

Vastuullisuusraportointi ympäristönäkökulmasta

VAETS-yhdyshenkilöpäivä 11.3.2015
Kimmo Ruukoniemi SATO Oyj



FAKTOJA SATOSTA:

SATO-kotien lkm:

24 200

Investoinnit/vuosi:

150-200 milj.€

Sijoitusomaisuuden
käypä arvo:

2,5 mrd

Henkilöstön
lkm:

170 henkeä

Toiminta-alueet: *Pääkaupunkiseutu, Tampere, Turku, Jyväskylä, Oulu ja Pietari*

Suurimmat omistajat: *Työeläke- ja vakuutusyhtiöt*

PALVELU- KONSEPTIT:

SATO VuokraKoti • tähtiluokitellut vuokratodit

SATO HotelliKoti • kodinomaiset tilapäisasunnot

SATO OmistusKoti • yksilölliset muuttovalmiit omistusasunnot

Vastuullisuus SATOssa

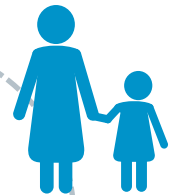
Ympäristövastuu



- Energiatehokkuus
- Elinkaari-investoinnit
- Jättemäärien pienentäminen
- Investointien ympäristökriteerit
- Oman toiminnan ympäristövaikutukset

Hyvä
hallintotapa
&
läpinäkyvä
raportointi

Sosiaalinen vastuu



- Vuokra-asuntokannan lisääminen
- Luotettava vuokranantaja
- Asukasviihtyvyys
- Asumisen konseptien, palveluiden ja asuinympäristöjen kehittäminen
- Innostava yrityskulttuuri
- Arvojen mukainen toiminta
- Hyvä kumppanitoiminta
- Avoin vuorovaikutus sidosryhmien kanssa
- SATO:n toiminnan työllistävyys

- Toiminnan kannattavuus
- Arvonkehitys
- Pitkä sijoitushorisontti
- Riskienhallinta
- Harmaan talouden torjunta
- Investointien vastuullisuuskriteerit

Taloudellinen vastuu



Esimerkkejä toimenpiteistä ja käytännöistä

Ympäristövastuu	Sosiaalinen vastuu	Taloudellinen vastuu
<ul style="list-style-type: none">Asuntokanta energiankulutuksen jatkuvassa seurannassaVAETS-energiansäästösitoumus 2009Helsingin kaupungin ilmastokumppanuus 2013Asuntokannan energiatehokkuuden luokittelu 2014Vihreän sähkön ostamiseen siirtyminen 2014Jätteiden kierrätyskonttitoiminta aloitettiin 2013Investointien ympäristö-dd:t* aloitettiin 2013Kumppani- ja huoltosopimuksissa energiankulutus palkitsemisen osa-alueeksi 2014Ensimmäinen maalämpöä käyttävä investointikohde valmistui 2014, toisen suunnittelu aloitettiin 2014Ensimmäiset jätteiden putkikeräysjärjestelmää käyttävät investointikohteet valmistuivat 2013, neljä uutta kohdetta rakenteillaUudistuotannon piha-alueiden suunnittelussa hyötykasvien käyttäminen periaatteeksi 2014	<ul style="list-style-type: none">Asiakaskokemus jatkuvassa seurannassa koko asumisen elinkaaren ajanKumppani- ja huoltosopimuksissa asiakastyytyväisyyden mittarit palkitsemisen osa-alueeksi 2014SATOn arvojen päivitys 2014SATOn yrityskulttuurin kehittäminen 2014Koko henkilöstön vuorovaikutuskoulutus 2014HenkilöstöaamukahvitHenkilöstön osallistaminen innovaatiotoimintaanMentorointitoiminnan aloitus 2012Safari-hanke työnimellä "SATO-JunioriKoti" yhdessä nuorten kanssa 2014Nuorten työllistäminen kesätyöntekijöinä	<ul style="list-style-type: none">Kattava taloudellinen informaatioRahoituspohjan monipuolistaminen joukkovelkakirjoilla 2012Verojalanjäljen raportointi 2013Investointien vastuullisuus-dd:t* aloitettiin 2013Sijoitusasuntojen arvonmuutos tuloslaskelmaan 2014Harmaan talouden torjuntaohjeen päivitys

Ympäristövastuu SATOn asuntosijoittamisen elinkaaren aikana

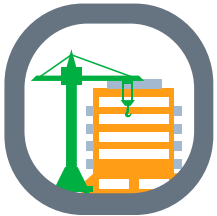
Kaavakehitys / maanhankinta



Uudet maanhankinnat hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle

Ympäristö- ja luontoarvot otetaan huomioon ja ympäristöriskit arvioidaan

Täydennysrakentamisella hyödynnetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta



VAETS-yhdyshenkilöpäivä 11.3.2015
Kimmo Ruokoniemi SATO Oyj

Asuntokannan hallinnointi

Koko asuntokanta energian- ja vedenkulutuksen seurannassa



SATOn asuntojen energian vuotuinen kokonaiskulutus vastaa noin 13 000 omakotitalon vuotuista energiankulutusta

SATOn asuntojen vuotuinen hiilijalanjälki vastaa 18 500 henkilöauton vuotuisia päästöjä

SATOn asuntojen vuotuinen veden kokonaiskulutus vastaa noin 900:n olympiatason 50 metrin uima-altaan vesimäärää



Rakennuttaminen / valmiin kannan hankinta

Ympäristö-due diligence selvittää uusien investointien ympäristö-
tehokkuuden



Rakentamisen aikaisten ympäristövaikutusten huomioon ottaminen (melu, pöly, haitalliset aineet, kuljetukset)

Uudisrakentamisen suunnittelussa tehdään energiatehokkuutta tukevia ratkaisuja

Kiinteistökehitys

Käyttötarkoituksen muutokset hyödyntävät olemassa olevaa kaupunkirakennetta



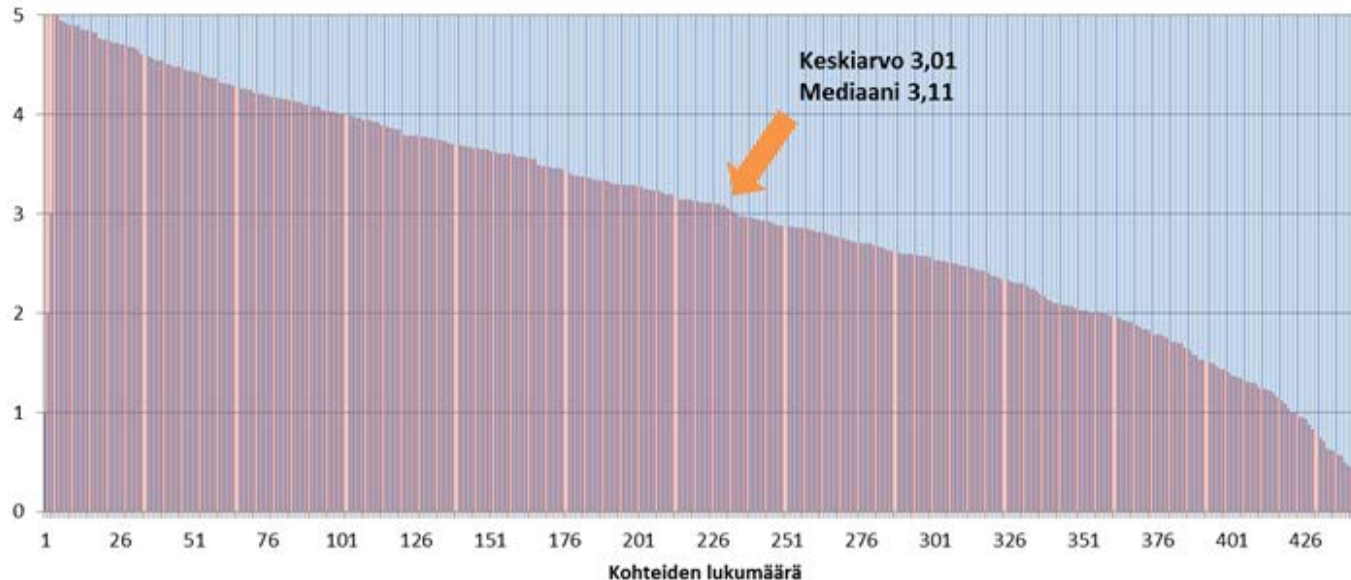
Käyttötarkoituksen muutokset ja peruskorjaukset tukevat rakennusten elinkaariajattelua

sato

SATOn asuntojen energiatehokkuuden arviointi

- SATOn kannalle (yli 50 %:sti omistetut) tehtiin SATOn oma energiatehokkuuden arviointi vuoden 2013 lämmön-, sähkön- ja veden ominaiskulutusten perusteella
- arviointi käsitti energiaseurannassa olevat kohteet eli yli 90 % koko asuntokannasta
- energiatehokkuus arvioitiin asteikolla 0-5 kullekin kululajille (5 paras luokka)
- kokonaiskulutusten painotuksella lämpö 60 %, vesi 30 %, sähkö 10 % laskettiin kokonaisarvosana energiatehokkuudelle

Energiatunnusluvut 2014 (446 kohdetta)

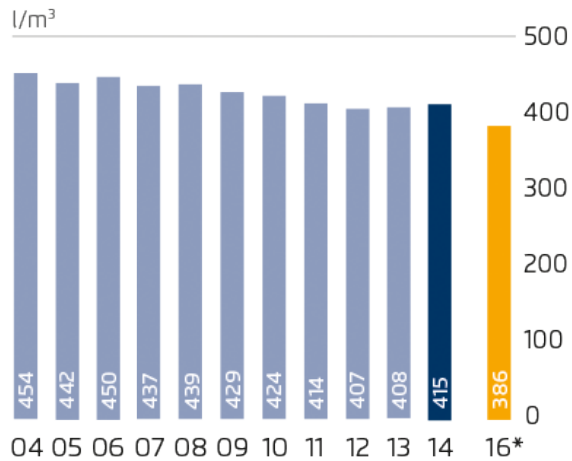


Ympäristökriteerit investoinneissa

- uusien investointien yhteydessä tehdään vastuullisuuden due diligence-tarkastelu seuraavista näkökulmista:
 - taloudellisten kriteereiden täytyminen
 - sijaintikriteereiden täytyminen
 - myyjän arviointi vastuullisena toimijana
 - hankintaprosessin toteutuminen hyvän hallintotavan mukaisesti
 - ympäristövaikutusten arviointi
- ympäristövaikutusten arviointi sisältää
 - ympäristö- due diligence eli ympäristökuormituksen arviointi
 - kunnon ja tulevien korjaustarpeiden arviointi ml. haitalliset aineet
 - energiankulutuksen kartoitus
 - energiatodistus / uudiskohteen energiaselitys
 - uudiskohteissa urakoitsijan ympäristöjärjestelmä
 - mahdollisten maaperäriskien ja muiden ympäristöriskien tunnistaminen
 - kohteeseen vaikuttavien lähiympäristön hankkeiden tunnistaminen

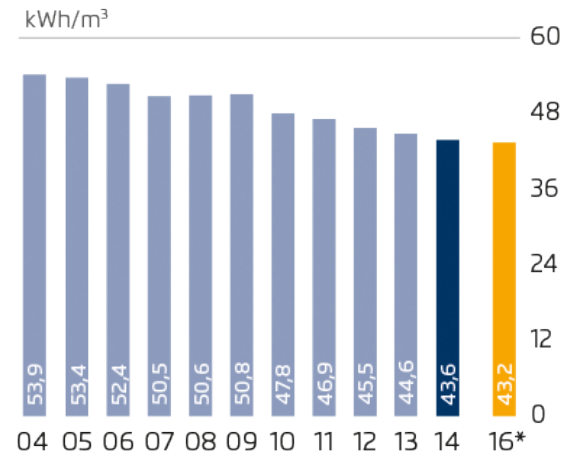
Tunnuslukuja

Veden ominaiskulutus



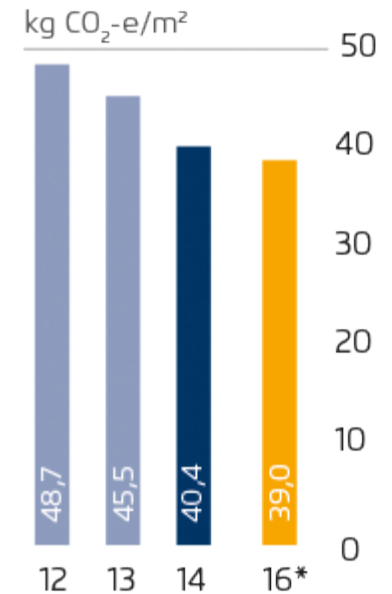
* SATOn tavoite

Lämmön normitettu ominaiskulutus



* SATOn tavoite

Rakennusten kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti



*SATOn tavoite

Kiitos!



oato