisesti tuotettua uusiutuvaa energiaa.
- Markkinatutkimusyritys Nepan tutkimuksen mukaan vuokra-asumisen positiivinen trendi jatkuu. Yli puolet kyselyn vastaajista kertoi kasvaneesta kiinnostuksesta vuokra-asumiseen.
- Juhlistimme yrityksemme 85-vuotista historiaa yhdessä SATOalumnien kanssa. Juhlavuoden vietto jatkuu läpi vuoden eri sidosryhmiemme kanssa.

Toimintaympäristö

Valtionvarainministeriön huhtikuun ennusteen mukaan kauppasota uhkaa Suomen talouden toipumista ja jo ennestään haurasta julkista taloutta. Kauppapolitiikkaan ja kauppasuhteisiin liittyvät riskit ja epävarmuus ovat kohonneet poikkeuksellisen korkeiksi. Riskien toteutuessa Suomen talouden kasvu hidastuu ja julkisen talouden alijäämä syvenee.

Suomen talous kääntyi taantuman pohjalta kasvuun viime vuoden aikana, ja alkuvuoden tilastojen perusteella talouskasvun piristyminen on jatkunut vuodenvaihteen jälkeen. Useat ennustelaitokset odottavat Suomen talouden kasvun olevan tänä vuonna maltillinen, noin 1 % luokkaa. Ennusteisiin liittyä kuitenkin merkittävää epävarmuutta.

Inflaatio on pysynyt matalalla tasolla ja sen odotetaan pysyvän maltillisena myös jatkossa. Inflaation hidastumisen, korkojen alentumisen ja palkankorotusten myötä reaaliensiot ovat kääntyneet kasvuun. Kotitalouksien keskimääräisten tulojen kasvua hidastavat tänä vuonna kuitenkin heikko työllisyystilanne ja sosiaalietuuksien leikkaukset. Talouden epävarmuus pitää kuluttajat varovaisina. Ensi vuonna reaalityulojen kasvun odotetaan nopeutuvan työllisyystilanteen parantuessa. Epävarmuuden helpottaminen vauhdittaisi kulutuksen kasvua.

Rakentamisen investoinnit vähentyivät jyrkästi kahtena viime vuotena korkojen nousun takia ja rakentaminen on yhä historiallisen alhaisella tasolla.

Vuokra-asumisen markkinassa nollakorkoajan kiivaan rakentamisen synnyttämä ylitarjonta jatkuu erityisesti isoissa kasvukeskuksissa pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Tampereella. Kilpailu hyvistä vuokralaisista on pysynyt kovana ja vuokrankorotukset ovat olleet maltillisia. Vuokra-asuntorakentamisen voimakkaan laskun odotetaan helpottavan ylitarjonnasta johtuvia haasteita. Tulevina vuosina tämän arvioidaan näkyvän vuokrien suurempina korotuksina.

Katsauskausi I.I.–30.6.2025 (I.I.–30.6.2024)

Liikevaihto ja tulos

Tammi–kesäkuussa 2025 konsernin liikevaihto oli 154,7 miljoonaa euroa (150,5). Liikevoitto oli 84,5 miljoonaa euroa (87,0). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 82,4 miljoonaa euroa (80,2). Realisoitumaton tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli 2,1 miljoonaa euroa (6,8).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -39,3 miljoonaa euroa (-36,1). Tulos ennen veroja oli 45,2 miljoonaa euroa (50,9). Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli tammi–kesäkuussa 31,8 miljoonaa euroa (34,3). Osakekohtainen tulos oli 0,43 euroa (0,53).

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli kesäkuun lopussa yhteensä 5 077,0 miljoonaa euroa (5 027,6). Oma pääoma oli 2 634,8 miljoonaa euroa (2 564,7). Osakekohtainen oma pääoma oli 31,04 euroa (30,21). Konsernin omavaraisuusaste oli kesäkuun lopussa 51,9 % (51,0).

Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 150,0 miljoonaa euroa ja luototusaste oli kesäkuun lopussa 38,4 % (38,9). Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolle suhteutettuna 2,8 % (3,3). Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,7 % (3,8).

Korollinen vieras pääoma oli kesäkuun lopussa 1 953,1 miljoonaa euroa (1 966,5), josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 854,1 miljoonaa euroa (1 856,8). Lainakannan keskikorko oli 3,3 % (4,0). Nettorahoituskulut olivat yhteensä -39,3 miljoonaa euroa (-36,1).

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -1,2 miljoonaa euroa (2,0). Reaalivakuudettoman rahoituksen osuus oli 69,4 % (67,9) kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli kesäkuun lopussa 73,1 % koko taseesta (72,3).

Asuntoliiketoiminta

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

Vuokratuotot olivat 154,7 miljoonaa euroa (150,5). Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 95,0 % (95,1) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 29,8 % (28,3). SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskauden lopussa 18,52 euroa/m²/kk (18,30). Asuntojen nettovuokratuotto oli 104,3 miljoonaa euroa (101,1).

Sijoituskiinteistöt

SATOn omistuksessa oli 30.6.2025 yhteensä 25 847 asuntoa (25 578). Katsauskaudella valmistui 0 vuokra-asuntoa (92). Realisoituja vuokra-asuntoja oli 2 (1).

Käypä arvo

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kesäkuun lopussa yhteensä 5 004,0 miljoonaa euroa (4 929,4). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden

investoinnit ja realisoinnit, oli 32,6 miljoonaa euroa (43,7). Arava- ja korkotukilainoilla rahoitettujen kohteiden käypä arvo tuottoarvomenetelmää käyttäen olisi noin 235 miljoonaa euroa korkeampi kuin nykyinen arvo.

Kesäkuun lopussa asuntojen arvosta noin 86,2 % on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 13,8 % Tampereella ja Turussa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalkkua ja luodaan edellytykset kasvulle. SATOn investoinnit 2000-luvulla vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin ovat yhteensä yli 3,9 miljardia euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokrataloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja. Kiinteistökehityksellä luodaan edellytykset SATOn uusien vuokra-asuntojen investoinneille. Omistettujen vuokra-asuntojen vuokrattavuutta ja arvoa kehitetään peruskorjaustoiminnalla.

Asuntoinvestoinnit olivat 11,9 miljoonaa euroa (22,8). Katsauskauden investoinneista 74,6 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 0,0 %.

Sitovia hankintasopimuksia oli 30.6.2025 yhteensä 1,3 miljoonan euron arvosta (7,1). Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin 2 (1). Arvoltaan nämä olivat 0,3 miljoonaa euroa (0,3).

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli kesäkuun lopussa 84,0 miljoonaa euroa (58,4). Kesäkuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 22,7 miljoonaa euroa (18,4). Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 1 700 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

SATOLle valmistui 0 vuokra-asuntoa (92). Rakenteilla oli 30.6.2025 yhteensä 0 vuokra-asuntoa (257). Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 11,4 miljoonaa euroa (9,5).

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli kesäkuun lopussa 339 henkilöä (337), joista vakituudessa työsuhteessa oli 289 (285). Tammi–kesäkuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 317 henkilöä (323).

Katsauskausi I.4.–30.6.2025 (I.4.–30.6.2024)

Liikevaihto ja tulos

Huhti–kesäkuussa 2025 konsernin liikevaihto oli 77,5 miljoonaa euroa (75,8). Liikevoitto oli 46,1 miljoonaa euroa (52,2). Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 45,4 miljoonaa euroa (47,1). Realisoitumaton tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos oli 0,7 miljoonaa euroa (5,1).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -19,2 miljoonaa euroa (-20,8). Tulos ennen veroja oli 26,9 miljoonaa euroa (31,4). Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli huhti–kesäkuussa 9,0 miljoonaa euroa (8,8). Osakekohtainen tulos oli 0,25 euroa (0,30).

Asuntoliiketoiminta

Vuokratuotot olivat 77,5 miljoonaa euroa (75,8). Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 94,9 % (95,3) ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 30,0 % (27,7). SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskauden lopussa 18,52 euroa/m²/kk (18,30). Asuntojen nettovuokratuotto oli 57,5 miljoonaa euroa (57,5).

Sijoituskiinteistöt

SATOn omistuksessa oli 30.6.2025 yhteensä 25 847 asuntoa (25 578). Katsauskaudella valmistui 0 vuokra-asuntoa (0). Realisoituja vuokra-asuntoja oli 1 (1).

Käypä arvo

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli kesäkuun lopussa yhteensä 5 004,0 miljoonaa euroa (4 929,4). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden investoinnit ja realisoinnit, oli 30,0 miljoonaa euroa (14,8). Arava- ja korkotukilainoilla rahoitettujen kohteiden käypä arvo tuottoarvomenetelmää käyttäen olisi noin 235 miljoonaa euroa korkeampi kuin nykyinen arvo.

Kesäkuun lopussa asuntojen arvosta noin 86,2 % on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 13,8 % Tampereella ja Turussa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Asuntoinvestoinnit olivat 8,0 miljoonaa euroa (10,0). Katsauskauden investoinneista 72,7 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 0,0 %.

Sitovia hankintasopimuksia oli 30.6.2025 yhteensä 1,3 miljoonan euron arvosta (7,1). Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin 1 (1). Arvoltaan tämä oli 0,2 miljoonaa euroa (0,3).

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli kesäkuun lopussa 84,0 miljoonaa euroa (58,4). Kesäkuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 22,7 miljoonaa euroa (18,4). Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 1 700 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

SATOLle valmistui 0 vuokra-asuntoa (0). Rakenteilla oli 30.6.2025 yhteensä 0 vuokra-asuntoa (257). Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 6,2 miljoonaa euroa (4,6).

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli kesäkuun lopussa 339 henkilöä (337), joista vakituudessa työsuhteessa oli 289 (285). Huhti–kesäkuussa henkilöstömäärä oli keskimäärin 327 henkilöä (328).

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SATO on 1. heinäkuuta 2025 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostanut 968 vuokra-asuntoa. Kauppaan kuului 16 asuinkiinteistöä pääkaupunkiseudulla, Turussa, Tampereella, Jyväskylässä ja Oulussa. SATO omistaa nyt noin 27 000 vuokra-asuntoa. Ostetut kiinteistöt täydentävät erinomaisesti SATOn asuntoportfoliota Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Riskienhallinnan avulla varmistetaan, että yhtiön liiketoimintaan vaikuttavat riskit tunnistetaan, niihin vaikutetaan ja niitä seurataan.

SATOn merkittävimpiä riskejä ovat:

Suomen talouden heikko kehitys

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

Korjausvelan kasvu

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

Geopoliittiset riskit

Ukrainan sodan sekä muiden sotilaallisten konfliktien seurauksena kasvaneet turvallisuuspoliittiset jännitteet ja eri maiden mahdollisesti asettamat tullit voivat vaikuttaa merkittävästi SATOn liiketoimintaympäristöön.

Kyberriskit

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

Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit

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

Asuntojen vuokraukseen liittyvät riskit

Asuntojen vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdannevaihteluihin sekä kysynnän ja tarjonnan muutoksiin. Runsas uudisasuntotuotanto voi kasvattaa vuokra-asuntojen tarjonnan kysyntää suuremmaksi. Tästä seuraa vuokra-asuntojen tyhjäkäyntiä sekä painetta vuokratason tasaantumiseen tai laskuun

erityisesti vanhassa asuntokannassa. Asuntomarkkinan heikentyminen voi vaikuttaa negatiivisesti SATOn asuntokannan markkina-arvoon. SATO on strategiansa mukaisesti keskittynyt sijoituksissaan kasvukeskuksiin sekä kunnostamaan ja korjaamaan olemassa olevaa asuntokantaa. Näin varmistetaan asuntojen vuokrattavuus ja arvon kehitys.

Viranomaissääntely

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

Rahoitusriskit

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

Yksityiskohtaisempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta on julkaistu yhtiön internetsivuilla: www.sato.fi

Näkymät

Näkymät niin euroalueella ja Yhdysvalloissa kuin koko maailmantaloudessa ovat heikentyneet kauppapolitiittisten jännitteiden kiristyttyä alkuvuonna. Suomen talouskasvun on ennustettu kääntyvän positiiviseksi kuluvan vuoden aikana, mutta suuri epävarmuus on omiaan heikentämään sekä kotitalouksien kulutusta että yritysten investointeja. Jos Yhdysvaltojen ilmoittamia tullien korotuksia ei saada neuvoteltua alemmiksi, vaikuttavat ne selvästi heikentävästi maailmantalouden kasvuun, Suomen vientiin ja siten myös talouden kasvuodotuksiin.

Työttömyysasteen ennustetaan olevan tänä vuonna huipussaan ja lähtevän sitten laskuun, ellei talous ajaudu uudestaan taantumaan korkeiden tullien vuoksi.

Talouskehityksen epävarmuus ja sitä varjostavat kauppa- ja geopolitiikan nopeat muutokset hidastavat edelleen rakentamisen elpymistä, lisäksi myymättömien uusien asuntojen määrä on edelleen korkealla tasolla. Vuokramarkkinassa kilpailu

hyvistä vuokralaisista jatkuu pitäen vuokrankorotukset maltillisina, eikä kysynnän ja tarjonnan epätasapaino luo edellytyksiä vuokra-asuntojen uudisrakentamisen laajamittaiselle käynnistämislle todennäköisesti vielä ensi vuonnakaan.

Vuokra-asumisen suosio on kasvussa, ja vuokralla asuu jo yli miljoona asuntokuntaa. Vuokra-asuminen koetaan epävarmassa talous- ja työllisyys-tilanteessa kustannusten hallinnan näkökulmasta omistamista turvallisemmaksi ja joustavammaksi vaihtoehdoksi.

Nykyisen uudistuotannon vähyys, kaupungistuminen ja maahanmuutto tasapainottavat jatkossa kysynnän ja tarjonnan epäsuhtaa. Vuosikymmenen loppua kohti mentäessä talouskasvun, kaupungistumisen ja kasvavan maahanmuuton tueksi tarvitaan erityisesti kasvukeskuksissa myös uusia vuokratoteja hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä.

Enemmistöomistajansa toimintamallin mukaisesti SATO Oyj ei julkista ohjeistusta vuoden 2025 tuloksesta. Balder Finska Otas AB:n emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.

SATO Oyj:n osakkeenomistajat

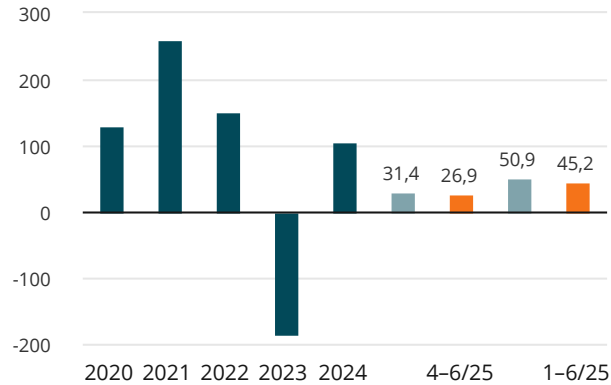
Suurimmat osakkeenomistajat ja näiden omistusosuudet	kpl	%
Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder)	48 483 564	57,0 %
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	19 217 470	22,6 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	10 849 621	12,8 %
Valtion Eläkerahasto	4 194 300	4,9 %
Valkila Erkkä	385 000	0,5 %
Tradeka-sijoitus Oy	189 750	0,2 %
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	180 000	0,2 %
SATO Oyj	166 000	0,2 %
Komulainen Pekka	159 825	0,2 %
Entelä Tuula	151 500	0,2 %
Muut osakkeenomistajat (117)	1 085 414	1,3 %

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.6.2025 oli 85 062 444 ja arvo-osuusjärjestelmään merkittyjä osakkeenomistajia oli 127. Osakkeiden vaihtuvuus 1.1.–30.6.2025 oli 0,1 prosenttia.



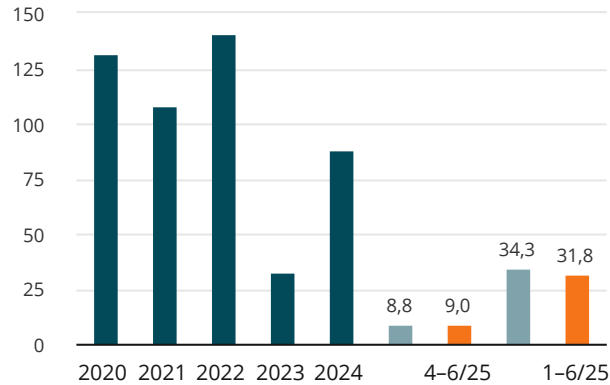
Taloudellinen kehitys

Tulos ennen veroja, milj. €



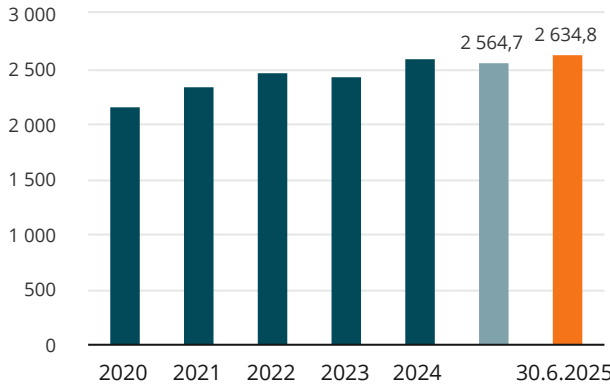
2024 vertailu

Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



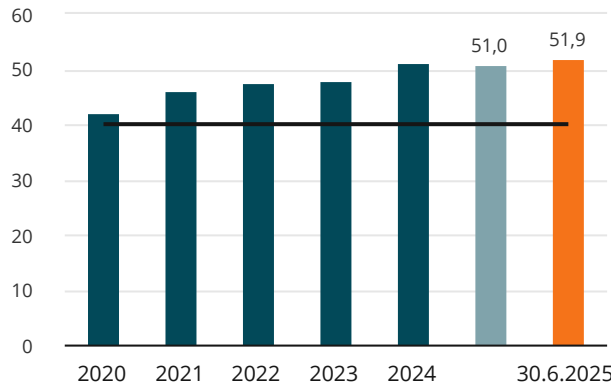
2024 vertailu

Oma pääoma, milj. €



2024 vertailu

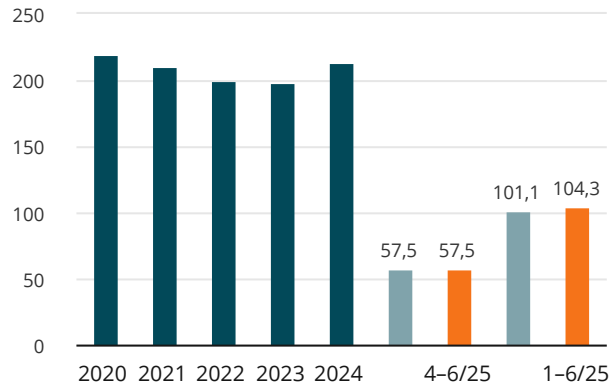
Omavaraisuusaste, %



Tavoite > 40 %

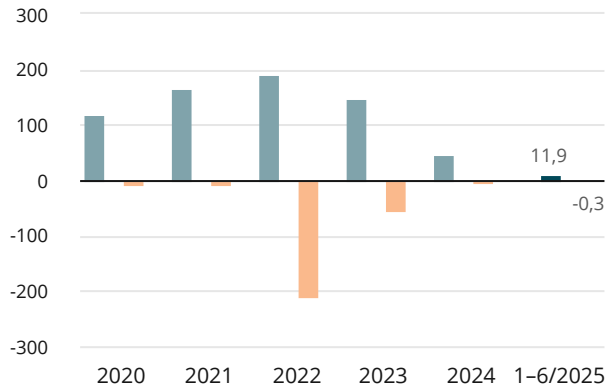
2024 vertailu

Nettovuokratuotto, milj. €



2024 vertailu

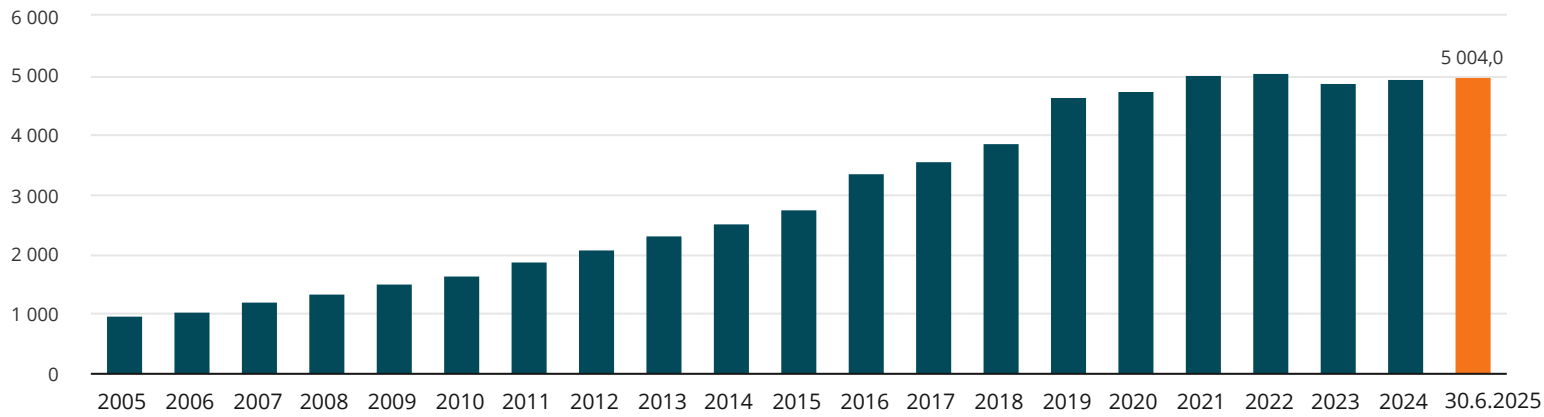
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



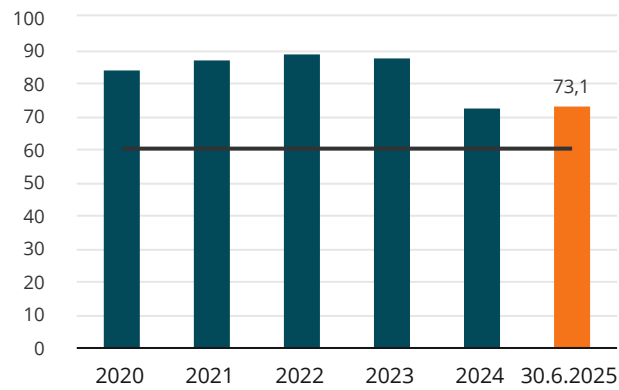
Investoinnit Realisoinnit



Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €



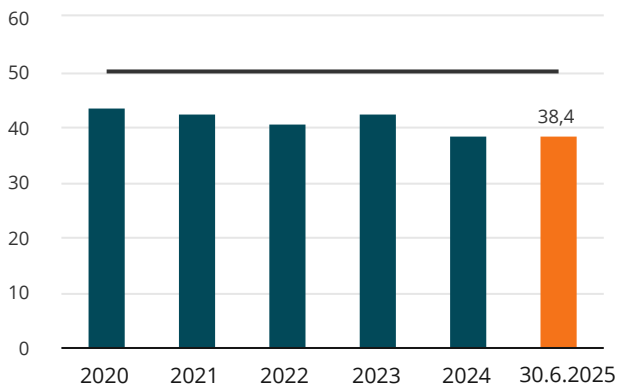
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %*



Tavoite ≥ 60 %

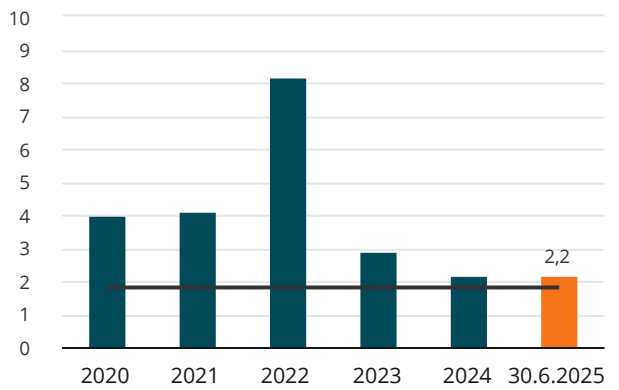
* Ei sisällä nostamattomia luottolimiittejä.

Luototusaste, %



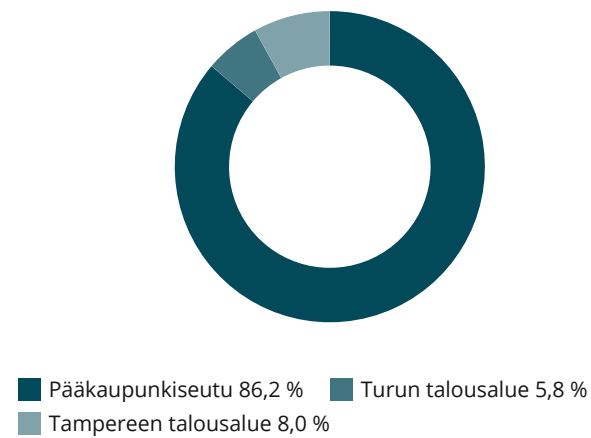
Tavoite < 50 %

Korkokatekerroin (RI2)



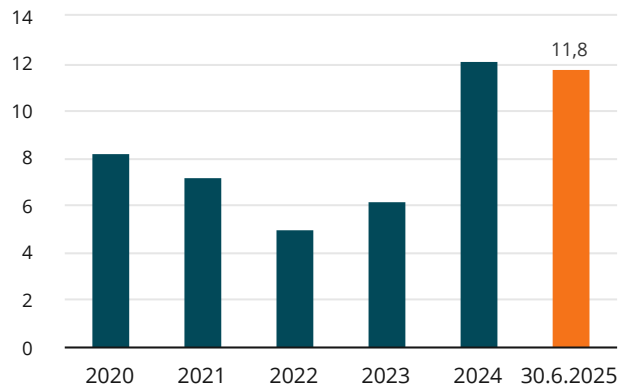
Tavoite > 1,8x

Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 30.6.2025, %



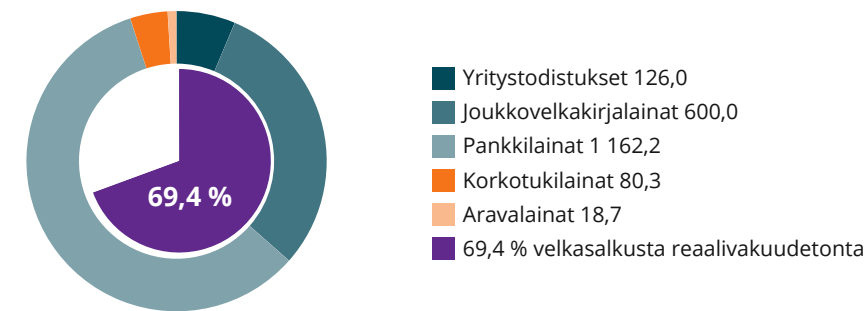
Asunto-omaisuus yhteensä 4 816,3 milj. €

Vakuudellisen velan osuus koko taseesta, %*

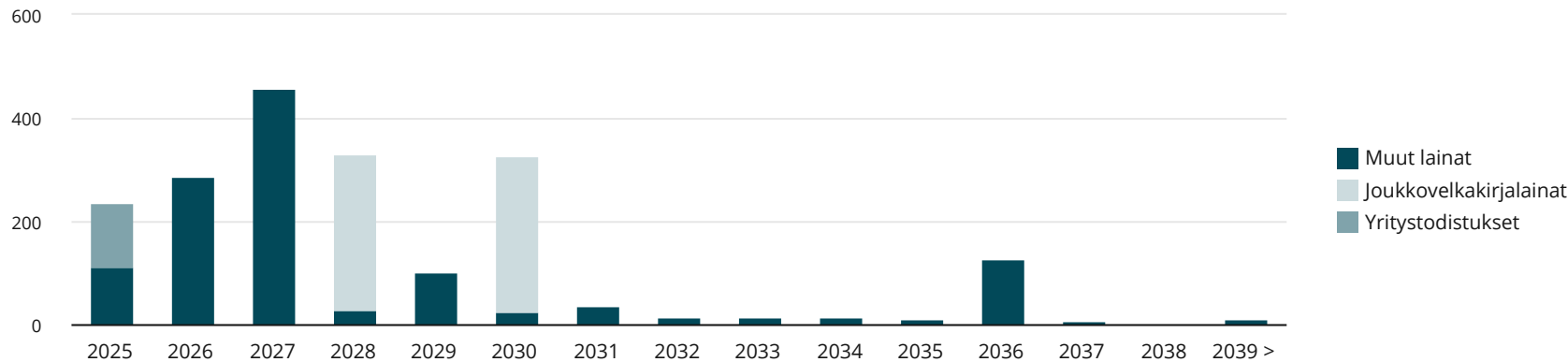


* Q1 2025 alkaen tunnusluku lasketaan vakuudellisten velkojen kirjanpitoarvoista nimellisarvojen sijaan.

Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 30.6.2025, yht. 1 987,2 milj. €



Lainojen erääntyminen, milj. €



Konsernin tuloslaskelma, IFRS

milj. €	1.4.–30.6.2025	1.4.–30.6.2024	1.1.–30.6.2025	1.1.–30.6.2024	1.1.–31.12.2024
Liikevaihto	77,5	75,8	154,7	150,5	304,1
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	-20,0	-18,3	-50,3	-49,4	-89,8
Nettovuokratuotot	57,5	57,5	104,3	101,1	214,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	-0,6	0,2	-0,1	0,2	0,7
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	0,7	5,1	2,1	6,8	12,0
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-10,3	-10,3	-19,9	-19,8	-39,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,2	0,0	0,7	0,4
Liiketoiminnan muut kulut	-1,2	-0,5	-1,9	-2,0	-2,9
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Liikevoitto	46,1	52,2	84,5	87,0	185,6
Rahoitustuotot	2,9	6,7	6,5	18,7	28,9
Rahoituskulut	-22,1	-27,5	-45,8	-54,8	-109,0
Nettorahoituskulut	-19,2	-20,8	-39,3	-36,1	-80,1
Tulos ennen veroja	26,9	31,4	45,2	50,9	105,4
Tuloverot	-5,4	-6,2	-9,1	-10,1	-21,3
Tilikauden tulos	21,6	25,1	36,2	40,8	84,1
Tilikauden tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	21,6	25,1	36,2	40,8	84,1
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	21,6	25,1	36,2	40,8	84,1
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos					
Laimentamaton, euroa	0,25	0,30	0,43	0,53	1,04
Laimennettu, euroa	0,25	0,30	0,43	0,53	1,04
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl	84,9	84,9	84,9	77,3	81,1

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

milj. €	1.4.–30.6.2025	1.4.–30.6.2024	1.1.–30.6.2025	1.1.–30.6.2024	1.1.–31.12.2024
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi					
Rahavirran suojaus	-2,3	1,0	-1,5	2,5	-7,8
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi	0,5	-0,2	0,3	-0,5	1,6
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi yhteensä	-1,9	0,8	-1,2	2,0	-6,2
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-1,9	0,8	-1,2	2,0	-6,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä	19,7	26,0	34,9	42,8	77,9
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	19,7	26,0	34,9	42,8	77,9
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	19,7	26,0	34,9	42,8	77,9

Konsernitase, IFRS

milj. €	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	5 004,0	4 929,4	4 971,4
Aineelliset hyödykkeet	2,1	2,8	2,6
Aineettomat hyödykkeet	6,5	6,8	6,7
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0,1	0,1	0,1
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	1,0	1,0	1,0
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	3,4	3,6	4,1
Johdannaisaamiset	13,6	24,7	15,2
Saamiset	2,6	2,8	2,6
Laskennalliset verosaamiset	7,1	10,7	6,9
Yhteensä	5 040,5	4 982,0	5 010,6
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	26,4	29,7	15,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	4,6	0,4	2,3
Rahavarat	5,5	15,6	31,3
Yhteensä	36,5	45,6	49,0
Varat yhteensä	5 077,0	5 027,6	5 059,6
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos- ja muut rahastot	10,7	20,1	11,9
Vararahasto	43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	314,8	314,8	314,8
Kertyneet voittovarot	2 261,3	2 181,8	2 225,2
Yhteensä	2 634,9	2 564,9	2 600,0
Määräysvallattomien omistajien osuus	-0,2	-0,2	-0,2
Oma pääoma yhteensä	2 634,8	2 564,7	2 599,8

milj. €	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	371,6	371,1	368,8
Varaukset	1,4	1,4	1,4
Vuokrasopimusvelat	53,9	52,7	55,7
Johdannaisvelat	0,8	0,2	0,6
Korolliset velat	1 440,7	1 667,1	1 709,0
Yhteensä	1 868,4	2 092,5	2 135,5
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	55,1	64,7	54,0
Varaukset	0,6	0,5	0,5
Vuokrasopimusvelat	5,7	5,2	5,8
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,0	0,6	2,9
Korolliset velat	512,5	299,4	261,1
Yhteensä	573,8	370,4	324,3
Velat yhteensä	2 442,2	2 462,9	2 459,8
Oma pääoma ja velat yhteensä	5 077,0	5 027,6	5 059,6

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

milj. €	1.4.–30.6.2025	1.4.–30.6.2024	1.1.–30.6.2025	1.1.–30.6.2024	1.1.–31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirrat					
Tilikauden tulos	22,1	25,1	36,2	40,8	84,1
Oikaisut:					
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	0,5	-3,9	0,2	-4,6	-7,6
Sijoituskiinteistöjen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,5	-0,2	0,0	-0,2	-0,9
Muut oikaisut	0,2	0,3	0,1	0,2	0,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	21,4	27,5	45,8	54,8	109,0
Korkotuotot	-2,9	-6,7	-6,5	-18,7	-28,9
Osinkotuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verot	5,5	6,2	9,1	10,1	21,3
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	47,3	48,3	84,8	82,5	177,1
Käyttöpääoman muutos:					
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-4,9	-7,1	-11,3	1,8	0,4
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	4,6	13,2	11,5	10,0	-1,1
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-34,4	-40,8	-52,5	-61,3	-107,1
Saadut korot	3,8	5,0	7,1	8,8	23,7
Maksetut verot	-5,2	-1,7	-11,4	0,7	-6,5
Liiketoiminnan nettorahavirta	11,3	16,9	28,2	42,4	86,6
Investointien rahavirrat					
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-31,7	-11,0	-36,1	-41,7	-69,3
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,5	-0,4	-0,7	-0,6	-1,8
Saadut maksut lainasaamisista ja velkakirjasijoituksista	-	19,8	-	19,9	19,9
Myönnetty lainat ja sijoitukset velkakirjoihin	-	-	-	-19,8	-19,8
Sijoituskiinteistöjen realisointi	3,2	1,1	6,9	4,8	6,8
Investointien nettorahavirta	-29,0	9,5	-29,9	-37,4	-64,1

milj. €	1.4.–30.6.2025	1.4.–30.6.2024	1.1.–30.6.2025	1.1.–30.6.2024	1.1.–31.12.2024
Rahoituksen rahavirrat					
Maksullinen osakeanti	-	-	-	199,9	199,9
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)	32,0	48,0	100,9	-106,8	-221,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot	-	-	150,0	325,0	768,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-155,0	-350,8	-273,1	-412,9	-743,2
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-1,3	-1,2	-1,8	-1,6	-2,1
Rahoituksen nettorahavirta	-124,3	-304,0	-24,1	3,6	1,8
Rahavarojen muutos					
Rahavarat kauden alussa	147,5	293,3	31,3	7,0	7,0
Rahavarat kauden lopussa	5,5	15,6	5,5	15,6	31,3

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

	Emoyhtiön omistajien osuus					Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä	
milj. €	Osakepääoma	Arvonmuutos- ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot			Yhteensä
Oma pääoma 1.1.2025	4,4	11,9	43,7	314,8	2 225,2	2 600,0	-0,2	2 599,8
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus, ilman veroja	-	-1,2	-	-	-	-1,2	-	-1,2
Tilikauden tulos	-	-	-	-	36,2	36,2	0,0	36,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	-1,2	-	-	36,2	34,9	0,0	34,9
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osakeanti	-	-	-	-	-	-	-	-
Osingonjako	-	-	-	-	-	-	-	-
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	-	-	-	-	-
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	-	-	-
Oman pääoman muutokset yhteensä	-	-1,2	-	-	36,2	34,9	0,0	34,9
Oma pääoma 30.6.2025	4,4	10,7	43,7	314,8	2 261,3	2 634,9	-0,2	2 634,8

	Emoyhtiön omistajien osuus						Määräysvallattomien omistajien osuus	
milj. €	Osakepääoma	Arvonmuutos- ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2024	4,4	18,1	43,7	227,9	2 141,0	2 435,2	-0,2	2 435,0
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus, ilman veroja	-	2,0	-	-	-	2,0	-	2,0
Tilikauden tulos	-	-	-	-	40,8	40,8	0,0	40,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	2,0	-	-	40,8	42,8	0,0	42,8
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osakeanti	-	-	-	86,9	-	86,9	-	86,9
Osingonjako	-	-	-	-	-	-	-	-
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	-	-	86,9	-	86,9	-	86,9
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	-	-	-
Oman pääoman muutokset yhteensä	-	2,0	-	86,9	40,8	129,7	0,0	129,7
Oma pääoma 30.6.2024	4,4	20,1	43,7	314,8	2 181,8	2 564,9	-0,2	2 564,7

Liitetiedot puolivuositarkastukseen

I. Perustiedot

SATO Oyj on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00600 Helsinki. SATO Oyj yhdessä tytäryhtiöidensä kanssa muodostaa SATO-konsernin ("SATO" tai "konserni"). SATO on asumisratkaisuja tarjoava konserni, jonka pääasiallinen toiminta muodostuu asutussijoittamisesta. Konsernin toiminta on keskittynyt suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 86,2 % asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen ja Turun talousalueilla.

2. Laatimisperusta ja uudet laskentastandardit

SATOn puolivuositarkastus on laadittu noudattaen IAS 34 Osavuositarkastukset -standardia. Kaikki puolivuositarkastuksen luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta. Puolivuositarkastuksen laatiminen edellyttää, että yhtiön johto tekee arvioita ja oletuksia, jotka vaikuttavat laatimisperiaatteiden soveltamiseen ja raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin. Toteutuneet tulokset voivat poiketa näistä arvioista. Puolivuositarkastuksessa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

Puolivuositarkastuksen laadinnassa on noudatettu samoja laatimisperiaatteita ja -menetelmiä kuin edellisessä vuosittain päätöksessä 31.12.2024, lukuun ottamatta uusia ja muutettuja standardeja, joita sovelletaan 1.1.2025 ja sen jälkeen alkaviin tilikausiin. Tilikauden 2025 alussa voimaan astuneilla uusilla IFRS-standardeilla, standardien muutoksilla ja IFRIC-tulkinnoin ei ole ollut olennaista vaikutusta konserniin.

3. Myytyjen sijoituskiinteistöjen tulosvaikutus

milj. €	4-6/2025	4-6/2024	1-6/2025	1-6/2024	1-12/2024
Tuotot sijoitusasuntojen myynnistä					
Sijoitusasuntojen myyntituotot	0,2	0,2	0,3	0,1	2,4
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-1,9
Yhteensä	0,0	-0,1	0,0	-0,1	0,5
Tuotot maa-alueiden myynnistä					
Maa-alueiden myyntituotot	2,5	0,9	6,2	4,6	4,4
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-3,0	-0,6	-6,2	-4,3	-4,2
Yhteensä	-0,6	0,3	0,0	0,3	0,2
Yhteensä	-0,6	0,2	-0,1	0,2	0,7

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

4. Liiketoiminnan muut tuotot

milj. €	4-6/2025	4-6/2024	1-6/2025	1-6/2024	1-12/2024
Liiketoiminnan muut tuotot					
Uudisasuntojen myyntituotot	-	0,0	-	0,7	0,7
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-0,1	0,6	-0,2	-0,1	-0,8
Muut tuotot	0,1	-0,4	0,1	0,2	0,6
Yhteensä	0,0	0,2	0,0	0,7	0,4

5. Rahoitustuotot ja -kulut

milj. €	4-6/2025	4-6/2024	1-6/2025	1-6/2024	1-12/2024
Rahoitustuotot					
Korkotuotot lainoista	0,2	2,5	0,6	4,1	6,4
Korkotuotot johdannaisista	2,6	4,2	5,9	8,8	16,6
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,0	-	0,0	-	0,0
Muut rahoitustuotot	-	-	-	5,8	5,8
Yhteensä	2,9	6,7	6,5	18,7	28,9

milj. €	4-6/2025	4-6/2024	1-6/2025	1-6/2024	1-12/2024
Rahoituskulut					
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatui- sta rahoitusveloista	-17,9	-23,4	-37,6	-45,7	-90,8
Korkokulut johdannaisista	-1,5	-1,4	-2,9	-2,9	-5,9
Korkokulut vuokrasopimusveloista*	-0,9	-0,9	-1,8	-1,7	-3,5
Valuuttakurssitappiot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos tulosvaikutteisesti kirjatui- sta rahoitusveloista	0,0	-0,2	-0,2	-0,4	-0,4
Muut rahoituskulut	-1,8	-1,6	-3,3	-4,0	-8,4
Yhteensä	-22,1	-27,5	-45,8	-54,8	-109,0
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-19,2	-20,8	-39,3	-36,1	-80,1

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



6. Sijoituskiinteistöt

milj. €	1-6/2025	1-6/2024	1-12/2024
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	4 971,4	4 885,7	4 885,7
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt	23,3	18,9	36,1
Lisäinvestoinnit	12,8	25,0	40,4
Myydyt sijoituskiinteistöt	-7,0	-5,2	-7,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot	-	0,4	1,3
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä	1,4	-2,3	0,5
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta	2,1	6,8	12,0
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	0,0	-	3,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	5 004,0	4 929,4	4 971,4

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat ja realisoinnit kauden aikana

15.11.2024 tehtyyn esisopimukseen perustuen SATO Oyj ja JM Suomi Oy allekirjoittivat 15.1.2025 lopullisen kiinteistökaupan kehitteillä olevan asuinkerrostalotontin myynnistä Helsingin Lauttasaassa. Myydylle tontille kehitteillä oleva uusi asemakaava tulee tulevaisuudessa mahdollistamaan noin 40 asunnon kerrostalokohteen toteuttamisen.

13.6.2024 tehtyyn esisopimukseen perustuen SATO Oyj ja Kiinteistö Oy M2-Kodit allekirjoittivat 11.6.2025 lopullisen kiinteistökaupan asuinkerrostalotontin myynnistä Helsingin Oulunkylässä. Kaupan yhteydessä SATO myi lisäksi 18 autopaikkaosaketta Kiinteistö Oy Jokiniementien Pysäköinnistä.

1.7.2020 tehtyyn esisopimukseen perustuen SATO Oyj ja kolme maanomistajaa (Kesko Oyj, Oy Anglo-Nordic Ab ja Jokirantakiinteistöt Oy) allekirjoittivat 18.6.2025 lopullisen kiinteistökaupan viiden asuinkerrostalokorttelin kokonaisuuden hankinnasta Espoon Kauklahdessa. Aluetta koskeva asemakaava vahvistui 26.3.2025. Hyttimestarintien varrella sijaitsevilla kortteleissa on asuinrakennusoikeutta noin 700–750 uudelle asunnolle.

SATO ei toteuttanut katsauskaudella merkittäviä valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintoja tai realisointeja.

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

SATOn sijoituskiinteistöt koostuvat pääosin vuokra-asunnoista. Lisäksi sijoituskiinteistöihin sisältyy liiketiloja, autopaikkoja, rakentamattomia tontteja ja kehityshankkeita sekä käyttöoikeuskiinteistöjä.

Vuokra-asunnot on keskitetty suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 86,2 % asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asutokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

Osaan asuntoja kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta asuntoja

omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, 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 puolivuositteittain lausunnon SATOn sijoituskiinteistöjen arvonnäytteen määrittämisessä soveltamista arviointimenetelmistä, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Osana arviointia ulkopuolinen arvioitsija kiertää läpi jokaisen SATOn sijoituskohteen kolmen vuoden aikana. Arvonnäytteen määrittämisessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy konsernin johtoryhmä. Kvartaalien aikana tapahtuneet arvonnäytteen muutokset analysoidaan kvartaalin arvonnäytteen määrittämisessä yhteydessä. Käyvän arvonnäytteen muutokset ja arvonnäytteen tulos raportoidaan konsernin johtoryhmälle ja hallitukselle.

Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenoa, johon on sisällytetty transaktiomenot. Ne arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvonnäytteen muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka konsernin arvonnäytteen mukaan saataisiin kiinteistön myynnistä arvonnäytteen päivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuvassa tavannäytteen mukaisessa liiketoimessa, ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. SATOn käyttämät arvonnäytteen menetelmät omistetuille sijoituskiinteistöille ovat tuottoarvonnäytteen menetelmä ja hankintameno eli tasearvo. Arvonnäytteen tapahtuu tuottoarvonnäytteen menetelmää käyttäen sellaisissa kohteissa, jotka ovat vapaasti myytävissä, tai myytävissä taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Menetelmä perustuu kassavirta-analyysiin, jossa 10 vuoden kassavirtaennusteet ja päätearvo diskontataan nykyarvoon. Kassavirrat perustuvat ennusteisiin kohteiden vuokratasosta, vajaakäytöstä, hoitokuluista sekä peruskorjaustarpeista. Diskonttokorko muodostuu tuottovaatimuksesta ja inflaatioennusteesta. Tuottovaatimet on määritetty perustuen kohteiden sijaintiin, ikään ja tekniseen kuntoon. Arava- ja korkotukilainoilla rahoitetut kohteet arvostetaan hankintamenoa mahdollisilla arvonnäytteen alennuksilla vähennettynä, minkä arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintamenoa tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jollei niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä.

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



milj. €	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Tuottoarvo	4 656,0	4 605,4	4 636,7
Tasearvo	291,8	269,7	278,0
Omistetut sijoituskiinteistöt yhteensä	4 947,8	4 875,1	4 914,7
Käyttöoikeuskiinteistöt	56,2	54,3	56,7
Sijoituskiinteistöt yhteensä	5 004,0	4 929,4	4 971,4

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet ovat esitetty konsernitilinpäätöksessä 2024. Kvartaaleittain muutokset eivät ole olennaisia. Kaikki SATOn sijoituskiinteistöt luokitellaan IFRS 13 mukaan käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasolle 3 sisällytetään erät joiden käyvän arvon määrittämisessä on käytetty omaisuuserää tai velkaa koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

7. Aineelliset hyödykkeet

milj. €	1-6/2025	1-6/2024	1-12/2024
Kirjanpitoarvo kauden alussa	2,6	3,3	3,3
Lisäykset	0,0	0,1	0,4
Vähennykset	-0,1	-0,1	-0,5
Vähennysten kertyneet poistot	0,1	0,1	0,5
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0
Kauden poistot ja arvonalentumiset	-0,5	-0,6	-1,1
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	2,1	2,8	2,6

8. Aineettomat hyödykkeet

milj. €	1-6/2025	1-6/2024	1-12/2024
Kirjanpitoarvo kauden alussa	6,7	7,2	7,2
Lisäykset	0,8	0,6	1,6
Vähennykset	-	0,0	-
Vähennysten kertyneet poistot	-	-	-
Siirrot erien välillä	-	-	-
Kauden poistot	-1,0	-1,1	-2,1
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	6,5	6,8	6,7

9. Vuokrasopimukset

Käyttöoikeusomaisuuserät

milj. €	1-6/2025	1-6/2024	1-12/2024
Käyttöoikeuskiinteistöt			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	56,7	54,7	54,7
Vähennykset	-	-	-0,1
Sopimuskannan uudelleenarvostus	0,0	-	3,0
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	-0,5	-0,4	-0,9
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	56,2	54,3	56,7
Muut käyttöoikeusomaisuuserät, toimitilat			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	3,2	4,2	4,2
Sopimuskannan uudelleenarvostus	-	-	0,2
Kauden poistot	-0,6	-0,6	-1,2
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	2,6	3,6	3,2
Muut käyttöoikeusomaisuuserät, autot			
Kirjanpitoarvo kauden alussa	0,9	-	-
Lisäykset	-	-	0,9
Sopimuskannan uudelleenarvostus	0,0	-	0,0
Kauden poistot	-0,1	-	-0,1
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	0,8	-	0,9
Kirjanpitoarvo kauden alussa yhteensä	60,8	58,9	58,9
Kirjanpitoarvo kauden lopussa yhteensä	59,6	57,9	60,8

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

Vuokrasopimusvelat

milj. €	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Pitkäaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	51,6	49,9	52,7
Muista vuokrasopimuksista, toimitilat	1,7	2,8	2,3
Muista vuokrasopimuksista, autot	0,6	-	0,7
Yhteensä	53,9	52,7	55,7
Lyhytaikaiset			
Maanvuokrasopimuksista	4,2	4,0	4,3
Muista vuokrasopimuksista, toimitilat	1,2	1,2	1,2
Muista vuokrasopimuksista, autot	0,2	-	0,2
Yhteensä	5,7	5,2	5,8
Vuokrasopimusvelat yhteensä	59,6	57,9	61,5

10. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

SATOn osakkeiden lukumäärä 30.6.2025 oli 85 062 444 (85 062 444). Yhtiön hallussa on 166 000 omaa osaketta (166 000).

Yhtiökokouksen kauden aikana maksettavaksi päättämät osingot ovat esitetty seuraavassa taulukossa:

milj. €	1-6/2025	1-6/2024	1-12/2024
Kauden aikana maksettavaksi päätetyt osingot			
Osinko 0,00 (0,00) euroa/osake	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0	0,0

SATO Oyj:n yhtiökokous päätti 20.3.2025, että osinkoa ei jaeta tilikaudelta 2024.

II. Korolliset velat

milj. €	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Korolliset velat			
Yritystodistukset	124,8	138,1	23,9
Joukkovelkakirjalainat	574,4	349,1	571,8
Pankkilainat	1 154,9	1 369,6	1 270,1
Korkotukilainat	80,3	86,5	83,4
Aravalainat	18,7	23,2	21,0
Yhteensä	1 953,1	1 966,5	1 970,1

Raportointihetkellä SATOn velkasalkun kesikikorko oli 3,3 % (4,0) ja keskimaturiteetti 3,3 vuotta (3,5).

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400,0 milj. € (400,0), josta oli raportointihetkellä käyttämättä 274,0 milj. € (258,5), sitovia luottolimiittejä 600,0 milj. € (600,0), joista oli raportointihetkellä käyttämättä 600,0 milj. € (600,0), sekä ei-sitova luottolimiitti 5,0 milj. € (5,0), josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5,0 milj. € (5,0). Lisäksi SATOn maksuvalmiutta turvasi 300,0 milj. € nostamattomat sitovat pitkäaikaiset lainalimiitit.

12. Johdannaiset

milj. €	Positiivinen	30.6.2025 Negatiivinen	Netto	30.6.2024 Netto	31.12.2024 Netto
Johdannaissopimusten käyvät arvot					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	13,6	-0,8	12,8	24,6	14,4
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	0,6	-	0,6	0,8	0,8
Yhteensä	14,2	-0,8	13,4	25,4	15,2

milj. €	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	373,0	381,2	408,0
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	50,0	50,0	50,0
Yhteensä	423,0	431,2	458,0

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



13. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

milj. €	Taso 1:	30.6.2025 Taso 2:	Taso 3:	Taso 1:	30.6.2024 Taso 2:	Taso 3:
Varat						
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0	-	-	1,0	-
Johdannaissaamiset	-	14,2	-	-	25,6	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	9,2	-	-	8,9	-
Rahavarat	-	5,5	-	-	15,6	-
Velat						
Joukkovelkakirjalainat	579,5	-	-	313,6	-	-
Muut lainat	-	1 385,8	-	-	1 623,4	-
Johdannaisvelat	-	0,8	-	-	0,2	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	22,3	-	-	26,9	-

milj. €	Taso 1:	31.12.2024 Taso 2:	Taso 3:
Varat			
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	-	1,0	-
Johdannaissaamiset	-	15,8	-
Myyntisaamiset ja muut korottomat saamiset	-	9,6	-
Rahavarat	-	31,3	-
Velat			
Joukkovelkakirjalainat	546,8	-	-
Muut lainat	-	1 404,9	-
Johdannaisvelat	-	0,6	-
Ostovelat ja muut korottomat velat	-	16,4	-

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

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

14. Varaukset

milj. €	2025	2024
Reklamaatiokuluvaraus 1.1.	1,9	2,0
Varausten lisäykset	0,1	0,0
Käytetyt varaukset	0,0	0,0
Käyttämättömien varausten peruutukset	-	0,0
Reklamaatiokuluvaraus 30.6.	2,0	2,0

milj. €	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Pitkäaikaiset varaukset	1,4	1,4	1,4
Lyhytaikaiset varaukset	0,6	0,5	0,5
Yhteensä	2,0	2,0	1,9

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennustoimintaan liittyvät takuu- ja reklamaatiovaraukset sekä takuuajan jälkeisen ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemusperäisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa raportointipäivästä. SATOlla ei ole muita varauksia 30.6.2025.

I5. Rahavirtalaskelman liitetiedot

milj. €	4-6/2025	4-6/2024	1-6/2025	1-6/2024	1-12/2024
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa					
Poistot ja arvonalentumiset	1,1	1,1	2,3	2,2	4,5
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	-0,7	-5,1	-2,1	-6,8	-12,0
Varausten muutos	0,1	0,0	0,1	0,0	-0,1
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,5	-3,9	0,2	-4,6	-7,6

milj. €	4-6/2025	4-6/2024	1-6/2025	1-6/2024	1-12/2024
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana					
Korolliset velat kauden alussa	2 072,6	2 268,7	1 970,1	2 159,2	2 159,2
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	-123,0	-302,8	-22,2	-194,7	-196,0
Ei-rahamääräiset muutokset:					
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä	1,8	0,5	3,6	1,2	3,8
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	1,8	0,0	1,7	0,7	3,1
Korolliset velat kauden lopussa	1 953,1	1 966,5	1 953,1	1 966,5	1 970,1

I6. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

milj. €	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Lainavakuudet			
Vakuudelliset velat	596,8	628,0	604,5
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	1 365,1	1 391,3	1 365,2
Takaussitoumukset muiden puolesta			
Rs-takaukset	1,9	1,9	1,9
Muut vakuudet			
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	7,2	7,2	7,2
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	1,3	0,7	0,4
Sitovat hankintasopimukset			
Sijoitusasuntojen hankinnoista	1,3	7,1	1,3
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	1,2	0,2	0,2
Esisopimukset kehityshankkeista, joissa kaava- tai muu ehto	17,9	50,3	41,1

17. Lähipiiritapahtumat

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

Vuonna 2025 lähipiiriin on SATO Oyj:n osakkeenomistajista ja niiden lähiyhtiöistä katsottu kuuluvan Balder Finska Otas AB, muut Balder-konserniin kuuluvat yhtiöt (emoyhtiö: Fastighets AB Balder), Erik Selin Fastigheter AB, Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool emoyhtiöineen ja varainhoitajineen (emoyhtiö: Stichting Pensioenfonds ABP, osakkuusosuus >95 %; varainhoitaja: APG Asset Management NV) sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

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

28. maaliskuuta 2024 SATO Oyj on saanut Fastighets AB Balderilta 350,0 miljoonan euron vakuudettoman luottolimiitin, jonka maturiteetti on 31.3.2027. Limiitistä ei tehty nostoja kauden aikana.

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

milj. €	1-6/2025	1-6/2024	1-12/2024
Laajennetun johtoryhmän työsuhde-etuuksien henkilöstömenot			
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,1	1,0	1,8
Yhteensä	1,1	1,0	1,8

Palkitsemisjärjestelmät

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

18. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

SATO on 1. heinäkuuta 2025 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostanut 968 vuokra-asuntoa. Kauppaan kuului 16 asuinkiinteistöä pääkaupunkiseudulla, Turussa, Tampereella, Jyväskylässä ja Oulussa. SATO omistaa nyt noin 27 000 vuokra-asuntoa. Ostetut kiinteistöt täydentävät erinomaisesti SATOn asuntoportfoliota Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa.

Ei muita olennaisia tapahtumia raportointikauden päättymisen jälkeen.



Tunnusluvut, konserni

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1-6/2025	1-6/2024	2024	2023	2022	2021	2020
Liikevaihto, milj. €	154,7	150,5	304,1	288,4	291,2	298,3	303,4
Nettovuokratuotto, milj. €	104,3	101,1	214,4	198,7	200,4	210,6	220,3
Liikevoitto, milj. €	84,5	87,0	185,6	-113,6	198,9	304,5	179,6
Nettorahoituskulut, milj. €	-39,3	-36,1	-80,1	-72,2	-47,0	-45,1	-50,0
Tulos ennen veroja, milj. €	45,2	50,9	105,4	-185,8	151,9	259,4	129,5
Taseen loppusumma, milj. €	5 077,0	5 027,6	5 059,6	5 085,0	5 184,7	5 091,4	5 104,7
Oma pääoma, milj. €	2 634,8	2 564,7	2 599,8	2 435,0	2 480,9	2 351,3	2 155,7
Korolliset velat, milj. €	1 953,1	1 966,5	1 970,1	2 159,2	2 145,7	2 169,5	2 381,5
Sijoitetun pääoman tuotto (ROIC), %	3,7 %	3,8 %	4,0 %	-2,5 %	4,3 %	6,7 %	4,1 %
Oman pääoman tuotto (ROE), %	2,8 %	3,3 %	3,3 %	-6,3 %	5,0 %	9,1 %	4,8 %
Omavaraisuusaste, %	51,9 %	51,0 %	51,4 %	47,9 %	47,8 %	46,2 %	42,2 %
Luototusaste, %	38,4 %	38,9 %	38,6 %	42,4 %	40,7 %	42,5 %	43,8 %
Korkokatekerroin (R12)	2,2	2,3	2,2	2,9	8,2	4,1	4,0
Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %	73,1 %	72,3 %	73,0 %	87,7 %	89,2 %	87,5 %	84,1 %
Vakuudellisen velan osuus koko taseesta, %***	11,8 %	12,6 %	12,1 %	6,2 %	5,0 %	7,2 %	8,2 %
Henkilöstö keskimäärin*	317	323	315	333	328	276	229
Henkilöstö kauden lopussa	339	337	300	323	325	313	242
Osakekohtaiset tunnusluvut							
Tulos / osake, €	0,43	0,53	1,04	-2,72	2,13	3,64	1,80
Oma pääoma / osake, €**	31,04	30,21	30,63	43,01	43,82	41,53	38,07
Ulkona olevien osakkeiden määrä, milj. kpl	84,9	84,9	84,9	56,6	56,6	56,6	56,6
Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus							
Operatiivinen tulos, milj. €	34,8	35,7	74,4	58,7	88,5	101,6	109,0
Operatiivinen tulos / osake, €	0,41	0,46	0,92	1,04	1,56	1,79	1,92
Nettovarallisuus, milj. €	2 988,7	2 899,9	2 949,8	2 767,5	2 849,4	2 779,3	2 577,2
Nettovarallisuus / osake, €	35,20	34,16	34,75	48,88	50,33	49,09	45,52
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	31,8	34,3	88,2	32,9	141,3	107,9	132,1
Operatiivinen kassavirta / osake (CEPS), €	0,37	0,44	1,09	0,58	2,50	1,91	2,33

Tunnusluvut vuosineljänneksittäin	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
Liikevaihto, milj. €	77,5	77,2	77,1	76,5	75,8	74,7
Nettovuokratuotto, milj. €	57,5	46,8	53,9	59,3	57,5	43,7
Liikevoitto, milj. €	46,1	38,4	44,0	54,5	52,2	34,9
Voitot ja tappiot käypään arvoon arvostamisesta, milj. €	0,7	1,4	1,1	4,0	5,1	1,7
Nettorahoituskulut, milj. €	-19,2	-20,1	-22,1	-22,0	-20,8	-15,3
Tulos ennen veroja, milj. €	26,9	18,3	21,9	32,5	31,4	19,6
Tulos / osake, €	0,25	0,17	0,21	0,31	0,30	0,23
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, milj. kpl	84,9	84,9	84,9	84,9	84,9	69,7
Investoinnit asunto-omaisuuteen, milj. €	8,0	3,9	16,9	8,9	10,0	12,8
prosentteina liikevaihdosta	10,3 %	5,1 %	21,9 %	11,7 %	13,2 %	17,1 %
Operatiiviset tunnusluvut vuosineljänneksittäin						
Operatiivinen tulos, milj. €	21,6	13,3	16,6	22,2	21,1	14,6
Operatiivinen tulos / osake, €	0,25	0,16	0,20	0,26	0,25	0,21
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	9,0	22,8	28,0	25,9	8,8	25,5
Operatiivinen kassavirta / osake (CEPS), €	0,11	0,27	0,31	0,31	0,10	0,37

* Sisältää kausityöntekijät.

** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta.

*** Q1 2025 alkaen tunnusluku lasketaan vakuudellisten velkojen kirjanpitoarvoista nimellisarvojen sijaan.

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät

SATO toteutti vuosina 2023–2024 osakeannin, jonka seurauksena yhtiön oma pääoma ja osakkeiden määrä ovat kasvaneet. Vertailukausien lukuja ei ole oikaistu.

Tunnuslukujen kaavat

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

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



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



Facebook



Instagram



TikTok



LinkedIn