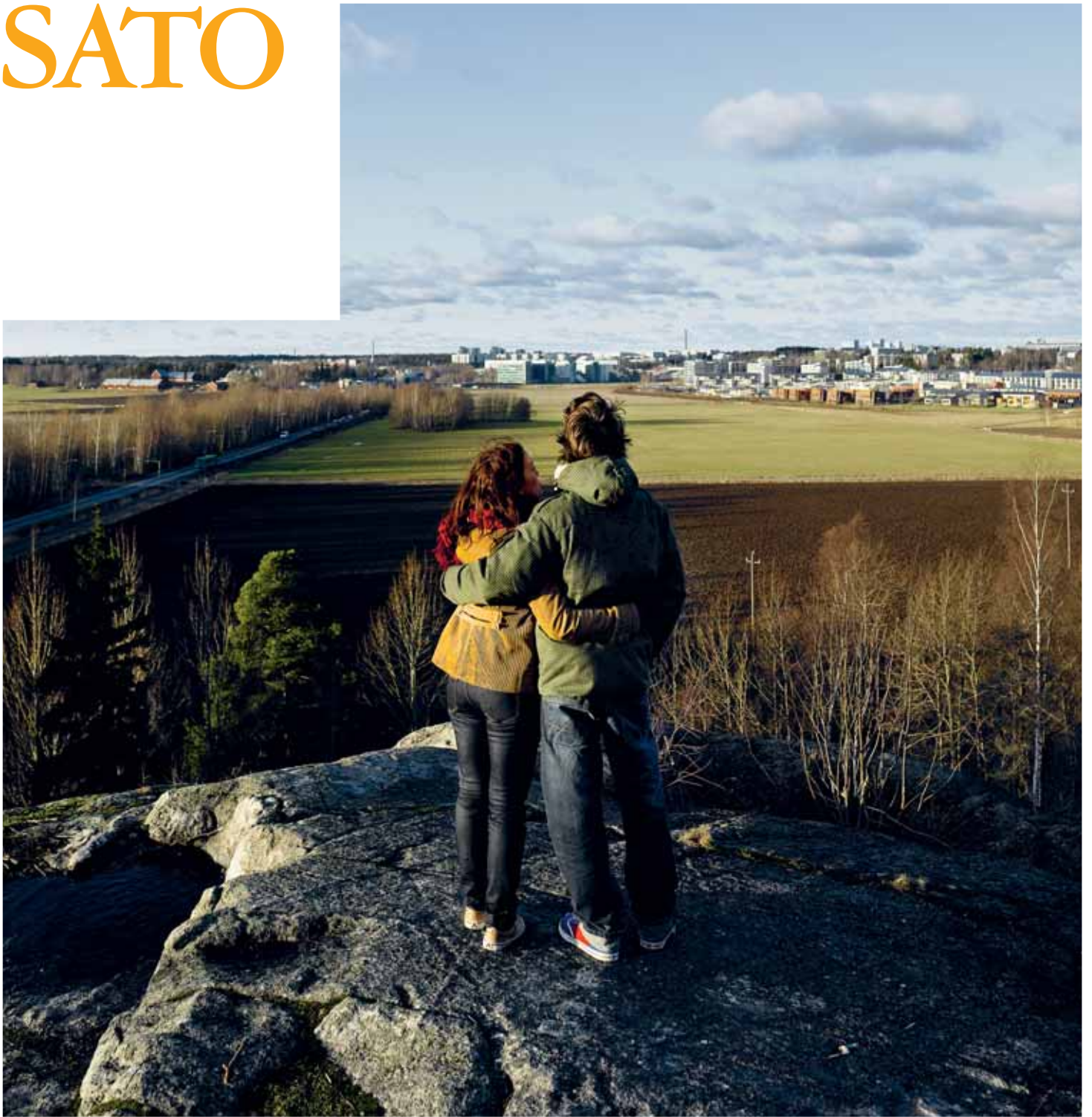


SATO



Vuosikertomus 2006

Sisällys

Palvelulupaus 'Koti kuten haluat'	4
SATO lyhyesti	5
SATOn vuosi 2006	6
Visio ja strategia	8
Toimitusjohtajan katsaus	10
Toimintaympäristön kuvaus	12
Asuntosijoitus	18
Asuntorakennuttaminen	24
Yhteiskuntavastuu	27
IFRS siirtymä	32
Hallituksen toimintakertomus 1.1.–31.12.2006	33
Tuloslaskelma	36
Tase	37
Rahoituslaskelma	38
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet 31.12.2006	40
Liitetiedot	42
Sijoitukset 31.12.2006	52
Tilintarkastuskertomus	56
Tunnusluvut	57
Hyvä hallintotapa SATO-konsernissa	58
Hallitus	60
Johtoryhmä	62
Tietoja osakkeenomistajille	64

Koti kuten
haluat





SATO auttaa asumisen alkuun. Monipuolisesta asuntotarjonnasta löytyy vaihtoehtoja kodin valintaan.

Palvelulupaus 'Koti kuten haluat'

Yksilöllisiä valintoja

Asiakkaiden laatuodotukset erilaistuvat ja tarve yksilöllisiin asuntoratkaisuihin ja palvelumalleihin kasvaa.

Näistä tarpeista kehitimme SATO:n palvelulupauksen 'Koti kuten haluat'. Palvelulupauksella haluamme kunnioittaa asiakkaiden toiveita ja lisätä valinnanmahdollisuuksia. Olipa kyse sitten asumismuodosta, asuinalueesta, talotyypistä, asunnon koosta, pintamateriaaleista tai maksuaikataulusta, autamme löytämään tarjonnastamme asiakkaalle parhaiten sopivan vaihtoehdon.

SATO LaatuKoti

Vuokra-asuntomme on SATO LaatuKoti. Vastataksemme asiakkaiden eri laatuodotuksiin ja valintojen tekemisen helpottamiseksi olemme luokitelleet SATO LaatuKodit hotellimaailmasta tunnetun tähti-luokituksen mukaan. Pääosa asunnoista kuuluu kolmen ja neljän tähden laatuluokkiin ja viiden tähden vuokra-asuntojen osuutta kasvatetaan. Viiden tähden asuntoon on mahdollista liittää myös kattava palvelu: kodin kalustus, kotivakuutus ja muita asumiseen liittyviä sopimuksia. Markkinoimalla vuokra-asuntoihin liittyvää laatutakuuta SATO uudistaa alan käytäntöjä. Yhtiön tavoitteena on asiakastyytyväisyyden ja asuntotarjonnan parantamisen ohella vuokra-asumisen kiinnostavuuden lisääminen.

SATO PlusKoti

Omistusasuntomme on SATO PlusKoti. Asunnon lisäksi tarjoamme arkkitehtien ja sisustussuunnittelijoiden ehdottamia vaihtoehtoisia tila- ja materiaaliratkaisuja. Laajasta valikoimasta ostaja voi räätälöidä itselleen sopivat valinnat. Valinnan tekemistä tukee ammattitaitoinen henkilöstö ja toimiva Internet -palvelu. Tavoitteena on edelleen laajentaa SATO Plus-palvelun sisältöä.

SATO SenioriKoti

Senioriasuntomme on SATO SenioriKoti. Asumisratkaisuun sisältyy mahdollisuus asiakaskohtaisesti suunniteltuun hoivapalveluun.

Laatutakuu

SATO on tuonut ensimmäisenä toimijana markkinoille asuntoja koskevan laatutakuun. Takaamme, että vuokra-asunnon kunto ja laatu ovat asunnon luokituksen mukaiset ja että uusi omistusasunto vastaa luvattua laatutasoa valmistuessaan.

Kilpailuetua erinomaisella palvelulla

SATO haluaa erottautua alalla paitsi tuotteillaan myös hyvällä asiakaspalvelulla. Tavoite on haastava ja siksi SATO valmentaa jatkuvasti henkilöstöään ja kumppaneitaan sisäistämään asiakaspalvelussa noudatettavat periaatteet ja tavoitteet. Nämä on kirjattu henkilöstölle ja yhteistyökumppaneille laadittuun palvelukäsikirjaan.

Toimintamallien kehittäminen

SATO jatkaa toimintamalliensa kehittämistä niin, että lupauten lunastaminen varmasti onnistuu. Asiakaslähtöisellä asenteella, tehokkaalla toiminnalla ja avoimella viestinnällä päämäärä pystytään saavuttamaan.

SATO lyhyesti

SATO on asumisratkaisuja tarjoava yritys, jolla on kaksi toimialaa: asuntosijoittaminen ja asuntorakennuttaminen. Suurimmat omistajat ovat suomalaisia työeläke- ja vakuutusyhtiöitä sekä kaupan alalla ja teollisuudessa toimivia yrityksiä. Konsernin liikevaihto vuonna 2006 oli 301,1 miljoonaa euroa ja tulos ennen satunnaisia eriiä ja veroja 43,6 miljoonaa euroa.

Toiminta perustuu asiakkaiden asumistarpeiden ymmärtämiseen ja oikeiden asumisratkaisujen tarjoamiseen. SATO:n palvelulupaus on 'Koti kuten haluat'.

Asuntosijoittaminen keskittyy kilpailukykyisten ja monipuolisten asuntojen omistamiseen ja kehittämiseen sekä vuokraustoimintaan. Asuntorakennuttamisen painopiste on omistusasuntojen tuottamisessa ja myynnissä. Yhtiön toiminta-alueena ovat pääkaupunkiseutu työssäkäyntialueineen sekä Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueet.

SATO:n omistuksessa on noin 23 000 vuokra-asuntoa tasearvoltaan noin miljardi euroa. Asuntokantaa kehitetään aktiivisesti vastaamaan muuttuviin asiakastarpeisiin ylläpito- ja korjaustoimin sekä investointi- ja realisointitoiminnalla. Viiden viimeisen vuoden aikana investointien määrä on ollut keskimäärin noin 90 miljoonaa euroa ja realisointien noin 30 miljoonaa euroa vuodessa. Korjaustoimintaan ja asuntojen laatu- tason parantamiseen on panostettu keskimäärin 24 miljoonaa euroa vuodessa.

Uusia asuntoja rakennutetaan vuosittain noin 1 000, joista myytäviä omistusasuntoja on 600–800 ja loput ovat toimeksiantorakennuttamiskohteita. Toimintansa aikana SATO on tuottanut yli 220 000 uutta asuntoa, mikä on noin kymmenen prosenttia Suomen asuntokannasta.

SATO:ssa työskentelee noin 175 henkilöä.

SATO:n arvot

- henkilöstön ammattitaito – osaava henkilöstö on voimamme
- yhteistyö – yhdessä tekemällä onnistumme
- asiakastyytyväisyys – pidämme lupauksemme
- tuloksellisuus – tuloksen avulla rakennamme tulevaisuutta

SATO:n palvelukonseptit

Vuokra-asunnot

SATO LaatuKoti

- SATO viiden tähden palvelu
- muut asiakasedut

Vuokra- ja omistusasunnot

SATO SenioriKoti

- SATO Hoiva -palvelu
- muut asiakasedut

Omistusasunnot

SATO PlusKoti

- SATO Plus -palvelu
- muut asiakasedut

SATOn vuosi 2006

- erinomainen tulos, 43,6 M€
- palvelulupauksen 'Koti kuten haluat' käyttöönotto
- asuntojen laatutakuu
- IFRS -tilinpäätöskäytäntöön siirtyminen 1.1.2007

Asuntosijoitus

- asuntokanta vuoden lopussa 22 548 asuntoa, 969 M€
- vuokra-asuntojen laatuun liittyvä tähtiluokitus
- investoinnit yhteensä 54 M€, 672 asuntoa
 - 309 asunnon hankinta Varmalta
 - 207 asunnon hankinta Vihdin kunnalta
 - Eiranrannan uudiskohde 20 asuntoa
- realisoinnit 23 M€, 702 asuntoa
- korjaustoiminta 25 M€

Asuntorakennuttaminen

- valmistuneita omistusasuntoja 601, rakenteilla 669 omistusasuntoa
- tonttivaranto vuoden lopussa yli 3 000 asunnolle
- uusia hankintoja noin 63 000 k-m², 19 M€
 - tonttikilpailun voitto Helsingin Viikin Latokartanossa
 - noin 700 asunnon rakennusoikeus Oulusta yhdessä Peab Seiconin kanssa
 - kiinteistökehityshanke (300–400 asuntoa) Turun Kupittaaalla yhdessä Auratum Kiinteistöt Oy:n kanssa
- osallistuminen Espoon asuntomessuille

Taloudelliset tunnusluvut	2006	2005
Liikevaihto (M€)	301	290
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja (M€)	44	43
Taseen loppusumma (M€)	1 170	1 136
Oman pääoman tuotto-%	17,7	19,0
Sijoitetun pääoman tuotto-%	7,3	7,1
Omavaraisuusaste-%	16,7	15,7
Tulos/osake (euroa)	14,65	14,11
Oma pääoma/osake (euroa)	86,36	78,76
Osinko (M€)	15,9*	15,4

Operatiiviset avainluvut

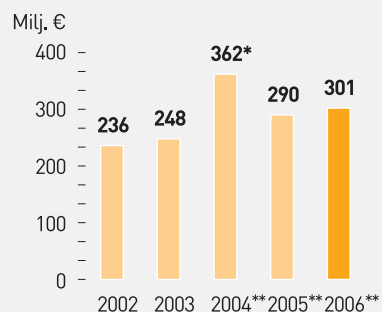
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-%	8,2	8,1
Vuokra-asuntojen vuokrausaste-%	97,2	96,7
Asuntomäärä (kpl)	22 548	22 693
Asuntojen uudistuotanto yhteensä (kpl)	672	866
Omistusasuntotuotanto (kpl)	601	655

Henkilöstö

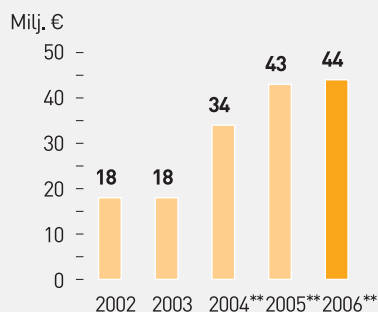
Henkilöstö keskimäärin	173	181
Henkilöstö 31.12.	170	178

*) hallituksen esitys yhtiökokoukselle

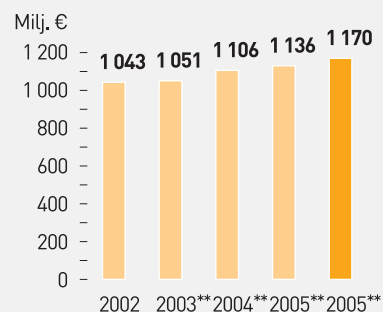
Konsernin liikevaihto 2002–2006



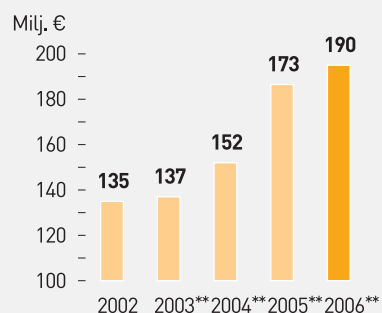
Konsernin tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja 2002–2006



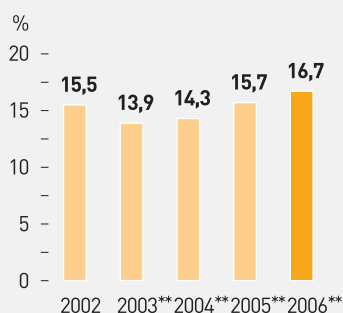
Konsernin tase 2002–2006



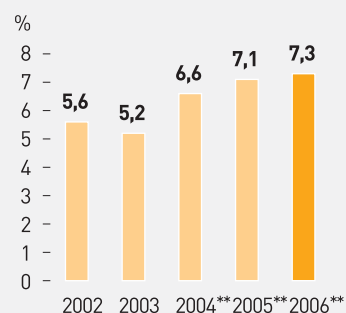
Oma pääoma 2002–2006



Omavaraisuusaste 2002–2006

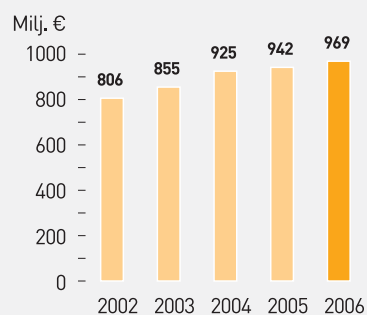


Sijoitetun pääoman tuotto 2002–2006



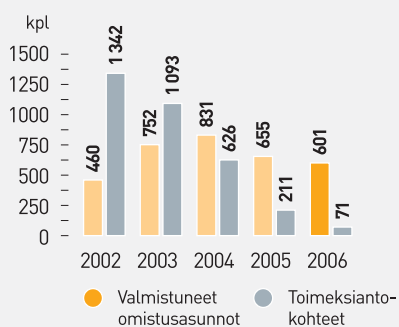
Asuntosijoitus

Asuntojen tasearvon kehitys 2002–2006



Asuntorakennuttaminen

Asuntotuotannon kehitys 2002–2006



*) sisältää 10 vuoden osuistusasuntojen myyntiä 81 Milj. €

**) uusi yhdistelytapa, yhdistelytavan muutos heikentää omavaraisuusastetta 1,8 % v. 2003

Visio ja strategia

Visio

SATO on asiakkailleen parhaiden asumisratkaisujen tarjoaja. SATO on sijoittajia kiinnostava yhtiö, joka antaa omistajilleen kilpailukykyisen tuoton.

Strategia

SATOn toimialat ovat asuntosijoittaminen ja -raken-
nuttaminen. Toimintaa suunnataan alueille, joilla
asuntokysyntä on pitkällä tähtäimellä suurin.

SATOn kasvutavoitteet painottuvat pääosin asun-
tosijoitustoimintaan. Uusien investointien vuosita-
voite on noin 100 miljoonaa euroa. Senioriasuntojen
osuutta kasvatetaan pitkällä tähtäimellä noin viiden-
nekseen sijoitusasuntojen arvosta. Kotimaassa tapah-
tuvan investointitoiminnan rinnalle käynnistetään
toiminta Pietarissa.

Asuntorakennuttamisen painopiste on omistus-
asuntotuotannossa ja tavoitteena on pitää yllä kolmen
vuoden tuotantoa vastaava tonttivaranto.

Asiakaspalvelun parantamiseksi ja asiakastyytyväi-
syyntason nostamiseksi kehitetään henkilöstön osaa-
mista, kumppanuustoimintaa ja laadunvarmistusta.

Panostetaan viestintään ja markkinointiin toimin-
nan läpinäkyvyyden ja tunnettuuden edistämiseksi.

SATOn tunnuslukutavoitteet ilman yleishyödyllistä toimintaa

- oman pääoman tuotto > 10 prosenttia
- omavaraisuusaste > 20 prosenttia
- osingonjako 50–70 prosenttia tuloksesta verojen
jälkeen

SATOn palvelulupauksen kehitys 1940–2010

1940–

Me jälleen-
rakennamme

1960–

Asuntosäästäntä

1980–

Merkituotteena
suomalainen koti

1990–

Asuntotavaratalo

2000–

Hyvän asumisen
toteuttaja

2010

Visio: Koti kuten
haluat



Asiakaspalvelu on SATOlle ykkösasia. Osaava henkilöstömme on aina asiakkaan käytettävissä.



Kehittyvät kiinteistömarkkinat

Kansantalouden hyvä tilanne ja alhainen korkotaso ovat tukeneet kiinteistömarkkinoiden suotuisaa kehitystä. Kiinteistösijoittaminen on ammattimaistunut, markkinoiden dynamiikka on lisääntynyt ja kilpailu sijoituskohteista on kiristynyt. Vuoden 2006 aikana kauppvoja tehtiin ennätystahtiin ja noin puolessa investoijana oli ulkomainen taho. Kansainväliset investoinnit ovat kohdistuneet liike- ja toimitilakiinteistöihin, mutta ulkomaisten sijoittajien ja kiinteistökehittäjien kiinnostus myös asuntoihin on lisääntymässä. Kotimaisista sijoittajista kasvavana ryhmänä ovat kiinteistörahasot. Kilpailun kiristyessä kotimarkkinoilla suomalaiset kiinteistösijoittajat ovat suunnanneet katseensa Venäjän ja Baltian nopeasti kehittyville kiinteistömarkkinoille.

Kasvua asuntoinvestoinneilla

Vuokra-asuntojen kysyntä SATOn toiminta-alueilla on vahvistunut johtuen ensisijaisesti tarjonnan supistumisesta. Kohonneiden myyntihintojen vaikutuksesta vuokra-asuntoja on realisoitu omistusasunnoiksi ja vuokra-asuntojen kokonaismäärä on vähentynyt. Samanaikaisesti vuokra-asuntojen tarve kasvukeskuksissa kasvaa muuttoliikkeen, ikääntymisen ja palvelu-alojen työpaikkojen lisääntyessä. Uutta kysyntää syntyy jatkossa myös kansainvälistymisen johdosta.

Vuokra-asuntokannan kasvattaminen on viime vuosina ollut haasteellista kilpailun kiristymisestä ja uudistuotannon korkeasta hintatasosta johtuen. Uudiskohteissa kannattavuusedellytykset ovat parantumassa ja tämän johdosta SATOssa on päätetty lisätä uudiskohdeinvestointeja. Etsimme lisäksi aktiivisesti sijoituskohteita valmiista asuntokannasta. Uusia investointikohteita tulee markkinoille mm. julkiselta sektorilta ja säätiöiltä.

Kertomusvuonna tutkimme kasvuedellytyksiä myös lähialueilla ja tavoitteeksi on asetettu asuntosijoitustoiminnan käynnistäminen Pietarissa vuoden 2007 aikana.

Uusille omistusasunnoille kysyntää

Omistusasuntomarkkinoilla hyvä tilanne on jatkunut korkotason noususta huolimatta. Odotettavissa kuitenkin on, että omistusasuntojen kysyntä tasaantuu ja hintojen nousuvauhti hidastuu. SATO on varmistanut kilpailukykyään onnistuneen tontinhankinnan johdosta. Yksittäisten rakennuskohteiden rinnalla lisäämme aluekokonaisuuksien kehittämistä yhteistyössä kumppaneiden kanssa. Vanhojen asuinrakennusten tulevat korjaukset sekä niistä asukkaille kertyvät kustannukset ja asumishaitat vahvistavat jatkossakin uusien asuntojen haluttavuutta. Arviomme mukaan SATOn toiminta-alueilla asuntojen rakentamisen volyymi pysyy nykyisellä tasolla, vaikka asuntorakentamisen kokonaismäärien ennustetaan laskevan.

Asiakaspalaute voimavaraksi

Kiinteistöliiketoiminnassa on kyse suurista varallisuusarvoista ja toimintamallit ovat perinteisesti keskittyneet tuotannon ja tuotteen ympärille. SATOn liiketoiminnassa asiakkaat ovat yksittäisiä kuluttajia ja ainoa keino saavuttaa kilpailuetua on asiakaslähäinen toiminta. Kertomusvuoden aikana tutkimme asiakkaiden palvelukokemusta monin eri tutkimuksin. Tulosten avulla SATOn asiakkuuksissa noudatettavat periaatteet ja tavoitteet kirjattiin 'Koti kuten haluat' -palvelukäsikirjaksi, jonka avulla henkilöstö ja kumppanit valmennetaan uusiin toimintatapoihin. Vuonna 2004 asetimme haastavan tavoitteen saavuttaa asiakastyytyväisyysmittauksessa arvosanan 4 (asteikko 1–5) vuoden 2008 loppuun mennessä. Tyytyväisyystaso on jo tasaisesti noussut ja kuluneen vuoden lopulla se oli 3,6. Jatkamme määrätietoisesti palvelun kokonaisvaltaista kehittämistä tavoitteen saavuttamiseksi.

Laatu korostuu

Kertomusvuonna lanseerasimme ensimmäisenä Suomessa erilaiset asumistarpeet huomioivan vuokra-asuntojen laatuluokituksen ja otimme käyttöön asunnon laatutakuun.

Lisäsimme korkeimman laatuluokan asuntojen määrää vastauksena monipuolistuvalle ja kansainvälistyvälle vuokra-asuntokysynnälle. Mm. Euroopan kemikaaliviraston sijoittuminen Helsinkiin lisää korkeatasoisten vuokra-asuntojen tarvetta. Samalla otimme ensi askeleita uusien palvelujen liittämiseksi vuokrasopimukseen.

Kasvavat laatuvaatimukset edellyttävät myös toiminnan laadun jatkuvaa parantamista ja siksi käynnistimme EFQM -laatujärjestelmän rakentamisen.

Läpinäkyvyyden lisääminen

SATossa olemme järjestelmällisesti lisänneet toimintamme vertailukelpoisuutta ja läpinäkyvyyttä. Tilikaudella 2007 siirrymme ensimmäisenä suomalaisena asuntosijoitusyhtiönä IFRS-raportointiin. Tämän avulla informoimme sidosryhmiä paremmin ja lisäämme SATOn kiinnostavuutta.

Hyvä tuloskehitys

Saavutimme vuonna 2006 erinomaisen tuloksen. Molemmilla toimialoilla, asuntosijoituksessa ja asuntorakennuttamisessa, tehokkuus ja tuloksentekokyky paranivat. Osoitan lämpimät kiitokset SATOn henkilöstölle, jonka vahva ammattitaito ja sitoutuneisuus mahdollistivat tämän.

Lisäksi haluan kiittää asiakkaita, hallituksen jäseniä, omistajia ja muita sidosryhmiä hyvästä yhteistyöstä ja avoimesta vuoropuhelusta kertomusvuoden aikana. Luottamuksenne kannustaa meitä menestymään.



Erkka Valkila
toimitusjohtaja

Toiminta- ympäristön kuvaus

Yleinen talouskehitys

Suomen talouskasvu jatkui vahvana. Yksityinen kulu-
tus on lisääntynyt kuluttajien hyvästä luottamusilma-
piiristä sekä palkkojen ja varallisuuden noususta joh-
tuen. Työllisyystilanne on kohentunut, mutta samalla
pula ammattitaitoisesta työvoimasta on kasvussa.
Talousennusteet vuodelle 2007 ovat myönteiset.

Muuttoliike

Muuttojen määrät ovat kasvaneet ennätysellisiksi
ja väestön keskittyminen kasvukeskuksiin jatkuu.
Vuonna 2005 ulkomailta Suomeen muutti noin
21 000 henkilöä, kuntien välisiä muuttoja oli noin
290 000 ja kuntien sisäisiä noin 600 000.

Väestö ja asuminen

Asuntokuntien määrä Suomessa on noin 2,43 mil-
joonaa. Asuntokunnan muodostavat kaikki samas-
sa asuinhuoneistossa vakinaisesti asuvat henkilöt.
Valtaosa näistä on yhden ja kahden hengen talouksia,
joiden määrän ennustetaan edelleen kasvavan. Asun-
tokunnista noin 65 prosenttia asui omistusasunnoissa
ja noin 35 prosenttia vuokra-asunnoissa. Helsingissä
vuokra-asunnoissa asuu noin puolet asuntokunnista.

Yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä kasvaa ennustei-
den mukaan nykyisestä noin 15 prosentista noin 30
prosenttiin vuoteen 2040 mennessä.

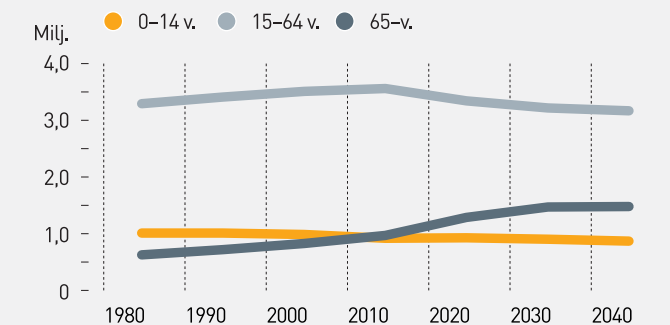
Asumiskulujen osuus yksityishenkilöiden kulu-
tusmenoista on noin 30 prosenttia.

Asuntomarkkinat

Uusien asuntoluottojen keskikoron noususta huoli-
matta asuntolainakanta kasvoi kertomusvuonna lähes
edellisvuoden kaltaisesti. Kasvuvauhti on kuitenkin jo
hidastunut. Vastaavasti omistusasuntojen myynti oli
koko vuoden vilkasta, mutta myyntiajat ovat piden-
tyneet. Uudisasuntojen kilpailuasema on vahvistunut
vanhan asuntokannan korjaustarpeiden lisääntyessä.

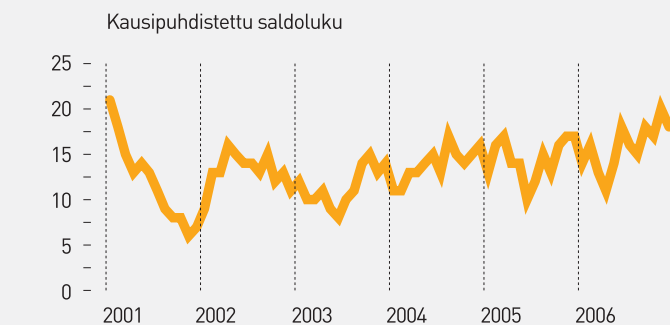
Asuntokaupan läpinäkyvyys lisääntyy, kun ympä-
ristöministeriö aloittaa vuoden 2007 aikana välitys-
liikkeiden kautta myytyjen asuntojen toteumahinto-
jen julkaisun.

Suomalaisten ikärakenne 1980–2040



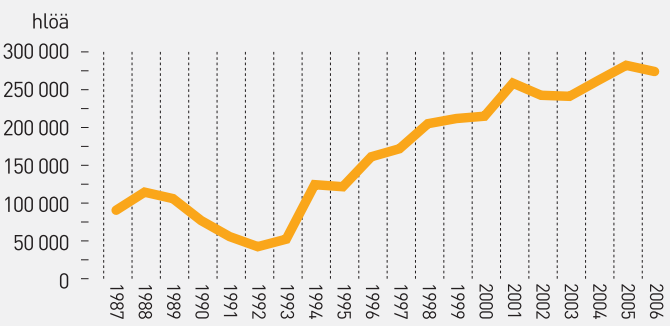
Lähde: Tilastokeskus

Kuluttajien luottamusindikaattori



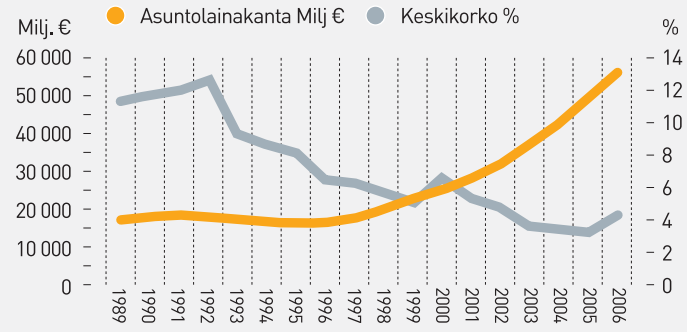
Lähde: Suomen Pankki

Kuntien välinen muutto



Lähde: Tilastokeskus

Asuntolainakanta ja keskiporko



Lähde: Suomen Pankki

Muuttoliike, elinkeinorakenteen muutos ja muutokset perhesuhteissa ylläpitävät jatkuvaa vuokra-asuntojen tarvetta. Vuokra-asuntojen kokonaismäärä on kääntynyt laskuun, mikä kasvukeskuksissa parantaa asuntojen vuokrausastetta ja pienentää vaihtuvuutta. Pääosa kysynnästä kohdistuu pieniin asuntoihin.

Asuntoihin ja asiakaspalveluun kohdistuvat laatu- ja taso-odotukset ovat kasvaneet.

Asuntorakentaminen

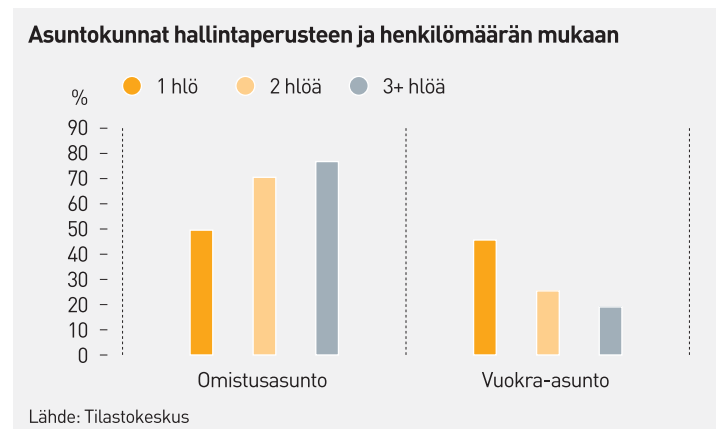
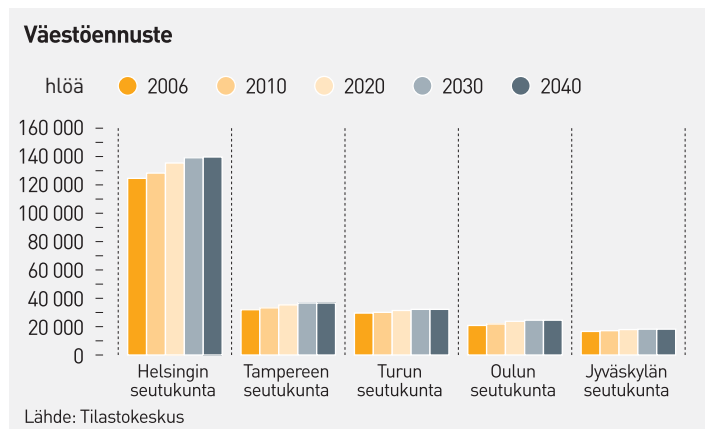
Pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa kaavoitettu tonttitarjonta on riittämätöntä asuntotarjonnan merkittävään lisäämiseen. Tonttien hinnannousu on ollut jyrkkää, mikä on vaikuttanut selvästi uudisasuntojen hintatasoon.

Rakennuskustannukset kohosivat vuoden 2005 joulukuusta vuoden 2006 joulukuuhun 5,0 prosenttia. Nousuun vaikutti eniten rakennustarvikkeiden hintojen kasvu.

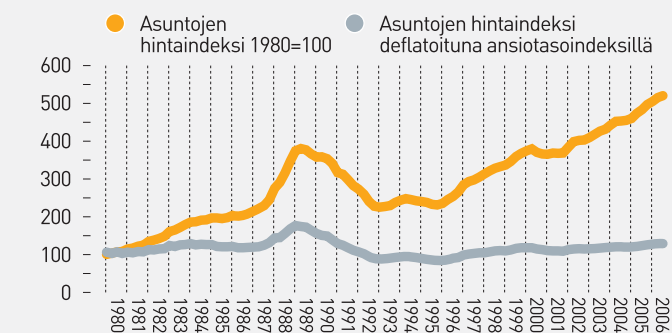
Asumistuki ja tuotannon tuki

Yhteiskunnan tukikäytäntö on siirtymässä tuotannon tukemisesta asukkaan tukemiseen. Arava- ja korkotukilainojen käyttö keskittyy enenevästi erityisryhmille tarkoitettujen palvelu- ja tukiasuntojen rakentamiseen.

Asumisen suorien tukijärjestelmien piirissä on noin 640 000 henkilöä.

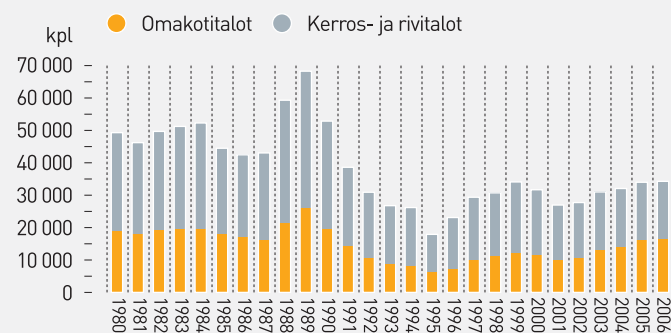


Asuntojen hinnat



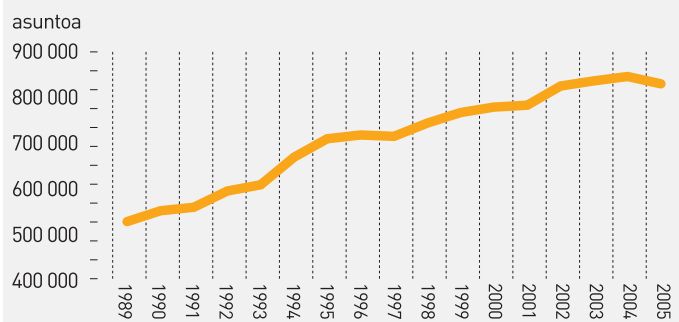
Lähde: Tilastokeskus

Aloitettut asunnot



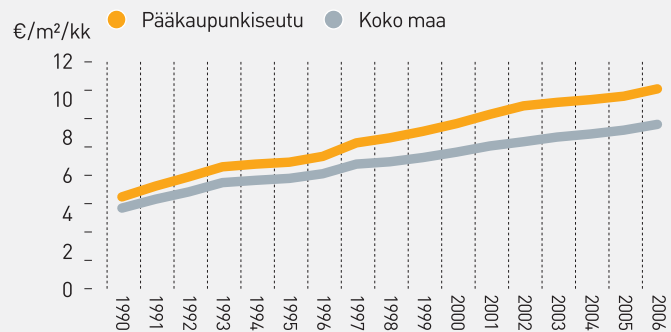
Lähde: Tilastokeskus

Vuokra-asuntokanta Suomessa



Lähde: Tilastokeskus

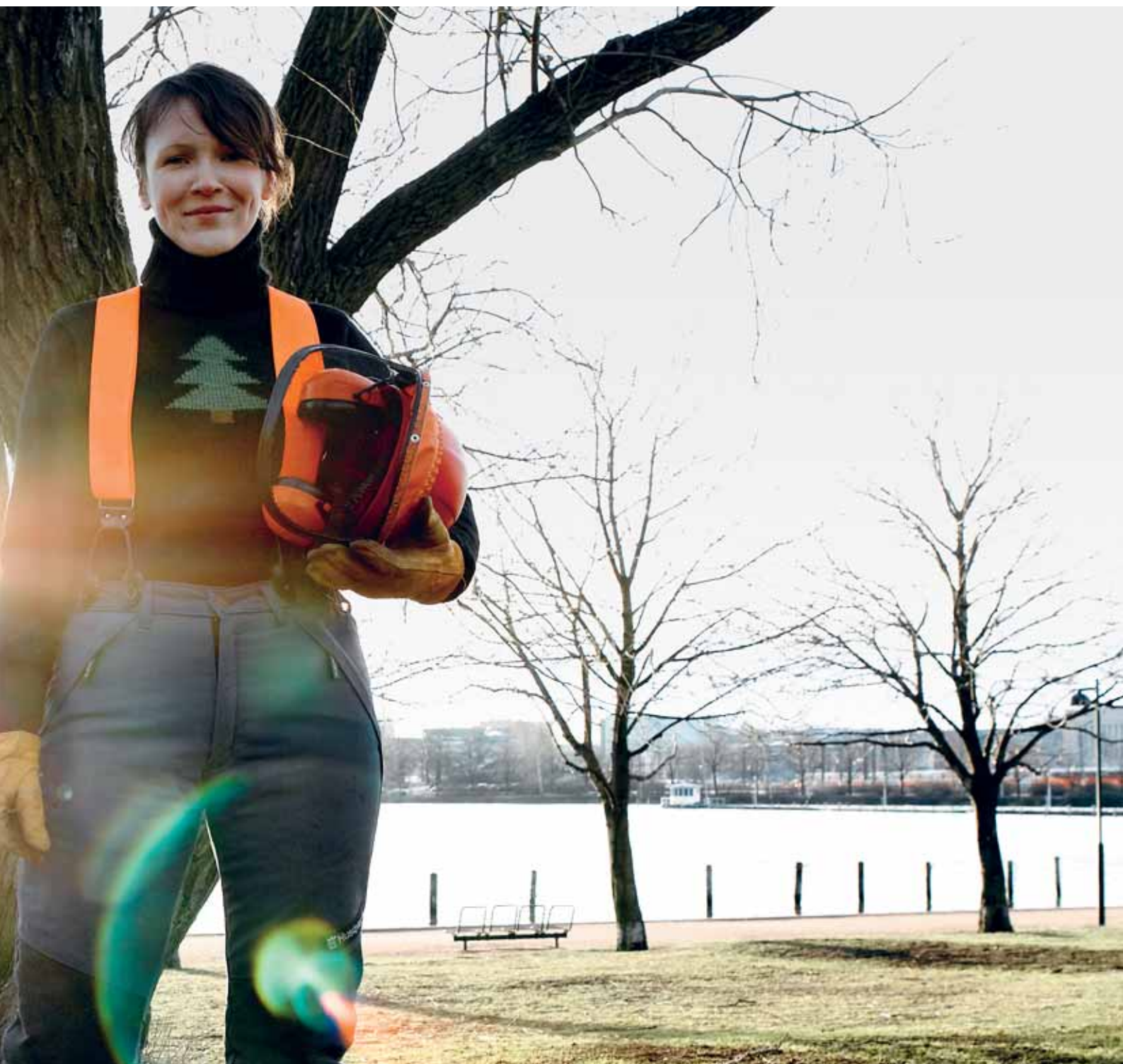
Keskimääräiset neliövuokrat



Lähde: Tilastokeskus

Viihtyisä asuin- ympäristö





Luomme edellytykset, että SATOn talot pysyvät kunnossa,
ovat siistejä ja niissä on viihtyisät pihat.

Toiminta

Asuntosijoituksen tavoitteena on tarjota asiakkailleen eri elämänvaiheita tukevia asumisratkaisuja ja kehittää aktiivisesti asuntotarjontaansa investointi- ja realisoititoiminnalla. Alueellisesti toimintaa keskitetään suurimpien kasvukeskusten talousalueille. Kertomusvuoden aikana hankittiin 672 asuntoa ja asuntokannasta myytiin 702 asuntoa. Asuntojen vuokrausaste parani ja vaihtuvuus pieneni edellisvuoden tasosta.

Asuntosijoituksen oman toiminnan painopistealueet ovat kysyntää vastaavan asuntokannan kehittämisen ja asiakassuhteen hallinta. Kiinteistöjen isännöinti, huolto, siivous ja asuntojen korjaustoiminta hoidetaan pääosin kumppanuusverkoston avulla. Vuoden 2006 yhteistyökumppaniksi nimettiin pääkaupunkiseudulla toimiva Kiinteistöhuolto Jaakola Oy ansioidaan pitkäaikainen yhteistyö ja laadukas asiakaspalvelu.

Asuntosijoitusomaisuus on jaettu seitsemään eri emoyhtiöön, jotka omistavat yhteensä 656 kohdetta.

Liikevaihto ja tulos

Asuntosijoitustoiminnan liikevaihto vuonna 2006 oli 166,0 (166,8) miljoonaa euroa ja tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja 32,7 (34,0) miljoonaa euroa. Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 152,7 (146,2) miljoonaa euroa ja osakemyyntiä 13,3 (19,1) miljoonaa euroa. Osakemyynnistä 5,6 (6,0) miljoonaa euroa kertyi kymmenen vuoden korkotukilainalla lainoitettujen osaomistusasuntojen osaomistusaajan päättymiseen liittyvistä loppulunastuksista. Vuokraustoiminnan tulos oli 21,8 (21,4) miljoonaa euroa ja realisoinneista syntyi myyntivoittoja 10,9 (12,6) miljoonaa euroa.

Asunto-omaisuus

Konsernin omistuksessa oli 31.12.2006 yhteensä 22 548 (22 693) asuntoa, tasearvoltaan 969,2 (942,5) miljoonaa euroa. Asunnoista oli vuokra-asuntoja 93 (92) prosenttia ja osaomistusasuntoja 7 (8) prosenttia. Noin 76 (73) prosenttia asuntokannan arvosta on pääkaupunkiseudulla ja sen ympäristökunnissa.

SATOn sijoitusasunnot on yhtiötetty kahteen eri ryhmään, SATO-ryhmään ja Vatro-ryhmään. Asunnoista kaksi kolmannelle on SATO-ryhmässä. Nämä asunnot ovat pääosin vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja tai jatkorajoitusajalla olevia arava-asuntoja. Vatroon on keskitetty vuokra-asunnot, joihin kohdistuu pitempiaikaisia aravarajoituksia.

Konsernilla oli kertomusvuoden lopussa asunto-omaisuutta 56 (81) kunnassa. Toiminnan painopiste on pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueilla. Tavoitteena on kohdistaa asuntosijoitukset noin 30 kuntaan.

Konserni omistaa 50 prosenttia Suomen Asumisoikeus Oy:stä, jonka omistuksessa oli vuodenvaihteessa 13 856 (13 784) asumisoikeusasuntoa.

Asuntoinvestoinnit ja -realisoinnit

Vuoden 2006 asuntoinvestoinnit olivat yhteensä 54,1 (65,0) miljoonaa euroa. Lisäksi tehtiin noin 9 miljoonan euron investointipäätökset rakenteilla olevista uudisasunnoista. Kertomusvuoden aikana hankittiin yhteensä 641 (914) asuntoa valmiista asuntokannasta. Uudiskohteista hankittiin yhteensä 69 (29) asuntoa, joista valmistui kertomusvuonna yhteensä 31 (29) asuntoa. Näistä oli ikääntyville tarkoitettuja seniorivuokra-asuntoja 17 kappaletta. Lisäksi Helsingin Töölössä käynnistettiin 34 asunnon saneeraus senioriasunnoiksi.

Osaomistuskannasta lunastettiin 26 (11) asuntoa vuokra-asuntokäyttöön.

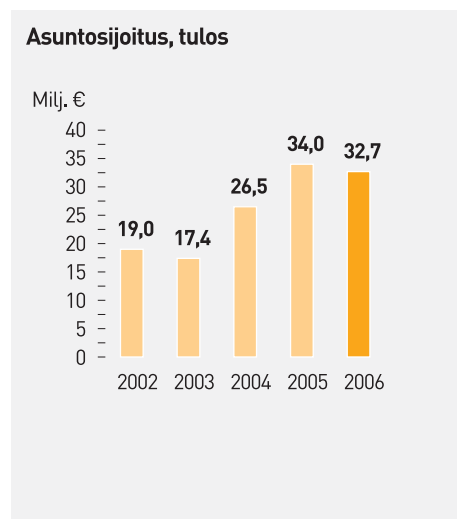
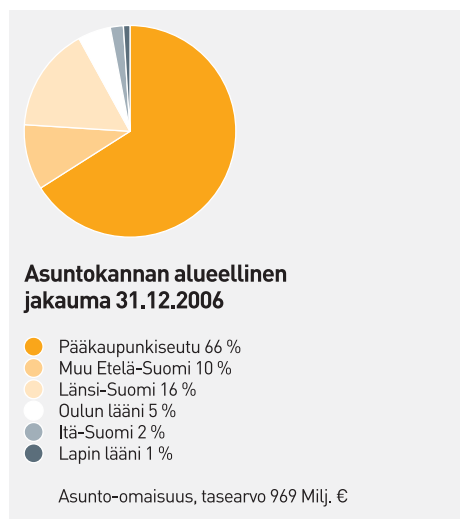
Kertomusvuoden merkittävimmät investoinnit olivat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta ostetut 309 ja Vihdin kunnalta ostetut 207 vuokra-asuntoa. Asunnot ovat pääosin pääkaupunkiseudulla sijaitsevia vapaarahoitteisia kerrostaloasuntoja. Vihdin kunnalta ostetuista rivi- ja kerrostalokohteiden asunnoista yli puolet on senioriasuntoja.

Investointistrategiaa uudistettiin vastaamaan muuttuvaa kysyntätilannetta. Kansainvälistyminen ja asiakkaiden laatutaso-odotusten erilaistuminen lisäävät korkealaatuisten vuokra-asuntojen kysyntää ja siksi sijoituksia viiden tähden asunnoiksi luokiteltuihin vuokra-asuntoihin lisättiin. SATO osti mm. marraskuussa NCC Rakennus Oy:ltä Helsingin Eiranrannasta keväällä 2008 valmistuvan 20 asunnon kohteen.

Vuoden 2006 aikana konsernin asuntokannasta myytiin yhteensä 702 (1 224) vuokra-asuntoa. Realisoinnit perustuvat strategian mukaiseen alueelliseen keskittymiseen. Realisointien arvo oli 22,9 (42,7) miljoonaa euroa.

Investointien ja realisointien johdosta asuntokannan arvo kasvoi vuoden 2006 aikana 26,7 (17,2) miljoonaa euroa ja asuntojen määrä pieneni 145 (402) asuntoa.

Kertomusvuoden aikana investointi- ja realisointitoiminnasta muodostettiin oma organisaatioyksikkö.



Vuokraustoiminta

Konsernin keskineliövuokrat olivat vuonna 2006 vuokra-asunnoissa 9,78 (9,35) euroa/m²/kk ja osaomistusasunnoissa 8,49 (8,14) euroa /m²/kk. Voimassa olevien vuokrasopimusten keskimääräinen vuokrankorotus oli 2,7 (2,5) prosenttia. Vuokra-asuntojen neliövuokrien muutos edelliseen vuoteen verrattuna oli keskimäärin 4,6 (4,0) prosenttia. Nousu johtui pääosin asuntokannan rakenteen muutoksista ja uusien vuokrasopimusten vaikutuksesta. Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli 97,2 (96,7) prosenttia ja osaomistusasuntojen 99,6 (99,3) prosenttia. Taloudellista vuokrausastetta rasittavat peruskorjauskohdeissa olevat sekä myynnissä olevat tyhjat asunnot. Vuokra-asuntojen vaihtuvuus vuonna 2006 oli 33,7 (35,8) prosenttia ja osaomistusasuntojen 14,6 (13,8) prosenttia. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto kirjajnpitoarvolle oli 8,2 (8,1) prosenttia.

Asiakkuudet

Vuoden 2006 aikana täsmennettiin SATOn asiakaslupauksen 'Koti kuten haluat' sisältöä ja otettiin käyttöön vuokra-asuntojen laatuluokitus. Vuokra-asuntojen julkinen luokitus on uutta Suomessa. Laatutason määrittämisessä SATO käyttää yhdenmukaista ennalta määritettyä kriteeristöä koskien asunnon sijaintia, materiaaleja, varustetasoa sekä kuntoa. Luokitus helpottaa asunnon valintaa. Laatuluokkia on viisi, parasta

tasoa symboloivat viisi tähteä. SATOlla on valikoimis-
saan asuntoja kahden tähden laatuluokasta aina viiden tähden laatuluokkaan. Valtaosa sen noin 23 000 vuokra-asunnosta on kolmen ja neljän tähden asuntoja.

Viiden tähden vuokra-asuntoja vuokrataan myös kalustettuina. Vuokrasopimukseen sisällytetään asiakkaan halutessa myös muuta palvelua, kuten asumiseen liittyvien sopimusten hoito.

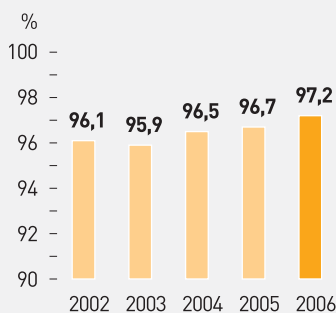
Laatuluokitukseen liittyy laatutakuu. Laatutakuu kohdistettiin kertomusvuonna remontoitaviin asuntoihin ja uusiin vuokrasuhteisiin. Vuosikymmenen loppuun mennessä takuu laajennetaan koskemaan SATOn koko vuokra-asuntokantaa.

Asuntosijoitustoimintoon perustettiin Senioriasunnot -yksikkö tehtävänä kehittää SATOn senioriasumiskonseptia yhteistyössä hoivapalveluita tuottavien kumppaneiden kanssa sekä kasvattaa senioriasuntojen määrää.

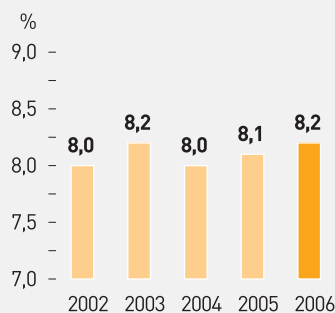
SATOn vuokrauspalvelun tason parantamiseksi käynnistettiin koko organisaation kattava valmennusohjelma.

SATOn asukas-yhteistyössä vuositeemana olivat "Yhteiset tilat" ja vuoden aikana kannustettiin asukkaita ideoimaan asuintalonsa yhteisten tilojen uudistuksia. Saatuja ideoita toteutetaan joko erillisinä tai suurempien kiinteistöremonttien osana. Asukkaiden yhteisten tilojen kunnostukseen osoittaman suuren kiinnostuksen johdosta teemaa päätettiin jatkaa vuonna 2007.

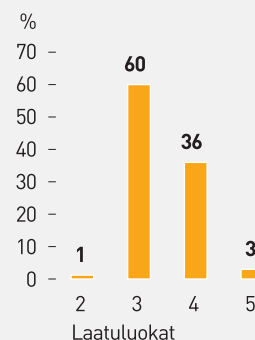
Taloudellinen vuokrausaste
2002–2006



Nettovuokratuotto 2002–2006



Asuntojakauma laatuluokittain
(% tasearvosta)



Asunto-omaisuuden ylläpito

Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärityksiin. Vuokra-asuntojen korjaukset kohdistetaan laatuluokituksen mukaiseen laadun ylläpitämiseen ja parantamiseen. Kertomusvuonna asuntokannan korjaustoimintaan käytettiin yhteensä 25,3 (24,1) miljoonaa euroa.

Vuoden 2006 aikana jatkettiin kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamista kulutusseurannan, vettä säästävien vesikalusteiden asentamisen ja LVI-säätölaitteiden tarkastusten avulla.

Kiinteistöjen isännöinti, huolto, siivous ja asuntotason korjaustoiminta hoidetaan pääosin kumppanuussopimusten avulla. Suurimmat kumppanuusratkaisut on tehty Suomen SKV Oy:n ja YIT Kiinteistötekniikka Oy:n kanssa. Kertomusvuonna SATO kilpailutti pääkaupunkiseudulla sijaitsevien kohteidensa huoltoa ja siivousta koskevat sopimukset. Sopimusten piirissä on yhteensä noin 10 000 vuokra-asuntoa. Huoltoyhtiöiden valinta ratkaistiin hinnan ohella laadullisten tekijöiden perusteella. Uudet sopimukset tulivat voimaan 1.12.2006 alkaen.

Toimitilaomaisuus

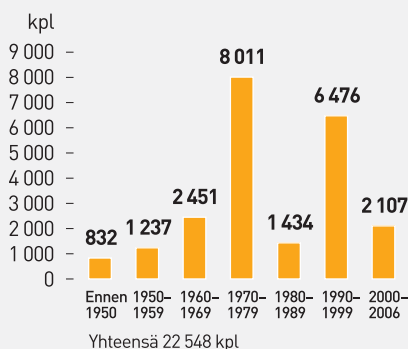
Toimintavuoden aikana realisoitiin liike- ja toimistotilaa yhteensä 3 312 (475) neliometriä arvoltaan 2,1 (0,3) miljoonaa euroa. Konsernin omistuksessa on näiden realisointien jälkeen vain omassa käytössä tai kokonaan omistetuissa asuntokohteissa sijaitsevaa toimitilaomaisuutta.

Lähiajan näkymät

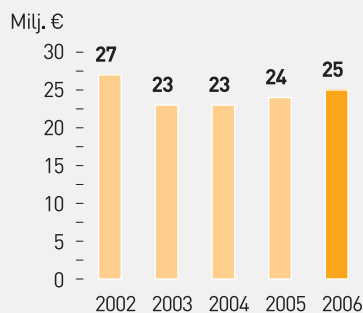
Vuokra-asuntokysynnän monipuolistuminen ja keskittyminen kasvukeskuksiin jatkuu. Muuttoliike, väestön ikääntyminen, ruokakuntien koon pieneneminen ja kansainvälistyminen vahvistavat tätä kehitystä. Asiakkaiden laatua ja palvelua koskevat odotukset ovat lisääntyneet.

SATOn investoinnit suunnataan pääasiassa valmiiseen asuntokantaan, mutta investoinnit uudiskohteisiin lisääntyvät. Senioriasumiseen soveltuvaa asumistarjontaa kasvatetaan. Laatuluokitukseen ja -takuuseen liittyen asuntojen korjaustoiminta lisääntyy. Toiminnan taloudellinen perusta säilyy omistuksessa olevan asuntokannan osalta vakaana.

Asuntokanta valmistumisvuosittain
31.12.2006



Korjaustoiminta 2002-2006



Asiakas- lähtöinen suunnittelu





Asiakkaiden tarpeet ja toiveet ohjaavat asunnon ja palvelun suunnittelua. Lisäämme mahdollisuuksia yksilöllisten ratkaisujen toteuttamiselle.

Asunto- rakennutta- minen

Toiminta

Asuntorakennuttamisen toiminta painottuu omistusasuntojen rakennuttamiseen. Lisäksi rakennuttajatehtäviä hoidetaan konsulttitoimeksiantoina yhteisöasiakkaille. Toimintaa harjoittaa SATO Oyj:n tytäryhtiö SATO-Rakennuttajat Oy.

Kertomusvuonna valmistui 672 (866) asuntoa, joista 601 (655) oli omistusasuntoa. Vuoden vaihteessa rakenteilla oli yhteensä 1 066 (841) uudisasuntoa, joista omistusasuntoja oli 669 (777). SATO rakennuttaa pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueilla, missä sen markkinaosuus on noin 8 prosenttia.

Asuntorakennuttamisen liikevaihto vuonna 2006 oli 135,1 (122,9) miljoonaa euroa ja tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja 10,9 (9,1) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy tonttien realisoinneista kertyneitä myyntivoittoja 0,7 (0,6) miljoonaa euroa.

Omistusasuntotuotanto

Kertomusvuonna valmistui yhteensä 601 (655) omistusasuntoa. Pääkaupunkiseudun kohteet muodostavat noin 65 prosenttia tuotannon arvosta ja Oulun, Tampereen, Jyväskylän ja Turun kohteet loput. Valmiista asunnoista oli vuoden lopulla myymättä 21 (15).

Vuoden 2006 lopussa oli rakenteilla 669 (777) omistusasuntoa, joista oli myymättä 375 (376). Rakenteilla olevien kohteiden hankinta-arvo oli yhteensä 163,6 miljoonaa euroa. Arvosta noin puolet on pääkaupunkiseudulla. Tuotantoon sitoutunut rahoitus oli vuoden lopussa 16,9 (15,8) miljoonaa euroa.

Aloitetuista kohteista merkittävimmät sijaitsevat Helsingissä Malminkartanossa, Espoossa Matinkylässä ja Saunalahdessa, Tampereella Finlaysonin alueella sekä Turussa Etelärannassa ja Ipnoksenrinteessä.

Espoossa kesällä järjestetyillä asuntomessuilla SATOlla oli yhteistyössä Finnforestin kanssa toteutettu 23 asunnon pientalokohde.

Konsulttirakennuttaminen

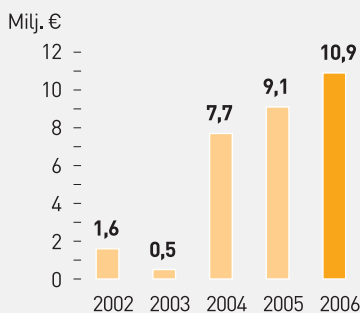
Toimeksiantokohteissa valmistui yhteensä 71 (211) uudisasuntoa. Vuodenvaihteessa toimeksiantajille oli rakenteilla 397 (64) uudisasuntoa.

Asiakkuudet

SATOn palvelulupauksen Koti kuten haluat mukaisesti uudiskohteissa kehitettiin SATO Plus -palvelua. Kertomusvuonna palvelua tarjottiin pääkaupunkiseudulla käynnistetyissä kohteissa ja tavoitteena on ottaa konsepti jatkossa käyttöön kaikissa kohteissa. Asuntorakennuttamisessa otettiin lisäksi käyttöön valmistuviin asuntoihin liittyvä laatutakuu.

SATO kerää omistusasunnon ostaneilta asiakailtaan palautetta jatkuvasti. Palautetta hyödynnettiin mm. asiakaspalveluprosessin ja asiakasviestinnän kehittämisessä.

Asuntorakennuttaminen, tulos



Tontit

Vuoden 2006 lopussa SATOlla oli omistuksessaan kaavoitettua tonttivarantoa omistusasuntotuotantoon noin 139 000 kerrosneliömetriä. Lisäksi tonttivarauksiin ja esisopimukseen perustuvaa asuntorakennusoikeutta oli noin 161 000 kerrosneliömetriä. Kaavakehityskohteissa oli yhteensä noin 64 000 kerrosneliömetriä. Esisopimusten ja kaavatavoitteiden toteutuessa nämä yhdessä mahdollistavat noin 4 000 asunnon rakentamisen.

Vuonna 2006 investoitiin tontteihin yhteensä noin 19 miljoonaa euroa, rakennusoikeudeltaan yhteensä noin 63 000 kerrosneliömetriä. Merkittävimmät tonttihankinnat olivat Oulun Limingantullista ostettu alue sekä asuntokohteeksi kehitettävä kiinteistö Turun Kupittaaalla. Näille alueille on tavoitteena toteuttaa yhteensä noin 1 000 asuntoa.

SATO voitti ehdotuksellaan ”Nappulat länteen” Viikin Latokartanon kahden tontin luovutuskilpailun, jonka Helsingin kaupunki järjesti laatukilpailuna. Tonteille on suunniteltu 63 vapaarahoitteista rivitaloja ”kaupunkivilla”-asuntoa. Kohteen rakennustyöt aloitettiin vuoden 2007 alussa.

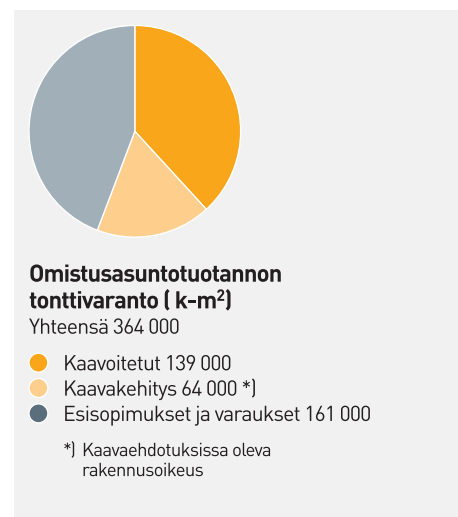
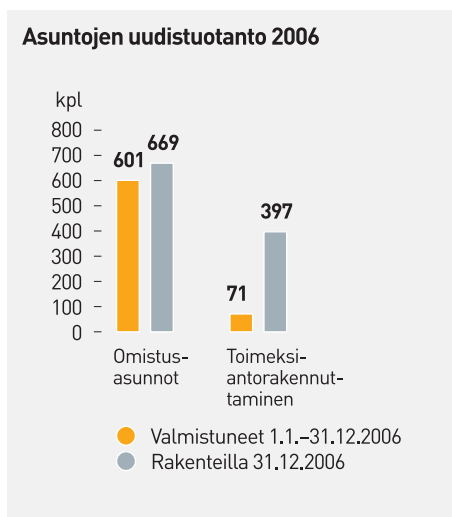
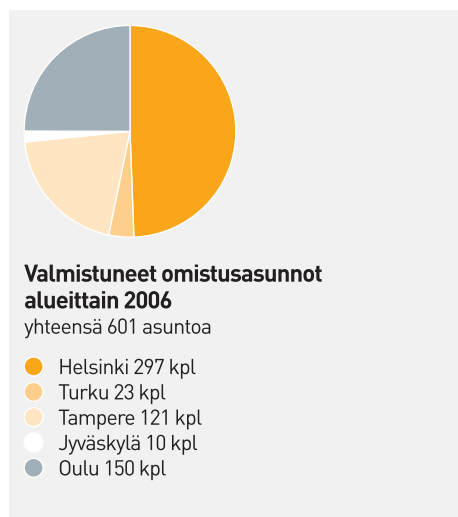
Varauspäätöksiin ja esisopimukseen perustuvia tonttivarauksia tehtiin asuntorakennusoikeudeltaan yhteensä noin 45 000 kerrosneliömetriä. Merkittävimpin oli Kangasalan keskustan Tarpilan kerrostaloalue, johon on tavoitteena toteuttaa noin 120 uutta kerrostaloasuntoa.

Kertomusvuonna Espoon Tillinmäen asemakaava tuli lainvoimaiseksi. SATOn asemakaavan mukainen rakennusoikeus alueella on 15 000 kerrosneliömetriä. Tavoitteena on käynnistää rakentaminen vuonna 2007.

Konsernin rakennusoikeudesta otettiin tuotantoon noin 50 000 kerrosneliömetriä. Tuotantoon siirtyneiden omistustonttien arvo oli yhteensä noin 15 miljoonaa euroa.

Lähiajan näkymät

Omistusasuntokysynnän arvioidaan tasaantuvan ja asuntojen hintatason arvioidaan nousevan maltillisesti. SATOn valmistuvien asuntojen määrä pysyy edellisvuoden tasolla ollen noin 600 asuntoa.





Palvelulupaus näkyy myös toteutuksessa. SATOn asunnoille annetaan laatutakuu.

Yhteiskunta- vastuu

Taloudellinen vastuu

SATO on osoittanut taloudellista vastuunkantokykyä yli 65 vuoden ajan. Tämä on edellyttänyt yrityksessä toimintojen organisoimista tehokkaalla tavalla, korkeatasoista ja vastuullista asiakaspalvelua sekä hyvää kumppanuutta eri sidosryhmätahojen kanssa. Näiden osa-alueiden pitkäjänteisen kehittämisen tuloksena SATOlla on myös jatkossa edellytykset hyvän taloudellisen tuloksen aikaansaamiselle. Taloudellinen menestys tuottaa yhteiskunnalle lisäarvoa mahdollistamalla mm. työtilaisuuksia, henkilöstön hyvinvoinnin tukemisen sekä asumistasoa parantavien ratkaisujen kehittämisen.

Kertomusvuoden aikana SATO hankki materiaaleja ja palveluita alihankkijoilta ja kumppaneilta yhteensä noin 205 miljoonalla eurolla. Henkilöstön määrä oli keskimäärin 173 ja henkilöstölle maksettiin palkkoja ja palkkioita yhteensä noin 11 miljoonaa euroa. Kertomusvuoden aikana maksettiin osinkoja noin 15 miljoonaa euroa ja veroja noin 12 miljoonaa euroa.

Ympäristövastuu

Ympäristöohjelma

SATOn ympäristöohjelman tarkoituksena on edistää konsernin toiminnassa ympäristöstä huolehtimista ja kestävästä kehitystä. Ohjelma on luettavissa kotisivuilla www.sato.fi. Ohjelma sisältää ympäristötavoitteiden lisäksi menettelytapaohjeet tavoitteiden toteuttamiseksi. Ohjeet jaetaan SATOn yhteistyökumppaneille suunnittelu-, urakka- ja isännöintisopimuksia solmittaessa.

Ympäristötoiminnan periaatteita ovat ekologisuus, asiakaslähtöisyys, jatkuva oppiminen ja kannattavuus.

Ympäristötoimikunta

Vastuu ympäristötoiminnan suunnittelusta ja ohjauksesta on konsernin johdolla. Yritykseen nimetty ympäristötoimikunta valmistelee toiminnan vuosisuunnitelman sekä seuraa ja raportoi ympäristöohjelman toteutusta ja kehitystarpeita.

Rahavirrat 2006



Ympäristöohjelman toteuttamisesta vastaa koko SATOn henkilökunta ja yhteistyökumppanit. Toimintaan kannustamiseksi ympäristötoimikunta jakaa vuosittain palkinnon parhaasta kestävästä kehitystä edistävästä käytännöstä. Vuonna 2006 palkintoja jaettiin kaksi, toinen uudiskohteen energiataloudellisista suunnitteluratkaisuista ja toinen monistettavaksi soveltuvasta suunnitelmasta kiinteistön jäteastioiden kuntoon saattamiseksi.

SATOn toimistojätelajittelun ja -kierrätyksen tehostamiseksi käynnistettiin syksyllä Käpylässä sijaitsevan toimitalon jätehuoltojärjestelyiden päivittäminen.

Energian kulutuksen vähentäminen

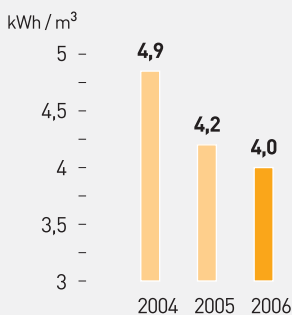
SATOn toiminnan keskeisimmät ympäristövaikutukset syntyvät asumisen energiankulutuksesta ja siitä aiheutuvista päästöistä ja siksi ympäristötoiminta on painottunut energiansäästöön ja päästöjen vähentämiseen tähtääviin toimenpiteisiin.

Konserni on liittynyt valtakunnalliseen asuinkiinteistöjen energiansäästösopimukseen (AESS), jonka tavoitteena on vähentää asuinkiinteistöjen lämmön ja veden ominaiskulutusta 15 prosenttia vuoteen 2012 mennessä. SATOn vuokra-asuntokannassa energian käyttöä on seurattu sopimuksen edellyttämällä tavalla vuodesta 2004 alkaen. Kertomusvuoden aikana lämmön ominaiskulutus rakennuskuutiota kohden laski kaksi prosenttia edellisvuoteen verrattuna ja veden neljä prosenttia.

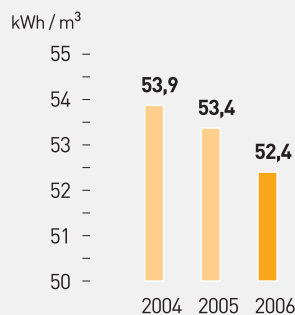
AESS sopimuksen tavoitteena on myös kiinteistösähkön ominaiskulutuksen kasvun pysäyttäminen ja kääntäminen laskuun ennen vuotta 2008. SATOn omistamissa kiinteistöissä sähkön ominaiskulutus laski viisi prosenttia vuonna 2006.

Sopimuksen velvoitteena on lisäksi energiakatselmusten suorittaminen 80 prosentissa sopimuksen piiriin kuuluvissa kohteissa ja näiden liittäminen jatkuvan kulutusseurannan piiriin vuoden 2010 loppuun mennessä. Kertomusvuonna konsernissa tehtiin energiakatselmus 24 vuokra-asuntokohteessa ja vuoden loppuun mennessä katselmuksia oli tehty yhteensä 199 kiinteistössä. Tämä vastaa noin puolta SATOn energiansäästösopimukseen liitettyistä kohteista. Katselmusten tulosten perusteella asennettiin vettä säästäviä vesikalusteosia 1 500 asuntoon. Lisäksi huollettiin 258 kiinteistön LVI-säätölaitteet.

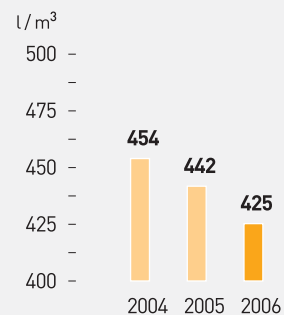
Sähkön kulutus



Lämmön normitettu kulutus



Veden kulutus



Sosiaalinen vastuu

Asiakkaat

SATOn perustehtävä on hyvän asumisen toteuttaminen, mitä täytämme kehittämällä yhtiön asumisratkaisuja vastaamaan vallitsevia asumistarpeita ja -toiveita sekä ylläpitämällä monipuolista asuntotarjontaa.

Yhteistyössä SATOn vuokra-asunnossa asuvien kanssa painottuvat toimenpiteet, jotka liittyvät asukkaiden valitsemaan vuositeemaan. Vuoden 2006 ”Yhteiset tilat” -teeman johdosta toteutettiin kilpailu, jolla kannustettiin asukkaita yhdessä ideoimaan asuintalonsa tiloihin liittyvä uudistus. Pääpalkintona oli idean toteuttaminen 2 000 euron budjetilla. Kilpailu tuotti neljä palkittua ja toteutettua ehdotusta. Myös muita kilpailussa saatuja ideoita toteutetaan suurempien kiinteistöremonttien osana. Asukkaita saaman palautteen perusteella teemaa päätettiin jatkaa vuonna 2007.

SATO kannustaa asukkaita myös keskinäiseen vuorovaikutukseen järjestämällä asiakastapahtumia ja klubitoimintaa, tilaamalla alennuslippuja kulttuuritapahtumiin ja aktivoimalla kiinteistöissä tapahtuvaan asukastoimintaan. Suurin asiakastapahtuma järjestettiin elokuussa Linnanmäen huvipuistossa.

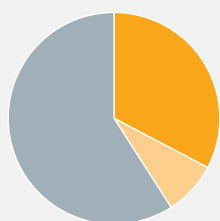
Asuntosijoituksessa palkittiin vuoden 2006 asiakkaana pitkäaikainen aktiivinen asiakas. Asuntorakennuttamisen vuoden asiakkaaksi nimettiin asunnonostaja, joka toimi osakkeenostajien edustajana Asunto Oy Tapiolan Tuuliniityssä. Hänet palkittiin arvostuksen osoituksena asiakkaiden, SATOn sekä urakoitsijan välisen yhteistyön edistämisestä.

Henkilöstö

SATOn menestymiselle keskeinen rooli on henkilöstön ammattitaidolla. Kehitämme henkilöstön osaamista järjestämällä koulutusta ja kannustamalla opiskeluun. Vuonna 2006 konsernissa oli viisi koulutuspäivää henkilöä kohden.

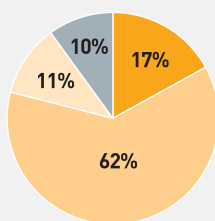
Henkilöstön keski-ikä on 45 vuotta. Työkyvyn ylläpitämiseksi konsernissa tuettiin henkilöstön liikunta- ja virkistysharrastuksia noin 21 000 eurolla. Kertomusvuonna sairauspoissaoloja oli viisi päivää henkilöä kohden.

Työtyytyväisyyttä arvioidaan säännöllisin työilmapiiritutkimuksin. Kuluneen vuoden tutkimuksen perusteella kehittämisalueiksi nousivat henkilöstön kehittäminen, henkilöstön näkemysten huomioon ottaminen ja yhteistyö. Näiden edistämiseksi järjestettiin koulutustilaisuuksia ja valmennettiin esimiehiä. Työhyvinvointiin liittyviä asioita käsitellään säännöllisesti johdon ja henkilöstön edustajista koottuessa ryhmässä.



AESS seurantakohteiden jätemäärä ja -jakauma 2006

- Paperi ja kartonki 4 063 tonnia
- Biojäte 1 021 tonnia
- Sekajäte 7 341 tonnia



Henkilöstön koulutusaste 31.12.2006

- Ylempi korkeakouluaste (korkeakoulu tai yliopisto)
- Ylempi keskiaste (esim. opisto tai ammattikorkeakoulu)
- Alempi keskiaste (ammatillinen peruskoulutus tai ylioppilastutkinto)
- Perusaste (esim. keski- tai peruskoulu)

Henkilöstön ehdotusten perusteella valittiin vuoden satolaiseksi henkilö, joka on työssään osoittanut esimerkillistä palveluasennetta.

Konsernissa on henkilöstöä koskeva tasa-arvosuunnitelma.

Yhteistyökumppanit

Kumppanuusverkoston panos SATOn liiketoiminnassa on kasvanut. Tavoitteemme mukaisen palvelukulttuurin saavuttamiseksi yhteistyö tärkeimpien kumppaneiden kanssa on oleellista. Tämä edellyttää yhdessä sovittuja tavoitteita, sujuvaa vuorovaikutusta ja yhteisiä koulutustilaisuuksia. Toimintamalleja kehitetään jatkuvasti.

Kannustus- ja tukitoiminta

SATO tuki kertomusvuonna nuoria suunnittelijoita palkitsemalla Taideteollisessa korkeakoulussa valmistuneen taiteen maisterin lopputyön. Palkinto annettiin asuintilojen joustavaan jakamiseen suunnitellun KIPPI-seinän tekijälle.

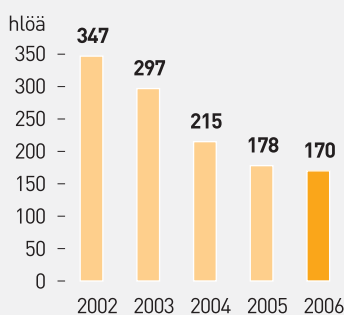
Asiakkaille järjestetyn Linnanmäki -tapahtuman välityksellä ohjattiin varoja lastensuojelutyöhön. Joulumuistamisiin varatut rahat lahjoitettiin Alzheimerkeskusliitolle dementoituvien ihmisten ja heidän läheistensä tukemiseen sekä kuntoutuksen kehittämiseen. Lisäksi tuettiin useita yhteiskunnallisten sekä liikunta- ja hyväntekeväisyysjärjestöjen toimintaa.

Järjestötoiminta

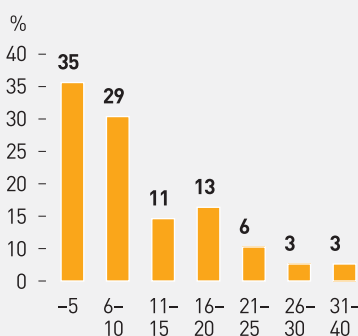
SATOn jäsenyys Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry:ssä päättyi marraskuussa, kun yhdistys purettiin ja toiminta yhdistettiin RAKLI ry:n toimintaan. Samalla yhtiö liittyi Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n jäseneksi. SATOn edustajat valittiin jäseniksi RAKLI:n neuvottelukuntaan sekä sijoitus- ja rakennuttaminen -toimikuntiin.

SATO on jäsenenä Helsingin seudun kauppamariassa, jonka valtuuskunnassa ja hallituksessa sillä on edustus. Lisäksi SATO kuuluu Palvelualojen Toimialaliitto ry:een, Suomalais-Venäläiseen kauppamariin sekä useisiin asuntoalan ja vanhustyön järjestöihin. Näistä merkittävimmät ovat Suomen Asuntoliitto ry, Asuntoreformiyhdistys ry, SFHP Suomi-Finland Housing and Planning ry sekä Vanhusten palvelutaloyhdistys ry.

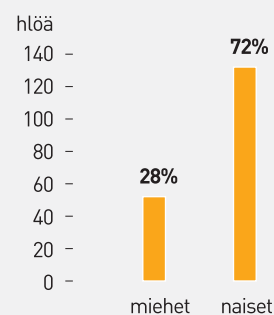
Henkilöstö vuoden lopussa
2002–2006



Henkilöstön palvelusvuodet
31.12.2006



Henkilöstön sukupuolijakauma
31.12.2006





SATO panostaa asumisen tulevaisuuteen kannustamalla opiskelijoita innovatiivisten, asumisviihtyvyyttä edistävien ratkaisujen kehittämiseen. Vuonna 2006 Taideteollisesta korkeakoulusta valmistunut Maarit Hiltunen sai SATO:n stipendin asunnon muunneltavuutta lisäävän KIPPI-seinän suunnittelusta.

IFRS siirtymä

SATO siirtyy konserniraportoinnissaan 1.1.2007 kansainväliseen IFRS (International Financial Reporting Standards) -tilinpäätöskäytäntöön. Ennen vuotta 2007 SATO -konsernin tilinpäätökset perustuvat suomalaiseseen tilinpäätöskäytäntöön (Finnish Accounting Standards, FAS). Siirtymän valmistelu alkoi vuonna 2002 tehdyllä alustavalla selvityksellä; itse hankkeessa on tehty aktiivisesti töitä vuodesta 2004 alkaen. Siirtymäpäivä on 1.1.2006.

SATOn raportointi vuonna 2007 noudattaa IFRS -standardeja. Vuosineljännesten IFRS vertailutiedot tullaan esittämään vuoden 2007 osavuositarkastusten yhteydessä.

Vaikutukset konsernin omaan pääomaan on selvitetty laskettaessa vuoden 2006 vertailutietoja. Merkittävimmät vaikutukset liittyvät osatuloutukseen siirtymiseen sekä korkosuojausten vaikutusten esittämiseen. Kokonaisuutena siirtymän vaikutus konsernin omaan pääomaan on positiivinen.

SATO soveltaa sijoituskiinteistöihin hankintamenomallia ja esittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tilinpäätöksen liitetietona.

Ohessa esitettävien vertailulukujen tarkoituksena on tilinpäätöksen 31.12.2006 lisäinformaationa tuoda esiin IFRS:n käyttöönoton olennaiset vaikutukset konsernin taseeseen ja omaan pääomaan. Vertailu on laadittu laadintahetkellä voimassa olleiden viimeisimpien IFRS standardien mukaisesti. Vertailu käsittää tasevertailun FAS/IFRS 31.12.2006 sekä oman pääoman muutosten erittelyn.

Konsernitase (M€)	Viite	FAS 31.12.2006	IFRS- muutokset	IFRS 31.12.2006
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset		955	1	956
Vaihto- ja rahoitusomaisuus	*) , **)	216	-45	171
Vastaavaa		1 170	-44	1 126
Oma pääoma	*) , **)	190	5	195
Vähemmistöosuus		1		1
Pakolliset varaukset		7	0	7
Pitkäaikainen vieras pääoma	*)	833	17	850
Lyhytaikainen vieras pääoma	*)	139	-66	73
Vastattavaa		1 170	-44	1 126
Konsernin tunnusluvut				
Sijoitetun pääoman tuotto [% vuositasolla]		7,3		7,4
Oman pääoman tuotto [% vuositasolla]		17,7		16,5
Omavaraisuusaste [%]		16,7		17,8
Oma pääoma / osake (euroa)		86,4		88,7

IFRS:ään siirtymisen vaikutukset omaan pääomaan (M€)	31.12.2006
Oma pääoma FAS:n mukaan	190
*) Osatuloutus	3
**) Suojauksen käypä arvo	2
Oma pääoma IFRS:n mukaan	195

Hallituksen toimintakertomus 1.1.–31.12.2006

Liikevaihto, tulos ja taloudellinen asema

Konsernin liikevaihto oli 301,1 miljoonaa euroa (289,6 miljoonaa euroa vuonna 2005), josta asuntosijointustoiminnan liikevaihto oli 166,0 (166,7) miljoonaa euroa ja asuntorakennuttamisen liikevaihto 135,1 (122,9) miljoonaa euroa. Konsernin liikevoitto oli 69,1 miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 43,6 (43,1) miljoonaa euroa. Asuntosijointustoiminnan tulos oli 32,7 (34,0) miljoonaa euroa. Asuntorakennuttamisen tulos oli 10,9 (9,1) miljoonaa euroa.

Konsernin oman pääoman tuotto oli 17,7 (19,0) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 7,3 (7,1) prosenttia.

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2006 oli 1 170,2 (1 136,3) miljoonaa euroa ja konsernin korollinen vieras pääoma 795,5 (770,1) miljoonaa euroa. Konsernin omavaraisuusaste tilikauden päättyessä oli 16,7 (15,7) prosenttia.

Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Konsernin rahoitusvarat vuoden lopussa olivat 28,0 (19,0) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 795,5 (770,1) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 367,8 (323,1) miljoonaa euroa, korkotukilainojen määrä 100,8 (102,2) miljoonaa euroa ja aravalainojen määrä 271,6 (293,3) miljoonaa euroa. Sijoitusten ryhmään kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 55,3 (51,5) miljoonan euron velkaosuudet.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli tilikauden päättyessä 189,6 (197,0) miljoonaa euroa suojattuna koronvaihtosopimuksin, joiden keskimaturiteetti oli 33 (45) kuukautta.

Konsernirakenne

SATO Oyj on SATO-konsernin emoyhtiö. Emoyhtiöllä oli kertomusvuoden lopulla yhteensä 9 (9) tytäryhtiötä pois lukien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt.

Toiminnan tehostamiseksi ja konsernirakenteen selkiyttämiseksi tavoitteena on eriyttää SATO-konsernista Vatro-konserni, jonka omistuksessa on ainoastaan aravalainalla ja korkotukilainalla lainoitettua asunto-omaisuutta. Järjestelyn toteuttamiseksi SATO on hakenut Vatro-Yhtymä Oy:n nimeämistä yleishyödylliseksi yhteisöksi. Nimeämistä koskeva valitusprosessi on kesken.

Asuntosiointitus

Konsernin omistuksessa oli 31.12.2006 yhteensä 22 548 (22 693) asuntoa. Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 97,2 (96,7) prosenttia ja vaihtuvuus keskimäärin 33,7 (35,8) prosenttia. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto oli 8,2 (8,1) prosenttia.

Asuntosiointustoiminnan liikevaihto oli 166,0 (166,8) miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 32,7 (34,0) miljoonaa euroa. Asuntosiointituksen liikevaihtoon sisältyy kymmenen vuoden osaomistusasajan päätymisen johdosta osakemyyntiä 5,6 (6,0) miljoonaa euroa.

Vuoden 2006 aikana hankittiin valmiista asuntokannasta yhteensä 641 (914) asuntoa. Merkittävin investointi oli Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta hankitut 309 vuokra-asuntoa. Konsernin omistukseen valmistui yhteensä 31 (29) uutta asuntoa. Asuntoinvestoinneista johtuva taseen lisäys oli yhteensä 54,1 (65,0) miljoonaa euroa. Asuntokannan peruskorjaamiseen ja asuntojen laadun parantamiseen käytettiin 25,3 (24,1) miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana myytiin 702 (1 224) vuokra-asuntoa yhteisarvoltaan 22,9 (42,7) miljoonaa euroa.

SATO toi maaliskuussa markkinoille vuokra-asuntojen laatuluokitukseen perustuvan takuun. Laatutakuu kohdistuu ensi vaiheessa remontoitaviin asuntoihin ja uusiin vuokrasuhteisiin, pitkällä tähtäimellä SATOn koko vuokra-asuntokantaan.

Kertomusvuonna tutkittiin kasvu-edellytyksiä lähialueilla ja tavoitteeksi on asetettu asuntosiointustoiminnan käynnistäminen Pietarissa vuoden 2007 aikana.

Asuntorakennuttaminen

Tilikauden aikana valmistui yhteensä 672 (866) asuntoa. Näistä 601 (655) oli omistusasuntoja ja toimeksiantohankkeissa valmistui 71 (211) asuntoa. Valmistuneiden omistusasuntojen yhteenlaskettu hankinta-arvo oli 124,7 (123,4) miljoonaa euroa.

Vuoden vaihteessa oli rakenteilla 669 (777) omistusasuntoa. Toimeksiantohankkeissa oli rakenteilla 397 (64) asuntoa. Rakenteilla olleen omistusasuntotuotannon hankinta-arvo oli 163,6 (154,3) miljoonaa euroa.

Asuntorakennuttamisen liikevaihto oli 135,1 (122,9) miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 10,9 (9,1) miljoonaa euroa.

Konsernin omistaman tonttivarannon kirjanpitoarvo vuoden vaihteessa oli 37,4 (35,3) miljoonaa euroa. Tilikauden aikana hankittiin tonttivarantoa yhteensä 18,8 (24,9) miljoonalla eurolla. Merkittävin tontti-investointi oli Oulun Limingantullista ostettu 26 500 kerrosneliömetrin rakennusoikeus. Vuoden aikana asuntotuotantoon siirretyn tonttivarannon arvo oli 14,6 (17,8) miljoonaa euroa.

Investoinnit ja realisoinnit

Konsernin kokonaisinvestoinnit olivat yhteensä 72,9 (89,9) miljoonaa euroa, josta 54,1 (65,0) miljoonaa euroa kohdistui käyttöomaisuuteen ja 18,8 (24,9) miljoonaa euroa vaihto-omaisuuteen.

Tilikauden aikana myytiin sijaintistrategian mukaisesti konsernin omaisuutta yhteensä 26,3 (45,0) miljoonalla eurolla.

Ympäristövaikutukset

SATOn toiminnan keskeisimmät ympäristövaikutukset syntyvät asumisen energiankulutuksesta ja siitä aiheutuvista päästöistä. Lämmitysmuotona käytetään pääsääntöisesti kaukolämpöä. Lämmön ominaiskulutus rakennuskuutiota kohden laski vuonna 2006 kaksi prosenttia ja veden neljä prosenttia.

Riskienhallinta

SATOn riskienhallinta perustuu strategiaan ja vuosisuunnitteluprosessiin sisältyvään riskiarviointiin. Asuntojen myynnin ja vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät korkotason ja asuntokysynnän muutoksiin.

SATOn rahoitus on euromääräistä, jolloin valuuttariskiä ei ole ja toimenpiteet kohdistuvat korkoriskin hallintaan. Markkinaehtoisten lainojen pääomasta vähintään puolet suojataan koronvaihtosopimuksilla. Tilikauden lopussa suojaukset kattoivat 52 prosenttia markkinaehtoisesta lainapääomasta.

Asuntosijoitus-liiketoimintaan liittyvää vuokra-asuntojen tyhjääkäyttöä ja vaihtuvuutta sekä näiden ennustetta seurataan kuukausitasolla. Vuokrausasteen nostamiseksi ja vaihtuvuuden pienentämiseksi panostetaan asuntojen laatutekijöihin ja asiakkuuksien vahvistamiseen tähtääviin toimenpiteisiin. Kiinteistöjen elinkaari-suunnitelmiin ja korjaustarvemäärityksiin perustuvalla korjaustoiminnalla kehitetään konsernin asuntokannan laatua pitkällä aikavälillä. Asunto-omaisuuden arvon myönteinen kehitys ja asuntojen vuokrattavuus varmistetaan keskittymällä kasvukeskuksiin.

Asuntorakennuttaminen-liiketoiminnassa asuntojen myyntiä seurataan viikkotasolla. Myymättömien asuntojen ja tonttiomaisuuden kokonaismäärille on SATOn hallitus määrittänyt euromääräiset limiitit. Riskien rajaamiseksi liiketoiminta on keskitetty viidelle suurimmalle talousalueelle.

Sisäisen tarkastuksen tehtävänä on arvioida toimintaan liittyviä riskejä ja niiden hallintaa.

Konsernin omaisuus-, keskeytys- ja vastuuvahinkoriskit on suojattu asianmukaisilla vakuutuksilla.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli vuoden 2006 lopussa 170 (178) henkilöä. Vakituksessa työsuhteessa oli 161 ja määräaikaissä työsuhteessa 9 henkilöä. Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 173 (181) henkilöä.

IFRS-aikataulu

Konserni siirtyy noudattamaan IFRS - laskentaperiaatteita tilikauden 2007 alusta alkaen.

Osakkeet

Varsinainen yhtiökokous 30.3.2006 valtuutti yhtiön hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön voitonjakokelpoisilla varoilla. Valtuutuksen perusteella voidaan hankkia osakkeita määrä, jonka yhteenlaskettu nimellisarvo tai osakkeiden tuottama äänimäärä on enintään kymmenen prosenttia yhtiön osakepääomasta tai kaikkien osakkeiden äänimäärästä osakkeiden hankinnan jälkeen.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään edellä mainitun valtuutuksen perusteella hankittujen omien osakkeiden luovuttamisesta.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakepääoman korottamisesta yhdellä tai useammalla uusmerkinnällä ja/tai päättämään yhden tai useamman vaihtovelkakirjalainan ottamisesta ja/tai optio-oikeuksien antamisesta siten, että uusmerkinnässä ja/tai vaihtovelkakirjoja ja/tai optio-oikeuksia annettaessa voidaan merkitä yhteensä enintään 439 569 kappaletta yhtiön uusia 2,00 euron nimellisiä

arvoisia osakkeita. Yhtiön osakepääomaa voidaan valtuutuksen perusteella korottaa yhteensä enintään 879 138 eurolla.

Valtuutukset ovat voimassa yhden vuoden yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Valtuutuksia ei ole käytetty.

Emoyhtiön osakkeiden lukumäärä 31.12.2006 oli 2 197 846.

SATO Oyj:n hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen omistivat 31.12.2006 yhteensä 8 124 osaketta vastaten 0,37 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänimäärästä.

SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus tilikauden aikana on ollut 27,2 (4,7) prosenttia.

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat

Hallituksen puheenjohtajana on toiminut kauppaneuvos Jouko Tuunainen. Hallituksen jäsenenä ovat toimineet varatoimitusjohtaja Juhani Järvi, sijoitusjohtaja Jorma Kuokkanen, varatoimitusjohtaja Raimo Lind, rahoitusjohtaja Martti Porkka, hallintotoimintojen johtaja, kauppaneuvos Jukka Salminen sekä 30.3.2006 alkaen toimitusjohtaja Eino Halonen ja johtaja Esko Torsti. Lisäksi hallituksen jäsenenä ovat toimineet 30.3.2006 saakka ekonomi Heikki Hyppönen ja toimitusjohtaja Pekka Pystynen.

Toimitusjohtajana on toiminut Erkka Valkila.

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut KPMG Oy Ab, KHT-yhteisö, jonka vastuullisena tilintarkastajana on toiminut Markku Sohlman, KHT.

Valiokunnat

SATOn hallitus nimesi keskuudestaan jäsenet nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan sekä tarkastusvaliokuntaan.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan muodostavat puheenjohtajaksi valittu Jouko Tuunainen sekä Jorma Kuokkanen ja Raimo Lind. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi nimitettiin Juhani Järvi ja jäseniksi Martti Porkka ja Esko Torsti.

Johtoryhmän jäsenet

Johtoryhmän muodostavat toimitusjohtaja Erkkä Valkila, asuntosijoituksen toimialajohtaja, toimitusjohtajan sijainen Tuula Entelä, asuntorakennuttamisen toimialajohtaja Pekka Komulainen, talousjohtaja Harri Huttunen, lakiasiaintoiminnan johtaja Katri Innanen ja markkinointi- ja viestintäjohtaja Monica Aro.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Tammikuussa 2007 hankittiin Svenska Folkskolans Vänner r.f:ltä vuonna 1911 valmistunut arvokiinteistö Helsingin Eirasta 6,0 miljoonan euron kauppahinnalla. Rakennuksessa on 22 vuokra-asuntoa. Lisäksi tammikuussa ostettiin Gölfsarfvik Oy:ltä Kirkkonummella sijaitseva maa-alue rakennusoikeudeltaan 16 022 kerrosneliömetriä. Kauppahinta oli 6,8 miljoonaa euroa.

Näkymät

Asuntosijoituksen vuokraustoiminnan tuloksen arvioidaan paranevan vuonna 2007 edellisen vuoden tasosta. Asuntojen realisointitoiminnan volyymin arvioidaan laskevan edellisvuodesta.

Omistusasuntojen kysynnän ja hintatason arvioidaan tasaantuvan. Yhtiön omistusasuntojen tuotanto pysyy edellisen vuoden tasolla.

Realisointitoiminnan vähenemisestä ja korkotason noususta johtuen konsernin tuloksen arvioidaan vuonna 2007 alenevan edellisvuodesta.

Esitys voittovarojen käyttämiseksi

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2006 ovat 34 142 504,96 euroa. Yhtiön ulkona olevien ja osinkoon vuodelta 2006 oikeuttavien osakkeiden määrä 31.12.2006 oli 2 197 846 kappaletta.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkona jaetaan 7,25 euroa osakkeelta, eli yhteensä 15 934 383,50 euroa.

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

Helsingissä 14. päivänä helmikuuta 2007

Jouko Tuunainen	Eino Halonen	Juhani Järvi
Jorma Kuokkanen	Raimo Lind	Martti Porkka
Jukka Salminen	Esko Torsti	

Erkkä Valkila
toimitusjohtaja

Edellä oleva tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittu hyvän kirjanpitolain mukaisesti. Suoritettua tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 14. päivänä helmikuuta 2007

KPMG OY AB

Markku Sohlman
KHT

Tuloslaskelma

Tuloslaskelma		Konserni		Emoyhtiö	
Milj. €	Liitetieto	1.1.– 31.12. 2006	1.1.– 31.12. 2005	1.1.– 31.12. 2006	1.1.– 31.12. 2005
Liikevaihto	1	301	290	9	5
Liiketoiminnan muut tuotot	2	14	14	6	5
Materiaalit ja palvelut	3	-130	-126	-2	-2
Henkilöstökulut	4-6	-11	-11	-2	-3
Poistot ja arvonalentumiset	7	-19	-20	0	0
Liiketoiminnan muut kulut	8	-86	-81	-6	-5
Liikevoitto		69	66	5	0
Rahoitustuotot ja -kulut	9	-26	-23	1	1
Voitto ennen satunnaisia eriä		44	43	6	1
Satunnaiset erät	10		0	16	26
Voitto ennen veroja		44	43	22	28
Välittömät verot	11	-11	-12	-6	-7
Vähemmistön osuus		0	0		
Tilikauden voitto		32	31	16	20

Tase		Konserni		Emoyhtiö	
Milj. €	Liitetieto	31.12. 2006	31.12. 2005	31.12. 2006	31.12. 2005
Vastaavaa					
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset					
Aineettomat hyödykkeet	12	4	2	1	1
Aineelliset hyödykkeet	13	510	515	1	1
Osuudet saman konsernin yrityksissä	14			62	62
Osuudet omistusyhteysyrityksissä	15	0	0		
Muut osakkeet ja osuudet	16–17	441	408	5	5
		955	924	69	69
Vaihto- ja rahoitusomaisuus					
Vaihto-omaisuus	18	78	87	2	5
Pitkäaikaiset saamiset	19	14	12	30	32
Lyhytaikaiset saamiset	20	84	81	52	22
Rahoitusarvopaperit		26	19	4	4
Rahat ja pankkisaamiset		13	12	1	0
		216	212	88	62
Vastaavaa yhteensä		1 170	1 136	157	132
Vastattavaa					
Oma pääoma					
	21–23				
Osakepääoma		4	4	4	4
Arvonkorotusrahasto			0		
Vararahasto		44	44	44	44
Muut rahastot		0	0	1	1
Edellisten tilikausien voitto		109	93	17	12
Tilikauden voitto		32	31	16	20
		190	173	82	82
Vähemmistöosuus					
Konsernireservi		0	0		
Pakolliset varaukset	24	7	8	1	1
Vieras pääoma					
	25–26				
Pitkäaikainen		833	803	58	23
Lyhytaikainen	27	139	151	15	26
		972	954	74	48
Vastattavaa yhteensä		1 170	1 136	157	132

Rahoituslaskelma, epäsuora malli	Konserni		Emoyhtiö	
Milj. €	2006	2005	2006	2005
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen satunnaisia eriä	44	43	6	1
Oikaisut:				
Poistot	19	19	0	0
Rahoitustuotot (-) ja -kulut (+)	26	23	-1	-1
Osuus osakkuusyritysten voitosta	-0			
Pakollisten varausten lisäys (+) / vähennys (-)	-1	2	-0	0
Käyttöomaisuuden myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)	-12	-13	-0	-0
Muut oikaisut	-0	-0		
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	76	74	5	1
Käyttöpääoman muutos:				
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys(+) / lisäys(-)	-6	-7	-22	1
Vaihto-omaisuuden vähennys (+) / lisäys (-)	9	-4	3	2
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-) / lisäys (+)	-9	17	-6	0
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	69	80	-20	4
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-26	-24	-2	-2
Saadut osingot	0	0	0	0
Saadut korot	1	1	2	3
Maksetut välittömät verot	-9	-3	-7	-2
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	36	55	-27	3
Liiketoiminnan satunnaisten erien rahavirta				26
Liiketoiminnan rahavirta (A)	36	55	-27	29
Investointien rahavirta				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-31	-23	-1	-1
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot	22	40	0	0
Investoinnit muihin sijoituksiin	-30	-42	0	-1
Lainasaamisten takaisinmaksut	3	-0	-6	31
Oikaisut investointien rahavirtaan (ei-rahamääräiset erät)		0		
Investointien rahavirta (B)	-36	-26	-6	29

Rahoituslaskelma, epäsuora malli	Konserni		Emoyhtiö	
Milj. €	2006	2005	2006	2005
Rahoituksen rahavirta				
Maksullinen osakeanti ja rahastojen muutokset				
Lyhytaikaiset rahoitusvelat (netto)	-2	-1	-3	-7
Pitkäaikaiset rahoitusvelat muutos	25	-20	36	-40
Pitkäaikaiset korottomat saamiset	-0	0		0
Konserniavustukset (maksuperusteiset)				-0
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-15	-12	-15	-12
Oikaisut rahoituksen rahavirtaan (ei-rahamääräiset erät)			16	0
Rahoituksen rahavirta (C)	7	-34	34	-59
Laskelman mukainen rahavarojen muutos (A+B+C)	7	-5	0	-0
Rahavarat tilikauden alussa	32	36	4	4
Rahavarat tilikauden lopussa	39	32	4	4

Tilinpäätöksen laadinta- periaatteet 31.12.2006

Arvostusperiaatteet

Käyttöomaisuuden arvostus

Käyttöomaisuus on arvostettu alkuperäiseen hankintamenoon tai arvonorotuksella oikaistuun arvoon, josta on vähennetty kertyneet poistot ja arvonalennukset. Rakennusten alkuperäisistä hankintamenoista on vähennetty niiden taloudellisen käyttöiän perusteella määritetty tasa-poisto. Muun kuluvan käyttöomaisuuden hankintamenoa on vähennetty taloudellisen käyttöiän perusteella laskettu poisto 1.1.1995 alkaen hankitun käyttöomaisuuden osalta. Tätä aikaisemmin hankitun kuluvan käyttöomaisuuden hankintameno poistetaan elinkeinoverolain sallimin enimmäispoistoin. Arvonorotuksista ei ole vähennetty poistoja.

Taloudellisen käyttöiän perusteella määrytyvät suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

Autot	4 vuotta
Atk-laitteet ja -ohjelmat	3–6 vuotta
Konttorikoneet	5 vuotta
Konttorikalusteet	10 vuotta
Rakennukset	67 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	20 vuotta
Rakennusten väestönsuojat	40 vuotta

Muut rakennukset ja perusparannusmenot tapauskohtaisesti erillisarvion perusteella.

Sijoituksista asunto-osakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin poistetaan yksi prosentti jäljellä olevista sijoituksista.

Vaihto-omaisuuden arvostus

Vaihto-omaisuus on arvostettu välittömään hankintamenoon. Mikäli omaisuuden todennäköinen luovutus- tai jälleenhankinta-arvo on tilinpäätöshetkellä ollut hankintamenoa pienempi, on erotus kirjattu kuluksi.

Rahoitusomaisuuden arvostus

Rahoitusomaisuus on arvostettu nimellisarvoon tai tätä alempaan todennäköiseen arvoonsa.

Ulkomaanrahan määräiset erät

Ulkomaanrahan määräiset saatavat ja velat on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssiin.

Projektien tuloutus

Rakennuttamistoiminnan kate on tuloutettu rakennuttamissopimuksen laskutusperusteen mukaisesti. Erillisen tarkastuksen jälkeen luovutettavien projektien kate on tuloutettu luovutushetkellä. Tilinpäätöshetkellä valmiiden myymättömiä omistusasuntojen kate on eliminoitu.

Tontin luovuttamisesta kiinteistöyhtiölle syntynyt voitto on tuloutettu projektin valmistumisajankohtana ja tappio luovutushetkellä.

Liikevaihtoon kirjatut osakemyynnit eivät sisällä huoneistokohtaisia velkaosuuksia. SATO-konserni siirtyy tilikaudella 2007 soveltamaan IFRS-laskenta-periaatetta, jolloin samassa yhteydessä muutetaan perustajarakennuttamisessa liikevaihdon esittämistapaa sekä merkitään myymättä oleviin huoneistoihin kohdistuvat velkaosuudet vieraaseen pääomaan.

Pakolliset varaukset

Reklamaatiokuluvaraus on tehty sekä kokemusperäiseen arvioon että esitettyihin korvausvaatimuksiin perustuen.

Toiminnan uudelleen järjestelyihin liittyvistä kustannuksista on muodostettu arvioperusteinen varaus.

Eläkemenojen jaksotus

Työntekijöiden eläketurva on järjestetty eläkevakuutusyhtiön kautta.

Konsernitilinpäätöksen laadinta- periaatteet

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty emoyhtiö ja seuraavat tytär- ja osakkuusyhtiöt tytär- ja osakkuusyhtiöineen: Kanta-Suomen Sato Oy, Outakessa Oy, Sato-Asunnot Oy, Vatro-Osaomistus Oy, Sato Vuokrakodit Oy, Satopos 105 Oy, Satopos 107V Oy, SATO-Rakennuttajat Oy, Suomen Satokodit Oy, SATOkoti Oy, SATOtalo Oy ja Vatrootalot Oy.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty vaihto- ja käyttöomaisuustytäryhtiöt seuraavin poikkeuksin:

Merkittävimmän yhdistelemättä jätetyn kokonaisuuden muodostaa VATRO-osaomistus Oy:n, Sato-Asunnot Oy:n, ja Vatrootalot Oy:n vaihto-omaisuudessa oleva asunto-osakeyhtiömuotoisten yhtiöiden ryhmä. Yhtiöiden yhdistelemättä jättäminen johtuu osaomistusjärjestelmän luonteesta. Tytäryhtiöiden osakkeet on tarkoitettu osaomistusajan jälkeen kokonaan osaomistajien omistukseen siirtyviksi ja ovat täten luonteeltaan myytäväksi tarkoitettua vaihto-omaisuutta. Osaomistusjärjestelmään liittyvien asuntoyhtiöiden

velat, velkojen vakuudeksi luovutettujen panttivelkakirjojen ja osaomistusjärjestelmään liittyvän takaisinlunastusvastuun yhteismäärä on esitetty taseen liitetiedoissa kohdassa 28.

Yhdistelemättä on lisäksi jätetty joitakin toimimattomia ja pieniä tytär- ja osakkuusyhtiöitä. Yhdistelemättä jättämiset eivät ole merkittävästi vaikuttaneet konsernin oman pääoman määrään tai tulokseen.

SATO-konserni omistaa 50 prosenttia Suomen Asumisoikeus Oy:n osakekannasta. Suomen Asumisoikeus Oy voi asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990), aravalain (1189/93) ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) nojalla maksaa osakkaalle vuotuisen tuoton, jonka veronalainen enimmäismäärä on 8 prosenttia ja verovapaa enimmäismäärä 5,68 prosenttia osakkaan tosiasiallisesti yhtiöön sijoittamien omapääomaehtoisten varojen määrästä.

Suomen Asumisoikeus Oy voi edellä mainitun perusteella maksaa SATO-konsernille enintään 47 T€:n osingon vuodessa.

Suomen Asumisoikeus Oy:n osakkeiden myyntihinnan enimmäismäärä on niiden hankintahinta tarkistettuna rakennuskustannusten muutosta vastaavasti. Asumisoikeusyhteisön toiminnasta kertyneitä varoja ei oteta huomioon osakkeiden luovutushinnan määrään vaikuttavana eränä.

Edellä mainituin perustein Suomen Asumisoikeus Oy:n 1,6 (2,8) M€:n tulosta ei ole yhdistelty SATO Oyj:n konsernitilinpäätökseen.

Konsernin tilinpäätöksen laadinnassa noudatetaan asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tuottojen, kulujen ja poistojen yhdistelyssä tapaa, jossa mainituista eristä on yhdistelty konsernin tuloslaskelmaan vain ne, jotka kertyvät konsernin omistamista tiloista.

Konsernitaseeseen on vastaavasti yhdistelty konsernin omistamien tilojen kokonaishankintamenot ja tiloihin kohdistuvat lainat mukaan lukien ne asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden ottamat lainat, jotka kohdistuvat konsernin omistamiin osakkeisiin.

Vähemmistöosakkaiden osuuksia näiden yhtiöiden omista pääomista ei käsitellä konsernin vähemmistöosuuksina eikä konsernin velkoihin yhdistellä näiden osakkaiden vastuulla olevia velkaosuuksia.

Keskinäinen osakkeenomistus

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä (pl. asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt).

Tytäryhtiöiden hankintahetken oman pääoman määrän ylittävä hankintameno on konsernitilinpäätöksessä pääosin kohdistettu rakennusten ja tonttien hankintamenoon ja erotus käsitelty konserniliikearvona. Ennen vuotta 1999 laadittuja hankintamenolaskelmia ei ole oikaistu hankintahetken varauksista erotetun oman pääoman määrällä. Omaisuuserille kohdistettu konserniaktiiva on poistettu kyseisen omaisuusryhmän suunnitelman mukaisen poistoperiaatteen mukaisesti. Konserniliikearvot on poistettu 10 vuoden tasapoistoin.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Konsernin sisäiset saatavat, velat, tuotot ja kulut sekä osingonjako ja konserniyhtiöiden sisäiset katteet on eliminoitu.

Vähemmistöosuudet

Hankintamenomenetelmällä konsolidoitujen yhtiöiden omasta pääomasta ja tuloksesta erotetut vähemmistöosuudet on esitetty omina erinään konsernin taseessa ja tuloslaskelmassa.

Verot

Tuloslaskelman verokulu muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Laskennalliset verot on laskettu kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä. Merkittävimmät väliaikaiset erot ovat syntyneet vapaaehtoisista varauksista ja poistoeroista sekä kohdistetuista konserniaktiivoista. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Tuloslaskelman liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
Milj. €	2006	2005	2006	2005
1 Liikevaihto				
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	152,5	146,7	2,3	3,0
Isännöinti- ja huoltopalkkiot	0,6	0,9		
Osakemyynti	84,2	102,8	1,0	0,2
Rakennuttamispalkkio	57,0	31,7		
Muut tuotot	6,9	7,5	5,8	2,2
	301,1	289,6	9,1	5,5
2 Liiketoiminnan muut tuotot				
Liiketoiminnan muut tuotot	0,8	0,8	0,5	0,1
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	12,9	13,6	0,1	0
Hallintokuluveloitukset			5,5	5,2
	13,7	14,4	6,1	5,3
3 Materiaalit ja palvelut				
Aineet ja tarvikkeet				
Ostot tilikauden aikana(=hankinnat)	100,6	128,1	-0,9	0,2
Varastojen muutos	2,1	-9,0	2,8	1,6
	102,7	119,1	1,9	1,8
Ulkopuoliset palvelut	27,1	6,8		
	129,7	126,0	1,9	1,8
4 Henkilöstökulut				
Palkat	8,5	9,0	1,7	2,2
Eläkekulut	1,3	1,8	0,3	0,4
Muut henkilösivukulut	0,8	0,6	0,1	0,1
	10,6	11,4	2,1	2,7
5 Johdon palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	0,8	0,7	0,5	0,4
Toimitusjohtajalla on oikeus siirtyä eläkkeelle 60 vuoden ikäisenä.				
6 Konsernin ja emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin				
Henkilöitä	173	181	23	25
7 Poistot				
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	15,6	15,1	0,5	0,5
Käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	3,9	4,3		
	19,4	19,5	0,5	0,5

Tuloslaskelman liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
Milj. €	2006	2005	2006	2005
8 Liiketoiminnan muut kulut				
Vuokrat	27,2	25,4	1,7	2,1
Kiinteistöjen hoitokulut	48,7	48,1	0,3	0,3
Muut kiinteät kulut	6,5	6,4	3,9	3,0
Liiketoiminnan muut kulut	3,5	0,9	0	0
	85,8	80,9	5,9	5,4
9 Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot				
Muilta	0	0,1	0	0
Osinkotuotot yhteensä	0	0,1	0	0
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä			2,2	2,8
Muilta	1,2	1,1	0,2	0,2
	1,2	1,1	2,4	3,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			0,4	0,6
Muille	26,8	24,3	1,4	1,4
	26,8	24,3	1,8	2,0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-25,5	-23,1	0,6	1,0
10 Satunnaiset erät				
Satunnaiset tuotot				
Konserniavustus			16,0	26,3
Muut satunnaiset tuotot		0,2		
		0,2	16,0	26,3
11 Tuloverot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	7,0	8,4	5,6	7,3
Laskennallisen verovelan muutos	5,6	4,8		
Laskennallisen verosaamisen muutos	-1,3	-1,3	0,1	
	11,3	12,0	5,7	7,3

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
Milj. €	2006	2005	2006	2005
12 Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	0,7	0,8		
Lisäykset		0		
Vähennykset		-0		
Siirrot erien välillä	-0			
Hankintameno 31.12.	0,7	0,7		
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,7	0,7		
Tilikauden poisto	0	0		
Kertyneet poistot 31.12.	0,7	0,7		
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0		
Konsernin liikearvo				
Hankintameno 1.1.	1,5	1,5		
Lisäykset		0		
Hankintameno 31.12.	1,5	1,5		
Kertyneet poistot 1.1.	1,3	1,3		
Tilikauden poisto	0	0		
Kertyneet poistot 31.12.	1,3	1,3		
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	0,2		
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	5,1	4,1	3,1	2,4
Lisäykset	2,2	1,1	0,3	0,7
Vähennykset	-0	-0,1		
Siirrot erien välillä	0,2			
Hankintameno 31.12.	7,5	5,1	3,4	3,1
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	3,7	3,4	2,2	2,0
Siirtojen kertyneet poistot	0,1			
Tilikauden poisto	0,3	0,3	0,2	0,2
Kertyneet poistot 31.12.	4,2	3,7	2,4	2,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,4	1,4	1,0	0,9
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	3,5	1,6	1,0	0,9

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
Milj. €	2006	2005	2006	2005
13 Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	59,0	60,0	0	0
Lisäykset	3,2	3,9		
Vähennykset	-2,3	-4,9		
Siirrot erien välillä	-2,7			
Hankintameno 31.12.	57,1	59,0	0	0
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	-0,8	-0,8		
Arvonkorotukset	0			
Kirjanpitoarvo 31.12.	56,3	58,1	0	0
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	536,3	544,7	0	0
Lisäykset	12,2	18,5		
Vähennykset	-7,9	-19,9		
Siirrot erien välillä	-5,6	-6,9		
Hankintameno 31.12.	535,1	536,3	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	97,5	83,5	0	0
Tilikauden poisto	11,7	12,8		
Arvonalennukset	1,0	1,2		
Kertyneet poistot 31.12.	110,2	97,5	0	0
Arvonkorotukset	1,2	1,3		
Kirjanpitoarvo 31.12.	426,1	440,0	0	0
Liittymismaksut				
Hankintameno 1.1.	9,0	7,7	0	0
Lisäykset	0,1	1,6		
Vähennykset	-0,1	-0,2		
Siirrot erien välillä	0,3			
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus		-0,1		
Hankintameno 31.12.	9,2	9,0	0	0
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	23,5	23,5	3,5	3,3
Lisäykset	0,2	0,2	0,2	0,2
Vähennykset	-0,1	-0,2	-0	-0
Siirrot erien välillä	3,7			
Hankintameno 31.12.	27,4	23,5	3,6	3,5
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	16,4	14,5	2,4	2,1
Siirtojen kertyneet poistot	0,1			
Tilikauden poisto	1,1	1,9	0,3	0,3
Kertyneet poistot 31.12.	17,6	16,4	2,7	2,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	9,9	7,1	0,9	1,0

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
Milj. €	2006	2005	2006	2005
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	1,2	0,9	0,4	0,4
Lisäykset		0,3		
Vähennykset		-0		
Siirrot erien välillä	-0			
Hankintameno 31.12.	1,2	1,2	0,4	0,4
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,7	0,7	0,4	0,4
Siirtojen kertyneet poistot	0,4			
Tilikauden poisto	0	0	0	0
Kertyneet poistot 31.12.	1,1	0,7	0,4	0,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	0,5	0	0
Ennakkomaksut				
Hankintameno 1.1.		1,9		
Lisäykset	8,2			
Vähennykset		-1,9		
Kirjanpitoarvo 31.12.	8,2	0		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	509,7	514,8	0,9	1,0
Yhteenveto arvonnkorotuksista				
Maa- ja vesialueet				
Arvo 1.1.	0	0		
Arvo 31.12.	0	0		
Rakennukset ja rakennelmat				
Arvo 1.1.	1,3	1,3		
Arvo 31.12.	1,3	1,3		
14 Osuudet saman konsernin yrityksissä				
Hankintameno 1.1.			62,3	61,3
Lisäykset				1,0
Vähennykset				-0
Hankintameno 31.12.			62,3	62,3
Kirjanpitoarvo 31.12.			62,3	62,3
15 Osuudet omistusyhteisyrityksissä				
Hankintameno 1.1.	0,3	0,5		
Lisäykset	-0			
Siirrot erien välillä		-0,1		
Hankintameno 31.12.	0,3	0,3		
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0,1	0,1		
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	0,1	0,1		
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,2	0,2		

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
Milj. €	2006	2005	2006	2005
16 Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	16,8	7,5	0,7	0,7
Lisäykset	5,9	9,4		
Vähennykset	-2,1	-2,2	-0	-0
Siirrot erien välillä	-0,6	2,1		
Hankintameno 31.12.	20,0	16,8	0,7	0,7
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	1,4	1,4	0	0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	0,1	1,4	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	19,9	15,4	0,7	0,7
17 Sijoitukset/asoyt ja kkoyt	421,3	392,2	4,1	4,1
Sijoitukset yhteensä	441,4	407,9	67,1	67,2
18 Vaihto-omaisuus				
Rakenteilla olevat asunnot	40,4	38,3		
Valmiit asunnot ja liiketilat	12,6	18,4	0,1	1,1
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	9,7	11,0	1,4	1,4
Muu vaihto-omaisuus	15,5	19,2	0,3	2,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	78,1	86,9	1,8	4,6
19 Pitkäaikaiset saamiset				
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä				
Lainasaamiset, konserni			29,2	30,2
			29,2	30,2
Saamiset muilta				
Lainasaamiset	2,1	1,5	0,8	1,2
Laskennalliset verosaamiset	12,3	11,0		0,1
Muut saamiset	0			0
	14,5	12,5	0,8	1,4
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	14,5	12,5	29,9	31,6

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
Milj. €	2006	2005	2006	2005
20 Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä				
Myyntisaamiset			1,5	1,6
Lainasaamiset			25,3	17,6
Siirtosaamiset			0,1	0,3
Muut saamiset			16,0	0,3
			42,9	19,8
Saamiset muilta				
Myyntisaamiset	75,7	72,1	6,5	1,4
Lainasaamiset	0,8	4,0	0,2	0,4
Muut saamiset	2,3	0,8	0	0
Siirtosaamiset	5,2	4,3	2,0	0,3
	83,9	81,1	8,7	2,1
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	83,9	81,1	51,6	21,9
Saamiset yhteensä	98,3	93,6	81,5	53,5
Siirtosaamisten olennaiset erät				
Aktivoidut suunnittelukulut	2,8	2,9		
Verot	1,7		1,7	
Korot	0,1	0,1	0	0,1
Muut	0,6	1,2	0,3	0,5
	5,2	4,3	2,0	0,6
21 Oma pääoma				
Osakepääoma 1.1.	4,4	4,4	4,4	4,4
Osakepääoma 31.12.	4,4	4,4	4,4	4,4
Arvonkorotusrahasto 1.1.	0,2	0,2		
Arvonkorotusrahasto 31.12.		0,2		
Vararahasto 1.1.	43,7	43,7	43,7	43,7
Vararahasto 31.12.	43,7	43,7	43,7	43,7
Muut rahastot 1.1.	0,4	0,4	1,1	1,1
Muut rahastot 31.12.	0,4	0,4	1,1	1,1
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	124,4	103,2	32,6	24,2
Arvonkorotusrahaston purku	0,1			
Osingonjako	-15,4	-12,1	-15,4	-12,1
Edellisen tilikauden laskennallisen verosaamisen oikaisu		2,1		
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	109,1	93,3	17,2	12,1
Tilikauden voitto	32,2	31,2	15,8	20,5
Oma pääoma yhteensä 31.12.	189,8	173,1	82,2	81,8

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
Milj. €	2006	2005	2006	2005
22 Laskelma voitonjakokelpoisista varoista				
Muut rahastot			1,1	1,1
Voitto edellisiltä tilikausilta			17,2	12,1
Tilikauden voitto			15,8	20,5
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.			34,1	33,7
23 Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakkeisiin seuraavasti				
	2006	2005		
Osakkeiden lukumäärä (kpl)	2 197 846	2 197 846		
Osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo	4,4	4,4		
24 Pakolliset varaukset				
Reklamaatiokuluvaraus	5,5	4,7	1,0	1,0
Muut pakolliset varaukset	1,5	3,1		0,4
	7,0	7,8	1,0	1,3
25 Laskennalliset verot				
Laskennalliset verosaamiset				
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	7,6	7,5		
Konsernin sisäisistä katteista	4,7	3,5		
	12,3	11,0		
Laskennalliset verot				
Tilinpäätössiirroista	47,4	41,6		
Kohdistetuista konserniaktiivoista	3,7	4,0		
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	1,4	1,6		
	52,4	47,2		

Kohdistetuista konserniaktiivoista on laskettu verovelka v. 2006.
Vertailutiedot on korjattu vastaamaan muutosta.

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
Milj. €	2006	2005	2006	2005
26 Pitkäaikainen vieras pääoma				
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Lainat, konserni			0,8	1,1
			0,8	1,1
Velat muille				
Lainat rahoituslaitoksilta	713,5	689,4	57,5	21,0
Lainat rahoituslaitoksilta (asoy:t ja kesk.koy:t)	55,4	51,5		
Eläkelainat		0,7		0,7
Saadut ennakot	11,7	14,0		
Laskennallinen verovelka	52,4	47,2		
Muut velat		0		
	833,0	802,8	57,5	21,6
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	833,0	802,8	58,3	22,7
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Lainat rahoituslaitoksilta	565,6	568,6		
Eläkelainat		0,4		0,4
	565,6	569,1		0,4
27 Lyhytaikainen vieras pääoma				
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Lainat			11,7	13,6
Ostovelat			0,4	0,4
Siirtovelat			0,1	0
			12,3	14,0
Velat muille				
Lainat rahoituslaitoksilta	26,2	28,3	0,8	1,7
Eläkelainat		0,2		0,2
Saadut ennakot	15,1	13,5	0,1	0,1
Ostovelat	81,4	87,9	0,6	2,6
Muut velat	2,5	0,7	0,1	0,1
Siirtovelat	13,7	20,6	1,4	7,1
	138,9	151,2	3,0	11,7
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	138,9	151,2	15,3	25,7
Vieras pääoma yhteensä	971,9	954,0	73,6	48,4
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Palkat sosiaalikuluneen	3,5	3,3	1,1	1,3
Verot	0,3	6,4	0	5,5
Korot	5,4	4,4	0	0,1
Muut	4,5	6,5	0,4	0,2
	13,7	20,6	1,6	7,1

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
Milj. €	2006	2005	2006	2005
28 Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut				
Omasta velasta				
Pantatut osakkeet	345,7	328,5	0,3	0,9
Yrityskiinnitykset	0,7	2,5		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	709,5	712,4	0,5	3,4
	1 055,9	1 043,5	0,7	4,4
Konserniyhtiön velasta				
Pantit			1,6	2,3
Takaukset			199,3	159,2
			200,9	161,5
Muiden puolesta				
Takaukset	33,1	40,8	31,5	39,4
Muut omat vastuut				
Takaisinostovastuut	17,9	21,6		
Leasingvastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,2	0,2	0,1	0,1
Myöhempinä tilikausina maksettavat	0,7	0,7	0,2	0,2
Muut omat vastuut				
	18,9	22,6	0,2	0,3
Yhteensä				
Pantit	345,7	328,5	1,9	3,2
Yrityskiinnitykset	0,7	2,5		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	709,5	712,4	0,5	3,4
Takaukset	33,1	40,8	230,8	198,6
Muut vastuut	18,9	22,6	0,2	0,3
Pantit ja vastuusitoumukset yhteensä	1 107,9	1 106,9	233,4	205,5
Johdannaissopimukset				
Korkojohdannaisten nimellisarvo	189,6	197,0		
Korkojohdannaisten käypä arvo	3,2	-3,1		
Käytetty RS-takaustili	24,2	21,7		
Myymättömiin huoneistoihin kohdistuvat velkavastuut				
Lainaosuudet	24,4	28,6		

Vastuut osaomistusasunnoista

Vatro-Osaomistus Oy:n, Vatroalot Oy:n sekä Sato-Asunnot Oy:n osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiömuotoisten tytäryhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 127,0 M€ (148,6 M€).

Lainojen vakuutena on kiinteistökiinnityksiä yhteensä 170,8 M€ (222,0 M€), jotka eivät sisälly vastuuerittelyn kiinnitysten yhteenlaskettuun summaan.

Lunastusvastuu osaomistajien omistusosuuden osalta oli 17,9 M€ (21,6 M€), josta ennakkomaksuvelkana on taseessa käsitelty 14,6 M€ (16,9 M€).

Sijoitukset

31.12.2006

Konserniin yhdistetyt tytäryritykset	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
---	----------------------------------	----------------------------------

SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt

As Oy Espoon Heinjoenpolku	100,0	100,0
As Oy Lappeenrannan Metsäsaimaankatu 9	100,0	100,0
As Oy Turun Uudenmaanlinna	100,0	10,0
K Oy Espoon Solberga	100,0	49,9
Kanta-Suomen Sato Oy	78,4	78,4
Outakessa Oy	100,0	100,0
Sato-Asunnot Oy	100,0	100,0
Sato Vuokrakodit Oy	100,0	100,0
SATO-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit Oy	100,0	100,0
SATOkoti Oy	100,0	100,0
Vatro-Yhtymä Oy	100,0	100,0
Vatrolat Oy	100,0	100,0

Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt

Sato-Asunnot Oy

As Oy Agricolankuja 3	3,0	3,0
As Oy Agricolankuja 8	80,7	80,7
As Oy Agricolankulma	0,8	0,8
As Oy Albert Petreliuksenkatu 8	7,7	7,7
As Oy Arabian Kotiranta	4,2	4,2
As Oy Espoon Honkavaarantie 5	100,0	100,0
As Oy Espoon Kiiltokalliontie 26	14,5	14,5
As Oy Espoon Kivenhakkaajankuja 3	2,3	2,3
As Oy Espoon Lounaismeri	100,0	100,0
As Oy Espoon Myötätuulenmäki	7,1	7,1
As Oy Espoon Numersinkatu	14,1	14,1
As Oy Espoon Puikkarinmäki	100,0	100,0
As Oy Espoon Punatulkuntie 3	7,4	7,4
As Oy Espoon Punatulkuntie 5	17,6	17,6
As Oy Espoon Pyhäjärventie 1	100,0	100,0
As Oy Espoon Rastaspuitontie 8	7,3	7,3
As Oy Espoon Ruorikuja 4	3,8	3,8
As Oy Espoon Ruusulinna	100,0	100,0
As Oy Espoon Satokallio	11,6	11,6
As Oy Espoon Suvikumpu	7,7	7,7
As Oy Espoon Taivalpolku	3,6	3,6
As Oy Espoon Vanharaide	90,1	90,1
As Oy Espoon Vasaratörmä	5,2	5,2
As Oy Espoon Viherlaaksonranta 3-5	100,0	100,0
As Oy Espoon Viherlaaksonranta 7	100,0	100,0
As Oy Espoon Viherlaaksonranta 4	100,0	100,0

Konserniin yhdistetyt tytäryritykset	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
---	----------------------------------	----------------------------------

As Oy Espoon Zanseninkuja 6	100,0	100,0
As Oy Eura III	100,0	100,0
As Oy Helsingin Ansaritie 1	100,0	100,0
As Oy Helsingin Ansaritie 2-4	100,0	100,0
As Oy Helsingin Ansaritie 3	100,0	100,0
As Oy Helsingin Apollonkatu 19	38,2	38,2
As Oy Helsingin Arabiankatu 3	6,0	6,0
As Oy Helsingin Castreninkatu 3	100,0	100,0
As Oy Helsingin Eliel Saarisentie 10	96,1	96,1
As Oy Helsingin Hildankulma	80,1	80,1
As Oy Helsingin Isopurje	3,2	3,2
As Oy Helsingin Kaarenjalka 5	100,0	100,0
As Oy Helsingin Kangaspellontie 1-5	100,0	100,0
As Oy Helsingin Kangaspellontie 4	60,3	60,3
As Oy Helsingin Kangaspellontie 8	25,0	25,0
As Oy Helsingin Kerttulinkuja 1	7,5	7,5
As Oy Helsingin Klaavuntie	100,0	100,0
As Oy Helsingin Kokkosaarenkatu 4	7,0	7,0
As Oy Helsingin Korppaanmäki	65,8	65,8
As Oy Helsingin Korppaanatie 8	49,8	49,8
As Oy Helsingin Kristianinkatu 11-13	100,0	100,0
As Oy Helsingin Kultareuna 1	39,0	39,0
As Oy Helsingin Köysikuja 2	1,4	1,4
As Oy Helsingin Lauttasaarentie 19	58,3	58,3
As Oy Helsingin Leikopiha	9,6	9,6
As Oy Helsingin Leikosaarentie 31	10,1	10,1
As Oy Helsingin Leikovuori	9,1	9,1
As Oy Helsingin Mechelininkatu 12-14	100,0	100,0
As Oy Helsingin Merenkävijä	5,1	5,1
As Oy Helsingin Nukkeruusankuja 3	6,7	6,7
As Oy Helsingin Pakilantie 17	100,0	100,0
As Oy Helsingin Perustie 16	65,2	65,2
As Oy Helsingin Puuskarinne 1	98,2	98,2
As Oy Helsingin Reginankuja 4	3,5	3,5
As Oy Helsingin Ruusutarhantie 7	39,3	39,3
As Oy Helsingin Satoaalto	8,6	8,6
As Oy Helsingin Satorinne	8,5	8,5
As Oy Helsingin Siltavoudintie 20	100,0	100,0
As Oy Helsingin Solnantie 22	100,0	100,0
As Oy Helsingin Stenbäckinkatu 5	60,0	60,0
As Oy Helsingin Ståhlbergintie 4	93,5	93,5
As Oy Helsingin Sähköttäjänkatu 6	100,0	100,0
As Oy Helsingin Tapaninkulo	4,7	4,7
As Oy Helsingin Tunturilinna	9,5	9,5
As Oy Helsingin Tuurakuja 4	19,1	19,1

Konserniin yhdistetyt tytäryritykset	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
As Oy Helsingin Vanha Viertotie 16	76,7	76,7
As Oy Helsingin Vanha Viertotie 18	47,5	47,5
As Oy Helsingin Vanha Viertotie 6	100,0	100,0
As Oy Helsingin Vanha Viertotie 8	100,0	100,0
As Oy Helsingin Vuosaaren Helmi	100,0	100,0
As Oy Hyvinkään Joutsenlaulu	28,2	28,2
As Oy Hämeenlinnan Aroniitynkuja 7	100,0	100,0
As Oy Jyväskylän Ailakinraitti	100,0	100,0
As Oy Jyväskylän Taitoniekansato	17,4	17,4
As Oy Jyväskylän Yliopistonkatu 18 ja Keskustie 17	100,0	100,0
As Oy Kajaanin Rekitie 1–2	100,0	100,0
As Oy Kasarmikatu 14 – Bostads Ab Kasärngatan 14	20,4	20,4
As Oy Kasarminkatu 10	26,7	26,7
As Oy Kauniaisten Ersintie 9 –11	5,5	5,5
As Oy Keravan Papintie 1	100,0	100,0
As Oy Korppaanmäki	65,8	65,8
As Oy Kuikankatu 2	9,7	9,7
As Oy Kuopion Pyöröntähti	40,4	40,4
As Oy Kuopion Venemiehenkatu	100,0	100,0
As Oy Lahden Nuolikatu 9	100,0	100,0
As Oy Lapinniemen Pallopurje	1,9	1,9
As Oy Lappeenrannan Maininkikatu 9	100,0	100,0
As Oy Messeniuksenkatu 5	70,0	70,0
As Oy Myllysalama	82,9	82,9
As Oy Myyrinhaukka	100,0	100,0
As Oy Oulun Aleksinranta	100,0	100,0
As Oy Oulun Kalevalantie	100,0	100,0
As Oy Oulun Laanila I	100,0	100,0
As Oy Oulun Laanila IV	100,0	100,0
As Oy Oulun Laaniranta	6,0	6,0
As Oy Oulun Marsalkka	5,7	5,7
As Oy Oulun Mastolinna	2,2	2,2
As Oy Oulun Notaarintie 3	5,0	5,0
As Oy Raikukuja 4	100,0	100,0
As Oy Riihimäen Kolehmaisentori	29,6	29,6
As Oy Rovaniemen MLK:n Niittykuja	100,0	100,0
As Oy Salpakolmio	31,3	31,3
As Oy Tapiolan Tuuliniitty	6,8	6,8
As Oy Tampereen Jankanpuisto	100,0	100,0
As Oy Tampereen Kanjoninkatu 15	74,7	74,7
As Oy Tampereen Kuuselanpuisto	23,0	23,0
As Oy Tampereen Rotkonraitti 6	77,1	77,1
As Oy Tampereen Siirtolapuutarhankatu	3,9	3,9
As Oy Tampereen Tarmonkatu 6	100,0	100,0
As Oy Tampereen Waltheri	23,9	23,9

Konserniin yhdistetyt tytäryritykset	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
As Oy Tarkk'ampujankatu 14	44,1	44,1
As Oy Terhokuja 3	100,0	100,0
As Oy Terhokuja 6	11,3	11,3
As Oy Valkeakosken Katajatie 62	100,0	100,0
As Oy Valkeakosken Katajatie 64	42,7	42,7
As Oy Valkeakosken Katajatie 66	100,0	100,0
As Oy Vantaan Aapramintie 4	100,0	100,0
As Oy Vantaan Kaarenlehmus	100,0	100,0
As Oy Vantaan Liesitorin Palvelutalo	5,9	5,9
As Oy Vantaan Maarinrinne	12,0	12,0
As Oy Vantaan Myyrinmutka	100,0	100,0
As Oy Vantaan Pronssikuja 1	100,0	100,0
As Oy Vantaan Tammistonkatu 29	10,9	10,9
As Oy Vihdin Lippotie 10 ja Vesitie 5	100,0	100,0
As Oy Vuomeren Salpa	2,7	2,7
As Oy Vuorastila	99,0	99,0
K Oy Helsingin Kangaspellontie 6	100,0	100,0
K Oy Kaarentuomi	100,0	100,0
K Oy Karjalaisten Heimotalo	0,1	0,1
K Oy Nekalanpuisto	2,9	2,9
K Oy Uusikatu 58		
Satopos 111 Oy	0,3	0,3
Sato Vuokrakodit Oy		
As Oy Helsingin Finniläntalo	80,2	80,2
As Oy Kuopion Lakeissuontie 5	96,7	96,7
Suomen Satokodit Oy		
As Oy Espoon Puropuisto	97,0	52,5
As Oy Meiraminkuja	19,9	19,9
As Oy Satosorsa	19,9	19,9
As Oy Vantaan Kortteeri	20,9	20,9
K Oy Karpalopolku	100,0	100,0
K Oy Vihdin Nurmijärventie 4	100,0	100,0
K Oy Vihdin Kirkkoniementie 2	100,0	100,0
K Oy Vihdin Nummenselkä 10	100,0	100,0
SATOkoti Oy		
As Oy Espoon Jousenkaari 5	100,0	100,0
As Oy Espoon Sepetlahdentie 6	100,0	100,0
As Oy Espoon Solberga	100,0	50,1
As Oy Helsingin Hämeenpenger	100,0	100,0
As Oy Helsingin Ida Aalbergin tie 3 A	100,0	100,0
As Oy Helsingin Kauppakartanonkuja 3	40,2	40,2
As Oy Helsingin Lapponia	100,0	100,0
As Oy Helsingin Näyttelijäntie 24	100,0	100,0

Konserniin yhdistetyt tytäryritykset	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
As Oy Helsingin Pajamäentie 7	100,0	100,0
As Oy Helsingin Pasilantornit	25,0	25,0
As Oy Helsingin Rusthollarinkuja 2	100,0	100,0
As Oy Helsingin Vetelintie 5	100,0	100,0
As Oy Helsingin Viulutie 1-3	100,0	100,0
As Oy Hollolan Harjukoivu	100,0	100,0
As Oy Hollolan Hiihto-Salpa	100,0	100,0
As Oy Jyväskylän Karsikkotie 3	100,0	100,0
As Oy Jyväskylän Karsikkotie 5	100,0	100,0
As Oy Kotkan Alahovinniitty	100,0	100,0
As Oy Kotkan Alahovintie 11	100,0	100,0
As Oy Kuopion Rypysuontie 63	100,0	100,0
As Oy Lohjan Koulukuja 14	100,0	100,0
As Oy Lohjan Riiehenkias	100,0	100,0
As Oy Oulun Utelias-Salpa	100,0	100,0
As Oy Pietarsaaren Sätkä	100,0	100,0
As Oy T:reen Hervannan Puistokallio	100,0	100,0
As Oy Turun Uudenmaanlinna	100,0	90,0
As Oy Turun Veistämöntori	100,0	100,0
As Oy Vihdin Kuortilankuja 4	100,0	100,0
As Oy Vihdin Lippotie 3	100,0	100,0
As Oy Vihdin Nummensekä 8	100,0	100,0
F Ab Bodbacken K Oy	60,0	60,0
K Oy Helsingin Graniittitie 8 ja 13	100,0	100,0
K Oy Helsingin Kiillekuja 4	100,0	100,0
K Oy Helsingin Keinulaudantie 7	100,0	100,0
K Oy Jyskävaara	63,5	63,5
K Oy Kivisato	100,0	100,0
K Oy Koulukuja 4-10	53,9	53,9
K Oy Nummenpuisto	100,0	100,0
K Oy Ojamonkuusi	54,6	54,6
K Oy Osuniemi	100,0	100,0
K Oy Pajamäentie 6	100,0	100,0
K Oy Riikuntie 5	80,0	80,0
K Oy Sahaajankulma	100,0	100,0
K Oy Tapionjousi	100,0	100,0
K Oy Tikkurilan Satotalo	100,0	100,0
Loilanpuisto Oy	100,0	100,0
Pateniemenhaka Oy	69,7	69,7
Satopos 105 Oy	100,0	100,0
Satopos 107V Oy	100,0	100,0
SATotalo Oy	100,0	100,0

Konserniin yhdistetyt tytäryritykset	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
SATotalo Oy		
As Oy Hannanpiha	19,1	19,1
As Oy Hauenhaavi	2,6	2,6
As Oy Hervannan Juhani	14,9	14,9
As Oy Kevätesikko	3,4	3,4
As Oy Killerinpuisto	1,3	1,3
As Oy Kotipiennar	2,8	2,8
As Oy Kuhakartano	0,7	0,7
As Oy Kukkolan Koivu	4,3	4,3
As Oy Kuusihalme	2,3	2,3
As Oy Majalanraitti	6,3	6,3
As Oy Malmeken	2,2	2,2
As Oy Marinraitti	4,4	4,4
As Oy Matinraitti 14	1,0	1,0
As Oy Mattitapio	7,6	7,6
As Oy Muotialantie 31	17,0	17,0
As Oy Näsinlaine	1,0	1,0
As Oy Näsinsekä	1,1	1,1
As Oy Peltohuhta	1,2	1,2
As Oy Pohjankartano	22,8	22,8
As Oy Puistoraitti	2,3	2,3
As Oy Puolukkasato	5,9	5,9
As Oy Rantasentteri	1,5	1,5
As Oy Reuharinrinne	4,6	4,6
As Oy Sarasipi	1,7	1,7
As Oy Satokaunokki	7,4	7,4
As Oy Satosaila	21,3	21,3
As Oy Satotatti	3,0	3,0
As Oy Satulapuisto	22,3	22,3
As Oy Säästöjurvala	1,1	1,1
As Oy Tasatuomo	1,3	1,3
As Oy Ulpukkaniemi	25,4	25,4
As Oy Vahterantorni	3,2	3,2
As Oy Valtapolku	1,2	1,2
As Oy Varalanrinne	9,8	9,8
As Oy Väkynkallio	0,8	0,8
As Oy Yläaitankatu 4	1,7	1,7
K Oy Kastevuoren Palvelutalo	100,0	100,0
K Oy Mannerheimintie 170	15,8	15,8
Helkalax Oy	1,3	1,3
Vatrotalot Oy		
As Oy Ahmonpesä	73,6	73,6
As Oy Forssan Ystävyydenaukio	73,8	73,8
As Oy Hallunkallio	100,0	100,0

Konserniin yhdistetyt tytäryritykset	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
As Oy Harjulansato	36,6	36,6
As Oy Harjulehmus	41,0	41,0
As Oy Helsingin Laivalahdenportti 5	75,5	75,5
As Oy Helsingin Toini Muonan katu 8	99,0	99,0
As Oy Hämeenlinnan Aaponkuja 3	47,7	47,7
As Oy Jukolanniitty	52,6	52,6
As Oy Jukolantanner	52,3	52,3
As Oy Jyväskylän Kakkospesä	18,2	18,2
As Oy Kaarinan Kultarinta	5,9	5,9
As Oy Kajaanin Kannonkatu	18,7	18,7
As Oy Kajaanin Välimaanrinne	47,4	47,4
As Oy Kangasalan Kukkapuisto	18,8	18,8
As Oy Kankaanpään Peuranpolku	55,2	55,2
As Oy Karhukorkalo	43,9	43,9
As Oy Kaukotie 10-12	3,1	3,1
As Oy Kavilanniitty	21,3	21,3
As Oy Kirkkonummen Riihipolku	100,0	100,0
As Oy Koosakallio	100,0	100,0
As Oy Kuopion Julkulansato	10,5	10,5
As Oy Kuopion Tikassato	79,1	79,1
As Oy Kuopion Vuorikatu 23	59,8	59,8
As Oy Kylänpäänkaari	32,5	32,5
As Oy Kylänpäänpelto	48,3	48,3
As Oy Laakavuorentie 4	39,1	39,1
As Oy Lahden Roopenkuja	57,7	57,7
As Oy Linkinkoppi	44,2	44,2
As Oy Marilinnankoti	15,4	15,4
As Oy Meriramsi	24,5	24,5
As Oy Merirastilantie 5	23,5	23,5
As Oy Merirastilantie 9	9,1	9,1
As Oy Messukallio	29,2	29,2
As Oy Naantalin Kastovuorenrinne	34,6	34,6
As Oy Nastolan Moreeniraitti	27,2	27,2
As Oy Nurmijärven Kylänpäänniitty	47,2	47,2
As Oy Paleninsato	100,0	100,0
As Oy Pirilänportti	14,5	14,5
As Oy Pohjanpoika	24,5	24,5
As Oy Porin Kärrypiha	6,3	6,3
As Oy Porin Rekipelto	29,4	29,4
As Oy Poskilammenpuisto	78,9	78,9
As Oy Puolukkavarikko	33,9	33,9
As Oy Pupumäki	3,2	3,2
As Oy Rakentajankuja 4	100,0	100,0
As Oy Riviuhkola	49,9	49,9

Konserniin yhdistetyt tytäryritykset	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
As Oy Saarenkylän Saarenkartanot	33,3	33,3
As Oy Salon Valhojanrivi	21,2	21,2
As Oy Satosyppi	50,0	50,0
As Oy Satotaival	50,2	50,2
As Oy Sodankylän Hannuskoto	29,4	29,0
As Oy Tasakuusi	11,7	11,7
As Oy Turun Kivimaanrivi	13,1	13,1
As Oy Turun Maarianportti	89,7	89,7
As Oy Turun Merenneito	2,0	2,0
As Oy Turun Metallikatu	47,0	47,0
As Oy Turun Mietoistenkuja	22,5	22,5
As Oy Turun Pernon Kartanonlaakso	68,8	68,8
As Oy Turun Sipimetsä	19,8	19,8
As Oy Tölönkoivu	37,9	37,9
As Oy Tölönpaju	45,9	45,9
As Oy Vantaan Minkkiukuja 1	74,9	74,9
As Oy Vantaan Omaksi	2,8	2,8
As Oy Vantaan Ravurinmäki	47,8	47,8
As Oy Vantaan Ravurinpuisto	63,7	63,7
K Oy H:gin Muurahaisenpolku 6	64,4	64,4
K Oy Kukkaropohja	51,3	51,3
K Oy Salpalohi	33,3	33,3
Vatro-Osaomistus Oy	100,0	100,0
Vatro-Osaomistus Oy		
As Oy Espoon Numersinkatu 6	87,1	87,1
As Oy Espoon Puropuisto	97,0	44,5
As Oy Espoon Säterinkatu 10	88,6	88,6
As Oy Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3	89,0	89,0
As Oy Jyväskylän Vaneritori	89,6	89,6
As Oy Lappeenrannan Kanavansato	90,0	90,0
As Oy Oulun Laamannintie 14 ja 17	92,5	92,5
As Oy Tampereen Haapalinnan Antintalo	89,8	89,8
As Oy Tampereen Kyläleni	89,6	89,6
As Oy Tampereen Rantatie	85,8	85,8
As Oy Tuusulan Naavankierto	90,0	90,0
As Oy Vantaan Herttuantie 3	89,3	89,3
As Oy Vantaan Orvokkitie 17	85,2	85,2
Satopos 107V Oy		
As Oy Vantaan Martinpääsky	100,0	100,0

SATO Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet SATO Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2006. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen, joka sisältää konsernin ja emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä, toimintakertomuksesta ja emoyhtiön hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, etteivät tilinpäätös ja toimintakertomus sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty emoyhtiön hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös ja toimintakertomus antavat kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomus on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 14. helmikuuta 2007

KPMG OY AB
Markku Sohlman
KHT

Tunnusluvut

Viisivuotiskatsaus	2002	2003	2004	2005	2006
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut					
Liikevaihto M€	254	248	362	290	301
Liikevoitto M€	55	46	60	66	69
prosentteina liikevaihdosta	21,5	18,7	16,6	22,9	23,0
Nettorahoituskulut M€	-36	-28	-26	-23	-26
prosentteina liikevaihdosta	-14,2	-11,4	-7,2	-8,0	-8,5
Tulos ennen satunnaisia eriä M€	19	18	34	43	44
prosentteina liikevaihdosta	7,4	7,2	9,4	14,9	14,5
Tulos ennen veroja M€	14	18	32	43	44
prosentteina liikevaihdosta	5,7	7,2	8,9	15,0	14,5
Taseen loppusumma M€	1 043	1 074	1 106	1 136	1 170
Oma pääoma ja vähemmistöosuus M€	156	163	153	173	190
Vieras pääoma M€	887	910	952	954	972
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	6,6	6,6	15,8	19,0	17,7
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) **)	5,4	5,2	6,6	7,1	7,3
Omavaraisuusaste-%	15,5	15,8	14,3	15,7	16,7
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen M€	195	38	134	65	54
prosentteina liikevaihdosta	76,8	15,3	37,1	22,4	18,0
Henkilöstö keskimäärin	352	339	228	181	173
Osakekohtaiset tunnusluvut					
Tulos/osake euroa	5,47	5,20	11,12	14,11	14,65
Oma pääoma/osake euroa	61,24	62,69	69,12	78,76	86,36
Osinko/osake euroa **)	3,75	3,75	5,50	7,00	7,25
Osinko M€ **)	8,2	8,2	12,1	15,4	15,9
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin	2 196 746	2 196 646	2 197 846	2 197 846	2 197 846

**) Hallituksen esitykseen perustuva osinko vuodelta 2006

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto %	=	(Voitto tai tappio ennen satunnaisia eriä – verot) x 100 Oma pääoma + vähemmistöosuus (keskimäärin tilikauden aikana)	Tulos/osake €	=	Tulos ennen satunnaisia eriä – verot +/- vähemmistöosuus Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)
Sijoitetun pääoman tuotto %	=	(Voitto tai tappio ennen satunnaisia eriä + korkokulut ja muut rahoituskulut) x 100 Taseen loppusumma – korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)	Oma pääoma/osake €	=	Oma pääoma Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä
Omavaraisuusaste %	=	(Oma pääoma + vähemmistöosuus) x 100 Taseen loppusumma – saadut ennakot	Osinko/osake €	=	Tilikauden jaettu osinko Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä

Hyvä hallintotapa SATO-konsernissa

SATO Oyj:n hallinto perustuu osakeyhtiölakiin ja SATO Oyj:n yhtiöjärjestykseen. Lisäksi noudatetaan Helsingin Pörssin, Keskuskauppakamarin sekä Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton antamaa, 1.7.2004 voimaantullutta suositusta listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä lukuun ottamatta suosituksen kohtia 17 ja 18.

Yhtiön määräysvalta ja hallinnointi on jaettu yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain toukokuun loppuun mennessä. Yhtiökokous päättää sille osakeyhtiölain mukaan kuuluvista tehtävistä. Lisäksi yhtiökokous valitsee hallituksen puheenjohtajan ja päättää hallituksen jäsenille ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista.

Kokouskutsu julkaistaan viimeistään 17 päivää ennen kokousta pääkaupungissa ilmestyvässä päivälehdessä tai lähettämällä kutsu osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittamaan osoitteeseen. Lisäksi kokouskutsu julkaistaan yhtiön Internet-sivuilla.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on merkittynä osakasluetteloon kymmenen päivää ennen yhtiökokousta.

SATO Oyj:ssä on yksi osakesarja. Kukin osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen.

Hallitus

Yhtiökokous valitsee yhtiön hallitukseen vähintään viisi ja enintään yhdeksän jäsentä. Yhtiökokous valitsee yhden hallituksen jäsenistä hallituksen puheenjohtajaksi. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

SATO Oyj ei noudata listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä annettua suosituksen kohtaa 17, jonka mukaan hallituksen jäsenten enemmistön on oltava riippumattomia yhtiöstä ja lisäksi vähintään kahden mainittuun enemmistöön kuuluvista jäsenistä on oltava riippumattomia yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista.

Yhtiö ei myöskään noudata suosituksen kohtaa 18, joka velvoittaa hallituksen ilmoittamaan, ketkä hallituksen jäsenistä on katsottu riippumattomiksi yhtiöstä tai merkittävästä osakkeenomistajasta.

Perusteena noudattamatta jättämiselle on yhtiön omistusrakenne. Yhtiöllä on ollut viime vuosina 35–50 osakkeenomistajaa. Näistä seitsemän suurinta omistavat yli 90 prosenttia yhtiön osakekannasta. Suosituksen kohdan 17 noudattaminen vaikeuttaa yhtiön hallituksen muodostamista. Ottaen huomioon yhtiön toimiala ja toimintatavat tämä ei kuitenkaan heikennä vähemmistö-osakkaiden asemaa yhtiössä.

30.3.2006 kokoontunut varsinainen yhtiökokous valitsi hallitukseen kahdeksan jäsentä. Hallitus kokoontuu yleensä 10–12 kertaa vuodessa. Vuonna 2006 hallitus kokoontui 12 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 85 prosenttia hallituksen jäsenistä.

Yhtiön hallituksen puheenjohtajaa ja jäseniä koskevat henkilö- ja omistustiedot on esitetty sivulla 60.

Yhtiön hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallituksen tehtävänä on edistää yhtiön ja kaikkien osakkeenomistajien etua.

SATO Oyj:n hallitus on vahvistanut työjärjestyksen, joka koskee hallituksen tehtäviä, kokouskäytäntöä ja päätöksentekomenettelyä.

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

1. konsernin toimintastrategian vahvistaminen ja toteutuksen seuranta
2. vuosibudjetin, toimintasuunnitelman ja niihin liittyvien investointi- ja realisoitusuunnitelmien vahvistaminen ja seuranta
3. tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sekä osavuosikatsausten käsitteleminen
4. yhtiön osinkopolitiikan vahvistaminen.

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

Hallituksen valiokunnat

Hallitus on 24.5.2006 päättänyt asettaa työskentelynsä tehostamiseksi kaksi valiokuntaa, tarkastusvaliokunnan sekä nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan. Kumpikin valiokuntaan valitaan kolme – viisi hallituksen jäsentä hallituksen toimikauden ajaksi. Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa. Niiden tehtävänä on valmiilla asioilla hallituksen ja yhtiökokouksen päätettäviksi ja ne raportoivat toimistaan jatkuvasti hallitukselle.

Kumpikin valiokunta kokoontui tilikauden aikana kerran.

Hallitus on vahvistanut valiokuntien työjärjestykset.

Työjärjestykset ovat nähtävillä konsernin Internet-sivuilla www.sato.fi.

Toimitusjohtaja

Hallitus nimittää yhtiön toimitusjohtajan ja hänen sijaisensa. Toimitusjohtajan tehtävät määräytyvät lain, yhtiöjärjestyksen sekä hallituksen antamien ohjeiden perusteella. Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa konsernin liiketoiminnasta, sen suunnittelusta ja tavoitteiden toteutumisesta. Toimitusjohtaja toimii konsernin johtoryhmän puheenjohtajana.

Toimitusjohtajana on insinööri Erkki Valkila. Toimitusjohtajan sijaisena on OTK, ekonomi Tuula Entelä. Toimitusjohtajaa ja hänen sijaistaan koskevat henkilö- ja omistustiedot on esitetty sivulla 62.

Konsernin johtoryhmä

Johtoryhmä käsittelee kaikki konsernijohtamisen kannalta keskeiset asiat kuten strategiaan, budjetointiin, investointeihin, toiminnan suunnitteluun ja taloudelliseen raportointiin liittyvät asiat. Johtoryhmän tehtäviin kuuluu toimitusjohtajan johdolla panna täytäntöön hallituksen päätökset. Johtoryhmällä ei ole lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvaa toimivaltaa vaan se toimii toimitusjohtajaa avustavana elimenä.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, asunotosioiduksesta vastaava toimialajohtaja, asuntorakennuttamisesta vastaava toimialajohtaja, laki-

asiainjohtaja, markkinointi- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja. Johtoryhmän jäsenten tehtävät ja vastuualueet sekä henkilö- ja omistustiedot on esitetty sivulla 62.

Johtoryhmä kokoontuu kerran viikossa.

Palkat ja palkkiot

1. Hallitus ja tilintarkastajat

Yhtiön hallitukselle ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista päättää yhtiökokous. 30.3.2006 kokoontunut varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan palkkiona 33 000 euroa ja hallituksen jäsenille 16 500 euroa toimikaudelta. Lisäksi päätettiin maksaa hallituksen puheenjohtajalle 500 euroa kokoukselta ja jäsenelle 400 euroa kokoukselta. Valiokuntien jäsenille päätettiin maksaa puheenjohtajalle 500 euroa kokoukselta ja jäsenelle 400 euroa kokoukselta.

Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot vuodelta 2006 olivat yhteensä 181 325 euroa. Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

Tilintarkastajien palkkio on päätetty maksaa laskun mukaan. Tilikaudella 2006 tilintarkastuspalkkiona maksettiin SATO-konsernissa 238 000 euroa. Tilintarkastukseen liittymättömistä palveluista on tilintarkastusyhteisölle maksettu 106 000 euroa.

2. Toimitusjohtaja ja konsernin johtoryhmä

Toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän jäsenten palkoista ja heille maksettavien tulospalkkioiden perusteista ja maksusta päättää yhtiön hallitus. Konsernin palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toimiessaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yrityksissä.

Toimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut etuudet vuonna 2006 olivat yhteensä 285 140 euroa. Toimitusjohtajan sijaiselle maksetut palkat ja muut etuudet vuonna 2006 olivat yhteensä 170 974 euroa.

Toimitusjohtajan eläkeikä on 60 vuotta. Tällöin hän on oikeutettu eläkkeeseen, jonka määrä on 60 prosenttia eläkepalkasta. Toimitusjohtajan toimitusuhteen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö päättää toimitusjohtajan toimitusuh-

teen ennen eläkeikää, toimitusjohtaja on oikeutettu irtisanomisajan palkan lisäksi 12 kuukauden kokonaispalkkaa vastaavaan erokorvaukseen.

Konsernin johtoryhmän jäsenet ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu konsernin tulokseen ja kunkin omaan vastuualueeseen liittyvien keskeisten tavoitteiden täyttymiseen. Hallitus hyväksyy tulospalkkioiden maksun.

Konsernin johtoryhmän vuonna 2006 päättynyt pitkäaikainen kannustinjärjestelmä perustui tilikausien 2004–2006 kumulatiiviseen tulokseen. Sen perusteella maksettava tulospalkkio maksetaan vuoden 2007 aikana.

Tilintarkastajat

Varsinainen yhtiökokous valitsee yhtiölle yhden tilintarkastajan, jonka on oltava Keskuksauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi on tilikausi ja hänen tehtävänsä päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Tilintarkastajana on tilikaudella 1.1.–31.12.2006 toiminut KPMG Oy Ab. Päävastuullisena tilintarkastajana tilintarkastusyhteisössä on toiminut KTM Markku Sohlman, KHT.

Tilintarkastuksessa tarkastetaan yhtiön ja konsernin kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto.

Riskienhallinta ja sisäinen tarkastus

Vastuu riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan järjestämisestä kuuluu yhtiön hallitukselle. Sisäinen tarkastus tehostaa hallituksen valvontavelvollisuuden hoitoa. Tavoitteena on varmistaa eri toimintojen tehokkuus ja tarkoituksenmukaisuus, taloudellisen ja toiminnallisen raportoinnin oikeellisuus sekä toiminnan lainmukaisuus sekä varmistaa, että yhtiön varallisuus on turvattu.

Sisäisen tarkastuksen tehtävää hoitaa Deloitte & Touche Oy. Tarkastusraportit toimitetaan juoksevasti hallituksen puheenjohtajalle ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle. Lisäksi sisäisestä tarkastuksesta toimitetaan kaksi kertaa vuodessa katsaus tarkastusvaliokunnalle. Hallitus

käsittelee sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelman ja edellistä vuotta koskevan tarkastusraportin.

Liiketoimintaan liittyvien riskien hallitsemiseksi hallitus on vahvistanut konsernijohtoon euromääräiset päätöksentekovaltuudet. Lisäksi konsernissa on annettu toimialakohtaisia päätöksentekovaltuuksia koskevat ohjeet ja vahvistettu kilpailuoikeudellinen ohjeisto.

Yhtiöjärjestys ja osakkeet

SATO Oyj:n voimassa oleva yhtiöjärjestys on rekisteröity 31.5.2005. Yhtiöjärjestykseen ei sisälly osakkeiden lunastusta koskevia määräyksiä.

Yhtiön osakepääoma on 4 395 692,00 euroa, joka jakaantuu 2 197 846 osakkeeseen. Osakkeen nimellisarvo on kaksi euroa. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Suomen Arvopaperikeskus Oy.

Osakassopimukset

Yhtiön tiedossa ei ole voimassa olevia osakassopimuksia.

Jouko Tuunainen

s. 1945, ekonomi, kauppaneuvos
hallituksessa vuodesta 1998
hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2000

Keskeinen työkokemus:
Kesko Oyj:ssä 35 vuotta johtotehtävissä, mm. 18 vuotta konsernin hallituksen jäsenenä. Lisäksi lukuisten muiden yhtiöiden hallituksissa, mm. rakentamisen, kiinteistösijoituksen, luottotoiminnan, logistiikan, liikennepalveluiden, elintarviketeollisuuden ja tietoliikennepalveluiden aloilla.

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:
Puolustushallinnon rakennuslaitos: johtokunnan puheenjohtaja
Hallitusammattilaiset ry: hallituksen jäsen
Helsingin seudun kauppakamari: valtuuskunnan jäsen
Keskuskauppakamari: valtuuskunnan jäsen

Esko Torsti

s. 1964, valtiotieteiden lisensiaatti, kansantaloustiede johtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen hallituksessa vuodesta 2006

Keskeinen työkokemus:
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen: johtaja 2006–
Pohjola-Yhtymä Oyj: sijoitusjohtaja 2005–2006
Pohjola Omaisuudenhoito Oy: toimitusjohtaja 2003–2005
Pohjola-Yhtymä Oyj: sijoitusjohtaja 2001–2003
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen: korkosijoitusjohtaja 1998–2001
Skandinaviska Enskilda Banken, Helsinki: pääekonomisti 1996–1998
Pankkiiriiliike Protos: ekonomisti 1994–1996
Elinkeinoelämän Tutkimuslaitos: 1985–1994

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:
Tornator Oy: hallituksen jäsen
World Trade Center Helsinki Oy: hallituksen jäsen
Keskuskauppakamari: kiinteistöarviointilautakunnan jäsen

Juhani Järvi

s. 1952, kauppatieteiden maisteri
varatoimitusjohtaja, Kesko Oyj
hallituksessa vuodesta 2004

Keskeinen työkokemus:
Kesko Oyj: varatoimitusjohtaja ja pääjohtajan sijainen 2005–, talous- ja rahoitusjohtaja, CFO 1998–2005, hallituksen jäsen 1998–1999
Patria Industries Oyj: talousjohtaja 1997–1998
Oy Wärtsilä Ab/Metra Oy Ab:
Wartsila Diesel North America, Inc., USA: talous- ja hallintojohtaja 1994–1997
Sanitec Ltd.: talous- ja hallintojohtaja 1991–1993
Metra: suunnittelujohtaja 1990–1991
Wärtsilä: konsernin talousjohtaja 1989–1990

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:
Luottokunta: hallituksen jäsen
Laatukeskus: neuvottelukunnan jäsen
UGAL: hallituksen jäsen
Useiden Kesko-konserniin kuuluvien yhtiöiden hallituksen jäsen

Jorma Kuokkanen

s. 1953, varatuomari, kauppatieteiden maisteri
sijoitusjohtaja, Varma
hallituksessa vuodesta 2005

Keskeinen työkokemus:
Vuodesta 1981 erilaisissa sijoitustoiminnan tehtävissä Sammossa, Eläke-Sammossa ja Varmassa.

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:
Ovenia Oy: hallituksen jäsen
NV Kiinteistösijoitus Oy: hallituksen jäsen

Raimo Lind

s. 1953, kauppatieteiden maisteri
varatoimitusjohtaja, talous- ja rahoitusjohtaja, Wärtsilä Oyj Abp
hallituksessa vuodesta 2001

Keskeinen työkokemus:
Wärtsilä Oyj Abp: CFO 1998–, varatoimitusjohtaja 2005–
Tamrock Oy: CFO, Huoltoliiketoiminta-alueen johtaja, Tamrock Oy Coal-liiketoiminta-alueen johtaja 1992–1998
Scantrailer Ajoneuvoteollisuus Oy: toimitusjohtaja 1990–1991
Oy Wärtsilä Ab: talous- ja kansainvälistymistehtävät 1976–1989

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:
Useiden Wärtsilä-konserniin kuuluvien yhtiöiden hallituksen jäsen

Martti Porkka

s. 1951, valtiotieteiden maisteri, luonnontieteen kandidaatti
rahoitusjohtaja, Sampo-konserni
hallituksessa vuodesta 1997

Keskeinen työkokemus:
Sampo-konsernin palveluksessa vuodesta 1982 erilaisissa sijoitus- ja rahoitustoiminnan tehtävissä

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:
Oy Realinvest Ab: hallituksen jäsen
WD Power Management Oy: hallituksen puheenjohtaja

Jukka Salminen

s. 1947, taloustieteen maisteri, kauppaneuvos
hallintotoimintojen johtaja, SOK
hallituksessa vuodesta 1993

Keskeinen työkokemus:
SOK: hallintotoimintojen johtaja 1993–
SOK: 1988–1993 kenttäjohtaja
SOK: 1974–1988 eri tehtävissä

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:
Luottokunta: hallituksen jäsen
Useiden SOK-konserniin kuuluvien yhtiöiden hallituksen jäsen

Eino Halonen

s. 1949, ekonomi
toimitusjohtaja, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi
hallituksessa vuodesta 2006

Keskeinen työkokemus:
Henkivakuutusosakeyhtiö Pohjola: toimitusjohtaja 1998–1999
Merita Nordbanken: varatoimitusjohtaja, aluepankinjohtaja 1998
Merita Pankki Oy: johtaja, johtokunnan jäsen 1995–1997
Kansallis-Osake-Pankki: 1971–1995

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen: hallituksen jäsen
YIT Oyj: hallituksen varapuheenjohtaja
Cramo Oyj: hallituksen jäsen
Finsilva Oyj: hallituksen jäsen
OKO Osuuspankkien Keskuspankki: hallituksen jäsen
Metsäliitto Osuuskunta: hallituksen jäsen



Johtoryhmä

Erkka Valkila

s. 1953, insinööri
toimitusjohtaja
satolainen vuodesta 2003

Keskeiset luottamustehtävät:
KTI Kiinteistötieto Oy: hallituksen jäsen
Suomen Talokeskus Oy: hallituksen jäsen
Suomen Asuntomessut: hallintoneuvoston jäsen
Helsingin seudun kauppakamari: hallituksen jäsen,
asunto- ja aluevaliokunnan puheenjohtaja
RAKLI ry: neuvottelukunnan varapuheenjohtaja
Asuntoreformiyhdistys ry: hallituksen varapuheenjohtaja
SFHP ry: hallituksen jäsen

SATOn osakeomistus: 5 349 kpl

Tuula Entelä

s. 1955, ekonomi, oikeustieteen kandidaatti
toimialajohtaja, asuntosi joitus, toimitusjohtajan sijainen
satolainen vuodesta 1981

Keskeiset luottamustehtävät:
Sponda Oyj: hallituksen jäsen
Helsingin Osuuskauppa Elanto: hallituksen jäsen
Helsingin Diakonissalaitos: diakoniatöiden johtokunnan
jäsen
RAKLI ry: sijoitustoimikunnan jäsen

SATOn osakeomistus: 2 775 kpl

Monica Aro

s. 1954, ekonomi, oikeustieteen kandidaatti, MBA
markkinointi- ja viestintäjohtaja
satolainen vuodesta 1990

SATOn osakeomistus: 350 kpl

Pekka Komulainen

s. 1958, diplomi-insinööri
toimialajohtaja, asuntorakennuttaminen
satolainen vuodesta 2004

Keskeiset luottamustehtävät:
RAKLI ry: Rakennuttaminen toimikunnan jäsen

SATOn osakeomistus: 2 775 kpl

Katri Innanen

s. 1960, varatuomari
lakiasiaintohtaja
satolainen vuodesta 1998

SATOn osakeomistus: 850 kpl

Harri Huttunen

s. 1957, kauppatieteiden maisteri
talousjohtaja
satolainen vuodesta 2005

SATOn osakeomistus: 200 kpl



Tietoja osakkeen- omistajille

Kutsu yhtiökokoukseen

SATO Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 29.3.2007 klo 9.00 SATO Oyj:n toimitiloissa osoitteessa Panuntie 4, 00610 Helsinki.

Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka 19.3.2007 on merkittynä osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Myös osakkeenomistajalla, jonka osakkeita ei ole siirretty arvo-osuusjärjestelmään, on oikeus osallistua yhtiökokoukseen edellyttäen, että osakkeenomistaja oli rekisteröity SATO Oyj:n osakasluetteloon ennen 2.2.2003 tai joka on yhtiölle ilmoittanut ja selvittänyt saantonsa. Näissä tapauksissa osakkeenomistajan on esitettävä yhtiökokouksessa osakekirjansa tai selvitys siitä, missä ne ovat tai muu selvitys siitä, että osakkeiden omistusoikeutta ei ole siirretty arvo-osuustilille.

Osakkeenomistajien, jotka haluavat osallistua yhtiökokoukseen, on ilmoitettava siitä viimeistään torstaina 22.3.2007. Ilmoittautuminen on tehtävä kirjallisesti osoitteella SATO Oyj, Tessa Kaario, PL 401, 00601 Helsinki, puhelimitse numeroon 0201 34 4002/Tessa Kaario, telefaksilla numeroon 0201 34 4452 tai sähköpostilla osoitteeseen tessa.kaario@sato.fi. Ilmoittautumisen on oltava perillä ennen ilmoittautumisajan päättymistä. Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan yhtiölle ilmoittautumisajan loppuun mennessä.

Osingonmaksu

Hallitus on päättänyt esittää varsinaiselle yhtiökokoukselle, että yhtiö jakaisi 31.12.2006 päättyneeltä tilikaudelta osinkoa 7,25 euroa osakkeelta. Osinko maksettaisiin osakkaalle, joka on osingonmaksun täsmäytyspäivänä 3.4.2007 merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan torstaina 12.4.2007.

Taloudelliset julkaisut

Osavuosikatsausten julkaisupäivät:
tammi-maaliskuulta 3.5.2007
tammi-kesäkuulta 10.8.2007
tammi-syyskuulta 24.10.2007

Tilikauden vuosikertomus ja osavuosikatsaukset julkaistaan suomeksi ja englanniksi. Ne ovat saatavilla yhtiön Internet-sivuilla osoitteessa www.sato.fi. Lisätietoja saa osoitteesta viestinta@sato.fi.

Osakkaat 31.12.2006

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	23,4 %
Kesko Oyj	16,5 %*
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	16,5 %
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	15,3 %
Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta	8,7 %
Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola	6,2 %
Wärtsilä Oyj Abp	4,5 %
Tapiola-yhtiöt	2,3 %
Turun Osuuskauppa	1,1 %
Aktia Sparbank Abp	0,8 %
Muut	4,7 %

SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus tilikauden aikana on ollut 27,2 %.

Kertomusvuonna tapahtuneet merkittävimmät muutokset SATO Oyj:n osakemistuksessa ovat:

Nordea Pankki Suomi Oyj ja Nordean/KOP/Eläkesäätiö myivät yhteensä 336 492 SATO Oyj:n osaketta Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomelle.

Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva ja Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo myivät yhteensä 254 156 osaketta Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle.

*) Tilikauden jälkeen 7.2.2007 Kesko Oyj ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ovat sopineet Keskon omistamien SATO Oyj:n osakkeiden myynnistä Varmalle. Varman omistusosuus kaupan jälkeen on 39,9 prosenttia.

Yhteystiedot

Helsinki

SATO Oyj
Panuntie 4
PL 401, 00601 Helsinki
Puh. 0201 34 4000
Faksi 0201 34 4355

Asuntojen vuokraus:
SATO-Asuntopalvelu
Elielinaukio 2 F
00100 Helsinki
Puh. 0201 34 4304
Faksi 0201 34 4353

Asuntojen myynti:
SATO-Asuntomyynti
Panuntie 4
PL 601, 00601 Helsinki
Puh. 0201 34 4301
Faksi 0201 34 4355

Jyväskylä

Keskustie 17 B 17
40100 Jyväskylä
Faksi (014) 338 8177

SATO-Asuntopalvelu
Gummeruksenkatu 8
40100 Jyväskylä
Puh. (014) 338 8110
Faksi (014) 338 8190

Oulu

Uusikatu 58 B
PL 15, 90101 Oulu
Puh. (08) 317 5500
Faksi (08) 317 5510

Tampere

Satakunnankatu 28
PL 5, 33211 Tampere
Puh. (03) 3141 0460
Faksi (03) 3141 0440

Turku

Uudenmaankatu 19 A
PL 669, 20701 Turku
1.5.2007 alkaen:
Brahenskatu 20
PL 669, 20100 Turku
Puh. (02) 273 3100
Faksi (02) 233 7702

Julkaisujen tilaaminen:

SATO Oyj
Viestintä, Panuntie 4
PL 401, 00601 Helsinki
Puh. 0201 34 4025
Faksi 0201 34 4454
Sähköposti:
viestinta@sato.fi



SATO Oyj, Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki
Puh. 0201 34 4000, faksi 0201 34 4355
www.sato.fi