



SATON VASTUULLISUUSRAPORTTI 2024

sato.fi | **sato**

SATO 2024

SATO 2024	3
SATO lyhyesti	3
Toimitusjohtajan tervehdys	4
Kohokohdat ja haasteet 2024	5
VASTUULLISUUSTYÖMME 2024	6
Vastuullisuusohjelma 2023–2026	7
Vastuullisuus ohjaa toimintaamme	9
Ilmastonmuutoksen riskit ja mahdollisuudet TCFD-viitekehyksen mukaisesti	10
Kestävää asumista	14
Hyvinvoivat yhteisöt	17
Vastuullisesti kannattava	20
RAPORTOINNIN TUNNUSLUVUT JA LIITTEET	22
Raportointiperiaattemme	23
Talous	24
Ympäristö	25
Henkilöstö	28
GRI-indeksi	30
TCFD-indeksi	36
Varmennusraportti	37
Vastuullisuuden avainkäsitteet	38



SATO LYHYESTI

SATO on vastuullisen vuokra-asumisen asiantuntija ja yksi Suomen suurimmista vuokranantajista. Omistamme noin 26 000 vuokra-asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

Tarjoamme asukkaillemme koteja kaupungissa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja kehitämme heille asumisen arkea helpottavia palveluja. Olemme läsnä asukkaidemme arjessa ja huolehdimme kodeistamme vuosikymmenten kokemuksella. Olemme asukkaillemme pitkäaikainen ja vastuullinen vuokranantaja. Suomalaisen asumisen asiantuntijoina olemme toimineet jo 85 vuotta.

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

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

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

SATO on vastuullisen vuokra-asumisen asiantuntija.

44 000

asukasta

300

satolaista

noin

26 000

SATOkotia



TOIMITUSJOHTAJAN TERVEHDYS

SATO on yksi Suomen suurimmista vuokranantajista. Omistamme noin 26 000 vuokra-asuntoa pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa ja kodeissamme asuu noin 44 000 asukasta. SATO on pitkäaikainen asuntosiirtaja, rakennuttaja ja omistaja. Suomalaisen asumisen asiantuntijoina olemme toimineet jo 85 vuotta.

Mahdollistamme asukkaillemme vastuullisen tavan asua ja kannustamme heitä kestäviin valintoihin arjessa. Rakennutamme asukkaillemme koteja, jotka kestävät sukupolvien yli ja pidämme huolta kotitaloistamme elinkaariperiaatteiden mukaisesti taloudellisesti kestävällä tavalla. Investoimme koteihin hyvien joukkoliikennedyhteyksien ja palveluiden lähelle, ja olemme yhteistyössä kaupunkien kanssa kehittämässä kokonaisiasuinalueita. Kertomusvuonna investoimme vuokra-asuntoihin olivat 48,6 miljoonaa euroa (150,0).

Vastuullisuustyötämme ohjaavat SATOn strategia ja vastuullisuusohjelma 2023–2026, jonka teemoina ovat kestävä asuminen (ympäristö), hyvinvoivat yhteisöt (sosiaalinen vastuu) sekä vastuullisesti kannattava liiketoiminta (taloudellinen ja hallinnollinen vastuu). Ohjelmamme linjaukset linkittyvät YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin.

Ympäristövastuun alueella jatkoimme vuonna 2024 julkaistun hiilitiekarttamme mukaisia energiatehokkuustoimenpiteitä sekä investoimme uusiutuvaan, paikallisesti tuotettuun energiaan: aurinkovoimaloihin sekä maalämpöön. SATOn tavoitteena on olla käytönaikaisen energiankulutuksen osalta hiilineutraali vuoden 2030 loppuun mennessä. Lisäsimme suunnitelmamme mukaisesti maalämmön käyttöä kiinteistöissämme ja saimme vuoden aikana päätökseen aurinkovoimaloiden asennukset 23 asuintaloon. Vuonna 2024 kiinteistöissämme paikallisesti tuotetun aurinkosähkön laskennallinen tuotto vastasi noin 400

kerrostaloasunnon vuosittaista sähkön kulutusta. Kertomusvuoden aikana teimme myös investointipäätöksen maalämpöön siirtymisestä seuraavina vuosina 13 kiinteistössä, jotka sijaitsevat pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa.

Kertomusvuonna käynnistimme luonnon monimuotoisuus -työn viime vuonna julkaisemamme luonnon monimuotoisuuden tiekartan 2024–2026 mukaisesti. Tavoitteemme on hidastaa luontokatoa ja parantaa luonnon monimuotoisuutta rakennuttamisessa ja nykyisten kiinteistöidemme alueilla.

Sosiaalinen vastuu tarkoittaa meille niin huolehtimista omasta henkilöstöstämme kuin vastuuta asiakkaidemme viihtyvyydestä ja hyvinvoinnista heidän asuinympäristössään. Vuoden aikana jatkoimme työntekijöidemme hyvinvoinnin edistämistä ja keskityimme erityisesti sairauspoissaolojen vähentämiseen ja työturvallisuuskulttuurin kehittämiseen. Jatkoimme kertomusvuoden aikana myös asiakaskohtaamisen kehittämistä vuonna 2023 käyttöön otetun Hyvän kohtaamisen konseptin mukaisesti.

Meille myönnettiin tammikuussa 2024 Great Place To Work® -sertifikaatti. Sijoituimme Suomen Parhaat työpaikat -listauksessa kuudenneksi suurten yritysten sarjassa. Olen erittäin ylpeä ja kiitollinen tästä tunnuksesta, joka on osoitus pitkäjänteisestä, onnistuneesta työstä SATOn kulttuurin kehittämiseksi. Satolaiset ovat ylpeitä tekemästään työstä ja kokevat sen merkitykselliseksi. Yli 90 % meistä pitää SATOa kokonaisuudessaan todella hyvänä työpaikkana. Monimuotoisuus, yhdenvertaisuus ja yhteenkuuluvuus ovat avainasioita, joihin kiinnitämme jatkossakin erityistä huomiota, niin omassa työyhteisössä kuin asukkaidemmekin keskuudessa.

SATO tavoittelee pitkäjänteistä, vastuullista ja kannattavaa liiketoimintaa. Menestyksemme taustalla on ammattitaidon ja osaamisen lisäksi vahva eettinen perusta sekä arvomme: ihminen ihmiselle, rima rohkeasti korkealle ja yhdessä onnistumisen ilo.

Antti Aarnio, toimitusjohtaja

// SATOn menestyksen taustalla on henkilöstön ammattitaidon lisäksi vahva eettinen perusta sekä arvomme.



KOHOKOHDAT JA HAASTEET 2024

INVESTOIMME PAIKALLISESTI TUOTETTUUN ENERGIAAN

Jatkoimme hiilitiekarttamme mukaisia energiatehokkuustoimenpiteitä sekä investoimme uusiutuvaan, paikallisesti tuotettuun energiaan: aurinkovoimaloihin sekä maalämpöön. Kertomusvuoden aikana asensimme aurinkovoimaloita 23 asuintaloon. Lisäksi teimme investointipäätöksen maalämpöön siirtymisestä 13 kiinteistössä. SATOn tavoitteena on olla hiilineutraali vuoden 2030 loppuun mennessä käytönaikaisen energiankulutuksen osalta.

ALOITIMME LUONNON MONIMUOTOISUUS-TYÖN

Käynnistimme luonnon monimuotoisuus -työn viime vuonna julkaisemamme luonnon monimuotoisuuden tiekartan mukaisesti. Tavoitteemme on hidastaa luontokatoa ja parantaa luonnon monimuotoisuutta rakennuttamisessa ja nykyisten kiinteistöidemme alueilla. Vuoden 2024 aikana järjestimme luonnon monimuotoisuus -koulutuksen, johon osallistui noin 70 satolaista. Aloitimme rakennuttamista ja korjaamista ohjaavien ohjeidemme sekä ylläpidon ohjeistuksen päivityksen ja käynnistimme sisäisen keskustelun teemaan liittyvistä käytännön toimenpiteistä nykyisillä kiinteistöillämme.



ONNISTUIMME VÄHENTÄMÄÄN SAIRAUSSPOISSAOLOJA

Vuoden aikana jatkoimme henkilöstömme työhyvinvoinnin tukemista sekä työturvallisuuskulttuurin ja toimintatapojen vahvistamista. Tavoitteenamme oli vähentää mielenterveydestä johtuvia sairauspoissaoloja sekä sairauspoissaoloihin johtavia työtapaturmia. Onnistuimme vähentämään mielenterveydestä johtuvia sairauspoissaoloja 36 % ja sairauspoissaoloihin johtaneita työtapaturmia 92 % edelliseen vuoteen verrattuna.

SATO ON SUOMEN KUUDENNEKSI PARAS TYÖPAIKKA

SATOLle myönnettiin tammikuussa 2024 Great Place To Work® -sertifikaatti, ja se sijoittui Suomen Parhaat työpaikat -listauksessa kuudenneksi suurten yritysten sarjassa. Satolaisista 90 % koki, että SATO on kokonaisuudessaan todella hyvä työpaikka. Lue lisää Hyvinvoivat yhteisöt.



EMME ALOITTANEET UUSIA RAKENNUSHANKKEITA

Voimakkaan kustannusnousun ja rahoituksen kallistumisen seurauksena päätimme lokakuussa 2022, että emme aloita toistaiseksi uusia investointeja. Kertomusvuoden aikana SATOLle valmistui 349 uutta ja 56 peruskorjattua vuokratia. Osa vastuullisuusohjelmamme tavoitteiden mukaisista toimenpiteistä, esimerkiksi urakoitsijoiden kierrätystavoitteet sopimuksiin, liittyy uudiskohteiden rakennuttamiseen, joten emme ennen rakennushankkeiden käynnistymistä voi edistää näitä toimenpiteitä.

HANKINNAN VASTUULLISUUSKRITEERIEIN KEHITTÄMINEN SIIRTYI

Tavoitteenamme on luoda SATOLle hankintojen tueksi ohje, jossa on huomioitu yhtenäiset vastuullisuuskriteerit. Hanke aloitettiin vuoden 2024 lopulla ja se jatkuu vuonna 2025.

VASTUULLISUUSTYÖMME 2024

Vastuullisuustyötämme ohjaa SATOn strategia sekä vastuullisuusohjelma vuosille 2023–2026.

VASTUULLISUUSOHJELMA 2023–2026

Vastuullisuustyötämme ohjasi kertomusvuonna SATOn strategia sekä vastuullisuusohjelma vuosille 2023–2026. Ohjelman teemoina ovat kestävä asuminen (ympäristö), hyvinvoivat yhteisöt (sosiaalinen vastuu) sekä vastuullisesti kannattava liiketoiminta (taloudellinen ja hallinnollinen vastuu). Ohjelmamme linjaukset linkittyvät YK:n kestävä kehityksen tavoitteisiin.

Ympäristövastuun alueella keskityimme erityisesti ilmastonmuutoksen torjuntaan ja siihen sopeutumiseen. Parannamme jatkuvasti kotiemme energiatehokkuutta, vähennämme energian- ja vedenkulutusta sekä investoimme uusiutuvaan, paikallisesti tuotettuun energiaan. Tavoitteemme on olla hiilineutraali vuoden 2030 loppuun mennessä käytönaikaisen energiankulutuksen osalta. Lisäksi haluamme edistää kiertotaloutta ja luonnon monimuotoisuutta toiminnassamme. Mahdollistamme asukkaillamme vastuullisen tavan asua ja kannustamme heitä kestäviin valintoihin arjessa.

Sosiaalinen vastuu tarkoittaa meille, että huolehdimme omasta henkilöstöstämme: heidän työhyvinvoinnistaan ja jaksamisestaan, työterveydestä ja -turvallisuudesta sekä osaamisesta. Haluamme varmistaa yhdenvertaisuutta ja yhteenkuuluvuutta edistävillä toimenpiteillä niin, että jokainen satolainen voi tulla töihin omana itsenään kokien arvostusta. Kannamme vastuuta myös asiakkaidemme viihtyvyydestä ja hyvinvoinnista tarjoamalla terveellisen ja turvallisen asuinympäristön. Edistämme monimuotoisuutta ja pyrimme vähentämään eriarvoisuutta yhteiskunnassa.

Kannattava liiketoiminta mahdollistaa panostuksemme vastuullisuustyöhön ja asukkaidemme hyvinvointia edistävien asuinympäristöjen luomiseen. Huolehdimme kannattavasta liiketoiminnasta pitkäjänteisesti, läpinäkyvästi ja kestävästi. Vastuullisen liiketoimintamme perustana ovat pitkäaikainen

omistajuus, yhteiset ja läpinäkyvät toimintatavat, avoin viestintä ja raportointi sekä yhteistyö sidosryhmiemme kanssa.

Vastuullisuus on meille SATOssa käytännön tekoja, jotka näkyvät kaikessa toiminnassamme. Vastuullisuusohjelma ja sen tavoitteet ohjaavat sekä päivittäisiä valintojamme että pitkäjänteistä vastuullisuuden kehitystyötämme.

OLENNAISUUS VASTUULLISUUSTYÖN PERUSTANA

Julkaisimme nykyisen voimassaolevan vastuullisuusohjelman syksyllä 2022. Vastuullisuusohjelmamme perustuu samana vuonna toteutettuun olennaisuusanalyysiin, jonka taustalla oli laaja sidosryhmäkysely ja -haastatteluita sekä sisäisiä työpajoja. Sähköiseen sidosryhmäkyselyyymme vastasi yli 500 henkilöä. Vastaaajat koostuivat asukkaistamme, henkilöstöstämme, yhteistyökumppaneistamme ja palveluntoimittajistamme, viranomaisista, järjestöistä ja SATOn omistajista. Syventäviin haastatteluihin osallistui kaupunkien, SATOn hallituksen sekä ammattimaisten kiinteistönomistajien ja rakennuttajien järjestö Rakli ry:n edustajia.

Olennaisuusanalyysin perusteella tärkeimmiksi osa-alueiksi nousivat työntekijöiden ja asukkaiden hyvinvointi, taloudellinen vastuu sekä ilmastonmuutoksen torjunta ja siihen sopeutuminen. Olennaisuusanalyysissa tunnistetut teemat ohjaavat vastuullisuustyömme painopisteitä vuoteen 2026 saakka.

TOTEUTIMME KAKSOISOLENNAISUUSANALYYSIN

Aloitimme kertomusvuonna valmistautumisen EU:n kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) mukaiseen raportointiin. SATO raportoi CSRD:n mukaisesti vuodesta 2025 alkaen.

Teimme kertomusvuoden aikana kaksoisolennaisuusanalyysin,

jossa tunnistimme ja arvioimme kestävyteen liittyviä olennaisia vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia. Kaksinkertaiseen olennaisuuteen perustuva vaikutusten arviointi huomioi vaikutusten olennaisuuden eli yrityksen liiketoiminnasta ja arvoketjusta syntyvät vaikutukset ihmisiin, ympäristöön ja yhteiskuntaan (sisältä ulos) sekä taloudellisen olennaisuuden eli yritykseen kohdistuvat taloudelliset riskit ja mahdollisuudet (ulkoa sisään).

Kaksoisolennaisuusanalyysin mukaan SATOlle olennaiset raportoitavat standardit ovat: Ilmastonmuutos (E1), Vesivarat ja merten luonnonvarat (E3), Biologinen monimuotoisuus ja ekosysteemit (E4) Kiertotalous (E5), Oma työvoima (S1), Arvoketjun työntekijät (S2), Vaikutusten kohteena olevat yhteisöt (S3) sekä Liiketoiminnan harjoittaminen (G1).

Vastuullisuusohjelman teemat ovat kestävä asuminen, hyvinvoivat yhteisöt sekä vastuullisesti kannattava liiketoiminta.



SATON ARVOKETJU KESTÄVYYDEN NÄKÖKULMASTA

ARVOKETJUN ALKU

YHTEISTYÖ KAUPUNKIEN JA MAANOMISTAJIEN KANSSA

- Kaupunkirakenteen kehittäminen sekä kaava- ja hankekehitys
- Sosiaalisesti kestävä asuinalueet, joilla on hallintamuodoltaan erilaisia koteja, alueiden eriarvoistumisen ehkäisy

SUUNNITTELU, RAKENNUTTAMINEN JA KORJAAMINEN

- SATOn suunnitteluohjeiden ja elinkaariajattelun mukainen uudisrakentaminen ja korjaaminen
- Yhteistyö urakoitsijoiden, suunnittelijoiden ja viranomaisten kanssa

HANKINNAT

– Kumppaneista 98 % Suomessa

Suurimmat hankintakategoriat

- Korjaustoiminta ja peruskorjaukset ~60%
- Energia ja vesi ~20 %
- Palvelut (merkittävimminä huolto, siivous ja ylläpito) ~20%

OMA TOIMINTA

ASUNTOJEN VUOKRAUS-TOIMINTA

Yhteensä 26 000 kotia pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa

UUDISTUOTANTO

- 349 uutta vuokratotia
- Tonttien hankinta, kiinteistökehitys, rakennuttaminen

NYKYISET KIINTEISTÖT

- Kiinteistöjen huolto ja ylläpito
- Korjaustoiminta
- Investoinnit paikallisesti tuotettuun energiaan

SATON OMA HENKILÖSTÖ

– 300 työntekijää Suomessa

RAHOITTAJAT JA OMISTAJAT

ARVOKETJUN LOPPU

ASUKKAAT JA ASIAKASKOKEMUS

- 44 000 asukasta
- 26 000 kotia eri elämänvaiheisiin Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa
- Sijainnit hyvien julkisten yhteyksien ja palveluiden lähellä
- Turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö
- Vaivaton ja mukava asumisen kokemus: asumisen aikainen NPS 27, asiointitilanteiden 57

YHTEISKUNTA

- Osallistumme ja vaikutamme aktiivisesti alan kehittämiseen järjestöissä
- Maksetut verot Suomeen 57,8 milj.€

NAAPURUSTO JA KAUPUNGIT

- Investoinnit kasvukeskuksiin
- Asuinalueiden kehittäminen ja monimuotoiset asuinyhteisöt
- Elinkeinoelämän tukeminen tarjoamalla vuokra-asuntoja
- Kaupunkien kestävyystavoitteiden tukeminen

YMPÄRISTÖVAIKUTUS

- Energian kokonaiskulutus 248 563 MWh
- Kasviuonekaasupäästöt yhteensä 31 469 t CO₂-e
- Veden kokonaiskulutus 2 453 000 m³
- Asukkaiden jätteiden kokonaismäärä 20 511 tonnia

Ympäristövaikutusten vähentäminen

- Vuosikymmeniä kestävä rakennusratkaisu ja oikea-aikainen korjaus: tavoitteenamme 100 vuoden elinkaari talon rungoille
- Luontovaikutusten tunnistaminen ja huomioiminen suunnittelussa, rakennuttamisessa ja ylläpidossa, luonnon monimuotoisuuden parantaminen kiinteistöillä
- Energiatehokkuus, paikallinen energiantuotanto ja sen lisääminen
- Vedenkulutuksen ja päästöjen vähentäminen, hiilineutraalustavoite käytönaikaisen energian osalta vuoden 2030 loppuun mennessä

PURKU

– SATOlla oli yksi purkutyömaa kertomusvuonna



VASTUULLISUUS OHJAA TOIMINTAAMME

Vastuullisen liiketoimintamme perustana ovat yhtenäiset ja läpinäkyvät toimintatavat, avoin viestintä ja raportointi sekä yhteistyö sidosryhmiemme kanssa. Pitkäaikaisena omistajana pidämme huolta kotiemme arvosta ja maksamme verot Suomeen. Edellytämme vastuullisuutta myös kumppaneiltamme heidän toiminnassaan.

PITKÄJÄNTEISTÄ, LÄPINÄKYVÄÄ JA VASTUULLISTA LIIKETOIMINTAA

Vastuullisuusohjelmamme 2023–2026 yksi kolmesta teemasta on vastuullinen kannattavuus. Kannattava liiketoiminta mahdollistaa myös panostuksemme vastuullisuustyöhön ja asukkaidemme hyvinvointia edistävien asuinympäristöjen luomiseen.

SATOille taloudellinen vastuu tarkoittaa hyvää taloudenhoitoa, voimavarojen tehokasta käyttöä sekä taloudellisen hyödyn tasaista ja pitkäjänteistä tuottamista eri sidosryhmille. Kaikkien maksettujen verojen ja veroluonteisten maksujen ja tilitysten määrä vuonna 2024 oli 57,8 miljoonaa euroa. Tuottamamme taloudellinen lisäarvo yhteiskunnalle – yhtiön toiminnan verojalanjälki – muodostuu välittömistä ja välillisistä veroista. SATO-konsernin efektiivinen tuloverokanta Suomessa vuonna 2024 oli 20,2 %.

Viestimme ja raportoimme toiminnastamme läpinäkyvästi kansainvälisten tilinpäätösstandardien ja Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin mukaisesti ja vastuullisuusraportoinnin GRI-ohjeistoon viitaten.

Noudatamme Hyvää vuokratapaa ja toimimme hyvän liiketavan sekä markkinointia ja mainontaa koskevien sääntöjen mukaisesti. Noudatamme kansainvälisen työjärjestö ILO:n

määräyksiä sekä muita kansainvälisesti hyväksytyjä ihmisoikeuksia. Tapamme toimia on kuvattu [eettisissä toimintaohjeissamme](#).

SATO edellyttää, että sen kumppani harjoittaa vastuullista liiketoimintaa ja ottaa kaikessa toiminnassaan lakien ja määräysten lisäksi huomioon hyvän liiketoimintatavan sekä sitoutuu SATOn arvoihin ja eettisiin toimintaohjeisiin kumppaneille.

SATOn kaikilla työmailla työskentelevillä on oltava työturvallisuuslain edellyttämä kuvallinen ja veronumerolla varustettu henkilökortti.

Vastuullisuuden johtaminen SATOssa sekä keskeiset ohjeemme ja politiikkamme on kuvattu vuosikertomuksen [Hallinnointi-osiossa](#).

VIESTIMME AVOIMESTI TOIMINNASTAMME

SATOn sidosryhmiä ovat tahot, joihin toiminnallamme on vaikutuksia, ja tahot, jotka omalla toiminnallaan vaikuttavat suoraan tai epäsuorasti meihin. Sidosryhmiimme kuuluvat mm. asiakkaat, henkilöstö, omistajat ja rahoittajat, kumppanit ja palveluntoimittajat sekä viranomaiset ja muut yhteiskunnalliset toimijat. Avoin vuorovaikutus sidosryhmien kanssa edistää vastuullisen liiketoiminnan kannalta olennaisten asioiden tunnistamista, tavoitteiden määrittämistä sekä niiden toteutumista. Viestimme sidosryhmillemme toiminnastamme ja taloudesta läpinäkyvästi ja ajantasaisesti.

KANNAMME VASTUUTA SIDOSRYHMIIN JA YHTEISKUNTAAN KOHDISTUVISTA VAIKUTUKSISTA

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

Tunnistamme ja arvioimme säännöllisesti toimintaamme liittyviä sosiaalisia ja taloudellisia riskejä ja pyrimme järjestelmällisesti vähentämään tunnistettuja negatiivisia vaikutuksia muun muassa noudattamalla vastuullisia liiketoimintaperiaatteitamme, suorittamalla auditointeja ja sisäistä valvontaa sekä kehittämällä jatkuvasti toimintamallejamme.

SATOn investoinnit vuokra-asuntoihin olivat kertomusvuonna noin 48,6 miljoonaa euroa. Asunto-omaisuutemme keskittyy alueille ja koteihin, joihin kohdistuva kysyntä ja arvon kehitys kasvavat. Kertomusvuonna korjasimme koteja ja kiinteistöjä elinkaariperiaatteen mukaisesti asuntojen käyttöarvon ja taloudellisen arvon säilyttämiseksi tai kasvattamiseksi. Käytimme tähän 24,5 miljoonaa euroa.

OSALLISTUMME JA VAIKUTAMME AKTIIVISESTI ALAN KEHITTÄMISEEN

Osallistumme asumisen ja kiinteistöalan kehittämiseen alan järjestöissä sekä Helsingin seudun, Turun ja Tampereen kauppakamarissa. SATOilla on edustus RAKLI ry:n Asunnot johtoryhmässä ja useassa toimikunnassa. Olemme jäseniä Green Building Council Finlandissa ja yritysvastuuverkosto FIBSissä. Lisäksi toimimme Suomen Asuntoliitto ry:n hallituksessa ja olemme jäsenenä Asuntoreformiyhdistys ry:ssä sekä Rakentamisen Laatu RALA ry:ssä.

Olemme mukana #kämppäjaduuni-hankkeessa, joka keskittyy yhteiskunnallisesti merkittäviin ongelmiin, asunnottomuuteen ja työttömyyteen.

LAHJOITIMME VAILLA VAKINAISTA ASUNTOA RY:LLE, LAPSIPERHEILLE SEKÄ NUORTEN MIELENTERVEYSTYÖHÖN

Kertomusvuonna SATOn joululahjoituksen sai Vailla vakinaista asuntoa ry, joka toimii asunnottomien edunvalvojana ja jonka tarkoituksena on turvata jokaisen perusoikeus asumiseen taustasta ja elämäntilanteesta riippumatta. SATO on tehnyt yhteistyötä VVA:n kanssa jo vuodesta 2018 asti #kämppäjaduuni-hankkeen kautta. SATO teki joululahjoitukset myös Mieli ry:n joulukeräykseen, jonka tuotoilla ehkäistään nuorten yksinäisyyttä, koulukiusaamista ja syrjäytymistä sekä Pelastakaa lapset ry:lle vähävaraisten lapsiperheiden tukemiseen.

ILMASTONMUUTOKSEN RISKIT JA MAHDOLLISUUDET TCFD-VIITEKEHYKSEN MUKAISESTI

Vuonna 2020 sitouduimme raportoimaan ilmastomuutokseen liittyvistä riskeistä ja mahdollisuuksista TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures) -viitekehyksen mukaisesti. TCFD-viitekehys ohjaa yrityksiä raportoimaan yhdenmukaisesti ilmastomuutoksen riskeistä ja mahdollisuuksista.

Seuraavana vuonna teimme laajan kartoituksen ilmastomuutoksesta aiheutuvista riskeistä ja mahdollisuuksista koko SATOn toimitusketjun osalta. Riskit on jaettu neljään pääkategoriaan TCFD-viitekehyksen mukaisesti: siirtymäriskit, akuutit ja krooniset fyysiset riskit ja sosiaaliset riskit. Samalla teimme skenaarioanalyysin, jossa tarkastelimme, kuinka kahden ja neljän asteen skenaariot vaikuttavat yhteiskuntaan ja kuinka SATOn tulisi varautua näihin muutoksiin.

Ilmastomuutoksen torjunta ja sopeutuminen ovat vastuullisuustyömme ytimessä. Ilmastomuutoksen riskien ja mahdollisuuksien tunnistaminen on SATOille tärkeää, jotta voimme sopeutua muuttuvaan ilmastoon ja hyödyntää mahdollisuuksia toiminnassamme. Pyrimme myös omalla toiminnallamme hillitsemään ilmastomuutosta ja vähentämään toiminnastamme aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä. Tavoittelemme hiilineutraaliutta käytönaikaisen energiankulutuksen osalta vuoden 2030 loppuun mennessä. Tutkimme myös koko rakennuksen elinkaaren aikaisia päästöjä ja pyrimme vähentämään niitä.

Ympäristövastuun alueella keskitymme erityisesti ilmastomuutoksen torjuntaan ja siihen sopeutumiseen.

ILMASTONMUUTOKSEN AIEHUTTAMIEN RISKIEN HALLINNOINTI

Kertomusvuonna jatkoimme TCFD-viitekehyksen mukaista raportointia ja riskien hallinnointia. Ilmastomuutoksen aiheuttamat riskit ovat mukana SATOn yleisessä riskiarvioinnissa, joka tehdään kerran vuodessa sisäisesti. Riskianalyysistä vastaa SATOn talousjohtaja. SATOn johtoryhmä käsittelee ilmastomuutoksen riskejä, mahdollisuuksia ja niiden vaikutuksia yrityksen toimintaan sekä raportoi niistä SATOn hallitukselle kaksi kertaa vuodessa.

Huomioimme uudiskohteiden investointipäätöksissä osana päätöksentekoa ympäristökriteerit, jotka ovat linjassa vastuullisuusohjelmamme kanssa. Lisäksi huomioimme toiminnassamme ilmastomuutoksen fyysisiä riskejä: esimerkiksi uudiskohteiden suunnitteluohjeissa tulvariskit, energiamuodot ja rakenteiden kestävyys. Kehitämme ilmastomuutokseen liittyvien vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien arviointia ja raportointia kestävyysraportointidirektiivin ja EU-taksonomian vaatimusten mukaisesti.



ILMASTONMUUTOKSEN RISKIT, VAIKUTUKSET JA HALLINTAKEINOT

Riskityyppi ja selite	Vaikutus SATOille (riskit ja mahdollisuudet)	Hallintakeinot
Siirtymäriskit: Siirtyminen vähähiiliseen talouteen, regulaatoriskit ja hiilen hinnoittelu, uusien vähähiilisten ja resurssitehokkaiden teknologioiden kehitys, markkinariskit: muutokset rakennusmateriaaleissa ja sidosryhmien odotuksissa, maineriski	Siirtyminen vähähiiliseen talouteen aiheuttaa kustannuksia energian hintaan, mahdollisten hiilipäästöjen hintaan sekä materiaalien hintoihin ja saatavuuteen. Kuluttajien käyttäytyminen ja kumppaneiden toiminta saattavat vaikuttaa markkinaan ja SATOn maineeseen.	<ul style="list-style-type: none"> SATO investoi hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden varrelle. Panostamme energiatehokkaisiin ja kestäviin ratkaisuihin uudisinvestoinneissa ja peruskorjauksissa. Vähennämme energian- ja veden kulutusta. Lisäämme paikallista energiantuotantoa: Tutkimme mahdollisuudet maalämmön sekä muun lähellä tuotetun energian käyttöön ja lämmön talteenottoon. Toteutamme ne aina kun mahdollista ja taloudellisesti järkevää.
Akuutit fyysiset riskit: Äärimmäiset sääilmiöt, kuten viistosateet, myrskyt, tulvariskit ja intensiiviset helleaallot yleistyvät ja voimistuvat	Sään ääri-ilmiöt, kuten tulvat, myrskyt, viistosateet ja intensiiviset helleaallot aiheuttavat riskejä asumisterveyteen ja rakenteiden kestävyysasteeseen. Sään ääri-ilmiöillä on myös vaikutusta ylläpito- ja investointikustannuksiin, kuten viilennyksen tarpeen lisääntymiseen, huoltokustannuksiin sekä kustannuksiin, jotka aiheutuvat riskeihin varautumisesta. Mahdollisuutena on sadevesien tehokkaampi hyödyntäminen kiinteistöillä ja lämmityskustannusten lasku.	<ul style="list-style-type: none"> SATOn suunnitteluohjeissa on huomioitu rakenteiden kestävyys ja merenrannoilla sijaitsevia kiinteistöjä koskevat ohjeistukset otetaan muuallakin käyttöön. Tällä varaudutaan kasvaviin tulvariskeihin ja lisääntyviin viistosateisiin ja kosteuteen. Huolehdimme tehokkaasta talotekniikan ohjauksesta.
Krooniset fyysiset riskit: Ilmasto muuttuu pysyvästi, lämpötilan nousu ja sateiden yleistyminen johtavat lämpösaarekeliöihin ja kostempaan ympäristöön, ilmastonmuutoksesta johtuva jäätiköiden ja jääpeitteiden sulaminen	Ilmaston pysyvä muuttuminen aiheuttaa lisääntyviä ylläpito- ja investointikustannuksia kosteamman ympäristön ja lämpösaarekeliöiden muodostumisen johdosta. Tämä voi vaikuttaa väestön liikkeisiin globaalisti ja ilmastopakolaisuus voi kasvaa. Tällä voi olla vaikutuksia alueiden segregatioon. Jäätiköiden ja jääpeitteiden sulaminen nostaa merenpintaa ja aiheuttaa tulvia rannikkoalueilla.	<ul style="list-style-type: none"> SATOn suunnitteluohjeissa huomioidaan lisääntynyt sateiden määrä. Pyrimme rakentamaan mahdollisimman tehokkaasti ja välttämään turhia lämmitettäviä tai viilennettäviä tiloja. Tarkastelemme ohjeistuksia, kun rakennetaan uusia kohteita rannikoille.
Sosiaaliset/yhteiskuntariskit: Muutos kuluttajien odotuksissa ja elämäntyyliä	Vastuullisuuden merkitys kulutusvalinnoissa nousee tärkeäksi valintakriteeriksi, joka voidaan nähdä sekä riskinä että mahdollisuutena.	<ul style="list-style-type: none"> Toimimme SATOn vastuullisuusohjelman mukaisesti sekä viestimme avoimesti ja läpinäkyvästi.

SKENAARIOANALYYSI JA SATON VARAUTUMINEN ERI SKENAARIOIHIN

	2 asteen skenaario	4 asteen skenaario
Yhteiskunta	Akuutit ja krooniset riskit ovat merkittäviä: sään ääri-ilmiöt ja pysyvästi muuttuva ilmasto aiheuttavat rakennuksiin vaurioita. Regulaatio tiukkenee ja yhteistyö kohti hiilineutraalia yhteiskuntaa ja yhteisiä kansainvälisiä vastuullisuustavoitteita korostuvat. Energia on puhtaampaa ja edullisempaa ja teknologia kehittynyttä. Asiantuntijuus lisääntyy vastuullisuuden ja kiertotalouden osalta. Uusia innovatiivisia materiaaleja on tarjolla. Kuluttajat ovat tietoisempia ympäristöstä.	Akuutit ja krooniset riskit korostuvat, esimerkiksi sään ääri-ilmiöt ja pysyvästi muuttuva ilmasto, jotka aiheuttavat rakennuksiin vaurioita. Hiilestä luopuminen hidastuu ja uusiutuvaan energiaan ei investoida riittävästi.
SATOn varautuminen skenaarioon	SATO rakentaa ja peruskorjaa jo tällä hetkellä energiatehokkaammin kuin lainsäädäntö vaatii: Rakennamme kestävästi koko elinkaaren huomioon ottaen ja tällä tavalla pystymme myös vastaamaan asiakkaiden vaatimuksiin.	Teknologian kehityksen ja materiaalien suhteen kehitys jatkuu samanlaisena, joka saattaa vaikuttaa materiaalien hintojen kasvuun ja saatavuuden vaikeutumiseen. Asiantuntijuutta kiertotaloudesta tai kestävästä kehityksestä on vähäisesti tarjolla. Kuluttajat eivät ole tietoisia kestävästä asumisesta eivätkä ole valmiita maksamaan siitä lisää.
	Tavoittelemme hiilineutraaliutta käytönaikaisen energiankulutuksen osalta vuoden 2030 loppuun mennessä. Kehitämme ilmastonmuutokseen liittyvien vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien arviointia ja raportointia kestävyysraportointidirektiivin ja EU-taksonomian vaatimusten mukaisesti. Valmistaudumme ilmastotavoitteidemme laajentumiseen.	Leudommat säät tulevat vähentämään lämmitystarvetta talvisin, mutta lisäämään viilennystarvetta kesäisin. Ilmastonmuutoksen fyysiset vaikutukset lisäävät huomattavasti korjauskustannuksia. Kustannuksia syntyy sekä varautumisesta ilmastonmuutokseen että mahdollisten tuhojen korjaamisesta.

SATON SIDOSRYHMÄT

Sidosryhmä	Odotukset SATOa kohtaan	Vuorovaikutuskanavat	SATOn toimenpiteitä 2024
Asiakkaat			
SATOkotien asukkaat noin 44 000	<ul style="list-style-type: none"> Terveelliset ja turvalliset kodit Luotettava ja vastuullinen vuokranantaja Sujuva asiakaspalvelu Avoin viestintä 	<ul style="list-style-type: none"> Asiakaspalvelu ja -viestintä eri kanavissa: puhelinpalvelu, chat, sosiaalinen media, sato.fi, OmaSATO, uutiskirjeet, ilmoitustaulut Asiakaskyselyt ja -palautteet Kohtaamiset kotitaloilla, huoltokäynnit, asukaskokoukset, asiakastyöpajat, asiakastilaisuudet 	<ul style="list-style-type: none"> Asiakaspalvelun ja -viestinnän kehittäminen Hyvän kohtaamisen konseptin mukaiset kohtaamiset Kiinteistöjen ja asuntojen kunnon ylläpito Konsepti- ja palvelukehitys Digitaalisten palvelujen kehittäminen Toiminnan ja palvelujen kehitys yhdessä asiakkaiden kanssa Asiakaskyselyt ja asiakaskokemuksen mittaaminen Hyvän naapurisuuden edistäminen Kestävien valintojen tukeminen asukkaiden arjessa
Henkilöstö			
300 työntekijää (31.12.2024)	<ul style="list-style-type: none"> Avoin ja innostava työpaikka Hyvä johtaminen ja esihenkilötyö Haastavat tehtävät ja oman osaamisen kehittäminen Turvalliset ja viihtyisät työskentelyolosuhteet Hyvinvointi työssä 	<ul style="list-style-type: none"> Säännölliset henkilöstötilaisuudet ja avoin sisäinen viestintä Henkilöstön työtyytyväisyystutkimukset Esihenkilövuorovaikutus ja henkilökohtaiset kehityskeskustelut Henkilöstön ja työnantajan yhteistyöryhmä Tarmo Liikunta- ja virkistystoiminta Liivi Työsuojelutoimikunnan ja työsuojeluvaltuutettujen toiminta, Hanska-työturvallisuustiimi 	<ul style="list-style-type: none"> Työhyvinvoinnin tukeminen ja edistäminen: laaja työterveyshuolto ja tiivis yhteistyö työterveyden kanssa Sisäinen työnkierto Kattavat perehdytykset Liivi-toiminnan tukeminen Koko henkilöstön yhteinen SATO-päivä Osaamisen kehittäminen ja Boosti-sessiot Esihenkilöiden koulutus Työturvallisuudesta huolehtiminen ja työturvallisuuskäytäntöjen kehittäminen Great Place to Work -tutkimus DEI-valmennukset, monikulttuurisuus-valmennukset asiakastyössä toimiville satolaisille
Kumppanit ja palveluntoimittajat			
Noin 1 500 palvelujen ja materiaalien toimittajaa	<ul style="list-style-type: none"> Pitkäaikaiset kumppanuudet Sopimusten noudattaminen Avoimuus ja tasapuolisuus 	<ul style="list-style-type: none"> Kilpailutukset Toimittaja-auditoinnit, itseauditoinnit Neuvottelut Sopimukset ja ohjeet Kumppaniyhteistyön ohjausryhmät Kiinteistöalan yhteiset kehityshankkeet 	<ul style="list-style-type: none"> Pitkäaikaiset kumppanuus- ja palvelusopimukset Viestintä kumppaneille, kumppanikanava Auditoinnit ja laadunvalvonta Harmaan talouden torjunta Kumppaneiden eettiset ohjeet

Sidosryhmä	Odotukset SATOa kohtaan	Vuorovaikutuskanavat	SATOn toimenpiteitä 2024
Omistajat ja rahoittajat	<ul style="list-style-type: none"> Vastuullinen sijoituskohde Kannattavuuden ylläpito ja arvonnousu Läpinäkyvät toimintatavat ja avoin viestintä Asiakaskokemus ja työntekijäkokemus Hyvä johtaminen 	<ul style="list-style-type: none"> Omistajatapaamiset Sijoittaja- ja rahoittajatapaamiset Yhtiökokous Hallituksen kokoukset Taloudelliset katsaukset ja tiedotteet Vastuullisuusraportointi 	<ul style="list-style-type: none"> Strategiatyö Hallitustyöskentely Sidosryhmätapaamiset Liiketoiminnan läpinäkyvä ja kattava raportointi sekä viestintä Vastuullisuusohjelma 2023–2026 GRESB-vastuullisuusarviointi Hyvä ja läpinäkyvä hallintotapa
Yhteiskunta			
Viranomaiset, järjestöt, media, maanomistajat ja naapurit	<ul style="list-style-type: none"> Lainmukainen, vastuullinen toiminta ja harmaan talouden torjuminen Vuokra-asuntojen tarjonta kasvukeskuksissa sekä vuokra-asumisen kehittäminen Työllistäminen Verotulot Ilmastonmuutokseen vastaaminen ja sen torjunta Segregaation ehkäisy Luotettava ja ajankohtainen viestintä 	<ul style="list-style-type: none"> Viranomais-, kumppani- ja asukasyhteistyö Toiminta alan järjestöissä Avoin ja luotettava viestintä eri kanavissa 	<ul style="list-style-type: none"> Vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien palvelujen tarjoaminen ja kehittäminen Osallistuminen kaupunkien kehittämiseen Aktiivinen vuorovaikutus eri sidosryhmien kanssa Oman alan kehittäminen yhteistyössä alan järjestöjen kanssa Osallistuminen yhteiskunnallisiin hankkeisiin Energiatehokkuustoimenpiteet ja paikallisen energiantuotannon lisääminen Vastuullisuusohjelma 2023–2026 ja GRESB-vastuullisuusarviointi #kämppäjaduuni -hanke (yhteistyössä VVA ry ja Kuntoutussäätiö) Luottamus & Maine -tutkimus

KESTÄVÄÄ ASUMISTA

Suurimmat ilmastovaikutuksemme aiheutuvat asumisen aikaisesta energiankulutuksesta sekä kotiemme rakennuttamisesta ja korjaamisesta. Ilmastonmuutoksen torjunta ja siihen vastaaminen ovat vastuullisuustyömme ytimessä.

Pyrimme järjestelmällisesti vähentämään toimintamme negatiivisia vaikutuksia ympäristöön. Vähennämme toiminnastamme aiheutuvia päästöjä ja tavoittelemme hiilineutraaliutta käytönaikaisen energiankulutuksen osalta vuoden 2030 loppuun mennessä.

Vähennämme ympäristökuormitusta huoltamalla sekä korjaamalla koteja ja kiinteistöjä säännöllisesti ja ennakoivasti elinkaariperiaatteen mukaan sekä rakennuttamalla asuntoja pääsääntöisesti valmiiseen kaupunkiympäristöön ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle.



Tavoite 2024	Tehdyt toimenpiteet	Toteuma	Tavoitteen tila	YK:n kestävän kehityksen tavoitteet
SATO on käytönaikaisen energiankulutuksen osalta hiilineutraali vuoden 2030 loppuun mennessä.	Jatkoimme edellisen vuoden vastuullisuusraportissa julkaistun hiilitiekartan toimenpiteitä. Lisäsimme paikallista energiantuotantoa ja asensimme aurinkovoimaloita 23 kiinteistöön. Lisäksi asensimme noin 4 000 nykyiseen vuokrakotiin huoneistokohtaiset vesimittarit. Lisäsimme A, B ja C energialuokkiin kuuluvien SATOkotien lukumäärää. Kiinteistöjä ei muodostunut päästöjä, koska se oli sataprosenttisesti tuulivoimalla tuotettua sähköä.	Toteutui	●	6, 7, 13
Selvitämme päästöraportoinnin laajentamista osana CSRD valmistautumista.	Toteutimme vuoden 2024 aikana kaksoisolennaisuusanalyysin sekä raportoinnin gap-analyysin. Kehitämme ja valmistaudumme päästöraportoinnin laajentamiseen CSRD:n mukaisesti vuoden 2025 aikana.	Toteutui	●	13
Kehitämme kiertotalousosaamistamme ja edistämme vastuullisia käytäntöjä purkamisessa. Kehitämme materiaalinvalintakriteerejä kiertotalouden periaatteiden mukaisesti.	Päivitimme vastuullisen purkamisen ohjeet. Emme voineet edistää vastuullisen purkamisen pilotointia urakkalaskennassa ja kilpailutuksessa, koska uusia hankkeita ei käynnistynyt vuoden aikana. Materiaalinvalintakriteerien päivittäminen kiertotalouden mukaisesti siirtyi seuraavaan vuoteen osaksi vastuullisten hankintakriteerien kehittämistä.	Toteutui osittain	●	11, 12, 15, 17
Huomioimme luonnon monimuotoisuuden kaikessa toiminnassamme.	Aloitimme suunnittelua ja ylläpitoa ohjaavien ohjeidemme päivityksen luonnon monimuotoisuuden osalta. Järjestimme luonnon monimuotoisuuden koulutuksen, johon osallistui yli 70 satolaista.	Toteutui	●	11, 15

VOUKRAKOTEJA KAUPUNKIYMPÄRISTÖÖN

SATO rakennuttaa ja hankkii omistukseensa vuokra-asuntoja, ja olemme mukana kehittämässä kokonaisia asuinalueita. Keskitämme strategiamme mukaisesti asunto-omaisuutemme pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueelle raideliikenteen varrelle sekä Tampereelle ja Turkuun.

Investoimme hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden lähelle. Osana investointipäätöstä teemme aina vastuullisuusarvioinnin, jossa otamme kantaa taloudellisten kriteerien täyttymisen lisäksi muun muassa investoinnin ympäristövaikutuksiin, liikenneyhteyksiin ja palveluihin sekä hankintaprosessin toteutumiseen hyvän hallintotavan mukaisesti. Kestävät arjen valinnat ovat asukkaillekin helpompia, kun koti sijaitsee keskeisellä paikalla.

Kertomusvuonna SATO vahvisti asuntokantaansa 48,6 miljoonan euron investoinneilla. Vuonna 2024 valmistui 349 uutta vuokra-asuntoa. Peruskorjauksesta valmistui kertomusvuonna yhteensä 56 vuokra-asuntoa. SATOlla ei ollut 31.12.2024 asuntoja rakenteilla tai peruskorjauksessa.

PIENENNÄMME KÄYTONAIKAISTA HIILIJALANJÄLKEÄMME

SATOssa on tehty työtä energiatehokkuuden parantamiseksi jo vuosia. Olemme sitoutuneet kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen mukaisiin tavoitteisiin, jotka vähentävät sähkön ja lämmön yhteenlaskettua kulutusta 10,5 prosenttia vuoden 2015 tasosta vuoteen 2025 mennessä. Tehokas ja järkevä energiankäyttö säästää kustannuksia ja lisää liiketoiminnan kannattavuutta. Se on myös yksi tärkeimmistä keinoista torjua ilmastonmuutosta ja vähentää kasvihuonekaasupäästöjä.

SATOn uusien vuokra-asuntojen suunnittelussa huomioidaan aina energiatehokkuus ja vuosikymmeniä kestävä rakennusratkaisut. Uudiskohteissa tavoitteenamme on A-energialuokka (energiatehokkuusluku 75 tai alle), joka on huomattavasti rakennusmääräyksiä (energiatehokkuusluku 90) parempi. Valmistuneiden kerrostalojen energiatehokkuusluvun

keskiarvo kertomusvuonna oli 71,8. Kaikki kertomusvuonna rakennuttamamme uudiskohteet olivat A-energialuokan kohteita.

Peruskorjauksissa tavoittemme energiatehokkuuden parantamista noin 30 prosentilla aikaisempaan verrattuna (parannustavoite energiatehokkuudessa verrattuna tilanteeseen ennen peruskorjausta).

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

Mittaamme energian- ja vedenkulutuksen sekä jättemäärät myös kaikilla uudiskohde- ja peruskorjaustyömaillamme. Edelliseen vuoteen verrattuna uudis- ja peruskorjaustyömailla kaukolämmön ja vedenkulutus laskivat, sähkönkulutus laski ja jätteiden kokonaisuuslaski. Energian- ja vedenkulutukseen sekä jätteisiin liittyvät tunnusluvut löytyvät vastuullisuusraportista s. 25–27. Kertomusvuonna käynnissä olevia uudiskohde- ja peruskorjaustyömaita oli yhteensä viisi. Mittaamme myös purettavien kohteiden jätteet. Purettavia kohteita kertomusvuonna oli yksi.

LISÄÄMME PAIKALLISTA ENERGIANTUOTANTOA

Päästäksemme käytönaikaisen energiankulutuksen hiili neutraalistavoitteeseemme, teemme jatkuvien käyttöön ja ylläpitoon liittyvien energiatehokkuustoimenpiteiden lisäksi korjaustoiminnan ja uudisrakentamisen investointeja muun muassa uusiutuvaan, paikallisesti tuotettuun energiaan. Uusiutuvan energian käyttö lämmityksessä vähentää kotitalojen käytönaikaisia päästöjä huomattavasti. Jokaisessa uudis- ja peruskorjauskohteessa tutkimme aina maalämmön sekä muun

lähellä tuotetun energian käytön ja lämmön talteenottoon. Toteutamme ne aina kun mahdollista ja taloudellisesti järkevää.

Kertomusvuoden aikana asensimme aurinkovoimaloita 20 nykyiseen kiinteistöön, joissa on yhteensä 1 268 vuokratotia ja kolmeen uudistuotannon kohteeseen, joissa koteja on 349. Aurinkovoimaloita oli vuoden 2024 lopussa 53 kiinteistössä, joissa on yhteensä 4 616 vuokratotia. Paikallisesti tuotettu aurinkosähkö käytetään kiinteistösähköinä muun muassa yleisten tilojen valaistukseen ja ilmanvaihtoon. Kertomusvuoden lopussa SATOn kokonaan omistamista kiinteistöistä maalämpö oli pääasiallisena lämmitysmuotona 1 820 vuokratodissa sekä lämpöpumppujen ja kaukolämmön hybridilämmitys 70 vuokratodissa.

Kertomusvuoden aikana teimme investointipäätöksen maalämpöön siirtymisestä seuraavana vuonna 13 kiinteistössä, jotka sijaitsevat pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Omien toimenpiteidemme lisäksi teemme jatkuvaa yhteistyötä energiatoimittajien kanssa muun muassa energian säästämiseksi ja hiili neutraalien energiatarjoajien lisäämiseksi. Hyödynnämme energiatoimittajien kanssa osassa kiinteistöistämme kysyntäjoustoa, jolla energian ja sähkön käyttöä voidaan siirtää korkean kulutuksen tunneilta vähäisemmän kulutuksen ajankohtaan ja näin tasoittaa kulutuspiikkejä.

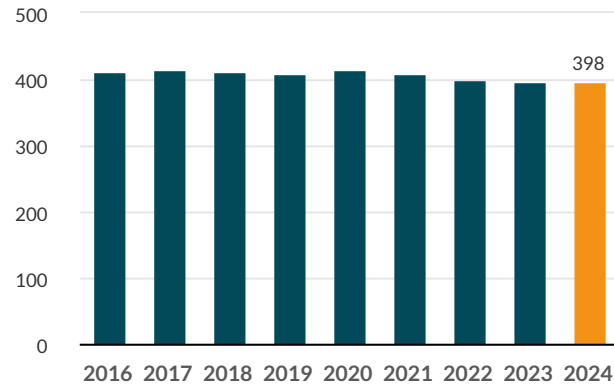
Tavoitteenamme on myös vähentää vedenkulutusta. Kertomusvuoden aikana asensimme noin 4 000 nykyiseen vuokratotiin huoneistokohtaiset vesimittarit. Motivan selvityksen mukaan vesimittarit vähentävät keskimääräistä vedenkulutusta noin 8 prosenttia. Vuonna 2024 kiinteistösähköstä ei muodostunut päästöjä, koska se oli sataprosenttisesti tuulivoimalla tuotettua sähköä.

KOLME TÄHTEÄ GRESB-VASTUULLISUUSARVIOINNISSA

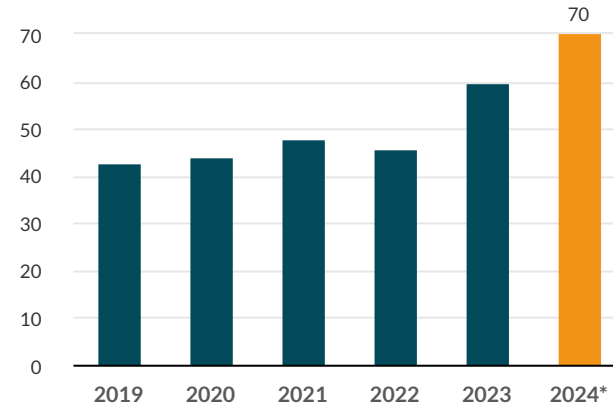
Osallistuimme kymmenettä kertaa kiinteistöalan kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Säilytimme arvioinnissa kolme tähteä asteikolla yhdestä viiteen mitattuna. SATOn pisteet Standing Investments -osiossa (olemassa olevat kohteet) SATOn pistemäärä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

Omassa vertailuryhmässään SATOn tulos on pohjoiseurooppalaisten asuntosijoittajien ryhmän keskiarvoa. SATOn vahvuuksia GRESB-arvioinnissa olivat mm. vastuullisuuden johtaminen, riskienhallinta, monipuolinen sidosryhmäyhteistyö, kattava henkilöstön terveys- ja hyvinvointiohjelma ja toimenpiteet sekä vuokralaisten terveyteen ja turvallisuuteen liittyvät asiat. Vastuullisuuden johtamisesta SATO sai täydet pisteet. Heikoimmat arvoinnit SATO sai rakennusten ympäristösertifioinnista, jotka eivät ole yhtiossää käytössä.

Veden ominaiskulutus, l/m³/vuosi

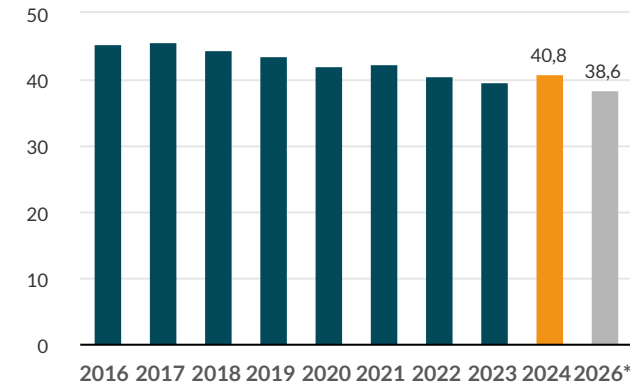


Hiilineutraalin energian osuus kokonaisenergiankulutuksesta, %



* Ennuste, hiilineutraalin energian osuus vuonna 2024 päivittyy myöhemmin keväällä 2025 koskee SATOn 100%:sti omistamia koteja

Energian ominaiskulutus, kWh/m³/vuosi



* SATOn tavoite

Luvut ovat säätökorjattuja vertailukelpoisuuden vuoksi

SATOkotien energialuokat

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

*SATOn omistus As Oy:stä alle 100 %

HYVINVOIVAT YHTEISÖT

Huolehdimme henkilöstömme sekä heidän työhyvinvoinnistaan ja jaksamisestaan, työterveydestä ja turvallisuudesta sekä osaamisesta. Haluamme varmistaa yhdenvertaisuutta ja yhteenkuuluvuutta edistävillä toimenpiteillä, että jokainen satolainen voi tulla töihin omana itsenään kokien arvostusta.

Kannamme vastuuta asiakkaistamme sekä heidän viihtyvyydestään ja hyvinvoinnistaan terveellisissä ja turvallisissa asuinympäristöissä.

Edistämme monimuotoisuutta ja pyrimme vähentämään eriarvoisuutta yhteiskunnassa.



Tavoite 2024	Tehdyt toimenpiteet	Toteuma	Tavoitteen tila	YK:n kestävä kehityksen tavoitteet
Mielenterveyteen liittyvien poissaolojen vähentäminen verrattuna vuoteen 2023	yhteistyö työterveyden kanssa, työpaikkaselvitys, työhyvinvointia tukevat Boosti-sessiot, Auntie-palvelu satolaisten käytössä	Toteutui	●	8
Työturvallisuuskulttuurin ja toimintatapojen vahvistaminen, työtaturmista johtuvien sairauspoissaolojen vähentäminen	työturvallisuuspoikkeamien kirjaaminen ja raportointi osaksi arkea, työturvallisuuteen liittyvien SATO-ohjeiden ja roolikohtaisten ohjeiden päivitys ja jalkautus esim. ohjeet kemikaaliturvallisuudesta ja kattotyöskentelystä, satolaisten valmennukset haasteellisiin asiakastilanteisiin, tietoisuus kiinteistö- ja työturvallisuudesta	Toteutui	●	8
Kannustamme satolaisia uuden oppimiseen ja jatkuvaan kehittymiseen (Osaamisen noste -ohjelma)	Vuoden 2024 painopisteenä koko SATOssa oli data, analytiikka ja tekoälyosaamisen kehittäminen: AI-assari perehdytyskokonaisuus ja AI-lähettiläät. Lisäksi painotimme liiketoimintaymmärryksen ja vastuullisuusosaamisen lisäämistä: verkkokurssi ja tietoisuus liiketoimintaymmärryksestä, tiimivierailut vastuullisuus-teemalla ja luonnon monimuotoisuuden koulutus. Jokaisella satolaisella on henkilökohtainen kehityssuunnitelma.	Toteutui	●	8
Asiakaskohtaamisen kehittäminen Hyvän kohtaamisen konseptin mukaisesti	Hyvän kohtaamisen konseptin jalkautus osaksi kaikkien satolaisten arkea, myynnin kohtaamiskonseptin kehittäminen	Toteutui	●	10
Aloitimme pilottihankkeen asiakkaiden hyvinvoinnin parantamiseksi lähiöissä	SATO osallistui yksinasuvien nuorten hyvinvointia läheistyön ja osallisuuden keinoin tukevaan HIMA-hankeeseen	Toteutui	●	10
SATOssa arvostetaan ja edistetään monimuotoisuutta ja yhdenvertaisuutta.	valmennus neuromoninaisuudesta koko henkilöstölle, monikulttuurisuusvalmennus asiakastyössä työskenteleville satolaisille, keskustelut ja ohjeistukset häirinnästä ja syrjinnästä	Toteutui	●	5, 8, 10

KUNNIOITAMME IHMISOIKEUKSIA JA ARVOSTAMME KAIKENLAISIA IHMISIÄ

Noudatamme kansainvälisesti tunnustettuja ihmisoikeuksia, työläinsäädäntöä, työehtosopimuksia ja kansainvälisen työjärjestö ILO:n määräyksiä. Vaadimme samaa myös kumppaneiltamme ja työntekijöiltämme.

Ettisten toimintaperiaatteidemme mukaisesti emme arvostele toisia sukupuolen, iän, alkuperän, kansallisuuden, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, poliittisen tai yhdistystoiminnan, seksuaalisen suuntautumisen, perhesuhteiden, terveydentilan, vamman tai minkään muunkaan ominaisuuden perusteella.

Toimimme SATOssa yhtenäisesti ja läpinäkyvästi henkilöstöön liittyvissä asioissa HR-käytäntöjemme ja muiden sisäisten ohjeidemme mukaisesti. Rekrytoimme työntekijöitä ja maksamme palkkaa tasa-arvoisesti ja yhdenvertaisesti. Työsuhteidemme ehdot ja käytännöt ovat reilut, ja teemme kaikkien työntekijöiden kanssa kirjallisen työsopimuksen. Noudatamme SATOssa kolmea työehtosopimusta: PALTAn toimihenkilöiden työehtosopimusta toimihenkilöiden työsopimuksissa, ylempien toimihenkilöiden työsuhteasioiden perussopimusta noudatetaan ylempien toimihenkilöiden kohdalla ja kiinteistöpalvelualan työntekijöitä koskevaa työehtosopimusta työntekijöiden työsopimuksissa. Työntekijöillämme on oikeus kuulua haluamiinsa järjestöihin. Kaikilla työntekijöillämme on yhtäläiset mahdollisuudet kehittyä ja edetä urallaan.

ONNISTUIMME VÄHENTÄMÄÄN MIELENTERVEYDESTÄ JOHTUVIA SAIRAUSSOISSAOLOJA

Vuonna 2024 jatkoimme työntekijöidemme hyvinvoinnin edistämistä. Edellisenä vuonna mielen terveyteen liittyviä sairauspoissaoloja oli jonkin verran enemmän kuin aiempina vuosina ja asetimmekin vuodelle 2024 tavoitteen vähentää näitä sairauspoissaoloja. Onnistuimme tavoitteessamme vähentää mielen terveydestä johtuvia sairauspoissaoloja 36 %.

Teimme tiivistä yhteistyötä työterveyden kanssa.

Työterveyshuollon kumppaniksemme vaihtui kertomusvuoden aikana Pihlajalinna, jonka kanssa toteutimme kertomusvuonna työpaikkaselvityksen. Kaikki satolaiset ovat työterveyshuollon piirissä. Koko SATOn henkilöstön käytössä oli vuonna 2024 myös matalan kynnyksen mielen hyvinvointipalvelu Auntie, jota käytti vuoden aikana 44 työntekijää. Palautekyselyn mukaan palvelua käyttäneiden satolaisien hyvinvointi nousi keskimäärin 48 % palvelun käytön aikana.

Jatkoimme kertomusvuonna myös vapaaehtoisia BOOSTI-sessioita, jotka tarjoavat satolaisille yhteisen, fasilitoidun suunnitteluhetken omien elämäntavoitteiden ja hyvinvoinnin edistämiseen. Kertomusvuonna järjestimme kolme sessiota.

Johdon ja henkilöstön jäsenistä koostuva Tarmo-ryhmä kokoontui kertomusvuonna kuusi kertaa käsittelemään henkilöstön esiin nostamia työskentelyyn ja työhyvinvointiin liittyviä asioita. SATOn liikunta- ja virkistystoimikunta Liivi puolestaan järjesti satolaisille yhteishenkeä sekä työkykyä ylläpitävää ja parantavaa toimintaa, kuten mahdollisuuden osallistua erilaisiin tapahtumiin ja käsityöpajoihin.



VAHVISTIMME TYÖTURVALLISUUSKULTTUURIA

Kertomusvuonna jatkoimme työturvallisuuskulttuurin ja toimintatapojen vahvistamista Hanska-työryhmän johdolla. Vakiinnutimme työturvallisuuspoikkeamien kirjaamisen ja raportoinnin käytäntöjä ja päivitimme työturvallisuuteen liittyviä ohjeita. Valmensimme asiakastyössä toimivia satolaisia haasteellisista asiakastilanteista ja järjestimme tietoiskuja kiinteistö- ja työturvallisuudesta kaikille satolaisille. Tavoitteenamme on ennaltaehkäistä työtapaturmia ja varmistaa, että jokainen satolainen kokisi olevansa turvassa töissä. Vuonna 2024 työtapaturmia aiheutui liikennevahingoista sekä sähkötapaturmista. Vuoden 2025 aikana keskitymme erityisesti sähköturvallisuuden edistämiseen.

Mielen terveydestä johtuvien sairauspoissolojen lisäksi tavoitteenamme vuonna 2024 oli vähentää myös työtapaturmista johtuvia sairauspoissaoloja. Työtapaturmista johtuvat sairauspoissaolot vähenivät edelliseen vuoteen verrattuna 92 %. Henkilöstön poissaoloihin ja tapaturmiin liittyvät tunnusluvut löytyvät Tunnusluvut -osiosta s.29.

VALVOMME TYÖMAIDEMME TURVALLISUUTTA

SATOn uudis- ja peruskorjauskohteiden työmailla työturvallisuus on ensi kädessä urakoitsijoiden vastuulla, mutta osallistumme sen kehittämiseen yhteistyössä urakoitsijoiden kanssa. Valvomme työturvallisuuskäytäntöjen noudattamista ja seuraamme tapaturmataajuutta. Tavoitteenamme on, ettei tapaturmia tapahtuisi.

Raportoimme ja analysoimme säännöllisesti työmailla sattuneita tapaturmia. Vuonna 2024 SATOn yhteensä kuudella (23) työmaalla tehtiin töitä noin 93 885 tuntia. Työmailla ei sattunut tapaturmia (2023: 6 tapaturmaa) ja juokseva tapaturmataajuus oli 0 (2023: 8,1). Kertomusvuonna teimme Peijinkujan työmaalla Espoossa valmistuvien kiinteistöjen turvallisuuskierroksen, johon sisältyi muun muassa opastusta laitteiden turvalliseen ja oikeanlaiseen käyttöön sekä asukasturvallisuuteen.

Valvomme SATOn sopimusurakoitsijoiden tekemien huoneistokorjausten laatua pistokokein, joista teemme yhteenvetoraportit puolivuositain ja joiden tulokset vaikuttavat urakoitsijoiden palkkioihin.

KANNUSTIMME TEKOÄLYOSAAMISEN KEHITTÄMISEEN

Jatkoimme Osaamisen Noste -ohjelmaa, jonka avulla tuemme koko organisaation kehittymistä. Vuonna 2024 panostimme vahvasti tekoäly- sekä vastuullisuusosaamisen ja liiketoimintaymmärryksen kehittämiseen. Toteutimme dataan, analytiikkaan ja tekoälyyn liittyvän AI-Assari - perehdytyskokonaisuuden, jonka tavoitteena oli kasvattaa kaikkien satolaisten osaamista tekoälystä ja sen tuomista mahdollisuuksista. Lisäksi valitsimme jokaisesta yksiköstä AI-lähettiläät kehittämään toimintatapoja ja ymmärrystä tekoälystä. Tekoäly oli yhtenä teemana myös koko henkilöstön SATO-päivässä, jonka tavoitteena on kehittää osaamistamme ajankohtaisista teemoista sekä kohdata muita satolaisia. Tekoälyosaamisen kehittäminen jatkuu myös vuonna 2025.

Jatkoimme uusille esihenkilöille tarkoitettua Esihenkilön polku - valmennusta. Esihenkilöt käyvät kehityskeskustelun jokaisen tiimiläisensä kanssa vuosittain. Tavoitteenamme on lisäksi, että jokaisella satolaisella on oman esihenkilön kanssa laadittu henkilökohtainen kehityssuunnitelma. Kertomusvuoden loppuun mennessä henkilökohtainen kehityssuunnitelma oli laadittu 86 prosentille satolaisista.

Vuoden aikana SATOssa kaikille pakolliset verkkokurssit Liiketoiminnan ymmärrys suoritti 91 % satolaisista sekä Eettiset toimintaohjeet 95 % satolaisista. Järjestimme luonnon monimuotoisuuden koulutuksen, johon osallistui yli 70 satolaista.

Vuonna 2024 satolaiset osallistuivat 5,5 koulutuspäivään. Koulutuspäivien määrä nousi edelliseen vuoteen verrattuna. Koulutuspäiviin liittyvät tunnusluvut löytyvät Tunnusluvut - osiosta s.29.

SUOMEN KUUDENNEKSI PARAS TYÖPAIKKA

SATOssa työntekijäkokemusta on kehitetty pitkäjänteisesti. Hyvän osoituksena tästä on SATOille myönnetty Great Place to Work -sertifikaatti ja menestyminen Great Place to Work -kilpailussa, jossa SATO sai vuonna 2024 kuudennen sijan suurten yritysten sarjassa.

Henkilöstökysely, jonka vastausprosentti oli 88 % toteutettiin kertomusvuoden joulukuussa. Kyselyyn vastanneista satolaisista peräti 90 % koki, että SATO on kokonaisuudessaan todella hyvä työpaikka. Kaikkien kyselyn Great Place to Work -väittämien keskiarvo nousi edellisestä vuodesta kolme prosenttiyksikköä ja oli 81 %. Erityisiä vahvuuksia kyselyn mukaan olivat johtaminen ja työntekijöiden tasa-arvoinen kohtelu. Kehityskohteita oli muun muassa yksiköiden välinen yhteistyö. Mittasimme kyselyssä ensimmäistä kertaa myös työntekijöiden suosittehalukkuutta (eNPS). eNPS 61 on eri yritysten tulosvertailussa korkea tulos.

Osallistuimme kertomusvuonna ensimmäistä kertaa Oikotien Vastuullinen kesäduuni-kilpailuun, joka mittaa kesätyöntekijöiden kokemuksia. SATO menestyi kaikilla mitatuilla osa-alueilla hyvin ja sijoituimme suurten yritysten sarjassa toiseksi. Hakijakokemuksessa ja yleisessä tyytyväisyydessä SATO arvioitiin sarjansa parhaaksi. Koemme, että kilpailussa menestyminen on osoitus pitkäjänteisestä työstä työntekijäkokemuksen kehittämiseksi.

Saimme Great Place To Work -sertifikaatin ja osallistuimme Suomen Parhaat Työpaikat -kilpailuun. Sijoituimme suurten yritysten sarjassa sijalle 6.

JATKOIMME YMMÄRRYKSEN KASVATTAMISTA MONIMUOTOISUUDESTA

Jatkoimme SATOssa edellisenä vuonna alkanutta monimuotoisuus-, yhdenvertaisuus- ja yhteenkuuluvuustyötä (DEI – diversity, equity, and inclusion). Kertomusvuonna jatkoimme ymmärryksen kasvattamista aiheesta sisäisten keskustelujen avulla ja järjestimme neuromonimuotoisuutta työyhteisössä käsittelevän valmennuksen kaikille satolaisille. Syksyllä 2024 järjestimme asiakastyössä toimiville satolaisille monikulttuurisuusvalmennuksen kasvattaaksemme ymmärrystä monimuotoisesta asiakaskunnastamme. Kävimme sisäisiä keskusteluja häirinnästä ja syrjinnästä ja päivitimme näihin liittyviä ohjeitamme.

Tarkastelimme henkilöstökäytäntöjämme ja otimme käyttöön rekrytointiprosessissa positiivisen erityiskohtelun periaatteen, joka sallii käyttää kahden tasavertaisen hakijan tilanteessa valintaperusteena sellaista ominaisuutta, mikä on työyhteisössä vähemmistönä.

MITTAAMME JA SEURAAMME ASIAKASKOKEMUSTA

Asiakaskokemus on keskeinen osa strategiaamme. Tavoitteemme on, että SATOn kotitaloissa asuminen on vaivatonta ja mukavaa. Haluamme, että asiakkaamme voivat elää omannäköistä elämää hyvin hoidetuissa taloissa ja kodeissa sekä kokea turvallisuutta asuinympäristössään. Omat talomestarimme ja palvelupäällikkömme huolehtivat arjen toimivuudesta kotitaloissamme yhdessä huoltoyhtiöiden kanssa.

Kuuntelemme asiakkaidemme toiveita ja kysymme heidän kokemuksiaan palvelupolun eri vaiheissa. Seuraamme asiakaskokemuksen kehittymistä ja mittaamme onnistumistamme asiakaskohtaamisissa asiakkaiden suosittehalukkuutta kuvaavalla nettosuositteellulla (Net Promoter Score) asiakaspolun eri vaiheissa. Kehitämme toimintaamme saamiemme palautteiden perusteella. Päämittarina on asiakkuuden kokonais-NPS, johon SATOn asiakkaita kutsutaan säännöllisesti vastaamaan. Asumisen aikainen NPS vuonna 2024 oli 27, ja erilaisia asiointitilanteita mittaava

NPS oli 57. Jälkimmäiseen suosittelemittariin kuuluvat mm. asiakaspalvelu- puhelut, talomestareiden huoltopalvelut, myynnin asuntotarjoukset ja asuntonäytöt. Vuoden 2024 tulokset nousivat edellisestä vuodesta.

OPASTAMME ASIAKKAITAMME KESTÄVÄÄN ASUMISEEN

Kertomusvuoden aikana asumisneuvojamme tekivät yhteensä 40 neuvontakierrosta kotitaloilla, joissa on yhteensä 2 040 asuntoa. Osaan kohdekierroksista osallistui myös palvelupäällikkö tai talomestari. Lisäksi asumisneuvojat tekivät 310 asuntokohtaista kotikäyntiä.

Asumisneuvojat ohjaavat asukkaitamme erityisesti asumisen taidoissa ja opastavat heitä myös asunnon kunnossapitoon, asumisviihtyvyyteen sekä jäteasioihin ja naapuririitoihin liittyvissä asioissa.

Tuemme asukkaiden vastuullisia valintoja ja viihtyisää asumista myös asukasviestinnällä. Tiedotamme asiakkaitamme aktiivisesti heidän kotiaan ja kotitaloan koskevista asioista. Annamme vinkkejä kierrätykseen sekä taloudelliseen energian- ja vedenkäyttöön, hyvään naapuruuteen ja kodin sisustamiseen. Lähetämme Kotona-asiakasutiskirjeen kuukausittain noin 23 500 asukkaallemme. Lähetimme vuoden 2024 aikana neljä kertaa myös englanninkielisen uutiskirjeen.

VASTUULLISESTI KANNATTAVA

Meille SATOssa hyvä hallinto ja taloudellinen vastuu tarkoittavat kannattavasta liiketoiminnasta huolehtimista pitkäjänteisesti ja kestävästi. Yrityskulttuurimme ja liiketoimintamme perustana ovat yhtenäiset ja läpinäkyvät toimintatavat, avoin viestintä ja raportointi sekä yhteistyö sidosryhmiemme kanssa.



Tavoite 2024	Tehdyt toimenpiteet	Toteuma	Tavoitteen tila	YK:n kestävä kehityksen tavoitteet
Tunnistamme, määrittelimme ja kuvaamme kriittiset prosessit	Tunnistimme ja määrittelimme ydin- ja pääprosessit. Aloitimme pääprosessien kuvauksen, joka jatkuu ensi vuonna, jolloin tavoitteenamme on siirtyä kohti prosessijohtamista.	Toteutui osittain	●	11
Kehitämme compliance-toimintaamme	Toteutimme riskikartoituksen, koulutimme henkilöstöämme eettisistä toimintaohjeista sekä päivitimme ohjeet ja prosessit koskien rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen torjuntaa, korruption ja lahjonnan vastaista toimintaa sekä asiakkaiden tietosuojaa.	Toteutui	●	8
Asiakkaiden tietosuojaan liittyvien toimintatapojen kehittäminen	Asiakkaiden henkilötietojen dokumentit ja prosessit päivitetty ja käytössä	Toteutui	●	8
Kehitämme hankinnan vastuullisuuskriteerejä	Hanke ehdittiin käynnistää vuoden 2024 lopussa, mutta toteutetaan ensi vuoden aikana.	Toteutui osittain	●	17
Valmistaudumme CSRD:n mukaiseen raportointiin vuodesta 2025	Toteutimme kaksoisolennaisuusanalyysin ja raportoinnin gap-analyysin	Toteutui	●	

TOIMIMME EETTISESTI, LÄPINÄKYVÄSTI JA TASALAATUISESTI

Tavoitteenamme on toimia pitkäjänteisesti, eettisesti ja vastuullisesti ihmisiin, talouteen, yhteiskuntaan ja ympäristöön liittyvissä asioissa. Noudatamme aina lakeja ja määräyksiä, mutta emme tyydy lain vähimmäistasoon, vaan pyrimme mahdollisuuksien mukaan ylittämään sen hyvillä eettisillä valinnoilla.

Tapamme toimia on kuvattu eettisissä toimintaohjeissamme. SATOn arvot: ihminen ihmiselle, rima rohkeasti korkealle ja yhdessä onnistumisen ilo ovat näiden ohjeiden perusta. Päivitimme eettiset toimintaohjeet edellisen vuoden lopulla. Järjestimme kertomusvuoden aikana koulutuksia ohjeista satolaisille. Eettisiä toimintaohjeita täydentävät muut sisäiset linjauksemme ja ohjeistuksemme, joita ovat muun muassa

korruption ja lahjonnan vastainen toimintaohje ja whistleblowing-politiikka.

Vuoden aikana toteutimme compliance-riskikartoituksen ja jatkoimme työtä säännösten, toimintaperiaatteiden ja ohjeiden noudattamisen koordinoimiseksi sekä juridisten riskien toteutumisen ehkäisemiseksi. Compliance-toiminnasta vastaa SATOn Compliance Officer.

Haluamme varmistaa liiketoimintamme tasalaatuisuuden. Tähän liittyen jatkoimme kertomusvuonna ydinprosessiemme kuvaamista. Työ jatkuu myös seuraavana vuonna.

KIINNITÄMME ERITYISTÄ HUOMIOTA TIETOSUOJAAN JA -TIETOTURVAAN

Käsitlemme luottamuksellisesti tietoja, jotka asiakkaamme, alihankkijamme, toimittajamme ja muut yhteistyökumppanimme ovat antaneet meille. Kunnioitamme nykyisten, entisten ja tulevien asiakkaidemme, työntekijöidemme ja yhteistyökumppaneidemme yksityisyyttä. Noudatamme tietosuoja ja tietoturva koskevaa sääntelyä ja sopimuksia sekä SATOn ohjeistuksia. Käsitlemme henkilötietoja tietosuojalainsäädännön ja tietosuojelosten mukaisesti. Suojaamme tiedot aina tilanteeseen sopivalla tavalla. Kertomusvuoden aikana keskityimme erityisesti asiakkaiden tietosuojan kehittämiseen.

Tietoturvan hallinta SATOssa koostuu muun muassa tietoturvariskien arvioinnista, tietoturva edistävästä

toimenpiteistä, tietoturvan tason tarkastamisesta ja valvonnasta sekä toimenpiteidemme jatkuvasta parantamisesta. SATOssa toimii tietoturvaohjausryhmä, joka kokoontui kertomusvuonna neljä kertaa ja käsitteli edellä mainittuja toimenpiteitä. Vuoden 2024 aikana tehtiin useita teknisiä tietoturvaan liittyviä parannuksia tarkastuksien osoittamien havaintojen mukaan. Satolaisia koulutettiin tietoturva ja päivitettyistä ohjeista. Kaikkien satolaisten tulee suorittaa vuosittain pakollinen verkkokoulutus tietosuojaan ja -turvaan liittyen.

ROHKAISEMME ILMOITTAMAAN EPÄKOHDISTA

Kannustamme henkilöstöämme ja sidosryhmiämme ilmoittamaan havaitsemistaan tai epäilemistään lainsäädännön rikkomuksista ja eettisistä epäkohdista. Havainnoista voi ilmoittaa omalle esihenkilölle, HR:lle tai eettiseen ilmoituskanavaan. SATOlla on käytössä First Whistle - ilmoituskanava, jonka kautta satolaiset ja ulkoiset sidosryhmämme voivat ilmoittaa luottamuksellisesti myös nimettömästi havaitsemistaan tai epäilemistään väärinkäytöksistä tai muusta asiattomasta toiminnasta.

Ilmoituskanavaa ylläpitää ulkopuolinen palveluntuottaja ja sitä kautta tulleita ilmoituksia käsittelee SATOn whistleblowing-tiimi, jossa ovat mukana SATOn Compliance Officer, henkilöstöjohtaja sekä sisäinen tarkastaja. Tutkimme kaikki tietoomme tulleet rikkomukset tai epäilyt, ja ilmoituksen tekijöitä suojellaan vastatoimilta soveltuvaa lainsäädäntöä noudattaen. Satolaiset voivat ilmoittaa kriittisiä huolenaiheitaan SATOn hallitukselle myös toimitusjohtajan kautta. Kertomusvuonna SATOssa raportoitiin ja käsiteltiin kaksi ilmoitusta epäkohdista tai väärinkäytöksistä.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan havaintojen seurauksena voidaan tarvittaessa tehdä muutoksia SATOn toimintaan tai esimerkiksi hallituksen kokoonpanoon. Vuonna 2024 nämä havainnot eivät aiheuttaneet korjaavia toimenpiteitä.

ESTÄMME KORRUPTIOTA JA RAHANPESUA

Emme hyväksy lahjontaa, korruptiota tai lahjuksia. Siksi teemme yhteistyösopimukset ja tilaukset aina kirjallisesti. Emme myöskään tee yhteistyötä kansainvälisillä pakotelistoilla olevien henkilöiden tai yritysten kanssa. Olemme poliittisesti sitoutumattomia. Emme tue taloudellisesti poliittisia puolueita, ryhmiä tai yksittäisiä poliitikkoja.

Työntekijöinä annamme ja vastaanotamme vain kohtuullisia lahjoja, emmekä ota vastaan toistuvia lahjoja samoilta henkilöiltä tai organisaatioilta. Muistutamme tästä satolaisia ja yhteistyökumppaneitamme säännöllisesti vuosittain. Päivitimme kertomusvuonna korruption ja lahjonnan vastaisen toimintaohjeen ja järjestämme siihen liittyvät koulutukset ensi vuoden aikana.

RAPORTOIMME HUOLELLISESTI

Raportoimme SATOn toiminnasta, taloudesta ja vastuullisuudesta huolellisesti viranomaisille ja sidosryhmille. Viestimme ja raportoimme toiminnastamme läpinäkyvästi kansainvälisten tilinpäätösstandardien ja Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin mukaisesti sekä vastuullisuusraportoinnin GRI-ohjeistoon viitaten. SATOn hallitus hyväksyy yhtiön osa- ja puolivuositarkastukset, tilinpäätöksen ja vuosikertomuksen sekä vuosittaisen vastuullisuusraportin.

Vastuullisuusraportointimme lähtökohtana ovat kiinteistö- ja rakennusalan sekä asumisen vaikutukset yhteiskuntaan ja ympäristöön. Ilmastonmuutoksesta aiheutuvia riskejä ja mahdollisuuksia käsittelemme ja raportoimme niistä [TCFD-viitekehysten](#) mukaisesti.

Vastuullisuusraporttimme ympäristövastuutiedot varmentaa ulkoisesti riippumaton kolmas osapuoli. Varmentajana vuoden 2024 raportissa toimi Deloitte Oy.

MAKSAMME VEROT SUOMEEN

SATOn vuoden 2024 liikevaihto oli 304,1 miljoonaa euroa. Kaikkien maksettujen verojen ja veroluonteisten maksujen ja tilitysten määrä oli 57,8 miljoonaa euroa. Tuottamamme taloudellinen lisäarvo yhteiskunnalle – yhtiön toiminnan verojalanjälki – muodostuu välittömistä ja välillisistä veroista.

SATO-konsernin efektiivinen tuloverokanta Suomessa vuonna 2024 oli 20,2 prosenttia.

VARMISTAMME TOIMITUSKETTUMME VASTUULLISUUDEN

Valitsimme verkostoomme toimittajia, jotka pystyvät tuottamaan arvoa ja hyvän asiakaskokemuksen. Kumppanimme – esimerkiksi urakoitsijoiden, tavarantoimittajien ja palveluntarjoajien – on sitouduttava SATOn arvoihin sekä eettisiin toimintaperiaatteisiimme. Varmistamme, että toimittajalla on kyky saavuttaa laatu- ja aikataavoitteet vastuullisesti. Harmaan talouden torjumiseksi hyväksymme palveluntuottajiksi vain yrityksiä, jotka on rekisteröity Luotettava kumppani -palveluun [tilaajavastuu.fi](#)-sivustolla.

Meitä sitoo myös tilaajavastuulain mukainen selvitysvelvollisuus käyttämistämme toimittajista. Meille on tärkeää, että kumppanimme haluavat kehittää toimintaansa.

Kun kilpailutamme yhteistyökumppaneita, arvioimme tarjouksia tavoitteidemme sekä halutun palvelun tai tuotteen perusteella. Tutkimme kumppanin valvonnan, raportoinnin ja toimituksen tason. Yhteistyökumppanimme on huolehdittava myös siitä, että sen palvelu- ja hankintaketju on vastuullinen ja että myös sen työntekijät, konserniyhtiöt ja alihankkijat noudattavat eettisiä toimintaperiaatteitamme.

Teemme kumppaneillemme toimittaja-arviointeja ja auditointeja, jossa arvioimme kokonaisvaltaisesti toimittajan prosessit ja toiminnan nykytilan. Teemme kullekin toimittajalle auditoinnin perusteella tuloskortin, joka sisältää toiminnan nykytilan kuvauksen ja parannusehdotukset. Vuonna 2024 teimme auditoinnin yhdelle kumppanille ja seitsemän kumppanimme suoritti itseauditoinnin ohjeidemme mukaisesti.

Myös kumppanimme tulee sitoutua SATOn arvoihin ja eettisiin toimintaperiaatteisiimme.

RAPORTOINNIN TUNNUSLUVUT JA LIITTEET

Vuoden 2024 raportointimme perustuu vastuullisuusohjelmamme olennaisiin teemoihin sekä vuosittain määritettyihin vastuullisuustavoitteisiin.

RAPORTOINTIPERIAATTEEMME

Vastuullisuusraporttimme 2024 on laadittu GRI-ohjeistoon viitaten. Vastuullisuusraportin tavoitteena on antaa sidosryhmillemme avoimesti ja läpinäkyvästi tietoa toiminnastamme ja arvonluonnistamme.

Vuosittainen vastuullisuusraporttimme on jo yhdestoista peräkkäinen GRI-ohjeistoa noudattaen laadittu raportti. Noudatamme lisäksi rakennus- ja kiinteistöalan toimialakohtaista ohjeistusta (CRESS).

Raportissa esitetään GRI Standards -ohjeiston yleinen perussisältö (Universal Standards) ja olennaiset vastuullisuuden aiheet (Topic-specific Standards), jotka muodostuvat johtamiskäytäntöjen kuvauksista ja tunnusluvuista SATOille olennaisiksi tunnistettujen näkökohtien osalta. Lisäksi olemme raportoineet SATOn omiin vastuullisuuden aiheisiin liittyviä tietoja. Raportin sisällön vertailu GRI-standardeihin ilmenee GRI-sisältöindeksistä.

ILMASTORISKIEN RAPORTOINTI TCFD-KEHYKSEN MUKAAN

Ilmatoriskien raportoinnissa noudatamme Task Force on Climate-related Financial Disclosures -asiantuntijaryhmän (TCFD) julkaisemia suosituksia. Niiden mukaan raportoiva yritys kuvaa, miten ilmastoasiat näkyvät yrityksen hallintomallissa, millaisia strategioita yrityksellä on ilmastonmuutokseen ja vähähiiliseen talouteen siirtymiseen liittyen, millaisia riskejä tai mahdollisuuksia ilmastonmuutos tuo yritykselle ja millaisia tavoitteita sekä mittareita ilmastoasioissa on käytössä.

Tämä vastuullisuusraportti kattaa ajanjakson 1.1.2024–31.12.2024. Tunnuslukujen laskentarajana on käytetty pääosin SATO-konsernin ja sen Suomessa omistamien vuokra-asuntojen tietoja. Tunnusluvut on määritelty Vastuullisuuden avainkäsitteet-osiossa s.37–38. Raportti julkaistaan pdf-muodossa suomeksi ja englanniksi. Raporttiin liittyen yhteystaho SATOlla on: viestinta@sato.fi.

LÄHTÖKOHTANA OLENNAISUUS

Vastuulliset toimintaperiaattemme muodostavat perustan pitkän aikavälin kestäväälle ja kannattavalle liiketoiminnalle. Vastuullisuusraportoinnin lähtökohtana ovat yhdessä sidosryhmiemme kanssa tunnistetut ja SATOn johtoryhmässä hyväksytyt olennaisimmat vastuullisuusnäkökohdat toiminnassamme. Osana olennaisten näkökohtien määrittelyä SATO on huomioinut erityisesti kiinteistö- ja rakennusalaan sekä asumiseen liittyviä taloudellisia, sosiaalisia ja ympäristövaikutuksia. Lisäksi toiminnan maantieteellisiin sijainteihin liittyvät vaikutukset on sisällytetty olennaisuustarkasteluihin.

Vuoden 2024 raportointimme perustuu vastuullisuusohjelmamme 2023–2026 linjauksiin sekä vuosittain määritettyihin vastuullisuustavoitteisiin. Vastuullisuusohjelman taustalla on vuonna 2022 toteutettu olennaisuusanalyysi. Olennaisten näkökohtien vaikutukset sidosryhmiin on kuvattu raportin kohdissa Vastuullisuus ohjaa toimintaamme, Kestävää asumista, Hyvinvoivat yhteisöt ja Vastuullisesti kannattava. Raportin sisällön vertailu GRI-standardeihin ilmenee GRI-sisältöindeksistä.

LÄPINÄKYVÄÄ JA VARMENNETTUA TIETOA

Olemme keskittyneet vastuullisuusraportoinnissa tiedon tarkkuuteen, kattavuuteen ja vertailtavuuteen. Lisäksi olemme huomioineet tiedon selkeyden ja todennettavuuden raportointiperiaatteissamme.

Seuraavat raportin tiedot on varmennettu ulkoisesti riippumattoman kolmannen osapuolen Deloitte Oy:n toimesta.

Varmennukseen sisältyvät:

- Energia (GRI 302-1, 302-4, CRE1)
- Vesi ja jätevedet (GRI 303-3, CRE2)
- Päästöt (GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-5, CRE3)
- Jätteet (GRI 306-3)
- Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet (CRE5)
- Ympäristövaatimusten noudattaminen (GRI 2-27)
- Toimittajien ympäristöarvioinnit (GRI 308-1)
- Työntekijät (GRI 2-7)
- Hallintoelinten ja henkilöstön monimuotoisuus (GRI 405-1)
- Keskimääräiset koulutustunnit työntekijää kohden (GRI 404-1)
- Työhön liittyvät tapaturmat (GRI 403-9)



TALOUS

SATON VEROJALANJÄLKI 2024

Tilikaudella maksettavat verot

Välittömät

- Tuloverot 13,3 milj. €
- Työnantajamaksut 3,5 milj. €
- Investointien varainsiirtoverot 0,9 milj. €
- Kiinteistöverot 9,3 milj. €

Välilliset

- Energia- ja vakuutusverot 1,0 milj. €
- Investointeihin sisältyvä vähentämättä jäävä ALV 6,8 milj. €
- Ostoihin sisältyvä vähentämättä jäävä ALV 18,0 milj. €



Tilikaudella tilittävät verot

- Ennakonpidätys 4,5 milj. €
- ALV myynnistä 0,6 milj. €



Kaikki verot yhteensä 57,8 milj. €

**Maksamme
57,8 milj. euroa
veroja Suomeen.**

RAHAVIRTA 2024, MILJ. €

ASIAKKAAT

Liikevaihto 304,1

RAHOITTAJAT, SIOITTAJAT

Lainojen nostot 547,2

Omaa pääomaa 199,9

MUUT MARKKINATOIMIJAT

Sijoitusasuntojen realisoinnit 1,9

Liiketoiminnan muut tuotot 0,4



TOIMITTAJAT

Ostot 102,9
Investoinnit 77,9

JULKINEN SEKTORI

Tontin vuokrat ja maankäyttömaksut 4,3

RAHOITTAJAT, SIOITTAJAT

Korko- ja rahoituskulut -76,7
Lainanlyhennykset 743,2
Osinko 0

HENKILÖSTÖ

Henkilöstön palkat, edut ja eläkekulut 21,4

YMPÄRISTÖ

ENERGIA

Energian kokonaiskulutus	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Muutos, 2023-2024	Muutos, % 2023-2024	
Yhteensä, MWh	264 874	263 465	256 624	236 480	272 351	242 107	241 896	248 563	6 667	2,7	
Ostoenergian osuus											
Sähkö, MWh	23 624	24 285	24 243	27 033	27 025	27 791	29 959	31 750	1 791	6,0	
Kaukolämpö, MWh	240 427	238 493	231 701	208 884	244 910	214 236	211 936	216 813	4 877	2,3	
Oman tuotannon osuus											
Öljy, MWh	823	687	680	563	416	80	0	0	0	0,0	
Energian ominaiskulutus	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Muutos, 2023-2024	Muutos, % 2023-2024	Muutos, % 2015-2024
Sääkorjattu lämmönkulutus, kWh/rm ³ /a	41,8	40,7	39,8	37,8	38,1	36,1	34,9	35,8	0,9	2,7	-16,6
Sähkönkulutus, kWh/m ³ /a	3,9	3,9	3,9	4,2	4,2	4,5	4,9	5,0	0,1	2,7	28,5
Yhteensä, kWh/m ³ /a	45,7	44,6	43,7	42	42,3	40,6	39,7	40,8	1,1	2,7	-12,8

PÄÄSTÖT

Kasvihuonekaasupäästöt	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Muutos, 2023-2024	Muutos, % 2023-2024	
GRI 305-1 Suorat kasvihuonekaasupäästöt, t CO ₂ -e (scope 1)	214	179	177	147	105	20	0	0	0	0,0	
GRI 305-2 Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt*, t CO₂-e (scope 2)											
Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, t CO ₂ -e (hankintaperusteinen)	39 430	36 728	34 292	30 915	43 349	30 722	30 731	31 438	707	2,3	
Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, t CO ₂ -e (sijaintiperusteinen)	43 163	40 152	37 468	34 456	45 754	33 169	33 038	33 600	562	1,9	
GRI-305-3 Muut epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt**, t CO ₂ -e (scope 3)	240	49	46	37	49	49	45	31	-14	-31,1	
Kasvihuonekaasupäästöt yhteensä, t CO ₂ -e	39 884	36 955	34 515	31 098	43 503	30 792	30 776	31 469	693	2,3	
Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Muutos, 2023-2024	Muutos, % 2023-2024	Muutos, % 2018-2024
kg CO ₂ -e/m ²	29,9	27,3	25,3	26,6	31,1	23,1*	23,1*	23,2	0,1	0,4	-15,0
kg CO ₂ -e/hlö	850,8	781,1	697,5	746,4	869,4	660,7*	715,7*	715,2	-0,5	-0,1	-8,4

* GHG Protocol -standardin mukaisesti sähkönkulutukselle on raportoitu sijaintiperusteinen päästöluku. Yhteenlasketuissa päästölukuissa käytetään hankintaperusteista lukua. Sijaintiperusteisella luvulla tarkoitetaan maakohtaisilla päästökertoimilla laskettua lukua ja hankintaperusteisella sähkötoimittajakohtaisilla päästökertoimilla laskettua lukua. Mikäli edellisen vuoden laskennassa ei ole ollut käytettävissä laskentavuodelle ilmoitettuja päästökertoimia, on nämä tiedot laskettu uudestaan tähän raporttiin ko. vuodelle ilmoitetuilla päästökerrontiedoilla. Mahdollisesta uudelleenlaskennasta johtuen saattavat edelliselle vuodelle raportoidut päästötiedot poiketa aikaisemmassa päästöraportissa ilmoitetuista tiedoista. Sähköstä ei muodostu päästöjä, koska vuonna 2024 se oli 100 % tuulivoimalla tuotettua sähköä.

** Asukkaiden tuottamien jätteiden päästöt. SATO ei raportoi vuoden 2024 vastuullisuusraportissa muita epäsuoria (scope3) päästöjä.

VESI

Veden kokonaiskulutus	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Muutos, 2023-2024	Muutos, % 2023-2024	
Yhteensä, 1 000 m ³	2 507	2 537	2 578	2 674	2 620	2 477	2 417	2 453	36	1,5	
Kaikki SATOn kiinteistöt käyttävät kunnallista vedenjakelua.											
Veden ominaiskulutus	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Muutos, 2023-2024	Muutos, % 2023-2024	Muutos, % 2018-2024
l/m ³ /a	414	411	409	414	409	401	397	398	1,0	0,3	-3,2
Vedenkulutuksen intensiteetti (CRE2)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Muutos, 2023-2024	Muutos, % 2023-2024	
m ³ /m ² ₁	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,8	1,8	1,8	0,0	0,0	
l/hlö/vrk ₂	149,8	147,4	149,4	150,5	145,9	144,3	142,0	139,4	-2,6	-1,8	

JÄTTEET

Asukkaiden jätteiden kokonaismäärä***	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Muutos, 2023-2024	Muutos, % 2023-2024	
tonnia	23 573	24 124	27 269	28 131	30 536	29 323	27 053	20 511	-6 542	-24,2	
t CO ₂ -e	240	49	46	37	49	49	45	31	-14	-31,1	
Asukkaiden jätteiden jakauma käsittelytavan mukaan						2022, t	2023, t	2024, t	2022 %-osuus	2023 %-osuus	2024 %-osuus
Kierrätysmateriaaliksi						7839*	7854*	5 955	26,7	29,0*	29,0
Energiaksi						17 721*	14 599*	11 069	60,4	54,0*	54,0
Kaatopaikalle						118	131*	99	0,4	0,5*	0,5
Kompostointi						3 590*	4 260*	3 230	12,2	15,7*	15,7
Hävityspoltto						51*	209*	159	0,2	0,8*	0,8
Puhdistettu tai puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä						2022	2023	2024			
Puhdistettu maaperä, t**						415	0	0			
Tiedossa oleva puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä, m ²						1 200	0	350			

Puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä ei johdu SATOn toiminnasta. Raportoiduissa luvuissa on vuosittaista vaihtelua johtuen SATOn omistuksessa vuosittain olevista tonteista.

*Jätteiden määrä laskettu uudelleen vuosien 2023 ja 2022 osalta, sillä Tilastokeskuksen jätetiedot ovat päivittyneet. Muutos vaikuttaa myös päästötietoihin.

** Raportointiyksikkö muutettu vastaamaan mitattua tietoa.

*** Asukkaiden tuottamien jätteiden kokonaismäärä on arvioitu SATOn asukasmäärän ja Tilastokeskuksen raportoiman keskimääräisen vuotuisen asukaskohtaisen jätemäärän perusteella. Raportoitu jätteiden kokonaismäärä ei perustu todelliseen asukkaiden tuottamaan jätemäärään.

ENERGIAN- JA VEDENKULUTUS SEKÄ JÄTEMÄÄRÄT SATON TYÖMAILLA 2024

Perustiedot	
Työmaiden määrä, kpl	5
Asuntomäärä, kpl (jotka ovat olleet uudis- tai peruskorjauksessa 2024)	405
Kerrosala, kem ²	20 883,5
Bruttoala, brm ²	47 659,5
Huoneistoala, htm ²	17 707
Tilavuus, m ³	137 143
Rakentamiskuukausia uudis- ja peruskorjaus, kpl	26,5
Vesi	
Veden kulutus, m ³	1 295,0
Veden kulutus, ltr/brm ² /kk	1,03
Energia	
Sähkönkulutus, MWh	309
Sähkön kulutus, kWh/brm ² /kk	0,24
Kaukolämmön kulutus, MWh	560
Kaukolämmön kulutus, kWh/brm ² /kk	0,44
Jätteet	
Jätteiden kokonaismäärä uudis- ja peruskorjaustyömailta, tn	382
Sekajäte, tn	165
Puujäte, tn	84
Kivijäte, tn	2
Betonijäte, tn	71
Kipsijäte, tn	6
Energiajäte, tn	28
Metalli, tn	14
Muu jäte, tn	2
Maa-aines, tn	10
Asbesti, tn	0
Muut haitta-aineet, tn	0
Kyllästetty puu, tn	0,2

PURETTUJEN RAKENNUSTEN JÄTEMÄÄRÄT

Kokonaisjättemäärä, tn		14 162
Työmaiden määrä, kpl		1
Sekajäte, tn		72
Puujäte, tn		127
Betonijäte, tn		12 894
Metalli, tn		99
Muu jäte, tn		521
Asbesti, tn		411
Kyllästetty puu, tn		39

HENKILÖSTÖ

SATON TYÖLLISTÄVÄ VAIKUTUS 2024

Välitön ja välillinen työllistävä vaikutus	Henkilötyövuotta
Uudisrakentamisen ja peruskorjausten investoinnit	585
Yllä- ja kunnossapidon palvelut	666
Muut ostopalvelut	113
Oma henkilöstö	315
Yhteensä	1 679

TASA-ARVOINEN PALKITSEMINEN

	%*
Ylempi keskijohto	96
Ylemmät toimihenkilöt	93
Työntekijät	98
Kaikki	102

* Naisten osuus miesten palkoista

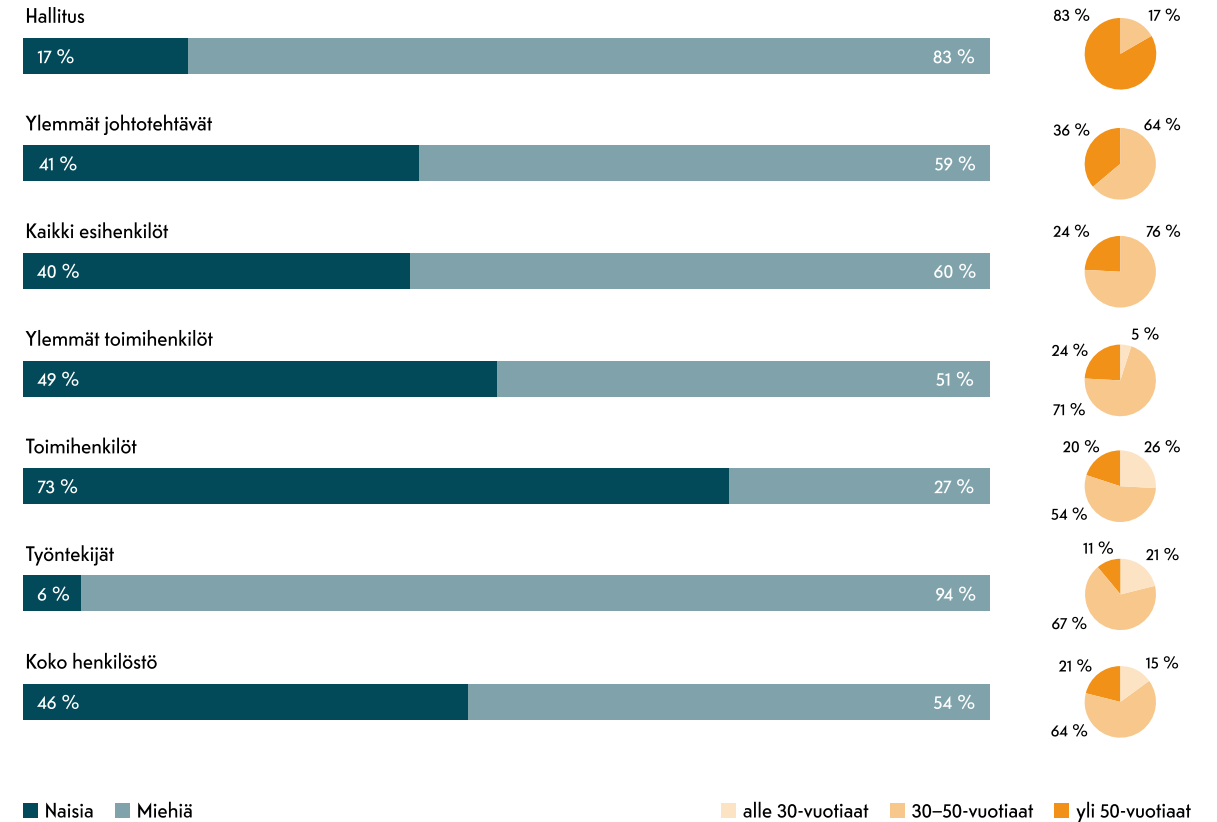
Esihenkilön kanssa laadittu henkilökohtainen kehityssuunnitelma, toteutuminen 86 %.

TYÖEHTOSOPIMUKSET

	%
Henkilöstöstä yleisen työehtosopimuksen piirissä	98

Ylempien toimihenkilöiden kohdalla käytämme YTN:n ylempien toimihenkilöiden perussopimusta. Lisäksi heidän kohdallaan sovellamme Paltan toimihenkilöiden työehtosopimusten ehtoja monin osin, kuten palkantarkistusten osalta. Ainoastaan SATOn johtoryhmä ei ole TES:n perustuvien palkankorotusten piirissä.

Henkilöstöryhmien sekä hallituksen sukupuolijakauma 31.12.2024



SATOn koko henkilöstöstä alle 30-vuotiaita vuonna 2024 oli 15 %, 30-50 vuotiaita 64 % ja yli 50-vuotiaita 21 %.

Henkilöstöryhmittäin alle 30-vuotiaita oli eniten toimihenkilöissä (26 %) ja työntekijöissä (21 %).

30-50 vuotiaita on ylemmissä johtotehtävissä työskentelevistä 64 %, esihenkilöistä 76 %, ylemmistä toimihenkilöistä 71 %, toimihenkilöistä 54 %.

Yli 50-vuotiaita työskentelee eniten ylemmissä johtotehtävissä (36 %) sekä ylemmissä toimihenkilöissä (24 %). Kaikista esihenkilöistä 24 % ja toimihenkilöistä 20 % on yli 50-vuotiaita.

Henkilöstön kokonaismäärä Suomessa vuoden 2024 lopussa (2023 määrä)

Henkilöstön kokonaismäärä Suomessa vuoden 2024 lopussa (2023 määrä)							
Henkilöstömäärä	vakituiset	määrä- aikaiset	vuokra- työntekijät	miehet	naiset	miehet, %	naiset, %
yhteensä 300 (323)	277 (295)	23 (28)	3	163 (176)	137 (147)	54 %	46 %

Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 315 (333) henkilöä.

Vuokratyöntekijät työskentelevät SATOn asiakaspalvelussa ja asuntoesittelijöinä.

Emme raportoi nollatuntisopimuksella työskentelevien henkilöitä erikseen lukumäärän pienuuden vuoksi.

Uuden palkatun henkilöstön kokonaismäärä ja osuus sekä henkilöstön vaihtuvuus jaoteltuna ikäryhmittäin, sukupuolen mukaan ja alueittain

Uudet työsuhteet	yhteensä 47	alle 30	30-50	yli 50
miehiä	28	23	4	1
naisia	19	13	6	0
joista vakituisia	7	2	5	0
Uudet määräaikaiset työsuhteet	yhteensä 40	alle 30	30-50	yli 50
miehiä	25	21	3	1
naisia	15	13	2	0
Kesätyöntekijät	yhteensä 31	alle 30	30-50	yli 50
miehiä	21	18	2	1
naisia	10	9	1	0
Päättäneet työsuhteet	yhteensä 65	alle 30	30-50	yli 50
miehiä	39	24	11	4
naisia	26	11	8	7
joista vakituisia	25	2	13	10
Työnantajan päättämät työsuhteet	14			
Kokonaisvaihtuvuus-% (ei sisällä kesätyöntekijöitä)	12,9 %			

Kesätyöntekijöistä suurin osa oli talomestareita. Lisäksi kesätyöntekijöitä oli esimerkiksi asiakaspalvelussa ja myynnissä.

Työtapaturmat, ammattitaudit, sairauspoissaolot ja kuolemantapaukset koko henkilöstö

Tapaturmien määrä	15
Tapaturmataajuus, % *	4,51
Poissaoloaste	5,0
Menetetyt päivät**	0,03
Sairauspoissaolopäivät	2 956

*Tapaturmataajuus lasketaan poissaoloon johtaneista tapaturmista, joita oli kaksi vuonna 2024.

**Menetetyt päivät lasketaan sattuneista työtapaturmista suhteessa laskennalliseen työaikaan. SATO ei raportoi ammattitauteja.

Koulutuspäivien määrä ja jakautuminen eri ryhmiin: miehet, naiset, esihenkilöt, toimihenkilöt

Koulutuspäivien määrä yhteensä	5,5
Miehet	5,3
Naiset	5,8
Esihenkilöt	6,0
Toimihenkilöt	4,5

VUOSITTAISEN KOMPENSAATION SUHDELUVUT

Korkeimman vuosiansion ja mediaaniansion suhde (kokoaikaiset),	719 %
--	-------

Korkeimmin palkatun vuosiansion muutos 2024 verrattuna vuoteen 2023 oli -10,53% ja muiden mediaaniansion muutos 2024 verrattuna 2023 oli +1,36%.

GRI-INDEKSI

Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
GRI 2: Yleinen sisältö (2021)		
Organisaation kuvaus ja raportointikäytännöt		
2-1	Organisaation yleistiedot	Hallituksen toimintakertomus , Konsernitilinpäätöksen liitetiedot , Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä
2-2	Vastuullisuusraportointiin sisältyvät yhtiöt	Hallituksen toimintakertomus , Konsernitilinpäätöksen liitetiedot
2-3	Raportointijakso, julkaisuväli ja yhteyshenkilö	Raportointiperiaattemme
2-4	Oikaisut aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Raportointiperiaattemme Ei tehtyjä oikaisuja 2023 raporttiin.
2-5	Raportoinnin varmennus	Varmennusraportti
Toimialat ja työntekijät		
2-6	Toimialat, arvoketju ja muut liiketoimintasuhteet	Hallituksen toimintakertomus , SATO lyhyesti , Vastuullisuus ohjaa toimintaamme , Eettiset toimintaohjeet
2-7	Työntekijät	Tunnusluvut , Vastuullisuuden avainkäsitteet
2-8	Tietoa muista työntekijöistä	Tunnusluvut
Hallinnointi		
2-9	Hallintorakenne ja kokoonpano	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä , Palkka- ja palkkioselvitys
2-10	Hallituksen nimittäminen ja valitseminen	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä , Hallinnointiperiaatteen
2-11	Hallituksen puheenjohtaja	Hallituksen toimintakertomus , Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä , Palkka- ja palkkioselvitys
2-12	Hallituksen rooli vaikuttavuuden johtamisessa	Vastuullisuuden johtaminen , Hallinnointi
2-13	Vaikuttavuuden johtamisen vastuunjako	Vastuullisuuden johtaminen , Hallinnointi
2-14	Hallituksen rooli vastuullisuusraportoinnissa	Vastuullisuuden johtaminen , Hallinnointi
2-15	Eturistiriitojen välttäminen	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä , Eettiset toimintaohjeet
2-16	Kriittisistä huolenaiheista viestiminen	Vastuullisesti kannattava
2-17	Hallituksen kollektiivinen tieto kestävästä kehityksestä	Vastuullisuuden johtaminen , Hallinnointi
2-18	Hallituksen suorituksen arviointi	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä Hallitus arvioi toimintaansa ja tekemiensä toimenpiteiden riittävyttä säännöllisesti.
2-19	Hallituksen ja ylimmän johdon palkitseminen	Palkka- ja palkkioselvitys , Tunnusluvut
2-20	Palkitsemisen määrittelykäytännöt	Palkka- ja palkkioselvitys , Vastuullisesti kannattava
2-21	Vuosittaisen kompensaation suhdeluku	Tunnusluvut
Strategia, politiikat ja toimintatavat		
2-22	Lausunto kestävästä kehityksestä strategiasta	Toimitusjohtajan katsaus
2-23	Politiikat, joihin yhtiö on sitoutunut	Vastuullisesti kannattava , Vastuullisuusohjelma 2023-2026 , Ilmastonmuutoksen riskit ja mahdollisuudet TCFD-viitekehyksen mukaisesti , Hallinnointi
2-24	Politiikkojen ja ohjeistusten jalkauttaminen	Hallinnointi , Vastuullisuuden johtaminen
2-25	Negatiivisten vaikutusten korjaaminen	Hallituksen toimintakertomus , Kestävää asumista
2-26	Tietoa yritysten toiminnan vaikutuksiin liittyvien huolenaiheiden ilmoittamisesta ja avun saamisesta	Vastuullisesti kannattava

Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
2-27	Lakien ja sääntöjen noudattaminen	Ei lakien rikkomisesta johtuvia tuomioita tai sakkoja 2024.
2-28	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	Vastuullisuus ohjaa toimintaamme
Sidosryhmävuorovaikutus		
2-29	Sidosryhmätoiminnan periaatteet	Vastuullisuusohjelma 2023-2026 , Vastuullisuus ohjaa toimintaamme , SATO:n sidosryhmät
2-30	Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö	Tunnusluvut, Hyvinvoivat yhteisöt
GRI 3: Olennaiset aiheet (2021)		
3-1	Olennaisten aiheiden määrittely	Vastuullisuusohjelma 2023-2026, Raportointiperiaatteemme
3-2	Olennaiset aiheet	Vastuullisuusohjelma 2023-2026
3-3	Olennaisten aiheiden johtaminen	Vastuullisuusohjelma 2023-2026, Vastuullisuuden johtaminen
Taloudelliset standardit		
GRI 201: Taloudelliset tulokset (2016)		
201-1	Suoran taloudellisen arvon tuottaminen ja jakaminen	Hallituksen toimintakertomus
201-2	Ilmastonmuutoksen taloudelliset seuraamukset ja muut riskit ja mahdollisuudet organisaation toiminnalle	Ilmastonmuutoksen riskit ja mahdollisuudet TCFD-viitekehyksen mukaisesti
201-4	Julkiselta sektorilta saatu taloudellinen avustus	Hallituksen toimintakertomus SATO ei ole saanut vuonna 2024 valtion avustuksia korjauksiin tai uudistuotannon käynnistämiseen.
GRI 203: Väilliset taloudelliset vaikutukset (2016)		
203-1	Investoinnit infrastruktuuriin ja tarjotut yleishyödylliset palvelut	Hallituksen toimintakertomus, Kestävää asumista
203-2	Keskeiset epäsuorat taloudelliset vaikutukset ja niiden laajuus	Vastuullisuus ohjaa toimintaamme, Tunnusluvut
GRI 204: Ostokäytännöt (2016)		
204-1	Ostot paikallisilta toimittajilta	Vastuullisesti kannattava Vuonna 2024 SATO:n hankinnoista noin 98 % tehtiin paikallisilta toimittajilta. Ulkomaisten toimittajien osuus hankinnoista oli noin 2 %.
GRI 205: Korruptionvastaisuus (2016)		
205-3	Vahvistetut korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	Vastuullisesti kannattava Vuonna 2024 ei ollut korruptiotapauksia.
Ympäristöstandardit		
GRI 302: Energia (2016)		
302-1	Organisaation oma energiankulutus	Kestävää asumista, Tunnusluvut SATO ei raportoi energiankulutusta kaukolämmön osalta jaettuna uusiutuvaan ja uusiutumattomaan. Kiinteistö sähkö vuonna 2024 oli 100 % tuulivoimalla tuotettua. SATO ei raportoi jäähdytyksen ja höyryn kulutuksesta. SATO ei myy energiaa.
302-3	Energiaintensiteetti	Tunnusluvut
302-4	Energiankulutuksen vähentäminen	Kestävää asumista, Tunnusluvut
CRE1-toimialakohtainen lisäys	Energiankulutuksen intensiteetti	Kestävää asumista, Tunnusluvut Raportointiyksikkö muutettu vastaamaan mitattua tietoa.
CRE8-toimialakohtainen lisäys	Vastuullisuuteen liittyvät kiinteistöjen luokitukset	Kestävää asumista SATO:n kiinteistöjä ei ole sertifioitu. SATOlla on yhteensä 14 ulkopuolisen vastuullisuuspaneelin hyväksymää kotitaloa Ostavastuullisesti.fi -sivustolla.

Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
GRI 303: Vesi ja jätevedet (2018)		
303-1	Vesi jaettuna resurssina	Tunnusluvut Kaikki SATOn kiinteistöt käyttävät kunnallista vedenjakelua. Vuokralaiset kuluttavat suuren osan vedestä, joka on asumiseen liittyvää vedenkulutusta. Jätevesi menee kunnalliseen jätevesiverkkoon, jossa se puhdistetaan.
303-2	Jätevesien vaikutusten hallinta	Kunnallinen vesilaitos tarkastaa veden laadun. Yksittäisiä veden laaduntarkastuksia tehdään tarvittaessa kiinteistöissä. SATO ei operoi vesistressialueella.
303-3	Vedenotto	Tietoja ei saatavilla. SATO ei operoi vesistressialueella.
303-4	Päästöt veteen	Kunnallinen vesilaitos tarkastaa veden laadun.
303-5	Vedenkulutus	Tunnusluvut
CRE2-toimialakohtainen lisäys	Vedenkulutuksen intensiteetti	Tunnusluvut
GRI 305: Päästöt (2016)		
305-1	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 1)	Tunnusluvut SATO raportoi GHG-laskennassa CO ₂ -päästöt. Eloperäisiä CO ₂ -päästöjä ei ole raportoitu. Laskennassa ei ole käytetty GWP-kertoimia. GHG-protokollan mukainen konsolidointimenetelmä perustuu omistussuuteen.
305-2	Epäsuoran energian kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 2)	Tunnusluvut SATO raportoi GHG-laskennassa CO ₂ -päästöt. Eloperäisiä CO ₂ -päästöjä ei ole raportoitu. Laskennassa ei ole käytetty GWP-kertoimia. GHG-protokollan mukainen konsolidointimenetelmä perustuu omistussuuteen.
305-3	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 3)	Tunnusluvut SATO raportoi GHG-laskennassa CO ₂ -päästöt. Eloperäisiä CO ₂ -päästöjä ei ole raportoitu. Laskennassa ei ole käytetty GWP-kertoimia.
305-4	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	Kestävää asumista, Tunnusluvut SATO raportoi GHG-laskennassa CO ₂ -päästöt. Eloperäisiä CO ₂ -päästöjä ei ole raportoitu. Laskennassa ei ole käytetty GWP-kertoimia.
305-5	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	Kestävää asumista, Tunnusluvut SATO raportoi GHG-laskennassa CO ₂ -päästöt. Eloperäisiä CO ₂ -päästöjä ei ole raportoitu. Laskennassa ei ole käytetty GWP-kertoimia.
CRE3 toimialakohtainen lisäys	Rakennusten kasvihuonekaasupäästöintensiteetti	Kestävää asumista, Tunnusluvut

Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
GRI 306: Jätevedet ja jätteet (2020)		
306-1	Jätteen syntyminen ja jätteen merkittävät vaikutukset	Kestävää asumista, Tunnusluvut
306-2	Jätteen merkittävien vaikutusten hallinta	Kestävää asumista, Tunnusluvut SATO:n raportoitavat jätteet ovat SATO:n asukkaiden tuottamaa kotitalousjätettä. SATO maksaa jätteiden tyhjennyksestä paikalliselle jätehuollolle, joka huolehtii jäteastioiden tyhjentämisestä ja käsittelystä. Jätelain mukaan asuinrakennuksilla tulee olla sopimus paikallisen jätehuollon kanssa SATO:n toiminta-alueella. SATO:n tehtävä on huolehtia, että asukkaille on määrätty paikka, johon he voivat tuoda jätteet ja lajitella ne. Raportoinnissa hyödynnetään Tilastokeskuksen tietoja.
306-3	Syntynyt jäte	Kestävää asumista, Tunnusluvut Jättemäärä sisältää asukkaiden tuottamat ei-vaaralliset jätteet, SATO:n oman toiminnan jätteet ovat marginaalinen erä. SATOlla oli yksi purkutyömaa vuonna 2024.
306-4	Hyötykäyttöön menevä jäte	Tähän kuuluvat asukkaiden ei-vaaralliset jätteet, jotka asukkaat lajittelevat jätekeräysastioihin, ja paikallinen jätehuolto tyhjentää ja käsittelee. SATOlla on hyötykäyttöön menevästä jätteestä tällä hetkellä vain suuntaa antavaa laskentatietoa. Kehitämme jäteraportointia uuden vastuullisuusohjelman kaudella 2023–2026.
306-5	Jäte, jota ei hyödynnetä	Tähän kuuluvat asukkaiden ei-vaaralliset jätteet, jotka asukkaat lajittelevat jätekeräysastioihin, ja paikallinen jätehuolto tyhjentää ja käsittelee. SATOlla on hyötykäyttöön menevästä jätteestä tällä hetkellä vain suuntaa antavaa laskentatietoa. Kehitämme jäteraportointia uuden vastuullisuusohjelman kaudella 2023–2026.
SATO	Asukkaiden jätteiden lajittelun tehostaminen	Kestävää asumista, Hyvinvoivat yhteisöt
SATO	Ympäristöviestintä ja avoin tieto	Kestävää asumista, Hyvinvoivat yhteisöt
GRI 308: Toimittajien ympäristöarviointi (2016)		
308-1	Uudet toimittajat, jotka arvioitiin ympäristökriteereillä	Vastuullisesti kannattava Edellytämme uusilta toimittajiltamme auditointiprosessimme mukaisesti, että ympäristövastuun toimintatavat ovat kunnossa. Vuoden 2024 aikana teimme yhden auditoinnin nykyisille toimittajille ja seitsemän toimittajaa suoritti itseauditoinnin SATO:n ohjeistuksen mukaisesti. Vuoden aikana ei tehty auditointeja uusille toimittajille.
Toimialakohtainen näkökohta: Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet		
CRE5 toimialakohtainen lisäys	Puhdistettu tai puhdistuksen tarpeessa oleva maaperä	Tunnusluvut
SATO:n oma olennainen näkökohta: Investointien sijainti		
SATO	Julkiset liikenneyhteydet	Kestävää asumista
SATO:n oma olennainen näkökohta: Kiinteistöjen ylläpito		
SATO	Ylläpito- ja korjaustoiminta	Hallituksen toimintakertomus, Kestävää asumista

Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
Sosiaaliset standardit		
GRI 401: Työsuhteet (2016)		
401-1	Henkilöstön vaihtuvuus	Tunnusluvut
GRI 402: Henkilöstön ja johdon väliset suhteet (2016)		
402-1	Uudelleenjärjestelytilanteissa noudatettava vähimmäisilmoitus aika	Suomessa uudelleenjärjestelytilanteissa noudatetaan yhteistoimintalakia. SATO noudattaa kaikissa toimintamaissaan työlainsäädännössä määriteltyjä irtisanomisaikoja, 1–6 kk.
GRI 403: Työterveys- ja turvallisuus (2018)		
403-1	Työterveyden ja -turvallisuuden johtamisjärjestelmät	Hyvinvoivat yhteisöt
403-2	Vaarojen tunnistaminen, riskien arviointi, tapauksien tutkinta	Hyvinvoivat yhteisöt
403-3	Työterveyspalvelut	Hyvinvoivat yhteisöt
403-4	Työntekijöiden osallistuminen ja konsultointi työterveys- ja turvallisuusasioihin sekä näistä viestiminen työntekijöille	Hyvinvoivat yhteisöt
403-5	Työntekijöiden koulutus työterveyteen ja -turvallisuuteen	Hyvinvoivat yhteisöt
403-6	Työntekijöiden terveyden edistäminen	Hyvinvoivat yhteisöt
403-7	Liiketoimintasuhteisiin suoraan liittyvien työterveys- ja turvallisuusvaikutusten estäminen ja lieventäminen	Hyvinvoivat yhteisöt
403-9	Työhön liittyvät tapaturmat	Hyvinvoivat yhteisöt , Vastuullisuuden avainkäsitteet SATOssa ei ollut kuolemaan johtaneita tapaturmia. Emme raportoi tapaturmia tyypeittäin. Vuoden lopussa työsuhteessa olleiden työntekijöiden tehty tuntimäärä vuonna 2024 oli 443 262,20 tuntia.
403-10	Työstä aiheutuneet vahingot terveydelle	Hyvinvoivat yhteisöt , Tunnusluvut
CRE6 toimialakohtainen lisäys	Prosenttiosuus organisaatiosta, joka toimii kansainvälisesti tunnustetun terveyden ja turvallisuuden hallintajärjestelmän mukaisesti	Luku on olennainen toimitusketjun osalta, mutta ei tiedossa.

Tunnus	Raportointisisältö	Sijainti ja lisätiedot
GRI 404: Koulutus ja henkilöstön kehittäminen (2016)		
404-1	Keskimääräiset koulutustunnit työntekijää kohden	Hyvinvoivat yhteisöt
404-2	Osaamisen kehittämiseen ja elinikäiseen oppimiseen liittyvät ohjelmat	Hyvinvoivat yhteisöt
404-3	Kehityskeskustelut ja suoritusten arvioinnit	Hyvinvoivat yhteisöt
GRI 405: Monimuotoisuus ja yhtäläiset mahdollisuudet (2016)		
405-1	Hallintoelinten ja henkilöstön monimuotoisuus	Tunnusluvut
405-2	Naisten ja miesten peruspalkkojen suhde	Tunnusluvut
GRI 415: Poliittinen vaikuttaminen (2016)		
415-1	Poliittinen tuki	Eettisten toimintaohjeidemme mukaisesti emme tue taloudellisesti poliittisia puolueita tai ryhmiä emmekä poliitikkoja.
GRI 416: Asiakkaiden terveys ja turvallisuus (2016)		
416-1	Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutusten arviointi	Hyvinvoivat yhteisöt, Kestävää asumista SATO:n suunnitteluohjeiden mukaisesti rakennustyöt tulee suorittaa hyvän rakennustavan mukaisesti. Rakennustöissä noudatetaan voimassa olevia lakeja, asetuksia ja viranomaismääräyksiä sekä rakennustöiden yleisiä laatuvaatimuksia. Sisäpuolisissa pintarakenteissa käytetään Rakennustietosäätiön ylläpitämän luettelon mukaisia M1 luokan rakennusmateriaaleja.
416-2	Tuotteiden terveys- ja turvallisuusvaatimusten rikkomukset	Hyvinvoivat yhteisöt Ei tuotteiden/palveluiden turvallisuus- tai terveysnäkökulmista tulleita sakkoja tai tuomioita vuonna 2024.
GRI 418: Asiakkaiden yksityisyyden suoja (2016)		
418-1	Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen hävittämiseen liittyvät valitukset	Havaitsimme ja tutkimme kertomusvuonna 7 asiakastietoa koskevaa tietoturvaloukkausta, joista osasta ilmoitimme rekisteröidyille ja/tai tietosuojavaltuutetulle. Ryhdyimme tietosuojaloukkausten johdosta myös sisäisiin toimenpiteisiin.

TCFD-INDEKSI

Reportoinnin pääteema ja suositus julkaistavista tiedoista	Sijainti ja lisätiedot
Hallinto	
a. Kuvaus siitä, miten hallitus valvoo ilmatoriskejä ja -mahdollisuuksia.	TCFD-raportti, Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä
b. Kuvaus johdon roolista riskien ja mahdollisuuksien arvioinnissa ja hallinnassa.	Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, Vastuullisuuden johtaminen
Strategia	
a. Kuvaus organisaation tunnistamista lyhyen, keskipitkän ja pitkän aikavälin ilmatoriskeistä ja -mahdollisuuksista.	TCFD-raportti
b. Kuvaus ilmatoriskien ja -mahdollisuuksien vaikutuksesta organisaation liiketoimintoihin, strategiaan ja talouden suunnitteluun.	TCFD-raportti, Strategia
c. Kuvaus organisaation strategian resilienssistä ottaen huomioon eri ilmastoskenaariot, mukaan lukien skenaario, jossa lämpeneminen rajoitetaan korkeintaan 2 °C:een.	Vastuullisuusohjelma, TCFD-raportti, Riskienhallinta
Riskien hallinta	
a. Kuvaus organisaation prosesseista ilmatoriskien tunnistamiseksi ja arvioimiseksi.	Riskienhallinta, TCFD-raportti
b. Kuvaus organisaation prosesseista ilmatoriskien hallitsemiseksi.	Riskienhallinta, TCFD-raportti
c. Kuvaus siitä, miten prosessit ilmatoriskien tunnistamiseksi, arvioimiseksi ja hallitsemiseksi on sisällytetty organisaation riskienhallintaan.	Riskienhallinta, TCFD-raportti
Mittarit ja tavoitteet	
a. Tiedot organisaation käyttämistä mittareista ilmatoriskien ja -mahdollisuuksien arvioimiseksi strategiansa ja riskienhallintaprosessinsa mukaisesti.	Vastuullisuusohjelma, TCFD-raportti
b. Tiedot scope 1-, scope 2- ja tarvittaessa scope 3 -tason kasvihuonekaasupäästöistä ja niihin liittyvistä riskeistä.	Tunnusluvut
c. Kuvaus organisaation ilmatoriskien ja -mahdollisuuksien hallitsemiseksi käyttämistä tavoitteista ja tavoitteiden toteutuminen.	Vastuullisuusohjelma, TCFD-raportti

TILINTARKASTAJAN VARMENNUSRAPORTTI

RIIPPUMATTOMAN VARMENTAJAN VARMENNUSRAPORTTI SATO OYJ:N JOHDOLLE

Laajuus

Olemme suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena ovat tietyt vastuullisuustiedot (jäljempänä vastuullisuusraportti) raportointiajanjaksolta 1.1.–31.12.2024 SATO Oyj:n (y-tunnus 0201470–5) Vastuullisuusraportissa. Varmennuksen kohteena olevat tiedot käyvät ilmi Vastuullisuusraportin sivun 23 raportointiperiaatteista, ja ne ovat: Energia (GRI 302-1, 302-4, CRE1), Vesi ja jätevedet (GRI 303-3, CRE2), Päästöt (GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-5, CRE3), Jätteet (GRI 306-3), Maaperän köyhtyminen, saastuminen ja korjaavat toimenpiteet (CRE5), Ympäristövaatimusten noudattaminen (GRI 2-27) sekä Toimittajien ympäristöarvioinnit (GRI 308-1).

Johdon velvollisuudet

SATO Oyj:n johto vastaa vastuullisuusraportin laatimisesta ja esittämisestä raportointikriteeristön eli yhtiön raportointiohjeiden ja GRI Sustainability Reporting Standards -raportointiohjeiston mukaisesti. Tämä sisältää velvollisuuden laatia ja ylläpitää sisäistä valvontaa, ylläpitää tarvittavia asiakirjoja sekä tehdä vastuullisuustietoihin liittyviä arvioita, jotka he katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia vastuullisuusraportin tiedot, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Riippumattoman varmentajan velvollisuudet

Meidän velvollisuutemme on suorittaa rajoitetun varmuuden antava toimeksianto ja esittää toimeksiannon perusteella riippumaton johtopäätös. Toimeksianto on suoritettu kansainvälisen varmennustoimeksiannotandardin ISAE 3000 (uudistettu) ”Muut varmennustoimeksiannot kuin mennyttä aikaa koskevaan taloudelliseen informaatioon kohdistuva tilintarkastus tai yleisluontoinen tarkastus” mukaisesti ja sen ehdot on sovittu SATO Oyj:n kanssa. ISAE 3000 -standardi edellyttää varmennustoimeksiannon suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan rajoitettu varmuus siitä, onko vastuullisuustiedoissa olennaista virheellisyyttä. Valittujen varmennustoimenpiteiden luonne, ajoitus ja laajuus perustuvat ammatilliseen harkintaan sisältäen arvioinnin väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvasta olennaisesta virheellisydestä. Uskomme, että hankkimamme evidenssi on riittävää ja asianmukaista rajoitetun varmuuden johtopäätöksellemme.

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

Olemme noudattaneet kansainvälistä laadunhallintastandardia ISQM 1, jonka mukaan tilintarkastusyhteisön on suunniteltava, otettava käyttöön ja pidettävä toiminnassa laadunhallintajärjestelmä, mukaan lukien eettisten vaatimusten, ammatillisten standardien sekä sovellettavien säädöksiin ja määräyksiin perustuvien vaatimusten noudattamista koskevat toimintaperiaatteet tai menettelytavat.

Kuvaus suoritetuista toimenpiteistä

Rajoitetun varmuuden toimeksiannossa evidenssin hankkimismenetelmät ovat rajoitetumpia kuin kohtuullisen varmuuden toimeksiannossa, minkä vuoksi saadaan rajoitetumpi varmuus kuin kohtuullisen varmuuden toimeksiannossa. Olemme suunnitelleet ja suorittaneet toimeksiannon siten, että saamme riittävästi asianmukaista evidenssiä rajoitetulle varmuudelle ja johon perustaa johtopäätöksemme, eivätkä siten kaikkea evidenssiä, joita vaaditaan kohtuullisen varmuuden saamiseksi. Vaikka huomioimme sisäisten valvonnan tehokkuutta määrittäessämme toimenpiteidemme luonnetta ja laajuutta, varmennustoimeksiantomme ei ole suunniteltu varmentamaan sisäistä valvontaa. Toimenpiteemme eivät sisältäneet kontrollitestausta tai toimenpiteiden suorittamista liittyen datan yhdistelyyn ja laskemiseen IT-järjestelmien sisällä. Rajoitetun varmuuden toimeksianto koostuu kyselyistä henkilöille, jotka ovat vastuussa Vastuullisuusraportin sekä siihen liittyvän tiedon laatimisesta sekä analyttisten ja muiden toimenpiteiden suorittamisesta.

Toimenpiteet sisälsivät

Olemme toteuttaneet muun muassa seuraavat toimenpiteet:

- Haastatelleet Sato Oyj:n johdon edustajia
- Haastatelleet vastuullisuusraportin sisältämien tietojen keräämisestä ja raportoinnista vastaavia henkilöitä yhtiössä.
- Käyneet läpi prosesseja ja järjestelmiä, joita käytetään raportoitavien tietojen keräämisessä.
- Testanneet otoperusteisesti alkuperäistä dokumentaatiota selvittääksemme, missä laajuudessa nämä dokumentit ja tiedot tukevat vastuullisuusraportissa esitettyä informaatiota, ja arvioineet ovatko esitetyt tiedot linjassa sen kanssa, mikä on kokonaisvaltainen ymmärryksemme SATO Oyj:n yritysvaluun tavoitteista sekä johtamisesta.

- Suorittaneet analyttisiä tarkastustoimenpiteitä, uudelleenlaskentaa ja aineistotarkastusta sekä testanneet tietojen yhdistelyä arvioidaksemme vastuullisuusraportin oikeellisuutta.
- Arvioineet vastuullisuusraportin esittämistapaa ja yhdenmukaisuutta Global Reporting Initiatiiven laatiman yhteiskuntavastuun Standards-raportointiohjeiston raportoinnin sisällönmäärittelyä ja raportoinnin laatua koskevien periaatteiden kanssa.

Johtopäätös

Suorittamiemme toimenpiteiden ja hankkimamme evidenssin perusteella tietoomme ei ole tullut seikkoja, jotka antaisivat aiheen olettaa, ettei Vastuullisuusraportti 2024 raportointiajanjaksolla 1.1.–31.12.2024 olisi kaikilta olennaisilta osiltaan laadittu raportointiperiaatteiden mukaisesti.

Helsingissä, 13. maaliskuuta 2025

Deloitte Oy

Tilintarkastusyhteisö

Aleksi Martamo
KHT

Anu Servo
KHT

VASTUULLISUUDEN AVAINKÄSITTEET

YMPÄRISTÖ

Käsite tai tunnusluku	Määritelmä
Energiankulutuksen vähentämisen toimenpiteet ja vaikutukset	Energiatehokkuushankkeet sisältävät kaikki sähkön, lämmön ja veden säästöön tehdyt toimenpiteet. Energiankulutuksen väheneminen energiatehokkuustoimenpiteillä on arvioitu laskennallisesti lämmitysenergian vähenemisestä edelliseen vuoteen verrattuna.
Kulutus seurannassa mukana olevat kohteet	SATOn Suomessa yli 50 %:sti omistamat kohteet, SATOn omassa käytössä olevien tilojen kulutus ei ole mukana kulutuksessa
Lämmön kokonaiskulutus, MWh	Vuoden absoluuttinen lämmönkulutus kaikissa koko vuoden omistetuissa kulutuseurannassa olevissa kohteissa lavennettuna kesken vuotta ostettujen ja myytyjen kohteiden sekä kulutuseurannan ulkopuolella olevien kohteiden arvioidulla kulutuksella (keskimääräinen ominaiskulutus kerrottuna vuoden aikana keskimäärin omistettujen asuntojen pinta-alalla).
Sähkön kokonaiskulutus, MWh	Vuoden absoluuttinen sähkönkulutus kaikissa koko vuoden omistetuissa kulutuseurannassa olevissa kohteissa lavennettuna kesken vuotta ostettujen ja myytyjen kohteiden sekä kulutuseurannan ulkopuolella olevien kohteiden arvioidulla kulutuksella (keskimääräinen ominaiskulutus kerrottuna vuoden aikana keskimäärin omistettujen asuntojen pinta-alalla).
Sähkön ominaiskulutus, kWh/m ³ /vuosi	Sähkönkulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden
Energian kokonaiskulutus, MWh	Vuoden lämmön ja sähkön kokonaiskulutus
Veden kokonaiskulutus, 1 000 m ³	Vuoden absoluuttinen vedenkulutus kaikissa koko vuoden omistetuissa kulutuseurannassa olevissa kohteissa lavennettuna kesken vuotta ostettujen ja myytyjen kohteiden sekä kulutuseurannan ulkopuolella olevien kohteiden arvioidulla kulutuksella (keskimääräinen ominaiskulutus kerrottuna vuoden aikana keskimäärin omistettujen asuntojen pinta-alalla).
Veden ominaiskulutus, dm ³ /m ³ /a	Vedenkulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden
Vedenkulutuksen intensiteetti	₁ Veden kokonaiskulutus (m ³) jaettuna kokonaisneliöllä (m ²) ₂ Veden kokonaiskulutus jaettuna asukasmäärällä jaettuna päivillä
Lämmön normitettu ominaiskulutus, kWh/m ³ /vuosi	Lämmönkulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden. Luku on säädöskorjattu, jotta vuosista saadaan vertailukelpoisia.
Energian ominaiskulutus, kWh/m ³ /vuosi	Vuoden sähkön ominaiskulutus ja lämmön normitettu ominaiskulutus
Kasvihuonepäästöt, tCO ₂ -e	Lämmön, sähkön, veden ja asukkaiden tuottamien jätteiden päästöt. Kulutuseurannassa olevien kohteiden päästöt on lavennettu koskemaan vuoden aikana keskimäärin omistettua kantaa vastaavalla tavalla kuin lämmön-, sähkön- ja veden kokonaiskulutuksessa. Kaukolämmön päästökerroin on laskettu Tilastokeskuksen vuoden 2019-2021 Suomen keskimääräisen kaukolämmöntuotannon CO ₂ -päästöjen keskiarvoista. Sekajätteessä ja biojätteessä käytetään WWFn ilmastolaskurin kertoimia, jotka perustuvat HSYn vuoden 2018 kertomiin. Sähköstä ei muodostu päästöjä, koska se on 100 %:sti tuulivoimalla tuotettua sähköä.
Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti, kg CO ₂ -e/m ²	Kasvihuonepäästöt neliötä kohden. Kulutuseurannassa olevien kohteiden päästöt on lavennettu koskemaan vuoden aikana keskimäärin omistettua kantaa.
Jätteiden kokonaismäärä, tonnia	Asukkaiden tuottamien jätteiden kokonaismäärä on arvioitu SATOn asukasmäärän ja Tilastokeskuksen raportoiman keskimääräisen vuotuisen asukaskohtaisen jätemäärän perusteella. Raportoitu jätteiden kokonaismäärä ei perustu todelliseen asukkaiden tuottamaan jätemäärään.

HENKILÖSTÖ

Käsite tai tunnusluku	Määritelmä
Henkilöstön kokonaisvaihtuvuus, %	Vuoden aikana lopettaneiden henkilöiden summa edellisen vuoden lopun henkilömäärään suhteutettuna, ei sisällä kesätyöntekijöitä
Poissaoloaste, %	Sairauspoissaolotuntien prosentuaalinen määrä suhteessa laskennalliseen työaikaan
Tapaturmataajuus, %	Tapaturmataajuus on sattuneiden tapaturmien suhde miljoonaa tehtyä työtuntia kohden
Menetettyt päivät, %	Työtapaturmien ja ammattitautien prosentuaalinen määrä suhteessa laskennalliseen työaikaan
Uusien työsuhteiden määrä, kpl	Vakinaiset ja määräaikaiset työsuhteet, jotka ovat alkaneet raportointivuonna, ei sisällä kesätyöntekijöitä
Päättynneiden työsuhteiden määrä, kpl	Vakinaiset ja määräaikaiset työsuhteet, jotka ovat päättäneet raportointivuonna, ei sisällä kesätyöntekijöitä
Koulutuspäivät, päiviä	Yksi koulutuspäivä muodostuu kuuden tunnin koulutuksesta
Henkilötyövuosi	SATOn välittömän ja välillisen työllistävän vaikutuksen arvioinnissa on sovellettu VATT:n Senaatti-kiinteistöille tekemää laskelmaa yllä- ja kunnossapitopalvelujen sekä muiden ostopalveluiden työllisyysjäljelmästä ja Rakennusteollisuus ry:n ja VTT:n arviota rakennusinvestointien työllisyysvaikutuksista. Em. lähteistä saadut työllisyyskertoimet on yhdistetty SATOn vuoden 2020 kustannusrakenteeseen.
Tarmo	Tarmo on SATOn johdon ja henkilöstön yhteinen keskustelufoorumi, jossa on 11 henkilöstön edustajaa ja 2 työnantajan edustajaa.
Liivi	SATOn liikunta- ja virkistystoimikunta Liivi, jossa on 10 henkilöstön edustajaa.
Työsuojelutoimikunta	Työsuojelutoimikunta ja työsuojeluvaltuutetut toimivat työhyvinvoinnin ja ristiriitatilanteiden tukena. Työsuojelutoimikunnan jäsenet edustavat Suomessa olevaa SATOn henkilöstöä. Työsuojelutoimikuntaan kuuluvat työsuojeluvaltuutettu, kaksi varavaltuutettua, työsuojelupäällikkö ja henkilöstöjohtaja. SATOn työntekijät ovat äänestäneet työsuojeluvaltuutetun sekä varavaltuutetun. Työsuojelutoimikunta kokoontuu neljä kertaa vuodessa ja tekee vuosittaisen toimintasuunnitelman.

ASIAKKUUS

Käsite tai tunnusluku	Määritelmä
NPS (Net Promoter Score)	Asiakkaiden nettosuosittelemälukkuus

sato

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



Facebook



Instagram



TikTok



LinkedIn