

Kaupparekisteri  
Handelsregistret

Saapumispäivä  
Ankomstdag 30.04.2025

Verohallinnosta saapuneet tiedot  
Uppgifter inkomna från skatteförvaltningen

Yrityksen tiedot  
Företagets uppgifter

Yritys- ja yhteisötunnus Företags- och organisationsnummer  0201470-5	Tilinpäätöksen kausi Bokslutsperiod  <u>01.01.2024</u> - <u>31.12.2024</u>
--	---

Konsernitiedot  
Koncernuppgifter

Tilinpäätös sisältää konsernitilinpäätöksen  
Bokslutet omfattar ett koncernbokslut

Tilinpäätös ei sisällä konsernitilinpäätöstä  
Bokslutet omfattar inte koncernbokslutet

Konsernitilinpäätöstieto näytetään asiakkaan ilmoittamalla tavalla  
Koncernbokslutsuppgiften visas på det sätt som kunden har anmält





# HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2024

# HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Yhtiön strategian painopisteitä ovat asiakaskokemus, vastuullisuus ja kestävä asuminen sekä satolaiset.



# HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1.–31.12.2024

## Toimintaympäristö

Katsausvuonna 2024 SATOn toimintaympäristö säilyi haastavana. Asuntotoimialaan vaikuttivat edelleen jatkunut vuokra-asuntojen runsas tarjonta sekä taloudellinen epävarmuus. Epävarmuutta lisäsivät alkuvuoden työtaistelutoimenpiteet, negatiivinen talouskasvu, heikentynyt työllisyystilanne ja Euroopan keskuspankin tiukka korkopoliittikka. Myös geopolittiset haasteet kuten Ukrainan sota, globaalit jännitteet sekä kauppapoliittiset päätökset ja asetetut pakotteet, vaikuttivat toimintaympäristöömme.

Kokonaisinflaatio euroalueella on hidastunut selvästi katsauskauden aikana ja se oli loppuvuonna 2024 noin 2 % tasolla. Palveluiden hintojen nousu on pitänyt pohjainflaation Euroopan keskuspankin asettaman tavoitteen yläpuolella. Suomessa inflaatio on ollut euroalueen matalinta. Alentuneen inflaation seurauksena Euroopan keskuspankki aloitti koronlaskut kesäkuussa ja jatkoi koronlaskulinjalla loppuvuoden ajan. Markkinat odottavat ohjauskoron laskevan edelleen vuoden 2025 aikana.

Talouden luottamusluvut ovat pysyneet matalalla tasolla, vaikka inflaatio hidastui merkittävästi. Kuluttajien heikko luottamus näkyi varovaisuutena kulutuksessa ja vuokra-asuntojen valinnassa. Myös asumistukipolitiikassa tehdyt muutokset saattavat ohjata kuluttajia etsimään nykyistä edullisempia asuntoja, mikä näkyi katsauskaudella pienempien asuntojen kysynnän kasvuna.

Asuntojen uudisrakentaminen on historiallisen alhaisella tasolla. Pitkästi korkotuetun asuinrakentamisen volyymin kasvun takia aloitettujen hankkeiden määrä on kuitenkin kääntynyt loivaan nousuun. Valmistuneiden asuntojen määrä on kuluvaan vuoteen aikana supistunut selvästi, mutta aiempien vuosien pitkän ajan asuntotarpeen ylittävä uudiskohdetuotanto pitää yllä vuokra-asuntojen ylitarjontaa kasvukeskuksissa. Ylitarjonnan sulaminen on ollut aiemmin arvioitua hitaampaa ja kilpailu hyvistä

vuokralaisista jatkuu. Rakentamisen murros voi tulevaisuudessa johtaa asuntojen ylitarjonnasta kasvukeskuksien asuntopulaan.

Suomen talous on siirtymässä hitaan kasvun vaiheeseen. Palkankorotukset, hidastunut inflaatio ja korkojen asteittainen lasku parantavat kuluttajien ostovoimaa. Myös työllisyyden odotetaan paranevan talouskasvun kiihtyessä. Vuonna 2025 bruttokansantuotteen odotetaan kasvavan noin 1 %. Näkyviä varjostavat geopolittiset sekä työmarkkinoiden kehitykseen liittyvät epävarmuudet.

Vuokralla asuvien asuntokuntien määrä ylitti miljoonan rajan vuonna 2023. Vuoden 2023 lopussa vuokralla asui 1,02 miljoonaa asuntokuntaa, 36 % kaikista asuntokunnista. Määrä nousi 2,2 % vuotta aiemmasta ja 6 % vuodesta 2010. Vuokralla asuminen on yleistynyt samaan aikaan kun asuntokunnat ovat pienentyneet. Yhden tai kahden huoneen asunnoissa asuvista asuntokunnista noin 63 % asui vuonna 2023 vuokralla.

Kaupungistumiskehitys jatkuu ja tiivis kaupunkimainen asuminen kasvattaa yhä suosiotaan. Vuokra-asunnoille on kysyntää kasvukeskuksissa hyvien joukkoliikennetyhteyksien ja palveluiden lähellä. Suurista kasvukeskuksista pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku jatkavat voimakasta kasvuaan. Pääkaupunkiseudun muuttovoitto vuonna 2023 oli 2000-luvun suurin: 23 500 henkilöä. Vuonna 2024 muuttoliike jatkui vahvana ja pääkaupunkiseudun muuttovoitto oli noin 16 000 henkilöä syyskuun lopulla. Helsingin metropolialueen ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä yli 200 000 uudella asukkaalla.

Jo lähes 80 % pääkaupunkiseudun asukkaista asuu 1–2 henkilön kotitalouksissa, ja pienten kotitalouksien määrä kasvaa edelleen. Maahanmuuttajien osuuden odotetaan kasvavan pääkaupunkiseudulla nykyisestä 17 %:sta 25 %:iin vuoteen 2030 mennessä. Vanheneva väestö siirtyy kasvukeskuksien palveluiden piiriin ja asumiselta odotetaan yhä enemmän palveluita. Väestörakenteen muutos ja omistusasuntojen

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

Kilpailu hyvistä vuokralaisista pysyi katsausvuoden aikana kireänä ja vuokrankorotukset jäivät maltillisiksi, kun vuokranantajat eivät pystyneet siirtämään todellisia kustannusten nousuja vuokriin. Ylläpidon ja rahoituksen kohonneet kustannukset tulevat näkymään nousevina vuokratuloina samalla, kun vuokra-asuntotarjonta vähenee.

Palkansaajien tulojen kehitys, kotitalouksien patoutuneet asuntotarpeet ja uudisasuntotuotannon vähentyminen uskotaan lisäävän vuokratotien kysyntää. Myös taloudellinen epävarmuus voi vaikuttaa positiivisesti vuokra-asuntojen kysyntään, sillä vuokra-asumisen houkuttelevuuden ennustetaan kasvavan aiemmin omistusasuntoa etsineiden keskuudessa.

**Ylitarjonnan sulaminen on ollut aiemmin arvioitua hitaampaa ja kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkuu.**



## Strategia

SATO on asuntosijoitusyhtiö ja omistamme 25 849 vuokratia pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Yhtiömme strategia keskittyy asiakaskokemuksen jatkuvaan parantamiseen, vastuullisuuteen ja kestävään asumiseen sekä satolaisiin.

Haluamme olla läsnä asiakkaidemme arjessa, jotta voimme tarjota heille onnistuneen asiakaskokemuksen. Rakennutamme kestäviä kotitaloja ja huolehdimme niistä elinkaariperiaatteiden mukaisesti. Pitkäjänteisesti kannattava liiketoiminta mahdollistaa vastuullisen toimintamme.

Satolaiset ovat tärkein voimavaramme. Työhyvinvointi, innostava työntekijäkokemus ja valmentava johtaminen kannustavat satolaisia kehittämään, kehittymään ja rakentamaan tulevaisuuden SATOa.

Mittamme onnistumistamme strategisten mittareiden avulla. Pyrimme parantamaan asukkaidemme nettosuositteluhalukkuutta (NPS), säilyttämään Investment Grade -luottoluokituksen ja saavuttamaan asetetun tavoitteen mukaisen pääoman tuottotavoitteen (8 %).

### Strategiset tavoitteemme

#### Jatkuvasti paraneva asumisen aikainen NPS

Tavoittelemme jatkuvasti paranevaa asukkaiden suositteluhalukkuutta (NPS). Aktiivinen läsnäolo SATO-taloilla ja tasalaatuinen palvelukokemus kaikissa kohtaamispisteissä asiakkaidemme kanssa auttaa meitä pääsemään tavoitteeseemme.

#### Luottoluokituksen säilyminen

Strategisena tavoitteenamme on luottoluokituksen säilyttäminen. Kertomusvuonna säilytimme luottoluokituksen (BBB) vakain näkymin. Luottoluokitus auttaa meitä laajentamaan edelleen rahoitus pohjaa ja alentamaan rahoituskuluja.

#### Oman pääoman tuottotavoite

Kolmas strateginen tavoitteemme on oman pääoman tuottotavoite, joka on 8 % strategiajaksolla.

## Liikevaihto ja tulos

Vuonna 2024 konsernin liikevaihto oli 304,1 miljoonaa euroa (288,4). Liikevoitto oli 185,6 miljoonaa euroa (-113,6).

Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 173,6 miljoonaa euroa (135,7). Käyvän arvon muutos oli 12,0 miljoonaa euroa (-249,3).

Nettorahoituskulut olivat yhteensä -80,1 miljoonaa euroa (-72,2). Tulos ennen veroja oli 105,4 miljoonaa euroa (-185,8). Operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli 88,2 miljoonaa euroa (32,9). Osakekohtainen tulos oli 1,04 euroa (-2,72).

## Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli joulukuun lopussa yhteensä 5 059,6 miljoonaa euroa (5 085,0). Oma pääoma oli 2 599,8 miljoonaa euroa (2 435,0). Osakekohtainen oma pääoma oli 30,63 euroa (43,01).

Konsernin omavaraisuusaste oli vuoden lopussa 51,4 % (47,9). Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 800,0 miljoonaa euroa (255,0) ja luototusaste oli joulukuun lopussa 38,6 % (42,4).

Konsernin oman pääoman tuotto oli 3,3 % (-6,3). Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,0 % (-2,5).

Rahavarat olivat joulukuun lopussa 31,3 miljoonaa euroa (7,0). Korolliset velat olivat joulukuun lopussa 1 970,1 miljoonaa euroa (2 159,2), josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 865,7 miljoonaa euroa (2 044,0). Lainaerittely on tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 25. Kertomusvuoden lopussa lainakannan keskikorko oli 3,7 % (3,4). Nettorahoituskulut olivat yhteensä -80,1 miljoonaa euroa (-72,2). Lainakannan keskimaturiteetti oli 3,8 vuotta (2,8).

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -6,2 miljoonaa euroa (-13,4). Reaalivakuudettoman rahoituksen osuus oli 69,5 % kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli vuoden lopussa 73,0 % koko taseesta.

## Osakeanti

Vuoden 2023 lopussa käynnistetty osakeanti päättyi helmikuussa, ja saimme annista noin 200 miljoonan euron bruttovarat. Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi osakeannin myötä 28 279 377 osakkeella 56 783 067 osakkeesta 85 062 444 osakkeeseen.

## Liikevaihto

**304,1**  
milj. €

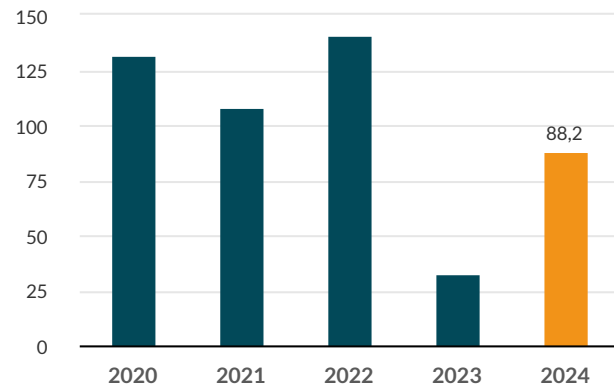
## Konsernin tase

**5 059,6**  
milj. €

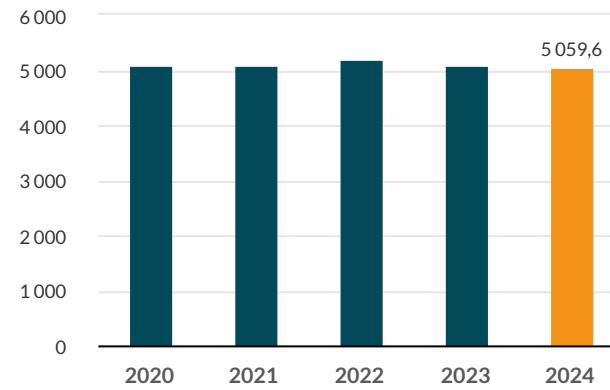
## Konsernin omavaraisuusaste

**51,4%**

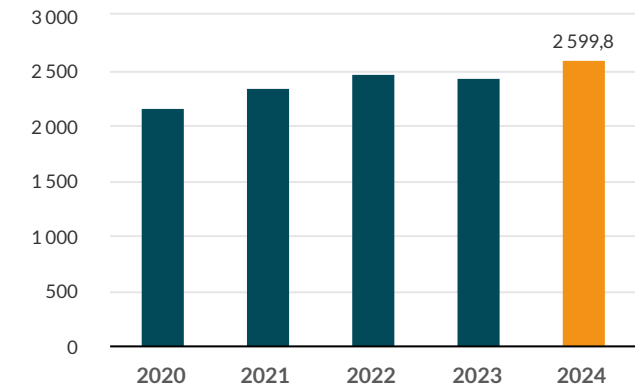
### Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €



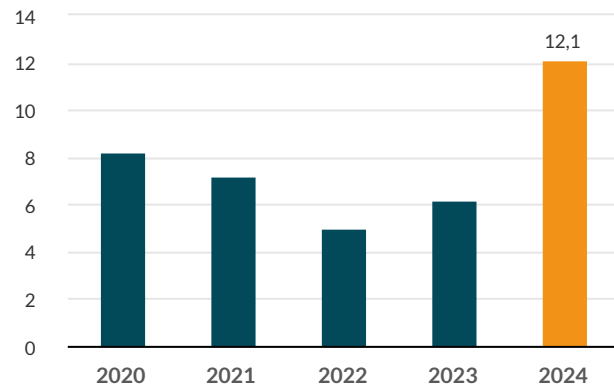
### Tase, milj. €



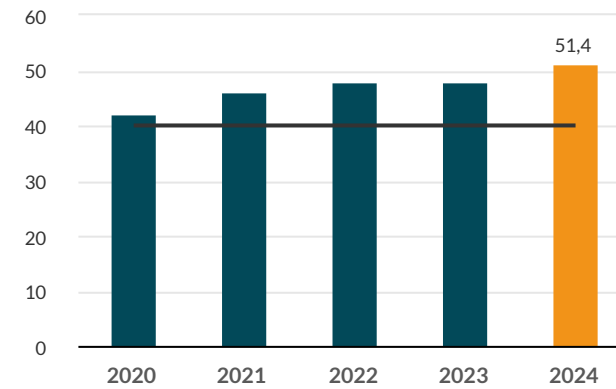
### Oma pääoma, milj. €



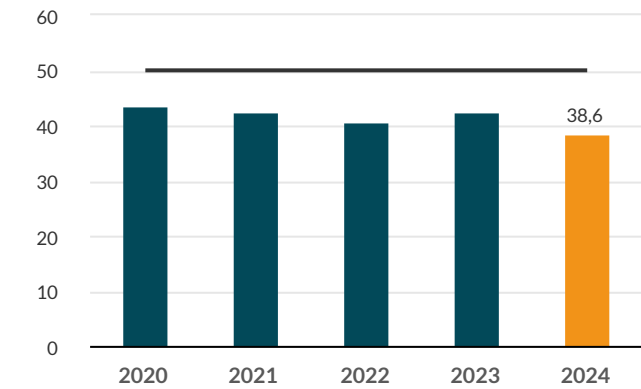
### Vakuudellisen velan osuus koko taseesta, %



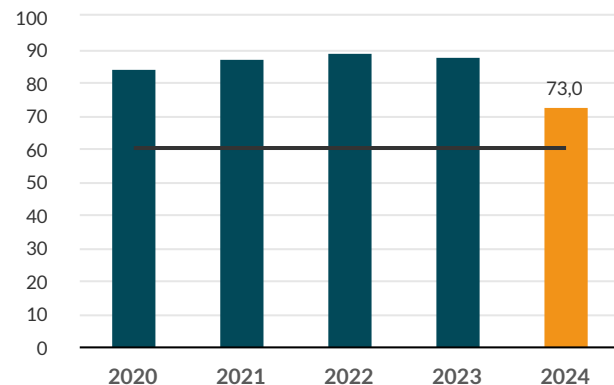
### Omavaraisuusaste, %



### Luototusaste, %



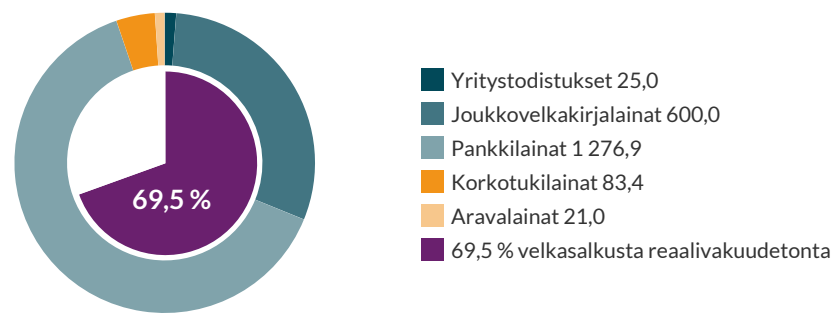
### Reaalivakuuksista vapaa omaisuus, %



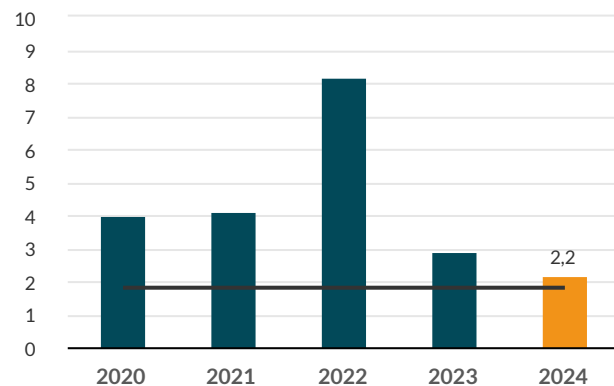
Tavoite ≥ 60 %

Ei sisällä nostamattomia luottolimiittejä

### Velkasalkun rakenne, nimellisarvot 31.12.2024, yht. 2 006,3 milj. €

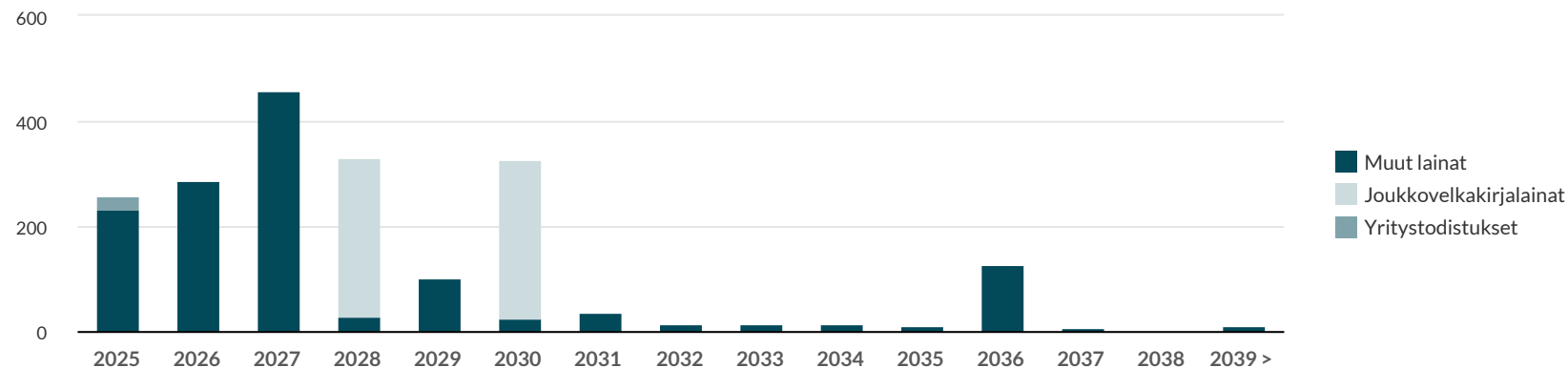


### Korkokatekerroin



Tavoite > 1,8x

### Lainojen eräntyminen, milj. €



## Konsernirakenne

SATO Oyj on SATO-konsernin emoyhtiö. Emoyhtiöllä oli kertomusvuoden lopulla yhteensä 11 (13) liiketoimintaa harjoittavaa tytäryhtiötä. 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

Asuntoliiketoimintamme keskittyy vuokraukseen, asiakaspalveluun, elinkaarihallintaan ja ylläpitoon. Tavoitteenamme on varmistaa nopea ja tehokas vuokraus asunnontarvitsijoille sekä vakaa kassavirta konsernille. Panostamme ensiluokkaisen asiakaskokemuksen rakentamiseen kaikissa kohtaamispaikoissa, niin fyysisissä kuin digitaalisissakin.

Laadukas kiinteistöjen ylläpito ja säännöllinen, ennaltaehkäisevä huolto varmistavat asumisviihtyvyyden, asuntojen kunnon ja niiden arvon säilymisen.

Katsausvuoden lopussa SATOlla oli noin 44 000 asiakasta. Taloudellinen vuokrausasteemme parani edelliseen vuoteen verrattuna ja se oli katsausvuonna 95,5 % (94,9). Markkinoille valmistui runsaasti uusia vuokra-asuntoja, mikä lisäsi asukkaiden valinnanvaraa. Asuntojen vuokraus hidastui ja kilpailutilanne vuokranantajien kesken pysyi kireänä kaikilla toimialueillamme.

Vuonna 2024 olemme keskittyneet erityisesti palveluprosessien tehostamiseen, toiminnan tasalaatuisuuden vahvistamiseen sekä uusien toimintamallien ja käytänteiden kehittämiseen ja niiden laaja-alaiseen käyttöönottoon. Mittaamisen ja raportoinnin kehittäminen on ollut keskeinen osa toimintaamme, ja olemme myös luoneet uusia työkaluja, jotka parantavat toiminnan ennakoitavuutta.

Haluamme olla tiiviisti läsnä asiakkaidemme arjessa ja tarjota ensiluokkaista asiakaspalvelua. Palvelemme asiakkaitamme useissa eri kanavissa ja jopa 20 eri kielellä. Henkilökohtaisen

palvelun lisäksi asiakkaamme voivat asioida sato.fi-sivuston palveluchatissa, jossa apua tarjoaa myös 24/7 SATObotti. Digitaalisia palveluita kehitämme aktiivisesti yhteistyössä asiakkaidemme ja oman henkilöstömme kanssa.

Katsausvuoden aikana kehitimme aktiivisesti SATOn talomestarimallia. Vuoden lopussa talomestariorganisaatiossamme työskenteli 67 talomestaria ja 6 tiiminvetäjää, joiden pääasiallisena tehtävänä on huolehtia kotitalojemme viihtyisyydestä ja kunnossapidosta yhdessä kiinteistöhuoltoyhtiöiden kanssa. Talomestarimalli on käytössä kaikissa SATOn kokonaan omistamissa kohteissa pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

Asukkaidemme asiakaskokemus muodostuu monista tekijöistä, kuten oman kodin toimivuudesta, muuttotilanteista sekä satolaisten kohtaamisista digitaalisesti ja kasvotusten. Olemme panostaneet ensiluokkaisen asiakaskokemuksen rakentamiseen kehittämällä palveluprosessejamme. Niiden avulla pystymme varmistamaan tasalaatuisen ja saumattoman asiakaskokemuksen kaikissa kohtaamispaikoissa kanavasta riippumatta.

Jatkoimme vuonna 2023 käyttöön otetun Hyvän kohtaamisen konseptin kehittämistä. Konsepti sanoittaa arvojemme mukaisen tavan kohdata toisemme, asiakkaamme, kumppanimme ja muut sidosryhmämme.

Asiakaskokemuksen mittaamista ja raportointia olemme kehittäneet merkittävästi. Vuonna 2024 jatkoimme Net Promoter Score (NPS) -nettosuositteluindeksiin käyttöä. Asumisen aikainen NPS oli 27 (23), ja erilaisia asiointitilanteita mittaava NPS 57 (53). Jälkimmäinen luku perustuu asiakkaidemme arvioihin eri kohtaamispaikoissa, kuten asiakaspalvelun puheluisissa, talomestareiden huoltokäynneillä, myynnin tekemisissä asuntotarjouksissa sekä asuntonäytöissä.

Taloudellinen vuokrausasteemme oli katsausvuoden päättyessä 95,5 % (94,9). Vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus oli 28,7 % (26,8). Vuokratuotot nousivat 5,4 % ja olivat 304,1 miljoonaa

euroa (288,4). SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsausvuoden lopussa 18,40 euroa/m<sup>2</sup>/kk (18,08). Asuntojen nettovuokratuotto oli 214,4 miljoonaa euroa (198,7).

## Sijoituskiinteistöt

SATOn omistuksessa oli 31.12.2024 yhteensä 25 849 asuntoa (25 468). SATOille valmistui kertomusvuonna 349 vuokra-asuntoa (978) ja vuoden lopussa rakenteilla ei ollut enää yhtään vuokra-asuntoa (349). Realisoituja asuntoja oli 1 (530) kappaletta.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 40,4 miljoonaa euroa (99,1). Peruskorjauksesta valmistui kertomusvuonna 56 asuntoa (545) ja peruskorjauksessa oli yhteensä 0 asuntoa (56).

## Käypä arvo

Liiketoimintamme keskeinen tarkoitus on vuokra-asuntojemme arvon kasvattaminen. Asunto-omaisuus on keskitetty alueille ja asutokokoisiin, joihin kohdistuvan vuokra-asutokysynnän odotetaan pitkällä tähtäimellä kasvavan. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemääriin.

Sijoituskiinteistöjemme käypä arvo oli 31.12.2024 yhteensä 4 971,4 miljoonaa euroa (4 885,7). Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy tilikauden investoinnit ja realisoinnit, oli 85,7 miljoonaa euroa (-158,5).

Arava- ja korkotukilainoilla rahoitettujen kohteiden käypä arvo tuottoarvomenetelmää käyttäen olisi noin 250 miljoonaa euroa korkeampi kuin nykyinen arvo.

Ulkopuolinen asiantuntija JLL Finland Oy (JLL), antaa puolivuositain lausunnon SATOn sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisessä soveltamista arviointimeteodeista, lähteaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Viimeisin JLL:n antama lausunto on annettu 31.12.2024 tehdystä arvonmäärittäyksestä. Käyvän arvon määrittäksen perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Vuoden lopussa asuntojen arvosta noin 86,3 % oli pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 7,9 % Tampereella ja 5,8 % Turussa.

**Olemme keskittyneet erityisesti palveluprosessien tehostamiseen, toiminnan tasalaatuisuuden vahvistamiseen sekä uusien toimintamallien ja käytänteiden kehittämiseen.**

Konsernin tunnusluvut	2024	2023	2022
Liikevaihto, milj. €	304,1	288,4	291,2
Liikevoitto, milj. €	185,6	-113,6	198,9
Liikevoitto prosentteina liikevaihdosta, %	61,0	-39,4	68,3
Omavaraisuusaste, %	51,4	47,9	47,8
Oman pääoman tuotto, %	3,3	-6,3	5,0
Henkilöstö keskimäärin	315	333	328
Palkat ja palkkiot, milj. €	21,4	22,1	21,6

Rahoituksen tunnusluvut	Tavoite	2024	2023
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	2,5–6	3,8	2,8
Keskimääräinen korkosidonnaisuus, vuotta*	3–5	3,1	1,9
Keskikorko kauden lopussa, %	-	3,7	3,4
Kiinteäkorkoisen velan osuus, %**	> 60	63,0	66,3

\* 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.

\*\* Pois lukien lyhytaikaiset velat

Vuokraus	2024	2023
Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat, €/m <sup>2</sup> /kk katsauskauden lopussa	18,40	18,08
Taloudellinen vuokrausaste, %	95,5	94,9
Vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus, %	28,7	26,8

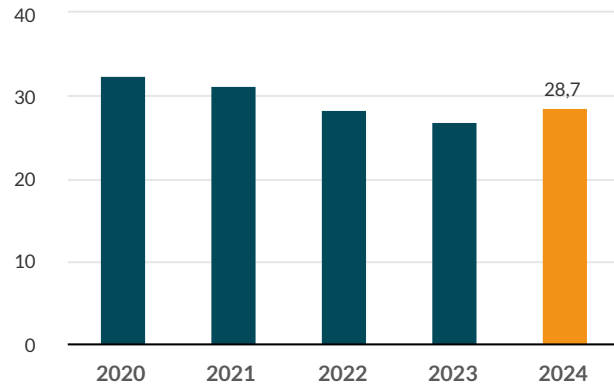
SATOkodit	2024	2023
Kohteiden lkm.	682	672
Asuntojen lkm. yhteensä	25 849	25 468
Asuntojen keskipinta-ala, m <sup>2</sup>	52,9	53,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, milj. €	4 971,4	4 885,7
Nettovuokratuotto, milj. €	214,4	198,7

Tonttivaranto	2024	2023
Tonttivaranto, milj. €	66,6	44,3
Tonttihankinnat, milj. €	26,5	0,8
Tonttivarannon rakennusoikeus yhteensä, krs-m <sup>2</sup>	467 058	100 884
Tuotantoon siirtyneet tai myydyt omistustontit, milj. €	4,5	2,6

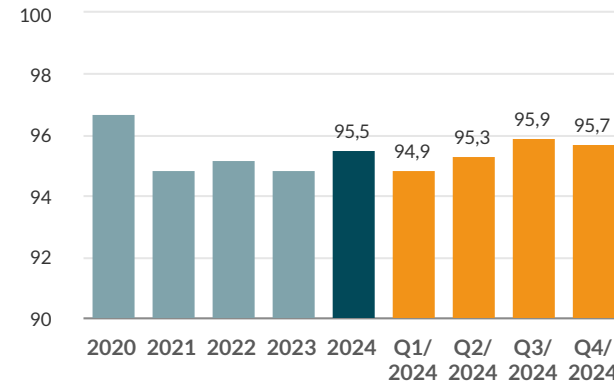
Uudistuotanto	2024	2023
Valmistuneet yht. kpl	349	978
Vuokra-asunnot	349	978
Joustokodit	0	0
Rakenteilla 31.12. yht. kpl	0	349
Vuokra-asunnot	0	349
Myyttä omistusasuntoja 31.12. yht. kpl	44	46

Korjaukset	2024	2023
Asuntojen ja kiinteistöjen korjaukset, milj. €	40,4	99,1
Korjausinvestoinnit, milj. €	24,5	77,9
Saadut korjausavustukset, milj. €	0,0	0,1

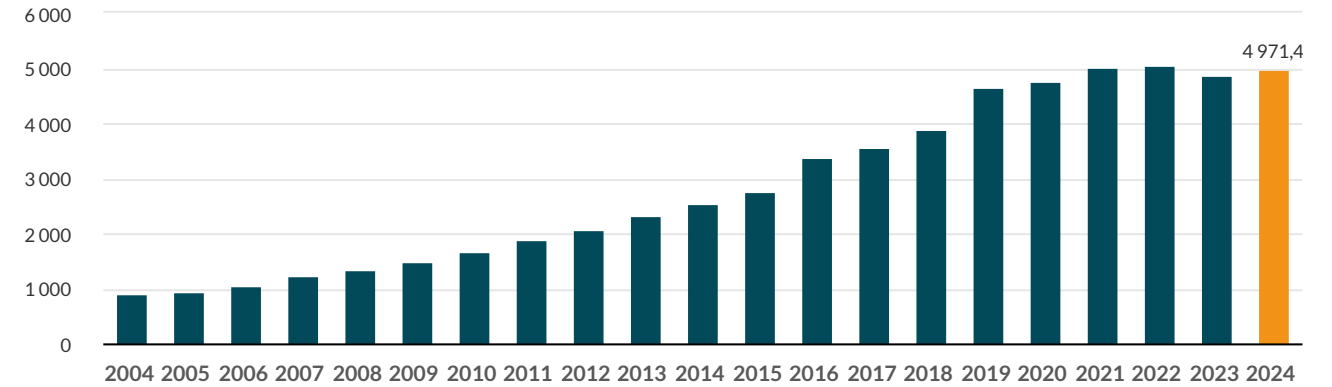
### Ulkoinen vaihtuvuus, %



### Taloudellinen vuokrausaste, %



### Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys, milj. €

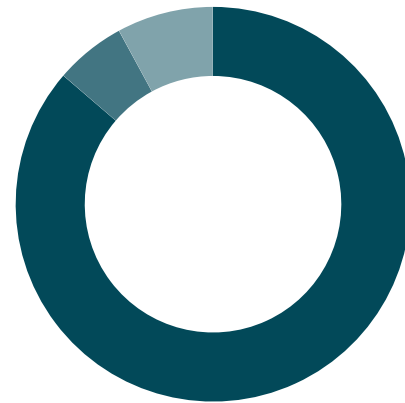


### SATOn omistettujen vuokra-asunnot 31.12.2024, %



1h 23,4 %    2h 46,8 %    3h 22,9 %  
 4h 6,5 %    5h 0,4 %

### Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.12.2024, %

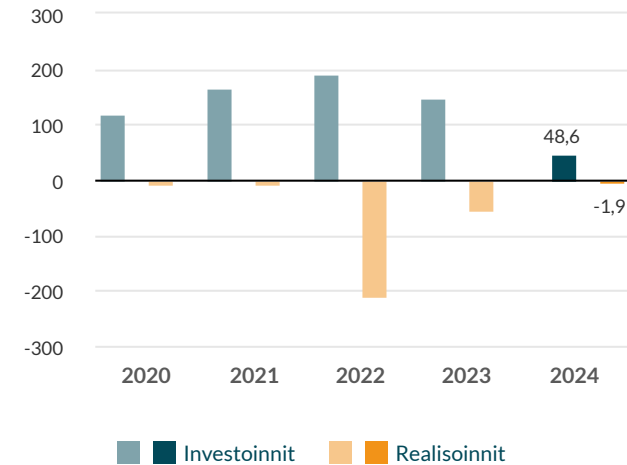


Pääkaupunkiseutu 86,3 %    Turun talousalue 5,8 %  
 Tampereen talousalue 7,9 %

31.12.2024 SATOlla oli rakenteilla 0 vuokra-asuntoa. Vuoden aikana konsernille valmistui 349 vuokra-asuntoa.

Asunto-omaisuus yhteensä 4 801,0 milj. €

### Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit, milj. €



Investoinnit    Realisoinnit

**Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys**

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalkkua ja luodaan edellytykset kasvulle. SATO on investoinut 2000-luvulla vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin yhteensä yli 3,9 miljardia euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokrataloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja. Kiinteistökehityksellä luodaan edellytykset SATO:n uusien vuokra-asuntojen investoinneille. Nykyisten vuokra-asuntojen vuokrattavuutta ja arvoa kehitetään korjaustoiminnalla, jolla lisätään myös asumisviihtyvyyttä ja parannetaan energiatehokkuutta.

Voimakkaana jatkuvan kaupungistumisen tuloksena SATO panostaa Helsingin, Espoon ja Vantaan lisäksi myös pääkaupunkiseudun kehyskuntiin sekä Tampereelle, Turkuun ja niiden ympäristökuntiin. Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat vuonna 2024 48,6 miljoonaa euroa (150,0). Katsauskauden investoinneista 90,2 % kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 39,4 %. Lisäksi SATOlla oli 31 joulukuuta 2024 sitovia hankintasopimuksia 1,3 miljoonan euron arvosta (16,2). Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin 1 (530). Arvoltaan tämä oli 0,1 miljoonaa euroa (52,6).

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli katsausvuoden lopussa 66,6 miljoonaa euroa (44,3). Uusia tontteja hankittiin SATO:n omistukseen joulukuun 2024 loppuun mennessä 26,5 miljoonalla eurolla (0,8).

Oman asuntokannan tonteille SATOlla on rakennusoikeutta noin 1 650 asuntoa varten. Pidemmän aikavälin tavoitteena on hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistää kaupunkirakennetta ja tuoda lisää asukkaita palvelujen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Teemme kaupunkikehitystä yhdessä kaupunkien ja muiden toimialan toimijoiden kanssa. Kaupunginosien kehittäminen palvelee paitsi tulevia uusien asuntojen asukkaita myös nykyisiä asukkaita, kun palvelut paranevat ja kaupunkiympäristö kehittyy. SATOlla on pitkäaikaisena kiinteistöjen omistajana, asuntosijoittajana ja vuokranantajana halu rakentaa viihtyisiä,

turvallisia ja monimuotoisia naapurustoja. Tarjoamme asukkaillemme vastuullisen tavan asua ja kannustamme heitä kestäviin valintoihin arjessa. Rakennamme ja ylläpidämme kotitaloja taloudellisesti järkevällä tavalla ja minimoimme toimintamme ympäristövaikutuksia.

Kertomusvuonna jatkoimme muun muassa Helsingissä Itäkeskuksen ja Kirkkonummella Sarfvikin alueen kehittämistä. Helsingissä olemme mukana kehittämässä Puotilan metroaseman alueesta sekä Puhoksen ja Stoan alueesta uutta Itä-Helsingin keskustaa. Kirkkonummella olemme käynnistämässä SATO:n aiemmin kehittämän Sarfvikin alueen pohjoisosan osayleiskaavoitusta yhdessä Kirkkonummen kunnan ja alueen muiden merkittävien maanomistajien kanssa. Tulevina vuosikymmeninä Espoonlahden rannalle on tavoitteena rakentaa uusi moderni, viihtyisä ja ekologinen uusi kaupunkialue. SATOlla on lisäksi käynnissä useita kehityshankkeita Espoossa, Helsingissä, Järvenpäässä, Kirkkonummella, Tampereella, Turussa ja Vantaalla.

Vahvistimme vuoden aikana tonttivarantoamme hankkimalla kaksi suurempaa tonttikokonaisuutta Helsingin Viikistä ja Myllypurosta, jotka mahdollistavat tulevaisuudessa n. 500–550 uuden asunnon toteutuksen.

Energialuokka	Asuntojen määrä vuonna 2024	Asuntojen määrä vuonna 2023
A	1 829	1 384
B	2 583	915
C	3 786	5 229
D	4 682	4 628
E	11 905	11 917
F	999	974
G	0	8
Ei luokitusta*	109	459

\*SATO:n omistus As Oy:stä alle 100 %

SATO:n kehittämiltä alueilta myytiin rakennusliikkeille ja muille kumppaneille tontteja, jotka mahdollistavat noin 400 omistus- ja vuokra-asunnon rakentamisen ja edistävät näin asuinalueiden monipuolisen kehittämisen.

Katsausvuoden aikana SATOlle valmistui 349 (978) uutta vuokra-asuntoa. Asuntoja valmistui Tuusulassa Hyrylään ja Espoossa Finnooseen. Lisäksi katsauskauden aikana hankittiin valmiita ja rakenteilla olevia asuntoja 33 kappaletta (0).

Korjaamme omistamiamme vuokratoteja ja -taloja elinkaari-periaatteiden mukaisesti. Peruskorjauksesta valmistui 56 asuntoa Helsingissä Kalliossa.

Uusien rakennushankkeiden aloitukset ovat olleet koko toimialalla historiallisen alhaisella tasolla. Uusien vuokra-asuntojen tarjonta väheneekin voimakkaasti tulevina vuosina. Teimme syksyllä 2022 päätöksen, ettemme aloita toistaiseksi uusia investointeja. Päätöksen taustalla olivat kohonneet rahoituskulut ja voimakkaasti kasvaneen inflaation seurauksena kallistuneet rakentamisen ja ylläpidon kustannukset.

Olemme sitoutuneet parantamaan kiinteistöjemme energiatehokkuutta ja lisäämme kiinteistöihimme paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian tuotantoa. Kerromme energiatehokkuustyöstämme vastuullisuusosiossa tämän raportin sivulla 15.

**Asuntoinvestoinnit**

**48,6**  
milj. €

**Asuntojen nettovuokratuotto**

**214,4**  
milj. €

**Sijoituskiinteistöjen käypä arvo**

**4 971,4**  
milj. €

## Vastuullisuus

Vastuullisuustyötämme ohjasi kertomusvuonna SATOn strategia sekä vastuullisuusohjelmamme vuosille 2023–2026. Ohjelman teemoina ovat kestävä asuminen (ympäristö), hyvinvoivat yhteisöt (sosiaalinen vastuu) sekä vastuullisesti kannattava liiketoiminta (taloudellinen ja hallinnollinen vastuu). Ohjelmamme linjaukset linkittyvät YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin. Vuoden aikana veimme vastuullisuustyötä tavoitteiden mukaisesti eteenpäin kaikilla osa-alueilla. Vastuullisuusohjelman mukaisten vuositoimenpiteiden toteutuminen on osa kaikkien satolaisten palkitsemista.

Ympäristövastuun alueella jatkoimme hiilietikarttamme mukaisia energiatehokkuustoimenpiteitä sekä investoimme uusiutuvaan, paikallisesti tuotettuun energiaan: aurinkovoimaloihin sekä maalämpöön. Paikallisesti kiinteistöissämme tuotetun energian avulla voimme vähentää ostoenergiaa. Kertomusvuoden aikana asensimme aurinkovoimaloita 20 nykyiseen kiinteistöön, joissa on yhteensä 1 268 vuokratotia ja kolmeen uudistuotannon kohteeseen, joissa koteja on 349. Aurinkovoimaloita oli vuoden 2024 lopussa 53 kiinteistössä, joissa on yhteensä 4 616 vuokratotia. Paikallisesti tuotettu aurinkosähkö käytetään kiinteistöisähkönä muun muassa yleisten tilojen valaistukseen ja ilmanvaihtoon.

Kertomusvuoden lopussa SATOn kokonaan omistamista kiinteistöistä maalämpö oli pääasiallisena lämmitysmuotona 1 820 vuokratodissa sekä lämpöpumppujen ja kaukolämmön hybridilämmitys 70 vuokratodissa. Kertomusvuoden aikana teimme investointipäätöksen maalämpöön siirtymisestä seuraavana vuonna 13 kiinteistössä, jotka sijaitsevat pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Omien toimenpiteidemme lisäksi teemme jatkuvaa yhteistyötä energiantoimittajien kanssa muun muassa energian säästämiseksi ja hiilineutraalien energiatarvikkeiden lisäämiseksi.

Tavoitteenamme on myös vähentää vedenkulutusta. Kertomusvuoden aikana asensimme noin 4 000 nykyiseen vuokratotiin huoneistokohtaiset vesimittarit. Motivan selvityksen mukaan vesimittarit vähentävät keskimääräistä

vedenkulutusta noin 8 %. Vuonna 2024 kiinteistöisähköstä ei muodostunut päästöjä, koska se oli sataprosenttisesti tuulivoimalla tuotettua sähköä. SATOn tavoitteena on olla hiilineutraali vuoden 2030 loppuun mennessä käytönaikaisen energiankulutuksen osalta.

Kertomusvuoden aikana käynnistimme luonnon monimuotoisuus -työn viime vuonna julkaisemamme luonnon monimuotoisuuden tiekartan 2024–2026 mukaisesti. Tavoitteemme on hidastaa luontokatoa ja parantaa luonnon monimuotoisuutta rakennuttamisessa ja nykyisten kiinteistöidemme alueilla. Vuonna 2024 käynnistimme uudisrakentamisen ja kiinteistöjen korjausten suunnittelua ohjaavien ohjeiden sekä ylläpidon ohjeistuksen päivytyksen luonnon monimuotoisuuden osalta. Lisäksi aloitimme vieraslajiohjeen laatimisen. Järjestimme loppuvuodesta luonnon monimuotoisuuden koulutuksen, johon osallistui lähes 70 satolaista. Käynnistimme myös sisäisen keskustelun teemaan liittyvien toimenpiteiden suunnittelusta nykyisillä kiinteistöillämme.

Osallistuimme kymmenettä kertaa kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Säilytimme arvioinnissa kolme tähteä asteikolla yhdestä viiteen mitattuna. SATOn pisteet Standing Investments -osiossa (olemassa olevat kohteet) pysyi edellisen vuoden tapaan 76 pisteessä ja Development-arvioinnissa (rakennushankkeet) tuloksemme nousi 83 pisteeseen edellisen vuoden 79 pisteestä. Omassa vertailuryhmässään SATOn tulos on pohjoiseurooppalaisten asuntosijoittajien ryhmän keskiarvoa.

SATOn vahvuuksia GRESB-arvioinnissa olivat mm. vastuullisuuden johtaminen, riskienhallinta, monipuolinen sidosryhmäyhteistyö, kattava henkilöstön terveys- ja hyvinvointiohjelma ja toimenpiteet sekä vuokralaisten terveyteen ja turvallisuuteen liittyvät asiat. Vastuullisuuden johtamisesta SATO sai täydet pisteet. Heikoimmat arvoinnit SATO sai rakennusten ympäristösertifiointista, jotka eivät ole yhtiössä käytössä.

Kestävään asumiseen liittyviä toimenpiteitämme on kuvattu lisäksi tämän raportin kohdassa "Vaikutukset ympäristöön ja yhteiskuntaan".

Sosiaalisen vastuun alueella keskityimme kertomusvuonna erityisesti henkilöstöemme työhyvinvoinnin tukemiseen ja osaamisen kehittämiseen. Lisäksi jatkoimme työturvallisuuskulttuurin ja toimintatapojen vahvistamista. Tavoitteenamme oli vähentää mielenterveydestä johtuvia sairauspoissaoloja sekä sairauspoissaoloihin johtavia työtapaturmia. Onnistuimme vähentämään edelliseen vuoteen verrattuna mielenterveydestä johtuvia sairauspoissaoloja 36 % ja sairauspoissaoloihin johtaneita työtapaturmia 92 %.

Jatkoimme SATOssa myös edellisenä vuonna alkanutta monimuotoisuus-, yhdenvertaisuus- ja yhteenkuuluvuustyötä (DEI – diversity, equity, and inclusion). Kertomusvuonna jatkoimme ymmärryksen kasvattamista aiheesta sisäisten keskustelujen avulla ja järjestimme muun muassa neuromonimuotoisuutta työyhteisössä käsittelevän valmennuksen kaikille satolaisille. Tarkastelimme henkilöstökäytäntöjämme ja otimme käyttöön rekrytointiprosessissa positiivisen erityiskohtelun periaatteen, joka sallii käyttää kahden tasavertaisen hakijan tilanteessa valintaperusteena sellaista ominaisuutta, mikä on työyhteisössä vähemmistönä.

Jatkoimme kertomusvuoden aikana asiakaskohtaamisen kehittämistä vuonna 2023 käyttöön otetun Hyvän kohtaamisen konseptin mukaisesti. Konseptin tavoitteena on varmistaa asiakkaillemme tasalaatuinen palvelukokemus tilanteesta ja satolaisesta riippumatta sekä parantaa asiakaskokemusta. Hyvän kohtaamisen konsepti on kaikkien satolaisten työkalu ja ohjaa jokapäiväistä toimintaamme.

Kertomusvuonna SATO lähti mukaan yksinasuvia nuoria läheistyön ja osallisuuden keinoin tukevaan HIMA-hankkeeseen, jonka toteuttajina ovat NAL ry, Helsingin Vamos ja Pääkaupunkiseudun Nuorisoasunnot ry. Yhteistyössä SATO ohjaa asumisneuvonnan kautta kohdattuja nuoria aikuisia

hankkeen tuen piiriin. Jatkoimme myös 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 2024 lopussa seitsemän hankkeeseen osallistunutta henkilöä.

Hallinnollisen ja taloudellisen vastuun alueella jatkoimme kertomusvuoden aikana yhtenäisten ja läpinäkyvien toimintatapojen kehittämistä sekä ydinprosessiemme kuvaamista. Toteutimme alkuvuonna myös Compliance-riskikartoituksen. Päivitimme vuoden aikana rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen torjuntaohjeen sekä korruption ja lahjonnan vastaisen ohjeen. Koulutimme henkilöstöämme edellisen vuoden lopussa päivitetystä eettisistä toimintaohjeista ja julkaisimme siihen liittyvän verkkokoulutuksen, jonka suoritti vuoden aikana 95 % satolaisista.

Aloitimme vuoden aikana myös valmistautumisen EU:n kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) mukaiseen raportointiin. SATO raportoi CSRD:n mukaisesti vuodesta 2025 alkaen. Teimme kertomusvuoden aikana kaksoisolennaisuusanalyysin sekä raportoinnin gap-analyysin. Kaksoisolennaisuusanalyysissä tunnistetut, SATOlle olennaiset standardit ovat: Ilmastonmuutos (E1), Vesivarat ja merten luonnonvarat (E3), Biologinen monimuotoisuus ja ekosysteemit (E4), Kiertotalous (E5), Oma työvoima (S1), Arvoketjun työntekijät (S2), Vaikutusten kohteena olevat yhteisöt (S3) sekä Liiketoiminnan harjoittaminen (G1).

SATOlla on käytössä First Whistle -ilmoituskanava, jonka kautta satolaiset ja ulkoiset sidosryhmämme voivat ilmoittaa luottamuksellisesti havaitsemistaan tai epäilemistään väärinkäytöksistä tai muusta asiattomasta toiminnasta.

Raportoimme vastuullisuudestamme vuosittain Global Reporting Initiativen (GRI) -raportointiohjeistuksen mukaisesti soveltuvin osin ja raportissa esitetyt ympäristövastuun ja hankinnan tunnusluvut varmentaa riippumaton kolmas osapuoli, Deloitte Oy.

Vuonna 2020 sitouduimme raportoimaan Task Force on Climate-Related Financial Disclosures -viitekehyksen (TCFD) mukaisesti. Viitekehyksessä riskit on jaettu neljään pääkategoriaan: siirtymäriskit, akuutit ja krooniset fyysiset riskit sekä sosiaaliset riskit. Kertomusvuonna ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit olivat mukana SATOn yleisessä riskiarviossa, joka tehdään vuosittain sisäisesti. Ilmastonmuutoksen riskejä ja mahdollisuuksia sekä niiden vaikutuksia yrityksen toimintaan käsiteltiin johtoryhmässä ja niistä raportoitiin hallitukselle kertomusvuoden aikana kaksi kertaa.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, SATOn eettiset toimintaohjeet sekä konsernin vastuullisuusohjelma ovat luettavissa internet-sivuilla osoitteessa [sato.fi](https://sato.fi).

### Vaikutukset ympäristöön ja yhteiskuntaan

Ympäristöministeriön mukaan rakentaminen ja rakennukset tuottavat noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Rakennetulla ympäristöllä on ilmaston lisäksi merkittävä vaikutus luontoon ja myös rakentamisen toimitusketjuilla on tunnistettuja luontovaikutuksia.

Suurimmat ilmastovaikutuksemme aiheutuvat asumisen aikaisesta energiankulutuksesta sekä kotiemme rakennuttamisesta ja korjaamisesta. Ilmastonmuutoksen torjunta ja siihen vastaaminen ovat vastuullisuustyömme ytimessä. Pyrimme vähentämään toiminnastamme aiheutuvia päästöjä ja tavoittelemme hiilineutraaliutta käytönaikaisen energiankulutuksen osalta vuoden 2030 loppuun mennessä.

Pyrimme järjestelmällisesti vähentämään toimintamme negatiivisia vaikutuksia ympäristöön ja luontoon. 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 kestävät

rakennusratkaisut. Uudiskohteissa SATOn tavoitteena on A-energialuokka (energiatehokkuusluku 75 tai alle), joka on huomattavasti rakennusmääräyksiä (energiatehokkuusluku 90) parempi. Kaikki kertomusvuonna valmistuneet kohteet olivat A-energialuokan kohteita. Vuoden 2024 aikana emme käynnistäneet uusia rakennushankkeita.

Kertomusvuonna jatkoimme investointeja SATOkotien energia-tehokkuuden parantamiseen peruskorjausten yhteydessä. Peruskorjauksissa tavoittelemme energiatehokkuuden parantamista vähintään 30 prosentilla aikaisempaan verrattuna. Vuonna 2024 valmistui peruskorjauksesta 56 kotia.

Olemme sitoutuneet kiinteistöalan energiatehokkuus-sopimuksen 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.

Vuoden 2026 loppuun mennessä tavoitteemme on, että 80 % energiankulutuksestamme on uusiutuvaa tai hiilineutraalia. Lisäämme paikallista energiantuotantoa ja tutkimme aina mahdollisuudet maalämmön sekä muun lähellä tuotetun energian käyttöön ja lämmön talteenottoon. Toteutamme ne aina kun se on mahdollista ja taloudellisesti järkevää.

Kertomusvuonna energian ominaiskulutus nousi 2,7 %, sähkön ominaiskulutus nousi 2,7 % ja veden ominaiskulutus nousi 0,3 % vuoteen 2023 verrattuna. SATOn asunnoista syntyvät ominaispäästöt nousivat 0,4 % vuoteen 2023 verrattuna ja olivat 23,2 hiilidioksidiekvivalenttikilogrammaa asuntoneliometriä kohden (23,1). Päästöt lasketaan kaukolämmön absoluuttisen kulutuksen mukaan. Kylmän alkutalven 2024 ja lämmitysenergian kustannusten nousun johdosta energiakustannukset kokonaisuudessaan kasvoivat.

Liiketoimintamme on pitkäjänteistä, läpinäkyvää ja kestävää. 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, varmistamalla yhteistyökumppaneiksemme vain Luotettava kumppani -palveluun rekisteröityjä yrityksiä, ohjeistamalla kumppaneitamme, sisäisellä valvonnalla sekä kehittämällä jatkuvasti toimintaamme.

Tuotamme taloudellista hyötyä sidosryhmillemme, kuten osakkeenomistajille, henkilöstölle, tavaran ja palveluntoimittajille ja heidän työntekijöilleen sekä asiakkaille, kunnille ja valtiolle. Tuemme elinkeinoelämän kasvuedellytyksiä tarjoamalla vuokra-asuntoja Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

Mahdollistamme asukkaillemme vastuullisen tavan asua ja kannustamme heitä kestäviin valintoihin arjessa. Olemme asukkaillemme pitkäaikainen ja vastuullinen vuokranantaja.

### Kehitystoiminta

Toimintamallimme rakentuu ajatukselle, että organisaatiossa parhaita kehittämisen ja muutostarpeiden tunnistajia ovat asioiden kanssa päivittäin työtä tekevät työntekijät itse. SATOn strategian yhtenä kärkenä ovatkin satolaiset ja tahtotilamme on, että jokainen satolainen kehittää ja rakentaa tulevaisuuden SATOa.

SATOssa on käytössä liiketoiminnan jatkuvan kehittämisen toimintamalli. Kehitämme toimintaamme isojen kokonaisuuksien sijaan pienempinä osakokonaisuuksina, jolloin kehitystyö nopeutuu ja prosesseja voidaan parantaa tehokkaasti. Kehittämistoiminnan yhteydessä tunnistamme, priorisoimme ja teemme strategisesti tärkeitä asioita.

SATOn kehitystoiminta keskittyi vuonna 2024 toimintamalleja ja liiketoimintaa parantaviin hankkeisiin. Panostimme digitaalisten palvelujen kehittämisen lisäksi asiakkaskokemukseen ja yhdenmukaisen palvelukokemuksen rakentamiseen.

SATO uudisti vuoden 2024 aikana asukkaille tarkoitettua digipalveluaan, OmaSATOa. Palvelussa asukas voi hoitaa kattavasti asumiseensa liittyviä asioita digitaalisesti. Kehitystyön tavoitteena oli helpottaa asiointia niin, että mahdollisimman moni asia hoituu suoraan OmaSATOsta. Uudistuksen myötä OmaSATOssa on parempi käyttökokemus ja kattavammin omaan asumiseen liittyvää tietoa. Palvelua tullaan jatkossakin kehittämään asukkaiden toiveiden ja saatavilla olevan datan pohjalta. Palvelun tärkeydestä kertoo hyvin se, että yli 30 000 SATOn asukasta käyttäi sitä.

Katsausvuonna suunnittelimme ja toteutimme uuden järjestelmän pitkän tähtäimen suunnitteluun (PTS). Samassa yhteydessä tulemme käymään läpi myös koko elinkaarihallinnan toimintamallin. PTS-järjestelmä on luotu osaksi kiinteistöjen kohdetietojärjestelmää KoTia, jonka avulla pystymme hoitamaan kiinteistöhallinnan keskeiset osa-alueet keskitetysti ja yhdenmukaisella tavalla. Toimintamallien kehittyessä panostamme jatkuvasti KoTi-järjestelmän kehittämiseen, jotta se vastaisi parhaalla mahdollisella tavalla asiakkaidemme tarpeisiin.

Tutkimme vuonna 2024 tekoälyn tarjoamia mahdollisuuksia ja laajensimme henkilöstömme osaamista siinä. Koko henkilöstölle järjestettiin koulutusta ja asiaa käsiteltiin myös vuosittaisilla SATO-päivillä syyskuussa. Teimme monia liiketoimintalähtöisiä testejä ja pilotteja tekoälyn hyödyntämisen osalta, ja testasimme tekoälyä hyödyntäviä työkaluja laajasti. Loppuvuonna käynnistimme AI-lähettiläs-ohjelman, jolla tavoittelemme tekoälyosaamisen kasvattamista ja kumuloitumista sekä parhaiden käytäntöjen juurtumista toimintaamme.

Kehitystoimintaan käytettiin vuonna 2024 yhteensä 2,2 miljoonaa euroa (2,3), mikä vastaa noin 0,7 % liikevaihdoista.

### Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Ei olennaisia tapahtumia tilikauden päättymisen jälkeen.

## Riskienhallinta

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

### 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 maksukyvyyn 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.

#### Ilmastomuutokseen liittyvät riskit

Ilmastomuutoksen 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. Rungas uudisasuntotuotanto voi kasvattaa vuokra-asuntojen tarjonnan kysyntää suuremmaksi. Tästä seuraa vuokra-asuntojen tyhjäkäyntiä sekä painetta vuokratason tasaantumiseen tai laskuun erityisesti vanhassa asuntokannassa.

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

#### Viranomaissääntely

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

#### Rahoitusriskit

Rahoitusriskien hallintaa ohjaa konsernin rahoituspolitiikka, jonka SATOn hallitus on hyväksynyt. Rahoituspolitiikassa on määritelty rahoitukseen liittyvän riskienhallinnan periaatteemme. Keskeisimpiä rahoitusriskejämme ovat maksuvalmius-, jälleenrahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä, maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservejä luottolimiittien ja muiden pitkäaikaisten rahoitussitoumusten muodossa. Yhtiöllä on voimassa 2,0 miljardin euron Euro Medium Term Notes (EMTN) -ohjelma.

SATOn maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään muun muassa kassavaroja, pankkitililimiittiiä, 600 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. Katsauskauden päättyessä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden oli 63,0 % (pois lukien lyhytaikaiset velat).

Yksityiskohtaisempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta löytyy tämän raportin Hallinnointi-osiosta.

### 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 31.12.2024 oli 4 442 192,00 euroa ja osakkeiden lukumäärä 85 062 444 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 0,2 % kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja niiden tuottamista äänistä.

Yhtiökokous valtuutti 21.3.2024 hallituksen päättämään osakeannista. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 8 517 460 osaketta. Osakkeiden enimmäislukumäärä vastaa noin 10 % yhtiön

rekisteröityjen osakkeiden lukumäärästä alkuvuonna toteutetun osakeannin jälkeen. Tuolloin osakeannissa merkittiin yhteensä 28 279 377 yhtiön uutta osaketta, joka vastaa noin 99,90 % kaikista osakeannissa tarjotuista 28 308 533 yhtiön uudesta osakkeesta.

SATO Oyj:n hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja eivät suoraan omistaneet yhtiön osakkeita 31.12.2024. Tarkempi kuvaus hallituksen jäsenten osakeomistuksista on annettu selvityksessä hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2024.

### Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli joulukuun 2024 lopussa 300 henkilöä (323), joista vakituisessa työsuhteessa oli 277 (295). Kertomusvuonna henkilöstömäärä oli keskimäärin 315 henkilöä (333). Konsernin palkat ja palkkiot olivat vuonna 2024 yhteensä 21,4 miljoonaa euroa (22,1).

### 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 1.10.2024, Valtion Eläkerahasto, ei ole käyttänyt nimeämisoikeuttaan, joten nimeämisoikeus on siirtynyt viidenneksi suurimmalle osakkeenomistajalle eli Erkka Valkilalle. Toimikuntaan ovat kuuluneet seuraavien osakkeenomistajien edustajat: Balder Finska Otas AB (Erik Selin), Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (Ming Eng), Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo (Niko Syrjänen) ja Erkka Valkila.

## Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat

SATOn varsinaisessa yhtiökokouksessa 21.3.2024 hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen puheenjohtaja Erik Selin sekä jäsenet Esa Lager, Tarja Pääkkönen, Sharam Rahi ja Timo Stenius. Uudeksi jäseneksi Johannes (Hans) Spikkerin tilalle hallitukseen valittiin Ming Eng.

Vuonna 2024 hallitus kokoontui 11 kertaa. Hallitustyöskentelyä tukee henkilöstö- ja palkitsemisvaliokunta.

Vuonna 2024 SATO Oyj:n toimitusjohtajan tehtävää hoiti diplomi-insinööri Antti Aarnio.

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

## Johtoryhmän jäsenet

Johtoryhmään kuuluivat tilikaudella 2024 toimitusjohtaja Antti Aarnio, investoinneista vastaava johtaja Arto Aalto, talousjohtaja Markku Honkasalo, kaupallinen johtaja Laura Laamanen sekä asuntoliiketoiminnasta vastaava johtaja Elina Vaurasalo.

## Lähipiiriliiketoimet

Katsausvuoden aikana SATOlla ei ollut merkittäviä lähipiiriliiketoimia. Lisätietoja tilinpäätöksen konsernin liitetiedossa 32 ja emoyhtiön liitetiedossa 19.

## Näkymät

Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kuluttajien luottamus ja ostovoima, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, hoitokulut, kilpailutilanne sekä korkotasot.

Heikko talouskasvu ja työllisyyden heikkeneminen ovat pitäneet kuluttajien luottamuksen matalalla tasolla. Jatkossa aleneva korkotasot, laskeva inflaatio ja palkankorotukset parantavat

kuluttajien ostovoimaa ja työllisyyttä, ja talouden odotetaan kääntyvän maltilliseen kasvuun vuonna 2025. Näkymiä varjostavat geopoliittiset sekä työmarkkinoiden kehitykseen liittyvät epävarmuudet.

Asuntojen uudisrakentaminen on historiallisen alhaisella tasolla. Pitkälti korkotuetun asuinrakentamisen volyymin kasvun takia aloitettujen hankkeiden määrä on kuitenkin kääntynyt loivaan nousuun. Vuoden lopussa pääkaupunkiseudulla oli rakenteilla vielä noin kuusi tuhatta vuokrauskäyttöön tulevaa asuntoa. Valmistuneiden asuntojen määrä on vuoden 2024 aikana supistunut selvästi, mutta aiempien vuosien pitkän ajan asuntotarpeen ylittävä uudiskohdetuotanto pitää yllä vuokra-asuntojen ylläpidon kasvukeskuksissa. Ylläpidon sulaminen on ollut arvioitua hitaampaa ja kilpailu hyvistä vuokralaisista jatkuu.

Tiivis kaupunkimainen asuminen kasvattaa yhä suosiotaan ja vuokra-asunnoille on kysyntää hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen lähellä. Väestörakenteen muutos yhdessä hintakehityksen kanssa luo vakaan pohjan vuokra-asuntojen kysynnälle erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Muuttoliike suuriin kasvukeskuksiin on jatkunut ja pääkaupunkiseudun muuttovoitto vuonna 2023 oli 2000-luvun suurin: 23 500 henkilöä. Vuonna 2024 muuttoliike on jatkunut vahvana ja pääkaupunkiseudun muuttovoitto oli noin 16 000 henkilöä syyskuun lopulla. Voimakas muuttoliike heijastuu vuokra-asuntojen kysynnän kasvuun kasvukeskuksissa.

Kaupungistuminen, palkansaajien tulojen kehitys, kotitalouksien patoutuneet asuntotarpeet ja korkojen lasku sekä uudisasuntotuotannon vähentyminen tulevat jatkossa lisäämään asuntojen kysyntää. Asumistukipolitiikan muutokset saattavat kuitenkin ohjata kuluttajia etsimään nykyistä edullisempia asuntoja. Osa omistusasuntoa etsivistä pohtii mahdollisesti vuokra-asuntoa asumisen vaihtoehtona.

Supistuva uudisasuntotuotanto ja kasvukeskusten väestönkasvu vähentää tarjontaa ja lisää vuokra-asuntojen kysyntää, mikä todennäköisesti heijastuu kohoavina vuokrana tulevaisuudessa.

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 2025 tuloksesta. Balder Finska Otas AB:n emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.

## Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2024 olivat 729 448 510,73 euroa, josta tilikauden tulos oli 37 384 372,90 euroa. Yhtiön ulkona olevien, osinkoon vuodelta 2024 oikeuttavien osakkeiden määrä on 84 896 444 kappaletta.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta tilikaudelta 2024 (0,00 euroa/osake vuodelta 2023), ja että voittovaroihin siirretään 37 384 372,90 euroa.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

## Osakkeiden jakauma

### Suurimmat osakkeenomistajat

31.12.2024	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 (119 kpl)	1 085 414	1,3 %

31. joulukuuta 2024 konsernilla oli 129 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus kertomusvuoden aikana oli 0,0 %.

## Yhtiökokous 2025

SATO Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään Helsingissä torstaina 20. maaliskuuta.

Helsingissä 6. helmikuuta 2025.

SATO Oyj, hallitus



# TILINPÄÄTÖS

# KONSERNITILINPÄÄTÖS, IFRS

## KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

milj. €	Liite	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Liikevaihto	3	304,1	288,4
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut		-89,8	-89,7
<b>Nettovuokratuotot</b>		<b>214,4</b>	<b>198,7</b>
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	4, 13	0,7	-18,7
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	13	12,0	-249,3
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	6, 7, 8, 9	-39,0	-41,4
Liiketoiminnan muut tuotot	5	0,4	0,0
Liiketoiminnan muut kulut	5	-2,9	-3,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta		0,0	0,0
<b>Liikevoitto</b>		<b>185,6</b>	<b>-113,6</b>
Rahoitustuotot	10	28,9	17,7
Rahoituskulut	10	-109,0	-89,8
<b>Nettorahoituskulut</b>		<b>-80,1</b>	<b>-72,2</b>
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>105,4</b>	<b>-185,8</b>
Tuloverot	11	-21,3	31,9
<b>Tilikauden tulos</b>		<b>84,1</b>	<b>-153,9</b>
<b>Tilikauden tuloksen jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		84,1	-153,9
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>		<b>84,1</b>	<b>-153,9</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos</b>	12		
Laimentamaton, euroa		1,04	-2,72
Laimennettu, euroa		1,04	-2,72
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl		81,1	56,6

## KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

milj. €	Liite	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>			
<b>Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi</b>			
Rahavirran suojaus	26	-7,8	-16,7
Muuntoerot		0,0	8,3
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		1,6	3,3
<b>Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi yhteensä</b>		<b>-6,2</b>	<b>-5,1</b>
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>-6,2</b>	<b>-5,1</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>77,9</b>	<b>-159,0</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		77,9	-159,0
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>		<b>77,9</b>	<b>-159,0</b>

**KONSERNITASE, IFRS**

milj. €	Liite	31.12.2024	31.12.2023
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Sijoituskiinteistöt	13	4 971,4	4 885,7
Aineelliset hyödykkeet	14	2,6	3,3
Aineettomat hyödykkeet	9, 15	6,7	7,2
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	17	0,1	0,1
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	18, 19	1,0	1,0
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	16	4,1	4,2
Johdannaissaamiset	26	15,2	23,0
Saamiset	20	2,6	3,1
Laskennalliset verosaamiset	21	6,9	10,5
<b>Yhteensä</b>		<b>5 010,6</b>	<b>4 938,1</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	22	15,4	129,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		2,3	10,8
Rahavarat	18, 23	31,3	7,0
<b>Yhteensä</b>		<b>49,0</b>	<b>146,9</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>5 059,6</b>	<b>5 085,0</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>			
Osakepääoma		4,4	4,4
Arvonmuutos- ja muut rahastot		11,9	18,1
Vararahasto		43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		314,8	227,9
Kertyneet voittovarot		2 225,2	2 141,0
<b>Yhteensä</b>	24	<b>2 600,0</b>	<b>2 435,2</b>
<b>Määräysvallattomien omistajien osuus</b>		<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>2 599,8</b>	<b>2 435,0</b>

milj. €	Liite	31.12.2024	31.12.2023
<b>VELAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Laskennalliset verovelat	21	368,8	366,1
Varaukset	27	1,4	1,5
Vuokrasopimusvelat	16	55,7	54,2
Johdannaisvelat	18, 26	0,6	0,1
Korolliset velat	18, 25	1 709,0	1 516,3
<b>Yhteensä</b>		<b>2 135,5</b>	<b>1 938,2</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Ostovelat ja muut velat	28	54,0	58,6
Varaukset	27	0,5	0,5
Vuokrasopimusvelat	16	5,8	5,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		2,9	4,4
Korolliset velat	18, 25	261,1	642,9
<b>Yhteensä</b>		<b>324,3</b>	<b>711,8</b>
<b>VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>2 459,8</b>	<b>2 650,1</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>5 059,6</b>	<b>5 085,0</b>

**KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS**

milj. €	Liite	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
Tilikauden tulos		84,1	-153,9
Oikaisut:			
Tulosaikuteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	30	-7,6	253,3
Sijoituskiinteistöjen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		-0,9	18,5
Muut oikaisut		0,0	0,1
Korkokulut ja muut rahoituskulut	10	109,0	89,8
Korkotuotot	10	-28,9	-17,6
Osinkotuotot		0,0	0,0
Verot	11	21,3	-31,9
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>		<b>177,1</b>	<b>158,3</b>
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		0,4	1,1
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		-1,1	-7,5
Maksetut korot ja muut rahoituskulut		-107,1	-91,0
Saadut korot		23,7	13,5
Maksetut verot		-6,5	-35,7
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>86,6</b>	<b>38,8</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-69,3	-152,1
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-1,8	-3,8
Saadut maksut lainasaamisista ja velkakirjasijoituksista		19,9	0,0
Myönnettyt lainat ja sijoitukset velkakirjoihin		-19,8	0,0
Sijoituskiinteistöjen realisointi		6,8	52,6
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-64,1</b>	<b>-103,3</b>

milj. €	Liite	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Maksullinen osakeanti		199,9	0,0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)		-221,0	230,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot		768,2	255,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-743,2	-472,3
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-2,1	-1,8
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>1,8</b>	<b>11,0</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>			
Rahavarat kauden alussa		7,0	60,5
Kurssierot		0,0	0,1
Rahavarat kauden lopussa		31,3	7,0

**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 1.1.2024</b>	4,4	18,1	43,7	227,9	2 141,0	2 435,1	-0,2	2 435,0
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	-6,2	-	-	-	-6,2	-	-6,2
Muuntoerot	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilikauden tulos	-	-	-	-	84,1	84,1	0,0	84,1
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	-	-6,2	-	-	84,1	77,9	0,0	77,9
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osakeanti	-	-	-	86,9	-	86,9	-	86,9
Osingonjako	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	-	-	-	86,9	-	86,9	-	86,9
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Oman pääoman muutokset yhteensä</b>	-	-6,2	-	86,9	84,1	164,8	0,0	164,8
<b>Oma pääoma 31.12.2024</b>	4,4	11,9	43,7	314,8	2 225,2	2 600,0	-0,2	2 599,8

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 1.1.2023</b>	4,4	31,5	43,7	114,8	2 286,6	2 481,1	-0,2	2 480,9
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	-13,4	-	-	-	-13,4	-	-13,4
Muuntoerot	-	-	-	-	8,3	8,3	-	8,3
Tilikauden tulos	-	-	-	-	-153,9	-153,9	0,0	-153,9
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	-	-13,4	-	-	-145,6	-159,0	0,0	-159,0
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osakeanti	-	-	-	113,0	-	113,0	-	113,0
Osingonjako	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	-	-	-	113,0	-	113,0	-	113,0
Muut oikaisut	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Oman pääoman muutokset yhteensä</b>	-	-13,4	-	113,0	-145,6	-45,9	0,0	-45,9
<b>Oma pääoma 31.12.2023</b>	4,4	18,1	43,7	227,9	2 141,0	2 435,1	-0,2	2 435,0

# KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

## 1. YHTEENVETO OLENNAISISTA LAATIMISPERIAATTEISTA

### 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 2024 konsernitilinpäätöksen 6.2.2025. 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 86,3 % sen asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen ja Turun talousalueilla.

SATOn asuntosijoitukset sisältävät sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntovarallisuutta. 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 raskinnotorajoitusten sekä lainan- ja vakuudenantokiellon kautta. Lisäksi asuntoihin vaikuttavat kohdekohtaiset, määräaikaiset rajoitukset, jotka muun muassa rajoittavat asunnon käyttöä, luovutusta, asukasvalintaa ja vuokran määritystä. Yleishyödyllisen toiminnan osalta SATOa valvovia viranomaisia ovat Valtion asuntorahasto (ARA), valtiokonttori ja ympäristöministeriö sekä asukasvalinnan osalta kunnat.

### Yleiset laatimisperiaatteet

SATO Oyj:n konsernitilinpäätös on laadittu Euroopan unionissa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien mukaisesti (International Financial Reporting Standards, IFRS) noudattaen 31. joulukuuta 2024 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 olettamuksien 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 vaikuttaa olennaisesti esitettäviin lukuihin.

### Yhdistelyperiaatteet

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

Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta lähtien siihen saakka, kunnes määräysvalta lakkaa. Hankitut yritykset sisällytetään tilinpäätökseen hankintamenetelmää käyttäen. Hankitut 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 tuotonsa 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 liike-toimintaan 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.

### 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 liike-toiminnan 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 hankintamenuon, 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 liike-toimessa ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti.

Osaan SATOn 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, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

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

Käyttöoikeuskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenuun 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 vuokralle annetuissa sijoituskiinteistöissä, jotka ovat vapaasti myytävissä, tai myytävissä taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle; ja
- kirjanpidossa jäljellä olevaan hankintamenuun arava- ja korkotukilainoilla rahoitetuissa kohteissa, sekä rakentamattomissa tonteissa ja kehityshankkeissa, joiden toteutuminen on epävarmaa.

Katso lisätietoja sijoituskiinteistöjen arvonmääritysmenetelmistä 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 hankintamenuun. 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 hankintamenu on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu konsernin hyväksi.

Aineeton hyödyke arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuun 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 hankintamenuun.

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

### Vuokrasopimukset (SATO vuokralle antajana)

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

### Arvonalentuminen

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

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

### Rahoitusinstrumentit

SATOn rahoitusvarat luokitellaan IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat (FVTPL) rahoitusvarat, käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattavat (FVTOCI) rahoitusvarat sekä jaksotettuun hankintamenuun 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 hankintamenuun 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 hankintamenoon. Realisoitumattomat arvonmuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvonmuutosrahastossa verovaiikutuksella huomioituna. Kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan pois arvonmuutosrahastosta tulosvaikutteisesti vasta, kun sijoitus myydään.

**Jaksotettuun hankintameno arnostettavat rahoitusvarat**

Jaksotettuun hankintameno kirjattavat rahoitusvarat sisältävät pääosin lainasaamisista, myyntisaamisista sekä rahavaroja, joista saatavat rahavirrat muodostuvat pääomasta ja mahdollisesta korosta ja joita ei pidetä kaupankäynti-tarkoituksessa. Ne sisältävät taseeseen luonteensa mukaisesti pitkäaikaisiin saamisiin, myyntisaamisiin ja muihin saamisiin tai rahoihin ja pankkisaamisiin.

Lainasaamiset arvostetaan alun perin käypään arvoon transaktiokuluilla lisättynä ja tämän jälkeen jaksotettuun hankintamenoon käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Lyhytaikaiset myyntisaamiset arvostetaan alun perin transaktiöhintaan. 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 hankintameno arnostetut rahoitusvelat**

Rahoitusvelat kirjataan velan nostohetkellä käypään arvoon saadun vastikkeen määräisenä vähennettynä transaktiokustannuksilla. Myöhemmin korolliset velat esitetään arvostettuna jaksotettuun hankintamenoon käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Rahoitusveloja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin, ja ne voivat olla korollisia tai korottomia. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan efektiivisen koron menetelmällä velan juoksuajalle.

**Johdannaisopimukset ja suojauslaskenta**

Kaikki johdannaiset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jona konsernista tulee sopimusosapuoli. Jatkoissa ne arvostetaan edelleen käypään arvoon. Voittojen ja tappioiden kirjanpitokäsittely riippuu johdannaisopimuksen 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 johdannaisopimukset joko vaihtuvakorkoisten lainojen rahavirran suojausena tai johdannaisopimuksina, 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 veloitteen täyttäminen edellyttää taloudellista suoritusta tai aiheuttaa taloudellisen menetyksen, ja veloitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti.

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

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

**Tuloutusperiaatteet**

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

**Tuotot sijoituskiinteistöjen myynnistä**

Konsernin sijoituskiinteistöjen myynti muodostuu tavallisesti yhdestä suoriteveloitteesta, jonka tuotto tuloutetaan yhtenä ajankohtana kohteen määräysvallan siirtyessä ostajalle. SATO arvioi tapauskohtaisesti, sisältyykö sopimukseen muita suoriteveloitteita, kuten olennaista rahoituskomponenttia, sekä määrittää niistä odotettavissa olevan tuoton. Tuotot mahdollisista muista suoriteveloitteista tuloutetaan ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana, niiden luonteesta riippuen.

**Uudisasuntojen myynnin tuloutusperiaatteet**

Uudisasuntojen myynti tuloutetaan yhtenä ajanhetkenä silloin, kun määräysvalta myytyyn kohteeseen siirtyy ostajalle. Myytävän asunnon katsotaan muodostavan tällöin yhden suoriteveloitteen. 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 omaisuus on sellainen omaisuus, 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 hankintamenoon 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 suoritettua maksua 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 välisestä 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-standardeilla, standardien muutoksilla ja IFRIC-tulkinnolla ei ole ollut olennaista vaikutusta konserniin.

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

1.1.2025 tai sen jälkeen voimaan astuvilla uusilla IFRS-standardeilla, 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 tehdyillä arvioilla, oletuksilla ja harkinnalla on olennaisin 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, 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 muutoskautta että myöhempiä kausia, arvion muutoksesta johtuva vaikutus kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle 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

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

SATO sai 14.4.2023 päätökseen Venäjän liiketoiminnan myynnin. Myynnin jälkeen konserni toimii yhdellä maantieteellisellä alueella, joka on Suomi.

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

milj. €	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Liikevaihto alueittain</b>		
Suomi	304,1	287,1
Venäjä	-	1,3
<b>Yhteensä</b>	<b>304,1</b>	<b>288,4</b>

#### Pitkäaikaiset varat alueittain

SATOn pitkäaikaiset varat sijaitsevat Suomessa.

### 4. MYYTYJEN SIOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

milj. €	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot / -tappiot</b>		
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	5,3	0,4
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-4,6	-19,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7</b>	<b>-18,7</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.

SATO sai 14.4.2023 päätökseen Venäjän liiketoiminnan myynnin. Venäjän liiketoimintaan liittyvät muuntoerot on esitetty omalla rivillään.

Yhteenvedo merkittävimmistä investoinneista ja realisoinneista on esitetty liitetiedossa 13. Sijoituskiinteistöt.

milj. €	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Tuotot sijoitusasuntojen myynnistä</b>		
Sijoitusasuntojen myyntituotot	2,4	58,9
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-1,9	-69,7
Muuntoerot	-	-6,3
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5</b>	<b>-17,1</b>

milj. €	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Tuotot maa-alueiden myynnistä</b>		
Maa-alueiden myyntituotot	4,4	0,5
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-4,2	-2,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2</b>	<b>-1,6</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7</b>	<b>-18,7</b>

### 5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

milj. €	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>		
Uudisasuntojen myyntituotot	0,7	0,4
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-0,8	-1,4
Muut tuotot	0,6	1,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>

milj. €	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Liiketoiminnan muut kulut</b>		
Luottotappiot, kaudella kuluksi kirjattu määrä	-4,3	-2,8
Jälkiperintätuotot	1,1	1,5
Muut kulut	0,2	-1,7
<b>Yhteensä</b>	<b>-2,9</b>	<b>-3,0</b>

**6. TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT**

milj. €	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat	18,0	18,0
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt	3,0	3,4
Muut henkilösivukulut	0,5	0,7
<b>Yhteensä</b>	<b>21,4</b>	<b>22,1</b>

Tiedot johdon työsuhde-etuuksista esitetään liitetiedossa 32. Lähipiiritapahtumat. Keskimäärin konsernin henkilökunta tilikaudella on ollut 315 henkilöä (333).

**7. TILINTARKASTAJIEN PALKKIOT**

milj. €	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Tilintarkastajien palkkiot</b>		
Tilintarkastus	0,2	0,2
Muut tilintarkastukseen liittyvät toimeksiannot	0,1	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>

Tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy.

Tilintarkastukseen katsotaan kuuluvat palkkiot, jotka koskevat konsernitiilinpäätöksen 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.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Poistot ja arvonalentumiset hyödykeryhmittäin</b>			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14	1,1	1,1
Aineettomat hyödykkeet	15	2,1	1,8
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	16	1,3	1,1
<b>Yhteensä</b>		<b>4,5</b>	<b>4,1</b>

**9. TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISMENOT**

Tutkimus- ja kehittämismenoja on kirjattu tilikaudella 0,6 milj. € (0,5) tuloslaskelmaan ja kehittämismenoja on aktivoitu taseeseen 1,6 milj. € (1,9).

**10. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT**

milj. €	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Rahoitustuotot</b>		
Korkotuotot lainoista	6,4	2,3
Korkotuotot johdannaisista	16,6	14,2
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0,0	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos tulosvaikutteisesti kirjatusta rahoitusvaroista	-	1,2
Muut rahoitustuotot	5,8	-
<b>Yhteensä</b>	<b>28,9</b>	<b>17,7</b>

milj. €	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Rahoituskulut</b>		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatusta rahoitusveloista	-90,8	-73,7
Korkokulut johdannaisista	-5,9	-5,2
Korkokulut vuokrasopimusveloista*	-3,5	-3,3
Valuuttakurssitappiot	0,0	-0,1
Käyvän arvon muutos tulosvaikutteisesti kirjatusta rahoitusveloista	-0,4	-
Muut rahoituskulut	-8,4	-7,5
<b>Yhteensä</b>	<b>-109,0</b>	<b>-89,8</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut, netto</b>	<b>-80,1</b>	<b>-72,2</b>

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

**11. TULOVEROT**

milj. €	Liite	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:</b>			
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		13,5	15,5
Edellisten tilikausien verot		0,0	0,1
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	21	7,8	-47,5
<b>Yhteensä</b>		<b>21,3</b>	<b>-31,9</b>

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

milj. €	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>105,4</b>	<b>-185,8</b>
<b>Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla</b>	<b>21,1</b>	<b>-37,2</b>
Verotuksessa vähennyskeltottomat kulut ja verovapaat tulot	-0,1	1,3
Laskennallisten verosaamisten arvostus	-	3,0
Verot aiemmilta tilikausilta	0,0	0,1
Muut erät	0,2	0,9
<b>Oikaisut yhteensä</b>	<b>0,2</b>	<b>5,2</b>
<b>Verot tuloslaskelmassa</b>	<b>21,3</b>	<b>-31,9</b>
Efektiivinen verokanta, %	20,2	17,2

**12. OSAKEKOHTAINEN TULOS**

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana. SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2024 oli 85 062 444 (56 783 067). SATO Oyj:n hallussa oli tilinpäätöshetkellä 166 000 omaa osaketta (166 000).

	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Emoyhtiön omistajille jakautuva tilikauden tulos, milj. €	84,1	-153,9
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, milj. kpl	81,1	56,6
<b>Osakekohtainen tulos, €</b>		
Laimentamaton	1,04	-2,72
Laimennettu	1,04	-2,72

**13. SIOJITUSKIINTEISTÖT**

milj. €	Liite	2024	2023
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.</b>			
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt		36,1	0,0
Lisäinvestoinnit		40,4	151,7
Myydyt sijoituskiinteistöt		-7,5	-70,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	33	1,3	1,8
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä		0,5	2,9
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta*		12,0	-249,3
Valuuttakurssierot, ei tulosvaikutteiset		-	1,7
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	16	3,0	2,9
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.</b>		<b>4 971,4</b>	<b>4 885,7</b>

\* Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältävät valuuttakurssivoittoja ja -tappioita 0,0 milj. € (0,1).

**Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat kauden aikana:**

30.11.2020 tehtyyn esisopimukseen perustuen SATO Oyj ja Senaatti-kiinteistöt allekirjoittivat 7.3.2024 lopullisen kiinteistökaupan tulevasta asuinrakennusten korttelialueen hankinnasta Helsingin Viikissä. Korttelialuetta koskeva asemakaava vahvistui 1.2.2024. Maakaarenkuja 2:ssa sijaitsevalla tontilla on asuinrakennusoikeutta noin 300–350 uudelle asunnolle.

**Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen realisoinnit kauden aikana:**

30.4.2024 SATO toteutti Hartela Etelä-Suomi Oy:n ja Hartela Länsi-Suomi Oy:n kanssa tonttikaupan, jonka myötä SATO myi Hartelalle yhteensä kolme tonttia, joista kaksi sijaitsee Kirkkonummella ja yksi Turussa. 13.6.2024 SATO allekirjoitti esisopimuksen VRP Rakennuspalvelut Oy:n kanssa. Esisopimuksen toteutumisen myötä SATO tulee tulevina vuosina myymään VRP Rakennuspalvelut Oy:lle vaihteittain kolme tonttia, joista kaksi sijaitsee Espoossa ja yksi Helsingissä.

29.8.2024 SATO toteutti tonttinvaihtokaupan, jossa Helsingin kaupungille myytiin noin 1 796 m<sup>2</sup> suuruinen vuokraoikeusalue Helsingin Myllypurosta. SATO puolestaan osti Helsingin kaupungilta kaksi asuinkeuhkotonttia samasta korttelista, jossa sijaitsee ennestään kaksi SATOn asuinkäytössä olevaa kerrostaloa. Ostettujen tonttien uusi asemakaava mahdollistaa tulevina vuosina noin 200 uuden asunnon sekä pysäköintilaitoksen rakentamisen nykyisten 54 asunnon tilalle.

15.11.2024 SATO allekirjoitti kiinteistökaupan esisopimuksen JM Suomi Oy:n kanssa SATOn kehittämästä asuinkeuhkotontista Helsingin Lauttasaaressa. Esisopimuksen perusteella SATO tulee myymään kyseisen kiinteistön JM Suomi Oy:lle tammikuussa 2025.

**Sijoituskiinteistöjen arvostuseriaatteen**

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 86,3 % 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, 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 sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksessä soveltamista arviointimethodista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Osana arviointia ulkopuolinen arvioitsija kiertää läpi jokaisen SATOn sijoituskohteen kolmen vuoden aikana. Arvonmäärityksessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy konsernin johtoryhmä. Kvartaalien aikana tapahtuneet arvomuutokset analysoidaan kvartaalin arvonmäärityksen yhteydessä. Käyvän arvon muutokset ja arvonmäärityksen tulos raportoidaan konsernin johtoryhmälle ja hallitukselle.

Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenuon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Ne arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikuttavasti 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 hankintamenuon tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jollei niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä. SATOn käyttämät arvostusmenetelmät omistetuille sijoituskiinteistöille ovat tuottoarvomenetelmä ja hankintamenu eli tasearvo.

SATOn käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät asuin- ja vuokratuotantukohteita. 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 tuottoarvomenetelmästä ja inflaatioennusteesta. Tuottoarvomenetelmän määrittely perustuu kohteiden sijaintiin, ikään ja tekniseen kuntoon.

Ulkopuolinen asiantuntija (JLL) on antanut SATOn 31.12.2024 arvonmäärityksestä lausunnon, ja arvioinnin piirissä olleiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo konsernitilinpäätöksessä vastaa tätä lausuntoa.

Seuraavassa taulukossa on esitetty tuottoarvomenetelmällä arvostettujen sijoituskiinteistöjen keskeiset syöttötiedot 31.12.2024.

	Keskimäärin
Tuottovaatimus, %	4,3
Pitkän aikavälin taloudellinen vuokrausaste, %	98,0
Hoitokulut, euroa/m <sup>2</sup> /kk	4,9
Hoitokulujen kasvuoletus, %	2,3
Markkinavuokrien kasvuoletus, %	2,3
Inflaatio-oletus, %	1,8

### Hankintamenu

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

milj. €	Liite	31.12.2024	31.12.2023
<b>Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan</b>			
Tuottoarvo		4 636,7	4 563,9
Tasearvo		278,0	267,1
<b>Omistettujen sijoituskiinteistöt yhteensä</b>		<b>4 914,7</b>	<b>4 831,0</b>
Käyttöoikeuskiinteistöt	16	56,7	54,7
<b>Sijoituskiinteistöt yhteensä</b>		<b>4 971,4</b>	<b>4 885,7</b>

### Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyyshanlyysi, tuottoarvokohteet

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

Muutos %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Tuottovaatimus, milj. €	473,4	224,2		-202,8	-387,0
Vuokratuotot, milj. €	-505,4	-252,7		252,7	505,4
<b>Muutos %-yksikköä</b>					
Taloudellinen vuokrausaste, milj. €		-60,6		60,6	

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****2024**

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

**2023**

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

**15. AINEETTOMAT KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET****2024**

milj. €	Liite	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.		0,0	19,0	19,0
Lisäykset		-	1,6	1,6
Vähennykset		-	-	-
Siirrot erien välillä		-	-	-
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		<b>0,0</b>	<b>20,6</b>	<b>20,6</b>
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>		<b>0,0</b>	<b>11,8</b>	<b>11,8</b>
Vähennysten kertyneet poistot		-	-	-
Tilikauden poistot	8	-	2,1	2,1
Siirrot erien välillä		-	-	-
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>		<b>0,0</b>	<b>13,9</b>	<b>13,9</b>
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>		<b>0,0</b>	<b>7,2</b>	<b>7,2</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		<b>0,0</b>	<b>6,7</b>	<b>6,7</b>

**2023**

milj. €	Liite	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.		0,0	17,2	17,2
Lisäykset		-	1,9	1,9
Vähennykset		-	-0,1	-0,1
Siirrot erien välillä		-	0,0	0,0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		<b>0,0</b>	<b>19,0</b>	<b>19,0</b>
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.</b>		<b>0,0</b>	<b>10,1</b>	<b>10,1</b>
Vähennysten kertyneet poistot		-	-	-
Tilikauden poistot	8	-	1,8	1,8
Siirrot erien välillä		-	-0,1	-0,1
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.</b>		<b>0,0</b>	<b>11,8</b>	<b>11,8</b>
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>		<b>0,0</b>	<b>7,1</b>	<b>7,1</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		<b>0,0</b>	<b>7,2</b>	<b>7,2</b>

**16. VUOKRASOPIMUKSET****Käyttöoikeusomaisuuserät  
2024**

milj. €	Liite	Käyttöoikeus- kiinteistöt*	Muut käyttöoikeus- omaisuuserät, toimitilat	Muut käyttöoikeus- omaisuuserät, autot	Yhteensä
Kirjanpitoarvo 1.1.		54,7	4,2	-	58,9
Lisäykset		-	-	0,9	0,9
Vähennykset		-0,1	-	-	-0,1
Sopimuskannan uudelleenarvostus		3,0	0,2	0,0	3,2
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	13	-0,9	-	-	-0,9
Tilikauden poistot	8	-	-1,2	-0,1	-1,3
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		<b>56,7</b>	<b>3,2</b>	<b>0,9</b>	<b>60,8</b>

**2023**

milj. €	Liite	Käyttöoikeus- kiinteistöt*	Muut käyttöoikeus- omaisuuserät, toimitilat	Muut käyttöoikeus- omaisuuserät, autot	Yhteensä
Kirjanpitoarvo 1.1.		52,6	4,9	-	57,5
Lisäykset		-	-	-	-
Vähennykset		-	-	-	-
Sopimuskannan uudelleenarvostus		2,9	0,5	-	3,4
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	13	-0,8	-	-	-0,8
Tilikauden poistot	8	-	-1,1	-	-1,1
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		<b>54,7</b>	<b>4,2</b>	<b>-</b>	<b>58,9</b>

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

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

Käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät maanvuokrasopimuksia, jotka liittyvät asuin- ja liiketoimintatilojen vuokraukseen maan-alueisiin. Konsernin maanvuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva vuokra-aika kauden lopussa oli 16,8 vuotta (16,9). Niistä maksettavat vuokrat ovat indeksidonnaisia. Muut käyttöoikeusomaisuuserät sisältävät SATOn omassa käytössä olevien tilojen vuokrasopimuksia sekä autojen leasingopimuksia. Kaikki SATOn toimitiloja koskevat vuokrasopimukset erääntyvät alle kymmenen vuoden kuluessa ja niistä maksettavat vuokrat ovat indeksidonnaisia. Kaikki SATOn autoja koskevat leasingopimukset erääntyvät alle viiden vuoden kuluessa.

Konserni on kirjannut tilikaudella myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kuluihin 0,2 milj. € (0,1) lyhytaikaisista vuokrasopimuksista johtuvia vuokratuloja. Konsernin kassaperusteisesti maksamat vuokrat olivat kauden aikana yhteensä 5,9 milj. € (5,4).

**Vuokrasopimusvelat**

milj. €	31.12.2024	31.12.2023
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Maanvuokrasopimuksista	52,7	50,9
Muista vuokrasopimuksista, toimitilat	2,3	3,3
Muista vuokrasopimuksista, autot	0,7	-
<b>Yhteensä</b>	<b>55,7</b>	<b>54,2</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Maanvuokrasopimuksista	4,3	4,0
Muista vuokrasopimuksista, toimitilat	1,2	1,2
Muista vuokrasopimuksista, autot	0,2	-
<b>Yhteensä</b>	<b>5,8</b>	<b>5,3</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>61,5</b>	<b>59,5</b>

**17. OSUDET MUISSA YHTEISÖISSÄ****Konsernin rakenne**

SATOLla on 11 (13) 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 35.

**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 tilikausina 2024 tai 2023.

**18. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN ARVOT LUOKITTAIN****31.12.2024**

milj. €	Liite	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	Jaksotettu hankintameno	Tasearvot yhteensä	Käyvät arvot hierarkiatasoin		
						Taso 1	Taso 2	Taso 3
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>								
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	19	1,0	-	-	1,0	-	1,0	-
Johdannaissaamiset	26	14,4	0,8	-	15,2	-	15,2	-
<b>Yhteensä</b>		<b>15,4</b>	<b>0,8</b>	<b>-</b>	<b>16,2</b>			
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>								
Myyntisaamiset	22	-	-	6,2	6,2	-	6,2	-
Johdannaissaamiset	26	0,6	-	-	0,6	-	0,6	-
Rahavarat	23	-	-	31,3	31,3	-	31,3	-
<b>Yhteensä</b>		<b>0,6</b>	<b>-</b>	<b>37,5</b>	<b>38,1</b>			
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>								
Joukkovelkakirjalainat	25	-	-	571,8	571,8	546,8	-	-
Muut lainat	25	-	-	1 137,2	1 137,2	-	1 143,7	-
Johdannaisvelat	26	0,6	-	-	0,6	-	0,6	-
<b>Yhteensä</b>		<b>0,6</b>	<b>-</b>	<b>1 709,0</b>	<b>1 709,6</b>			
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>								
Joukkovelkakirjalainat	25	-	-	-	-	-	-	-
Muut lainat	25	-	-	261,1	261,1	-	261,1	-
Johdannaisvelat	26	-	-	-	-	-	-	-
Ostovelat	28	-	-	7,8	7,8	-	7,8	-
<b>Yhteensä</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>268,9</b>	<b>268,9</b>			

**31.12.2023**

milj. €	Liite	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti	Jaksotettu hankintameno	Tasearvot yhteensä	Käyvät arvot hierarkiatasoin		
						Taso 1	Taso 2	Taso 3
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>								
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	19	1,0	-	-	1,0	-	1,0	-
Johdannaissaamiset	26	21,8	1,2	-	23,0	-	23,0	-
<b>Yhteensä</b>		<b>22,8</b>	<b>1,2</b>	<b>-</b>	<b>24,1</b>			
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>								
Myyntisaamiset	22	-	-	6,3	6,3	-	6,3	-
Johdannaissaamiset	26	0,4	-	-	0,4	-	0,4	-
Rahavarat	23	-	-	7,0	7,0	-	7,0	-
<b>Yhteensä</b>		<b>0,4</b>	<b>-</b>	<b>13,3</b>	<b>13,7</b>			
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>								
Joukkovelkakirjalainat	25	-	-	398,6	398,6	341,2	-	-
Muut lainat	25	-	-	1 117,7	1 117,7	-	1 119,6	-
Johdannaisvelat	26	0,1	-	-	0,1	-	0,1	-
<b>Yhteensä</b>		<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>1 516,3</b>	<b>1 516,4</b>			
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>								
Joukkovelkakirjalainat	25	-	-	350,0	350,0	343,0	-	-
Muut lainat	25	-	-	292,9	292,9	-	292,9	-
Johdannaisvelat	26	-	-	-	-	-	-	-
Ostovelat	28	-	-	4,4	4,4	-	4,4	-
<b>Yhteensä</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>647,4</b>	<b>647,4</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. €	31.12.2024	31.12.2023
<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. €	31.12.2024	31.12.2023
<b>Pitkäaikaiset saamiset</b>		
Muut pitkäaikaiset saamiset	2,6	3,1
<b>Yhteensä</b>	<b>2,6</b>	<b>3,1</b>

**21. LASKENNALLISTEN VEROJEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA****2024**

milj. €	1.1.	Muut oikaisu	Tulos-vaikutteisesti kirjatut	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	Ostetut / myydyt tytäryhtiöt	31.12.
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>						
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	0,4	-	0,3	0,1	-	0,9
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	10,1	-	-4,1	-	-	6,0
<b>Yhteensä</b>	<b>10,5</b>	<b>-</b>	<b>-3,8</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>6,9</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>						
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	326,8	-	7,7	-	-	334,5
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	5,5	-	0,8	-1,5	-	4,8
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	32,3	-	-4,5	-	-	27,8
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	0,0	-	-	-	-	0,0
Kohdistetuista hankintamenoista	1,6	-	-	-	-	1,6
<b>Yhteensä</b>	<b>366,1</b>	<b>-</b>	<b>4,1</b>	<b>-1,5</b>	<b>-</b>	<b>368,8</b>

**2023**

milj. €	1.1.	Muut oikaisu	Tulos-vaikutteisesti kirjatut	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	Ostetut / myydyt tytäryhtiöt	31.12.
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>						
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	0,4	-	0,1	0,0	-	0,4
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	5,6	0,0	4,5	-	-	10,1
<b>Yhteensä</b>	<b>6,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>10,5</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>						
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	366,1	-0,8	-41,6	-0,2	3,2	326,8
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	8,8	-	0,0	-3,3	-	5,5
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	36,6	-	-4,3	-	-	32,3
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	0,0	-	-	-	-	0,0
Kohdistetuista hankintamenoista	1,6	-	-	-	-	1,6
<b>Yhteensä</b>	<b>413,1</b>	<b>-0,8</b>	<b>-46,0</b>	<b>-3,5</b>	<b>3,2</b>	<b>366,1</b>

**22. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET**

milj. €	Liite	31.12.2024	31.12.2023
<b>Myyntisaamiset ja muut saamiset</b>			
Myyntisaamiset	18	6,2	6,3
Siirtosaamiset		5,7	119,8
Muut saamiset		3,5	3,0
<b>Yhteensä</b>		<b>15,4</b>	<b>129,1</b>

**31.12.2024**

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

**31.12.2023**

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

milj. €	Liite	31.12.2024	31.12.2023
<b>Siirtosaamisten erittely</b>			
Osakeantisaamiset	24	-	113,0
Vuokraustoiminta		0,3	1,0
Rakennuttamistoiminta		0,0	0,0
Ennakkomaksut		0,7	0,7
Korkosaamiset		4,0	4,7
Johdannaissaamiset	26	0,6	0,4
Muut siirtosaamiset		0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>		<b>5,7</b>	<b>119,8</b>

**23. RAHAVARAT**

milj. €	Liite	31.12.2024	31.12.2023
Rahavarat	18	31,3	7,0
<b>Yhteensä</b>		<b>31,3</b>	<b>7,0</b>

Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista. Tilinpäätöshetkellä yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat olivat 0,1 milj. € (1,6).

## 24. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

milj. €	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus ovat:</b>		
Osinko 0,00 (0,00) euroa/osake	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

SATO ei maksanut pääomanpalautusta 2024 tai 2023.

### Oman pääoman rahastojen kuvaus:

#### Osakkeet

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2024 oli 4 442 192 euroa, joka oli täysin maksettu, jakautuen 85 062 444 osakkeeseen. Yhtiön hallussa oli raportointihetkellä 166 000 omaa osaketta. SATOlla on yksi osakesarja, jonka kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Vuoden 2023 lopussa käynnistetty osakeanti päättyi helmikuussa, ja SATO sai annista noin 200 miljoonan euron bruttovarat. Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi osakeannin myötä 28 279 377 osakkeella 56 783 067 osakkeesta 85 062 444 osakkeeseen.

Yhtiökokous valtuutti 21.3.2024 hallituksen päättämään osakeannista. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 8 517 460 osaketta. Valtuus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2025 asti, ja se kumooa ylimääräisen yhtiökokouksen 11.12.2023 antaman valtuutuksen. Hallitus ei ole valtuutuksen nojalla päättänyt osakeannista 31.12.2024 mennessä.

#### 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 31.12.2024 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,00 euroa/osake (0,00).

### Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

SATOn kertyneisiin voittovaroihin tilinpäätöspäivänä, yhteensä 2 225,2 milj. € (2 141,0), sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvien voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 158,2 milj. € (134,4). Lukuun sisältyy osuus käyvän arvon tulosvaikutteisesta muutoksesta. Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyysäännösten tuotontuloutusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton.

### Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoite on tukea yhtiön kasvatavoitteita 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 51,4 % (47,9). Yhtiön hallitus seuraa ja arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti.

Osaan yhtiön rahoitusveloista kohdistuu pääomarakenteeseen ja kannattavuuteen liittyviä kovenanttiehtoja (katso liitetieto 29). Yhtiön pääomarakenne ja kannattavuus täyttivät asetetut ehdot raportointikaudella.

**25. KOROLLISET VELAT**

milj. €	31.12.2024	31.12.2023
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Joukkovelkakirjalainat	571,8	398,6
Pankkilainat	1 043,3	1 013,2
Korkotukilainat	77,2	83,4
Aravalainat	16,7	21,2
<b>Yhteensä</b>	<b>1 709,0</b>	<b>1 516,3</b>
<b>milj. €</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Joukkovelkakirjalainat	-	350,0
Pankkilainat	226,7	207,4
Korkotukilainat	6,2	6,2
Aravalainat	4,3	4,4
Yritystodistukset	23,9	74,9
<b>Yhteensä</b>	<b>261,1</b>	<b>642,9</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>1 970,1</b>	<b>2 159,2</b>

Tilikaudella nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta yhteensä 800,0 milj. € (255,0). Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskikorko oli 3,7 % (3,4) ja keskimaturiteetti 3,8 vuotta (2,8).

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400,0 milj. € (400,0), josta oli raportointihetkellä käyttämättä 375,0 milj. € (324,0), sitovia luottolimiittejä 600,0 milj. € (600,0), joista oli raportointihetkellä käyttämättä 600,0 milj. € (430,0), sekä ei-sitova luottolimiitti 5,0 milj. € (5,0), josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5,0 milj. € (5,0).

Joukkovelkakirjalainoihin sisältyvät SATO Oyj:n seuraavat liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat: 300,0 milj. € reaali- ja vuorokaudeton joukkovelkakirjalaina, jonka kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 1,375 % ja erääntymispäivä 24.2.2028 sekä 300,0 milj. € reaali- ja vuorokaudeton joukkovelkakirjalaina, jonka kiinteä vuotuinen kuponnikorko on 2,450 % ja erääntymispäivä 12.6.2030. Lainat ovat listattu Irlannin pörssiin ja niillä on julkinen Standard & Poor'sin BBB -luottoluokitus.

**26. JOHDANNAISET****Johdannaisopimusten käyvät arvot**

milj. €	Positiivinen	Negatiivinen	31.12.2024 Netto	Positiivinen	Negatiivinen	31.12.2023 Netto
<b>Pitkäaikaiset</b>						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	14,4	-0,6	13,8	21,8	-0,1	21,7
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	0,8	-	0,8	1,2	-	1,2
<b>Yhteensä</b>	<b>15,2</b>	<b>-0,6</b>	<b>14,6</b>	<b>23,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>22,9</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	0,6	-	0,6	0,4	-	0,4
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa	-	-	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6</b>	<b>-</b>	<b>0,6</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>15,8</b>	<b>-0,6</b>	<b>15,2</b>	<b>23,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>23,3</b>
<b>milj. €</b>				<b>31.12.2024</b>		<b>31.12.2023</b>
<b>Johdannaisopimusten nimellisarvot</b>						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus				408,0		430,3
Koronvaihtosopimukset, ei suojauslaskennassa				50,0		50,0
<b>Yhteensä</b>				<b>458,0</b>		<b>480,3</b>

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvomuutosrahastoon -6,2 milj. € (-13,4). 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. € (0,0). Korkosuojaus erääntyvät pääosin 1-10 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaisopimuksiin sovelletaan vastapuolitain netotussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä tilikaudella tai vertailukaudella.

**27. VARAUKSET**

milj. €	2024	2023
<b>Reklamaatiokuluvaraus 1.1.</b>	2,0	2,0
Varausten lisäykset	0,0	0,2
Käytetyt varaukset	0,0	-0,2
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,1	-0,1
<b>Reklamaatiokuluvaraus 31.12.</b>	1,9	2,0
<b>milj. €</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Pitkäaikaiset varaukset	1,4	1,5
Lyhytaikaiset varaukset	0,5	0,5
<b>Yhteensä</b>	1,9	2,0

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennuttamistoimintaan liittyvät takuu- ja reklamaatiovaraukset sekä takuuajan jälkeisen ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemuseräisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa raportointipäivästä. SATOlla ei ole muita varauksia 31.12.2024.

**28. OSTOVELAT JA MUUT VELAT**

milj. €	Liite	31.12.2024	31.12.2023
<b>Ostovelat ja muut velat</b>			
Saadut ennakot		8,3	8,9
Ostovelat	18	7,8	4,4
Muut velat		1,4	1,6
Siirtovelat		36,6	43,7
<b>Yhteensä</b>		54,0	58,6
<b>milj. €</b>		<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Siirtovelkojen olennaiset erät</b>			
Palkat sosiaalikuuluineen		5,6	5,2
Korot		16,4	16,4
Rakennuttamistoiminta		2,6	2,8
Vuokraustoiminta		9,6	13,2
Muut kuluvaraukset		2,4	5,6
Muut		0,1	0,4
<b>Yhteensä</b>		36,6	43,7

## 29. 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 markkinaehtoisiin 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 63,0 % (66,3) pois lukien lyhytaikaiset velat. Velkasalkun keskimaturiteetti oli 3,8 vuotta (2,8).

SATO suojautuu korkojohdannaisilla pitkäaikaisten lainojen tulevien korkovirtojen muutoksia vastaan. Valtaosaan johdannaisista sovelletaan IFRS 9 -standardin mukaista rahavirran suojauslaskentaa. Suojauksiin ei liity tehottomuutta, sillä koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit kuin suojauskohteilla. Markkinakorkojen muutosten vaikutusta nettorahoituskuluihin tarkastellaan taulukossa "herkkyysanalyysi, korkoriski". Johdannaissopimukset, joiden osalta suojauslaskennan soveltamisedellytykset eivät täyty, tai SATO on päättänyt olla soveltamatta suojauslaskentaa, luetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai -velkoihin.

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

Aravarahoitetuissa kohteissa käytetään omakustannusperusteista vuokranmääritystä, jonka myötä mahdollinen korkoriski siirretään vuokriin. Aravalainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutokseen. Tilikauden korko määräytyy edeltävän tilikauden aikana, jolloin tulevan tilikauden 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

Tällä hetkellä SATOlla ei ole liiketoimintaan liittyviä valuuttariskejä eikä ulkomaan valuutassa nostettuja lainoja.

### Hintariski

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

### Luottoriski

SATOlla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. SATOn myyntisaamiset koostuvat pääasiassa vuokraamisista. SATOlla on yli 24 000 vuokrasopimusta, jolloin yksittäiseen vuokraatavaan sisältyvä luottoriski on merkityksetön. Vakuuksien käyttö vuokrasopimuksissa vähentää vuokraataviin liittyvää riskiä. Vuokraamisista toteutuneet luottotappiot ovat vastanneet keskimäärin 1,0 % (0,9) vuokratuotoista. Lisäksi konsernin rahoitustoimintaan, kuten rahavarojen sijoittamiseen ja johdannaissopimuksiin, liittyy vastapuoliriski, jota hallitaan huolellisella vastapuolten valinnalla sekä hajuttamalla 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, 600,0 milj. € (600,0), sekä ei-sitovalla luottolimiitillä, 5,0 milj. € (5,0). Tilinpäätöshetkellä yritystodistuksia oli laskettuna liikkeelle nimellisarvoltaan 25,0 milj. € (76,0). Luottolimiittejä oli tilinpäätöshetkellä käytössä 0,0 milj. € (170,0). Maksuvalmiuden hallinnassa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

Standard & Poor's on myöntänyt SATOille BBB-luottoluokituksen vakain 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 %, korkokatekertoimen yli 1,8 ja vapaan omaisuuden määrä vakuudettomista veloista yli 150,0 %. Tilinpäätöshetkellä vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä oli 73,0 % (87,7), luototusaste oli 38,6 % (42,4), vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta 12,1 % (6,2), korkokatekerroin 2,2 (2,9) sekä vapaan omaisuuden määrä vakuudettomista veloista 264,9 % (241,2).

**Herkkyysanalyysi, korkoriski**

milj. €	31.12.2024				31.12.2023			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	1,0 %	-1,0 %	1,0 %	-1,0 %	1,0 %	-1,0 %	1,0 %	-1,0 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-8,3	8,3	-	-	-9,5	9,5	-	-
Koronvaihtosopimukset	2,4	-2,4	11,4	-12,3	2,6	-2,6	13,0	-14,1
<b>Vaikutus yhteensä</b>	<b>-5,9</b>	<b>5,9</b>	<b>11,4</b>	<b>-12,3</b>	<b>-6,9</b>	<b>7,0</b>	<b>13,0</b>	<b>-14,1</b>

**Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma****31.12.2024**

milj. €	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	Yhteensä
<b>Rahoitusvelat</b>						
Markkinaehtoiset lainat	-312,3	-1 272,4	-412,2	-152,4	-5,8	-2 155,2
Korkotukilainat	-9,2	-32,6	-45,9	-11,8	-0,6	-100,1
Aravalainat	-4,6	-13,5	-2,7	-	-	-20,8
Ostovelat	-7,8	-	-	-	-	-7,8
<b>Yhteensä</b>	<b>-334,0</b>	<b>-1 318,6</b>	<b>-460,8</b>	<b>-164,2</b>	<b>-6,4</b>	<b>-2 283,9</b>
<b>Johdannaissopimukset</b>						
Korkojohdannaiset	6,6	14,1	3,7	3,3	0,7	28,4
<b>Yhteensä</b>	<b>6,6</b>	<b>14,1</b>	<b>3,7</b>	<b>3,3</b>	<b>0,7</b>	<b>28,4</b>
<b>Vuokrasopimusvelat</b>						
Maanvuokrasopimuksista	-4,4	-17,6	-21,6	-20,4	-66,6	-130,7
Muista vuokrasopimuksista, toimitilat	-1,2	-2,5	-	-	-	-3,7
Muista vuokrasopimuksista, autot	-0,2	-0,8	-	-	-	-1,0
<b>Yhteensä</b>	<b>-5,9</b>	<b>-20,9</b>	<b>-21,6</b>	<b>-20,4</b>	<b>-66,6</b>	<b>-135,4</b>
<b>Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma yhteensä</b>	<b>-333,3</b>	<b>-1 325,3</b>	<b>-478,8</b>	<b>-181,3</b>	<b>-72,3</b>	<b>-2 391,0</b>

**31.12.2023**

milj. €	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	Yhteensä
<b>Rahoitusvelat</b>						
Markkinaehtoiset lainat	-702,3	-1 306,7	-197,7	-23,1	-8,3	-2 238,1
Korkotukilainat	-10,2	-33,4	-47,3	-18,1	-1,1	-110,0
Aravalainat	-4,6	-17,0	-3,3	-0,1	-	-25,0
Ostovelat	-4,4	-	-	-	-	-4,4
<b>Yhteensä</b>	<b>-721,5</b>	<b>-1 357,1</b>	<b>-248,3</b>	<b>-41,3</b>	<b>-9,4</b>	<b>-2 377,5</b>
<b>Johdannaissopimukset</b>						
Korkojohdannaiset	11,4	20,9	8,1	4,2	1,7	46,3
<b>Yhteensä</b>	<b>11,4</b>	<b>20,9</b>	<b>8,1</b>	<b>4,2</b>	<b>1,7</b>	<b>46,3</b>
<b>Vuokrasopimusvelat</b>						
Maanvuokrasopimuksista	-4,2	-16,6	-20,5	-19,7	-68,7	-129,7
Muista vuokrasopimuksista, toimitilat	-1,3	-3,5	-	-	-	-4,8
Muista vuokrasopimuksista, autot	-	-	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-5,4</b>	<b>-20,1</b>	<b>-20,5</b>	<b>-19,7</b>	<b>-68,7</b>	<b>-134,5</b>
<b>Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma yhteensä</b>	<b>-715,5</b>	<b>-1 356,3</b>	<b>-260,6</b>	<b>-56,8</b>	<b>-76,4</b>	<b>-2 465,7</b>

Taulukot edustavat sopimusperusteisia kassavirtoja, sisältäen korkomaksut.

**30. RAHAVIRTUALASKELMAN LIITETIEDOT**

milj. €	Liite	31.12.2024	31.12.2023
<b>Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa</b>			
Poistot ja arvonalentumiset	8	4,5	4,1
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	13	-12,0	249,3
Varausten muutos	27	-0,1	0,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta		0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>		<b>-7,6</b>	<b>253,3</b>
<b>milj. €</b>		<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Korollisten velkojen muutokset kauden aikana</b>			
<b>Korolliset velat 1.1.</b>		<b>2 159,2</b>	<b>2 145,7</b>
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä		-196,0	12,9
Ei-rahamääräiset muutokset:			
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä		3,8	2,3
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut		3,1	-1,6
<b>Korolliset velat 31.12.</b>		<b>1 970,1</b>	<b>2 159,2</b>

**31. VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT**

milj. €	31.12.2024	31.12.2023
<b>Lainavakuudet</b>		
Vakuudelliset velat	604,5	313,1
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	1 365,2	625,8
<b>Takaussitoumukset muiden puolesta</b>		
Rs-takaukset	1,9	1,9
<b>Muut vakuudet</b>		
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	7,2	7,1
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	0,4	1,1
<b>Sitovat hankintasopimukset</b>		
Sijoitusasuntojen hankinnoista	1,3	16,2
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	0,2	0,6
Esisopimukset kehityshankkeista, joissa kaava- tai muu ehto	41,1	74,4

### 32. 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 2024 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 Balderiltä 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. €	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Laajennetun johtoryhmän työsuhte-etuuksien henkilöstömenot</b>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	1,8	2,1
<b>Yhteensä</b>	<b>1,8</b>	<b>2,1</b>

tuhat €	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot</b>		
Toimitusjohtaja	329,9	369,1
Erik Selin	45,0	44,8
Esa Lager	29,5	29,7
Tarja Pääkkönen	26,5	26,7
Timo Stenius	25,5	25,7
Johannus (Hans) Spikker (21.3.2024 asti)	7,2	25,7
Ming Eng (alkaen 21.3.2024)	18,2	-
Sharam Rahi	25,0	24,7
<b>Yhteensä</b>	<b>506,9</b>	<b>546,3</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.

### 33. VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

	Liite	31.12.2024	31.12.2023
Kauden aikana aktivoidut vieraan pääoman menot, milj. €	13	1,3	1,8
Aktivointikorkokanta, %		3,7	2,0

### 34. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei olennaisia tapahtumia tilikauden päättymisen jälkeen.

**35. KONSERNIN JA EMOYHTIÖN OMISTAMAT TYTÄRYRITYKSET**

31.12.2024	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-Palvelut Oy	100,0	100,0
Sato-Pysäköinti Oy	100,0	100,0
SATOkoti Oy	100,0	100,0
SATOkoti 23 Oy	100,0	100,0
SATOkoti 24 Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 24 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 osakkuusyrittäksissä</b>		
SV-Asunnot Oy	50,0	50,0
<b>Muut osakkeet</b>		
Asunto Oy Kirkkonummen Sarvvikintie 4	100,0	18,3
Keskus-Sato Oy	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Aallonrivi	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Sarvikinportti	60,0	6,8
Kiinteistö Oy Kunnankero	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Outakessa	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Sato-Kartano	100,0	100,0
<b>Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt</b>		
<b>Sato-Asunnot Oy</b>		
As Oy Espoon Suvikäytävä	29,9	29,9
As Oy Kuhakartano	0,7	0,7
As Oy Tampereen Hervantjärven Koroneiki	4,9	4,9

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
As Oy Tampereen Kuikankatu 2	9,7	9,7
As. Oy Kotipiennar	2,8	2,8
As. Oy Matinraitti 14	1,0	1,0
As. Oy Näkinkuja 2	2,5	2,5
As. Oy Näsinlaine	1,0	1,0
As. Oy Peltoluhta	1,2	1,2
As. Oy Turun Tallgreninkartano	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
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 Nostoväenkuja 1	3,8	3,8
Asunto Oy Espoon Numersinkatu 11	18,8	18,8
Asunto Oy Espoon Numersinkatu 6	15,2	15,2
Asunto Oy Espoon Omenapuu	16,0	16,0
Asunto Oy Espoon Paratiisiomena	18,3	18,3
Asunto Oy Espoon Puropuisto	58,4	58,4
Asunto Oy Espoon Rastaspuistonpolku	22,6	22,6
Asunto Oy Espoon Rastaspuistontie 8	7,3	7,3
Asunto Oy Espoon Ristinientie 22	8,2	8,2

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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	5,8
Asunto Oy Espoon Säterinkatu 10	17,4	17,4
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 Espoon Zanseninkuja 4	29,9	29,9
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 Finniläntalo	80,2	80,2
Asunto Oy Helsingin Follow	0,0	0,0
Asunto Oy Helsingin Gerbera	12,7	12,7
Asunto Oy Helsingin Graniittikallio	12,8	12,8
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

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Asunto Oy Helsingin Koralli	4,1	4,1
Asunto Oy Helsingin Koroistentie	9,4	9,4
Asunto Oy Helsingin Kultareuna 1	39,0	39,0
Asunto Oy Helsingin Kuusihovi	25,4	25,4
Asunto Oy Helsingin Kyläkirkontie 13	68,5	68,5
Asunto Oy Helsingin Köysikuja 2	9,5	9,5
Asunto Oy Helsingin Laivalahdenkaari 1	85,4	85,4
Asunto Oy Helsingin Leikopiha	9,6	9,6
Asunto Oy Helsingin Leikosaarentie 31	18,7	18,7
Asunto Oy Helsingin Leikovuori	9,1	9,1
Asunto Oy Helsingin Lönnrotinkatu 32	55,1	55,1
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	2,2	2,2
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 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
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	98,0

<b>31.12.2024</b>	<b>Konsernin omistusosuus %</b>	<b>Emoyhtiön omistusosuus %</b>
Asunto Oy Helsingin Ståhlbergintie 4	93,5	93,5
Asunto Oy Helsingin Sumppari	0,9	0,9
Asunto Oy Helsingin Tapaninkulo	4,7	4,7
Asunto Oy Helsingin Tila	24,5	24,5
Asunto Oy Helsingin Topeliuksenkatu 29	4,6	4,6
Asunto Oy Helsingin Tunturinlinna	9,5	9,5
Asunto Oy Helsingin Töölön Oscar	25,3	25,3
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	6,4
Asunto Oy Helsingin Vaskiseppä	4,7	4,7
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 Iidesranta 42 Tampere	9,9	9,9
Asunto Oy Jukolanniitty	7,7	7,7
Asunto Oy Jussinhoivi	3,5	3,5
Asunto Oy Järvenpään Alhonrinne	18,4	18,4
Asunto Oy Kaarinan Katariinankallio	35,8	35,8
Asunto Oy Kaarinan Kiurunpuisto	48,1	48,1
Asunto Oy Kaarinan Kultarinta	39,8	39,8
Asunto Oy Kaarinan Mattelpiha	49,5	49,5
Asunto Oy Kaarinan Verkapatruuna	3,7	3,7
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

<b>31.12.2024</b>	<b>Konsernin omistusosuus %</b>	<b>Emoyhtiön omistusosuus %</b>
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
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 Pengerkatu 27	2,6	2,6
Asunto Oy Pirkkalan Vanamo	8,0	8,0
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 Raikurinne 1	1,3	1,3

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Asunto Oy Raision Tasantorni	39,3	39,3
Asunto Oy Raision Toripuisto	56,9	56,9
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	66,3	66,3
Asunto Oy Sulkapolku 6	0,4	0,4
Asunto Oy Säästökartano	0,3	0,3
Asunto Oy Taapuri	2,5	2,5
Asunto Oy Tallbergin Puistotie 1	2,0	2,0
Asunto Oy Tammitie 21	0,9	0,9
Asunto Oy Tampereen Charlotta	2,0	2,0
Asunto Oy Tampereen Haapalinnan Antintalo	66,7	66,7
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 Kyläleni	93,2	93,2
Asunto Oy Tampereen Kyyhky	11,1	11,1
Asunto Oy Tampereen Rantatie 13 E-G	44,9	44,9
Asunto Oy Tampereen Rotkonraitti 6	48,2	48,2
Asunto Oy Tampereen Siirtolapuutarhankatu 12	5,6	5,6
Asunto Oy Tampereen Strada	46,6	46,6
Asunto Oy Tampereen Waltteri	23,9	23,9
Asunto Oy Tapiolan Itäkartano, Espoo	53,6	53,6
Asunto Oy Tapiolan Tuuliniitty Espoo	6,8	6,8
Asunto Oy Tarkkampusjankatu 14	44,1	44,1
Asunto Oy Tasatuomo	1,3	1,3
Asunto Oy Terhokuja 6	11,3	11,3

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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 Föörinranta II	1,0	1,0
Asunto Oy Turun Ipnoksenrinne	6,7	6,7
Asunto Oy Turun Kivimaanrivi	6,5	6,5
Asunto Oy Turun Linnanhuippu	1,1	1,1
Asunto Oy Turun Linnanpuisto	8,8	8,8
Asunto Oy Turun Merenneito	24,7	24,7
Asunto Oy Turun Meripoika	40,8	40,8
Asunto Oy Turun Mietoistenkuja	9,4	9,4
Asunto Oy Turun Pernon Kartanonlaakso	14,5	14,5
Asunto Oy Turun Puutarhakatu 50	13,1	13,1
Asunto Oy Turun Sipimetsä	8,5	8,5
Asunto Oy Turun Unikkoniitty	39,9	39,9
Asunto Oy Turuntie 112	1,4	1,4
Asunto Oy Turuntie 63	1,6	1,6
Asunto Oy Tuusulan Naavankierto 10	11,2	11,2
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 Kortteeri	6,4	6,4
Asunto Oy Vantaan Kärjäkuja 3	19,8	19,8
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 Myyrin Tähti	6,8	6,8
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

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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 Varikonaarre	3,3	3,3
Asunto Oy Vantaan Virtakuja 4	66,2	66,2
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
Asunto Oy Vuosaaren Meripihka Helsinki	42,7	42,7
Asunto Oy Välkynkallio	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
Asunto-Oy Vantaan Herttuantie 3	35,2	35,2

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Heinjoenpolku	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Henttaan puistokatu 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Henttaan puistokatu 8	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Hopeavillakko	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Jousenkaari 5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Jousenkaari 7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Kala-Maija 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Kappelirinne 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Kaskenkaatajantie 5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Kaskivuorenuja 3	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 Magneetikatu 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

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kiinteistö Oy Espoon Niittymaantie 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Niittysillankulma 2 C-D	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Perkkankuja 3	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Porarinkatu 2 D - E	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Porarinkatu 2 F	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Puikkarinmäki	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Pyhäjärventie 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Rummunlyöjäkatu 11 D - E	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Runoratsunkatu 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
Kiinteistö Oy Espoon Soukankaari 11-13	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Espoon Soukaniementie 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 Arhotie 22	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

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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 Kangaspellontie 1-5	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Kaustisenpolku 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Keinulaudantie 7	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
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	75,0	75,0
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 Lintulahdenpuisto	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Lontoonkatu 9	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Maakaarenkuja 2A	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Maakaarenkujan Pysäköinti	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 Myllymatkantie 1	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Navigatortalo	44,7	44,7

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kiinteistö Oy Helsingin Niittaajankadun Klaava	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Nils Westermarckin kuja 18	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Näkinkuja 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Näyttelijäntie 24	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Pajamäentie 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Pajamäentie 7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Pakilantie 17	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Piispantie 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
Kiinteistö Oy Helsingin Rusthollarinkuja 2	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Sateenkaari	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Siltavoudintie 20	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Snellmaninkatu 23	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Helsingin Stenbäckinkatu 5	60,0	60,0
Kiinteistö Oy Helsingin 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 Tulisuoontie 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 Kaarenjalka 5g	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Kaarinan Auranpihat	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Kangasalan Unikkoniitty	100,0	100,0

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kiinteistö Oy Kapellimestarinparkki	9,1	9,1
Kiinteistö Oy Kauniaisten Ratapolku 6	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Keinulaudantie 7h	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	63,3
Kiinteistö Oy Mellunpuiston Tontti S 13	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Mellunpuiston Tontti S 13 Holding	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Mellunpuiston Tontti S 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Mellunpuiston Tontti S 4 Holding	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Nekalanpuisto	2,9	2,9
Kiinteistö Oy Niittykummun Huippuparkki	38,2	38,2
Kiinteistö Oy Nokian Virran Ritari	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Pellervon Pysäköinti	16,0	16,0
Kiinteistö Oy Raikukuja II	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Sammon Parkki	21,2	21,2
Kiinteistö Oy 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 Heittoniityn Parkki	56,7	56,7
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 Sisä	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tampereen Iidesranta 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

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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 Maarianportti	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Marmoririnne 2	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Metallikatu	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Pryssinkatu 13	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Ratavahdinrinne	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Rauhankatu 8	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Sato-Koto	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun 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 Eeben	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Turun Westparkin Tuija	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Tuusulan Pataljoonantie 3	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 Heparinne 4	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Hiekkaharjuntie 16	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Horsmakuja 4a	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Kaarenkunnas	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Kaarenlehmus	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Kesäniitty	100,0	100,0

31.12.2024	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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 Lincolninaukio 4	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
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 Piparminttu	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 Raudikkokuja 7	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Vantaan Rubiinikehä 1B	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

<b>31.12.2024</b>	<b>Konsernin omistusosuus %</b>	<b>Emoyhtiön omistusosuus %</b>
Kiinteistö Oy Ylöjärven Viljavainio	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 Pegasos Pysäköinti	25,1	25,1
Kiinteistö Oy Espoon Peijinkujan Pysäköinti	97,1	97,1
Kiinteistö Oy Finnoonsillan Parkki	12,0	12,0
Kiinteistö Oy Helsingin Jokiniementien Pysäköinti	78,1	78,1
Kiinteistö Oy Helsingin Käskynhaltijantien Pysäköinti	80,0	80,0
Kiinteistö Oy Mellunpuiston Pysäköinti Holding	24,0	24,0
Kiinteistö Oy Puutorin Pysäköinti	51,6	51,6
Kiinteistö Oy Runoratsun Pysäköinti	20,7	20,7
Kiinteistö Oy Skanssin Autoparkki	24,7	24,7
Kiinteistö Oy Vantaan Lincolnin aukion Pysäköinti	100,0	100,0
Kruunuvuoren Parkki Oy	76,9	76,9
<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	98,4	98,4
Asunto-osakeyhtiö Talin Estelle, Helsinki	93,5	93,5
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 24 Oy</b>		
Asunto Oy Vantaan Neulansilmä	2,2	2,2
<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

<b>31.12.2024</b>	<b>Konsernin omistusosuus %</b>	<b>Emoyhtiön omistusosuus %</b>
Asunto Oy Kirkkonummen Riihipolku	100,0	100,0
Asunto Oy Kylänpäänpelto	43,8	43,8
Asunto Oy Laakavuorentie 4	39,1	39,1
Asunto Oy Meriramsi	25,6	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 Sarvvikintie 4	100,0	81,7
Kiinteistö Oy Kirkkonummen Sarvvikinportti	60,0	46,8
Sarfvikin Vesialue Oy	60,0	41,7
Uusi Sarfvik Oy	60,0	41,7

# EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

€	Liite	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Liikevaihto	2	10 842 800,74	14 449 201,24
Liiketoiminnan muut tuotot	3	217 528,78	363 062,14
Materiaalit ja palvelut	4	-23 749,40	-58 813,60
Henkilöstökulut	5, 6, 7	-2 114 804,82	-2 084 097,60
Poistot ja arvonalentumiset	8	-3 023 526,81	-2 806 604,51
Liiketoiminnan muut kulut	9	-9 617 870,43	-22 451 282,67
<b>Liikevoitto/-tappio</b>		<b>-3 719 621,94</b>	<b>-12 588 535,00</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	10	-1 135 696,19	-7 826 552,28
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		<b>-4 855 318,13</b>	<b>-20 415 087,28</b>
Konserniavustukset	11	46 600 000,00	0,00
Tuloverot	12	-4 360 308,97	-13 115,84
<b>Tilikauden tulos</b>		<b>37 384 372,90</b>	<b>-20 428 203,12</b>

## EMOYHTIÖN TASE, FAS

€	Liite	31.12.2024	31.12.2023
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>Pysyvät vastaavat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	13	7 439 718,53	7 870 593,51
Aineelliset hyödykkeet	14	1 493 554,07	2 345 204,60
Osuudet saman konsernin yrityksissä	15	978 197 057,97	978 131 291,95
Osuudet osakkuusyriksissä	16	1 250,00	1 250,00
Muut osakkeet ja osuudet	17	955 882,53	958 404,35
<b>Yhteensä</b>		<b>988 087 463,10</b>	<b>989 306 744,41</b>

€	Liite	31.12.2024	31.12.2023
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>			
Vaihto-omaisuus	18	491 108,96	495 759,00
Pitkäaikaiset saamiset, konserniyhtiöt	19	1 325 530 163,98	1 299 744 746,72
Pitkäaikaiset saamiset, ulkopuoliset	19	22 093 332,16	410 259,90
Lyhytaikaiset saamiset, konserniyhtiöt	20	447 816 794,56	393 731 404,72
Lyhytaikaiset saamiset, ulkopuoliset	20	8 697 752,45	127 065 708,60
Rahat ja pankkisaamiset		30 197 463,62	4 302 542,85
<b>Yhteensä</b>		<b>1 834 826 615,73</b>	<b>1 825 750 421,79</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>2 822 914 078,83</b>	<b>2 815 057 166,20</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		315 913 231,74	229 026 813,17
Edellisten tilikausien voitto/tappio		376 150 906,09	396 579 109,21
Tilikauden tulos		37 384 372,90	-20 428 203,12
<b>Yhteensä</b>		<b>777 574 203,69</b>	<b>653 303 412,22</b>
<b>Vieras pääoma</b>			
Pitkäaikaiset velat, ulkopuoliset	24	1 576 299 850,81	1 345 005 554,02
Lyhytaikaiset velat, konserniyhtiöt	25	204 755 730,75	167 483 695,98
Lyhytaikaiset velat, ulkopuoliset	25	264 284 293,58	649 264 503,98
<b>Yhteensä</b>		<b>2 045 339 875,14</b>	<b>2 161 753 753,98</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>2 822 914 078,83</b>	<b>2 815 057 166,20</b>

**EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA, FAS**

€	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>		
Tilikauden tulos	37 384 372,90	-20 428 203,12
Oikaisut:		
Poistot	3 023 526,81	2 806 604,51
Rahoitustuotot (-) tai -kulut (+)	1 135 696,19	7 826 552,28
Tuloverot	4 360 308,97	13 115,84
Pysyvien vastaavien myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)	-186 420,74	11 211 349,29
Konserniavustukset	-46 600 000,00	0,00
Muut oikaisut	3 000,00	-20 480,19
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>-879 515,87</b>	<b>1 408 938,61</b>
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys (+) / lisäys (-)	-96 811,86	1 297 608,58
Vaihto-omaisuuden vähennys (+) / lisäys (-)	4 650,04	44 087,60
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-) / lisäys (+)	862 009,22	2 146 047,95
<b>Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>-109 668,47</b>	<b>4 896 682,74</b>
Maksetut korot	-88 966 635,86	-74 590 615,00
Saadut osingot	37 679,70	193 187,69
Saadut korot	106 934 464,42	73 827 385,71
Muut rahoituserät	-22 345 057,34	-12 804 539,97
Maksetut välittömät verot	6 448 656,19	-20 651 232,45
Liiketoiminnan satunnaisista eristä johtuva rahavirta	0,00	-1 082 275,43
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>1 999 438,64</b>	<b>-30 211 406,71</b>

€	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 710 926,99	-2 915 586,66
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot	252 405,87	169 229,00
Muut sijoitukset tytäryhtiöihin	-10 000,00	0,00
Investoinnit muihin sijoituksiin	-151 825,46	-81 600,25
Luovutustulot muista sijoituksista	0,00	55 196 047,10
Myönnettyt lainat	-19 251 297,74	-222 316 027,61
Lainasaamisten takaisinmaksut	12 540 000,00	6 246 815,27
Pääomanpalautus	0,00	23 243 000,00
Sijoitukset velkakirjoihin	-19 767 601,86	0,00
Saadut maksut velkakirjasijoituksista	19 767 601,86	0,00
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>-8 331 644,32</b>	<b>-140 458 123,15</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>		
Maksullinen osakeanti	199 935 195,39	0,00
Lainojen nostot	850 680 726,75	1 381 043 670,22
Lainojen takaisinmaksut	-1 028 504 679,59	-1 338 785 874,54
Lyhytaikaisten konsernitilisaamisten ja -velkojen muutos	10 115 883,90	-80 727 135,30
Konserniavustukset (maksuperusteiset)	0,00	160 000 000,00
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>32 227 126,45</b>	<b>121 530 660,38</b>
<b>Laskelman mukainen rahavarojen muutos</b>	<b>25 894 920,77</b>	<b>-49 138 869,48</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>4 302 542,85</b>	<b>53 441 412,33</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>30 197 463,62</b>	<b>4 302 542,85</b>

# EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

## 1. 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 57,0 %: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 hallintokulveloituksiin liittyvät tuotot

Vuokraustoiminta- ja hallintokulveloitustuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti.

### Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenoon 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	6–10 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 hankintamenoon 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 hankintamenoon 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 käyviä arvoja ei arvosteta kirjanpidossa ja positiiviset käyvät arvot esitetään ainoastaan liitetiedoissa.

Johdannaisten käyvän arvon määrittelyissä käytetyistä menetelmistä on kerrottu konsernin liitetiedossa 26.

**TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT****2. LIIKEVAIHTO**

€	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	1 945 418,32	2 066 088,67
Muut tuotot	196,00	454 710,40
Hallintokuluveloitukset	8 897 186,42	11 928 402,17
<b>Yhteensä</b>	<b>10 842 800,74</b>	<b>14 449 201,24</b>

**3. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT**

€	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Liiketoiminnan muut tuotot	14 939,16	244 941,66
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	202 589,62	118 120,48
<b>Yhteensä</b>	<b>217 528,78</b>	<b>363 062,14</b>

**4. MATERIAALIT JA PALVELUT**

€	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Aineet ja tarvikkeet		
Ostot tilikauden aikana (=hankinnat)	19 099,36	14 726,00
Varastojen muutos	4 650,04	44 087,60
<b>Yhteensä</b>	<b>23 749,40</b>	<b>58 813,60</b>

**5. HENKILÖSTÖKULUT**

€	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Palkat	1 813 113,69	1 743 662,79
Eläkekulut	255 446,88	289 942,65
Muut henkilöstösivukulut	46 244,25	50 492,16
<b>Yhteensä</b>	<b>2 114 804,82</b>	<b>2 084 097,60</b>

**6. JOHDON PALKAT JA PALKKIOT**

€	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Toimitusjohtaja ja hallituksen jäsenet	506 920,65	546 259,09

**7. HENKILÖSTÖ KESKIMÄÄRIN**

	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Henkilöitä	11	12

**8. POISTOT JA ARVONALENTUMISET**

€	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Aineettomista hyödykkeistä	2 133 811,05	1 897 058,06
Aineellisista hyödykkeistä	889 715,76	909 546,45
<b>Yhteensä</b>	<b>3 023 526,81</b>	<b>2 806 604,51</b>

**9. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT**

€	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Vuokrat	240 229,66	238 778,94
Kiinteistöjen hoitokulut	210 537,40	269 158,78
Muut kiinteät kulut *	9 132 332,89	10 396 822,07
Liiketoiminnan muut kulut	18 601,60	130 187,14
Käyttöomaisuuden myyntitappiot	16 168,88	0,00
Sijoitusomaisuuden luovutustappiot	0,00	11 416 335,74
<b>Yhteensä</b>	<b>9 617 870,43</b>	<b>22 451 282,67</b>

\* Tilintarkastuspalkkiot olivat 91 146,31 € (56 225,00) ja muut tilintarkastukseen liittyvät toimeksiannot olivat 51 500,00 € (39 500,00).

**10. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT**

€	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Korkotuotot ja muut tuotot pitkäaikaisista sijoituksista</b>		
Saman konsernin yrityksiltä	84 737 013,27	62 772 907,25
Muilta	27 921 828,71	15 976 040,50
<b>Yhteensä</b>	<b>112 658 841,98</b>	<b>78 748 947,75</b>
€	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>		
Saman konsernin yrityksille	-10 113 134,57	-7 389 104,24
Muille:		
Korkokulut	-88 947 409,95	-73 125 652,57
Muut rahoituskulut	-14 236 347,65	-5 945 189,22
Johdannaisten käyvän arvon muutos	-497 646,00	-115 554,00
<b>Yhteensä</b>	<b>-113 794 538,17</b>	<b>-86 575 500,03</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-1 135 696,19</b>	<b>-7 826 552,28</b>

**11. KONSERNIAVUSTUKSET**

€	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Saadut konserniavustukset	46 600 000,00	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>46 600 000,00</b>	<b>0,00</b>

**12. TULOVEROT**

€	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	4 360 308,97	13 115,84
<b>Yhteensä</b>	<b>4 360 308,97</b>	<b>13 115,84</b>

**TASEEN LIITETIEDOT****13. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET**

€	2024	2023
<b>Muut pitkävaikutteiset menot</b>		
Hankintameno 1.1.	19 653 541,44	16 824 498,99
Lisäykset	1 663 606,27	2 783 208,43
Vähennykset	0,00	-2 576,00
Järjestelyt ja siirrot erien välillä	39 329,80	48 410,02
Hankintameno 31.12.	21 356 477,51	19 653 541,44
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	11 782 947,93	9 888 465,87
Vähennysten kertyneet poistot	0,00	-1 949,23
Tilikauden poistot	2 133 811,05	1 896 431,29
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	13 916 758,98	11 782 947,93
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>7 439 718,53</b>	<b>7 870 593,51</b>
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>7 439 718,53</b>	<b>7 870 593,51</b>

**14. AINEELLISET HYÖDYKKEET**

€	2024	2023
<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	58 685,64
Järjestelyt ja siirrot erien välillä	0,00	-48 410,02
Hankintameno 31.12.	10 275,62	10 275,62
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	10 274,62	10 274,62
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	10 274,62	10 274,62
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

€	2024	2023
<b>Liittymismaksut</b>		
Hankintameno 1.1.	3 139,28	3 139,28
Hankintameno 31.12.	3 139,28	3 139,28
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>3 139,28</b>	<b>3 139,28</b>
<b>Koneet ja kalusto</b>		
Hankintameno 1.1.	7 445 473,38	6 765 690,95
Lisäykset	110 966,17	1 010 445,91
Vähennykset	-532 012,73	-330 663,48
Hankintameno 31.12.	7 024 426,82	7 445 473,38
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	5 292 597,48	4 704 674,88
Vähennysten kertyneet poistot	-466 027,60	-279 554,96
Tilikauden poistot	862 774,38	867 477,56
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	5 689 344,26	5 292 597,48
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 335 082,55</b>	<b>2 152 875,89</b>
<b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>		
Hankintameno 1.1.	1 553 686,53	1 553 686,53
Hankintameno 31.12.	1 553 686,53	1 553 686,53
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	1 423 423,59	1 381 354,70
Tilikauden poistot	26 941,38	42 068,89
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	1 450 364,97	1 423 423,59
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>103 321,56</b>	<b>130 262,94</b>
<b>Keskeneräiset hyödykkeet</b>		
Hankintameno 1.1.	39 329,80	835 797,23
Lisäykset	32 413,99	39 329,80
Järjestelyt ja siirrot erien välillä	-39 329,80	-835 797,23
Hankintameno 31.12.	32 413,99	39 329,80
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>32 413,99</b>	<b>39 329,80</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>1 493 554,07</b>	<b>2 345 204,60</b>

**15. OSUUEDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ**

€	2024	2023
Hankintameno 1.1.	978 131 291,95	1 066 817 533,39
Lisäykset	10 000,00	0,00
Järjestelyt ja siirrot erien välillä	55 766,02	0,00
Vähennykset	0,00	-88 686 241,44
Hankintameno 31.12.	978 197 057,97	978 131 291,95
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>978 197 057,97</b>	<b>978 131 291,95</b>

**16. OSUUEDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ**

€	2024	2023
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 OSUUEDET**

€	2024	2023
Hankintameno 1.1.	989 245,89	989 245,89
Hankintameno 31.12.	989 245,89	989 245,89
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	30 841,54	30 841,54
Lisäykset	2 521,82	0,00
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	33 363,36	30 841,54
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>955 882,53</b>	<b>958 404,35</b>
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>979 154 190,50</b>	<b>979 090 946,30</b>

**18. VAIHTO-OMAISUUS**

€	2024	2023
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	272 821,30	277 471,34
Muu vaihto-omaisuus	218 287,66	218 287,66
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>491 108,96</b>	<b>495 759,00</b>

**19. PITKÄAIKAISET SAAMISET**

€	31.12.2024	31.12.2023
<b>Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä</b>		
Lainasaamiset, konserni	1 325 530 163,98	1 299 744 746,72
<b>Yhteensä</b>	<b>1 325 530 163,98</b>	<b>1 299 744 746,72</b>

Konserniyhtiöiden väliset lainasopimukset on tehty normaaleja kaupallisia ehtoja noudattaen, ja lainat ovat vakuudettomia. Lainojen korko oli 4,6 % (5,4) ja keskimaturiteetti 5,0 vuotta (5,9).

€	31.12.2024	31.12.2023
<b>Saamiset muilta</b>		
Ennakomaksut	0,00	410 259,90
Siirtosaamiset, joukkovelkakirjalainan pääoma-alennus *	22 093 332,16	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>22 093 332,16</b>	<b>410 259,90</b>
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>1 347 623 496,14</b>	<b>1 300 155 006,62</b>

\*Liittyy tilikaudella 2024 nostettuun joukkovelkakirjalainaan

**20. LYHYTAIKAISET SAAMISET**

€	31.12.2024	31.12.2023
<b>Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä</b>		
Muut saamiset *	443 202 977,12	390 104 421,73
Siirtosaamiset	4 613 817,44	3 626 982,99
<b>Yhteensä</b>	<b>447 816 794,56</b>	<b>393 731 404,72</b>

\*Sisältää saamiset konsernin sisäisiltä pankkitileiltä yhteensä 396 602 977,12 euroa (390 092 684,60). Tilien korko oli 3,0 % (3,0).

€	31.12.2024	31.12.2023
<b>Saamiset muilta</b>		
Myyntisaamiset	201 685,67	381 708,70
Osakeantisaamiset	0,00	113 048 776,82
Siirtosaamiset	8 496 066,78	13 635 223,08
<b>Yhteensä</b>	<b>8 697 752,45</b>	<b>127 065 708,60</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>456 514 547,01</b>	<b>520 797 113,32</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>1 804 138 043,15</b>	<b>1 820 952 119,94</b>

€	31.12.2024	31.12.2023
<b>Siirtosaamisten olennaiset erät</b>		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,00	9 305 759,97
Joukkovelkakirjalainan pääoma-alennus	4 966 322,41	0,00
Korkosaamiset	2 692 102,52	3 772 133,93
Muut	837 641,85	557 329,18
<b>Yhteensä</b>	<b>8 496 066,78</b>	<b>13 635 223,08</b>

**21. OMA PÄÄOMA**

€	2024	2023
<b>Osakepääoma 1.1.</b>	<b>4 442 192,00</b>	<b>4 442 192,00</b>
Osakepääoma 31.12.	4 442 192,00	4 442 192,00
<b>Vararahasto 1.1.</b>	<b>43 683 500,96</b>	<b>43 683 500,96</b>
Vararahasto 31.12.	43 683 500,96	43 683 500,96
<b>Käyttörahassto 1.1.</b>	<b>1 132 319,33</b>	<b>1 132 319,33</b>
Käyttörahassto 31.12.	1 132 319,33	1 132 319,33
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.</b>	<b>227 894 493,84</b>	<b>114 845 717,02</b>
Osakeanti	86 886 418,57	113 048 776,82
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	314 780 912,41	227 894 493,84
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.</b>	<b>376 150 906,09</b>	<b>396 579 109,21</b>
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	376 150 906,09	396 579 109,21
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>37 384 372,90</b>	<b>-20 428 203,12</b>
<b>Oma pääoma yhteensä 31.12.</b>	<b>777 574 203,69</b>	<b>653 303 412,22</b>

**22. LASKELMA VOITONJAKOKELPOISISTA VAROISTA**

€	31.12.2024	31.12.2023
<b>Käyttörahassto</b>	<b>1 132 319,33</b>	<b>1 132 319,33</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	314 780 912,41	227 894 493,84
Voitto edellisiltä tilikausilta	376 150 906,09	396 579 109,21
Tilikauden tulos	37 384 372,90	-20 428 203,12
<b>Voitonjakokelpoiset varat 31.12.</b>	<b>729 448 510,73</b>	<b>605 177 719,26</b>

**23. OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET**

	31.12.2024	31.12.2023
Osakkeiden lukumäärä, kpl	85 062 444	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.

Vuoden 2023 lopussa käynnistetty osakeanti päättyi helmikuussa, ja SATO sai annista noin 200 miljoonan euron bruttovarat. Yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi osakeannin myötä 28 279 377 osakkeella 56 783 067 osakkeesta 85 062 444 osakkeeseen.

Yhtiökokous valtuutti 21.3.2024 hallituksen päättämään osakeannista. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 8 517 460 osaketta. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2025 asti, ja se kumoaa ylimääräisen yhtiökokouksen 11.12.2023 antaman valtuutuksen. Hallitus ei ole valtuutuksen nojalla päättänyt osakeannista 31.12.2024 mennessä.

**24. PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA**

€	31.12.2024	31.12.2023
<b>Lainat rahoituslaitoksilta</b>		
Joukkovelkakirjalainat *	600 000 000,00	400 000 000,00
Muut lainat rahoituslaitoksilta	975 686 650,81	944 890 000,02
Johdannaisvelat	613 200,00	115 554,00
<b>Yhteensä</b>	<b>1 576 299 850,81</b>	<b>1 345 005 554,02</b>
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 576 299 850,81</b>	<b>1 345 005 554,02</b>

\*Lisätietoja konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 25.

**Herkkyysanalyysi, korkoriski****Tuloslaskelma 2024**

€	1,0 %	-1,0 %
Koronvaihtosopimukset	13,8	-14,7
<b>Vaikutus yhteensä</b>	<b>13,8</b>	<b>-14,7</b>

**Tuloslaskelma 2023**

€	1,0 %	-1,0 %
Koronvaihtosopimukset	15,6	-16,7
<b>Vaikutus yhteensä</b>	<b>15,6</b>	<b>-16,7</b>

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

€	31.12.2024	31.12.2023
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	459 108 142,86	159 285 714,29

**Johdannaiset**

€	31.12.2024	31.12.2023
<b>Johdannaisopimusten nimellisarvot</b>		
Koronvaihtosopimukset	458 000 000,00	480 272 500,00
<b>Netto</b>	<b>458 000 000,00</b>	<b>480 272 500,00</b>

€	31.12.2024	31.12.2023
<b>Johdannaisopimusten käyvät arvot</b>		
Koronvaihtosopimukset		
Positiivinen	15 771 175,72	23 441 735,30
Negatiivinen	-613 200,55	-115 554,43
<b>Netto</b>	<b>15 157 975,17</b>	<b>23 326 180,87</b>

Konserniyhtiöiden vaihtuvakorkoisten lainojen korkoriskiltä suojaudutaan rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaisopimuksilla. Suojausaste noudattaa konsernin rahoituspolitiikkaa, jonka mukaan kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään yli 60,0 %:ssa koko lainasalkusta. 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.

Johdannaisveloista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista. Kyseinen laskennallinen verosaaminen olisi ollut 0,00 € 31.12.2024 ja 0,00 € 31.12.2023.

**25. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA**

€	31.12.2024	31.12.2023
<b>Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille</b>		
Ostovelat	407 124,30	407 124,30
Muut velat	204 324 423,48	167 036 730,76
Siirtovelat 100 % omistetuille asunto-osakeyhtiöille	24 182,97	39 840,92
<b>Yhteensä</b>	<b>204 755 730,75</b>	<b>167 483 695,98</b>
<b>€</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Velat muille</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	241 874 642,14	277 653 718,27
Joukkovelkakirjalainat	0,00	350 000 000,00
Saadut ennakot	21 536,96	19 725,84
Ostovelat	1 365 120,71	921 735,72
Muut velat	140 734,75	169 168,91
Siirtovelat	20 882 259,02	20 500 155,24
<b>Yhteensä</b>	<b>264 284 293,58</b>	<b>649 264 503,98</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>469 040 024,33</b>	<b>816 748 199,96</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>2 045 339 875,14</b>	<b>2 161 753 753,98</b>

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400,0 milj. € (400,0), josta oli raportointihetkellä käyttämättä 375,0 milj. € (324,0), sitovia luottolimiittejä 600,0 milj. € (600,0), joista oli raportointihetkellä käyttämättä 600,0 milj. € (430,0), sekä ei-sitova luottolimiitti 5,0 milj. € (5,0), josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5,0 milj. € (5,0).

€	31.12.2024	31.12.2023
<b>Siirtovelkojen olennaiset erät</b>		
Palkat sosiaalikuluihin	977 494,65	744 137,38
Korot	16 120 590,61	16 139 816,52
Muut	2 302 151,54	3 656 042,26
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	1 506 205,19	0,00
<b>Yhteensä</b>	<b>20 906 441,99</b>	<b>20 539 996,16</b>

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

€	31.12.2024	31.12.2023
<b>Takaukset</b>		
Takaukset konserniyhtiöiden velasta ja johdannaisista ja muista vastuista	46 947 776,00	49 720 570,00
Pankkitakaukset konserniyhtiöiden puolesta	17 876 997,47	14 569 562,34
<b>Yhteensä</b>	<b>64 824 773,47</b>	<b>64 290 132,34</b>
<b>€</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Muut vastuut</b>		
Vuokrasopimukset, toimitilat (sis. alv)		
Yhden vuoden kuluessa	1 248 762,12	1 252 790,52
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	2 487 651,59	3 546 411,15
Yli viiden vuoden kuluttua	0,00	0,00
Vuokrasopimukset, autot ja polkupyörät (sis. alv)		
Yhden vuoden kuluessa	31 798,20	7 879,26
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	72 505,54	9 012,11
Yli viiden vuoden kuluttua	0,00	0,00
Kunnallistekniikka- ja muut vastuut	17 090 500,00	17 090 500,00
<b>Yhteensä</b>	<b>20 931 217,45</b>	<b>21 906 593,04</b>


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

SATOn rahoitussopimukseen 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 %, korkokatekertoimen yli 1,8 ja vapaan omaisuuden määrä vakuudettomista veloista yli 150,0 %. Tilinpäätöshetkellä vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä oli 73,0 % (87,7), luototusaste oli 38,6 % (42,4), vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta 12,1 % (6,2), korkokatekerroin 2,2 (2,9) sekä vapaan omaisuuden määrä vakuudettomista veloista 264,9 % (241,2).

# TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, 6. päivänä helmikuuta 2025


Signed by:  
  
F1B774040A624F3...  
Erik Selin


Signed by:  
  
7AF4055305FB418...  
Esa Lager

Signed by:  
  
55CFCD8896B4499...  
Tarja Paakkonen

Signed by:  
  
0B0C0552608E432...  
Sharam Rahi

Signed by:  
  
74EB9F43873142B...  
Ming Eng

Signed by:  
  
0CE9790A81884CF...  
Timo Stenius

Signed by:  
  
C9FE5FC007314C0...  
Antti Aarnio  
Toimitusjohtaja

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, 6. päivänä helmikuuta 2025

Deloitte Oy  
Tilintarkastusyhteisö

Aleksi Martamo  
KHT

sato

viestinta@sato.fi  
p. 020 334 443  
[sato.fi](https://www.sato.fi)



Facebook



Instagram



TikTok



LinkedIn

This documents contains 60 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 60 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 60 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 60 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 60 sider før denne side

ALEKSI MARTAMO

Deloitte Oy, FI09897715, Itämerenkatu 25, 00180, Helsinki

af401359-ca0d-472a-a577-19396268c72b - 2025-02-06 19:57:13 UTC +02:00

BankID / MobileID - 7f96f0e2-d8de-42ea-9a54-a3070f3cf160 - FI

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

SATO Oyj:n yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet SATO Oyj:n (y-tunnus 0201470-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutok-  
sista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien olennainen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskeva in-  
formaatio, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toimin-  
nan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandar-  
dien mukaisesti
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta  
Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää laki-  
sääteiset vaatimukset.

Lausuntomme 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 vaatimus-  
ten 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. Suoritta-  
mamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 7 ja emoyhtiön liitetie-  
dossa 9.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltu-  
vaa 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 tilintarkastuksessamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisällytynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka	Miten seikka on huomioitu tilintarkastuksessa
<p><b>Sijoituskiinteistöjen arvostaminen</b></p> <p>Katso liitetieto 13 konsernitilinpäätöksessä.</p> <p>Konsernitilinpäätökseen 31.12.2024 kirjattu sijoituskiinteistöjen arvo on 4 971,4 miljoonaa euroa.</p> <p>Sijoituskiinteistöt ovat IAS 40 -standardin mukaisia kiinteistöjä, jotka arvostetaan IFRS 13 -standardin tarkoittamaan käypään arvoon.</p> <p>Kiinteistöjen markkinahinnat eivät ole tarkasteltavissa noteeratuilla markkinoilla, joten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen edellyttää johdon tekemää harkintaa ja oletuksia.</p> <p>Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisyyden riski.</p>	<p>Olemme arvioineet ja haastaneet käypien arvojen määrittämiseen sovellettuja periaatteita ja menetelmiä. Olemme suorittaneet muun muassa seuraavia tarkastustoimenpiteitä:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• arvonmääritysmenetelmien asianmukaisuuden ja johdon käyttämien oletusten kohtuullisuuden arviointi</li><li>• yhtiön käyttämän arvostusmallin matemaattisen oikeellisuuden testaaminen</li><li>• sijoituskiinteistöjen arvostuksen vertaaminen alueittain ulkopuolisiin markkinainformaatiolähteisiin</li><li>• arvonmäärittäksen laskentaparametrien asianmukaisuuden arviointi</li><li>• johdon käyttämän ulkopuolisen arvioitsijan kompetenssin ja objektiivisuuden varmistaminen</li><li>• keskeisten kontrollien toiminnallisen tehokkuuden testaaminen.</li></ul> <p>Olemme arvioineet esittämistavan asianmukaisuutta konsernitilinpäätöksessä.</p>

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka	Miten seikka on huomioitu tilintarkastuksessa
<p><b>Johdannaisinstrumenttien käyvän arvon määrittäminen ja suojauslaskennan soveltaminen</b></p> <p>Katso konsernitilinpäätöksen liitetieto 26.</p> <p>Tilinpäätöshetkellä 31.12.2024 taseeseen kirjatut johdannais-saamiset ovat konsernitilinpäätöksessä 15,8 miljoonaa euroa ja johdannaisvelat 0,6 miljoonaa euroa.</p> <p>Johdannaisten käyvän arvon määrittämisessä ja suojauslas-kennan soveltamisessa käytetään arvioita, jotka sisältävät johdon tekemiä oletuksia.</p>	<p>Tilintarkastustoimenpiteisiimme sisältyi johdon valvontaympäristön sekä prosessien arviointia liittyen suojauslaskentadokumentaatioon, tehokkuustestaukseen ja käypien arvojen määrittämiseen.</p> <p>Lisäksi olemme arvioineet käytäntöjä ja oletuksia, joita johto on käyttänyt käyviä 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 johdannaispimusten 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 esittämistavan 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 IFRS-tilinpäätösstandardien 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 soveltuviissa 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 virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi 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 virheellisyden riskit, suunnittemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aiheutta 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 lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Suunnittemme ja suoritamme konsernin tilintarkastuksen hankkiaksemme konsernitilinpäätöstä koskevan tilintarkastuslausunnon laatimisen perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintayksiköjä koskevasta taloudellisesta informaatiosta. Vastaamme konsernin tilintarkastusta varten suorittavan tilintarkastustyön ohjauksesta, valvonnasta ja läpikäynnistä. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidemme 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 soveltuviissa 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 voisi 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 seitsemän vuotta.

### Muu informaatio

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

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

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

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

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

Helsingissä 6. helmikuuta 2025

**Deloitte Oy**  
Tilintarkastusyhteisö

Aleksi Martamo  
KHT

This documents contains 5 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 5 sider før denne side

ALEKSI MARTAMO

Deloitte Oy, FI09897715, Itämerenkatu 25, 00180, Helsinki

1d578f6d-5366-4d4c-9f85-fc66d890a51a - 2025-02-06 19:57:13 UTC +02:00

BankID / MobileID - 7f96f0e2-d8de-42ea-9a54-a3070f3cf160 - FI

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende