

2001

SISÄLTÖ

TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE	3
KONSERNIN TALOUDELLINEN KEHITYS 1997 – 2001	4
TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS	5
KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN	7
RAKENNUTTAMINEN	11
HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1. – 31.12.2001	15
TULOSLASKELMA	19
TASE	20
RAHOITUSLASKELMA	21
TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2001 LAADINTAPERIAATTEET	22
TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	24
TASEEN LIITETIEDOT	26
ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISEKSI	37
TILINTARKASTUSKERTOMUS	38
ORGANISAATIO	40
TOIMIPISTEET	41



VETURITIE, HELSINKI

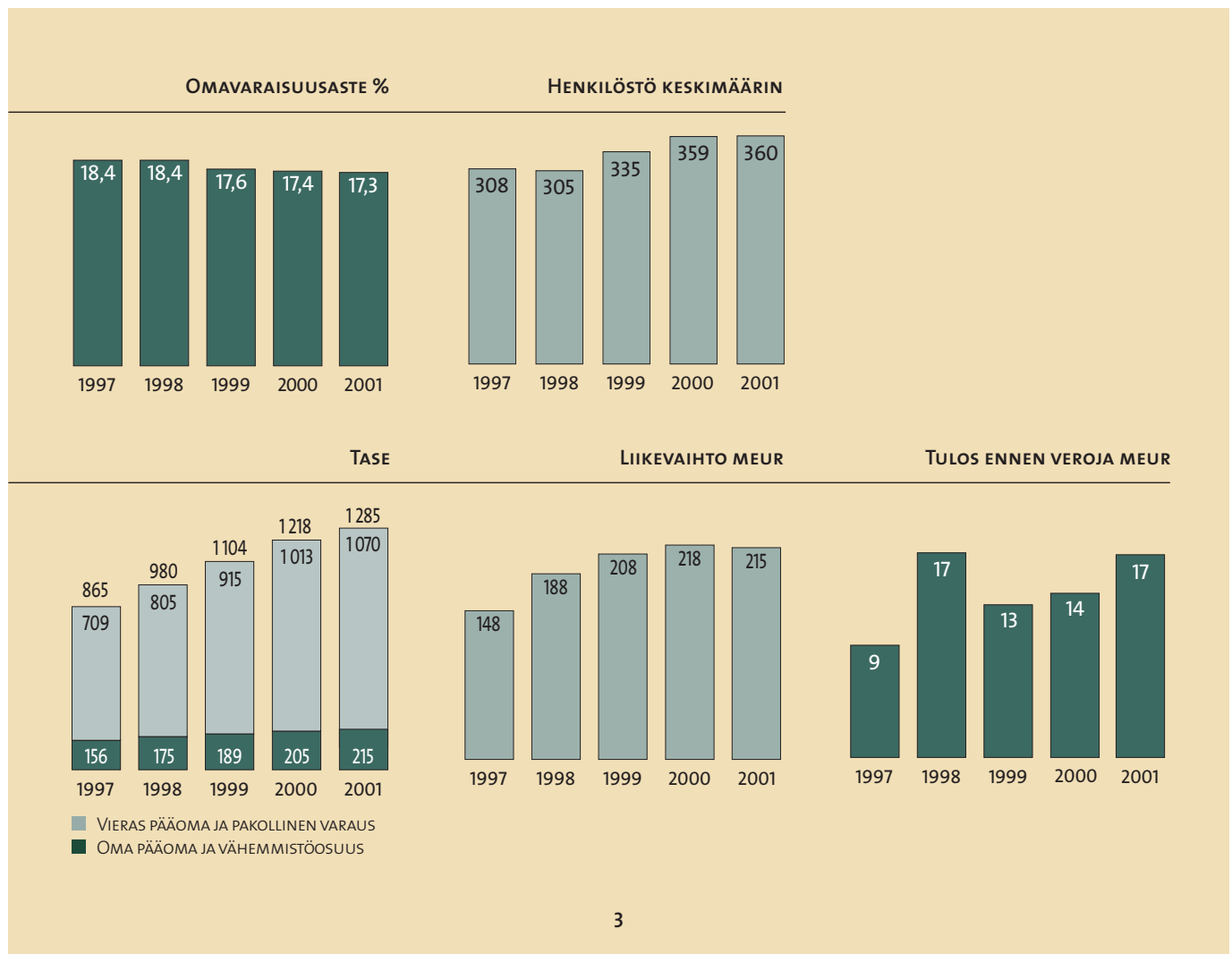
TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE

YHTIÖKOKOUS

SATO-YHTYMÄ OYJ:N YHTIÖKOKOUS PIDETÄÄN 18.4.2002 KLO 9.00 YHTIÖN TOIMITALOSSA,
OSOITTEESSA MALMINKAARI 5, 00700 HELSINKI.

OSINGONJAKO

SATO-YHTYMÄ OYJ:N HALLITUS EHDOTTAÄ, ETTÄ OSINKONA JAETAAN 3,50 EUROA OSAKKEELTA,
YHTEENSÄ 7 692 461 EUROA.



KONSERNIN TALOUDELLINEN KEHITYS 1997–2001

	1997	1998	1999	2000	2001
TULOSLASKELMA					
Liikevaihto MEUR	148,3	187,5	208,5	217,8	215,1
Liikevoitto MEUR	31,5	43,2	43,0	47,2	55,8
Liikevoitto % liikevaihdosta	21,3	23,0	20,6	21,7	26,0
Tulos ennen satunnaisia eriä MEUR	9,2	17,0	12,5	13,7	16,8
Tulos ennen satunnaisia eriä % liikevaihdosta	6,2	9,1	6,0	6,3	7,8
Tulos ennen veroja MEUR	9,2	17,0	12,7	13,7	16,8
Tulos ennen veroja % liikevaihdosta	6,2	9,1	6,1	6,3	7,8
TASE					
Taseen loppusumma MEUR	864,9	980,5	1104,4	1218,1	1285,0
Oma pääoma ja vähemmistöosuus MEUR	155,6	175,1	189,4	204,8	215,2
Vieras pääoma MEUR	709,2	804,9	914,1	1012,6	1069,0
Bruttoinvestoinnit käyttömaisuuteen MEUR	148,3	107,6	110,1	113,2	106,5
Bruttoinvestoinnit käyttömaisuuteen % liikevaihdosta	100,0	57,4	52,8	52,0	49,5
HENKILÖKUNTA					
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin	308	305	335	359	360
TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT					
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *	3,8	6,8	4,1	4,9	5,3
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *	4,6	5,4	4,8	4,7	5,1
Omavaraisuusaste-% *	18,4	18,4	17,6	17,4	17,3
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT					
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä 31.12.	2 196 946	2 196 946	2 196 746	2 196 746	2 196 746
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin	1 975 468	2 196 946	2 196 746	2 196 746	2 196 746
Tulos/osake euroa	4,5	4,9	3,4	4,3	4,8
Oma pääoma/osake euroa *	63,8	71,7	77,4	84,4	89,5
Osinko/osake euroa **	0,8	1,0	1,2	3,0	3,5
Osinko/tulos % **	17,7	20,5	34,8	70,2	72,9

*) Tunnuslukuja laskettaessa on omaan pääomaan sisällytetty asumisoikeusrahasto MEUR

***) Hallituksen esitykseen perustuva osinko vuodelta 2001

31,6 39,0 46,5 54,9 62,2

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Oman pääoman tuotto prosentteina	$\frac{\text{Voitto tai tappio ennen satunnaisia eriä} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus (keskimäärin tilikauden aikana)}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto prosentteina	$\frac{\text{Voitto tai tappio ennen satunnaisia eriä} + \text{korkokulut ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}} \times 100$
Omavaraisuusaste prosentteina	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}} \times 100$
Tulos/osake euroa	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{verot} \pm \text{vähemmistöosuus}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)}}$
Oma pääoma/osake euroa	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Osinko/osake euroa	$\frac{\text{Tilikaudelta jaettu osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Osinko tuloksesta prosentteina	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$



TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

SATON MISSIONA ON OLLA HYVÄN ASUMISEN TOTEUTTAJA. KONSERNI TARJOAA KUUDEN VUOSIKYMMENEN KOKEMUKSELLE LAAJAT ASUMISPALVELUT ERI ELÄMÄNVAIHEISIIN. OMISTUKSESSA ON LÄHES 28 000 ASUNTOA. VUOSITUOTANTO OLI 2 014 UUTTA ASUNTOA JA 935 PERUSKORJATTUA ASUNTOA.

Vuoden 2001 alku näytti varsinkin asuntokysynnän osalta synkältä. Edellisen vuoden lopulla alkanut varovaisuus asuntomarkkinoilla jatkui pitkälle tammikuuhun. Kotitalouksien luottamus oman talouden hyvään kehitykseen säilyi heikentyneistä kansainvälisistä talousnäky- mistä huolimatta. Tästä johtuen asuntokysyntä palautui verrattain nopeasti normaalina pidettä- välle tasolle.

Edellisvuonna käynnistetty vapaarahoitteinen tuotanto oli koko maassa niin suurta, että tyh- jien myymättömien asuntojen määrä lisääntyi. Satossa oli kuitenkin jo edellisen vuoden keväällä vähennetty aloituksia, eikä näin ollen myy- mättömien asuntojen ongelmaa päässyt synty- mään. Vuodenvaihteessa myymättömiä valmiita asuntoja oli koko konsernissa vain 24. Asunto- kysyntä keskittyy selkeästi pääkaupunkiseudulle ja kehyskuntiin. Muissa kasvukeskuksissa kysyntä ja tarjonta näyttävät saavuttaneen tasapainon. Vastaavat suhdannenäkymät koskevat, pääosin alueellisesti, myös valtion tukemaa tuotantoa, joka keskittyy aluekeskuksiin. Valtion tukeman tuotannon lainaehoihin liittyvä laaja rajoitus- lainsäädäntö tosin nostaa tuottajien aloitus- kynnystä.

Entistä selvempää on, että pienasuntojen puut-

teen vuoksi tuotannon rakennetta on muutet- tava kohti pienempiä keskipinta-aloja. Asun- topoliittisesti tämä ei ole toivottavaa, mutta elinkeinorakenteen vaatima työvoima kasvu- keskuksissa koostuu pääasiassa nuorista per- heistä ja työuransa alussa olevista nuorista, jotka vasta myöhemmin ratkaisevat pysyvän asumispaikkansa ja asumismuotonsa. Viime vuonna vuokra-asuntojen tulorajat korjattiin pitkän odotuksen jälkeen. Samoin palautettiin lainoitusmuotona Saton ajama ns. omistus- aravien korkotuki pääkaupunkiseudulle. Näillä toimenpiteillä helpotetaan jossain määrin väliin- putoajien mahdollisuuksia asuntokysymyksen ratkaisussa. Korkotukilainojen ehtoja toisaalta kiristettiin vuoden 2002 alusta, mikä vaikut- tanee aloitusmääriin. Yhtenäislainajärjestelmän kehittämisestä on neuvoteltu lähes vuoden ajan ympäristöministeriössä. Mikäli tavoitteena on asuntojen määrän lisääminen, lainajärjestelmät kaipaavat perusteellista korjausta.

Konsernin asuntotuotanto mukaan lukien peruskorjaus oli noin 3 000 asuntoa, jota on pidettävä hyvänä tasona. Tämän lisäksi kertomus- vuonna ostettiin yhteensä 1 123 valmista vuokra- asuntoa. Näistä merkittävin oli Henki- ja Eläke- vakuutusyhtiö Kansan konkurssipesän kanssa



MATTI SARNELA



tehty sopimus yhteensä 910 sijainniltaan erinomaisen vuokra-asunnon ostamisesta. Yhtiön toimintaedellytykset säilyivät koko vuoden hyvinä. Muutokset asuntolainsäädännössä sekä epävarmuus yhtenäislainajärjestelmän tulevasta sisällöstä vaikuttavat konsernin investointeihin sekä kokonaismäärän että tuoteryhmäpainotusten osalta. Valtion tukeman tuotannon kokonaisinvestointimäärät tulevat laskemaan.

Sato haluaa olla arvostettu työnantaja ja luotettava yhteistyökumppani. Koko henkilökunnan voimin läpiviedystä arvoprosessista valikoituivat Saton arvoiksi:

Asiakastyytyväisyys – pidämme lupauksemme
Ammattitaito – osaava henkilöstö on voimamme
Yhteistyö – yhdessä tekemällä onnistumme
Tuloksellisuus – tulos rakentaa tulevaisuutemme

Arvojen ”maastottaminen” koko konsernissa on edennyt kiitettävästi mm. järjestämällä teemakuukausia ja niihin liittyviä arvoluentoja. Yhtiön toimintaa ja tulevaisuutta vuoteen 2006 saakka kartoittava strategiatyö etenee hallituksen myötävaikutuksella ja toteuttamista varten perustetuissa erillisissä työryhmissä.

Yhtiön uuden pääkonttorin rakentamista koskevat urakkasopimukset allekirjoitettiin kesäkuussa. Pääurakoitsijana toimii SRV Viitokset Oy.

Sopimuksen mukaan rakennus on muuttovalmis lokakuussa 2002. Toimitalo sijaitsee erinomaisella paikalla Helsingin Käpylässä pääradan ja Tuusulantien varrella osoitteessa Panuntie 4.

Yhteistoiminta valtion ja kuntien viranomaisten kanssa on ollut joustavaa ja avointa. Yhtiötä on kuultu asiantuntijana merkittävässä alan lainsäädäntöesityksissä eduskunnan eri valiokunnissa ja säädösten valmisteluvaiheessa ministeriöissä. Valtion asuntorahaston kanssa yhteistoiminta on ollut kiinteää.

Kiitän Saton henkilökuntaa, asukkaita ja yhteistyökumppaneita yhtiön hyväksi tehdystä työstä. Kertomusvuoden hyvä tulos ja vakaat näkymät kuluvalle vuodelle eivät olisi mahdollisia ilman Teidän sitoutumistanne Satoon ja sen tulevaisuuteen.

MATTI SARNELA
TOIMITUSJOHTAJA



TAKOMOTIE, HELSINKI



KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN

ASUNTOKYSYNTÄ JATKUI HYVÄNÄ KAIKISSA TUOTERYHMISSÄ KOKO TOIMINTAVUODEN.

UUDISTUOTANNON INVESTOINNIT KESKITETTIIN EDELLEEN SUURIMPIIN KASVUKESKUKSIIN.

KERTOMUSVUONNA HANKITTIIN TEEMAPORTAALIT KOTONA.COM, MUUTTAJA.COM, REMONTOIJA.COM JA MOKKEILIIJA.COM TUKEMAAN ENTISTÄ PAREMMIN ASUMISPALVELUJEN TARJONTAA. INTERNETIN VÄLITYKSELLÄ VERKOTTUNEEN KIINTEISTÖPALVELUN MAHDOLLISTAVA HUOLTOKIRJAPROJEKTI ETENI KÄYTTÖÖNOTTOVAIHEESEEN. ASUKASYHTEISTYÖ PAINOTTUI VUOSITEEMAN ”HUONEISTON HOITO – HYVÄ SISÄILMA” YMPÄRILLE.

TOIMINTA-AJATUS

Saton perustehtävänä on olla hyvän asumisen toteuttaja. Kiinteistösijoitustoiminto edistää tätä perustehtävää tarjoamalla asiakkailleen laadukkaita, perinteiselle omistusasumiselle vaihtoehtoisia asumispalveluja.

Toiminnon tavoitteena on tarjota asiakkailleen turvallinen ja viihtyisä koti asuinympäristöineen. Asuntojen korkea käyttöaste, pitkäaikaiset asiakassuhteet, kiinteistöjen elinkaari-ohjaus ja tasainen vuokrakehitys varmistavat vakaan taloudellisen perustan toiminnalle.

Kiinteistösijoitustoiminto vastaa konsernin asunoinvestoinneista kokonaisvaltaisesti. Toiminnon vastuulla on myös konsernin omistuksessa oleva toimitilamaisuus. Lisäksi kiinteistösijoitustoiminto myy kiinteistönpitopalveluja konsernin ulkopuolisille kiinteistöjen omistajille.

Kiinteistösijoitustoiminnan palvelutarjonta kattaa 111 kuntaa. Toimipaikkoja on 11 ja ne sijaitsevat Helsingissä, Joensuussa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lappeenrannassa, Nurmijärvellä, Oulussa, Porissa, Rovaniemellä, Tampereella ja Turussa.

Konsernin omistuksessa oli 31.12.2001 yhteensä 26 721 asuntoa ja omaisuuden hallinnan ja kiinteistönpidon piirissä yhteensä 32 118 asuntoa.

ASUNTOINVESTOINNIT

Vuoden 2001 aikana konsernin omistukseen valmistui yhteensä 1 094 asuntoa. Lisäksi tehtiin investointipäätökset 1 003 uuden asunnon toteuttamisesta.

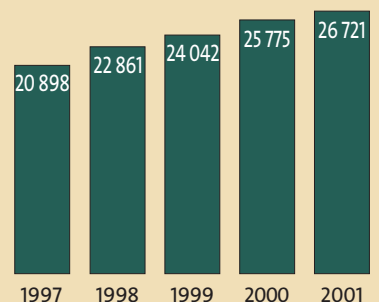
Uudistuotantoinvestoinnit keskitettiin suurimpiin kasvukeskuksiin valikoiduille hyville alueille. Asuntokysyntä, palvelutarjonta ja liikenneyhteydet olivat kohdevalinnan peruslähtökohtia. Kohtien sijainnin lisäksi uudistuotannon investointitoiminnassa ratkaisevia kriteereitä olivat pitkän aikavälin kysyntää vastaava huoneisto-ohjelma ja keskipinta-ala sekä elinkaarietäisyys.

Vuonna 2001 konsernin omistukseen hankittiin yhteensä 213 asuntoa vanhasta asuntokannasta. Lisäksi ostettiin Henki- ja Eläkevakuutusyhtiö Kansan konkurssipesältä yhteensä 910 asuntoa, joiden omistusoikeus siirtyi konsernille vasta 1.1.2002.



TUULA ENTELÄ, KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN

ASUNTOKANNAN KEHITYS





VETURITIE, HELSINKI

Vuonna 2001 tehdyt investointipäätökset olivat hankinta-arvoltaan yhteensä 160,3 miljoonaa euroa. Investoinneista noin 50 % oli vuokra-asuntoja.

ASUMISPALVELUT

Asumispalvelujen tarjonta koostuu kolmesta tuoteryhmästä: vuokra-asunnot, asumisoikeusasunnot ja osaomistusasunnot. Tuoteryhmät muodostuvat useista eri asumistuotteista erilaisine rahoitusmuotoineen.

Aravavuokra-asuntojen vuokrat ja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet määritetään omakustannusperusteisesti soveltaen valtakunnallista vuokrien ja käyttövastikkeiden tasausjärjestelmää. Se ja kiinteistöjen elinkaariajatteluun perustuva ylläpito edesauttavat asumismenojen ennakoimista pitkällä aikavälillä ja mahdollistavat asunnon käyttöarvoa vastaavan tasaisen vuokra- ja vastikekehityksen. Vuoden 2001 aikana tasausjärjestelmiä on kehitetty ja tasausryhmiä laajennettu. Muiden kuin aravarahoitteisten asuntojen vuokrat määräytyvät markkinalähtöisesti.

Kertomusvuoden aikana konsernin asuntoomaisuuden korjausrakentamista on jatkettu suunnitelmallisesti. Korjaukset perustuvat kiinteistökohtaiseen elinkaarisuunnitteluun, korjaustarvemäärittelyyn, aikatauluun ja rahoitusohjelmaan. Kiinteistöjen korjaustoimintaan käytettiin yhteensä 35,8 miljoonaa euroa.

Uusien palvelujen ja tuotteiden kehittämisessä hyödynnetään asiakkaiden antama palaute. Asukasremonttipalvelua, jonka tavoitteena on lisätä asumisviihtyvyyttä tarjoamalla asukkaille mahdollisuus oman valintansa mukaan kohottaa asuntonsa kuntoa ja varustetasoa, on vuoden 2001 aikana kehitetty ja laajennettu.

Asuntokysyntä jatkui koko toimintavuoden hyvänä kaikissa tuoteryhmissä. Erityisen vilkasta

kysyntä oli pääkaupunkiseudulla. Asuntojen vuokrausaste oli 97,4 % ja vaihtuvuus 18,5 %.

Asumispalvelujen tarjonta ja kysyntä kana-voituu tulevaisuudessa lisääntyvästi sähköisiin jakeluteihin. Jo nyt konsernin asuntohakemuksista pääosa jätetään internetin kautta. Konserni hankki vuoden 2001 aikana omistukseensa Fortumilta internet-teemaportaalit: kotona.com, muuttaja.com, remontoija.com ja mokkeilija.com. Portaaleja yhdistää asumiseen liittyvät asiakkaan prosessit. Portaalit mahdollistavat konsernille uuden asumispalvelujen markkinointi- ja asiakasvuorovaikutuskanavan. Samoin ne luovat hyvät edellytykset tarjota asiakkaille asumiseen liittyviä palveluja, joita tarjoavat myös mukana olevat yhteistyökumppanit.

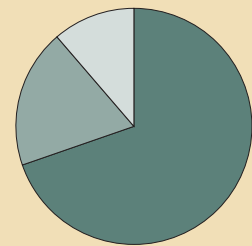
ASUKASTOIMINTA

Asukasyhteistyön tavoitteena on asiakaslähtöisesti ja monipuolisesti vaikuttaa asumisviihtyvyyteen. Sillä on tärkeä merkitys myös kehitettäessä keinoja kiinteistöjen kohoavien kustannuksien hillitsemiseksi. Asukasyhteistyötä kehitetään koko ajan vastaamaan entistä paremmin asukkaiden tarpeita.

Asuntotuoteryhmäkohtaisen asukasyhteistyön lisäksi yhteistyötä toteutetaan myös eri asuntotuoteryhmien välillä sekä alueellisesti että valtakunnallisesti.

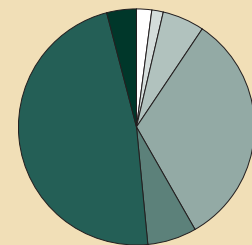
Asukasyhteistyössä korostuu kunakin toimintavuonna asukkaiden valitsema vuositeema. Vuoden 2001 teemana oli ”Huoneiston hoito – hyvä sisäilma”. Teemavuoden tavoitteena oli selvittää asukkaille hyvän sisäilman merkitys ja edellytykset sekä kuinka asukas voi itse vaikuttaa sen aikaansaamiseen. Teeman toteutus jakaantui neljään osa-alueeseen: kiinteistöjen kartoitus, kiinteistökohtainen asukastiedottaminen, Kurkihirsi-lehden tiedotus kaikille asuk-

ASUNTOKANTA TUOTERYHMITÄIN 31.12.2001



■ VUOKRA-ASUNNOT 18 623 KPL
 ■ ASUMISOIKEUSASUNNOT 5 078 KPL
 ■ OSAOMISTUSASUNNOT 3 020 KPL
 YHTEENSÄ 26 721 KPL

ASUNTOKANTA VALMISTUMISVUOSITTAIN



■ ENNEN VUOTTA 1950 • 556 KPL
 ■ 1951-1960 • 420 KPL
 ■ 1961-1970 • 1 537 KPL
 ■ 1971-1980 • 8 639 KPL
 ■ 1981-1990 • 1 798 KPL
 ■ 1991-2000 • 12 685 KPL
 ■ 2001 - • 1 086 KPL
 YHTEENSÄ • 26 721 KPL



kaille ja valittujen pilottikohteiden ilmanvaihtotyöt. Teeman toteutuksessa on ollut mukana asiantuntijaryhmä, johon on kuulunut jäseniä Allergia- ja Astmaliihosta, VTT:ltä ja sisäilmaan erikoistuneista suunnittelu- ja urakointitoimistoista. Teeman toteutuksessa saadut kokemukset ja asukastyytyväisyysmittauksissa saatu palaute hyödynnetään sisäilmaohjeistuksessa ja konsernin suunnitteluohjeissa. ”Huoneiston hoito – hyvä sisäilma” -teemavuotta jatketaan vuonna 2002, jolloin vietetään myös valtakunnallista sisäilmaavuotta.

Kertomusvuoden aikana jatkettiin myös aiempien vuosien teemojen kuten ”Turvallisuus” ja ”Viihtyisät pihat” mukaista toimintaa. Lisäksi jatkettiin asukkaiden ideoimien palvelujen tarjontaa ja asumisviihtyvyyttä lisäävää toimintaa koululaisten iltapäiväkerhoista vanhusruokapalveluihin.

Asukkaiden vuodelle 2002 valitsema teema on ”Energiatietoinen asuminen”. Tavoitteena on jakaa mahdollisimman laajalti tietoa energiankulutuksesta ja siitä, miten jokainen voi omalla käyttäytymisellään vaikuttaa sen tasoon ja sitä kautta myös asumiskustannuksiin.

ASUNTO-OMAISUUDEN HALLINTA

Vuoden 2001 aikana kiinteistösijoitustoiminnossa panostettiin toimitapojen valtakunnalliseen yhdenmukaistamiseen. Konsernitasolla otettiin käyttöön kiinteistötietojärjestelmä, joka muodostaa perustietopankin eri operatiivisille toimintoille ja järjestelmille. Internetin välityksellä verkottuneen kiinteistöpalvelun mahdollistava huoltokirjaprojekti eteni käyttöönotto- vaiheeseen.

Isännöintitoiminnan painopistealueena on ollut kiinteistöhoitopalvelujen hankinnan toimintamallin ja sisällön kehittäminen sekä kiin-

teistöhuollon ja siivouksen alueellinen kilpailuttaminen. Kertomusvuonna kilpailutus toteutettiin pääkaupunkiseudulla ja sitä jatketaan edelleen vuoden 2002 aikana.

Konsernin ympäristöohjelman tavoitteena on ympäristötietoinen toimintatapa toiminnan eri osa-alueilla. Ympäristöohjelma on rakennettu jatkuvan parantamisen hengessä kiinteistöjen elinkaari huomioon ottaen suunnittelu-, rakentamis-, kiinteistöjen käyttö- ja ylläpito- sekä korjausvaiheen toiminnan ohjauksen välineeksi. Vuosittain palkitaan parhaat ympäristötietoisien toimitavan toteuttajat ja paras toteutuskohde. Vuoden 2001 käyttö- ja ylläpitovaihesarjan voittaja oli ”Huoneiston hoito – hyvä sisäilma” -projektin työryhmä ja asukasyyhteistyövuositeeman ympäristötietoinen toteutus.

TOIMITILAOMAISUUS

Konsernin omistuksessa oli vuoden 2001 lopussa 278 toimitilaa pinta-alaltaan yhteensä 26 681 m². Näistä muussa kuin konsernin käytössä olevia tai aravavuokratiloissa sijaitsevia toimitiloja oli 42 %. Näiden tilojen vuokrausaste oli vuoden lopussa 87 %. Toimintavuoden aikana realisoitiin yhteensä 1 645,3 m² liike- ja toimistotilaa.

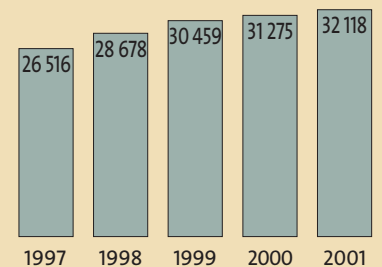
TOIMEKSIANTOISÄNNÖINTI

Toimeksiantoisännöinnin tavoitteena on tarjota asuinkiinteistöjen ja asumista palvelevien kiinteistöjen isännöinti- ja managementpalveluja. Kokonaispalvelu sisältää kohteiden omistajahallinnon, isännöinnin, vuokraustoiminnan ja teknisen isännöinnin.

Konsernin toimeksiantoisännöinnin piirissä oli yhteensä 205 kohdetta laajuudeltaan 5 397 asuntoa ja 434 363 m² sekä 10 pysäköinti- ja lämpöyhtiötä. Merkittävimpiä toimeksiantajia ovat



HALLINNOITAVIEN ASUNTOJEN MÄÄRÄ





kunnat ja suuria asuntokokonaisuuksia omistavat kiinteistösijoittajat.

LÄHIAJAN NÄKYMÄT

Konsernin asuntojen sijainti painottuu kasvukeskuksiin ja niiden ympäristöön, mutta asuntovalikoima sisältää myös asuntoja paikkakunnilla, joiden asukasmäärät laskevat. Kilpailukyky- ja palveluvaatimukset kasvavat asuntomarkkinoiden jakautuessa yhä selkeämmin suuren ja laskevan kysynnän markkinoihin. Asuntoinvestointikokonaisuuden alueellinen optimointi ja laaja valtakunnallinen vuokratasaus ovat tehokkaita välineitä markkinatilanteen hallinnassa.

Alueellinen keskittyminen suurimpiin kasvukeskuksiin sekä ruokakuntien kokomuutokset on otettu huomioon konsernin investointistrategiassa. Tämä takaa asuntojen korkean vuokrausasteen ja alhaisen vaihtuvuuden. Toiminnan taloudellinen perusta säilyy omistuksessa olevan asuntokannan osalta vakaana.

Kysynnän keskittyminen maantieteellisesti erityisesti pääkaupunkiseudulle ja laadullisesti pienasuntoihin on erityisen haasteellista sekä tuotevalikoiman että asumisen hinnan osalta. Omistusasumiselle vaihtoehtoisten asumistuotteiden tarjonnan lisääminen kysyntää vastaavaksi on vaikeaa ottaen huomioon toisaalta asuntojen hintataso ja toisaalta pääomakustannukset sekä muut lainaehdot. Konsernin uudistuotannon investointimäärät tulevat vallitsevassa tilanteessa edelleen laskemaan.

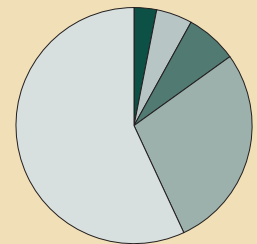
Konsernissa on kertomusvuonna panostettu entistä asiakaslähtöisemmän toimitavan aikaansaamiseen. Palveluvalikoiman kehittäminen, huolenpito asiakkaista, informaatioteknologian hallinta ja verkostoituminen sekä osaamisen kehittäminen tulevat jatkossa olemaan toiminnan painopistealueita.

TUOTERYHMÄT	2001	2000
VUOKRA-ASUNNOT		
Aravavuokra-asunnot kpl	10 047	10 554
Keskivuokra €/m ² /kk	7,98	7,56
Käyttöaste %	97,6	97,8
Vaihtuvuus %	21,1	18,1
Vapaasti vuokrattavat asunnot kpl	6 403	5 880
Vapaarahoitteiset kpl	1 462	1 537
Jatkorajoitusajalla olevat kpl	4 941	4 343
Keskivuokra €/m ² /kk	7,14	6,83
Käyttöaste %	93,9	94,0
Vaihtuvuus %	24,5	21,9
Korkotukivuokra-asunnot kpl	2 173	1 971
Keskivuokra €/m ² /kk	9,64	9,27
Käyttöaste %	99,3	99,5
Vaihtuvuus %	22,8	15,8
ASUMISOIKEUSASUNNOT		
Asumisoikeusasunnot kpl	5 078	4 555
Keskivastike €/m ² /kk	7,75	7,35
Käyttöaste %	99,1	99,5
Vaihtuvuus %	13,8	14,0
OSAOMISTUSASUNNOT		
Kotiporras-asunnot kpl	2 766	2 673
Keskivuokra €/m ² /kk	6,34	5,85
Käyttöaste %	99,9	100
Vaihtuvuus %	1,2	1,0
Kolkyt Nyt -asunnot kpl	254	142
Keskivuokra €/m ² /kk	10,87	10,58
Käyttöaste %	99,3	98,9
Vaihtuvuus %	11	0
ASUNNOT YHTEENSÄ	26 721	25 775



RANTAKARTANONTIE, HELSINKI

ASUNTOKANTA LÄÄNEITTÄIN



■	LAPPI 824 KPL
■	OULU 1 321 KPL
■	ITÄ-SUOMI 1 884 KPL
■	LÄNSI-SUOMI 7 479 KPL
■	ETELÄ-SUOMI 15 213 KPL
	YHTEENSÄ 26 721 KPL



RAKENNUTTAMINEN

KOVAN RAHAN ASUNTOJA VALMISTUI VIIME VUONNA KOKO MAASSA NOIN 5 900, MIKÄ ON SELVÄSTI VÄHEMMÄN KUIN OLI ENNAKOITU. VARAUSSOPIMUKSIA OLI VAIKEA SAADA JA UUSIEN KOHTEIDEN ALOITUSKYNNYSTÄ OLI SITEN AIKAISEMPAA VAIKEAMPI YLITTÄÄ. ASUNNONOSTAJILLA OLI MAHDOLLISUUS VALITA HALUAMANSA ASUNTO RAKENTEILLA TAI VALMIINA OLEVASTA KANNASTA. KOKO MAASSA ARVIOITIIN OLEVAN VUODEN VAIHTEESSA NOIN 1 400 VALMISTA MYYMÄTÖNTÄ ASUNTOA. KONSERNI TUOTTI OMISTUSASUNTOJA VAIN SUURIMMILLE KASVUKESKUSPAIKKAKUNNILLE, YHTEENSÄ 418 ASUNTOA. UUSIEN KOHTEIDEN ALOITTAMISESSA NOUDATETTIIN ERITTÄIN VAROVAISTA LINJAA. TÄMÄN VUOKSI VALMIITA MYYMÄTTÖMIÄ ASUNTOJA OLI VUODENVAIHTEESSA VAIN 24.

KONSERNIN OMISTUKSEEN VALMISTUNUT TUOTANTO OLI EDELLISTEN VUOSIEN TASOLLA. INVESTOINTIVOLYymi LASKEE VUONNA 2002 JOHTUEN VALTION LAINAEHDOISTA.

TOIMINTA-AJATUS

Konsernin rakennuttamistoiminnon keskeinen toiminta-ajatus on palvella asunnontarvitsijoita tuottamalla hyvälle paikolle kunkin asiakkaan maksukykyyn ja tarpeisiin sopivia, toimivia ja viihtyisiä asuntoja, asuinrakennuksia sekä asuinympäristöjä.

Rakennuttamistoiminnon asiakkaita ovat sekä yksityiset asunnonostajat että erilaiset yhteisöt. Yhteisöasiakkaita ovat konsernin kiinteistösijoitustoiminnon lisäksi ulkopuoliset tahot kuten kunnat, vakuutusyhtiöt, eläkekassat, palvelutaloyhdistykset ja -säätiöt, kaupan keskusliikkeet sekä liike- ja teollisuusyritykset.

Rakennuttajaverkosto toimii 14 paikkakunnalla, joista käsin toimialueena on koko maa.

Helsingin lisäksi toimipaikat ovat Jyväskylässä, Kajaanissa, Kuopiossa, Lappeenrannassa, Oulussa, Rovaniemellä, Seinäjoella, Tampereella, Vaasassa ja Ylivieskassa. Alueelliset tytäryhtiöt rakennuttavat Joensuun, Porin ja Turun seudulla.

Asuntojen kysyntä keskittyy tulevaisuudessa entistä enemmän suuriin kasvukeskuksiin. Tätä keskittymiskehitystä tulee konsernikin seuramaan tulevien vuosien strategiansa mukaisesti sekä asunto-omaisuutensa että palveluverkostonsa suhteen.

ASUNTOJEN UUDISTUOTANTO

Asuntotuotantoa on viime vuosina tuotteistettu sekä hallintamuotojen että erilaisten rahoitusmallien suhteen. Konserni on panostanut aktiiv-



PENTTI JÄRVINEN, RAKENNUTTAMINEN



visesti tuotekehitykseen ja tuotevalikoima on siten monipuolinen. Omistusasuntojen tuottajana konserni on kautta aikojen ollut johtava rakennuttaja.

Kertomusvuonna konsernin rakennuttamana valmistui yhteensä 2 014 uudisasuntoa, joista konsernin omistukseen 1 094 asuntoa. Vuonna 2002 arvioidaan valmistuvan noin 1 950 asuntoa. Pääosa tuotannosta oli Valtion asuntorahaston hinta- ja laatusääntelemää. Tuotannon hankintahintaan sisältyy ns. rakennuttajakulukorvausta ei ole kustannusten noususta huolimatta tarkistettu moneen vuoteen. Tämän johdosta valtion tukema tuotanto on rakennuttamisen kannalta muuttunut kannattavuudeltaan erittäin heikoksi.

PALVELUTALOT JA SENIORIASUNNOT

Konserni on merkittävä palvelutalojen ja senioriasuntojen rakennuttaja. Näitä on 25 vuoden aikana valmistunut yhteensä noin 1 900 asuntoa 50 eri paikkakunnalle.

Vuoden 2001 aikana valmistui konsernin rakennuttamana viisi palvelu- tai senioriasuntokohdetta, yhteensä 134 asuntoa. Vuodenvaihteessa näitä asuntoja oli rakenteilla 200.

Kertomusvuoden aikana valmistui Tampereelle Kotipirtti ry:n omistukseen palvelutalo, jossa on 16 paikkainen ryhmäkotiyksikkö ja 36 vuokrattavaa palveluasuntoa. Kohteen viereen rakennetaan parhaillaan 22 asunnon senioriasuntokohde. Vantaan Myyrmäessä käynnistettiin Liesitorin Palvelutalon rakentaminen. Siihen tulee 16 asunnon ryhmäkotiyksikkö ja 48 vapaa-rahointeista omistusasuntoa. Uusia palvelutaloja rakennutettiin myös Kempeelle, Kittilään, Rovaniemen maalaiskuntaan ja Ylikiiminkiin. Yksi palvelutalo peruskorjattiin Tampereella.

Konserni on jäsenenä palvelukeskuksia ja

-asuntoja omistavassa ja ikääntyvälle väestölle palveluja tuottavassa Vanhusten Palvelutaloyhdistys ry:ssä.

PERUSKORJAUSRAKENNUTTAMINEN

Konserni vastasi kertomusvuonna yhteensä 935 asunnon peruskorjauksesta. Vuodenvaihteessa oli rakenteilla 402 peruskorjattavaa asuntoa.

DEVELOPING-TOIMINTA

Konsernilla on pitkäaikainen kokemus ja osaaminen kiinteistönjalostuksesta. Kaavoitustyön tehostamiseksi ja laajentamiseksi palkattiin vuoden 2002 alusta lukien kiinteistökehitysjohtaja.

Konsernilla on omistuksessaan ja tontti-varauksina yhteensä yli kolmen vuoden tontti-varanto. Sen osalta suurimmat kehittämiskohteet ovat Espoossa Saunalahden, Soukansalmen ja Tillinmäen alueet sekä Kirkkonummella Sarfvikin ja Jolkbyn alueet.

Jyväskylässä järjestettiin ns. Valimonmäen alueen arkkitehtikilpailu. Tavoitteena on kehittää Valimonmäestä kaupunkimaisen tiivis ja viihtyisiä asuinalue, jossa paikallinen omaleimaisuus ja arvot on otettu huomioon. Kilpailualueelle on tulossa lisää asuntorakennusoikeutta noin 7 500 kerrosneliometriä.

Maanomistajien kanssa tehtyihin sopimuksiin perustuvia merkittäviä kehittämiskohteita ovat Vantaan Kaivokselan Vaskipuiston alue, Tampereen Pispalassa Rantatien ja Haapalinnan alueet, Mikkelin torin alue ja Kuopion vanhan asemanseudun alue.

PALVELURAKENNUTTAMINEN YHTEISÖ-ASIAKKAILLE

Palvelurakennuttaminen ulkopuolisille omistajille on perinteisesti ollut tärkeä osa konsernin toimintaa.



PAALUKYLÄNPOLKU, VANTAA



Palvelutalojen, senioriasuntojen ja monien erityisryhmille tarkoitettujen talojen tilaajina oli lukuisa määrä näiden ylläpitämistä harjoittavia yhdistyksiä ja säätiöitä.

Lisäksi rakennutettiin vuokra-asuntokohteita 12 eri kunnan toimeksiannosta.

TOIMITILARAKENNUTTAMINEN

Toimitilarakennuttamisen alueella konsernilla on laaja tuotevalikoima liike- ja toimistorakennuksista kouluihin, päiväkoteihin ja hotelleihin.

Vuoden 2001 aikana valmistui Espoossa Kiinteistö Oy Leppävaaran Esplanadinkulman toimistotalon toinen vaihe. Samoin valmistui Hotelli Ruka Kuusamossa. Loppuvuodesta valmistuivat myös Vuolijoen ja Kuhmon S-Marketit.

Keskon omistaman Vaasan City-Marketin urakkasopimus allekirjoitettiin toukokuussa. Kohteeseen tulee 10 000 m² myymälätalaa ja

saman suuruinen autopaikoitushalli. Kohde valmistuu helmikuussa 2002. Sato toimii kohteen rakennuttajakonsulttina.

Konsernin uudelle pääkonttorille myönnettiin rakennuslupa 10.4.2001 ja rakennustyöt perustustöiden osalta käynnistyivät toukokuussa. Toimitalon bruttoala on 13 853 m².

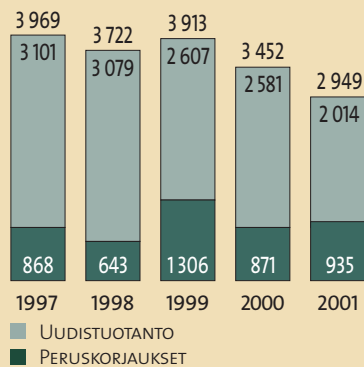
TUOTEKEHITYS

Konserni voitti toukokuussa 2001 julkistetun Arabianrannan avoimen asuntorakentamisen teknologiakilpailun projektisuunnitelmallaan ”Sato-PlusKoti”. Yhteistyökumppaneina olivat Arkkitehtitoimisto Kahri Oy ja Tocoman Oy. Kilpailun yhteydessä Arabianrannasta varattiin konsernille asuinrakennusoikeutta yhteensä 6 300 kerrosneliometriä (noin 5 350 asuntoneliometriä, noin 70 asuntoa).

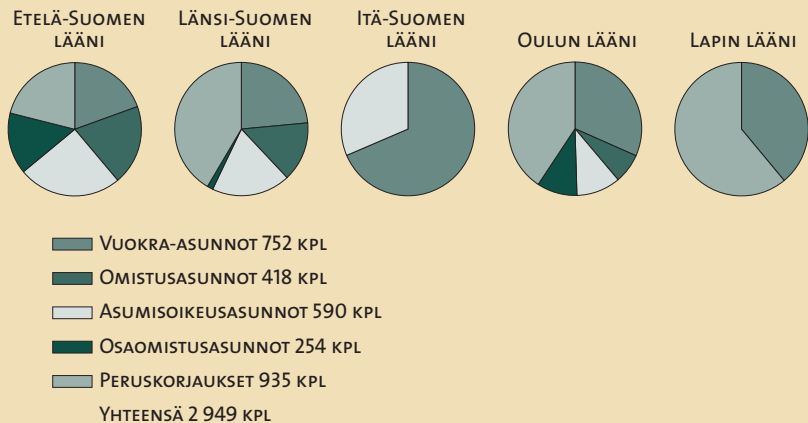
Kilpailusuunnitelmassa esitetty PlusKoti-



ASUNTOTUOTANTO



VUONNA 2001 VALMISTUNEET ASUNNOT ALUEITTAIN





muuntolamelliratkaisu mahdollistaa eri kerroksissa päällekkäin erikokoiset ja -tyyppiset asunnot. Runkorakenne perustuu kantaviin ulkoseiniin ja välipohjat mahdollistavat erilaisia märkätilojen sijoituksia ja äänieristyksen hallinnan. Rakennus- ja palveluratkaisu yhdistää yksilöllisen toteutuksen ja tyyppityksen edut.

Asunnonostajan PlusKoti-palvelu hoidetaan internetissä sekä henkilökohtaisena palveluneuvontana. Menettelyyn kuuluvat valmiiksi hinnoitellut ”massaräätälöidyt” vaihtoehdot, jotka käsittelevät eri pohjaratkaisuja, ikkuna- ja parvekevaihtoehtoja sekä sisämateriaali- ja varustevaihtoehtoja. Eri elämäntilanteisiin ja -tyyleihin sovitettuja ratkaisuja ovat mm. nuorten, lapsiperheiden ja vanhusten asuminen sekä kotityön huomiointi. Asukaspalveluun yhdistetty tiedonhallintamenettely takaa sujuvan palvelu- ja toteutusprosessin.

LÄHIAJAN NÄKYMÄT

Asuntomarkkinoiden jakautuminen valtakunnallisiin kasvukeskuksiin, alueellisiin keskuksiin ja muun Suomen markkinoihin on jatkunut. Kasvukeskuksiksi luetaan yleensä pääkaupunkiseutu, Jyväskylä, Oulu, Tampere ja Turku. Myös näissä kasvukeskuksissa on jo havaittavissa selviä eroja asuntomarkkinoiden kehityssuunnissa.

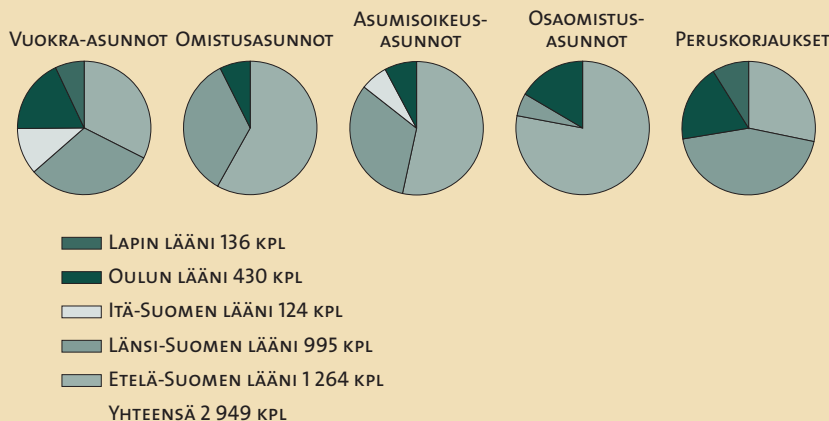
Pääosa konsernin rakennuttamisen tuloksesta on syntynyt hyvillä tonteilla rakennutetuista vapaarahoitteisista kohteista. Uusien hyvillä paikoilla sijaitsevien tonttien hankkiminen on ratkaisevan tärkeää pitkäjänteisen kannattavan toiminnan varmistamiseksi.

Asuntokaupan on ennustettu käyvän kasvukeskuksissa suhteellisen vilkkaana alkuvuoden 2002. Syksyllä kysyntään saattaa tulla lyhytaikainen notkahdus parantuen sitten taas vuoden 2003 alkupuolella.



KÖYSIKUJA, HELSINKI

VUONNA 2001 VALMISTUNEET ASUNNOT TUOTERYHMITÄIN





HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

1.1.–31.12.2001

LIKEVAIHTO JA TULOS

Vuosi 2001 oli Sato-konsernille taloudellisesti ja toiminnallisesti hyvä. Konsernin liikevaihto oli 215 miljoonaa euroa (218 miljoonaa euroa vuonna 2000), josta vuokra- ja vastiketuotot olivat 147 miljoonaa euroa (133 miljoonaa euroa), osakemyynti 44 miljoonaa euroa (57 miljoonaa euroa), muut rakennuttamistuotot 20 miljoonaa euroa (20 miljoonaa euroa) ja muu liikevaihto 4 miljoonaa euroa (8 miljoonaa euroa).

Konsernin tulos ennen veroja oli 17 miljoonaa euroa (14 miljoonaa euroa). Tulos jakautui toiminnoittain seuraavasti:

Kiinteistösjoitustoiminta	15 Meur
Rakennuttamistoiminta	8 Meur
Konsernihallinto	-3 Meur
Konsernieliminoinnit	-3 Meur
Konserni yhteensä	17 Meur

Konsernin oman pääoman tuotto oli 5,3 prosenttia (4,9) ja sijoitetun pääoman tuotto 5,1 prosenttia (4,7). Mikäli asumisoikeusrahastoa käsiteltäisiin vieraana pääomana, olisi oman pääoman tuotto 7,4 prosenttia (6,6). Asunotomaisuuden nettovuokratuotto oli keskimäärin 7,0 prosenttia.

TALOUDELLINEN ASEMA

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2001 oli 1 285 miljoonaa euroa (1 218 miljoonaa euroa). Konsernin omavaraisuusaste tilikauden päättyessä oli 17,3 prosenttia (17,4), kun omaan pääomaan on sisällytetty 62 miljoonan euron asumisoikeusrahasto (55 miljoonaa euroa). Asumisoikeusrahasto on alalla vakiintuneen käytännön mukaisesti, mutta kirjanpitolausunnan päätöksestä 1459/24.3.1997 poiketen, sisällytetty omaan pääomaan liitetiedoista tarkemmin todetuin perustein. Konsernin omavaraisuusaste olisi 12,3 prosenttia (12,7), mikäli asumisoikeusrahasto luettaisiin vieraaseen pääomaan. Konsernin korollinen vieras pääoma 31.12.2001 oli 939 miljoonaa euroa (877 miljoonaa euroa).

Osaomistusjärjestelmän luonteesta johtuen osaomistusasuntojen ei katsota kuuluvan konsernin muodostamaan taloudelliseen kokonaisuuteen eikä niitä omistavia asunto-osakeyhtiöitä oletaten yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Konsernitaseeseen yhdistelemättä jätettyihin osaomistusasuntoihin kohdistuu yhteensä 233 miljoonan euron (224 miljoonan euron) korollinen vieras pääoma. Näiden velkojen vakuudeksi on luovutettu osaomistusasuntoja omistavien asunto-osakeyhtiöiden omaisuuden kiinnitettyjä panttivel-



PUUSKARINNE, HELSINKI



kakirjoja yhteismäärältään 281 miljoonaa euroa (264 miljoonaa euroa).

Konserniyhtiöillä oli myytyihin osaomistus-asuntoihin liittyviä lunastusvastuita yhteensä 32 miljoonaa euroa (32 miljoonaa euroa), josta konsernitaseen ennakkomaksuvelkoihin sisältyy 26 miljoonaa euroa.

RAHOITUS

Arava- ja korkotukilainsäädännön ns. yleishyödyllisyssäännösten mukaisesti konsernin yleishyödyllisen osion rahoitusvarat on eriytetty omaksi kokonaisuudekseen. Yleishyödylliseen osioon kuuluvat konserniyhtiöt eivät voi myöntää lainoja konsernin muille yhtiöille tai antaa vakuuksia näiden vastuista.

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Käyttöomaisuusinvestoinnit on rahoitettu sekä pankkilainoin että Valtion asuntorahaston myöntämin luotoin.

Konsernin rahoitusvarat vuoden lopussa olivat 20 miljoonaa euroa (24 miljoonaa euroa).

KONSERNIRAKENNE

Sato-Yhtymä Oyj on Sato-konsernin emoyhtiö. Sato-Yhtymä Oyj on hankkinut omistukseensa 99,64 prosenttia Salpa-Rakennuttajat Oy:n osa-

kekannasta. Koko osakekanta tullaan hankkimaan Sato-Yhtymä Oyj:n omistukseen osakeyhtiölain mukaisella lunastusmenettelyllä. Tampereen Tasa Oy:n vapaaehtoinen selvitystila saatettiin päätökseen tilikauden aikana. Toiminnan tehostamiseksi sulautettiin ja lakkautettiin vapaaehtoisen selvitystilan kautta tilikauden aikana yhteensä 21 yhtiötä, joista valtaosa oli asunto- ja kiinteistöyhtiöitä.

KIINTEISTÖSIJOITUSTOIMINTA

Konsernin omistuksessa oli 31.12.2001 yhteensä 26 721 asuntoa, joista 10 047 aravavuokra-asuntoa, 6 403 vapaasti vuokrattavaa asuntoa, 2 173 korkotukivuokra-asuntoa, 5 078 asumisoikeusasuntoa ja 3 020 osaomistusasuntoa.

Asuntojen maantieteellinen sijainti on seuraava: Etelä-Suomen läänissä 15 213 asuntoa, Länsi-Suomen läänissä 7 479 asuntoa, Itä-Suomen läänissä 1 884 asuntoa, Oulun läänissä 1 321 asuntoa ja Lapin läänissä 824 asuntoa.

Konsernin yleishyödyllisyylainsäädännön mukaisen rajoitetun tuoton tuloutuksen piiriin kuului vuonna 2001 yhteensä 14 583 asuntoa ja muun toiminnan piiriin yhteensä 12 138 asuntoa.

Konsernin omistamien asuntojen vuokraus-





aste oli tilikauden aikana keskimäärin 97,4 prosenttia (97,7) ja asukasvaihtuvuus 18,5 prosenttia (15,8).

Konserni omisti tilikauden lopussa toimitiloja yhteensä 26 681 m², joiden vuokrausaste oli 87 prosenttia.

Kiinteistönpitotoiminta käsitti tilikauden päättyessä 32 118 asuntoa (31 275) sekä 10 pysäköinti- ja lämpöyhtiötä.

RAKENNUTTAMISTOIMINTA

Vuonna 2001 valmistui yhteensä 2 946 uutta ja peruskorjattua asuntoa (3 452). Etelä-Suomen läänissä valmistui 1 264 asuntoa, Länsi-Suomen läänissä 995 asuntoa, Itä-Suomen läänissä 124 asuntoa, Oulun läänissä 430 asuntoa ja Lapin läänissä 136 asuntoa. Vuoden vaihteessa oli rakenteilla yhteensä 2 243 asuntoa (2 605).

Konsernin omistuksessa oleva sekä esi- tai tontinvarauspimusten nojalla konsernin omistukseen tuleva tonttivaranto käsittää yhteensä 335 945 kerrosneliometriä kaavoitettua rakennusoikeutta (363 636 kerrosneliometriä), josta asuntorakennusoikeutta 318 364 kerrosneliometriä (344 610 kerrosneliometriä). Lisäksi kaavoitettavana tai kaavoituksen muutosvaiheessa olevan rakennusoikeuden määrä on arviolta 339 315 kerrosneliometriä (345 000 kerrosneliometriä), josta asuntorakennusoikeutta noin 327 215 kerrosneliometriä (335 000 kerrosneliometriä). Valtaosa tonttivarannosta sijaitsee Etelä-Suomen alueella.

INVESTOINNIT

Vuonna 2001 valmistui konsernin omistukseen yhteensä 1 094 asuntoa (1 293), joista 331 (514) vuokra-asuntoa, 523 (447) asumisoikeusasuntoa ja 240 (332) osaomistusasuntoa. Vuokra-asunnoista 129 (89) oli arava- ja 202 (361) korko-

tukilainarahoitteisia. Tilikauden aikana konsernin omistukseen ei valmistunut vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja (64). Konsernin omistukseen valmistuneiden asuntojen yhteenlaskettu hankinta-arvo oli 117 miljoonaa euroa (116 miljoonaa euroa).

Tilikauden aikana tehdyt investointipäätökset käsittivät yhteensä 2 126 (1 352) asuntoa, joiden yhteenlaskettu hankinta-arvo oli 160 miljoonaa euroa (102 miljoonaa euroa).

Konsernin omistaman asunto-omaisuuden korjausrakentamiseen käytettiin tilikauden aikana yhteensä 35 miljoonaa euroa (29 miljoonaa euroa).

Konserni hankki tilikauden aikana omistukseensa yhteensä 213 asuntoa vanhasta asuntokannasta (409). Henki- ja Eläkevakuutusyhtiö Kansan konkurssipesiltä ostettiin yhteensä 910 asuntoa, jotka siirtyivät konsernin omistukseen tilikauden päättymisen jälkeen.

HENKILÖKUNTA

Konsernin palveluksessa oli vuoden 2001 lopussa 376 henkilöä (377). Konsernin henkilöstö oli tilikauden aikana keskimäärin 360 (359). Henkilöstön keski-ikä oli 43 vuotta ja noin 60 prosenttia henkilökunnasta oli naisia.

Tilikauden aikana jatkettiin esimieskoulutusta ja järjestettiin noin 50 sisäistä koulutustilaisuutta, erilaisia ajankohtaispäiviä sekä projektien johtamiseen ja vuorovaikutustaitojen parantamiseen tähtääviä koulutustilaisuuksia. Koulutuskustannukset olivat 0,4 miljoonaa euroa (0,3 miljoonaa euroa).

NÄKYMÄT

Konsernin omistaman asuntokannan arvioidaan nousevan runsaaseen 29 000 asuntoon vuoden 2002 loppuun mennessä. Investointien paino-



TAKOMOTIE, HELSINKI



piste siirtyy vapaarahoitteisiin ja vanhoihin asuntoihin. Elinkaariohjauksen mukaisesti asuntojen peruskorjaustoiminta supistuu kuluvan vuoden aikana. Konsernin vuoden 2002 tuloksen arvioidaan säilyvän vuoden 2001 tasolla.

OSAKKAAT JA OSAKKEET

Sato-Yhtymä Oyj:n kymmenen suurinta osakasta 31.12.2001 olivat Center-yhtiöt Oy 16,5 prosenttia osakepääomasta ja kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, Metso Oyj 10,9 prosenttia, Uponor Oyj 10,4 prosenttia, Nordea Pankki Suomi Oyj 9,6 prosenttia, Sampo Oyj 9,4 prosenttia, Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta 8,7 prosenttia, Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola 6,2 prosenttia, Merita Oyj:n Eläkesäätiö 5,7 prosenttia, Wärtsilä Oyj Abp 4,5 prosenttia ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen 4,4 prosenttia. Muiden osakkeenomistajien omistusosuus oli 13,7 prosenttia.

Hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja eivät omista yhtiön osakkeita. Konserniyhtiöt omistavat yhteensä 1 100 kappaletta emoyhtiön osakkeita vastaten 0,05 prosenttia osakepääomasta ja kaikkien osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä. Osakkeiden yhteenlaskettu hankintameno oli 4 667 euroa. Osakkeiden hankintameno on vähennetty voittovaroista.

HALLITUS, TOIMITUSJOHTAJA JA

TILINTARKASTAJAT

Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Jouko Tuunainen. Hallituksen jäseninä ovat toimineet Heikki Allonen (20.4.2001 saakka), Heikki Hyppönen (20.4.2001 alkaen), Mauri Jaakonaho, Raimo Lind (20.4.2001 alkaen), Petri Olkinuora, Jukka Peltola, Martti Porkka, Jukka Salminen ja Pertti Voutilainen (20.4.2001 saakka). Toimitusjohtajana on toiminut varatuomari Matti Sarnela.

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut KPMG Wideri Oy Ab, KHT-yhteisö, jonka vastuullisena tilintarkastajana on toiminut Pentti Savolainen, KHT.



Konsernin asuntokannan kehitys vuosina 1997 – 2001

	1997	1998	1999	2000	2001
Vuokra-asunnot	16 027	17 150	17 659	18 405	18 623
Asumisoikeusasunnot	3 166	3 676	4 108	4 555	5 078
Osaomistusasunnot	1 705	2 035	2 275	2 815	3 020
Yhteensä	20 898	22 861	24 042	25 775	26 721

TULOSLASKELMA

(Meur)		KONSERNI		EMOYHTIÖ		
		1.1. – 31.12.2001	1.1. – 31.12.2000	1.1. – 31.12.2001	1.1. – 31.12.2000	
	Liitetieto					
	Liikevaihto	1	215	218	3	4
	Liiketoiminnan muut tuotot	2	1	1	1	0
	Materiaalit ja palvelut	3	-51	-71	-2	-2
	Henkilöstökulut	4 – 6	-15	-13	-3	-2
	Poistot ja arvonalentumiset	7	-15	-13	-1	0
	Liiketoiminnan muut kulut	8	-79	-74	0	-1
	Liikevoitto		56	47	-1	-2
	Rahoitustuotot ja -kulut	9	-39	-33	1	0
	Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä		17	14	0	-2
	Satunnaiset erät	10			2	2
	Voitto ennen veroja		17	14	2	0
	Välittömät verot	11	-5	-4	0	0
	Vähemmistön osuus		-1	0		
	Tilikauden voitto		11	10	1	0

TASE

(Meur)		KONSERNI		EMOYHTIÖ	
		31.12.2001	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2000
VASTAAVAA	Liitetieto				
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset					
Aineettomat hyödykkeet	12	4	4	1	0
Aineelliset hyödykkeet	13	1 101	1 014	1	1
Osuudet saman konsernin yrityksissä	14			72	73
Osuudet omistusyhteisyriksissä	15	0	1		
Muut osakkeet ja osuudet	16	43	38	0	0
Muut sijoitukset	17	1	1		
		1 149	1 057	74	74
Vaihto- ja rahoitusomaisuus					
Vaihto-omaisuus	18	71	84	9	9
Pitkäaikaiset saamiset	19 – 20	8	5	39	68
Lyhytaikaiset saamiset	21	37	48	42	16
Rahoitusarvopaperit		10	5	1	2
Rahat ja pankkisaamiset		10	19	0	2
		136	161	91	96
VASTAAVAA YHTEENSÄ		1 285	1 218	165	171
VASTATTAVAA					
Oma pääoma	22 – 24				
Osakepääoma		4	4	4	4
Arvonkorotusrahoasto		0	0		
Vararahasto		44	44	44	44
Muut rahastot		0	0	1	1
Edellisten tilikausien voitto		75	72	10	16
Tilikauden voitto		11	10	1	0
Asumisoikeusrahoasto		62	55		
		197	185	60	66
Vähemmistöosuus		18	19		
Tilinpäätössiirtojen kertymä				0	0
Pakolliset varaukset	25	1	1	0	0
Vieras pääoma					
Pitkäaikainen	26	956	886	47	55
Lyhytaikainen	27	113	126	57	50
		1 069	1 013	105	105
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		1 285	1 218	165	171

RAHOITUSLASKELMA

31.12.	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2001	2000	2001	2000
(Meur)				
LIIKETOIMINTA				
Tulorahoitus				
Liikevoitto	56	47	-1	-2
Oikaisut liikevoittoon	15	13	0	1
Rahoitustuotot ja -kulut	-39	-33	1	0
Satunnaiset erät			2	2
Verot	-5	-4	0	0
	26	23	2	1
Käyttöpääoman muutos				
Vaihto-omaisuuden muutos	12	-10	0	5
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (-/+)	8	-5	3	-2
Korottomien, lyhytaikaisten velkojen muutos (-/+)	-7	-6	-1	-9
	13	-21	2	-6
Liiketoiminnan kassavirta				
	39	2	4	-5
Investoinnit				
Käyttöomaisuusinvestoinnit	110	113	0	0
Käyttöomaisuuden myyntituotot	-3	-1		
	-107	-112	0	0
Kassavirta ennen rahoitusta				
	-68	-110	4	-5
Rahoitus				
Pikäaikaisten lainojen muutos	63	103	-7	9
Muiden pitkäaikaisten velkojen muutos	0	-12		
Lyhytaikaisten lainojen muutos	0	14	1	9
Lyhytaikaisten korollisten velkojen muutos			7	-7
Asumisoikeusrahaston muutos	7	8		
Osingot	-7	-3	-7	-3
Rahoitusarvopaperisijoitukset	5	-1	0	-1
	69	109	-6	7
Taseen mukainen likvidien varojen muutos				
	-1	1	2	-2
	0	0	0	0

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2001 LAADINTAPERIAATTEET

ARVOSTUSPERIAATTEET

KÄYTTÖOMAISUUDEN ARVOSTUS

Käyttöomaisuus on arvostettu alkuperäiseen hankintamenoon tai arvonorotuksilla oikaisuun arvoon, josta on vähennetty kertyneet poistot. Rakennusten alkuperäisistä hankintamenoista on vähennetty niiden taloudellisen käyttöiän perusteella määritetty tasapoisto. Sato Asumisoikeus Oy:n suunnitelman mukaiset poistot vastaavat lainojen lyhennysten ja lunastusrahan lisäyksen yhteismäärää. Muun kulu- van käyttöomaisuuden hankintamenoista on vähennetty taloudellisen käyttöiän perusteella laskettu poisto 1.1.1995 alkaen hankitun käyttöomaisuuden osalta. Tätä aikaisemmin hankitun kulu- van käyttöomaisuuden hankintameno poistetaan elinkeinoverolain sallimin enimmäis- poistoin. Arvonorotuksista ei ole vähennetty poistoja.

Taloudellisen käyttöiän perusteella määräy- tyvät suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

Autot	4 vuotta
Atk-laitteet ja -ohjelmat	3 vuotta
Konttorikoneet	5 vuotta
Konttorikalusteet	10 vuotta
Rakennukset	67 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	20 vuotta
Rakennusten väestönsuojat	40 vuotta
Muut rakennukset ja perusparannusmenot	tapauskohteisesti erillisarvion perusteella.

VAIHTO-OMAISUUDEN ARVOSTUS

Vaihto-omaisuus on arvostettu välittömään han- kintamenoon. Mikäli omaisuuden todennäköi- nen luovutus- tai jälleenhankintahinta on tilin- päätöshetkellä 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.

PROJEKTIN TULOUTUS

Rakennuttamistoiminnan kate on tuloutettu rakennuttamissopimuksen laskutusperusteen mukaisesti. Erillisen tarkastuksen jälkeen luovutettavien projektien kate on tuloutettu luovutushetkellä. Tontin luovuttamisesta kiinteis- töyhtiölle syntynyt voitto on tuloutettu projek- tin valmistumisajankohtana ja tappio luovutus- hetkellä.

PAKOLLINEN VARAUS

Reklamaatiokuluvaraus on tehty kokemusperäi- seen arvioon perustuen.

ELÄKEMENOJEN JAKSOTUS

Työntekijöiden eläketurva on järjestetty eläke- vakuutusyhtiön kautta.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAAJUUS

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty emo- yhtiö ja seuraavat tytär- ja osakkuusyhtiöt tytär- ja osakkuusyhtiöineen: Arkkitehtitoimisto Heikki Tallgren Oy, Hämeenlinnan Sato Oy (sel- vitystilassa), Itä-Suomen Sato Oy, Kanta-Suo- men Sato Oy, Lohjan Sato Oy, Outakessa Oy,

Pieksämäen Sato Oy, Puirontalo 3 Oy, Puiron- talo 4 Oy, Puirontalo 5 Oy, Puirontalo 7 Oy, Puirontalo 8 Oy, Puirontalo 13 Oy, Puirontalo 15 Oy, Puirontalo 16 Oy, Puirontalo 18 Oy, Puirontalo 21 Oy, Puirontalo 25 Oy, Puirontalo 26 Oy, Puirontalo 27 Oy, Puirontalo 30 Oy, Puirontalo 31 Oy, Salpa-Rakennuttajat Oy, Sato Group Oy (selvitystilassa), Sato Nyt Oy, Sato Oy Satakunta, Sato Vuokra-asunnot Oy, Satoportaat Oy, Sato Vuokrakodit Oy, Sato-Asu- misoikeus Oy, Sato-Kiinteistöt Oy, Sato-Koti- portaat Oy, Sato-Konsultit Oy, Sato-Liiketilat Oy, Sato-OVA Oy, Satopos 105 Oy, Satopos 106 Oy, Satopos 107 Oy, Satopos 108 Oy, Satopos 109 Oy, Satopos 110 Oy, Satopos 111 Oy, Sato- pos 112 Oy, Satopos 113 Oy, Satopos 114 Oy, Satopos 115 Oy, Satopos 116 Oy, Sato-Raken- nuttajat Oy, Sato-Taso Oy, Turun Satokodit Oy, Vatro Oy, Vatroasunnot Oy, Vatroalot Oy ja Vuokrasato Oy.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty vaihto- ja käyttöomaisuustytäryhtiöt seuraavin poike- keuksin. Merkittävimmän yhdistelemättä jäte- tyn kokonaisuuden muodostaa Sato-Kotipor- taat Oy:n, Satoportaat Oy:n, Sato Nyt Oy:n, Sato-OVA Oy:n ja Sato Taso Oy:n vaihto-omai- suudessa oleva asunto-osakeyhtiömuotoisten yhtiöiden ryhmä. Yhtiöiden yhdistelemättä jät- täminen johtuu osaomistusjärjestelmän luon- teesta. Tytäryhtiöiden osakkeet on tarkoitettu osaomistusajan jälkeen kokonaan osaomistajien omistukseen siirtyviksi ja ovat täten luonteel- taan myytäväksi tarkoitettua vaihto-omaisuutta. Osaomistusaikana emoyhtiöllä ei ole tytäryhti- öissä todellista määräysvaltaa osakassopimuk- sen ja hallituksen osaomistajaenemmistön joh- dosta. Osaomistusjärjestelmään liittyvien asun- toyhtiöiden velat, velkojen vakuudeksi luovu- tettujen panttivelkakirjojen ja osaomistusjär-

jestelmään liittyvän takaisinlunastusvastuun yhteismäärä on esitetty taseen liitetiedoissa kohdassa 28. Salpa-asunnot Oy on jätetty yhdistelemättä, koska osakassopimusten perusteella yhtiön ei katsota kuuluvan konsernin muodostamaan taloudelliseen kokonaisuuteen. Yhdistelemättä on lisäksi jätetty joitakin toimimattomia ja pieniä tytär- ja osakkuusyhtiöitä. Yhdistelemättä jättämiset eivät ole merkittävästi vaikuttaneet konsernin oman pääoman määrään tai tulokseen.

KESKINÄINEN OSAKKEENOMISTUS

Konsernitiilinpäätös on laadittu hankintameno- menetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintahetken oman pääoman määrän ylittävä hankintameno on konsernitiilinpäätöksessä pääosin kohdistettu rakennusten ja tonttien hankintamenoon ja erotus käsitelty konserniliikearvona. Aikaisempien vuosien hankintamenolaskelmia ei ole oikaistu hankintahetken varauksista erotetun oman pääoman määrällä. Omaisuuserille kohdistettu konserniaktiiva on poistettu kyseisen omaisuusryhmän suunnitelman mukaisen poistoperiaatteen mukaisesti. Konserniliikearvo 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

Omasta pääomasta ja tuloksesta erotetut vähemmistöosuudet on esitetty omina erinään konsernin taseessa ja tuloslaskelmassa.

VEROT

Tilikauden verot on laskettu tuloksen perusteella. Konserniyhtiöiden kertyneet poistoerot ja asuintalovaraukset on konsernitiilinpäätöksessä jaettu omaan pääomaan, vähemmistöosuuteen ja verovelkaan. Laskennallinen verovelka on laskettu kirjanpitolautakunnan yleisohjeen 11.1.1999 vaihtoehdon 1 mukaisesti tuloslaskelmaan vaikuttavista jaksotuseroista, vapaaehtoisista varauksista ja poistoeroista sekä tulosvaikutteisista yhdistelytoimenpiteistä. Aikaisempien tilikausien tiedot on muutettu vastaamaan edellä todettua laskentaperiaatetta. Muutokset on tehty konsernitaseeseen.

ASUMISOIKEUSRAHASTO

Asumisoikeudella tarkoitetaan asumisoikeuslaissa yksityishenkilölle luovutettua oikeutta hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja talossa, jonka rakentamiseen on myönnetty asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa tarkoitettua lainaa taikka joka on lainoitettu aravalain (1189/93) 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/93) 3 §:n mukaan (asumisoikeustalo). Asumisoikeus perustetaan asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan välisellä sopimuksella. Kun asumisoikeus perustetaan, oikeuden saajan on maksettava talon omistajalle asumisoikeusmaksu. Asumisoikeusrahasto on muodostunut asukkaiden maksamista asumisoikeusmaksuista.

Asumisoikeuden haltija voi luovuttaa asumisoikeuden laissa määritellystä luovutushinnasta kunnan hyväksymälle henkilölle tai lähiomaiselleen. Kun asumisoikeuden haltija haluaa luovuttaa asumisoikeutensa muulle kuin edellä tarkoitettulle henkilölle, hänen tulee ilmoittaa

siitä talon omistajalle. Jollei talon omistaja kolmen kuukauden kuluessa ilmoituksesta ole osoittanut luovutuksensaajaa, talon omistajan on asumisoikeuden haltijan vaatimuksesta velvollinen lunastamaan asumisoikeuden laissa määritellyllä luovutushinnalla. Omistajan luovuttaessa eteenpäin asumisoikeuden, henkilöltä, jolle asumisoikeus siirtyy, ei saa periä enempää kuin laissa on säädetty luovutushinnasta.

Sato-Asumisoikeus Oy toimii näissä olosuhteissa asumisoikeusmaksujen markkinatarkkainajana ja joutuu vain poikkeustilanteessa lunastamaan asunnot itselleen. Yleensä vapautuva asumisoikeusasunto siirtyy uudelle haltijalle, jolloin vanha ja uusi asukas sopivat keskenään asumisoikeuden luovutuksesta ja tuleva asumisoikeuden haltija suorittaa luopujalle asumisoikeusmaksun mahdollisella indeksillä tarkistettuna.

Mikäli markkinatarkkainaja poikkeustapauksessa lunastaa asumisoikeusmaksun, lunastushinta kirjataan saamiseksi seuraavalta asumisoikeuden haltijalta. Tällöinkään ei asumisoikeusrahastoa alenneta. Asumisoikeusrahaston käyttöä on rajattu asumisoikeusasunnoista annetussa laissa.

Edellä sanotuilla perusteilla keskeiset asumisoikeusyhteisöt ovat yhteisesti katsoneet, että asumisoikeusmaksut kirjataan erilliseen omaan pääomaan rahastoon, asumisoikeusrahastoon. Asumisoikeusmaksujen indeksikorotusvastuu on esitetty liitetiedoissa ryhmässä annetut panarit, vakuudet ja vastuut. Esittämistapa poikkeaa kirjanpitolautakunnan lausunnossaan 1459/24.3.1997 esittämästä. Kirjanpitolautakunnan lausunnon mukaan asumisoikeusmaksut ja niiden rakennuskustannusindeksin mukaan määräytyvät tarkistukset merkittäisiin taseeseen vieraaksi pääomaksi.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

(Meur)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.2001	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2000
1 LIKEVAIHTO				
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	147,3	132,8	1,1	1,2
Isännöinti- ja huoltopalkkiot	2,1	2,0	1,2	1,3
Osakemyynti	44,6	57,3	0,2	0,1
Rakennuttamispalkkio	19,6	20,0		
Konsultointipalkkio	0,3	0,4		
Muut rakennuttamistuotot	0,8	1,0		
Muut tuotot	0,4	4,3	0,5	1,0
	215,1	217,8	3,0	3,6
2 LIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,8	0,7	0,8	0,1
	0,8	0,7	0,8	0,1
3 MATERIAALIT JA PALVELUT				
Ostot tilikauden aikana (=hankinnat)	44,0	82,2	1,6	2,6
Varastojen muutos	7,4	-10,8	0,0	-0,3
	51,4	71,3	1,6	2,3
4 HENKILÖSTÖKULUT				
Palkat	11,4	10,4	2,2	1,9
Eläkekulut	2,5	1,9	0,6	0,4
Muut henkilösivukulut	0,9	0,9	0,1	0,1
	14,7	13,2	3,0	2,4
5 JOHDON PALKAT JA PALKKIOT				
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	0,8	0,8	0,2	0,2
6 KONSERNIN JA EMOYHTIÖN PALVELUKSESSA OLI TILIKAUDEN AIKANA KESKIMÄÄRIN				
Henkilöitä	360	359	64	63
7 POISTOT				
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	14,5	12,9	0,5	0,3
Käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	0,1	0,2		
Vaihto- ja rahoitusomaisuuden poikkeukselliset arvonalentumiset		0,0		0,0
	14,5	13,2	0,5	0,3
8 LIKETOIMINNAN MUUT KULUT				
Vuokrat	16,4	13,6	0,4	0,1
Kiinteistöjen kiinteät kulut	55,4	53,0		
Muut kiinteät kulut	6,8	6,5	-0,3	0,5
Liiketoiminnan muut kulut	0,9	0,5	0,0	0,1
	79,5	73,6	0,1	0,7

(Meur)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.2001	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2000
9 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			1,3	0,3
Muilta	0,0	0,0	0,0	0,0
Osinkotuotot yhteensä	0,0	0,0	1,3	0,3
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä			4,3	4,2
Omistusyhteisyryksiltä		0,0		
Muilta	1,2	1,2	0,1	0,1
	1,2	1,2	4,4	4,3
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			1,5	1,2
Muille	40,2	34,7	3,4	3,1
	40,2	34,7	4,9	4,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-39,1	-33,5	0,9	0,3
10 SATUNNAISET ERÄT				
Satunnaiset tuotot				
Konserniavustus			2,0	1,9
			2,0	1,9
11 VÄLITTÖMÄT VEROT				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	0,9	3,3	0,4	0,1
Laskennallisen veroveljan muutos	4,7	0,8		
	5,5	4,1	0,4	0,1

TASEEN LIITETIEDOT

(Meur)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.2001	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2000
12 AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	0,7	0,7		0,0
Lisäykset	0,0	0,0		
Vähennykset		0,0		
Siirrot erien välillä		0,0		0,0
Hankintameno 31.12.	0,8	0,7		0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,7	0,6		
Tilikauden poisto	0,0	0,0		
Kertyneet poistot 31.12.	0,7	0,7		
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	0,1		
Konsernin liikearvo				
Hankintameno 1.1.	1,3	1,4		
Lisäykset	0,0	0,0		
Siirrot erien välillä		-0,1		
Hankintameno 31.12.	1,3	1,3		
Kertyneet poistot 1.1.	1,1	0,9		
Tilikauden poisto	0,1	0,2		
Kertyneet poistot 31.12.	1,2	1,1		
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	0,2		
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	4,3	4,0	0,8	0,5
Lisäykset	0,9	0,5	0,5	0,4
Vähennykset	-0,1	-0,2		0,0
Siirrot erien välillä		0,0		-0,1
Hankintameno 31.12.	5,1	4,3	1,3	0,8
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	1,1	0,6	0,4	0,3
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot				0,0
Tilikauden poisto	0,5	0,4	0,2	0,1
Kertyneet poistot 31.12.	1,5	1,1	0,6	0,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,5	3,3	0,7	0,4
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	3,7	3,5	0,7	0,4

(Meur)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.2001	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2000
13 AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	86,1	81,9	0,0	0,0
Lisäykset	8,1	4,2		
Vähennykset	-2,2	0,0		
Hankintameno 31.12.	92,0	86,1	0,0	0,0
Arvonkorotukset	0,0	0,0		
Kirjanpitoarvo 31.12.	92,0	86,1	0,0	0,0
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	869,4	798,2	0,0	0,1
Lisäykset	93,6	73,8		
Vähennykset	-3,6	-2,6		
Siirrot erien välillä	1,0			
Hankintameno 31.12.	960,3	869,4	0,0	0,1
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	30,1	20,3		0,1
Tilikauden poisto	11,2	9,6	0,0	0,0
Arvonalennukset	0,1	0,2		
Kertyneet poistot 31.12.	41,3	30,1	0,0	0,1
Arvonkorotukset	1,8	2,7		
Kirjanpitoarvo 31.12.	920,8	842,0	0,0	0,0
Liittymismaksut				
Hankintameno 1.1.	16,8	14,6	0,0	
Lisäykset	1,5	2,3		
Vähennykset	-0,2	0,0		
Siirrot erien välillä				0,0
Hankintameno 31.12.	18,2	16,8	0,0	0,0
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	30,5	25,6	1,5	1,5
Lisäykset	6,6	5,8	0,2	0,2
Vähennykset	-0,6	-0,9	0,0	-0,1
Siirrot erien välillä		0,0		
Hankintameno 31.12.	36,5	30,5	1,7	1,5
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	7,2	4,6	0,9	0,7
Tilikauden poisto	2,7	2,5	0,2	0,2
Kertyneet poistot 31.12.	9,9	7,2	1,1	0,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	26,6	23,4	0,6	0,6

(Meur)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.2001	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2000
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	0,5	0,3	0,3	0,2
Lisäykset	0,0	0,2	0,0	0,0
Vähennykset	-0,1			
Siirrot erien välillä	0,0			0,1
Hankintameno 31.12.	0,4	0,5	0,3	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,3	0,2	0,2	0,1
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot				0,0
Tilikauden poisto	0,0	0,1	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	0,3	0,3	0,2	0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	0,2	0,1	0,1
Ennakkomaksut				
Hankintameno 1.1.	45,0	10,3	0,1	
Lisäykset	44,3	38,7		0,1
Vähennykset	-45,8	-4,1	-0,1	
Kirjanpitoarvo 31.12.	43,4	45,0	0,0	0,1
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1101,1	1 013,5	0,7	0,8
Yhteenveto arvonorotuksista				
Maa- ja vesialueet				
Arvo 1.1.	0,0	0,0		
Arvo 31.12.	0,0	0,0		
Rakennukset ja rakennelmat				
Arvo 1.1.	2,7	1,7		
Arvonkorotus 1.1.–31.12.		1,0		
Arvonkorotusten purku 1.1.–31.12.	-1,0			
Arvo 31.12.	1,8	2,7		

(Meur)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.2001	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2000
14 OSUUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ				
Hankintameno 1.1.			72,9	74,7
Lisäykset			0,0	0,3
Vähennykset			-0,5	-0,2
Siirrot erien välillä			-0,2	-1,9
Hankintameno 31.12.			72,3	72,9
Kirjanpitoarvo 31.12.			72,3	72,9
15 OSUUDET OMISTUSYHTEYSYRITYKSISSÄ				
Hankintameno 1.1.	0,8	2,6		0,4
Lisäykset		0,9		
Vähennykset	-0,6	-2,7		
Siirrot erien välillä				-0,4
Hankintameno 31.12.	0,2	0,8		0,0
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0,1	0,1		
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	0,1	0,1		
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,2	0,8		
16 MUUT OSAKKEET JA OSUUDET				
Hankintameno 1.1.	38,5	50,3	0,2	2,9
Lisäykset	5,4	3,0		0,1
Vähennykset	-1,9	-10,7	0,0	-0,3
Siirrot erien välillä	0,7	-4,1		-2,5
Hankintameno 31.12.	42,8	38,5	0,2	0,2
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0,2	0,2		
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	0,2	0,2		
Kirjanpitoarvo 31.12.	42,6	38,3	0,2	0,2
17 MUUT SIIJOITUKSET				
Hankintameno 1.1.	0,9	0,2		
Lisäykset	1,5	0,8		
Vähennykset	-0,2	-0,1		
Siirrot erien välillä	-0,8			
Hankintameno 31.12.	1,5	0,9		
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,5	0,9		
Sijoitukset yhteensä	44,3	40,0	72,5	73,1

(Meur)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.2001	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2000
18 VAIHTO-OMAIUUUS				
Keskeneräiset työt	0,5	1,6		
Valmiit asunnot ja osakkeet	34,6	39,5	4,4	4,8
Muu vaihto-omaisuus	19,0	28,5	1,2	1,3
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	17,0	14,8	3,3	2,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	71,1	84,4	9,0	9,0
19 PITKÄAIKAISET SAAMISET				
Lainasaamiset	1,7	0,2	1,3	
Lainasaamiset, konserni			37,8	67,8
Laskennalliset verosaamiset	5,9	4,6		
Muut saamiset	0,1	0,1		
Kirjanpitoarvo 31.12.	7,7	4,9	39,1	67,8
20 LASKENNALLISET VEROSAAMISET				
Yhtiöiden vahvistetuista tappioista johtuvat	1,6	0,8		
Konsernin sisäisistä katteista johtuvat	4,3	3,8		
	5,9	4,6		
21 LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Saamiset samaan konserniin kuuluvalta yrityksiltä				
Myyntisaamiset			2,2	4,1
Lainasaamiset			37,3	5,6
Siirtosaamiset			1,0	2,9
			40,5	12,7
Saamiset omistusyhteisyhteisyyksiltä				
Lainasaamiset		0,1		
		0,1		
Saamiset muilta				
Myyntisaamiset	27,8	33,3	0,5	0,6
Lainasaamiset	0,1	2,9	0,0	1,3
Muut saamiset	1,0	1,6	0,0	0,0
Siirtosaamiset	8,1	10,0	0,6	1,6
	36,9	47,8	1,1	3,5
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	36,9	47,9	41,7	16,1
Saamiset yhteensä	44,7	52,8	80,8	83,9

(Meur)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.2001	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2000
22 OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma 1.1.	3,7	3,7	3,7	3,7
Osakepääoma 31.12.	3,7	3,7	3,7	3,7
Arvonkorotusrahasto 1.1.	0,2	0,2		
Arvonkorotusrahasto 31.12.	0,2	0,2		
Vararahasto 1.1.	44,4	44,4	44,4	44,4
Vararahasto 31.12.	44,4	44,4	44,4	44,4
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.	81,9	75,0	16,4	19,0
Osingonjako	6,6	2,6	6,7	2,6
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	75,3	72,4	9,8	16,4
Tilikauden voitto	10,6	9,5	1,1	0,0
Asumisoikeusrahasto	62,2	54,9		
Oma pääoma yhteensä 31.12.	196,7	185,5	60,1	65,6
23 LASKELMA VOITONJAKOKELPOISISTA VAROISTA				
Muut rahastot	0,4	0,4	1,1	1,1
Voitto edellisiltä tilikausilta	75,3	72,4	9,8	16,4
Tilikauden voitto	10,6	9,5	1,1	0,0
Kertyneestä poistoerosta ja vapaaehtoisista varauksista omaan pääomaan merkitty osuus sekä asuntolainsäädännössä tarkoitettujen säännellyn voitonjaon piiriin kuuluvien yleishyödyllisten yhtiöiden jakokelvottomat omat pääomat	-68,2	-53,7		
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	18,1	28,7	12,0	17,6
24 EMOYHTIÖN OSAKEPÄÄOMA JAKAUTUU OSAKKEISIIN SEURAAVASTI				
Osakkeiden lukumäärä (kpl)	2 197 846	2 197 846		
Osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo	3,7	3,7		
Konsernin hallussa olevien emoyhtiön osakkeiden lukumäärä (kpl)	1 100	1 100		
Konsernin hallussa olevien emoyhtiön osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo	0,0	0,0		
Konsernin hallussa olevien emoyhtiön osakkeiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo	0,0	0,0		

(Meur)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.2001	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2000
25 PAKOLLISET VARAUKSET				
Reklamaatiokuluvaraus	0,8	0,7	0,2	0,2
26 PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Muut pitkäaikaiset velat				
Lainat rahoituslaitoksilta	896,2	832,8	28,3	31,9
Eläkelainat	1,5	1,8	1,2	1,3
Lainat, konserni			17,9	21,5
Saadut ennakot	26,5	26,3		
Laskennallinen verovelka	31,4	25,3		
Muut velat	0,2	0,2		
	955,8	886,5	47,4	54,8
Pitkäaikainen vieras pääoma 31.12.	955,8	886,5	47,4	54,8
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Lainat rahoituslaitoksilta	790,2	727,2		
Eläkelainat	0,7	0,9	0,6	0,8
	790,9	728,2	0,6	0,8
27 LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Ostovelat			2,0	2,0
Muut velat			18,6	11,6
Siirtovelat			0,3	0,5
			21,0	14,1
Velat omistusyhteisyrityksille				
Siirtovelat		0,0		
		0,0		
Velat muille				
Lainat rahoituslaitoksilta	42,1	41,9	34,0	33,2
Eläkelainat	0,2	0,2	0,1	0,2
Saadut ennakot	14,1	11,9	0,0	0,0
Ostovelat	33,8	44,4	0,4	0,9
Muut velat	3,6	6,7	0,1	0,1
Siirtovelat	19,5	20,9	1,5	1,5
	113,2	126,1	36,3	35,9
Lyhytaikainen vieras pääoma 31.12.	113,2	126,1	57,3	50,0

(Meur)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.2001	31.12.2000	31.12.2001	31.12.2000
28 ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT				
Omasta velasta				
Pantatut osakkeet	62,1	53,3	3,4	4,6
Yrityskiinnitykset	2,7	2,8		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	1 105,3	1 027,8	2,7	6,2
	1 170,1	1 083,9	6,1	10,8
Konserniyhtiön velasta				
Pantit			1,9	1,0
Takaukset			21,8	11,9
			23,7	12,9
Muiden puolesta				
Takaukset	28,4	26,6	28,4	26,1
Muut omat vastuut				
Takaisinostovastuut	99,2	90,5		
	99,2	90,5		
Yhteensä				
Pantit	62,1	53,3	5,3	5,6
Yrityskiinnitykset	2,7	2,8		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	1 105,3	1 027,8	2,7	6,2
Takaukset	28,4	26,6	50,2	38,0
Muut vastuut	99,2	90,5		
Pantit ja vastuusitoumukset yhteensä	1 297,7	1 201,0	58,3	49,7

Muut takausvastuut

Takauksiin ei sisälly asuntokauppalain mukaisia rakennusaikaisia ja rakennusajan jälkeisiä takauksia.

Näiden takausten määrä oli 31.12.2001 yhteensä 12,6 miljoonaa euroa.

Vastuut asumisoikeusasunnoista

Asumisoikeusmaksurahastojen määrä 31.12.2001 oli 62,2 miljoonaa euroa. Rahastomaksujen indeksikorotus 31.12.2001 oli 4,8 miljoonaa euroa. Indeksikorotusta ei ole käsitelty tilinpäätöksessä velkana.

Vastuut osaomistusasunnoista

Sato-Kotiportaatt Oy:n, Satoportaatt Oy:n, Sato-Taso Oy:n, Sato Nyt Oy:n ja Sato-OVA Oy:n osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiömuotoisten tytäryhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 233,4 miljoonaa euroa.

Lainojen vakuutena on kiinteistökiinnityksiä yhteensä 281,0 miljoonaa euroa, jotka eivät sisälly vastuuerittelyn kiinnitysten yhteenlaskettuun summaan.

Lunastusvastuu osaomistajien omistusosuuden osalta 31.12.2001 oli 32,2 miljoonaa euroa, josta ennakkomaksuvelkana on taseessa käsitelty 26,3 miljoonaa euroa.

SIJOITUKSET

	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %		Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
KONSERNIIN YHDISTETYT TYTÄRYHTYKSET					
Sato-Yhtymä Oyj:n omistamat tytäryhtiöt					
Arkkitehtitoimisto Heikki Tallgren Oy	90,0	90,0			
As Oy Kastevuoren Palvelutalo	100,0	8,0			
As Oy Lappeenrannan Metsäsaimaankatu 9	100,0	100,0			
As Oy Louhenketo	100,0	100,0			
As Oy Seinäjoen Saniaisviita	100,0	100,0			
As Oy Vaasan Koppelonkatu III	100,0	100,0			
As Oy Varkauden Ankkurinappi	100,0	45,0			
F Ab Solberga	100,0	49,9			
Hämeenlinnan Sato Oy (selvitystilassa)	100,0	100,0			
Itä-Suomen Sato Oy	78,5	78,5			
K Oy Kauhavan Osala	100,0	100,0			
K Oy Muuramen Riihimajat	88,9	88,9			
Kanta-Suomen Sato Oy	78,4	78,4			
Kokkolan Sato Oy	95,6	95,6			
Kuurak Oy	100,0	100,0			
Lohjan Sato Oy	100,0	100,0			
Mäntymäen palvelukeskus Oy	100,0	100,0			
Outakessa Oy	100,0	100,0			
Oy Uudenmaanlinna	100,0	10,0			
Pieksämäen Sato Oy	50,8	50,8			
Puirontalo 13 Oy	100,0	100,0			
Puirontalo 15 Oy	100,0	100,0			
Puirontalo 16 Oy	100,0	100,0			
Puirontalo 18 Oy	100,0	100,0			
Puirontalo 21 Oy	100,0	100,0			
Puirontalo 25 Oy	100,0	100,0			
Puirontalo 26 Oy	100,0	100,0			
Puirontalo 27 Oy	100,0	100,0			
Puirontalo 3 Oy	100,0	100,0			
Puirontalo 30 Oy	100,0	100,0			
Puirontalo 31 Oy	100,0	100,0			
Puirontalo 4 Oy	100,0	100,0			
Puirontalo 5 Oy	100,0	100,0			
Puirontalo 7 Oy	100,0	100,0			
Puirontalo 8 Oy	100,0	100,0			
Salpa-Rakennuttajat Oy	99,6	99,6			
Sato Group Oy (selvitystilassa)	100,0	100,0			
Sato Nyt Oy	100,0	100,0			
Sato Oy Satakunta	62,1	62,1			
Sato Vuokra-asunnot Oy	100,0	100,0			
Sato-Asumisoikeus Oy	100,0	49,0			
Sato-Kiinteistöt Oy	100,0	100,0			
Sato-Konsultit Oy	100,0	30,0			
Sato-Liiketilat Oy	100,0	100,0			
Satopos 105 Oy	100,0	100,0			
Satopos 106 Oy	100,0	100,0			
Satopos 107 Oy	100,0	100,0			
Satopos 108 Oy	100,0	100,0			
Satopos 109 Oy	100,0	100,0			
Satopos 110 Oy	100,0	100,0			
Satopos 111 Oy	100,0	100,0			
Satopos 112 Oy	100,0	100,0			
Satopos 113 Oy	100,0	100,0			
Satopos 114 Oy	100,0	100,0			
Satopos 115 Oy	100,0	100,0			
Satopos 116 Oy	100,0	100,0			
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0			
Sato-Taso Oy	69,7	69,7			
Turun Tasopalvelut Oy	100,0	100,0			
Vaasan Sato Oy	100,0	100,0			
			Vatro Oy	100,0	90,2
			Vuokrasato Oy	100,0	100,0
Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt					
			Puirontalo 13 Oy		
			As Oy Tornion Kuparimarkka	100,0	100,0
			Puirontalo 13J Oy	100,0	100,0
			Puirontalo 15 Oy		
			Puirontalo 15 V Oy	100,0	100,0
			K Oy Vellikulho	100,0	100,0
			Puirontalo 16 Oy		
			K Oy Kivisato	93,3	93,3
			Puirontalo 21 Oy		
			F Ab Hertig Johansväg	100,0	50,0
			Puirontalo 21V Oy	100,0	100,0
			F Ab Hertig Johansväg	100,0	50,0
			Puirontalo 25 Oy		
			K Oy Kaasilankulma	90,6	90,6
			Puirontalo 26 Oy		
			Puirontalo 26V Oy	100,0	100,0
			As Oy Tervolan Sato	100,0	100,0
			Puirontalo 27 Oy		
			Oy Uudenmaanlinna	100,0	90,0
			Puirontalo 3 Oy		
			K Oy Koulukuja 14	100,0	40,0
			K Oy Riihenkiuas	100,0	18,9
			K Oy Riikuntie 5	80,0	18,0
			Puirontalo 30 Oy		
			As Oy Byraden	100,0	100,0
			K Oy Koulukuja 4 – 10	53,9	53,9
			K Oy Osuniemi	100,0	100,0
			K Oy Riikuntie 5	80,0	62,0
			Loilanpuisto Oy	59,9	59,9
			Puirontalo 31 Oy		
			K Oy Kankaankuja	100,0	100,0
			K Oy Ojamonkuusi	54,6	54,6
			Puirontalo 7 Oy		
			F Ab Solberga	100,0	51,0
			Salpa-Rakennuttajat Oy		
			Kainuun Sato Oy	100,0	100,0
			Kemijärven Sato Oy	100,0	100,0
			Kemin Sato Oy	92,7	92,7
			Lapin Sato Oy	100,0	100,0
			Pohjolan Rakennuttamiskeskus Oy	100,0	100,0
			Riihimäen Sato Oy	100,0	100,0
			Sato-Konsultit Oy	100,0	70,0
			Vatro Oy	100,0	9,8
			Sato-Kotiportaatt Oy		
			Sato-Ova Oy	100,0	100,0
			Satoportaatt Oy	100,0	100,0
			Sato Oy Satakunta		
			Satakunnan Sato-Kodit Oy	100,0	100,0
			Sato Vuokra-asunnot Oy		
			As Oy Espoon Punatulkuntie 3	100,0	100,0
			As Oy Espoon Joupinpuisto	100,0	100,0
			As Oy Espoon Punatulkuntie 5	100,0	100,0
			As Oy Espoon Pyhäjärventie 1	100,0	100,0
			As Oy Helsingin Puuskarinne	98,2	98,2
			As Oy Helsingin Vuorastila	99,0	99,0
			As Oy Hildankulma	80,1	80,1
			As Oy Jyväskylän Ailakinraitit	100,0	100,0
			As Oy Kaarentuomi	100,0	100,0
			As Oy Kuopion Pyöröntähti	80,5	80,5
			As Oy Kuopion Venemiehenkatu	100,0	100,0

	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %		Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
As Oy Myyrinhaukka	100,0	100,0	Satopos 114 Oy		
As Oy Oulun Kalevalantie	100,0	100,0	K Oy Bodbacken	60,0	60,0
As Oy Sodankylän Metsämaa	100,0	100,0	K Oy Kouluksija 14	100,0	60,0
As Oy Tampereen Jankanpuisto	100,0	100,0	K Oy Lukkokoti	77,8	77,8
As Oy Terhokuja 3	100,0	100,0	K Oy Riihenkias	100,0	81,1
As Oy Vantaan Kaarenlehmus	100,0	100,0	Satopos 116 Oy		
As Oy Vantaan Pronssikuja 1	100,0	100,0	K Oy Harjukoivu	93,9	93,9
Kirkkonummen Yhteisasunnot Oy	50,7	50,7	K Oy Issikka	100,0	100,0
Länsi-Hämeen Sato Oy	100,0	100,0	Sato-Rakennuttajat Oy		
Sato Vuokratodit Oy	100,0	100,0	Privaatit Vanhuspalvelut Oy	60,0	60,0
Sato-Kotiportaot Oy	100,0	100,0	Sato-Taso Oy		
Sato Vuokratodit Oy			Taso-Kotiportaot Oy	100,0	100,0
As Oy Helsingin Fenniläntalo	80,2	80,2	Turun Sato Oy	100,0	100,0
As Oy Kuopion Lakeissuontie	96,7	96,7	Turun Satokodit Oy	100,0	100,0
As Oy Tampereen Dunckerinkatu 2	100,0	100,0	Vakka-Suomen Sato Oy	100,0	100,0
As Oy Oulun Laanilanpuisto	100,0	100,0	Vatro Oy		
Sato-Asumisoikeus Oy			K Oy Haapa-Salpa	51,4	51,4
As Oy Jyväskylän Wilhelm Schildtinkatu 20	100,0	100,0	K Oy Hiihto-Salpa	89,2	89,2
As Oy Jyväskylän Wilhelm Schildtinkatu 22	100,0	100,0	K Oy Puijonsato	98,0	98,0
K Oy Lappeenrannan Rantakatu 16	100,0	100,0	K Oy Sampsankatu 6	89,8	89,8
Pohjois-Karjalan Asumisoikeus Oy	75,5	51,0	K Oy Utelias-Salpa	100,0	100,0
Sato-Liiketilat Oy			Oy Veistämöntori	100,0	100,0
As Oy Pyörön Bulevardi	51,1	15,8	Sato-Asumisoikeus Oy	100,0	51,0
K Oy Panuntie 4	100,0	100,0	Vatroasunnot Oy	100,0	100,0
Satopos 106 Oy			As Oy Kastevuoren Palvelutalo	100,0	92,1
K Oy Sätkä	100,0	100,0	As Oy Kuusikkoahde	59,6	59,6
Satopos 106V Oy	100,0	100,0	As Oy Liljanpolku	100,0	100,0
Satopos 107 Oy			As Oy Pyörön Bulevardi	51,1	35,3
Satopos 107V Oy	100,0	100,0	As Oy Saarijärven Satojussi	80,4	80,4
As Oy Vantaan Martinpääsky	100,0	100,0	As Oy Tavastilansato	59,2	59,2
Satopos 109 Oy			As Oy Tikkamatti	67,4	67,4
Satopos 109E Oy	100,0	100,0	As Oy Vaajasoppi	100,0	100,0
K Oy Joensuun Sairaalakatu 19	53,1	53,1	As Oy Varkauden Ankkurinappi	100,0	55,0
Satopos 109J Oy	100,0	100,0	As Oy Vartiosato	100,0	100,0
Satopos 110 Oy			As Oy Viiriäisenkoto	79,9	79,9
K Oy Jyskävaara	63,5	63,5	Vatrotalot Oy	100,0	100,0
K Oy Pupukarsikko	89,7	89,7	As Oy Ahmonpesä	73,6	73,6
K Oy Sahaajankulma	94,2	94,2	As Oy Elimäen Joutsenpiha	51,7	51,7
Oy Vemmelkarsikko	92,8	92,8	As Oy Forssan Ystävyydenaukio	73,8	73,8
Satopos 110J Oy	100,0	100,0	As Oy Helsingin Laivalahdenportti 5	75,5	75,5
Satopos 110V Oy	100,0	100,0	As Oy Iisveden Helmiranta	100,0	100,0
As Oy Tampereen Tarmonkatu 6	100,0	100,0	As Oy Julolanniitty	52,6	52,6
Satopos 111 Oy			As Oy Julolantanner	52,3	52,3
Kalevanrinteen lämpökeskus Oy	100,0	100,0	As Oy Kankaanpään Peuranpolku	55,2	55,2
Satopos 111J Oy	100,0	100,0	As Oy Kemin Välipuisto	54,2	54,2
Satopos 112 Oy			As Oy Kirkkonummen Riihipolku	100,0	100,0
Satopos 112V Oy	100,0	100,0	As Oy Kuopion Tikassato	79,1	79,1
As Oy Jämsän Hietämäki	100,0	100,0	As Oy Kuopion Vuorikatu 23	59,8	59,8
Satopos 113 Oy			As Oy Kuusaanpuisto	100,0	100,0
K Oy Saab-Haka	67,1	67,1	As Oy Kuussaarikonrivi	70,5	70,5
K Oy Saab-Sato	63,2	63,2	As Oy Lahden Roopenkuja	57,7	57,7
K Oy Santtionrivi	80,1	80,1	As Oy Mikkelin Tuttusato	55,4	55,4
Satopos 113J Oy	100,0	100,0	As Oy Männikkösato	51,8	51,8
As Oy Hallunkallio	53,2	53,2	As Oy Naantalın Kastovuorenrinne	51,2	51,2
As Oy Katajamäenpuisto	60,2	60,2	As Oy Nuolikadunpuisto	100,0	100,0
As Oy Koosakallio	54,6	54,6	As Oy Nurmon Karhunpolku	64,2	64,2
As Oy Majavarivi	60,1	60,1	As Oy Poskilammenpuisto	78,9	78,9
As Oy Paleninrivi	68,6	68,6	As Oy SatoSyppi	50,0	50,0
As Oy Paleninsato	54,3	54,3	As Oy Satotaival	53,6	53,6
As Oy Rakentajankuja 4	55,6	55,6	As Oy Torvelankatu	100,0	100,0
As Oy Rakentajankuja 6	57,1	57,1	As Oy Tölöpajuu	67,1	67,1
As Oy Sato-Osva	58,3	58,3	As Oy Vantaan Minkkikuja	74,9	74,9
As Oy Uusipajuu	68,8	68,8	As Oy Vantaan Ravurinpuisto	64,4	64,4
As Oy Äyririvi	54,9	54,9	As Oy Virinsato	78,4	78,4



	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %		
K Oy H:gin Muurahaisenpolku 6	64,4	64,4		
K Oy Jurvanvatro	90,0	90,0		
K Oy Karpalopolku	53,9	53,9		
K Oy Kukkaropohja	51,3	51,3		
Vuokrasato Oy				
As Oy Aapramintie	100,0	100,0		
As Oy Espoon Ruusulinna	100,0	100,0		
As Oy Espoon Zanseninkuja 6	100,0	100,0		
As Oy Helsingin Pakilantie 17	100,0	100,0		
As Oy Helsingin Vuosaaren Helmi	100,0	100,0		
As Oy Oulun Aleksinranta	100,0	100,0		
As Oy Oulun Laanila I	100,0	100,0		
As Oy Oulun Laanila IV	100,0	100,0		
As Oy Raahen Mettala	100,0	100,0		
As Oy Riihimäen Joosepinkuja 1	90,0	90,0		

ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISEKSI

Konsernin voitonjakokelpoinen oma pääoma 31.12.2001 oli 18 092 939,30 euroa, kun omasta pääomasta on vähennetty vapaaehtoisista varauksista ja poistoeroista konsernin omaan pääomaan sisällytetty osuus sekä asuntolainsäädännössä tarkoitettujen

säännellyn voitonjaon piiriin kuuluvien yleishyödyllisten yhtiöiden jakokelvottomat omat pääomat.

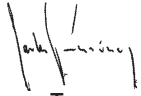
Emoyhtiön voitonjakokelpoinen oma pääoma 31.12.2001 oli 12 015 898,59 euroa. Yhtiön ulkona olevien ja osinkoon

vuodelta 2001 oikeuttavien osakkeiden määrä 31.12.2001 oli 2 197 846 kappaletta.

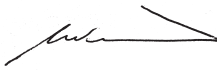
Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkona jaetaan 3,50 euroa osakkeelta, eli yhteensä 7 692 461,00 euroa ja omaan pääomaan jätetään 4 323 437,59 euroa.

HALLITUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

HELSINGISSÄ 19. PÄIVÄNÄ MAALISKUUTA 2002



JOUKO TUUNAINEN



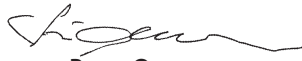
HEIKKI HYPPÖNEN



MAURI JAAKONAHO



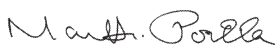
RAIMO LIND



PETRI OLKINUORA



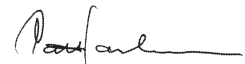
JUKKA PELTOLA



MARTTI PORKKA



JUKKA SALMINEN



MATTI SARNELA

TOIMITUSJOHTAJA

Edellä oleva tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitoivan mukaisesti. Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 25. päivänä maaliskuuta 2002

KPMG WIDERI OY AB



PENTTI SAVOLAINEN
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SATO-YHTYMÄ OYJ:N OSAKKEENOMISTAJILLE

Olemme tarkastaneet Sato-Yhtymä Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. – 31.12.2001. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituksen jäsenten sekä toi-

mitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konserniti-
linpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

HELSINGISSÄ 25. MAALISKUUTA 2002

KPMG WIDERI OY AB



PENTTI SAVOLAINEN
KHT



ALEKSIS KIVEN KATU, HELSINKI



MARTTI PORKKA, RAIMO LIND, PETRI OLKINUORA, JUKKA PELTOLA, MAURI JAAKONAHO
JUKKA SALMINEN, JOUKO TUUNAINEN, HEIKKI HYPPÖNEN

OSAKKEIDEN JAKAUMA 31.12.2001

CENTER-YHTIÖT OY	16,5 %	KESKINÄINEN ELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ ILMARINEN	4,4 %
METSO OYJ	10,9 %	KONE OYJ	1,5 %
UPONOR OYJ	10,4 %	METSÄ-SERLA OYJ	1,5 %
NORDEA PANKKI SUOMI OYJ	9,6 %	OUTOKUMPU POLARIT OY	1,4 %
SAMPO OYJ	9,4 %	KESKINÄINEN VAKUUTUSYHTIÖ KALEVA	1,2 %
SUOMEN OSUUSKAUPPOJEN KESKUSKUNTA SOK	8,7 %	TURUN OSUUSKAUPPA	1,1 %
VAHINKOVAKUUTUSOSAKEYHTIÖ POHJOLA	6,2 %	VAKUUTUSOSAKEYHTIÖ HENKI-SAMPO	1,0 %
MERITA OYJ:N ELÄKESÄÄTIÖ	5,7 %	MUUT	6,0 %
WÄRTSILÄ OYJ ABP	4,5 %		

HALLITUS 31.12.2001

JOUKO TUUNAINEN

s. 1945, KAUPPANEUVOS
HALLITUKSESSA VUODESTA 1998
HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJA
VUODESTA 2000
KESKO OYJ

HEIKKI HYPPÖNEN

s. 1945, TOIMITUSJOHTAJA
HALLITUKSESSA VUOSINA 1989-1999 JA
VUODESTA 2001
RASI-KIINTEISTÖT OY (NORDEA)

MAURI JAAKONAHO

s. 1946, TALOUS- JA HALLINTOJOHTAJA
HALLITUKSESSA VUODESTA 1997
METSO AUTOMATION OY

RAIMO LIND

s. 1953, TALOUS- JA RAHOITUSJOHTAJA
HALLITUKSESSA VUODESTA 2001
WÄRTSILÄ OYJ ABP

PETRI OLKINUORA

s. 1957, TOIMITUSJOHTAJA
HALLITUKSESSA VUODESTA 1993
RENOR OY (UPONOR)

JUKKA PELTOLA

s. 1947, JOHTAJA
HALLITUKSESSA VUODESTA 1993
SUOMI-YHTIÖT

MARTTI PORKKA

s. 1951, SIIJOITUSJOHTAJA
HALLITUKSESSA VUODESTA 1997
SAMPO OYJ

JUKKA SALMINEN

s. 1947, HALLINTOJOHTAJA, KAUPPANEUVOS
HALLITUKSESSA VUODESTA 1993
SUOMEN OSUUSKAUPPOJEN KESKUSKUNTA
(SOK)

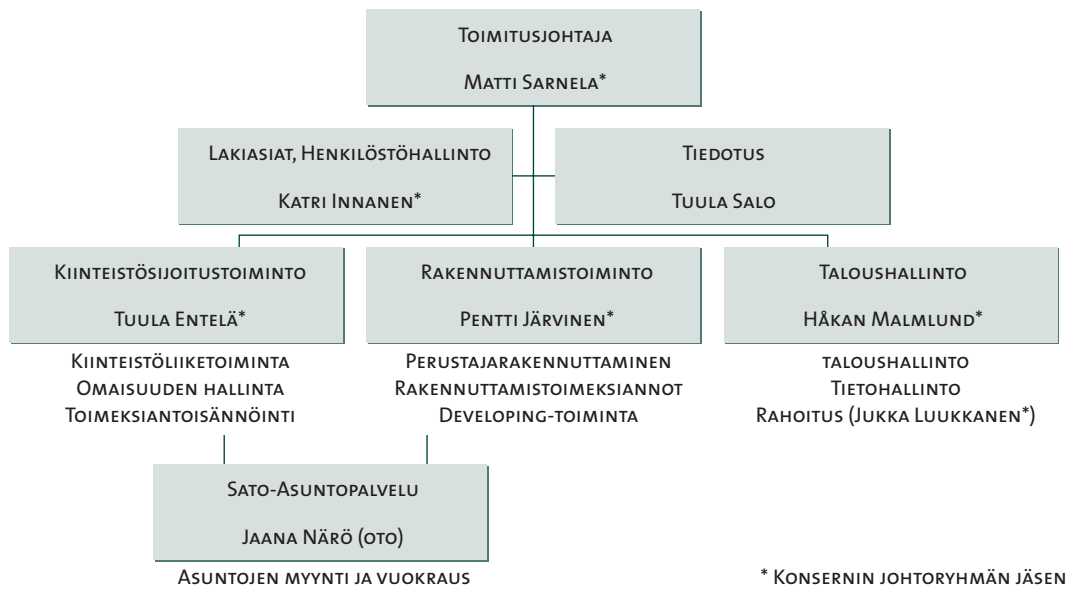
TOIMITUSJOHTAJA

MATTI SARNELA
s. 1939, VARATUOMARI

TILINTARKASTAJA

KPMG WIDERI OY AB
KHT-YHTEISÖ
PÄÄVASTUULLISENA TILINTARKASTAJANA
PENTTI SAVOLAINEN, KHT

ORGANISAATIO



TOIMIPISTEET

HELSINKI

SATO-YHTYMÄ OYJ
PÄÄKONTTORI
MALMINKAARI 5
PL 157,00701 HELSINKI
PUH. (09) 35 191
FAKSI (09) 351 9300

SATO-ASUNTOPALVELU
MANNERHEIMINTIE 3 B
00100 HELSINKI
PUH. (09) 351 9892
FAKSI (09) 351 9296

SATO-RAKENNUTTAJAT OY
KAUPINTIE 18
PL 11,00441 HELSINKI
PUH. (09) 540 7000
FAKSI (09) 694 9584

JYVÄSKYLÄ

VÄINÖNKATU 7
40100 JYVÄSKYLÄ
PUH. (014) 338 8100
FAKSI (014) 338 8190

KAJAANI

KAUPPAKATU 28 A 5
87100 KAJAANI
PUH. (08) 625 578
FAKSI (08) 625 380

KUOPIO

KAUPPAKATU 17
70100 KUOPIO
PUH. (017) 264 4900
FAKSI (017) 264 4935

LAPPEENRANTA

KOULUKATU 11
53100 LAPPEENRANTA
PUH. (05) 668 0600
FAKSI (05) 668 0655

NURMIJÄRVI

KESKUSTIE 2 B
01900 NURMIJÄRVI
PUH. (09) 2709 0021
FAKSI (09) 2709 0022

OULU

UUSIKATU 58 B 18
PL 15,90101 OULU
PUH. (08) 317 5500
FAKSI (08) 317 5510

ROVANIEMI

VALTAKATU 4 C 1
PL 8101,96101 ROVANIEMI
PUH. (016) 333 2300
FAKSI (016) 333 2333

SEINÄJOKI

MAAKUNNANKATU 3
PL 140,60101 SEINÄJOKI
PUH. (06) 420 4400
FAKSI (06) 414 7814

TAMPERE

SATAKUNNANKATU 28
PL 5,33211 TAMPERE
PUH. (03) 3141 0400
FAKSI (03) 3141 0440

VAASA

RANTAKATU 28
65100 VAASA
FAKSI (06) 317 2403

YLVIESKA

RAUTATIEKATU 15 T 6
84100 YLVIESKA
PUH. (08) 425 277
FAKSI (08) 425 272

TURKU

SATO-TASO OY
UUDENMAANKATU 19 A
PL 669,20701 TURKU
PUH. (02) 273 3100
FAKSI (02) 233 7702

PORI

SATO OY SATAKUNTA
YRJÖNKATU 15
28100 PORI
PUH. (02) 634 4300
FAKSI (02) 634 4399

JOENSUU

ITÄ-SUOMEN SATO OY
SILTAKATU 14 B
80100 JOENSUU
PUH. (013) 252 6100
FAKSI (013) 252 6140

JULKAISUJEN TILAAMINEN:

SATO-YHTYMÄ OYJ,
TIEDOTUS, MALMINKAARI 5
PL 157,00701 HELSINKI
PUH. (09) 35 191
FAKSI (09) 351 1935
SÄHKÖPOSTI TUULA.SALO@SATO.FI