



2015

VUOSIKATSAUS

SISÄLLYSLUETTELO

Me olemme Sponda

Sponda	5
Toimitusjohtajan katsaus	5
Strategia	6
Visio ja vahvuudet	7
Arvoketju	8
Sponda vuonna 2016	10
Tulevaisuuden trendit	11
Tulevaisuuden työelämä	13
Spondability	14
Vastuullisuuden johtaminen	14
Olenaisuusanalyysi	15
Hankintaketju	17
Spondan sidosryhmät	18

Toiminta ja tulokset 2015

Liiketoiminta vuonna 2015	21
Avainluvut	22
Avainluvut graafeina	24
Liiketoimintayksiköt lyhyesti	27
Sijoituskiinteistöt vuonna 2015	27
Kiinteistökehitys vuonna 2015	29
Venäjä lukuina	30
Kiinteistöomaisuus	31
Toimintaympäristö	35
Tarinoita vuodelta 2015	39
Vastuullisuusprioriteetit ja niiden edistäminen 2015	49
Energia- ja ympäristötehokkuus	51
Tavoitteet ja toimenpiteet	52
Energiankulutus ja energialähteet	55
Hiilijalanjälki	60
Energiehokkuusohjelma ja ympäristökumppanit	63
Jätehuolto	64
Kiinteistöjen sijainti	67
Tavoitteet ja toimenpiteet	67

Asiakaskokemuksen parantaminen	68
Spondan asiakaspolku	70
Tavoitteet ja toimenpiteet	70
Henkilöstöön panostaminen	71
Tavoitteet ja toimenpiteet	72
Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta	77
Tavoitteet ja toimenpiteet	78
Verojalanjälki	80
Alan eteenpäin vieminen	81
Tavoitteet ja toimenpiteet	82
GRI-indeksi	83
Raportoinnin laajuus ja periaatteet	90
Riippumattoman varmentajan varmennusraportti	93
Riskit ja riskienhallinta	94
Riskiarvio	95

Hallinnointi

Corporate Governance	98
Yhtiökokous	98
Nimitystoimikunta	99
Hallitus	100
Hallituksen esittely	101
Hallituksen toiminta	104
Hallituksen tehtävät	105
Hallituksen valiokunnat ja työryhmät	105
Hallituksen palkkiot ja muut taloudelliset etuudet	106
Toimitusjohtaja	107
Johtoryhmä	108
Johtoryhmän esittely	110
Ulkoinen ja sisäinen tarkastus	112
Sisäpiiri	113
Riskienhallinta	113
Sponda sijoituskohteena	114
Talousinformaatio 2016	116
Yhteystiedot	116

Spondan täydellinen vuosikertomus on julkaistu verkkoversiona suomeksi ja englanniksi osoitteessa www.sponda.fi/vuosikertomus2015. Lisäksi vuosikertomus on saatavilla PDF-muodossa kahdessa osassa: Vuosikatsaus 2015 ja Hallituksen toimintakertomus ja tilinpäätös 2015.



|

ME
OLEMME
SPONDA

SPONDA

Sponda Oyj on Suomen suurimpien kaupunkien toimitilakiinteistöihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Spondan toiminta-ajatuksena on omistaa, vuokrata ja kehittää toimisto-, liiketila- ja kauppakeskuskiinteistöjä toimintaympäristöiksi, jotka luovat edellytykset asiakkaiden menestykselle.

Sponda on organisoitu kolmeen liiketoimintayksikköön: Sijoituskiinteistöt, Kiinteistökehitys ja Venäjä.

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Kiinteistömarkkinoiden kehitys vuonna 2015 oli kaksijakoista. Ulkomaisten rahastojen aktivoituminen piristi kiinteistöjen ostokysyntää. Toimijoiden lukumäärä markkinoilla lisääntyi, ja kiinteistöt vaihtoivat omistajaa vauhdikkaammin kuin vuotta aiemmin. Toisaalta talouden pitkittynyt taantuma on heikentänyt vuokrauskysyntää toimitilamarkkinoilla, laskenut markkinavuokria ja nostanut kiinteistöjen keskimääräisiä vajaakäyttöasteita sekä toimisto- että liikekiinteistöjen markkinoilla.

Spondan vuokraustoiminnan tunnusluvut olivat kuitenkin positiivisia vuonna 2015. Onnistuimme haasteellisessa markkinatilanteessa pitämään toimistokiinteistöjemme vuokrausasteet tasaisina. Toimistomarkkinoilla Spondan strategisesti tärkeisiin alueisiin kuuluva pääkaupunkiseutu, erityisesti ydinkeskusta ja Ruoholahti, on edelleen haluttu alue. Positiivista oli myös kauppakeskustemme vuokrausasteen nousu vuoden 2014 tasosta.

Sponda keskittää kiinteistöomistustaan

Ostokysynnän voimistuminen edisti myös Spondan strategiaa, jonka mukaan pyrimme keskittämään kiinteistöomistuksemme yhä tiukemmin pääkaupunkiseudun ja Tampereen toimisto- ja kauppakeskuskiinteistöihin. Loppuvuonna 2015 myimme sekä Vuosaaren sataman kiinteistöt että osuutemme edellisenä vuonna perustetusta Certeum-logistiikkakiinteistöyhtiöstä. Onnistuimme myös vähentämään strategiaamme mukaisesti kiinteistöomistuksiamme Venäjällä.

Helmikuussa 2016 ilmoitimme kuuden prime-kiinteistön ostosta Helsingin keskustassa. Kauppaan kuuluu Forumin kauppakeskus ja toimistokiinteistöjä. Yrityskauppa sopii täydellisesti strategiaamme keskittää kiinteistöomistustamme Helsingin ydinkeskustaan sekä lisätä kauppakeskus- ja toimistokiinteistöjen osuutta portfolioissamme.

Tavoitteenamme oli aloittaa vuoden 2015 aikana ainakin yksi uusi kiinteistökehitysprojekti, ja keväällä käynnistimmekin Tampereen keskustassa kauppakeskushankkeen. Kauppakeskus Ratinasta tulee valmistuessaan kaupungin suurin kauppakeskus. Noin 240 miljoonan euron investointi käsittää yhteensä noin 53 000 neliö-

metriä liike- ja palvelutilaa sekä yli 150 liikettä. Kauppakeskus valmistuu suunnitelmien mukaan keväällä 2018. Rohkeaa ajattelua edustaa myös Helsingin Pieni Roobertinkadulle helmikuussa 2016 avattu Mothership of Work eli MOW, joka on uudenlainen, yhteisöllinen cowork-toimitila.

Spondan uudisrakennuskohteista vuonna 2015 valmistuivat Helsingissä Ilmalaan ja Lasilaan rakennetut toimistotalot. Lisäksi teimme mittavia perusrakennus- ja ylläpitoinvestointeja, joiden ansiosta voimme tarjota asiakkaillemme yhä laadukkaampia tilaratkaisuja. Investoimme viime vuonna yli 37,8 miljoonaa euroa olemassa olevan kiinteistökantamme kunnostamiseen ja ajanmukaistamiseen.

Digitalisaatio muuttaa toimintaympäristöä

Digitalisaation ja kaupungistumisen kaltaiset suuret trendit muuttavat yritysten toimintaympäristöä yhä nopeammin ja tekevät tulevaisuuden ennustamisesta entistäkin vaikeampaa, mutta ainakin vuosi 2016 näyttää Spondan kannalta varovaisen myönteiseltä. Suomen talouden odotetaan lähtevän hitaasti kasvuun, mikä lisää kysyntää varsinkin kasvualueilla Helsingissä sekä Tampereella.

Vastuulliset toimintatavat ovat strategiamme ja liiketoimintamme ytimessä. Niiden avulla turvaamme tulevaisuuden toimintaedellytyksemme. Sponda on sitoutunut tukemaan YK:n Global Compact -aloitteen ihmisoikeuksia, työvoimaa, ympäristöä ja korruption torjuntaa koskevia periaatteita.

Toimisto- ja liiketila-asiakkaidemme toimintaympäristö elää koko ajan, ja me teemme parhaamme vastataksemme muutoksiin. Hyvän kiinteistökannan lisäksi meillä on kykyä ja kokemusta muuttaa toimitiloja asiakkaiden tarpeita vastaaviksi. Tästä kuuluu iso kiitos henkilöstöllemme, jonka korkea ammattitaito ja halu ajatella asioita myös toimialan totuttujen käytäntöjen ulkopuolella ovat tärkeimmät menestystekijämme.

Haluan kiittää myös asiakkaitamme hyvästä ja hedelmällisestä kumppanuudesta ja osakkeenomistajiamme heidän Spondaa kohtaan osoittamastaan luottamuksesta. Uskon, että vuosi 2016 on meille kaikille entistä suotuisampi.

Kari Inkinen
toimitusjohtaja

STRATEGIA

Sponda on kiinteistösijoitusyhtiö, joka omistaa, vuokraa ja kehittää toimisto- ja kauppakeskuskiinteistöjä Helsingissä ja Tampereella. Haemme kasvua ja kannattavuutta asiakaslähtöisellä toimintatavalla, aktiivisella kiinteistökehityksellä ja kiinteistöjen ostoilla Suomessa.

Spondan strategian päätavoitteet ovat liiketoimintarakenteen yksinkertaistaminen, aiempaa keskitetympi kiinteistöomistaminen sekä kannattava kasvu. Liiketoimintarakenteen yksinkertaistamiseksi Sponda luopuu Venäjä-liiketoiminnoista, logistiikkakiinteistöistä sekä Turun

kiinteistöomistuksesta 1–3 vuoden sisällä. Kiinteistöomistusta keskitetään prime-alueille pääkaupunkiseudulle – erityisesti ydinkeskustaan ja Ruoholahteen – sekä Tampereelle.

Kiinteistöomistuksen keskittäminen strategisesti tärkeille alueille, joilla Spondalla on ennestään vahva asema, antaa meille paremmat edellytykset kehittää markkinatuntemustamme ja kasvaa kannattavasti.

Spondan liiketoiminnan kehittämisen strategiset painopistealueet ovat asiakaskokemus ja ympäristövastuu.

Strategian toteuttaminen vuonna 2015

Myydyt ja ostetut kohteet

- Sponda myi Blackstone Real Estate Partners Europe IV -rahastolle 38 prosentin omistuksensa Certeum-logistiikkakiinteistöyhtiöstä sekä Vuosaaren satamassa sijaitsevat kiinteistöt.
- Venäjällä Sponda myi Moskovassa sijaitsevan Solnechniy II -nimisen kauppakeskuksen sekä Bakhrushina House -nimisen toimistotalon Horizon Properties Ltd:lle.
- Sponda vähensi kiinteistöomistustaan Turussa, ja vuoden 2015 lopussa Sponda omisti kaupungissa vain yhden kiinteistön.

Kiinteistökehitys

- Tampereen keskustaan rakennettavan Ratinan kauppakeskuksen rakennustyöt käynnistettiin huhtikuussa 2015. Kauppakeskuksesta tulee kaupungin suurin, ja se valmistuu vuonna 2018.
- Oulussa Sponda ryhtyi kesällä 2015 rakentamaan liikekiinteistöä urheilukauppa XXL:n käyttöön. Kohde on valmis loppuvästä 2016.
- Helsingin Pieni Roobertinkatu 9:ssä Sponda aloitti uudenlaisen, käyttäjälähtöisen cowork-palvelukonsepti Mothership of Workin (MOW) rakennuttamisen syksyllä 2015. MOW avattiin helmikuussa 2016.

Jälleenrahoitus ja muut rahoitusjärjestelyt

- Sponda sopi huhtikuussa Danske Bank Oyj:n kanssa 115 miljoonan euron vakuudettomasta 5-vuotisesta lainasta. Sopimuk-

sella jatkettiin vastaavan suuruista erääntynyttä lainaa huhtikuuhun 2020 saakka.

- Toukokuussa Sponda laski liikkeeseen 175 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Viisivuotinen laina erääntyy toukokuussa 2020.
- Marraskuussa Sponda allekirjoitti 80 miljoonan euron syndikoidun luottolimiittisopimuksen. 5-vuotinen sopimus on vakuudeton. Sillä jatkettiin marraskuussa 2015 erääntynyttä 150 miljoonan euron vastaavaa nostamatonta luottolimiittiä.

Liiketoiminnan kehitys: vastuullisuus, ympäristö ja asiakaskokemus

- Sponda sai kiinteistöalan yritysten vastuullisuutta vertailevassa GRESB-tutkimuksessa jo kolmatta vuotta peräkkäin Green Star-tunnustuksen. Spondan pistemäärä nousi edellisvuodesta 17 prosenttia.
- CDP Climate -vertailussa Sponda oli vuonna 2015 Pohjoismaiden paras luokassa Financials ja nousi ensimmäistä kertaa Nordic Climate Disclosure Leadership -tasolle. Raportointia koskevia pisteitä yhtiö sai 99/100 ja päästöjen hallintaa mittaavassa indeksissä arvosanan A-, asteikolla A–E.
- Spondan asiakastytyväisyys, nettosuositeluindeksi ja sopimusten uusimisprosentti nousivat edellisvuodesta. Asiakastyön tulokset ovat parantuneet, ja niille asetetut sisäiset tavoitteet ylitettiin.
- Spondan omistamalle, keväällä 2015 valmistuneelle Estradi-toimistotalolle myönnettiin LEED Platina® -ympäristösertifikaatti. LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design) on kansainvälisesti tunnettu ja laajasti käytössä oleva rakennusten ympäristöluokitus, jonka myöntää U.S. Green Building Council (USGBC). LEED-platina® on ympäristöjärjestelmän korkein taso.

Visio ja vahvuudet

Missio

Sponda on johtava kiinteistösijoitusyhtiö, joka omistaa, vuokraa ja kehittää toimisto- ja kauppakeskuskiinteistöjä Suomen suurimmissa kaupungeissa. Sponda kehittää toimintaympäristöjä, jotka luovat edellytykset asiakkaan menestykselle.

Visio

Spondan visio on olla toimitila-asiakkaan ensimmäinen valinta. Visionsa mukaisesti Sponda luo asiakkailleen lisäarvoa tarjoamalla toimitilaratkaisuja, joissa huomioidaan asiakkaiden yksilölliset tarpeet, toimintatavat sekä työn luonne.

Arvot

Spondan tärkeimmät arvot ovat innovatiivisuus, ammattitaito ja luotettavuus. Arvot ovat arkipäiväämme. Sitä, miten käyttäydymme asiakkaitamme ja toisiamme kohtaan.

Spondan keskeiset vahvuudet

Pääkaupunkiseudun ja Tampereen parhaisiin sijaintipaikkoihin keskittyvä kiinteistöportfolio

Spondan kiinteistöportfolioon kuuluu pääkaupunkiseudun ja Tampereen laadukkaimpia ja tunnetuimpia kiinteistöjä, erityisesti Helsingin ydinkeskustassa ja Ruoholahden alueella.

Hajautettu kiinteistöportfolio, joka tarjoaa asiakkaille laajan valikoiman tilaratkaisuja

Spondan kiinteistöportfolioon kuuluu laaja valikoima toimisto- ja kauppakeskuskiinteistöjä. Laaja-alaisen toimitilarajonnan avulla Sponda pystyy tarjoamaan asiakkailleen vaihtoehtoisia tiloja myös tilatarpeiden muuttuessa.

Laadukas, hajautettu vuokralaiskanta ja tasapainoinen vuokrasopimusjakauma

Spondan suurimpiin asiakkaisiin kuuluvat suuret vähittäisliikkeet, rahoitussektori sekä julkinen

sektori. Yhtiön vuokralaiskanta on hajautettu, mikä vähentää yksittäisiin asiakassegmentteihin tai vuokralaisiin liittyviä riskejä.

Johtava kiinteistökehitystoiminta

Spondalla on huomattava maaomaisuus ja runsaasti potentiaalisia kiinteistökehityskohteita. Vuonna 2015 Sponda käynnisti uudishankkeita Tampereella ja Oulussa.

Kokenut ja sitoutunut johto ja kehityshakuinen henkilöstö

Spondan johtoryhmän jäsenillä on pitkäaikainen operatiivinen kokemus yhtiöstä ja kiinteistötoimialalta. Spondan henkilöstöllä on vahva asiantuntemus ja kokemus kiinteistömarkkinoista, sekä kyky kehittää uusia toimintamalleja. Vuonna 2015 Sponda lanseerasi täysin uudenlaisen toimitilakonseptin, MOW'n.

Vastuullinen toimintatapa

Vastuullisuus on luonnollinen osa Spondan jokapäiväistä toimintaa ja liiketoimintaosaamista, jolla vahvistetaan yhtiön kannattavuutta ja pitkäaikaisia toimintaedellytyksiä. Yhtiön toimintaa suunnitellaan ja arvioidaan vastuullisuuden näkökulmista.

Spondan arvoketju

Sponda tuottaa aktiivisella kiinteistökehityksellä ja kiinteistöjen ostoilla ja vuokrauksella arvoa omistajilleen, asiakkailleen sekä ympäröivälle yhteiskunnalle ja yhteisöille.

Arvon tuottaminen perustuu Spondan erilaisiin pääomiin, joihin Sponda laskee henkilöstönsä ja tarvittavien luonnonvarojen lisäksi myös taloudellisen, tuotannollisen, älyllisen ja sosiaalisen

pääoman, joka yhtiöön on keskittynyt. Vastuullinen toimintatapa vahvistaa yhtiön kannattavuutta ja pitkäaikaisia toimintaedellytyksiä luoden arvoa myös tulevaisuudessa.

Spondan keskeisimpiä vahvuuksia ovat muun muassa parhaisiin sijainteihin keskittyvä ja hajautettu kiinteistöportfolio, johtava kiinteistökehitystoiminta sekä ammattitaitoinen henkilöstö. Näiden ansiosta Sponda pystyy tarjoamaan asiakkailleen viihtyisät, turvalliset ja energiatehokkaat toimitilat.



Taloudellinen pääoma

- Spondan oma pääoma 1 585,0 M€
- Spondan velat 1 856 M€
- Sijoituskiinteistöjen arvo 3,1 miljardia euroa



Henkilöstöpääoma

- Henkilöstömäärä 104
- Koulutus rakenne:
 - korkeakoulu 63,6 %
 - opistotasoinen 34,4 %
 - muu 2,1 %
- Koulutuspäiviä henkilöä kohden 2,3
- Henkilöstötutkimuksen indeksi 71,5/100



Tuotantopääoma

- Kiinteistöjen määrä 162
- Kiinteistöjen pinta-ala 1,1 milj. m²
- Tonttien arvo 53,8 M€
- Kiinteistöjen ylläpidon investoinnit 37,8 M€
- Kiinteistökehityshankkeet 75,9 M€



Älyllinen pääoma

- Ympäristökumppaneita 23
- Kiinteistöjä energiatehokkuusohjelmassa 109
- Toimitila- ja palvelukehitys, ml. yritys suunnittelu



Sosiaalinen pääoma

- Aktiivisuus alan järjestöissä
- Laaja alihankintaverkosto



Luonnonvarat

- Vedenkulutus 347 127 m³
- Sähkönkulutus 117 911 MWh
- Lämmönkulutus 122 907 MWh
- Kaukokylmäkulutus 8 126 MWh

SPONDAN PÄÄOMAT



Spondan liiketoiminta: Sponda omistaa, vuokraa ja kehittää toimisto-, liiketila ja kauppakeskuskiinteistöjä. Innovatiivisilla, asiakaslähtöisillä ratkaisuilla ja laadukkaalla kiinteistöjen ylläpidolla tarjoamme asiakkaillemme viihtyisät, turvalliset ja energiatehokkaat toimitilat.

Spondan visio: Toimitila-asiakkaan ensimmäinen valinta

SPONDAN TUOTTAMA ARVO



Arvo omistajille

- Osinko / osake 0,19 € (hallituksen ehdotus)
- Nettovarallisuus / osake (NAV) 5,26 €



Arvo asiakkaille

- Liiketoimintaa tukevat toimitilat
- Energiakuluista säästöä asiakkaille



Arvo yhteiskunnalle

- Maksetut verot 24,2 M€
- Kaupunkiympäristön kehitys



Arvo yhteisölle

- Työllistäminen
- Osaamisen jakaminen



Vaikutus ympäristölle

- Hiilidioksidipäästöjen sekä energian- ja vedenkulutuksen minimointi
- Jätteen hyötykäytön maksimointi

Sponda vuonna 2016

Vuonna 2016 bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan Suomessa 1,2 prosenttia. Luvussa on nousua edellisvuoteen verrattuna, sillä vuonna 2015 Suomen bruttokansantuotteen kasvun arvioidaan jäävän pieneksi (0,2 %). Talouden lähtiessä nousuun Sponda odottaa kysynnän kiinteistömarkkinoilla lisääntyvän varsinkin kasvualueilla Helsingissä ja Tampereella.

Helmikuussa 2016 Sponda ilmoitti kuuden prime-kiinteistön ostosta Helsingin keskustan Forum-korttelista. Kauppa sisältää sekä Forumin kauppakeskuksen että toimistokiinteistöjä. Yrityskauppa jatkaa Spondan strategiaa kasvattaa kauppakeskus- ja toimistokiinteistöjen osuutta portfolioista ja samalla keskittää kiinteistöomistuksia entisestään prime-alueelle Helsingin ydinkeskustaan.

Spondan toiminnan painopisteet vuodelle 2016:

- Kasvattaa taloudellista vuokrausastetta vuoden 2015 lopun tasosta (87,7 %).
- Jatkaa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myyntejä sekä ydinliiketoimintaan kuuluvien kiinteistöjen ostoja.
- Ylläpitää tasaista osingonmaksukykyä.
- Aloittaa vähintään yksi uusi kiinteistökehityshanke. Kussakin kehityshankkeessa tavoitteena on säilyttää 15 prosentin kehityskate.

Taloudelliset tavoitteet

Spondan pitkän aikavälin tavoite on pitää yhtiön omavaraisuusaste yli 40 prosentissa. Vuoden 2015 lopussa omavaraisuusaste oli 46 prosenttia (2014: 41). Sponda jakaa osinkona noin 50 prosenttia tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta kuitenkin ottaen huomioon taloudellinen tilanne ja yhtiön kehitystarpeet.

Näkymät vuodelle 2016 (4.2.2016)

Nettotuotot

Sponda arvioi nettotuottojen olevan 152–168 miljoonaa euroa vuonna 2016. Arvio perustuu yhtiön näkemykseen ostojen ja myyntien toteutumisesta sekä vuokrauksen kehityksestä kuluvan vuoden aikana.

EPRA Earnings (Oikaistu operatiivinen tulos)

Sponda arvioi yhtiön oikaistun operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) olevan 82–98 miljoonaa euroa vuonna 2016. Näkymä perustuu nettotuottojen kehitykseen ja yhtiön arvioon rahoituskulujen kehityksestä.

TULEVAISUUDEN TRENDIT

Sponda on tunnistanut toimintansa kannalta keskeisimmiksi trendeiksi kaupungistumisen, ilmastonmuutoksen, kasvavan yhteisöllisyyden tarpeen ja digitalisoitumisen. Nämä kehityssuunnat eivät vaikuta vain meidän liiketoimintaamme, vaan koko kiinteistötoimialan kehitykseen.

Lisää tietoa trendien vaikutuksesta Spondaan ja yhtiön ratkaisusta löytyy alla olevasta Spondan tulevaisuuden ratkaisut -taulukosta.

Kaupungistuminen

Maailman väestö keskittyy tulevaisuudessa yhä enemmän kaupunkialueille. Suomalaisista tällä hetkellä yli 70 prosenttia¹ asuu kaupungeissa tai kaupunkien kehysalueilla, ja muutto liikkeen etenkin Etelä-Suomen kasvukeskuksiin odotetaan jatkuvan. Myös Spondan tavoitteena on keskittää kiinteistöomaisuuttaan Helsingin ja Tampereen keskusta-alueille. Kaavoituksen ja kiinteistökehityksen lisäksi toimivalla joukkoliikenteellä on keskeinen rooli kaupunkialueiden kestävässä kasvussa.

¹ Sitra 2015 <http://www.sitra.fi/artikkelit/sitran-trendit-kaupunkien-roolit-korostuvat>

Ilmastonmuutos

Maapallon keskilämpötilan arvioidaan nousevan Suomessa jopa kuudella asteella² vuoteen 2100 mennessä, mikäli kasvihuonekaasupäästöt kasvavat nykyaikaa. Rakennettu ympäristö on merkittävässä roolissa ilmastonmuutoksen hallinnassa – ilmastonmuutoksen myötä kiinteistöihin ja toimialaan kohdistuvat energiatehokkuusvaatimukset kasvavat entisestään. Myös Spondan kiinteistökehitystoiminnassa sekä kiinteistöjen ylläpidossa ja käytössä ympäristövaatimukseen kiinnitetään erityistä huomiota.

² Sitra 2013

Yhteisöllisyys

Moderni, urbaani yhteisöllisyys syntyy usein digitaalisen kanssakäymisen kautta. Ihmisillä on kuitenkin tarve kohdata myös kasvokkain – työssä ja vapaa-ajalla. Suomi on Euroopan kärkimaita etätöiden tekemisessä, sillä 25 prosenttia suomalaisista tekee osan työstään työpaikan ulkopuolella³. Tulevaisuudessa erilaiset työn tekemisen tavat yleistyvät. Silloin työpaikan merkitys sosiaalisena ja viihtyisänä kohtaamispaikkana kasvaa: toimiva työympäristö tarjoaa tiloja yhdessä ideointiin sekä keskittymistä vaativiin työtehtäviin. Monitoimistojen on arvioitu lisäävän yhteenkuuluvuuden tunnetta työpaikoilla⁴. Sponda on vastannut muun muassa tähän tarpeeseen luomalla uuden yhteisöllisen toimistokonseptin vuonna 2015. Yhteisöllisten kohtaamispaikkojen luomisessa myös kauppakeskusten rooli kasvaa entisestään.

³ TEM 2014 www.tem.fi/files/42223/TEMrap_9_2015_web_13022015.pdf

⁴ Rakennustietosäätiö RTS, Rakennustieto Oy ja Rakennusmestarit ja insinöörit AMK RKL ry 2013

Digitalisoituminen

Erilaiset digitaaliset palvelut tuovat jatkossa yhä useammin helpotusta arkeen, ja tavaroita ja palveluja ostetaan tulevaisuudessa entistä enemmän verkon välityksellä. Verkkokauppa on kasvanut Suomessa merkittävästi – viidessä vuodessa liki 20 prosenttia⁵. Kaupankäynnin murros tuo uusia haasteita ja mahdollisuuksia myös kivijalkakauppaan sekä kauppakeskuksille.

⁵ TNS Gallup 2015 <https://www.tns-gallup.fi/uutiset/tavaroiden-verkkokauppa-kasvaa-taantumasta-huolimatta>

Spondan tulevaisuuden ratkaisut

Tulevaisuuden trendi	Vaikutus toimialaan ja Spondaan	Spondan toiminta
Kaupungistuminen	<ul style="list-style-type: none"> Väestö keskittyy kaupunkeihin Kasvukeskuksissa tarve toimitiloille ja kaupan palveluille kasvaa Julkinen liikenne kehittyy 	<ul style="list-style-type: none"> Kiinteistöomaisuuden keskittäminen Helsingin ja Tampereen keskustaan sekä näiden kaupunkien kehittyville alueille Kiinteistöomistukset julkisten liikenneyhteyksien varrella Kiinteistöjen aktiivinen kehittäminen Kaupunkien kehittäminen yhteistyössä viranomaisten kanssa
Ilmastonmuutos	<ul style="list-style-type: none"> Kiinteistöihin ja toimialaan kohdistuvat energiatehokkuusvaatimukset kasvavat Kiinteistöt joutuvat alttiiksi sään ääri-ilmiöille Energiakustannusten nousupaineet kasvavat 	<ul style="list-style-type: none"> Energiatehokas rakentaminen sekä uusissa että saneerattavissa kohteissa Sään ääri-ilmiöihin varautuminen yhdessä ylläpitoverkoston kanssa Ennakoivien energiasopimusten laatiminen Yhteistyö asiakkaiden ja kumppaneiden kanssa kiinteistöjen ympäristökuormituksen vähentämiseksi
Yhteisöllisyys	<ul style="list-style-type: none"> Etätöiden yleistyessä yhteisöllisyyttä tukevien toimistotilojen tarve lisääntyy Kauppakeskusten yhteisöllinen ja viihteellinen rooli kasvaa 	<ul style="list-style-type: none"> Toimistotilojen yhteisöllisyyttä tukevien ratkaisujen kehittäminen Kauppakeskuskonseptien kehittäminen Uuden toimitilakonseptin luominen
Digitalisoituminen	<ul style="list-style-type: none"> Digitaalisen kaupankäynnin kasvu tuo haasteita ja mahdollisuuksia sekä kivijalkakauppaan että kauppakeskuksiin Ostokäyttäytyminen muuttuu Ajasta ja paikasta riippumaton työnteko luo uusia tarpeita toimistotyöympäristöille 	<ul style="list-style-type: none"> Digitaalisten palvelujen hyödyntäminen liiketiloissa Digitaalisten valmiuksien kehittäminen toimistotiloissa Spondan palvelujen ja toimitilaratkaisujen kehittäminen Uuden toimitilakonseptin luominen

TULEVAISUUDEN TYÖELÄMÄ

Työelämä muuttuu koko ajan nopeammin. Freelancerien ja yksin työtä tekevien määrä on yli kaksinkertaistunut vuodesta 2000¹, ja uusien digitaalisten ratkaisujen ansiosta työnteko ei enää ole tiukasti sidoksissa aikaan tai paikkaan. Kun osa töistä siirtyy toimiston ulkopuolelle, toimitilat muuttuvat yhä enemmän sosiaalisiksi kohtaamispaikoiksi, jotka kannustavat yhteistyöhön ja ideointiin.

Hyvät toimitilat muuntautuvat asiakkaan tarpeiden mukaan ja tarjoavat erilaisia tiloja eri käyttötarkoituksiin.

Toimitilat tukemaan muuttuvaa työtä

Muuttuva työ, teknologian kehitys ja erilaisia työnteon tapoja tukevat toimitilat ruokkivat toinen toisiaan. Niissä yrityksissä, jotka antavat työntekijöiden itse valita työpisteensä, henkilöstön tyytyväisyys on tutkitusti 10–15 prosenttia korkeammalla tasolla kuin muissa yrityksissä.² Monitilatoimisto, joka yhdistää uusimman teknologian ja monipuoliset työtilat, sopii jatkossa yhä useamman yrityksen toimitilaratkaisuksi.

Toimitiloilta edellytetään lisää projektiluontoisen työn vaatimaa joustavuutta ja yhteisöllisyyttä. Tätä tarjoaa esimerkiksi Suomen ensimmäinen suuren mittakaavan cowork-tila Mothership of Work eli MOW, joka avautui helmikuussa 2016.

Niin MOW kuin Spondan muutkin toimitilaratkaisut lähtevät aina liikkeelle asiakkaan tarpeista. Yhdelle tämä voi tarkoittaa esimerkiksi modernia liiketilaa ydinkeskustan kauppakeskuksessa, toiselle taas toimivaa toimistotilaa hyvien kulkuyhteyksien varrella. Tärkeintä on, että tilaratkaisu tukee yrityksen toimintaa, työn tekemistä ja työntekijöiden viihtyvyyttä mahdollisimman onnistuneesti.

¹ TEM 2015 Työvoiman käyttötapojen ja työn tekemisen muotojen muutostrendejä selvittävän ja kehittävän työryhmän loppuraportti <http://www.sitra.fi/artikkelit/sitran-trendit-kaupunkien-roolit-korostuvat>

² Chicago Tribune 18.6.2015

SPONDABILITY

Vastuullisuus on olennainen osa strategiaamme ja jokapäiväistä toimintaamme: siten vahvistamme Spondan pitkäaikaisia toimintaedellytyksiä. Kokonaisvaltaisesta lähestymistavastamme viestii termi Spondability.

Spondan strategisille painopistealueille – ympäristövastuu ja asiakaskokemuksen johtaminen – on asetettu vuosittaiset tavoitteet ja määritelty keskeiset toimenpiteet. Yhtiön johtoryhmä ja hallitus seuraavat tavoitteiden saavuttamista ja toimenpiteiden toteutumista säännöllisesti.

Kannustamme myös henkilöstöämme ympäristövastuun ja asiakaskokemuksen tavoitteiden saavuttamiseen. Nämä kaksi painopistealuetta ovat osa kaikkia spondalaisia koskevaa tulospalkkiojärjestelmää.

Spondalla on kuusi vastuullisuusprioriteettiä, joiden avulla pyrimme saavuttamaan strategiset tavoitteemme. Raportoimme vuosittain prioriteettien tavoitteista ja niiden saavuttamisesta. Voit lukea lisää prioriteeteistämme vuosikertomuksen Toiminta ja tulokset -osiosta:

- Energia- ja ympäristötehokkuus
- Kiinteistöjen sijainti
- Asiakaskokemuksen parantaminen
- Henkilöstöön panostaminen
- Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta
- Alan eteenpäin vieminen

Vastuullisuuden johtaminen

Spondan liiketoiminnan johtamiskäytännöt kattavat suurelta osin myös vastuullisuuden johtamiseen liittyvät toimenpiteet. Integroidun lähestymistavan etuna on vastuullisuusasioiden kytkeminen olemassa oleviin johtamisen prosesseihin.

Lisäksi Sponda arvioi toimintaansa liittyvien ympäristö- ja ilmastonmuutosriskien uhkia ja mahdollisuuksia vuosittain tehtävässä riskiarvioituksessa.

Vastuullisuuden sitoumukset

Spondan eettinen toimintaohje, Code of Conduct, luo perustan Spondan vastuullisuustyölle ja sen johtamiselle sekä sidosryhmäyhteistyölle. Code of Conduct on hyväksytty yhtiön johtoryhmässä sekä hallituksessa.

Sponda allekirjoitti vuonna 2014 YK:n Global Compact aloitteen ja sitoutui toiminnassaan noudattamaan sen kymmentä vastuullisuusperiaatetta liittyen ihmisoikeuksiin, työvoimaan, ympäristöön ja korruption vastaiseen toimintaan. Raportoimme vuosittain toimenpiteistä ohjelman periaatteiden saavuttamiseksi.

Spondan eettinen toimintaohje sekä YK:n Global Compact -aloite sisältävät sitouksemme korruptiovastaisuuteen. Eettinen toimintaohje on sidosryhmien saatavilla myös Spondan verkkosivuilla.

Yhtiön strategian lisäksi vastuullisuuden johtamiskäytännöt Spondassa pohjautuvat seuraaviin ohjeistoihin ja sitoumuksiin:

- Spondan eettinen toimintaohje eli Code of Conduct
- YK:n Global Compact -aloite
- Yhtiön sisäinen toimintakäsikirja

Vastuullisuusprioriteettien johtaminen

Spondalla on kuusi yhtiön strategiasta kumpuavaa vastuullisuusprioriteettiä, joiden johtaminen johtoryhmätasolla on hajautettu strategiasta vastaavalle yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtajalle, kiinteistökehityksestä vastaavalle johtajalle sekä henkilöstöstä vastaavalle talous- ja rahoitusjohtajalle. Johtoryhmätasolla yritys vastuusta vastaa yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja ja ympäristövastuusta vastaa kiinteistökehitysjohtaja. Kokonaisuudessaan vastuullisuuden johtamisesta ja tavoitteiden saavuttamisesta vastaa toimitusjohtaja.

Tarvittaessa vastuullisuusasioita käsitellään myös Spondan hallituksessa.

Energia- ja ympäristötehokkuuden johtamisesta vastaa ympäristövastuupäällikkö, joka raportoi johtoryhmätasolla ympäristövastuusta vastaavalle kiinteistökehitysjohtajalle. Ympäristövastuun ohjausryhmä kokoontuu noin kuusi kertaa vuodessa, ja siihen kuuluu ympäristövastuupäällikön lisäksi neljä johtoryhmän jäsentä. Johtoryhmä seuraa kuukausittain yhtiötason ympäristötavoitteiden etenemistä.

Kiinteistöjen sijainti -vastuullisuusprioriteetin johtamisesta vastaa toimitusjohtaja yhteistyössä yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtajan, Sijoituskiinteistöjen liiketoimintajohtajan ja Kiinteistökehityksen liiketoimintajohtajan kanssa.

Asiakaskokemuksen parantamisesta vastaa asiakaskokemuspäällikkö, joka raportoi johtoryhmätasolla asiakaskokemuksesta vastaavalle yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtajalle. Asiakaskokemuksen ohjausryhmä kokoontuu noin kuusi kertaa vuodessa, ja siihen kuuluu asiakaskokemuspäällikön lisäksi kolme johtoryhmän jäsentä.

Henkilöstön johtamisesta vastaa henkilöstöpäällikkö, joka raportoi johtoryhmätasolla henkilöstöstä vastaavalle talous- ja rahoitusjohtajalle.

Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta sekä **alan eteenpäin vieminen** -vastuullisuusprioriteetteihin kuuluvista osa-alueista johtoryhmätasolla vastaavat talous- ja rahoitusjohtaja sekä kiinteistökehityksestä vastaava johtaja. Operatiivinen johtamisvastuu on hajautettu osa-alueesta riippuen laatu- ja hankintapäällikön, ympäristövastuupäällikön ja päälakimiehen kesken.

Olennaisuusanalyysi

Määrittelimme toimintamme kannalta olennaiset vastuullisuusprioriteetit ensimmäisen kerran vuonna 2011. Tuolloin tunnistimme Spondan strategian kannalta keskeiset vastuullisuusprioriteetit. Vuonna 2014 siirryimme noudattamaan GRI G4 -raportointiohjeistoa ja teimme laajan olennaisuusanalyysin, jonka tulosten perusteella vastuullisuusprioriteetit sekä niiden olennaiset näkökohdat päivitettiin.

Spondan arvoketjun olennaiset yritys vastuun näkökohdat tunnistettiin ja analysoitiin toimiala- ja tausta-analyysien, keskeisten sidosryhmien näkemyksien sekä liiketoimintavaihtelutusten arvioinnin perusteella. Prioriteetit liittyvät olennaisesti Spondan strategiaan.

Ulkoiset sidosryhmät arvioivat keskeisimmiksi teemoiksi Spondan henkilöstön ammatitaidon, kiinteistöjen energiatehokkuuden,

asiakkaan terveyden ja turvallisuuden, sisäympäristön viihtyvyyden, asiakkaan toimintaa tukevan työympäristön sekä eettiset liiketoimintaperiaatteet.

Spondan johtoryhmä hyväksyi olennaisuusanalyysiprosessin perusteella päivitetty vastuullisuusprioriteetit sekä niiden olennaiset näkökohdat.

Spondan vastuullisuusprioriteetteja vastaavat olennaiset yritys vastuun näkökohdat on kuvattu alla olevassa taulukossa sekä GRI-sisältöindeksissä.

Olennaisuusanalyysin vaiheet

1. Spondan olennaisten yritys vastuun näkökohtien tunnistaminen arvoketjussa.
2. Olennaisten näkökohtien priorisointi keskeisten sidosryhmien kanssa.
3. Olennaisten näkökohtien vaikutukset Spondan liiketoimintaan.

Spondan vastuullisuusprioriteetit 2015: Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta luo perustan

Energia- ja ympäristötehokkuus	Kiinteistöjen sijainti	Asiakaskokemuksen parantaminen	Henkilöstöön panostaminen	Alan eteenpäin vieminen
<ul style="list-style-type: none"> • Kiinteistöjen energia- tehokkuus • Hiilijalanjälki ja uusiutuva energia • Asiakkaiden tukeminen ja henki- löstön ympäristötie- toisuuden lisääminen • Oman toiminnan ympäristötehokkuus • Kiinteistöjen ympäris- tösertifioinnit • Kiinteistöjen jätteiden lajittelu ja hyöty- käyttö • Kiinteistöjen veden- kulutus 	<ul style="list-style-type: none"> • Ympäristön hyvin- voinnin huomioi- minen kiinteistösjoi- tuksista päättäessä • Kiinteistöomis- tuksen keskittäminen kaupunkeihin julkisen liikenteen äärelle • Kiinteistöomistuksen keskittäminen prime- alueille • Investoinnit kiinteis- töomaisuuteen 	<ul style="list-style-type: none"> • Asiakkaan toimintaa tukevat työympä- ristöt ja kiinteistöjen palvelut • Sisäympäristön viihtyvyys • Asiakkaan turvallisuus ja terveys • Asiakkaan vastuul- lisuustavoitteiden tukeminen 	<ul style="list-style-type: none"> • Henkilöstön ammat- titaidon kehittäminen • Henkilöstön työhy- vinvointi • Henkilöstön turval- lisuus • Henkilöstön tasa-ar- voinen kohtelu 	<ul style="list-style-type: none"> • Aktiivinen osallistu- minen kehitystyöhön kiinteistö- ja raken- nusalan järjestöissä • Osaamisen ja ammattitaidon jakaminen • Oma tutkimus- ja kehitystyö
<p>Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta Sidosryhmille tuotettu arvo Läpinäkyvä viestintä ja raportointi Liiketoimintaperiaatteet Hankintojen johtaminen ja vastuullinen hankinta Hyvä hallinto ja riskienhallinta</p>				

Spondan hankintaketju

Spondan hankintaketju koostuu sopimus-kumppaneista, jotka työskentelevät kiinteistöjen huolto- ja ylläpitotehtävissä sekä kiinteistöjen korjaus- ja peruskorjaushankkeissa. Palveluita tilaavat pääasiassa Spondan omistuksessa olevat kiinteistöasakeyhtiöt. Sponda ostaa ulkoisilta kiinteistömanagereilta omistamiensa kiinteistöjen ylläpitopalveluiden johtamisen. Näihin ostettaviin palveluihin kuuluvat muun muassa kiinteistöjen energiatehokkuuden johtaminen, tekninen isännöinti sekä vuokrahallintopalvelut.

Käytämme kiinteistöjemme palvelutuotannossa ulkoisten kiinteistömanagerien sellaisia sopimuskuppaneita, jotka ovat luotettavia ja täyttävät Spondan laatukriteerit. Kiinteistöjen normaaliin palveluntuotantoon kuuluvat muun muassa kiinteistöhuolto ja tekninen huolto, siivouspalvelut sekä jätehuolto.

Kiinteistöjen turvallisuudesta huolehtivat Spondan ulkoiset kiinteistömanagerit, jotka varmistavat, että heidän käyttämiensä sopimuskuppaneiden sopimusveloitteet täytetään työturvallisuusmääräysten mukaisesti. Spondan sopimuskuppanit vastaavat työturvallisuusveloitteiden täyttämisestä soveltuvan lainsäädännön mukaisesti.

Hankintaketjun ehdot puitesopimuksissa

Määritämme puitesopimuksilla yleiset hankintaketjun ehdot, joiden mukaan kiinteistömanagerit ja muut sopimuskuppanit toimivat sopimuskauden aikana. Noudatamme kaikessa toiminnassamme kulloinkin voimassaolevaa, toimintaan soveltuvaa lainsäädäntöä. Tilaajavastuulaki asettaa tilaajalle erityisiä velvollisuuksia ulkopuolista työvoimaa käytettäessä. Pyytämällä tilaajavastuulain mukaiset selvitykset Sponda varmistuu tilaajana siitä, että myös sen sopija-

kumppanit noudattavat lakia.

Spondan kiinteistökehityksen uudis- ja korjausrakennushankkeissa käytetään rakennuttajan sekä eri suunnittelualojen, kuten arkkitehtuurin, rakennesuunnittelun, talotekniikan, pohjarakennesuunnittelun ja ympäristösertifioinnin konsulttipalveluja. Tarvittavat konsulttipalvelut arvioidaan ja hankintatapa päätetään hankekohtaisesti (puitesopimus, neuvottelumenettely, kilpailutus tai vastaava). Kohteissa, joille haetaan kansainvälistä ympäristösertifiointia (LEED® tai BREEAM®) käytetään erillisen sertifiointikonsultin palveluja sertifiointiprosessin laadun varmistamiseksi.

Hankkeiden toteutus- ja urakkamuoto päätetään tapauskohtaisesti hankkeiden erityisominaisuuksien, kuten laajuuden, aikataulun ja sijainnin perusteella. Konsultti- ja urakkapalveluiden hankintojen lisäksi hankkeissa voidaan tehdä erillishankintoja joko puitesopimuskuppaneiden tai kilpailutuksen kautta.

Sopimuskuppaneilta edellytetään ympäristövastuuta

Sopimuskuppaneillamme tulee olla toimiva ympäristöjärjestelmä, ympäristöohjelma tai vastaava, jossa määritellään yleiset toimintaperiaatteet ympäristöasioiden huomioimiselle. Sopimuskuppani vastaa alihankkijoidensa menettelytavoista. Sopimuskuppani ottaa huomioon toiminnassaan sekä tilaajan että kiinteistömanagerin ympäristöpolitiikassa määritellyt yleistavoitteet ja toimintaperiaatteet sekä huolehtii, että kohdekohtaiset ympäristönäkökohdat ja -vaikutukset huomioidaan.

Spondan hankintaketjun toiminta-alue rajoittuu Suomeen, pääosin pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Ouluun. Raportointivuonna Sponda ei ole erikseen seurannut hankintaketjunsä toimijoiden määrää. Toimittajien määrä on useita satoja yrityksiä, kun mukaan lasketaan kiinteistöjen managerit sekä heidän puitesopimuskuppaninsa.

Spondan tavoitteena on edelleen kehittää hankintaketjun palveluiden laatua ja seurantaa.


Luotettavaa sidosryhmäyhteistyötä

Spondalla on useita sidosryhmiä, joilla on erilaisia odotuksia meitä kohtaan. Pyrimme vastaamaan odotuksiin Spondan arvoja ja toimintatapoja noudattaen. Tavoitteena on aktiivinen ja avoin vuoropuhelu, joka perustuu luotettavuuteen ja rehellisyyteen.

Alla olevaan taulukkoon on koottu tärkeimmät sidosryhmämme, niiden meille asettamat odotukset sekä toimenpiteemme odotusten täyttämiseksi. Lisää tietoa sidosryhmistä löytyy Spondan verkkosivuilta.

Sidosryhmä	Odotukset Spondaa kohtaan	Spondan toimenpiteitä
Henkilöstö	<ul style="list-style-type: none">• Pysyvä työpaikka ja vakaa toimeentulo• Turvalliset työskentelyolosuhteet• Tiedonsaanti yhtiötä koskevista asioista• Mahdollisuus työssä kehittymiseen• Tasa-arvoinen kohtelu• Avoin viestintä• Hyvä maine	<ul style="list-style-type: none">• Hyvien työmahdollisuuksien tarjoaminen• Hyvät mahdollisuudet kouluttautumiseen• Tehokas sisäinen viestintä ja avoin keskusteluilmapää• Työhyvinvoinnista huolehtiminen• Kehityskeskustelut ja työtyytyväisyystutkimukset• Henkilöstön tasa-arvoinen kohtelu
Asiakkaat	<ul style="list-style-type: none">• Laadukkaat, energiatehokkaat toimitilat• Muutuviin tilatarpeisiin ja työntekotapoihin vastaaminen• Toimitilapalvelut• Sujuva asiakaspalvelu• Ympäristövastuusioiden huomioiminen• Pitkäkestoiset asiakkuussuhteet	<ul style="list-style-type: none">• Toimivien, muuntojoustavien ja energiatehokkaiden tilojen tarjoaminen• Toimistokonseptien ja -palveluiden kehittäminen• Parempien kauppapaikkojen kehittäminen• Asiakaspalvelukanavien ja palvelujen kehittäminen• Säännöllinen yhteydenpito asiakkaiden kanssa• Edellytysten luominen pitkille asiakkaille• Asiakkaiden opastaminen ympäristöä ja energiaa säästävään toimintaan
Sijoittajat ja omistajat	<ul style="list-style-type: none">• Osinkotuotto• Riskienhallinta• Vastuullinen ja läpinäkyvä toiminta• Omistuksen arvonnousu• Luotettava tieto yhtiöstä	<ul style="list-style-type: none">• Ammattitaitoinen vuokraorganisaatio• Kilpailukykyinen osinkopolitiikka• Luotettava ja läpinäkyvä taloudellinen raportointi• Riskien tunnistaminen ja niihin reagointi
Rahoittajat	<ul style="list-style-type: none">• Taloudellisten tavoitteiden saavuttaminen• Riskien tunnistaminen ja niihin reagointi	<ul style="list-style-type: none">• Tehokkaat rahoitusriskien hallintatoimenpiteet• Hyvän ja vastuullisen velallisen maineen säilyttäminen
Alihankkijat	<ul style="list-style-type: none">• Alihankkijoiden tasapuolinen kohtelu• Sopimusten noudattaminen• Pitkäaikaiset alihankkijasuhteet	<ul style="list-style-type: none">• Toimivat hankinta- ja laatu prosessit• Alihankkijoiden työn ja laadun seuranta sekä ohjaus
Media	<ul style="list-style-type: none">• Aktiivinen, avoin ja nopea viestintä• Luotettava tieto yhtiöstä	<ul style="list-style-type: none">• Ajankohtainen, luotettava ja avoin viestintä• Viestintäkanavien kehittäminen ja laajentaminen

Sidosryhmä	Odotukset Spondaa kohtaan	Spondan toimenpiteitä
Yhteiskunta ja viranomaiset	<ul style="list-style-type: none"> Lakisääteisten ja muiden viranomaisvaatimusten noudattaminen Vastuullinen ja läpinäkyvä toiminta Verojen maksaminen 	<ul style="list-style-type: none"> Lainsäädäntötyön seuraaminen ja omien näkökantojen esille tuominen Osallistuminen kaupunkien kehittämiseen Toimitilojen energiatehokkuuden edistäminen Työpaikkojen tarjoaminen
Järjestöt	<ul style="list-style-type: none"> Osallistuminen alan järjestöjen toimintaan Vuoropuhelu 	<ul style="list-style-type: none"> Aktiivinen toiminta eri järjestöissä Oman alan kehittäminen yhteistyössä alan järjestöjen kanssa
Muut sidosryhmät, kuten oppilaitokset sekä eri tutkimus- ja kehitysorganisaatiot	<ul style="list-style-type: none"> Harjoittelupaikkojen ja opinnäytetyömahdollisuuksien tarjoaminen Toimialan tutkimus- ja kehitystoimintaan osallistuminen 	<ul style="list-style-type: none"> Opintomahdollisuuksien tarjoaminen alan opiskelijoille Yhteiset hankkeet alan oppilaitosten kanssa

A photograph showing a person's hands holding a smartphone, with a laptop keyboard visible in the foreground. The background is a blurred office or public space with other people. The lighting is warm and soft.

2

TOIMINTA
& TULOKSET
2015

LIIKETOIMINTA VUONNA 2015

Vuonna 2015 onnistuimme strategisten tavoitteidemme toteuttamisessa hyvin. Liiketoimintarakenteen yksinkertaistaminen ja omistusten keskittäminen etenivät merkittävästi kiinteistömyyntien kautta.

Spondan taloudellinen vuokrausaste nousi vuoden 2014 lopun tasolta ja kassavirta säilyi vahvana. Saavutimme myös tavoitteemme tasaisesta osingonmaksusta ja omavaraisuusasteemme pysyi strategian mukaisesti yli 40 prosentissa. Vuoden 2015 lopussa yhtiön omavaraisuusaste oli 46 prosenttia.

Vuoden lopussa Sponda myi Blackstone Real Estate Partners Europe IV -rahastolle 38 prosentin omistuksensa vuonna 2014 perustetusta Certeum-logistiikkakiinteistöyhtiöstä sekä Vuosaaren sataman kiinteistöt. Certeum-omistus oli Spondalle strategian mukainen välivaihe, josta irrottautuminen toteutui hieman suunniteltua nopeammin ja tuotti markkinaodotuksia paremman tuloksen.

Venäjän vaikeasta markkinatilanteesta huolimatta myimme keväällä 2015 Venäjältä kaksi kiinteistöä, mikä vähensi Venäjän omistustemme määrää noin viidenneksellä.

Epävarman taloustilanteen vuoksi vuokrausmarkkinat ovat pysyneet haasteellisina jo

usean vuoden ajan. Markkinoilla kiinteistöjen vajaakäyttö on lisääntynyt, mutta Spondan kiinteistöjen vuokrausaste kasvoi vuonna 2015. Spondan liikevaihto vuonna 2015 oli 230,5 miljoonaa euroa ja kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste vuoden lopussa 87,7 prosenttia.

Kiinteistökehitys vuonna 2015

Spondan vuokratarkjontaan saatiin kertomusvuoden aikana lisää uutta, vetovoimaista toimintaa, kun Helsingin Ilmalaan valmistui kolme toimistotaloa ja Helsingin Lassilaan Estradi-toimistotalo.

Vuoden 2015 kiinteistökehityshankkeista selvästi merkittävin käynnistyi Tampereella, jonne Sponda rakennuttaa kaupungin suurimman kauppakeskuksen. Kauppakeskus Ratinan rakentaminen käynnistyi huhtikuussa 2015, ja kauppakeskus valmistuu suunnitelmien mukaan keväällä 2018.

Vuoden 2015 lopussa Spondan kiinteistökehityssalkun arvo oli 129,7 miljoonaa euroa (2014: 133,1 miljoonaa euroa). Maa-alueiden osuus salkun arvosta oli 53,8 miljoonaa euroa ja kiinteistökehityshankkeiden arvo 75,9 miljoonaa euroa.

Avainluvut

Rahoituksen tunnusluvut

	2015	2014	2013	2012	2011
Korkokatekerroin	3,5	3,3	3,1	2,8	2,7
Keskimääräinen laina-aika, v.	2,2	2,1	2,5	2,7	3,1
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, v.	2,2	2,3	2,3	1,9	2,2
Keskikorko, %	2,9	2,9	3,2	3,4	4,0
Korkoriskin suojausaste, %	90	76	79	72	77
Omavaraisuusaste, %	46	41	41	41*	38

* Vuoden 2012 luku oikaistu IAS 12 vapaaehtoisen laadintaperiaatteen muutoksen ja IAS 19 standardin muutoksen johdosta

Konsernin tunnusluvut

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Liikevaihto, M€	230,5	246,7	264,3	264,6	248,2
Liikevoitto, M€	178,1	151,7	153,0	210,5 ¹⁾	209,6
Voitto ennen veroja, M€	129,2	95,7	93,2	151,8 ¹⁾	134,0
Operatiivinen kassavirta/ osake, €	0,36	0,37	0,40	0,40	0,37
Osakekohtainen oma pääoma, €	5,26	4,65	4,64	4,45 ¹⁾	4,06
Tulos/osake, €	0,78	0,24	0,34	0,37 ¹⁾	0,39
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,8	5,4	5,5	7,9 ¹⁾	7,7
P/E-luku	5,00	14,98	10,16	9,71 ¹⁾	8,02
Omavaraisuusaste, %	46,2	41,0	40,7	41,2 ¹⁾	37,9
Nettovelkaantumisaste, %	90,9	121,2	125,6	117,9 ¹⁾	134,9
Osinko, €	0,19 ³⁾	0,19	0,18	0,17	0,16
Osinko tuloksesta, %	24,22 ³⁾	78,60	53,49	45,86 ¹⁾	41,15
Efektiiivinen osinko, %	4,85 ³⁾	5,25	5,26	4,72	5,13

EPRA:n suosituksen mukaiset konsernin tunnusluvut

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	232,0	101,6	111,5 ²⁾	111,9 ^{1) 2)}	75,4
EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), €	0,82	0,36	0,39 ²⁾	0,40 ^{1) 2)}	0,27
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	5,60	5,45	5,29 ²⁾	5,20 ^{1) 2)}	4,84
EPRA Net Initial Yield (NIY) (alkutuotto), %	5,62	5,18	5,84	6,61	6,39
EPRA "topped-up" NIY (oikaistu alkutuotto), %	5,63	5,19	5,84	6,63	6,40

1) Vuoden 2012 luku oikaistu IAS 12 vapaaehtoisen laadintaperiaatteen muutoksen ja IAS 19 standardin muutoksen johdosta

2) Vuonna 2013 Sponda on muuttanut EPRA-tunnuslukujen laskenta- ja esittämistapaa vastaamaan paremmin EPRA:n suositusta. Vuoden 2012 tunnuslukuja on oikaistu muutoksen johdosta. Suurin muutos aiheutui sijoituskiinteistöihin liittyvistä laskennallisista veroista.

3) Hallituksen ehdotus

Spondan vastuullisuuden avainluvut

Asiakaskokemuksen parantaminen	2015	2014
Kokonaistyytyväisyys yhteistyöhön vuokranantajan kanssa - indeksi ¹⁾	3,74	3,67
Henkilöstö		
People Power Indeks ²⁾	71,5	70,5
Ympäristövastuu³⁾		
Energiankulutus, kWh/Brm ²	198	201
Hiilijalanjälki, kg CO ₂ /Brm ²	32,7	33,3
Jätteiden hyötykäyttöaste, %	97	96
Jätteiden kierrätysaste, %	45	44
Veden kulutus, l/Brm ²	246	253

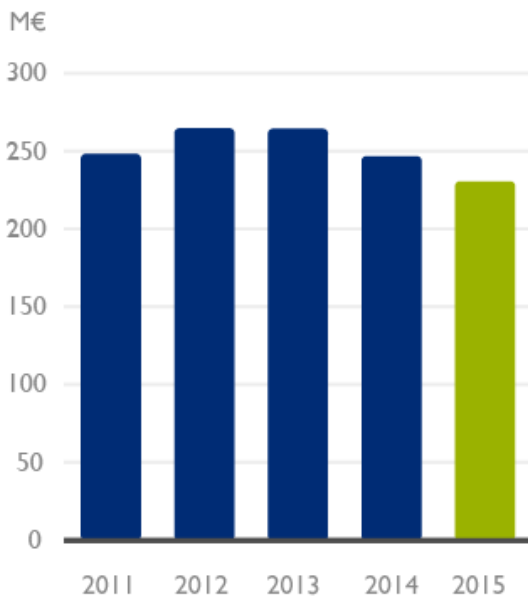
1) Perustuu Spondan asiakkailleen kohdistamaan vuosittaiseen Palvelukokemustutkimukseen. Indeksiin sisältyy viisi mittaria yhdenvertaisella painoarvolla asteikolla 1–5: Spondan kyky tehdä päätöksiä, Spondan kyky toteuttaa sovitut asiat, Spondan yhteishenkilöiden ammattitaito ja asiantuntemus, spondalaisten tavoitettavuus sekä Spondan kyky tunnistaa asiakkaan tarpeet.

2) Indeksi lasketaan henkilöstötutkimuksesta, joka mittaa henkilöstön sitoutumista, johtamisen laatua, organisaation suorituskykyä sekä henkilöstön omistautuneisuutta Spondassa asteikolla 0-100. Indeksi antaa kokonaiskuvan Spondan tilasta organisaationa sekä sen kyvystä vastata haasteisiin.

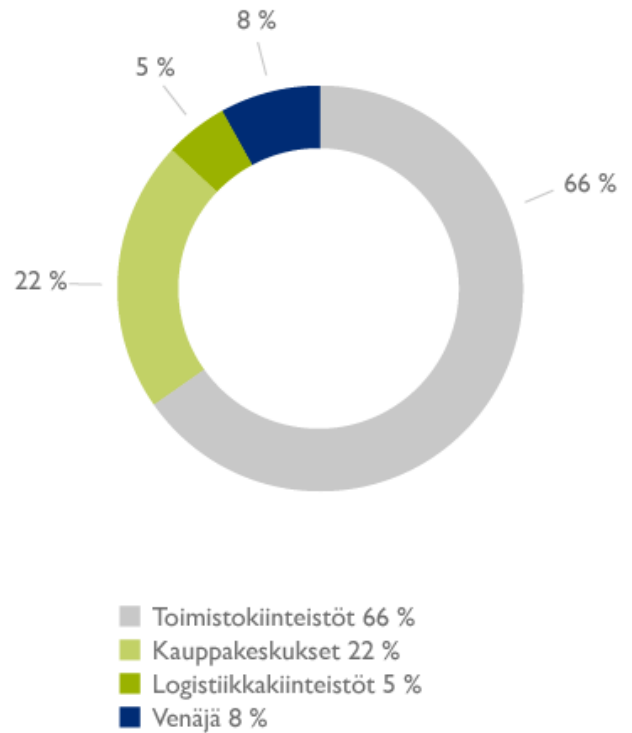
3) Spondan Suomessa sijaitsevat kiinteistöt.

Avainluvut graafeina

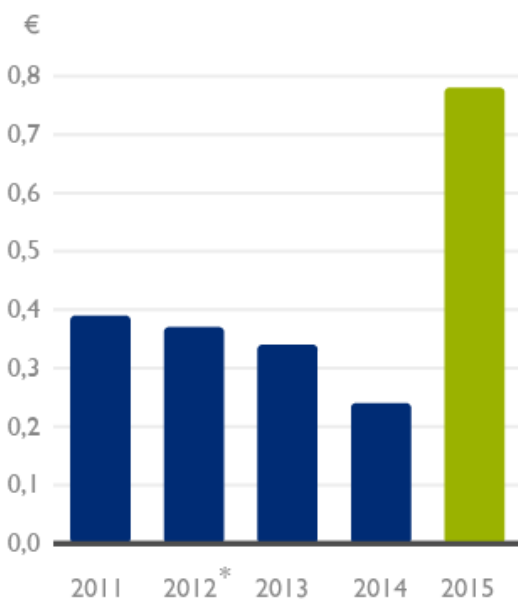
Liikevaihto



Nettotuoton jakautuminen liiketoimintayksiköittäin 2015

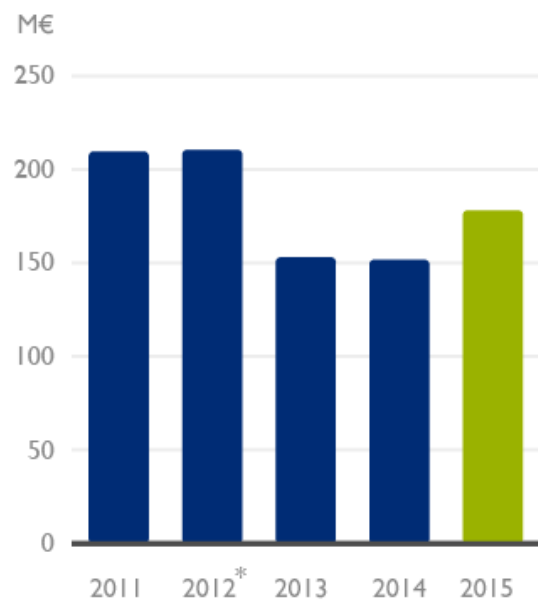


Tulos/osake



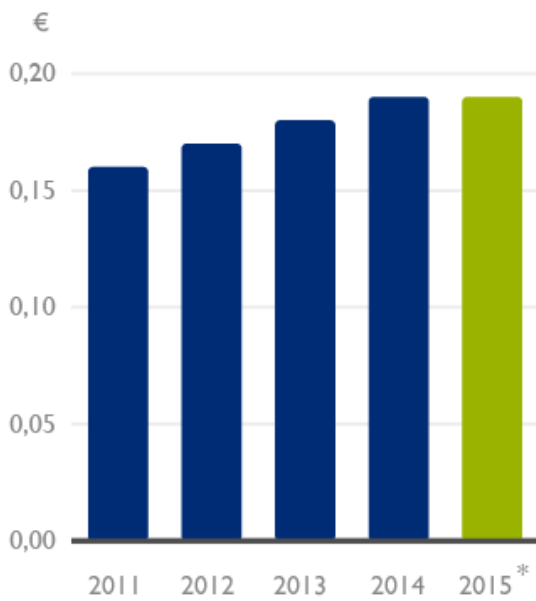
*Vuoden 2012 luku oikaistu IAS 12 vapaaehtoisen laadintaperiaatteen muutoksen ja IAS 19 standardin muutoksen johdosta

Liikevoitto



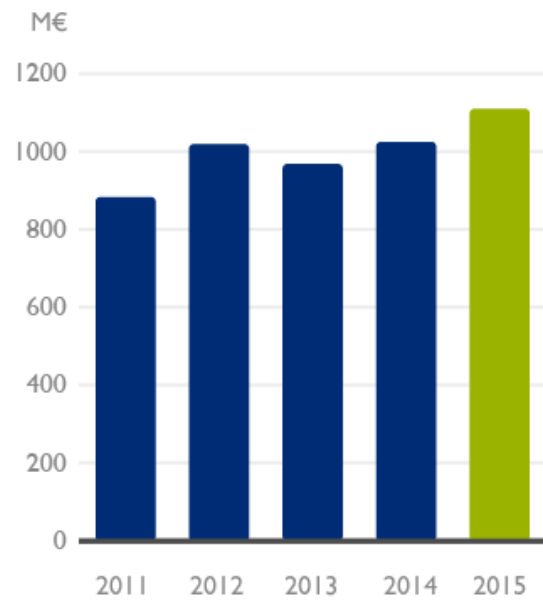
*Vuoden 2012 luku oikaistu IAS 12 vapaaehtoisen laadintaperiaatteen muutoksen ja IAS 19 standardin muutoksen johdosta

Osinko/osake

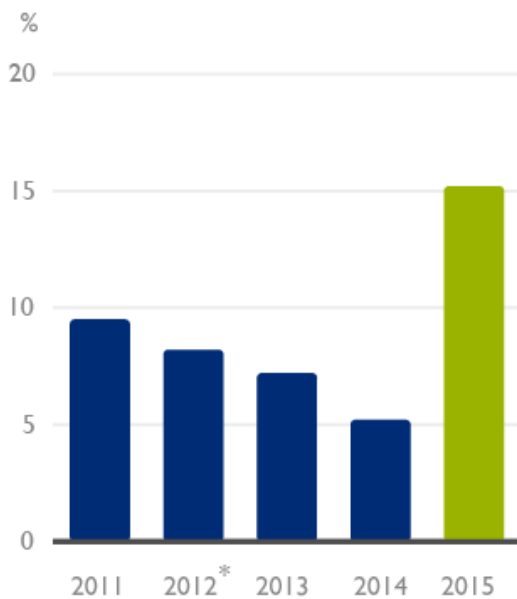


* Hallituksen esitys

Markkina-arvo

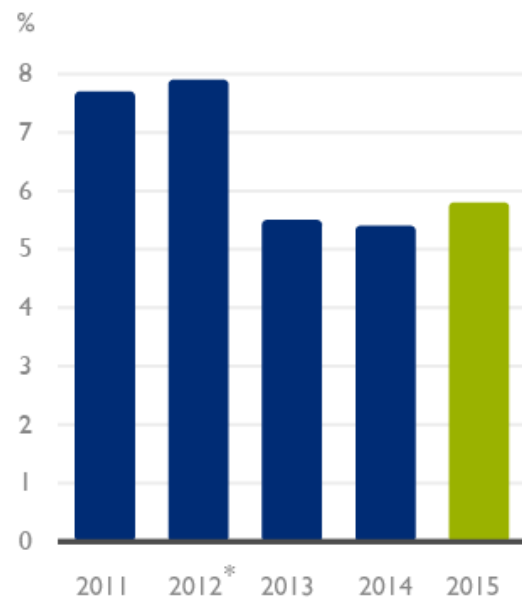


Oman pääoman tuotto



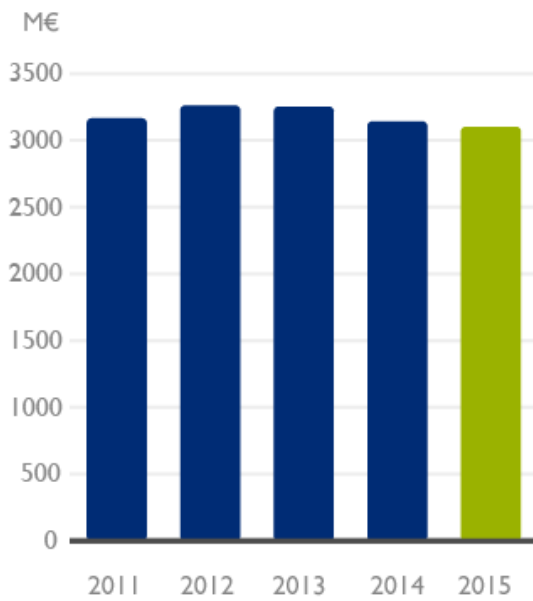
*Vuoden 2012 luku oikaistu IAS 12 vapaaehtoisen laadintaperiaatteen muutoksen ja IAS 19 standardin muutoksen johdosta

Sijoitetun pääoman tuotto

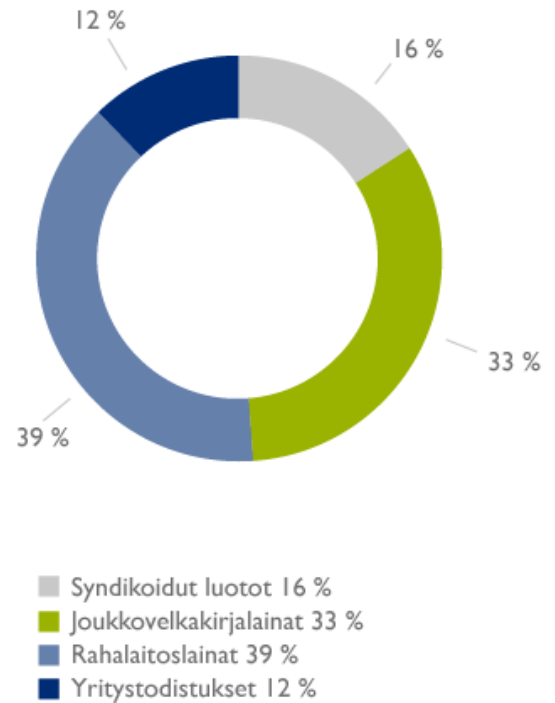


*Vuoden 2012 luku oikaistu IAS 12 vapaaehtoisen laadintaperiaatteen muutoksen ja IAS 19 standardin muutoksen johdosta

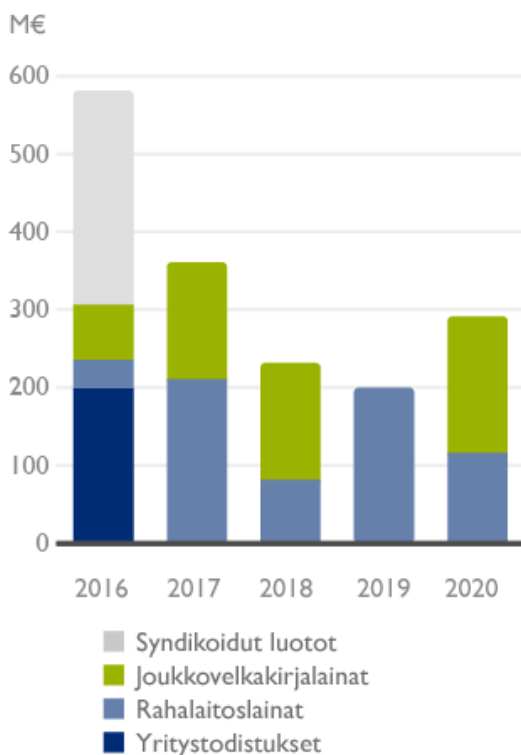
Sijoituskiinteistöomaisuuden käypä arvo



Sponda-konserni, Rahoitusrakenne 31.12.2015



Sponda-konserni, velkojen maturiteettirakenne 31.12.2015



Liiketoimintayksiköt lyhyesti

Sijoituskiinteistöt vuonna 2015

Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikkö jakautuu kolmeen segmenttiin: Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset ja Logistiikkakiinteistöt. Liiketoimintayksikkö vuokraa toimisto-, liike-, kauppakeskus- ja logistiikkatiloja sekä ostaa ja myy kiinteistöjä Suomessa.

Toimistokiinteistöt sijoittuvat pääosin Helsingin ydinkeskustaan, pääkaupunkiseudulle ja Tampe-

reelle. Kauppakeskukset sijaitsevat Helsingissä sekä Tampereen ja Oulun talousalueilla. Suurin osa logistiikkakiinteistöistä sijaitsee pääasiassa pääkaupunkiseudulla.

Strategiansa mukaisesti yhtiö suunnittelee luopuvansa koko logistiikkakiinteistöportfoliosta sekä Turun kiinteistöomistuksesta 1–3 vuoden aikana. Jatkossa yhtiö keskittyy toimistotiloihin ja kauppakeskuksiin Helsingissä ja Tampereella.

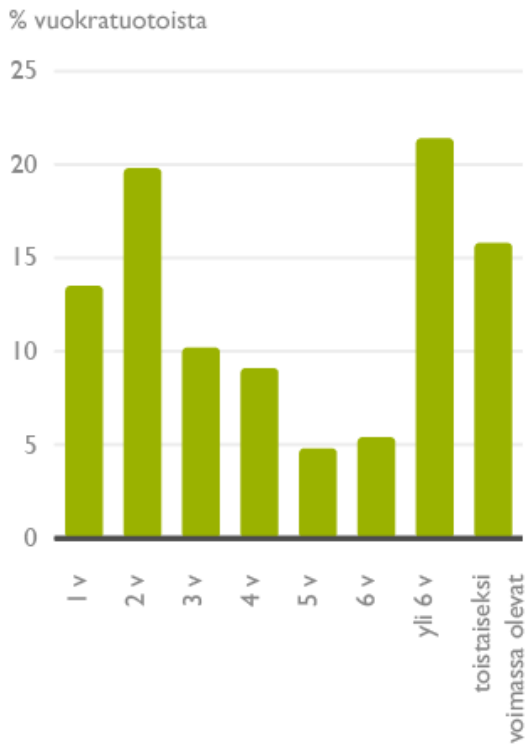
Avainluvut, Toimistokiinteistöt

	2015	2014	2013	2012	2011
Liikevaihto, M€	149,1	141,8	143,0	143,9	132,8
Ylläpitokulut, M€	-39,4	-38,8	-39,0	-39,0	-37,2
Nettotuotot, M€	109,7	103,0	104,0	104,9	95,6
Käypä arvo, (ei sisällä myytäväksi luokiteltuja) M€	1 994,8	1 853,5	1 753,3	1 705,7	1 644,0
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	5,9	5,4	6,2	6,3	6,0

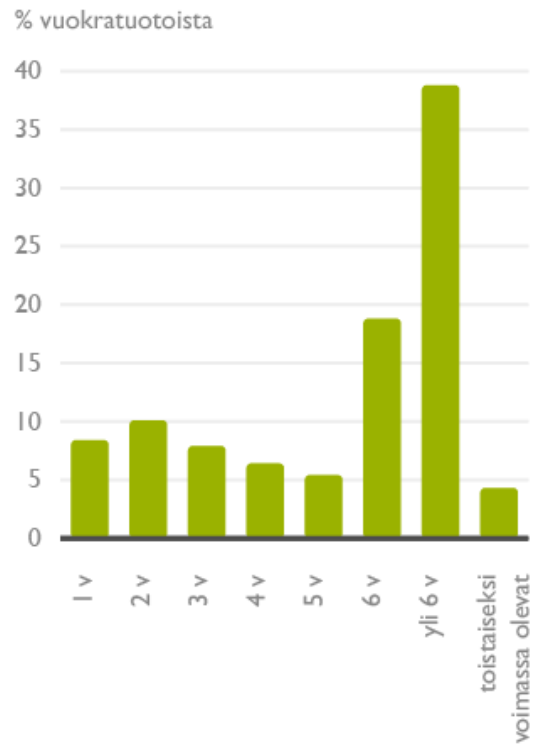
Avainluvut, Kauppakeskukset

	2015	2014	2013	2012	2011
Liikevaihto, M€	46,6	45,8	45,9	42,0	40,4
Ylläpitokulut, M€	-10,9	-10,6	-11,0	-9,7	-8,8
Nettotuotot, M€	35,7	35,2	34,9	32,3	31,7
Käypä arvo, M€	733,6	726,0	717,5	736,7	586,1
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	4,7	4,7	4,4	6,1	6,7

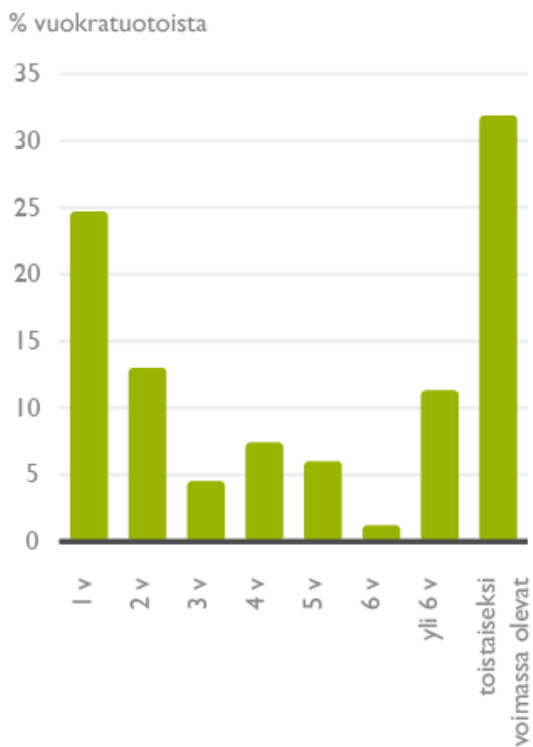
Sopimusten eräntyminen, Toimistokiinteistöt



Sopimusten eräntyminen, Kauppakeskukset



Sopimusten eräntyminen, Logistiikkakiinteistöt



Kiinteistökehitys vuonna 2015

Kiinteistökehitys-liiketoimintayksikkö vastaa yhtiön kiinteistökehityshankkeista Suomessa. Toimitiloja kehitetään kiinteistökannan uudistuksilla tai rakennutta-

malla uusia tiloja Spondan omistamille maa-alueille. Tämän lisäksi markkinoilta etsitään aktiivisesti kiinteistökehityskohteita.

Kiinteistökehityksen markkinoitavat, aloitusvalmiit kehityskohteet

	Kaupunki	Kem ²
Toimistokiinteistöt		
Forum Virium Center	Helsinki	14 000
Estradi 2	Helsinki	5 000
Aviapolis	Vantaa	18 000
Energiakatu	Helsinki	10 000
Avec 2	Espoo	12 000
Ilmalanrinne	Helsinki	13 000
Väritehtaankatu	Vantaa	13 000
Naulakatu	Tampere	6 000
Liiketilakiinteistöt		
Välivainio	Oulu	13 000
Partola	Pirkkala	5 000
Projektien aloitus edellyttää vähintään 50 prosentin vuokrausastetta ja yhtiön investointipäätöstä.		

Käynnissä olevien kiinteistökehitysprojektien investoinnit 31.12.2015

	Kauppakeskus Ratina, Tampere	Liiketilakiinteistö Alasintie 8, Oulu
Kokonaisinvestointi, M€	243,6	4,8
Hankkeesta investoimatta, M€	191,7	2,7
Aktivoidut korkokulut 31.12.2015 mennessä, M€	0,2	0
Valmistumisaika	kevät 2018	toukokuu 2016

Venäjä lukuina

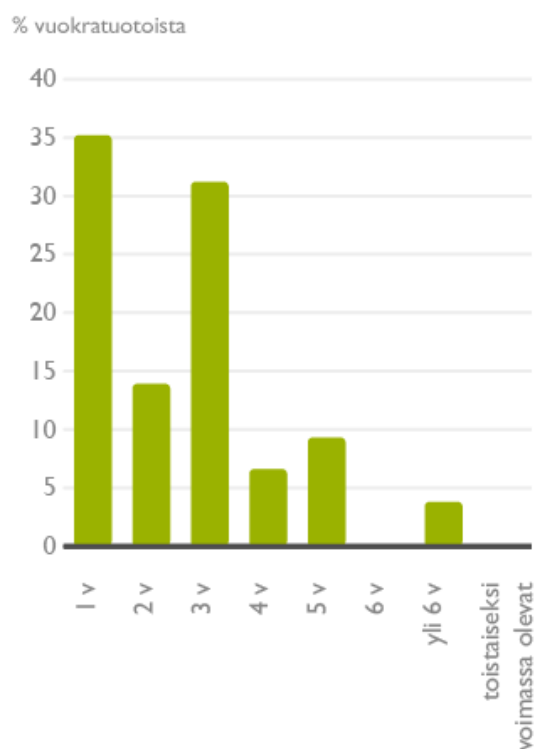
Spondan Venäjä-liiketoimintayksikkö vuokraa, hallinnoi ja kehittää toimitiloja yritysten ja yhteisöjen käyttöön Venäjällä. Sponda omistaa Moskovan ja Pietarin alueilla kaksi toimistokiinteistöä, kauppa-

keskuksen, logistiikkakiinteistön ja kaksi maa-aluetta. Strategian mukaisesti Venäjä-liiketoiminnoista suunnitellaan luovuttavan tulevien 1–3 vuoden aikana.

Avainluvut, Venäjä

	2015	2014	2013	2012	2011
Liikevaihto, M€	16,9	22,2	28,6	28,7	25,1
Ylläpitokulut, M€	-4,0	-6,4	-6,8	-6,5	-6,1
Nettotuotot, M€	12,8	15,8	21,8	22,2	18,9
Käypä arvo, M€	150,7	224,4	247,8	269,4	224,6
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %	5,8	6,0	8,0	9,2	9,8

Sopimusten eräntyminen, Venäjä



Kiinteistöomaisuus

Spondan sijoitus- kiinteistöt yhteensä I.I.-31.12.2015 M€	Yhteensä	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistö- kehitys	Venäjä
Vuokratuotot	229,6	149,0	46,6	16,8	0,3	16,9
Ylläpitokulut	-63,4	-39,0	-10,9	-7,7	-1,8	-4,0
Nettovuokratuotot	166,2	110,0	35,7	9,1	-1,4	12,8
Sijoituskiinteistöt I.I.2015	3 142,1	1 853,5	726,0	205,1	133,1	224,4
Aktivoidut korot 2015	0,8	-	-	-	0,8	-
Hankinnat	4,7	4,7	-	-	-	-
Investoinnit	103,0	29,3	6,8	0,9	66,0	0,1
Siirrot segmenttien välillä	0,0	98,4	-2,3	-	-96,0	-
Myynnit	-161,9	-18,1	-	-103,9	0,0	-39,8
Käyvän arvon muutos	23,2	35,5	3,2	-7,4	25,9	-33,9
Siirrot myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin	-10,2	-8,4	-	-1,8	-	-
Sijoituskiinteistöt 31.12.2015	3 101,7	1 994,8	733,6	92,9	129,7	150,7
Käyvän arvon muutos, %	0,7	1,9	0,4	-3,6	19,5	-15,1
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%	6,32	6,17	5,66	9,11	0,00	10,33
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi	6,13					
Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon, M€	37,8	29,7	6,8	0,9	0,3	0,1
Kiinteistökehitys, M€	65,2	-0,4	-	-	65,7	-
Hankinnat, M€	4,7	4,7	-	-	-	-
Myynnit, M€	-161,9	-18,1	-	-103,9	0,0	-39,8
Investoinnit yhteensä	-54,2	15,9	6,8	-103,0	66,0	-39,7

**Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt arvoilla
painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset 31.12.2015**

	Ydinkeskusta	Muu Helsinki	Espoo/Vantaa	Muu Suomi	Venäjä
Toimisto- ja liiketilakiinteistöt, %	5,3	6,0	8,4	7,0	10,3
Logistiikkakiinteistöt, %		9,0	8,4	11,8	12,5

Herkkyysanalyysi

Sijoituskiinteistökannan käyvän arvon muutos M€ ja %

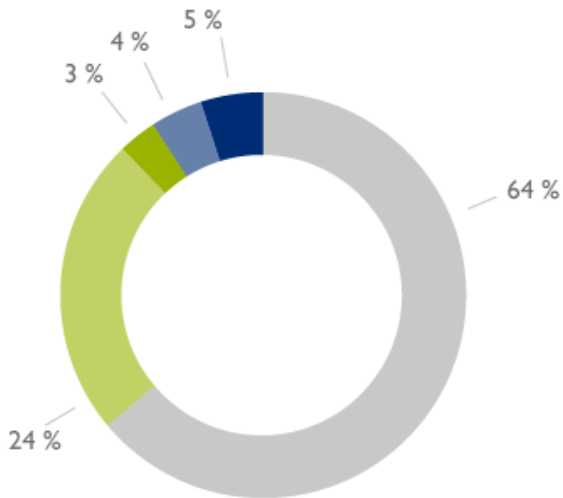
	-10 %		-5 %		0 %	5 %		10 %	
	Muutos, M€	Muutos, %	Muutos, M€	Muutos, %		Muutos, M€	Muutos, %	Muutos, M€	Muutos, %
Tuottovaatimus	318	10,8	150	5,1	0	-136	-4,6	-260	-8,8
Vuokratuotot (sopimusvuokrat)	-67	-2,3	-34	-1,1	0	34	1,1	67	2,3
Hoitokulut	78	2,6	39	1,3	0	-39	-1,3	-77	-2,6
Taloudellinen käyttöaste (1. laskentavuosi)	-22	-0,7	-11	-0,4	0	11	0,4	22	0,7

Herkkyysanalyysi on tehty laskemalla Suomen sijoituskiinteistöt massalaskentana 15 vuoden ja Venäjän kiinteistöt 10 vuoden kassavirtalaskelmalla.

Muutokset tuottovaatimuksiin ja taloudellisiin käyttöasteisiin on laskettu keskimääräisille luvuille.

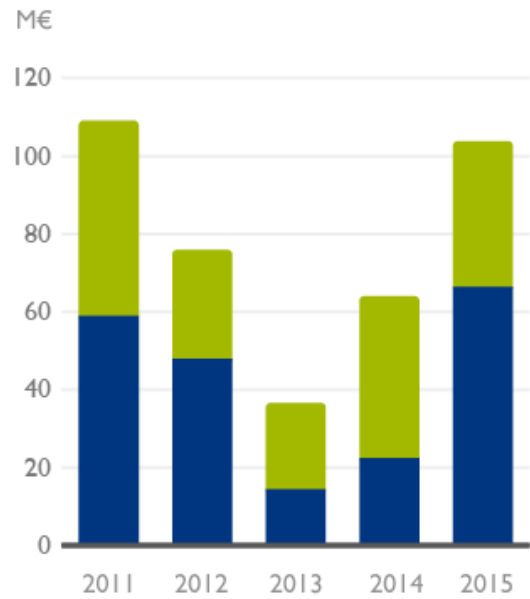
Analyysiin sisältyy vain kassavirtaa tuottavat sijoituskiinteistöt.

Kiinteistöjen jakautuminen käyvän arvon mukaan liiketoiminta-alueittain
31.12.2015



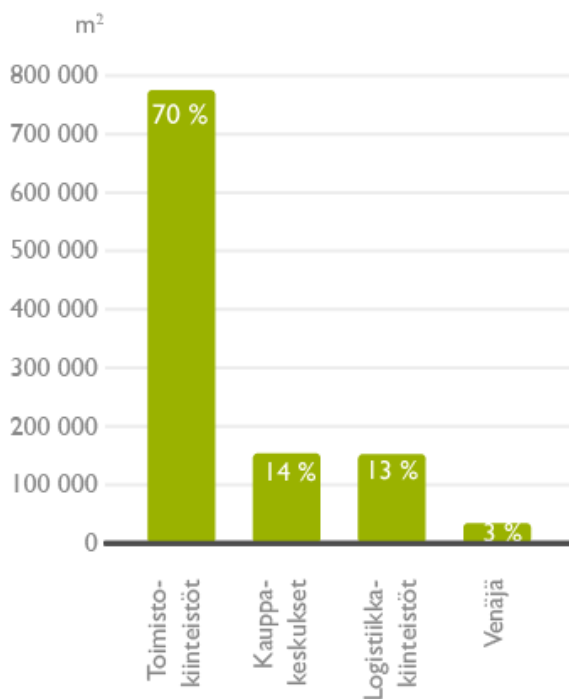
- Toimistokiinteistöt 64 %
- Kauppakeskukset 24 %
- Logistiikkakiinteistöt 3 %
- Kiinteistökehitys 4 %
- Venäjä 5 %

Investoinnit kiinteistöihin
2011–2015

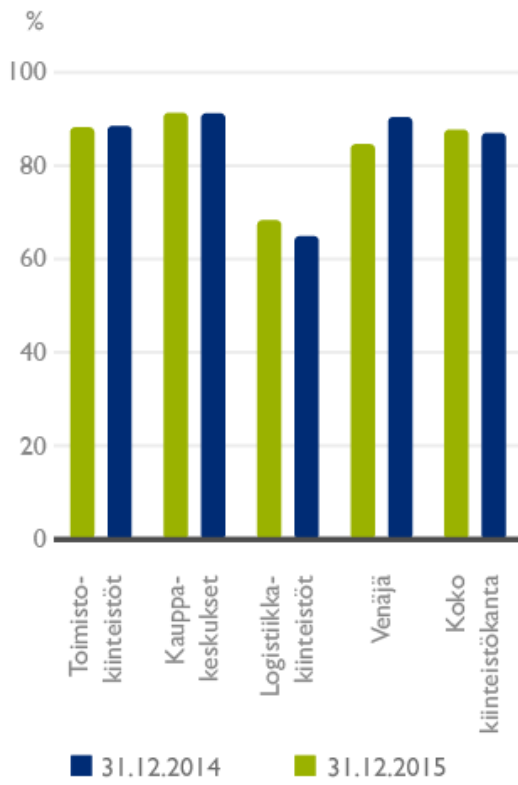


- Ylläpitoinvestoinnit
- Kiinteistökehitysinvestoinnit

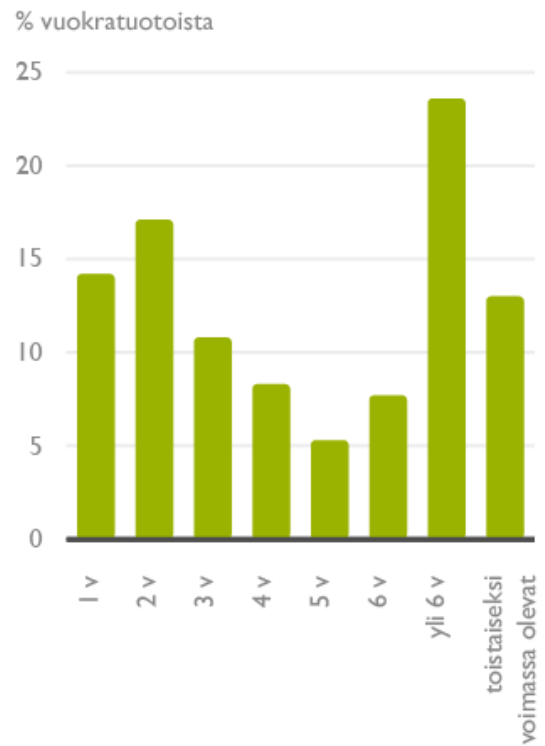
Vuokrattava pinta-ala
liiketoiminta-alueittain



Taloudellinen vuokrausaste



Sopimusten eräntyminen



Toimintaympäristö

Makrotalouden näkymät

Valtiovarainministeriön katsauksen mukaan euron heikentyminen ja öljyn hinnan lasku ovat kääntäneet euroalueen talouden kasvuun: vuonna 2015 BKT:n kasvua kertyi vajaa kaksi prosenttia. Kasvua tosin jarruttaa vaikea työttömyystilanne. Seuraavien kahden vuoden aikana euroalueen kasvun arvioidaan jatkuvan kahden prosentin tuntumassa.

Suomen taloudessa vuoden 2015 viimeinen neljännes oli valtiovarainministeriön ennusteen mukaan kasvava. Koko vuoden osalta bruttokansantuotteen muutoksen arvioidaan nousevan 0,2 prosentin verran positiiviseksi, kun vielä vuonna 2014 Suomen bruttokansantuote laski 0,4 prosenttia. Vuoden 2015 pieni kasvu muodostui lähinnä yksityisen ja julkisen kulutuksen lisääntymisestä.

Vuonna 2016 Suomen bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan 1,2 prosenttia. Kulutuksen lisäksi kasvua vauhdittavat yksityiset investoinnit. Inflaation uskotaan jäävän 0,9 prosenttiin.

Transaktiomarkkina

Kiinteistöjen transaktiomarkkina vuonna 2015 oli historian toiseksi vilkkain. KTI Kiinteistötieto Oy:n (KTI) mukaan vuoden 2015 kaupan käynnin volyymiksi Suomessa muodostui noin 5,46 miljardia euroa, joka on 26 prosenttia enemmän kuin vuonna 2014 (4,34 miljardia euroa). Vain vuonna 2007 markkina on ollut aktiivisempi, kun volyymi oli 6,29 miljardia euroa. Pääkaupunkiseudun kiinteistökauppojen osuus transaktioiden volyymistä oli 55 prosenttia vuonna 2015.

Kansainvälinen sijoituskysyntä oli edelleen vahvaa vuoden 2015 aikana, ja kansainvälisten toimijoiden osuus koko vuoden ostoista oli noin 33 prosenttia. Myös vuodesta 2016 odotetaan vilkasta sijoittajien etsiessä uusia kiinteistökohteita.

Toimistotilamarkkina

Suomessa valmistui uusia toimistotiloja vuonna 2015 enemmän kuin edellisvuonna. Esimerkiksi pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoille valmistui vuoden loppuun mennessä noin 86 000 neliometriä uutta toimistotilaa, kun

vuoden 2014 aikana sitä valmistui noin 55 000 neliometriä.

Vaikea taloustilanne on pitkään kasvattanut tyhjän toimistotilan määrää pääkaupunkiseudulla, mutta vuoden 2015 toisella puoliskolla kasvu pysähtyi. Catellan mukaan alueen keskimääräinen vajaakäyttöaste oli vuodenvaihteessa 13,3 prosenttia, kun se puolta vuotta aiemmin oli 13,4 prosenttia. Helsingin ydinkeskustan vajaakäyttöaste kasvoi vuoden 2015 aikana. Kasvua kertyi 5,7 prosenttiyksikköä. Vuoden 2015 lopussa vajaakäyttöaste ydinkeskustassa oli 13,6 prosenttia.

Suuria muutoksia pääkaupunkiseudun tärkeimpien toimistoalueiden vuokratasoissa ei vuoden 2015 aikana tapahtunut. Toimistotilojen vuokrataso vaihteli näillä alueilla välillä 204–378 €/m²/vuosi. Ainoastaan Leppävaarassa vuokrataso laski. Helsingin ydinkeskustassa keskimääräinen vuokra pysyi tasolla 312 €/m²/vuosi.

Tampereen toimistomarkkinassa vajaakäyttöaste pysyi ennallaan 10,7 prosentissa. Vuokratason yläraja nousi hieman vuoden takaisesta. Vuokrat Tampereella vaihtelevat välillä 168–228 €/m²/vuosi.

Toimistojen vajaakäyttöasteisiin ei odoteta suurempia muutoksia vuonna 2016.

Liiketilamarkkina

Pääkaupunkiseudulla liiketilojen vajaakäyttöaste laski hieman vuosien 2014–2015 vaihteesta ja oli 4,6 prosenttia vuoden 2015 lopussa. Seudun muuttovoittoisuuden ja uuden tarjonnan rajallisuuden vuoksi tilojen käyttöasteet säilyivät korkealla tasolla myös vuonna 2016. Vuonna 2015 pääkaupunkiseudulle valmistui noin 34 000 neliometriä uutta liiketilaa.

Tampereella liiketilojen vajaakäyttöaste vuoden vaihteessa oli 4,1 prosenttia ja Oulussa 2,7 prosenttia.

Helsingin ydinkeskustassa liiketilojen markkinavuokrataso laski vuoden 2015 aikana. Vuokrataso oli vuoden vaihteessa 600–1 680 €/m²/vuosi. Tampereella vuokratasot vaihtelivat välillä 420–900 €/m²/vuosi ja Oulussa välillä 480–1 020 €/m²/vuosi.

Liiketilojen vajaakäyttöasteeseen ei odoteta suurempia muutoksia vuonna 2016.

Logistiikkatilamarkkina

Suomen logistiikkatilamarkkinassa oli rauhallista vuonna 2015. Vuoden lopussa logistiikkatilojen vuokrataso pääkaupunkiseudulla oli keskimäärin 99 €/m²/vuosi, eli vain hieman alhaisempi kuin vuotta aiemmin.

Tilojen vajaakäyttöaste oli vuoden 2015 lopussa 6,9 prosenttia, eikä muutosta edellisvuoteen juuri tapahtunut. Uutta tilaa valmistui markkinoille noin 43 000 neliömetrin verran, joka on selvästi enemmän kuin kahtena edellisvuotena.

Venäjä

Venäjän bruttokansantuote supistui Suomen Pankin mukaan 3,7 prosenttia vuonna 2015. Vuonna 2016 BKT:n ennustetaan supistuvan 2 prosenttia. Vallitseva epävarmuus vähentää investointeja ja nopeasti nousseet hinnat vähentävät kulutusta. Jännitteet Itä-Ukrainassa, pakotteet ja epäselvät näkymät talouden ja kaupan rajoitustoimien kehityksestä aiheuttavat edelleen epävarmuutta. Vuoden 2016 tammikuussa edelleen laskenut öljyn hinta vaikeuttaa Venäjän talouden tilannetta ja talouden kehityksen ennustamista.

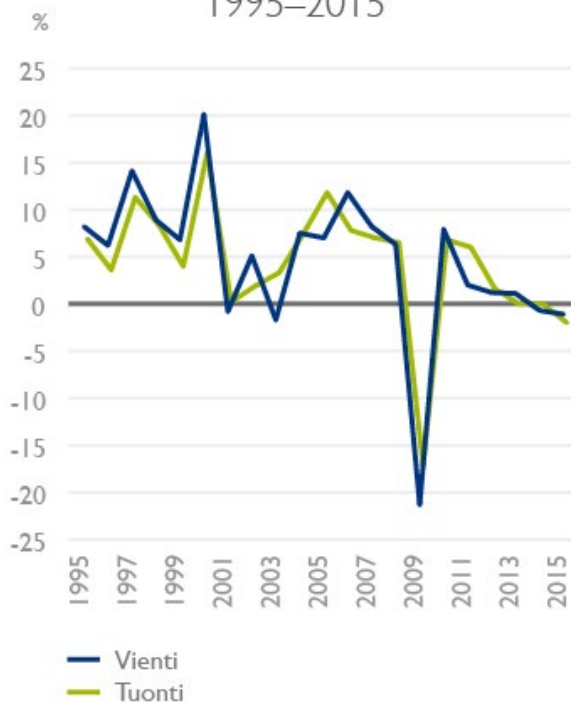
Yleisestä epävarmuudesta huolimatta transaktiomarkkina piristyi hieman vuoden 2015 toisella puoliskolla. Maailman johtavan kiinteistöneuvonantaja CBRE:n tietojen mukaan kaupan volyymiksi muodostui viimeisellä neljänneksellä noin 0,8 miljardia dollaria ja koko vuoden volyymiksi noin 2,8 miljardia dollaria. Lukumääräisesti kauppaa tehtiin saman verran kuin 2014, mutta volyyymi kuitenkin laski selvästi edellisvuodesta (4,4 miljardia dollaria).

CBRE:n tietojen mukaan toimistotilojen keskimääräinen vajaakäyttöaste nousi Moskovassa 17,7 prosenttiin vuoden 2015 lopulla. Vuoden 2015 aikana Moskovaan valmistui noin 0,7 miljoonaa neliometriä uutta toimistotilaa. Noin puolet aiotuista rakennusprojekteista siirrettiin myöhemmäksi heikentyneen kysynnän ja korkean vajaakäytön takia.

Lähteet:
Tilastokeskus
VM
KTI
Catella

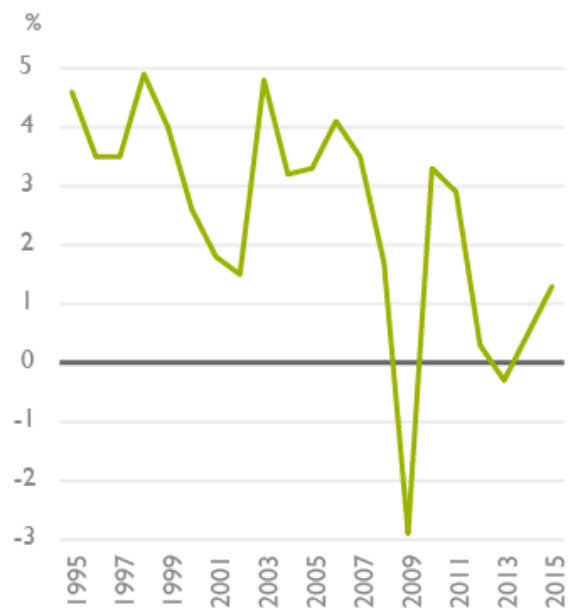
BOFIT
World Bank
CBRE

Tavaroiden ja palveluiden
tuonti ja vienti (määrän muutos)
1995–2015



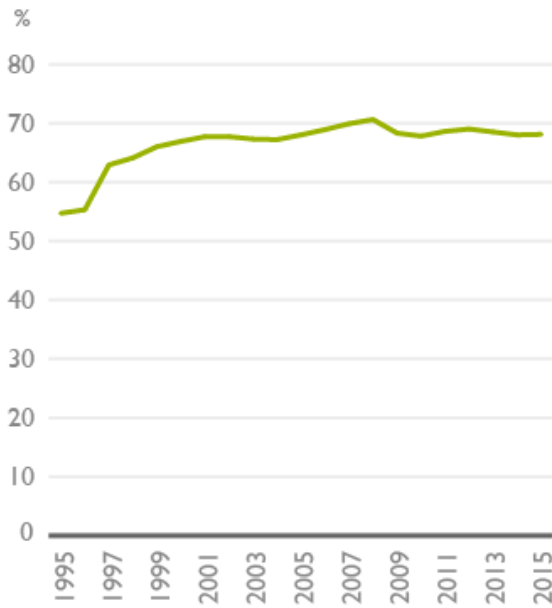
Lähde: VM taloudelliset katsaukset

Yksityinen kulutus
(määrän muutos) 1995–2015



Lähde: VM taloudelliset katsaukset

Työllisyysaste 1995–2015



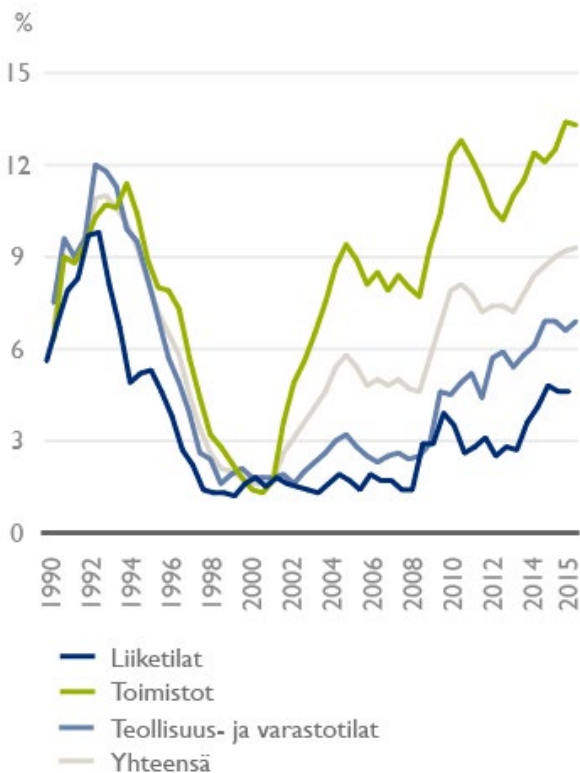
Lähde: VM taloudelliset katsaukset

Toimistovuokraindexsi ja BKT, Suomi



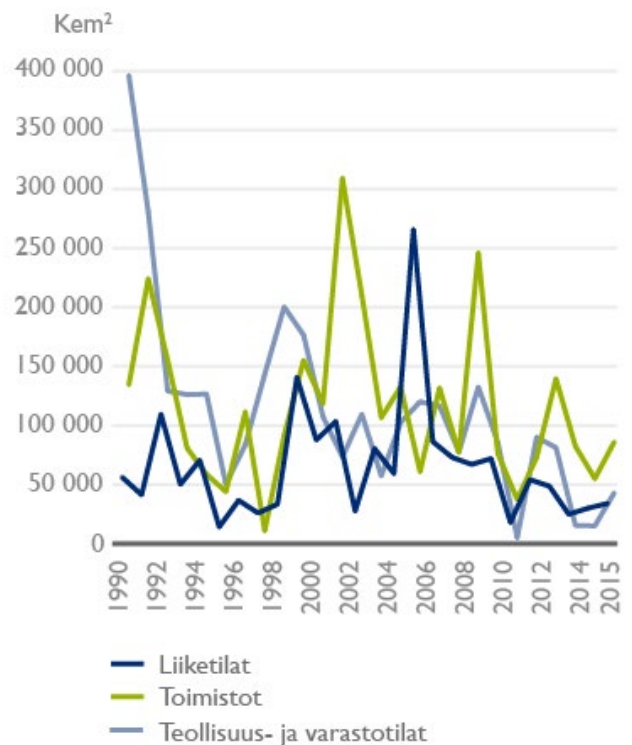
Lähde: KTI ja Tilastokeskus

Toimitilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla



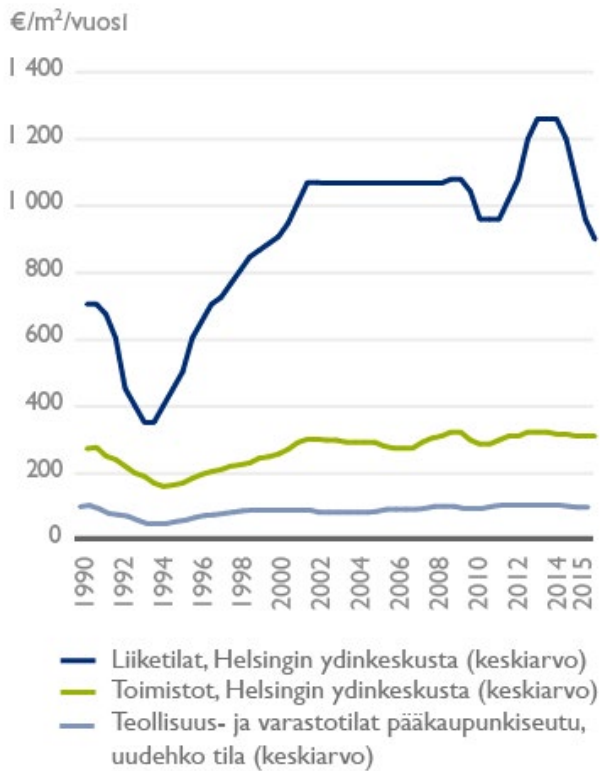
Lähde: Catella Property Group

Valmistuneet toimitilahankkeet



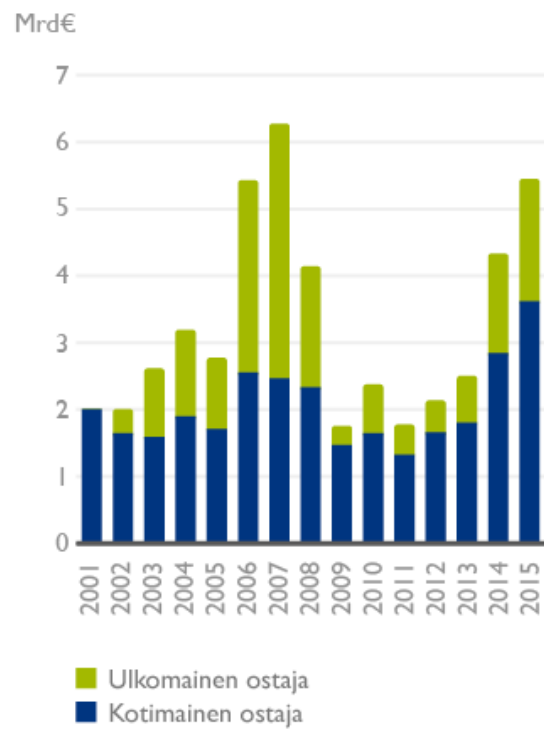
Lähde: Catella Property Group

Vuokrataso pääkaupunkiseudulla



Lähde: Catella Property Group

Suomessa tehdyt kiinteistökaupat



Lähde: KTI

TARINOITA VUODELTA 2015

Verkkokaupan keinot vauhdittavat kivijalkakauppaa

”Kosketusnäytöt lukevat lähettimen välittämiä tietoja ja tekevät sen perusteella oletuksia kävijän mielenkiinnon kohteista.”



Spondan lanseeraama VIP-avaimenperä toi ensimmäisenä Suomessa verkkokaupasta tutut evästeet kauppakeskusten asiakasmarkkinointiin.

Helsingin Citycenter-kauppakeskuksen kanta-asiakkailla viime vuonna jaetut VIP-avaimet lisäsivät liikennettä kauppakeskuksen kerrosten välillä ja pidensivät asiakkaiden ostoskäyntejä.

VIP-avaimessa on pieni RFID-siru, jonka avulla asiakas tunnistetaan automaattisesti. Ohjelmassa mukana olleet liikkeet saivat näyttöruuduilleen tiedon asiakkaan saapumisesta ja hänen aiemmasta ostokäyttäytymisestään. Palvelussa oli mukana Citycenterin liikkeistä viisitoista.

Henkilökohtaista palvelua

Citycenterissä olevat kosketusnäytöt lukivat lähettimen välittämiä tietoja ja tekivät sen perusteella oletuksia kävijän mielenkiinnon kohteista. Personoidut tarjoukset ja markkinointiviestit ilmestyivät kauppakeskuksen näyttöruuduille.

”Asiakasta voidaan nyt palvella paremmin heti, kun hän tulee kauppakeskukseen. Perinteisiä kanta-asiakaskortteja käytettäessä tieto asiakkaasta saadaan vasta ostotapahtuman yhteydessä tai jopa sen jälkeen”, arvioi Henrik Stadigh, Spondan kauppakeskuksista vastaava johtaja.

Citycenterin parturi-kampaamo Piece of Hair teki VIP-avaimen avulla kanta-asiakastarjouksia ja tavoitteli uusia asiakkaita.

”Hyödynnämme Citycenterin valtavia asiakasvirtoja markkinoimalla viikonpäivään sopivia tarjouksia. Meillä on esimerkiksi ollut alkuvuokosta hiusten leikkaus lounasaikaan edulliseen hintaan, ja loppuvuokosta tarjoamme kynsihoitoja”, kertoo liikkeen omistaja Piia Martiskainen.

VIP-avain on Spondan ja mainostoimisto TBWA:n innovaatioyksikkö Pilotin kehittämä ja patentoima. Vastaavanlaista VIP-avainta voisi jatkossa käyttää myös vain yhden myymälän tai myymäläketjun alueella. VIP-avaimen voitaisiin kytkeä muitakin asiakasta helpottavia palveluja, kuten kanta-asiakas-pysäköinti tai kanta-asiakastilaisuudet.

Ekotehokkuus kiinnosti Aallon kampuksella

”Tapahtuman tavoitteena oli osallistaa rakennuksen käyttäjiä ja innostaa heitä entistä ympäristömyönteisempään toimintaan.”



Sponda järjesti yhdessä yhteistyökumppaniensa kanssa Ympäristötorin Aalto-yliopiston Arkkitehtuurin laitoksella sekä Median laitoksella.

Aalto-yliopistolla Otaniemessä järjestetty Ympäristötori houkutti vähentämään energiankulutusta ja ympäristökuormitusta. Talossa opintojaan suorittavat ja työskentelevät pääsivät tapahtumassa tutustumaan ekotehokkaisiin ratkaisuihin. Tilojen käyttäjiä opastettiin myös henkilökohtaisiin ekotekoihin, kuten siihen, miten omilla ruokailuvalinnoilla voi vaikuttaa hiilijalanjälkeen.

”Tapahtuman tavoitteena oli osallistaa rakennuksen käyttäjiä ja innostaa heitä entistä ympäristömyönteisempään toimintaan. Taustalla on vuoden 2014 lopulla solmittu Aallon ja Spondan välinen ympäristökumppanuussopimus”, toteaa Spondan ympäristövastuupäällikkö Hanna Duraku.

Yhdessä ympäristön puolesta

Sponda asettaa yhdessä ympäristökumppaniensa kanssa omistamilleen kiinteistöille ympäristötavoitteita. Otaniemessä sijaitsevassa

Miestentie 3:n kiinteistössä tavoitteena on vähentää rakennuksen energian- ja vedenkulutusta kaksi prosenttia viime vuodesta ja tehostaa jätteiden kierrätystä entisestään.

”Seuraamme kuukausittain kiinteistön energiankulutusta, kierrätystä ja vedenkulutusta ja pyrimme suhteuttamaan niitä tilojen oppilasmääriin, jotka ovat hyvin vaihtelevia. Kuulemani mukaan opiskelijat viettävät tiloissa jopa öitä makuupusseissaan”, Duraku kertoo.

Tilaisuudessa puheenvuoron piti Aalto-yliopiston Arkkitehtikillan puheenjohtaja Säde Palmu.

”On hyvä, että tulevaisuuden suunnittelijat miettivät jo opiskeluaikana, mihin esimerkiksi pienoismallien kierrätettävät materiaalit joutuvat ja miten niitä voitaisiin tehokkaimmin kierrättää, jotta sekajätettä syntyisi mahdollisimman vähän. Kannustaisinkin meitä kaikkia miettimään näitä tilaisuudessa esiin nousevia kysymyksiä meidän omassa toiminnassamme”, Palmu totesi.

Näytteilleasettajina tilaisuudessa olivat mukana myös kiinteistön siivouksesta ja ylläpidosta vastaavat Corbel ja Lassila&Tikanoja sekä WWF.

Uusi työn tekemisen tapa tuli Suomeen



”MOWissa pienet yritykset voivat saada suuren yrityksen muskelit.”

Freelancer- ja verkostoitunut työ yleistyy nyt vauhdilla. Sponda vastaa tulevaisuuden tarpeeseen esittelemällä ensimmäistä kertaa Suomessa suuren mittakaavan cowork-toimitilan.

Työelämä on parhaillaan suurimmassa muutoksessa vuosikymmeniin. Itsenäinen työ ja etätö lisääntyvät, ja työryhmiä kootaan projektiluonteisesti. Verkostoituvat ja ketterän kokoiset yritykset vastaavat maailmanlaajuisen markkinamuutokseen, jonka moottorina ovat muun muassa digitalisoituminen ja robotisaatio

Kaikki tämä kävi ilmi laajasta taustatyöstä, jonka Sponda teki valmistautuessaan uuden Mothership of Work -yhteisön perustamiseen. MOW on Helsingin Pieni Roobertinkadulle helmikuussa 2016 avattu toimitila, jossa itsenäiset yrittäjät pääsevät osallisiksi joustavista palveluista ja yhteisöllisyydestä.

”Tämä niin kutsuttu cowork eli yhteinen toimitila on globaalisti iso trendi”, kertoo digitaalisuuden erikoistunut johdon konsultti Marjaana Toiminen.

Yhteisöllisyyttä yrittämiseen

Spondan kehittämä MOW-konsepti tuo itsenäisille yrittäjille heidän kaipaamaansa yhteisöllisyyttä. MOWin jäsenet saavat käyttöönsä

kaikki toimitilan palvelut. Palveluja kehitetään yhdessä tilan kohderyhmästä kootun kehitysryhmän kanssa.

Esimerkkinä suunniteltavista palveluista on muuttopalvelu, joka hoitaa käytännön asiat yrittäjän puolesta. Uudessa toimitilassa on valmiina kaikki tarvittava. Erikokoisia tiloja on vaihtelevaan käyttöön, ja yritys tai freelancer voi joustavasti lisätä tai vähentää tilojaan projektien mukaan. Viihtyvyyttäkin ei ole unohdettu. Ravintola, sauna, yhteiskeittiöt, lounge-tila ja kirjasto ovat kaikkien käytössä.

”Yrittäjälle on avuksi, että MOW tarjoaa hänelle merkittäviä, arkea hyödyttäviä palveluita osana vuokraa. Parin hengen firmoilla ei välttämättä ole niihin muuten mahdollisuutta. MOWissa pienet yritykset voivat saada suuren yrityksen muskelit”, Toiminen analysoi.

Kiinteistöön tulee myös monipuolisia teknisiä palveluja sekä yhteinen MOW-sovellus palveluineen. MOW-host eli kiinteistöisäntä tai -emäntä pitää huolen siitä, että tiloissa järjestetään myös viihdyttäviä ja inspiroivia tapahtumia.

Viherrakentaminen tuo etua yritykselle ja ympäristölle

”Kasvillisuuden käyttö rakennusmateriaalina voi säästää kustannuksissa ja pienentää yrityksen hiilijalanjälkeä.”



Kampaamoalan yrityksen Kao Finland Oy:n sisäpihan viherratkaisu tuo esiin haltijansa persoonallisuutta ja tyyliä.

Yhdysvaltalaisen Garden Trends 2015 -raportin mukaan viherrakentamisen suosio yleistyy ekologisuuksijattelun myötä. Kaunis ympäristö ei ole pelkkää silmäniloa vaan myös terveyttä ja hyvinvointia lisäävä tekijä. Erityisesti luonnonmukaiset piha- ja viheralueet kasvattavat suosiotaan toimitilarakentamisessa.

Viherrakentaminen tukee yritysten ympäristöarvoja ja antaa muutakin etua. Kasvillisuuden käyttö rakennusmateriaalina voi säästää kustannuksissa ja pienentää yrityksen hiilijalanjälkeä muun muassa lämmitys- ja valmistuskustannuksissa. Maisemointi ja puutarhan vehreys vähentävät stressiä, ja tämän on todettu lisäävän työtehoa ja -motivaatiota.



Japanilaista tunnelmaa Helsingin keskustassa

Kampaamoalan yritykselle Kao Finland Oy:lle ympäristöarvot ovat tärkeitä. Kao Finland muutti Unioninkatu 24:ssä sijaitseviin tiloihinsa tammikuussa 2015. Toimistotalon sisäpihalla on Kaon aito japanilainen puutarha, joka sopii hyvin japanilaisen yrityksen brändiin.

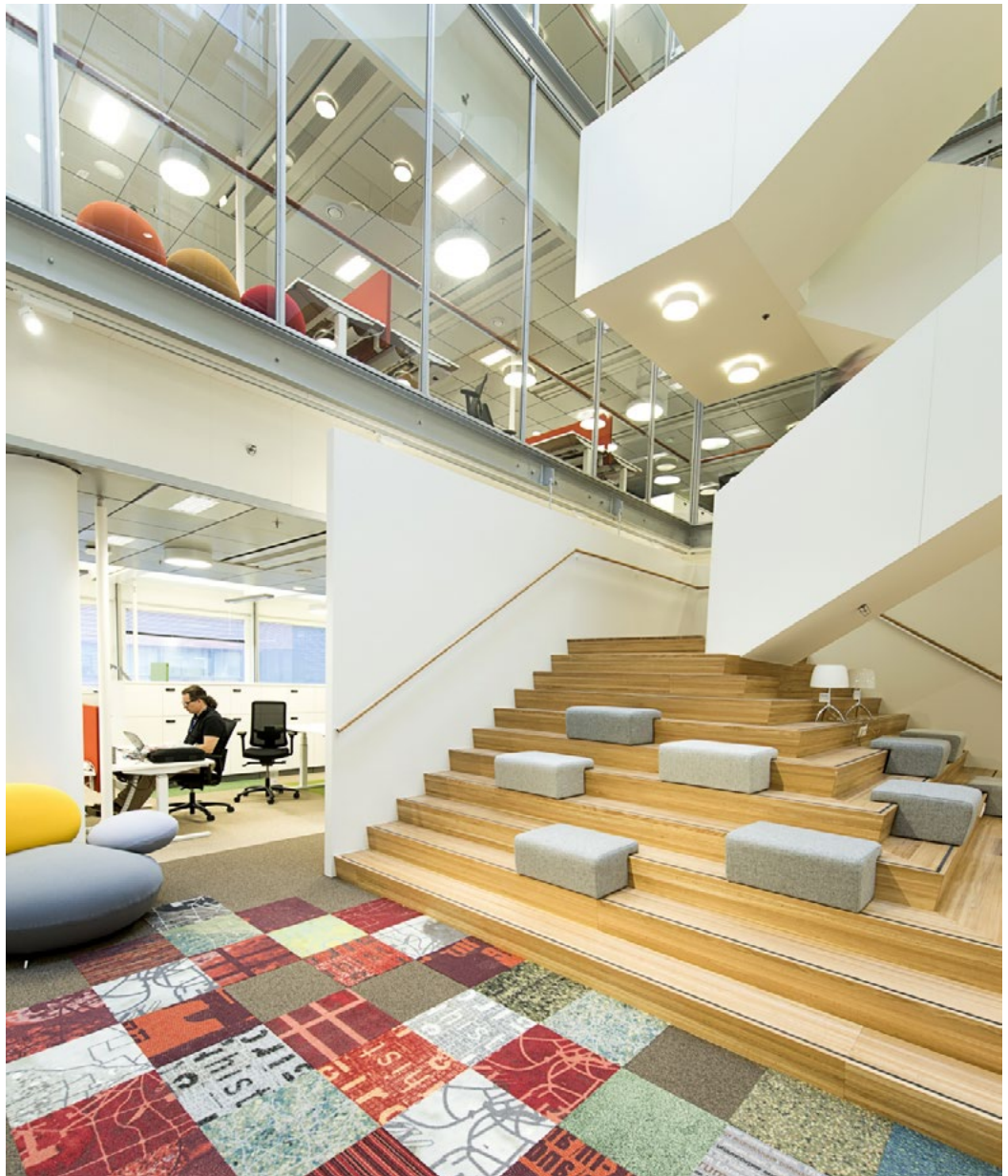
Ennen muuttoa toimitilat ja sisäpiha uudistettiin täysin. Nyt yrityksellä on käytössään lähes 900 neliötä kahdessa eri tasossa.

”Halusimme keskittää kaikki toimintomme yhteen tilaan, tehdä tiiviimmin yhteistyötä eri tiimien välillä ja saada synergiaetua päivittäisistä kohtaamisista. Yksi tärkeimmistä tavoitteistamme oli myös päästä lähemmäksi loppuasiakkaitamme”, toteaa Piia Forsman, Kao Salon Oy:n Business Development Manager.

Hän kiittää Spondaa tähänastisesta yhteistyöstä – myös viherrakentamiseen liittyvien toiveiden suhteen.

”Sponda on ollut ihailtavan joustava yhteistyökumppani koko projektimme ajan. Kansainvälisessä organisaatiossa eivät päätökset aina synny ihan hetkessä. Jo alkuvaiheessa, ennen kuin aloitimme edes tilasuunnittelua, otimme puheeksi myös japanilaisen puutarhan. Sponda ymmärsi hyvin sen merkityksen yrityksemme kannalta”, Forsman kertoo.

Sanoma valitsi monitilaympäristön



”Nyt on vaivattomampaa törmäyttää osaamista, perustaa uusia tiimejä tai kehittää yhdessä uusia projekteja.”

Sanoma halusi luoda työntekijöilleen inspiroivat, luovuutta ruokkivat ja yhteisöllisyyttä edistävät työtilat. Sopivat tilat löytyivät Ruoholahdesta.

Johtavan media- ja oppimiskonsernin uusissa toimitiloissa investoitiin inspiroivaan ja joustavaan työympäristöön. Se vahvistaa mediajätin asemia tiukassa kilpailutilanteessa ja valaa uskoa alan tulevaisuuteen.

Jo tilan ensivaikutelma lumoo. Jättimäiset näytöt aulan seinillä sykkivät mediatalon sisältöjä, uutis- ja somevirtaa sekä infoa mediatalon palveluista. Aulan valaistuksen värimaisemaa voi

vaihtaa kaukosäätimellä.

Ruoholahden kauppakeskuksen vieressä sijaitsevat tilat remontoitiin Sanomaa varten kokonaan uusiksi.

Yhteisöllisyys lisää luovuutta

Monitilaympäristössä on varattavia ja vapaassa käytössä olevia neuvotteluhuoneita ja vetäytymistiloja sekä joustavasti muunneltavia tiloja tiimien tai projektien käyttöön. Valokuvaustudioon on oma sisäänkäynti ja sen kupeessa on viimeisen päälle varusteltu keittiö – mainio paikka toteuttaa vaikkapa kokkiohjelmia verkkoon.



”Haluumme tarjota työntekijöillemme inspiroivat, luovuutta ruokkivat ja yhteisöllisyyttä edistävät työtilat, joissa on huomioitu mahdollisimman monipuolisesti erilaiset työskentelytavat”, kertoo viestintäpäällikkö Tuomas Littunen.

Ruoholahteen muuttivat Sanoma Lifestyle, Kids Media, Sanoma Pro, Sanoma Tekniikkajulkaisut, Head Office Finland ja Sanoma Technology. Me Naisten, Glorian tai Cosmopolitanin kaltaiset mediabrändit työskentelevät nyt aiempaa läheisemmin samoissa kerroksissa.

Kun myös brändien yhteiset teematoimitukset ovat lähellä, on aiempaa joustavampaa ja helpompaa kehittää yhdessä uudenlaisia kaupallisia konsepteja tai yhteistyötä.

”Media-ala uudistuu kovaa vauhtia, mikä edellyttää ketteryyttä ja rohkeutta kokeilla uusia ratkaisuja. Nyt on vaivattomampaa törmäyttää osaamista, perustaa uusia tiimejä tai kehittää yhdessä uusia projekteja. Se vahvistaa varmasti myös työntekijöiden motivaatiota kokeilla uusia asioita”, Littunen sanoo.

Kauppakeskus voi olla myös proaktiivinen

”Sen sijaan että olisimme vain vuokraisäntä, voimme jatkossa olla myös asiakkaan sparrauskumppani.”



Sponda voi olla myös asiakkaan sparrauskumppani myynnin kasvattamisessa, kertoo Citycenterin kauppakeskuspäällikkö Tiina Fågel.

Vähittäiskauppa on mielenkiintoisessa mutta haastavassa vaiheessa. Nyt jos koskaan on muistettava, ettei mikään ole niin tärkeä kuin asiakas.

Oma taustani on vähittäiskaupasta liki kolmenkymmenen vuoden ajalta. Citycenterin tuoreena kauppakeskuspäällikkönä seuran jatkuvasti sen kävijämääriä, liikevaihtoja ja muita tunnuslukuja.

Yhdessä kauppiaiden kanssa

Me Spondassa olemme ottamassa uudenlaisen askeleen kohti asiakkaitamme. Sen sijaan että olisimme vain vuokraisäntä, voimme jatkossa olla myös asiakkaan sparrauskumppani.

Kyse ei ole siitä, että tietäisimme kauppiaita paremmin, miten liikettä tulee johtaa. Päinvastoin. Aiomme olla lähellä auttaaksemme silloin ja siten kuin kauppias parhaaksi näkee.

Eikö asiakasvirtaa esimerkiksi ole tarpeeksi? Vai onko sitä enemmän kuin yrittäjä pystyy hallitsemaan? Onko liikkeen tai kauppakeskuksen tunnettuudessa toivomisen varaa?

Kuukausittaisten raporttiemme ansiosta näemme, milloin kauppias ehkä haluaa vauhdittaa myyntiä. Tärkeintä on pitää jatkuvasti suoria

yhteyksiä kauppiaisiin, sillä vähittäiskaupan alalla kuukausi on pitkä aika.

Matkalla pohjoismaiden parhaaksi

Citycenterin kauppakeskusta aiotaan kehittää myös kokonaisuutena. Pilotoituun kanta-asiakasohjelmaan liittyviä VIP-avaimia jaettiin aikanaan 14 000.

Kanta-asiakasohjelma Citycenterissä tulee olemaan jatkossakin. Ohjelman muoto ja toimintatapa ratkeavat tulevissa keskusteluissa.

Tulemme lisäksi kirkastamaan kauppakeskuksen profilointia ja jakamaan kauppakeskuksen erilaisiin houkutteleviin alueisiin. Sopivassa vaiheessa aiomme myös markkinoida keskusta näkyvästi.

Järjestämme kuukausittain aamiaista-paamisia, joissa vuokralaisillamme on mahdollisuus keskustella ja välittää meille viestiä. Asiakkaamme pääsevät näin vaikuttamaan kauppakeskuksen kehittämiseen alusta lähtien.

Citycenter sijaitsee Helsingin parhaalla paikalla. Tavoittelemme lähitulevaisuudessa 15 miljoonaa kävijää vuodessa. Lentoasemaliikenne ja metron ulottaminen Espooseen tulevat vielä kasvattamaan näitä lukuja. Yhdessä asiakkaidemme kanssa haluamme tehdä Citycenteristä pohjoismaiden menestyneimmän kauppakeskuksen.

Tutustu uuden ajan myymälätilaan



Ekokauppa Ruohonjuuri avasi liiketilansa keskellä kaupunkia, Citycenterissä. Spondalta vuokrattuun tilaan rakennettiin uuden ajan myymälä, jossa yhdistyvät asiakasystävällisyys ja elämyksellisyys.

Liikkeessä myydään terveystuotteita, luomukosmetiikkaa ja luomuruokaa sekä deli-

annoksia. Ne valmistetaan paikan päällä omassa keittiössä, ekologisissa ja energiatehokkaissa tiloissa. Vahvasti kehittyvä Citycenter sijaitsee liikenteen solmukohdassa, ja sen läpi kulkee päivittäin jatkuva asiakkaiden virta.

Katso video osoitteessa:
vimeo.com/112054732.

Kauppakeskus Ratinan työmaa-aitoja värittää katutaide

”Yhteistyöprojekti kauppakeskus Ratinan kanssa oli lapsille hieno tapa päästä harjoittelemaan vuorovaikutustaitoja.”



Katutaide Ratinan työmaa-aidoissa muistuttaa yhteisöllisen tekemisen tärkeydestä ja ilahduttaa kaupunkilaisia.

Spondan rakennuttaman kauppakeskuksen uudisrakennus Valo-Ratinan työmaa-aitaa koristaa näyttävä, 20 metriä leveä graffitityö. Sen toteuttivat läänintaitelija, katutaiteilija Tero Karvinen sekä katutaiteilijat Samppa Stenberg, Samuli Kivinummi, Tarmo Kaikkonen ja Juha Ristimäki. Teos tehtiin osana 50-vuotisjuhluvuotta viettävää Tampereen Valoviikot -tapah- tumaa.

”On hienoa, että yhteistyö katutaiteen saralla on lisääntynyt. Yhtä mittavaa projektia kuin nyt Ratinan ja Tampereen taidemuseon kanssa teimme ei ole aiemmin Suomessa nähty. Haluamme tuoda taiteen helposti ihmisten nähtäville ja toivomme samalla hälventävämmä katutaiteeseen kohdistuvia ennakkoluuloja”, Karvinen sanoo.

Vuorovaikutustaitoja ilon kautta

Oman kädenjälkensä Ratinan työmaa-aitoihin jättivät myös Tampereen Annalan koulun montessoriluokkien 93 oppilasta.

”Yhteistyöprojekti kauppakeskus Ratinan kanssa oli lapsille hieno tapa päästä harjoittelemaan vuorovaikutustaitoja ja työskentelyä eri-ikäisten oppilaiden kanssa luokkahuoneen ulkopuolella”, apulaisrehtori Kirsi Numminen kertoo.

Montessorikoululaiset ideoivat teoksensa teemalla Minun ostoskeskukseni.



”Lapset nauttivat, kun he saivat tehdä taidetta näkyvälle paikalle ja heidän mielipiteistään oltiin kiinnostuneita. Heistä oli jännittävää käyttää graffititaiteen oikeita välineitä. Lapset ovat työstään ylpeinä käyneet esittelemässä teosta vanhemmilleen”, Numminen iloitsee.

KONE Hissien uudelle toimitilalle korkein ympäristösertifikaatti

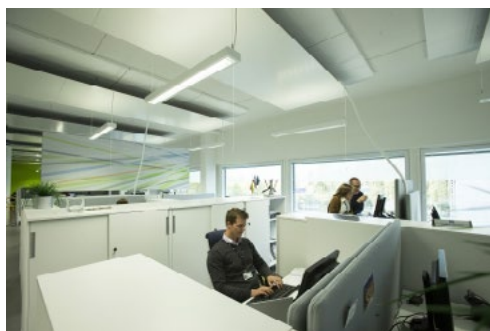
”Toimistotalon suunnittelussa ja rakentamisessa on valittu energiatehokkaat ja ympäristöä säästävät ratkaisut”.



Uudet toimitilat Haagan Estradissa vauhdittavat KONE Hissien asiakaslähdistä toimintatapaa.

KONE Hissien uusi toimitila sijaitsee Spondan rakennuttamassa ja omistamassa Estradissa, jolle on myönnetty LEED Platina® -ympäristösertifikaatti. LEED Platina® on kansainvälisesti tunnetun ja arvostetun ympäristöjärjestelmän korkein taso.

Estradi täyttää sertifiointin kriteerit selkeästi. Jo toimistotalon suunnittelussa ja rakentamisessa on valittu energiatehokkaat ja ympäristöä säästävät ratkaisut. Lisäksi toimistotalon katolla on aurinkosähköpaneelit, jotka tuottavat kiinteistöön energiaa.



Estradi sai sertifiointissa erityisen hyvän arvion myös sijainnista. Sieltä pääsee helposti

niin Helsingin keskustaan, Vantaalle kuin Espooseen. Toimitilaan pääsee hyvin julkisilla kulkuvälineillä, ja kiinteistön edestä on varattu parkkipaikat vähäpäästöisille autoille ja polkupyörille.

Työskentelyä asiakkaan silmin

KONE Hissit muutti Estradiin kesällä. Yhtiö pääsi vaikuttamaan siihen, minkälainen Spondan omistamasta uudisrakennuksesta tuli. Tärkeää KONE Hisseille oli ennen kaikkea se, että tila tukee asiakaslähdistä toimintatapaa ja lisää henkilöstön viihtyvyyttä.

KONE Hissien toimitila Estradissa on kahdessa kerroksessa. Kumpikin kerros on kauttaaltaan monitilatoimistoa, eikä kenelläkään ole omaa työhuonetta.

”Tämä oli iso kulttuurin muutos aiemmasta. On kuitenkin ollut ilo seurata, miten paljon vuorovaikutusta tiloissa syntyy. Silti kaikki ovat löytäneet tarvittaessa rauhallisen tilan tai neuvotteluhuoneen”, kuvailee toimitusjohtaja Heikki Haasmaa.

Uudet tilat on järjestetty siten, että toimitusketjusta vastaavat ihmiset voivat työskennellä yhdessä. Aiemmin henkilöstö oli sijoitettu yksiköittäin, eikä se aina tukenut projektien toteutusta.

”Istumme nyt samalla tavalla kuin asiakas näkee meidät”, Haasmaa kuvailee.

VASTUULLISUUS- PRIORITEETIT JA NIIDEN EDISTÄMINEN 2015

Energia- ja ympäristötehokkuus

Tavoitteet 2015	Tulokset 2015	
Spondan Suomen kiinteistöjen vertailukelpoinen energian kokonaiskulutus laskee (sähkö, lämpö, kaukokylmä) vuoden 2014 tasosta.	Energian kokonaiskulutus laski 1,7 prosenttia.	Saavutettu
Spondan Suomen kiinteistöjen vertailukelpoinen veden kulutus laskee vuoden 2014 tasosta.	Vettä kulutettiin 1,9 prosenttia vähemmän vuoteen 2014 verrattuna.	Saavutettu
Spondan Suomen kiinteistöjen kokonaisenergiankulutuksen aiheuttama hiilidioksidipäästö (CO ₂) vähenee vuoden 2014 vuosikertomuksessa raportoidusta tasosta.	Kokonaisenergiankulutuksen aiheuttama hiilidioksidipäästö (CO ₂) väheni 18,4 prosenttia ja vertailukelpoisten kiinteistöjen osalta 1,9%.	Saavutettu
Spondan pääkonttorin energiankulutus laskee vuoden 2013 tasosta. ¹⁾	Pääkonttorin energiankulutus laski 12,7 prosenttia.	Saavutettu
Sähkön ja veden kulutus laskee kolmessa Spondan kiinteistössä Venäjällä.	Venäjän toimistokiinteistöissä sähköenergian kulutus laski 3,5 prosenttia. Kesäkuussa 2015 myyty kiinteistö on poistettu tästä luvusta.	Saavutettu
Spondan Suomen kiinteistöjen jätteiden hyötykäyttöaste pysyy vähintään vuoden 2014 tasolla (96 %).	Hyötykäyttöaste nousi 97 prosenttiin Suomessa sijaitseissa kiinteistöissä.	Saavutettu
Spondan Suomen kiinteistöjen jätteiden kierrätys- ja uudelleenkäyttöaste on 50 prosenttia vuoden 2015 loppuun mennessä.	Suomen kiinteistöjen jätteiden kierrätys- ja uudelleenkäyttöaste jäi 45 prosenttiin.	Ei saavutettu
Spondan pääkonttorin jätteen kierrätys- ja uudelleenkäyttöaste pysyy vähintään vuoden 2014 tasolla (61 %).	Pääkonttorin toimistojätteen määrä laski ja jätteen kierrätys- ja uudelleenkäyttöaste pysyi edellisvuoden tasolla 60 %.	Saavutettu
Vuoden 2015 aikana solmitaan vähintään kaksi uutta ympäristökumppanuutta.	Vuonna 2015 solmimme kaksi uutta ympäristökumppanuutta.	Saavutettu
Uusia Green Lease -sopimuksia solmitaan yksi vuoden 2015 aikana.	Solmimme vuonna 2015 yhden uuden Green Lease -sopimuksen.	Saavutettu
Spondan ympäristökumppaneiden toimintasuunnitelmien aktiivinen ja säännöllinen seuranta ja raportointi vuoden 2015 aikana. Tavoitteena on kumppaneiden ympäristövaikutusten pieneneminen.	Jatkoimme ympäristökumppanuuksien aktiivista hallintaa ja saavutimme kumppaneidemme kanssa 1,2 prosentin säästön energiankulutuksessa, joka vastaa 2,2 prosentin vähenemää hiilidioksidipäästöissä.	Saavutettu
Kaikille uudisrakentamiskohteille sekä isoille peruskorjauskohteille haetaan sertifiointia.	Haimme kaikille uudiskohteille sekä isoille peruskorjauskohteille sertifiointia, vuoden 2015 lopussa meillä oli 5 sertifiointiprosessia käynnissä.	Saavutettu
Vuoden 2015 aikana saavutetaan vähintään yhdessä uudisrakentamiskohteessa ja peruskorjauskohteessa ympäristösertifiointi.	Saimme ensimmäisen LEED Platina® -sertifikaatin Estradi-toimistokiinteistölle Lassilassa, Helsingissä.	Saavutettu
	Peruskorjauskohteen Arkadiankatu 4-6 BREEAM® sertifiointia ei saatu päätettyä 2015.	Ei saavutettu
1) Vertailuvuosi on 2013 johtuen vuoden 2014 remonteista ja vesivahingon kuivaustöistä		

Kiinteistöjen sijainti

Pitkän aikavälin tavoitteet	Tulokset 2015	
Kauppakeskusten ja toimistokiinteistöjen osuuden kasvattaminen yhtiön kiinteistösalkussa.	Kasvatimme kauppakeskusten ja toimistokiinteistöjen osuutta kiinteistösalkussamme vuonna 2015.	Saavutettu
Kiinteistösalkun kehittäminen keskittämällä omistusta prime-alueille ja julkisen liikenteen yhteyksien varrelle.	Jatkoimme strategiamme toteuttamista keskittämällä kiinteistöomistustamme yhä vahvemmin prime-alueille ja hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varrelle.	Saavutettu

Asiakaskokemuksen parantaminen

Tavoitteet vuodelle 2015	Tulokset 2015	
Asiakasyhteydenpidon kehittäminen määrällisesti ja laadullisesti.	Edellisvuonna uusille asiakassegmenteille määritellyt hoitomallit vietiin käytäntöön.	Saavutettu
Spondan verkkosivuston uudistaminen ja entistä parempi asiakaspalvelukokemus verkossa.	Uusi verkkosivusto avattiin marraskuussa 2015.	Saavutettu
Kokonaistyytyväisyys vuokranantajayhteistyöhön vähintään vuoden 2014 tasolla.	Asiakastyytyväisyystutkimuksen tulokset ovat hieman parantuneet edellisvuodesta.	Saavutettu

Henkilöstöön panostaminen

Tavoitteet vuodelle 2015	Tulokset 2015	
Toimintamalleja osaamisen ja parhaiden käytäntöjen jakamisessa kehitetään.	Parhaiden käytäntöjen ja osaamisen jakamista kehitettiin järjestämällä useita sisäisiä info- ja koulutustilaisuuksia.	Saavutettu
Uuden toiminnanohjausjärjestelmän ominaisuuksia tullaan hyödyntämään tehokkaammin päivittäisessä työskentelyssä.	Toiminnanohjausjärjestelmää hyödynnettiin ja kehitettiin tehokkaasti vuonna 2015.	Saavutettu
Strategian toteutumista tukevien osaamisten johtaminen ja arviointi.	Strategisen osaamisen tukemista vietiin eteenpäin organisaatiossa vuonna 2015 ja työtä jatketaan vuonna 2016.	Saavutettu

Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta

Tavoitteet vuodelle 2015	Tulokset 2015	
Code of Conductin ja YK:n Global Compactin periaatteiden jalkautus henkilöstölle ja sidosryhmille.	93 prosenttia Spondan Suomen ja Venäjän henkilöstöstä kävi läpi Code of Conduct -ohjeistoa koskevan koulutuksen. Vuoden aikana järjestettiin koulutustilaisuuksia myös YK:n Global Compact -sitoumuksen perusteella.	Saavutettu

Alan eteenpäin vieminen

Pitkän aikavälin tavoite	Tulokset 2015	
Sponda edistää kiinteistöalan parhaita käytäntöjä osallistumalla aktiivisesti muun muassa asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n ja eurooppalaisten listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden kattojärjestö EPRA:n toimintaan ja hankkeisiin.	Osallistuimme vuonna 2015 aktiivisesti RAKLI:n toimintaan. Lisäksi kehitämme taloudellisen raportoinnin yhdenmukaisuutta ja läpinäkyvyyttä EPRA:ssa.	Saavutettu

Energia- ja ympäristötehokkuus

Rakentaminen ja valmiit rakennukset kuluttavat yli 40 prosenttia kaikesta Suomessa käytettävästä energiasta. Tämän vuoksi kiinnitämme Spondassa erityistä huomiota kiinteistöjemme energiatehokkuuteen ja ympäristövaikutuksiin.

Vastuullisuusprioriteetin osa-alueet

- Kiinteistöjen energiatehokkuus
- Hiilijalanjälki ja uusiutuva energia
- Asiakkaiden tukeminen ja henkilöstön ympäristötietoisuuden lisääminen
- Oman toiminnan ympäristötehokkuus
- Kiinteistöjen ympäristösertifioinnit
- Kiinteistöjen jätteiden lajittelu ja hyötykäyttö
- Kiinteistöjen vedenkulutus

Miksi tämä on prioriteetti?

Kehitämme Spondassa jatkuvasti energia- ja ympäristötehokkuuttamme, sillä kiinteistöalalla on merkittävä rooli ilmastomuutoksen torjunnassa. Myös asiakkaidemme vaatimukset kasvavat ja lainsäädäntö kiristyy, mikä edellyttää jatkuvaa kehittämistä. Vaatimustaso nousee myös vuoden 2021 alusta voimaantulevan EU-direktiivin myötä, jonka mukaan kaikkien uusien rakennusten tulee olla lähes nollaenergiataloja.

Energiatehokkuus on mukana kaikessa toiminnassamme, niin kiinteistökehityshankkeissa kuin kiinteistöjen korjauksissa, ylläpidossa ja käytössä. Rakennusten energiatehokkuudella on vaikutusta suoraan hiilidioksidipäästöihin kulutuksen vähentymisen kautta. Ympäristökuormituksen vähentämisen lisäksi saavutamme energiatehokkuudella kustannussäästöjä.

Vuokraamissamme toimistotiloissa työskentelee päivittäin lähes 30 000 henkilöä ja kauppakeskuksissamme asioi keskimäärin 65 000 asiakasta vuorokaudessa. Kiinteistön kokonaisenergiankulutuksesta jopa 60 prosenttia muodostuu kiinteistön käytön aikana, joten energiankulutuksen vähentämiseen tähtäävä yhteistyö toimitilavuokralaisten kanssa on erityisen tärkeää.

Seuraamme Spondassa kuukausi-, kvartaali- ja vuositasolla Suomessa sijaitsevien kiinteistöjemme energian ja veden kulutusta, hiilijalanjälkeä sekä jätehuollon määriä. Venäjän toimistokiinteistöjemme osalta seuraamme kuukausittain ja vuositasolla sähkön ja veden kulutusta.

Ympäristövastuullista kiinteistökehitystä

Meillä Spondassa uudisrakentamisen, kiinteistöjen korjausrakentamisen ja matalaenergiatoimistorakennusten suunnittelua ohjaa monelta osin yleisiä normeja ja määräyksiä laajempi suunnitteluohjeisto, jonka tarkistamme ja päivitämme vuosittain. Sen avulla voimme toteuttaa muunneltavia ja energiatehokkaita rakennuksia ja näin tarjota toimivia työympäristöjä.

Kiinteistökehitystoiminnassamme olemme kiinnittäneet erityistä huomiota ympäristövaatimuksiin. Haemme kansainvälistä ympäristöluokitusta, ympäristösertifikaattia, kaikille uudisrakennuksillemme ja mittaville peruskorjauskohteillemme.

Tunnustuksena muuntojoustavien ja energiatehokkaiden toimitilakiinteistöjen rakennuttamisesta RAKLIn raati valitsi Spondan Vuoden 2015 rakennuttajaksi.

Energiatehokkuusohjelmalla saamme energiansäästöjä

Tuemme kiinteistöjen energiatehokasta käyttöä Spondan Energiatehokkuusohjelmalla, jossa energiansäästöjä tavoitellaan yhdessä asiakkaiden kanssa. Määrittelemme yhteistyössä kiinteistöjen käyttäjien kanssa kiinteistökohtaiset energiansäästöavoitteet sekä toimenpiteet niiden saavuttamiseksi. Energiatehokkuusohjelmaa täydentää Ympäristökumppanuusohjelmamme, jossa otetaan huomioon energiankulutuksen lisäksi myös muut ympäristövaikutukset.

Saavutimme etujassa, jo vuonna 2013, Spondan Energiatehokkuusohjelmalla tavoitellun energiansäästön. Ohjelman tavoite oli tehostaa energiankäyttöä 10 prosenttia vuosien 2001–2005 keskimääräisestä kulutuksesta vuoteen 2016 mennessä. Pidemmän tähtäimen tavoitteenamme on saavuttaa 20 prosen-

tin säästö energiankulutuksessa vuoteen 2020 mennessä, vuosien 2001–2005 keskimääräisestä kulutuksesta. Olemme aikataulussa myös pitkän aikavälin tavoitteen saavuttamisessa.

Energiatohokkuusohjelman kautta saavutetut kustannussäästöt investoimme takaisin kiinteistöihin. Kiinteistöjen huolto- ja ylläpitotoimista sekä kulutustietojen kokoamisesta ja seurannasta huolehtivat Spondan yhteistyökumppanit Corbel Oy ja Ovenia Oy.

Järjestämme yhdessä ympäristökumppaneidemme kanssa Ympäristötori-tapahtumia, joissa jaamme kiinteistön käyttäjille tietoa toimilan ympäristö- ja energiatohokkuusasioista.

Lue lisää Energiatohokkuusohjelmasta ja Ympäristökumppanuudesta verkkosivuiltamme.

Spondan Green Lease

Green Lease -vuokrasopimusmallissa sovimme asiakkaidemme kanssa yhteistä tavoitetta ja hyvitysmalleista, jotka kannustavat ympäristöä säästäviin ratkaisuihin ja energiankulutuksen pienentämiseen. Erona Ympäristö-

kumppanuus-ohjelmaan on, että Green Lease -sopimuksen mukaan saavutetut energiankulutuksen kustannussäästöt ja -ylitykset jaetaan vuosittain vuokralaisen ja vuokranantajan kesken.

Ympäristötietoa henkilöstölle

Henkilöstömme ympäristöosaamista edistämme WWF:n Green Office -ohjelman avulla. Pääkonttorimme Helsingissä on Green Office -toimisto. Lisäämme ympäristötietoisuutta muun muassa henkilöstön vuotuisella Green Day -ympäristötapahtumalla, sisäisillä koulutustapahtumilla sekä intranetissä ja Spondan Facebook-sivuilla julkaistavilla Green Office -vinkeillä.

Kannustamme henkilöstöämme ekologisiin valintoihin suosimalla työsuohdeautopolitiikassamme vähäpäästöisiä vaihtoehtoja ja tarjoamalla henkilöstölle työsuohdepolkupyöriä. Osana Spondan Green Office -ympäristöohjelmaa tarjoamme henkilöstöllemme myös taloudellisen ajotavan koulutusta.

Tavoitteet ja toimenpiteet: Energia- ja ympäristötehokkuus

Tavoitteet vuodelle 2015

Ilmastonmuutos

- Spondan Suomen kiinteistöjen vertailukelpoinen energian kokonaiskulutus laskee (sähkö, lämpö, kaukokylmä) vuoden 2014 tasosta. Sähkön ja jäähdytyksen osalta otetaan huomioon yhteisvaikutus.
- Spondan Suomen kiinteistöjen vertailukelpoinen veden kulutus laskee vuoden 2014 tasosta.
- Spondan Suomen kiinteistöjen kokonaisenergiankulutuksen aiheuttama hiilidioksidipäästö (CO₂) vähenee vuoden 2014 vuosikertomuksessa raportoidusta tasosta.
- Spondan pääkonttorin energiankulutus laskee vuoden 2013 tasosta.¹⁾
- Sähkön ja veden kulutus laskee kolmessa Spondan kiinteistössä Venäjällä.

1) Vertailuvuosi on 2013 johtuen vuoden 2014 remonteista ja vesivahingon kuivaustöistä

Materiaalitehokkuus

- Spondan Suomen kiinteistöjen jätteiden hyötykäyttöaste pysyy vähintään vuoden 2014 tasolla (96 %).
- Spondan Suomen kiinteistöjen jätteiden kierrätys- ja uudelleenkäyttöaste on 50 prosenttia vuoden 2015 loppuun mennessä.
- Spondan pääkonttorin jätteen kierrätys- ja uudelleenkäyttöaste pysyy vähintään vuoden 2014 tasolla (61 %).

Ympäristöyhteistyö asiakkaiden kanssa: tilojen käyttö ja ylläpito

- Vuoden 2015 aikana solmitaan vähintään kaksi uutta ympäristökumppanuutta.
- Uusia Green Lease -sopimuksia solmitaan yksi vuoden 2015 aikana.
- Spondan ympäristökumppaneiden toimintasuunnitelmien aktiivinen ja säännöllinen seuranta ja raportointi vuoden 2015 aikana. Tavoitteena on kumppaneiden ympäristövaikutusten pieneminen.

Rakennusten ympäristöluokitus

- Kaikille uudisrakentamiskohteille sekä isoille peruskorjauskohteille haetaan sertifiointia.
- Vuoden 2015 aikana saavutetaan vähintään yhdessä uudisrakentamiskohteessa ympäristösertifiointi.
- Vuoden 2015 aikana saavutetaan vähintään yhdessä peruskorjauskohteessa ympäristösertifiointi.

Toimenpiteet vuonna 2015

Spondan Energiategohkuusohjelma laajenee

Vuoden 2015 lopulla Spondan Energiategohkuusohjelmassa oli mukana jo 88 prosenttia kokonaan omistamistamme kiinteistöistä Suomessa, yhteensä 109 kiinteistöä (2014: 113). Vuoden aikana jatkoimme Energiategohkuusohjelmassa mukana olevissa kiinteistöissä energiakartoituksia, toteutimme energiasäästäviä toimenpiteitä sekä seurasimme kulutusta kiinteistökohtaisten toimintasuunnitelmien mukaisesti.

Vuonna 2015 teimme 95 energiakartoitusta omistamissamme kiinteistöissä. Jatkoimme energiaa säästäviä toimenpiteitä, joista merkittävimpiä olivat käyttötekhniset ilmanvaihto- ja lämmitysjärjestelmän toimenpiteet. Lisäksi paransimme energiategohkuutta muun muassa optimoimalla jäädytyksen tarvetta ja vähentämällä kiinteistösähkön käyttöä.

Ympäristöyhteistyö asiakkaiden kanssa

Vuonna 2015 solmimme kaksi uutta ympäristökumppanuutta tavoitteen mukaisesti ja yksi kumppanuus päättyi vuokrasopimuksen loppuessa. Kumppanuuksia oli vuoden lopussa 23 kappaletta. Uusia Green Lease -sopimuksia solmimme samana vuonna yhden kappaleen.

Järjestimme ympäristötori-tapahtumia yhteistyössä kumppaneidemme kanssa kolme kappaletta vuonna 2015. Tilaisuuksissa mukana olivat Lassila & Tikanoja sekä WWF.

Henkilöstö mukana ympäristötalkoissa

Toteutimme henkilöstöllemme jokavuotisen ympäristötapahtuman Green Dayn, jossa

jaoimme tietoa Spondan ja yhtiön pääkonttorin ympäristöasioista. Vuoden 2015 teemana oli ilmastonmuutos. Vietimme myös energiänsäästöviikkoa sekä toteutimme luontoaiheisen valokuvakisan maailman ympäristöpäivän kunniaksi. Näiden lisäksi osallistuimme polkupyöräillen Pyöräilykuntien verkosto ry:n ja Suomi pyöräilee -kampanjan Kilometrikisaan sekä WWF:n organisoimaan Earth Hour -ilmastotapahtumaan pääkonttorissamme.

Energiategohkuusohjelman sekä Ympäristökumppanuusohjelman vuoden 2015 tunnukset on esitelty tarkemmin sivulla Energiategohkuusohjelma ja ympäristökumppanit.

Kiinteistöjemme energiankulutus ja hiilijalanjälki laskivat edelleen

Suomessa sijaitsevien kiinteistöjemme energiankulutus on ollut viime vuosina hyvällä tasolla. Onnistuimme tavoitteessamme vähentää kulutusta entisestään: Spondan kiinteistöjen energiankulutus laski 16,1 prosenttia ja hiilijalanjälki pieneni 18,4 prosenttia.

Tavoitteenamme oli myös vähentää energiankulutusta Venäjällä kolmessa kiinteistössämme. Kesäkuussa 2015 myimme yhden kiinteistöistä. Muissa Venäjän toimistokiinteistöissä sähköenergian kulutus laski 3,5 prosenttia vuoteen 2014 verrattuna.

Pyrimme aktiivisesti pienentämään myös Helsingissä sijaitsevan pääkonttorimme energiankulutusta ja muuta ympäristökuormitusta. Vuonna 2015 tuloksia saatiin tehostamalla ilmastoinnin ja valaistuksen käyttöaikoja, joilla pystyimme vähentämään energiankulutusta 12,7 prosenttia vuoteen 2013 verrattuna¹⁾.

Ylivoimaisesti suurin vaikutus hiilijalanjälkeemme on ostetun energian (sähkö, kaukolämpö sekä kaukokylmä) määrällä. Seuraamme tämän lisäksi myös kiinteistöjemme jätteiden käsittelystä, työsuhteautojen ajomatkoista sekä työmatkalennoista aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä.

Hiilijalanjälkeä sekä energiankulutusta kiinteistöissämme koskevat luvut vuodelta 2015 löytyvät sivuilta Hiilijalanjälki ja Energiankulutus ja energialähteet.

Ensimmäinen LEED Platina® -sertifikaatti

Vuonna 2015 Spondan ympäristösertifiointityö nousi uudelle tasolle, kun saimme ensimmäisen

LEED Platina® -sertifikaatin. Sertifikaatti myönnettiin Helsingin Lassilaan valmistuneelle Estradi-toimistokiinteistölle.

Lisäksi kiinteistöjen käytönaikaisia BREEAM®-sertifiointeja uudistettiin kolmessa kohteessa. Olemme saavuttaneet yhteensä jo kahdeksan kansainvälistä LEED®- tai BREEAM®-ympäristösertifikaattia, ja vuoden 2015 lopussa meillä oli käynnissä yhteensä viisi aktiivista uudis- ja korjausrakentamisen kohteen sertifiointiprosessia.

Tunnustuksena muuntojoustavien ja energiatehokkaiden toimitilakiinteistöjen rakennuttamisesta RAKLIn raati valitsi Spondan Vuoden 2015 rakennuttajaksi.

LEED®-sertifiointeja on seuraavissa toimitilakohteissamme:

- Estradi, Helsinki (platina)
- Citycenterin toimistotorni, Helsinki (kulta)
- Ruoholahden Ankkuri, Helsinki (kulta)
- Tampereen Tulli, Tampere (kulta)
- Sörnäistenkatu 2, Helsinki (hopea)

BREEAM®-sertifiointeja on seuraavissa toimitilakohteissamme:

- Ruoholahden Tähti, Helsinki (Very Good)
- Ducat II, Moskova (Good)
- Unioninkatu 20–22, Helsinki (Good)

Sertifioitujen kiinteistöjen osuus vastaa 8 prosenttia koko Spondan portfolion vuokrattavasta tilasta.

Jätteiden hyötykäyttöaste pysyi lähellä 100 prosenttia

Onnistuimme vuoden 2015 tavoitteesamme ja nostimme hyötykäyttöasteen 97 prosenttiin Spondan Suomessa sijaitsevilla kiinteistöissä. Suomen kiinteistöjen jätteiden kierrätys- ja uudelleenkäyttöaste puolestaan jäi 45 prosenttiin. Tässä jaimme hieman tavoitteesstamme (50 %), sillä emme onnistuneet nostamaan kiinteistöissämme syntypaikkalajittelun määrää. Tulemme panostamaan vuonna 2016 kierrätysasteen nostamiseen yhdessä asiakkaidemme kanssa toimisto- ja kauppakeski kiinteistöissämme.

Vuonna 2015 onnistuimme laskemaan pääkonttorimme toimistojätteen määrää sekä pitämään pääkonttorimme jätteen kierrätys- ja uudelleenkäyttöasteen tavoitteemme mukaisesti edellisvuoden tasolla.

Vuoden 2015 jätehuollon toteutuneet luvut on esitetty tarkemmin sivulla Jätehuolto.

Vedenkulutus väheni vuonna 2015

Spondan kiinteistöissä kulutettiin noin 347 000 kuutiometriä vettä vuonna 2015, mikä on 5,1 prosenttia vähemmän edellisvuoteen verrattuna. Vedenkulutukseen sisältyy kiinteistön huoltoon tarvittava vesi, kiinteistön yleisten tilojen vedenkulutus sekä vuokralaisten vedenkulutus. Kaikki Spondan kohteet ovat liittyneet kunnallistekniikkaan, eikä Spondan kiinteistöissä ole omia vedenpuhdistamoita.

1) Vertailuvuosi on 2013 johtuen vuoden 2014 remonteista ja vesivahingon kuivaustöistä

Tavoitteet vuodelle 2016

Energiatehokkuus ja hiilijalanjälki

- Spondan Suomen kiinteistöjen vertailukelpoinen energian kokonaiskulutus (sähkö, lämpö, kaukokylmä) laskee vuoden 2015 tasosta. Pitkän aikavälin tavoite on -20 prosenttia vuosien 2001–2005 keskiarvosta. Sähkön ja jäädytyksen osalta otetaan huomioon yhteisvaikutus.
- Spondan Suomen kiinteistöjen kokonaisenergiankulutuksesta johtuvat hiilidioksidipäästöt (CO₂) laskevat 0,9 prosenttia vuoden 2015 tasosta.
- Spondan Suomen kiinteistöjen jätteiden hyötykäyttöaste pysyy 96 prosentin tasolla ja kierrätys- ja uudelleenkäyttöastetta nostetaan.
- Sähkön ja veden kulutus laskee kahdessa kiinteistöissämme Venäjällä.

Ympäristöyhteistyö asiakkaiden kanssa

- Kaksi uutta Ympäristökumppanuussopimusta solmitaan asiakkaiden kanssa.

Kiinteistöjen ympäristösertifikaatti

- Kaikille uudis- sekä isoille peruskorjauskohteille haetaan sertifiointia (LEED® tai BREEAM®), tai kiinteistöille haetaan käytönaikaisia sertifiointeja. Vuonna 2016 tavoite on saada kaksi uutta sertifiointia.

Energiankulutus ja energialähteet

Spandan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen sähkön, lämmön, veden ja kaukokylmän kokonaiskulutus

	2015	2014	2013	2012	2011	Muutos, 2014-2015, %	Kiinteistö- määrä 2015
Energiankulutus yhteensä, kaikki kiinteistöt, MWh	276 346	329 343	380 264	382 480	402 580	-16,1	136
Energiankulutus yhteensä, kaikki kiinteistöt, GJ	994 846	1 185 635	1 368 950	1 376 927	1 449 289		
Energiankulutus yhteensä, vertailukelpoiset kiinteistöt, MWh	192 805	196 064				-1,7	
Energiankulutus yhteensä, vertailukelpoiset kiinteistöt, GJ	694 098	705 830					
Sähkö, kaikki kiinteistöt, MWh	117 911	150 072	189 710	198 358	204 622	-21,4	134
Kiinteistön omistajan välittämä sähkö vuokralaisille, MWh	29 186	33 398					56
Kiinteistösähkön kulutus, MWh	88 725	116 674					134
Sähkö, vertailukelpoiset kiinteistöt, MWh	74 781	75 884				-1,5	109
Lämpö, normitettu, kaikki kiinteistöt, MWh	150 309	169 453	180 608	179 070	190 581	-11,3	131
Lämpö, normitettu, vertailukelpoiset kiinteistöt, MWh	110 345	110 885				-0,5	109
Lämpö, mitattu, kaikki kiinteistöt, MWh	122 907	152 469	164 415	172 408	166 189	-19,4	131
Lämpö, mitattu, vertailukelpoiset kiinteistöt, MWh	90 325	99 984				-9,7	109
Kaukokylmä, kaikki kiinteistöt, MWh	8 126	9 818	9 946	5 052	7 377	-17,2	22
Kaukokylmä, vertailukelpoiset kiinteistöt, MWh	7 679	9 295				-17,4	17
Vesi, kaikki kiinteistöt, m ³	347 127	365 682	381 496	357 062	408 114	-5,1	124
Vesi, vertailukelpoiset kiinteistöt, m ³	250 853	255 690				-1,9	101

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen sähkön, lämmön, veden ja kaukokylmän ominaiskulutus

	2015	2014	2013	2012	2011
Ominaisenergiankulutus yhteensä, kWh/brm ²	197,6	201,0	226,3		
Sähkö, kWh/brm ²	76,7	77,9	111,6	115,7	105,1
Lämpö, normitettu, kWh/brm ²	109,4	109,9	107,1	108,0	118,9
Lämpö, mitattu, kWh/brm ²	89,5	99,1	97,5	104,0	103,7
Kaukokylmä, kWh/brm ²	26,4	32,0	27,8	24,0	29,5
Vesi, l/brm ²	246,1	253,3	229,7	216,9	255,7

Spondan kiinteistöjen energian- ja vedenkulutus pääsegmenteittäin

	Toimistokiinteistöt			Kauppakeskukset			Logistiikkakiinteistöt			Venäjä		
	2015	2014	muutos, %	2015	2014	muutos, %	2015	2014	muutos, %	2015	2014	muutos, %
Energiankulutus pääsegmenteittäin yhteensä, MWh	126 319	129 357	-2,3	45 591	46 710	-2,4	20 894	19 997	4,5			
Sähkö, MWh	45 486	47 121	-3,5	23 160	22 867	1,3	6 134	5 896	4,0	4 412	4 570	-3,5
Lämpö, normitettu, MWh	77 187	77 697	-0,7	18 398	19 088	-3,6	14 760	14 101	4,7			
Lämpö, mitattu, MWh	63 146	69 731	-9,4	15 191	17 492	-13,2	11 988	12 761	-6,1			
Kaukokylmä, MWh	3 646	4 539	-19,7	4 033	4 755	-15,2						
Vesi, m ³	163 573	167 487	-2,3	65 881	66 875	-1,5	21 399	21 328	0,3	11 037 (*)	12 864	-14,2

*) Mittarivirheen vuoksi Venäjän 2015 vedenkulutus ei ole vertailukelpoinen vuoden 2014 lukeman kanssa.

Spondan kiinteistöjen energian ja veden ominaiskulutus pääsegmenteittäin

	Toimistokiinteistöt			Kauppakeskukset			Logistiikkakiinteistöt		
	2015	2014	muutos, %	2015	2014	muutos, %	2015	2014	muutos, %
Ominaisenergiankulutus pääsegmenteittäin yhteensä, kWh/brm ²	189,0	193,8	-2,5	249,3	255,4	-2,4	165,0	157,1	5,0
Sähkö, kWh/brm ²	67,7	70,3	-3,7	135,0	133,3	1,3	46,3	44,5	4,0
Lämpö, normitettu, kWh/brm ²	110,1	110,8	-0,6	100,6	104,4	-3,6	118,1	112,8	4,7
Lämpö, mitattu, kWh/brm ²	90,1	99,5	-9,4	83,1	95,6	-13,1	95,9	102,1	-6,1
Kaukokylmä, kWh/brm ²	20,8	26,0	-20,0	34,9	41,1	-15,1			
Vesi, l/brm ²	237,2	242,8	-2,3	354,5	375,6	-5,6	168,8	168,2	0,4

Spondan pääkonttorin sähkön, lämmön, veden ja kaukokylmän kokonaiskulutus

	2015	2014	2013	2012	2011	Muutos 2014-2015, %
Energiankulutus yhteensä, MWh	1 017	1 195	1 165	1 177	1 257	-14,9
Sähkö, MWh	327	362	349	346	360	-9,6
Lämpö, normitettu, MWh	647	715	707	730	765	-9,5
Lämpö, mitattu, MWh	550	657	668	719	710	-16,3
Kaukokylmä, MWh	43	118	109	101	132	-63,7
Vesi, m ³	1 523	1 613	1 674	1 578	2 087	-5,6

Spondan pääkonttorin sähkön, lämmön, veden ja kaukokylmän ominaiskulutus

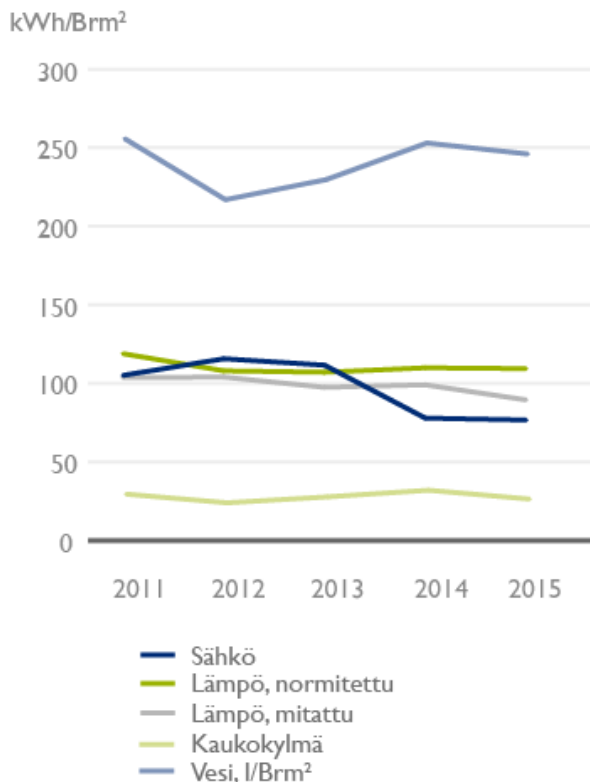
	2015	2014	2013	2012	2011
Ominaisenergiankulutus yhteensä, kWh/brm ²	172,5	202,7	197,7	199,7	213,3
Sähkö, kWh/brm ²	55,5	61,4	59,2	58,7	61,1
Lämpö, normitettu, kWh/brm ²	109,8	121,2	119,9	123,9	129,8
Lämpö, mitattu, kWh/brm ²	93,3	111,4	113,3	122,0	120,4
Kaukokylmä, kWh/brm ²	7,3	20,0	18,5	17,1	22,4
Vesi, l/brm ²	258,4	273,7	283,9	267,6	354,1

Energialähteet, uusiutuvan energian osuus

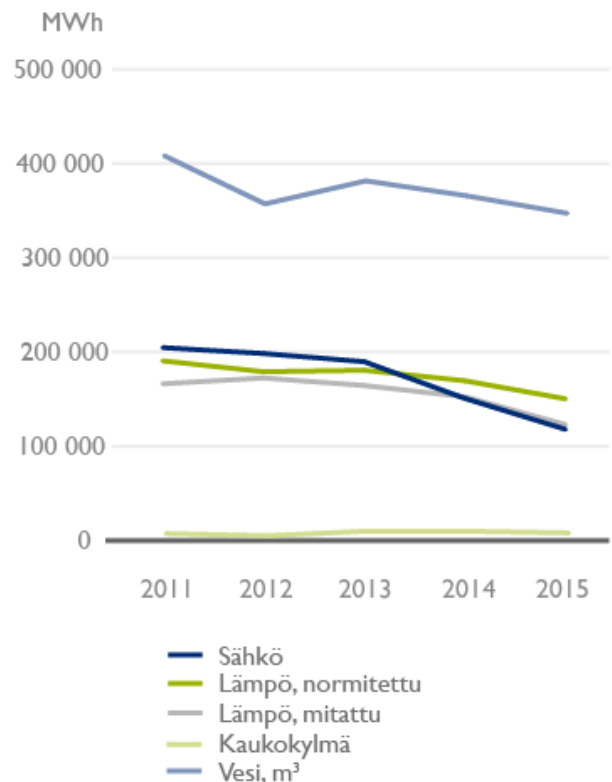
Energialähteet ja ominaispäästökertoimet

	2015	2014	2013	2012	2011
Sähkö					
Ominaispäästökerroin, kg CO ₂ /MWh	216	216	217	209	83
Uusiutuvat, %	17	17	17	27	54
Uusiutumattomat, %	33	33	35	27	12
Ydinvoima, %	50	50	48	46	34
Aluekohtainen ominaispäästökerroin, kg CO ₂ /MWh	220	220			
Lämpö					
Ominaispäästökerroin, kg CO ₂ /MWh	147	151	170	166	166
Uusiutuvat, %	7	7	6	0	0
Uusiutumattomat, %	93	93	94	0	0
Aluekohtainen ominaispäästökerroin, kg CO ₂ /MWh	186	186			
Kaukokylmä					
Ominaispäästökerroin, kg CO ₂ /MWh	67,5	67,5	59	62	70
Uusiutuvat, %	81	81	76	75	66
Uusiutumattomat, %	19	19	24	25	34
Aluekohtainen ominaispäästökerroin, kg CO ₂ /MWh	67,5	67,5			

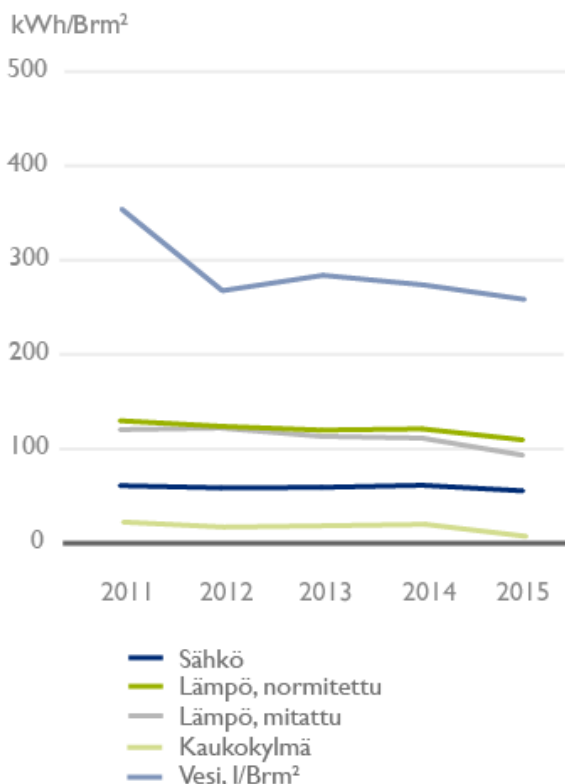
Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen sähkön, lämmön, veden ja kaukokylmän ominaiskulutus



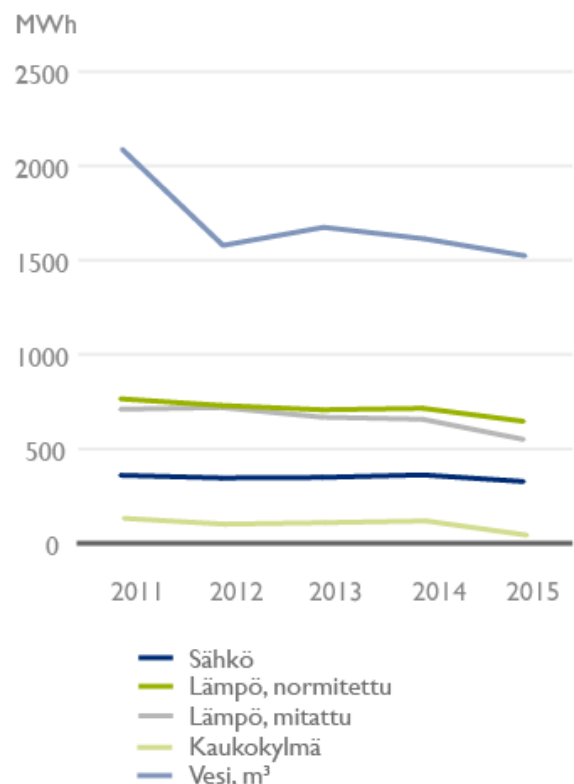
Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen sähkön, lämmön, veden ja kaukokylmän kokonaiskulutus



Spondan pääkonttorin sähkön, lämmön, veden ja kaukokylmän ominaiskulutus



Spondan pääkonttorin sähkön, lämmön, veden ja kaukokylmän kokonaiskulutus



Hiilijalanjälki

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutunut hiilijalanjälki

	2015	2014	2013	2012	2011	Muutos 2014-2015, %
Yhteensä, t CO ₂	47 630	58 382	69 753	70 871	45 807	-18,4
Sähkö, t CO ₂	25 057	32 135	41 167	41 457	16 984	-22,0
Lämpö, t CO ₂	22 025	25 584	27 999	28 603	27 642	-13,9
Kaukokylmä, t CO ₂	548	663	587	326	513	-17,3
Polttoaineet, t CO ₂	0	0	0	486	669	
Yhteensä, vertailukelpoiset kiinteistöt, t CO ₂	32 530	33 175				-1,9
Yhteensä, t CO ₂ , aluekohtainen	54 004	64 911				-16,8

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutuva ominaishiilidioksidipäästö

	2015	2014	2013	2012	2011	Muutos 2014-2015, %
Yhteensä, kg CO ₂ /brm ²	32,7	33,3	41,3	42,8	25,9	-1,8
Sähkö, kg CO ₂ /brm ²	16,4	16,8	24,1	24,2	8,8	-2,4
Lämpö, kg CO ₂ /brm ²	15,9	16,0	16,5	17,1	17,4	-0,6
Kaukokylmä, kg CO ₂ / brm ²	1,8	2,2	1,6	1,5	2,3	-18,2

Spondan kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutunut hiilijalanjälki pääsegmenteittäin

	kokonaishiilidioksidipäästö segmenteittäin (t CO ₂)			ominaishiilidioksidipäästö segmenteittäin (kgCO ₂)/brm ²		
	2015	2014	muutos, %	2015	2014	muutos, %
Toimistokiinteistöt	21 071	21 764	-3,2	30,7	31,7	-3,2
Kauppa- ja palveluskeskukset	7 545	7 665	-1,6	41,2	41,9	-1,7
Logistiikkakiinteistöt	3 914	3 746	4,5	30,8	29,3	5,1
Venäjä (vain sähkö)	1 941	2 011	-3,5			

Spondan pääkonttorin energiankulutuksesta aiheutunut hiilijalanjälki

	2015	2014	2013	2012	2011	Muutos 2014-2015, %
Yhteensä, t CO ₂	135,7	154,8	154,2	155,5	108,7	-12,3
Sähkö, t CO ₂	70,7	78,2	75,7	72,4	29,9	-9,6
Lämpö, t CO ₂	62,1	68,6	72,0	76,9	69,6	-9,5
Kaukokylmä, t CO ₂	2,9	8,0	6,4	6,2	9,3	-63,8

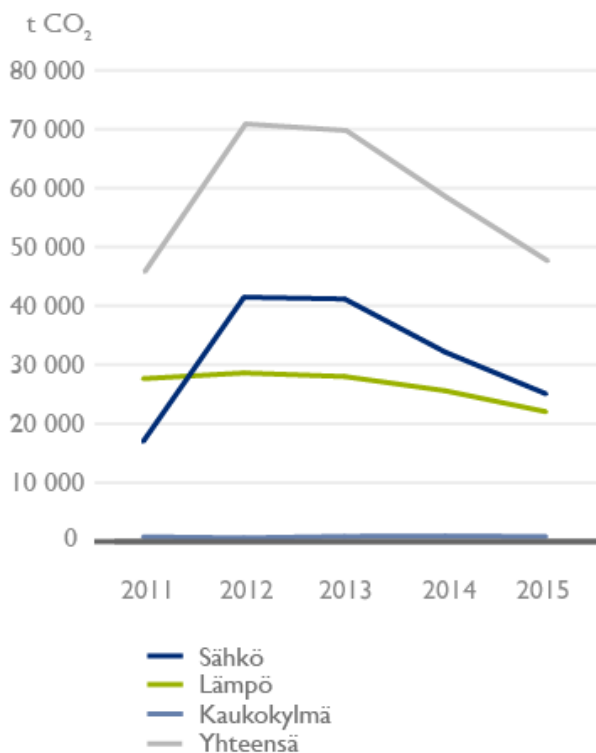
Spondan pääkonttorin energiankulutuksesta aiheutuva ominaishiilidioksidipäästö

	2015	2014	2013	2012	2011	Muutos 2014-2015, %
Yhteensä, kg CO ₂ /brm ²	23,0	26,3	26,2	26,4	18,4	-12,5
Sähkö, kg CO ₂ /brm ²	12,0	13,3	12,8	12,3	5,1	-9,8
Lämpö, kg CO ₂ /brm ²	10,5	11,6	12,2	13,1	11,8	-9,5
Kaukokylmä, kg CO ₂ /brm ²	0,5	1,4	1,1	1,1	1,6	-64,3

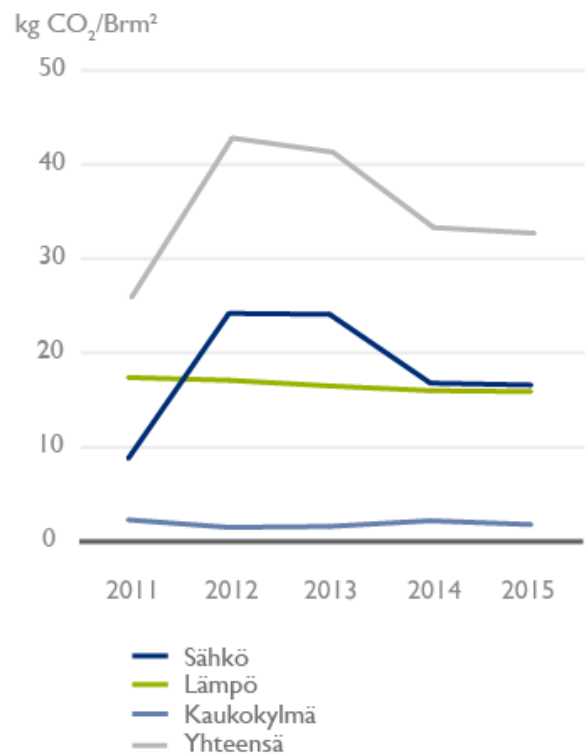
Spondan epäsuorat hiilidioksidipäästöt

	2015	2014	muutos, 2014-2015, %
Yhteensä, t CO ₂ -ekv	376	420	-10,3
Jätehuolto, t CO ₂ -ekv	225	253	-11,0
Leasing-autot, t CO ₂	70	102	-31,1
Liikematkustus (lennot), t CO ₂	81	65	25,3

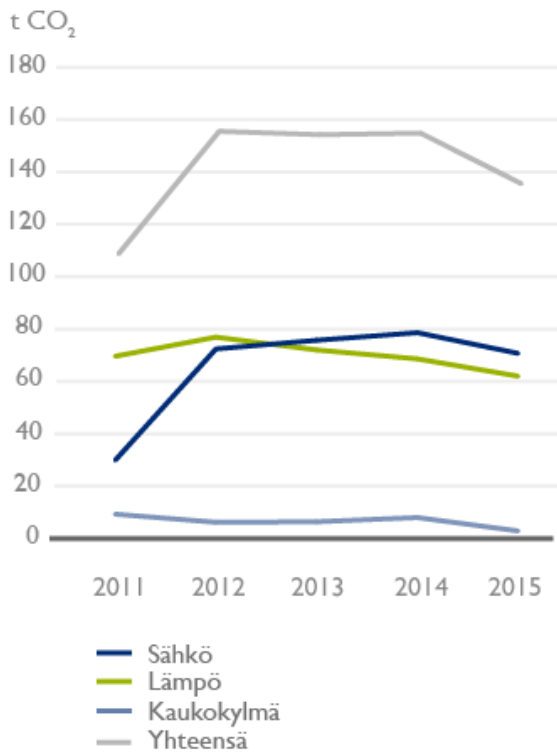
Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutunut hiilijalanjälki



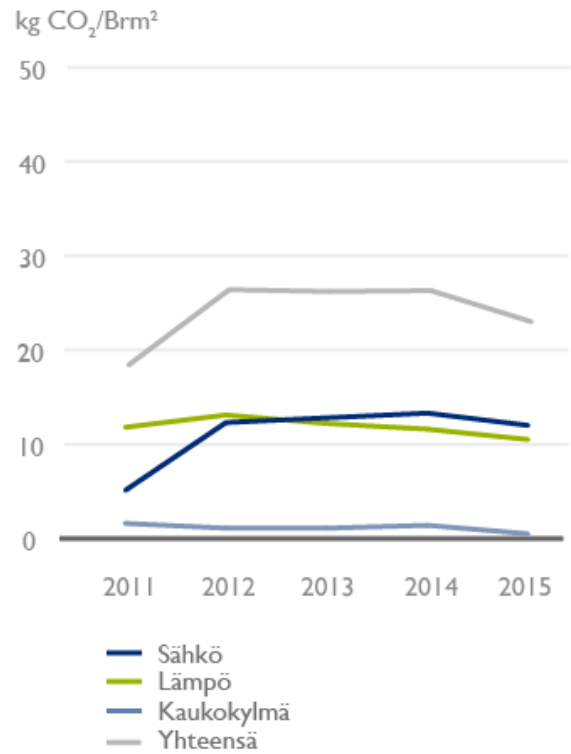
Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutunut ominaishiilidioksidipäästö



Spondan pääkonttorin energiankulutuksesta aiheutunut hiilijalanjälki



Spondan pääkonttorin energiankulutuksesta aiheutunut ominaishiilidioksidipäästö



Energiatehokkuusohjelma ja ympäristökumppanit

Spondan energiatehokkuusohjelma

	2015	2014	muutos, %
Energiatehokkuusohjelmaan kuuluvien kiinteistöjen lukumäärä vuoden lopussa, kpl	109	113	-2,7
Ohjelmaan kuuluvien kiinteistöjen osuus kokonaiskiinteistömäärästä, %	88	88	-0,1
Vuotuinen energiatehokkuusohjelmalla saavutettu säästö, MWh	6 601	121	
Vuotuinen energiatehokkuusohjelmalla saavutettu säästö, GJ	23 763	434	
Tehtyjen energiakartoitusten lukumäärä, kpl	95	68	40

Spondan ympäristökumppanit

	2015	2014	muutos, %
Energiankulutus yhteensä, MWh	68 252	69 076	-1,2
Sähkö, MWh	30 098	29 754	1,2
Lämpö, normitettu, MWh	33 519	33 621	-0,3
Kaukokylmä, MWh	4 635	5 701	-18,7
Vesi, m ³	92 901	94 582	-1,8
CO ₂ -päästöt, t CO ₂	10 827	11 067	-2,2
Ympäristökumppaneiden lukumäärä	23	22	4,5

Jätehuolto

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätehuollon kokonaismäärät

	2015	2014	2013	2012	2011
Yhteensä, t	6 297	6 591	6 796	5 898	5 610
Hyötykäyttö energiana, t	3 264	3 394	2 845	2 343	752
Kierrätys materiaalina, t	2 852	2 910	2 995	2 495	2 487
Biojäte, t	928	932	991	748	493
Paperi, t	576	620	686	623	824
Pahvi, t	971	1 011	1 014	826	892
Kartonki, t	118	134	128	121	121
Lasi, t	76	78	81	88	61
Metalli, t	65	59	57	48	34
Muovi, t	2	2	4	2	1
Lietteet, t	92	53	0	0	0
Muu jäte, t	17	15	26	31	56
Vaarallinen jäte, t	7	6	8	7	7
Kaatopaikkasijoitus, t	181	286	955	1 059	2 371
Jätehuollon aiheuttama CO ₂ -päästö yhteensä, t CO ₂ -ekv	225	253			

Mukana ne Spondan kiinteistöt, joissa kiinteistönomistaja vastaa jätehuollosta.

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätteen hyödyntämisasteet

	2015	2014
Hyötykäyttöaste yhteensä, %	97	96
Hyötykäyttö energiana, %	52	52
Hyötykäyttöaste pääkaupunkiseutu, %	100	98
Hyötykäyttöaste muu Suomi, %	80	79
Kierrätys materiaalina, %	45	44
Kierrätysaste pääkaupunkiseutu, %	45	44
Kierrätysaste muu Suomi, %	46	40
Kaatopaikkasijoitus, %	3	4

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätehuollon kokonaismäärät, vertailukelpoiset kiinteistöt

	2015		2014	
	%	t	%	t
Yhteensä		6094		6152
Hyötykäyttö energiana	52	3162	51	3157
Kierrätys materiaalina	45	2752	44	2730
Kaatopaikkasijoitus	3	181	4	266

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätehuollon kokonaismäärät pääsegmenteittäin 2015

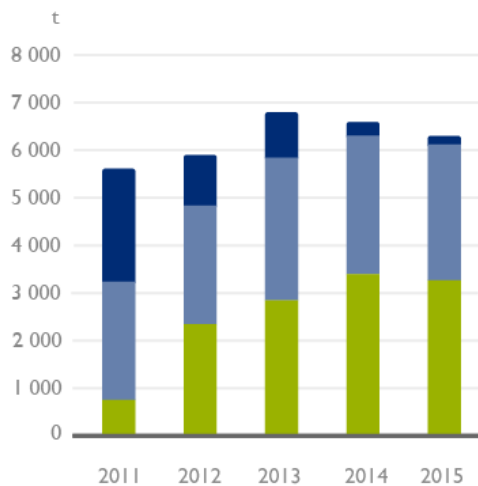
	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikkakiinteistöt	Kiinteistökehitys
Hyötykäyttö energiana, t	2127	805	328	5
Kierrätys materiaalina, t	1649	960	237	7
Kaatopaikkasijoitus, t	148	15	3	14

Spondan energiajakeesta on valmistettu kierrätyspolttoainetta, jota on pääasiassa käytetään voimalaitoksen sähkön ja prosessihöyryn tuotannossa sekä yhdistetyn sähkön ja kaukolämmön tuotantoon.

Spondan pääkonttorin jätehuollon kokonaismäärä ja hyödyntämisasteet

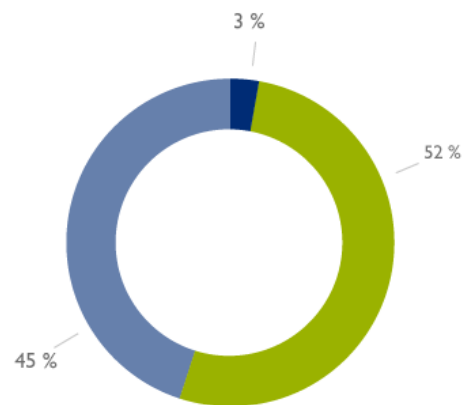
	2015		2014	
	%	t	%	t
Yhteensä		76,9		81,1
Hyötykäyttö energiana	40	30,9	38	31,1
Kierrätys materiaalina	60	45,9	61	49,3
Kaatopaikkasijoitus	0	0,0	1	0,6

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätehuollon kokonaismäärät



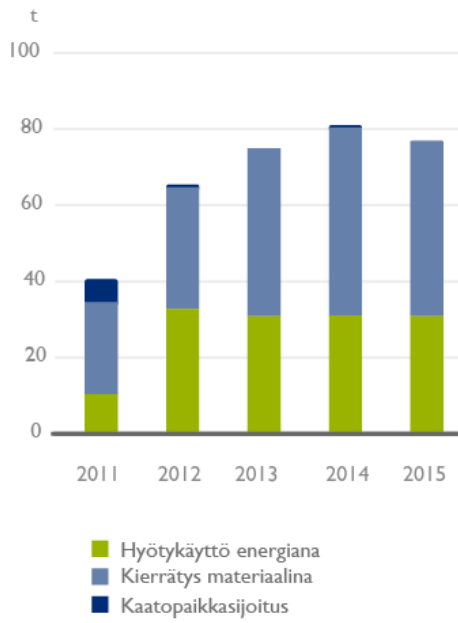
■ Hyötykäyttö energiana
■ Kierrätys materiaalina
■ Kaatopaikkasijoitus

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätteen hyödyntämisasteet 2015

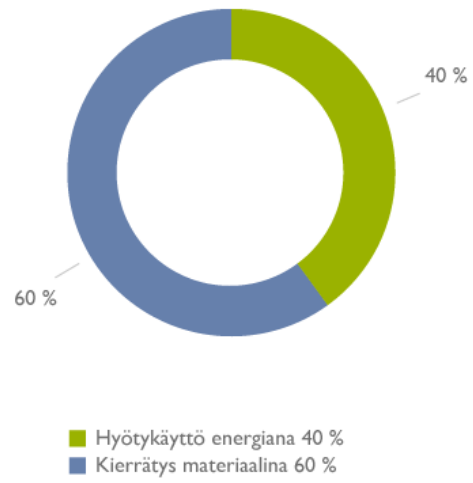


■ Hyötykäyttö energiana 52 %
■ Kierrätys materiaalina 45 %
■ Kaatopaikkasijoitus 3 %

Spondan pääkonttorin
jätehuollon kokonaismäärät



Spondan pääkonttorin
jätteiden hyödyntämisasteet
2015



Kiinteistöjen sijainti

Sponda ottaa kiinteistösijoituspäätöksissään huomioon ympäristön hyvinvoinnin. Keskitämme kiinteistöömistustamme kaupunkien keskeisille paikoille ja hyvien julkisten liikenneyhteyksien äärelle, mikä auttaa vähentämään kiinteistöjen käytön aikaista ympäristökuormitusta.

Vastuullisuusprioriteetin osa-alueet:

- Ympäristön hyvinvoinnin huomioiminen kiinteistösijoituksista päätettäessä
- Kiinteistöömistuksen keskittäminen kaupunkien julkisen liikenteen äärelle
- Kiinteistöömistuksen keskittäminen prime-alueille
- Investoinnit kiinteistöomaisuuteen

Miksi tämä on prioriteetti?

Kiinteistöjen keskeinen sijainti on meille strateginen valinta: keskitämme kiinteistöömistustamme pääkaupunkiseudun ja Tampereen keskusta- ja kasvialueille, hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varrelle. Noin 93 prosenttia Spondan kiinteistöistä sijaitsee näillä alueilla. Vastaavasti pyrimme luopumaan haja-asutus- tai reuna-alueilla sijaitsevista kiinteistöistä. Strategiamme mukaisesti keski-

tämme kiinteistöömistustamme kauppakeskuksiin ja toimistokiinteistöihin.

Uudiskohteemme sijoittuvat jo valmiiksi rakennettuun ympäristöön sekä erinomaisen joukkoliikenneyhteyksien ulottuville, mikä vähentää luonnon monimuotoisuudelle aiheutuvaa uhkaa. Ympäristövaikutusten arviointi on kiinteä osa useimpia kaavoitus- ja kehityshankkeitamme. Kiinteistöömme eivät sijaitse suojelluilla maa-alueilla.

Spondan sijoitusstrategia on kestävä sekä taloudellisesti että ympäristön kannalta. Hyvä saavutettavuus on yhä useammalle yritykselle keskeinen tekijä toimitilapäätöksiä tehtäessä. Se nähdään sekä keinona helpottaa asiakkaiden ja työntekijöiden liikkuvuutta että mahdollisuutena vähentää työpaikkaliikenteestä aiheutuvia päästöjä. Vilkkaasti liikennöidyillä alueilla sijaitsevat yritykset saavat kilpailuetua myös näkyvyydestä. Rakennushankkeissa huomioimme rakennuksen lähiympäristön ja kiinteistön sijoittumisen ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Kaupunkien keskusta-alueilla sijaitsevien kiinteistöjen kysyntä ja vuokratasot ovat vakaampia myös taloudellisesti epävarmoina aikoina.

Sijainti on yksi toimitilarakennusten ympäristösertifioinnin kriteereistä. BREEAM® ja LEED® -sertifiointiprosesseissa huomioidaan kiinteistön käyttämän energian lisäksi muun muassa julkisen liikenteen toimivuus ja polkupyörille varatut pysäköintimahdollisuudet.

Tavoitteet ja toimenpiteet: Kiinteistöjen sijainti

Toimenpiteet vuonna 2015

Vuonna 2015 jatkoimme strategiamme toteuttamista keskittämällä kiinteistöömistustamme yhä vahvemmin prime-alueille ja hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varrelle. Tavoitteiden mukaisesti kasvatimme kauppakeskusten ja toimistokiinteistöjen osuutta kiinteistösalkusamme myymällä Vuosaaren satamassa sijaitsevat logistiikkakiinteistöt vuoden lopussa.

Tavoitteenamme on luopua myös Venäjä-liiketoiminnoista 1–3 vuoden kuluessa.

Vuoden 2015 lopussa käyvän arvon mukaan 5 prosenttia Spondan kiinteistöistä sijaitsi Venäjällä.

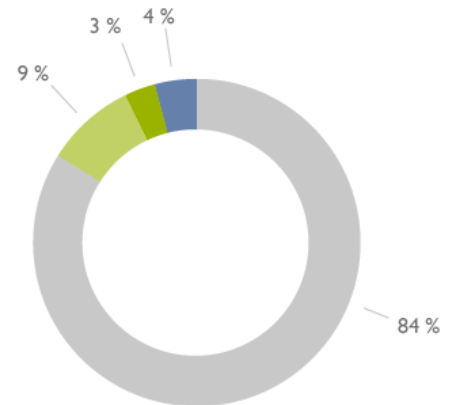
Merkittävin vuonna 2015 käynnistetty investointihanke on Ratinan kauppakeskus, jonka Sponda rakennuttaa Tampereen ydinkeskustaan. Rakentaminen käynnistyi huhtikuussa 2015 ja kauppakeskus valmistuu suunnitelmien mukaan keväällä 2018. Vuoden aikana aloitimme myös liiketilan rakennuttamisen urheilukauppa XXL:n käyttöön Oulussa. XXL:n liiketila nousee näkyvälle paikalle Limingantullin kaupalliseen keskittymään.

Vuonna 2015 valmistuivat Estradi-toimistotalo Kehä I:n ja Hämeenlinnan väylän varteen sekä Helsingin Ilmalassa sijaitseva kolmen toimistotalon kokonaisuus.

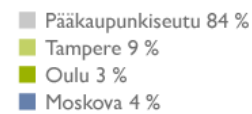
Pitkän aikavälin tavoitteet

- Kauppakeskusten ja toimistokiinteistöjen osuuden kasvattaminen yhtiön kiinteistösalkussa
- Kiinteistösalkun kehittäminen keskittämällä omistusta prime-alueille ja julkisen liikenteen yhteyksien varrelle

Sijoituskiinteistöt maantieteellisen sijainnin ja käyvän arvon mukaan*



2 972,0 miljoonaa euroa



*ei sisällä Kiinteistökehityksen kiinteistöjä

Asiakaskokemuksen parantaminen

Spondassa asiakaskokemus pohjautuu asiakkaan tarpeita vastaaviin ja viihtyisiin toimitiloihin sekä asiantuntevaan asiakaspalveluun. Pyrimme luomaan asiakassuhteista pitkäaikaisia ja vuorovaikutteisia kumppanuuksia.

Vastuullisuusprioriteetin osa-alueet:

- Asiakkaan toimintaa tukevat työympäristöt ja kiinteistöjen palvelut
- Sisäympäristön viihtyisyys
- Asiakkaan turvallisuus ja terveys
- Asiakkaan vastuullisuustavoitteiden tukeminen

Miksi tämä on prioriteetti?

Asiakaskokemuksen merkitys kiinteistöalalla korostuu, kun toimitiloja etsivät yritykset kiinnittävät yhä enemmän huomiota myös muuhun kuin neliöhintoihin. Muun muassa työkalttuurin murros, ostokäyttäytymisen

muutokset sekä tietoisuus ympäristövaikutuksista kasvattavat toimitiloille ja niiden tarjoajille asetettuja vaatimuksia.

Asiakaskokemuksen kannalta avainasemassa ovat toimivat ja laadukkaat toimitilat sekä ammattitaitoinen henkilöstö, joka ymmärtää asiakkaan tarpeita. Tarjoammekin Spondassa viihtyisiä ja muunneltavia työympäristöjä, jotka tukevat asiakkaan omaa liiketoimintaa. Pyrimme varmistamaan toimitila-asiakkaiden turvallisuuden ja hyvinvoinnin panostamalla sisäympäristön viihtyisyyteen, siisteyteen, ilmanlaatuun ja lämpöolosuhteisiin.

Pyrimme luomaan asiakassuhteista yksisuuntaisen vuokralaisuuden sijasta vuorovai-
kutteisia ja pitkäaikaisia kumppanuuksia. Siten asiakas pääsee parhaiten hyötymään vahvuuk-
sistamme, eli henkilöstömme ammattitaidosta ja laajasta toimitilatarjonnastamme.

Asiakaskokemuksen parantaminen ei pelkästään tarjoa lisäarvoa asiakkaillemme vaan tuo myös meille kilpailuetua. Asiakaskokemuksen parantaminen lähtee tavoitteellisesta asiakslähtöisestä toimintatavastamme.

Vuoden 2015 lopulla meillä oli 1 789 asiakasta ja vuokrasopimuksia 2 806 kappaletta. Yhtiömme suurimmat asiakastoimialat olivat julkinen sektori sekä kauppa- ja pankkisektorit.

Asiakaspalveluun panostetaan jatkuvasti

Toimitilavuokrauksessa asiakaskokemuksia syntyy jo ennen asiakkaan ja myyjän ensimmäistä kohtaamista. Useimmat asiakkaat käyttävät sähköisiä palveluita toimitilavaihtoehtojen

etsimiseen. Siksi laadukkaat hakupalvelut ja verkkonäkyvyys ovat tärkeitä vuokrausliiketoiminnan kannalta. Tavoitteenamme onkin olla helposti lähestyttävissä eri kanavissa ja kehittää erilaisia asiakaspalvelun muotoja jatkuvasti.

Asiakassuhteen aikana korostuvat suhteen jatkuva kehittäminen, tiivis yhteydenpito ja kiinteistön palvelut. Tavoitteenamme on, että asiakas voi keskittyä omaan liiketoimintaansa, kun me huolehdimme kaikista kiinteistöön liittyvistä palveluista yhteistyössä kiinteistöjen hoidosta vastaavien yhteistyökumppaneidemme kanssa.

Asiakkaat toimialoittain 2015

Toimiala	% nettovuokratuotosta
Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen	8,0
Energia	0,3
Julkinen sektori	11,8
Kauppa	23,4
Koulutus	1,2
Logistiikka / liikenne	2,8
Majoitus ja ravitsemustoiminta	6,0
Media / kustantaminen	3,4
Muut palvelut	15,4
Pankki / sijoitus	8,5
Rakentaminen	3,6
Teollisuus / valmistus	4,1
Terveystieteiden palvelut	5,3
Tietoliikenne	5,9
Muut	0,3

10 suurinta vuokralaista 2015

Suomen valtio
Kesko-konserni
HOK-Elanto Liiketoiminta Oy
Danske Bank Oyj
Espoon Kaupunki / Tilapalvelut- liikelaitos
Sweco Finland Oy
Sanoma Media Finland Oy
Diacor Terveyspalvelut Oy
Elisa-konserni
Nordea Pankki Suomi Oy

Spondan asiakaspolku



Asiakaskokemuksen aktiivinen rakentuminen alkaa jo ensimmäisestä kohtaamisestamme asiakkaan kanssa. Asiantuntemuksemme avulla löydämme asiakkaalle parhaiten juuri heidän tarpeitaan vastaavat tilat. Toimitilaratkaisut ovat pitkäaikaisia, joten tilatarpeiden kartoituksessa pyrimme huomioimaan yrityksen tulevaisuuden näkymät ja tavoitteet.

Räätälöimme toimitilat yhteistyössä asiakkaan kanssa heille sopiviksi. Muuntojoustavien

ratkaisujen avulla voimme helposti mukauttaa tiloja asiakkaan toiminnan muuttuessa.

Asiakaskokemus ei pääty tilojen löytymiseen, vaan kehittyy ja vahvistuu läpi koko asiakkuuden. Pidämme säännöllisesti yhteyttä asiakkaisiimme ja tutkimme asiakastytyvyyttä vuosittain.

Tavoitteet ja toimenpiteet: Asiakaskokemuksen parantaminen

Tavoitteet vuodelle 2015

- Asiakasyhteydenpidon kehittäminen määrällisesti ja laadullisesti
- Spondan verkkosivuston uudistaminen ja entistä parempi asiakaspalvelukokemus verkossa
- Kokonaistyytyväisyys vuokranantajayhteistyöhön vähintään vuoden 2014 tasolla

Toimenpiteet vuonna 2015

Vuoden 2015 merkittävimpiä asiakaskokemuksen kehitystoimenpiteitämme olivat:

- Asiakaslähtöisyyden ja asiakkaiden parem-

man palvelun varmistaminen osana verkkosivu-uudistusta. Sivusto avattiin marraskuussa 2015.

- Edellisvuonna uusille asiakassegmenteille määriteltyjen hoitomallien vieminen käytäntöön.
- Uuden toimitilojen esittelyä helpottavan sähköisen, tietokantapohjaiseen aineistohalintaan perustuvan työkalun käyttöönotto vuokraustoiminnan tueksi.

Tilaolosuhdetutkimus kaikkiin uusiin tiloihin

Vuodesta 2015 lähtien Spondan uusissa

toimistokiinteistöissä, kehityskohteissa sekä uudisrakennuksissa toteutetaan tilaolosuhdetutkimus kiinteistön ostoa tai rakennuksen valmistumista seuraavan vuoden aikana. Tutkimuksella pyrimme selvittämään uudisrakennusten ja ostettujen kiinteistöjen lähtötason sisäympäristön viihtyisyyden sekä osin myös tilojen turvallisuuden ja terveystaikutusten näkökulmasta.

Sähköiseen kyselyyn voivat vastata kaikki kohteen tiloissa työskentelevät henkilöt. Analysoimme tiedon ja sovimme kehitystoimenpiteistä toimitilojen ylläpidosta vastaavan kumppanin sekä kiinteistön käyttäjien kanssa. Vuonna 2015 tilaolosuhdetutkimus toteutettiin kahdessa Spondan uudessa toimistokiinteistöissä.

Käynnistimme vuonna 2015 asiakkuudenhallinnan jatkokehitysprojektin, jonka tarkoituksena on helpottaa jokapäiväistä asiakkuudenhallintaa vuokrausliiketoiminnassamme.

Asiakassegmentoinnit todettiin toimiviksi

Vuonna 2015 Spondan vuokrausliiketoimintaa toteutettiin edellisvuonna kehitettyjen asiakassegmenttikohtaisten hoitomallien mukaisesti. Laadimme keskeisimmille asiakkaillemme asiakkuussuunnitelmat. Spondan asiakassegmenttejä päivitettiin vuoden 2015 aikana vastaamaan muuttuvia olosuhteita. Loppuvuodesta 2015 toteutetun palvelukokemustutkimuksen tulosten perusteella hoitomallit ovat osoittautuneet tarkoituksenmukaisiksi ja toimiviksi käytännössä.

Henkilöstöön panostaminen

Spondassa työskentelevät tunnistaa ammattitaitoisesta ja motivoituneesta otteesta sekä hyvästä yhteishengestä. Henkilöstön ammattitaito ja hyvinvointi ovat Spondalle tärkeitä menestystekijöitä, joten haluamme panostaa laadukkaaseen koulutukseen sekä hyvään johtamiseen.

Asiakastyytyväisyys koheni

Asiakastyytyväisyystutkimuksen tulokset ovat hieman parantuneet edellisvuodesta ja kehitys on ollut tavoitteiden mukaista. Myönteistä kehitystä on tapahtunut asiakkaiden tyytyväisyydessä kiinteistöjemme palveluihin sekä yhteistyöhön vuokranantajan kanssa. Erityisesti suurimpien asiakkaidemme keskimääräinen tyytyväisyystaso on noussut.

Sponda on mitannut vuodesta 2014 alkaen asiakkaidensa tyytyväisyyttä vuokranantajayhteistyöhön. Asiakkaiden kokonaistyytyväisyyttä vuokranantajaan mittaava indeksi vuonna 2015 oli hyvällä tasolla, 3,74 (2014: 3,67) asteikolla 1–5. Myös asiakkaiden suositteluindeksi (NPS) nousi.

Tavoitteet vuodelle 2016

- Parannamme asiakasyhteydenpidon määrää ja erityisesti laatua omassa toiminnassamme. Kiinnitämme huomiota myös kumppanien tukemiseen asiakkaan palvelemisessa.
- Luotettavuus, lupauksen pitäminen ja asiakkaan näkemysten huomioiminen on kaiken asiakastoimintamme keskiössä.
- Asiakkaidemme kokonaistyytyväisyys vuokranantajayhteistyöhön paranee vuodesta 2015.
- Pidämme Spondan suositteluindeksin (NPS) vähintään vuoden 2015 tasolla.

Vastuullisuusprioriteetin osa-alueet:

- Henkilöstön ammattitaidon kehittäminen
- Henkilöstön työhyvinvointi
- Henkilöstön tasa-arvoinen kohtelu ja turvallisuus

Miksi tämä on prioriteetti?

Ammattitaitoinen henkilöstö on yksi keskeisistä vahvuksistamme laadukkaana toimitilatarjonnan ohella. Jatkuva henkilöstön kehittäminen

ja hyvä johtaminen auttavat meitä saavuttamaan strategiset tavoitteemme. Ne lisäävät Spondan houkuttelevuutta työnantajana. Henkilöstön kehittämistä ohjaa asiakasläh-töisyys: koulutukset suunnitellaan strategian, asiakas- ja sidosryhmäpalautteen sekä kehitys-keskusteluiden pohjalta. Henkilöstölle järjes-tetään yhteisiä koulutusohjelmia tai tarjotaan mahdollisuutta osallistua talon ulkopuolisiin valmennuksiin. Sponda myös rohkaisee työntekijöitään aktiivisuuteen omissa työssään sekä itsensä kehittämiseen.

Tavoitteena hyvinvoiva ja tasa-arvoinen henkilöstö

Tasa-arvon toteutuminen on meille tärkeää. Keskeisenä tavoitteena on, ettei henkilöstö koe epätasa-arvoista kohtelua sukupuolen, iän, uskonnon, terveydentilan tai minkään niihin rinnastettavan asian osalta. Oikeudenmukainen ja syrjimisen poissulkeva kohtelu kattaa koko työsuhteen rekrytinnista työsuhteen päättymiseen saakka.

Työhyvinvointi on työn tekemisen ja työssä jaksamisen kulmakivi. Panostamme henkilöstömme työhyvinvointiin muun muassa tarjoamalla kattavat ja monipuoliset terveydenhuollon palvelut, joiden tavoitteena on ennaltaehkäistä mahdollisia työn henkisestä kuormituksesta johtuvia haittoja ja sairauksia sekä parantaa työssä jaksamista. Lisäksi Sponda tukee pitkään työelämässä olleiden henkilöiden

jaksamista erityisellä hyvinvointiohjelmalla.

Tuemme henkilöstömme liikunta- ja kulttuuriharrastuksia sekä kannustamme henkilöstöä ympäristöystävälliseen sekä liikunnalliseen työmatkakulkemiseen tarjoamalla työntekijöille työsuohdepolkupyöriä.

Henkilöstö osallistuu kehittämistyöhön

Sponda seuraa henkilöstön tyytyväisyyttä ja organisaation toimivuutta vuosittain toteuttavalla henkilöstötutkimuksella. Spondan koko henkilöstö kuuluu kehityskeskustelun piiriin. Kehityskeskusteluissa varmistetaan, että jokainen ymmärtää oman työnsä yhteyden Spondan strategiaan ja tavoitteisiin. Työntekijöiden henkilökohtaisten tavoitteiden toteutumista ja edistymistä arvioidaan tulos- ja kehityskeskustelujen, asiakaspalautteen sekä henkilöstötutkimusten avulla.

Spondalla on koko henkilöstön kattava tulospalkkiojärjestelmä, joka perustuu sekä yhtiön yhteisiin että kullekin työntekijälle erikseen asetettuihin henkilökohtaisiin vuositavoitteisiin. Spondalla on myös käytössä henkilöstön osakeohjelma, jossa yhtiön työntekijöillä on mahdollisuus käyttää tulospalkkiojärjestelmän perusteella ansaittavat palkkiot tulospalkkio-osakkeisiin ja lisäksi saada Spondalta varat lisäosakkeiden ostamiseen osakeohjelmassa määritetyin ehdoin.

Tavoitteet ja toimenpiteet: Henkilöstöön panostaminen

Tavoitteet vuodelle 2015

- Toimintamalleja osaamisen ja parhaiden käytäntöjen jakamisessa kehitetään.
- Uuden toiminnanohjausjärjestelmän ominaisuuksia tullaan hyödyntämään tehokkaammin päivittäisessä työskentelyssä.
- Strategian toteutumista tukevien osaamisen johtaminen ja arviointi.

Toimenpiteet vuonna 2015

Vuonna 2015 jatkoimme parhaiden käytäntöjen ja osaamisen jakamista järjestämällä

useita sisäisiä info- ja koulutustilaisuuksia, muun muassa laki- ja ympäristöasioista. Vuoden aikana järjestettiin koulutustilaisuuksia myös Spondan allekirjoittaman YK:n Global Compact -sitoumuksen perusteella. Koulutuksiin osallistui 93 prosenttia Spondan henkilöstöstä, ja niissä perehdyttiin käytännönläheisesti Spondan eettiseen toimintaohjeeseen. Vuoden aikana ei tullut yhtään ilmoitusta Spondan eettisen ohjeistuksen vastaisesta toiminnasta.

Toiminnanohjausjärjestelmää hyödynnettiin ja kehitettiin tehokkaasti. Henkilöstömme mukaan osaamisen jakamisessa on onnistuttu aiempaa paremmin, etenkin yksikkötasolla.

Henkilöstötutkimuksen kokonaistulokset jälleen hyvät

Syksyn 2015 aikana Spondassa toteutettiin vuosittainen henkilöstötutkimus, jonka tavoitteena on selvittää henkilöstön näkemyksiä omasta työstään, lähityöyhteisöstä ja johtamisesta. Henkilöstö koee kyselyn tärkeäksi ja vastausprosentti nousi 93 prosenttiin.

Tulokset käsitellään avoimesti ja henkilöstö osallistuu kehittämistoimenpiteiden suunnitteluun, mikä edesauttaa vastausaktiivisuuden säilymistä korkeana. Henkilöstö koee, että tutkimuksen ja sen tulosten perusteella ryhdytään toimenpiteisiin.

Tulosten tulkinnessa vertailuaineistona käytetään Suomen asiantuntijanormia ja Venäjällä vastaavaa Venäjän normia. Spondan tulos on vertailuaineiston keskiarvoa parempi, ja tuloksissa oli tapahtunut jonkin verran parannusta edellisen vuoden tulokseen verrattuna. Arvioitaessa henkilöstön omistautuneisuuden tasoa, on se Spondassa selvästi korkeampi kuin suomalaisissa asiantuntijaorganisaatioissa yleensä.

Merkittäviä heikkouksia ei eri aihekokonaisuuksissa noussut esiin.

Osakepohjaista palkitsemisjärjestelmää jatkettiin

Koko henkilöstömme kuuluu palkitsemisjärjestelmän piiriin. Vuonna 2014 käyttöön otettua osakepohjaista palkitsemisjärjestelmää jatkettiin vuonna 2015. Järjestelmä on saanut positiivisen vastaanoton, ja sitä jatketaan myös vuonna 2016.

Tavoitteet vuodelle 2016

- Kehitämme osaamisen jakamisen taitoja ja käytäntöjä liittyen erityisesti järjestelmien hyödyntämiseen päivittäisessä työskentelyssä.
- Kehitämme vuorovaikutus- ja palautekulttuuria yksiköissä laadittujen suunnitelmien mukaisesti.
- Panostamme henkilöstön hyvinvointiin eri yksiköiden toiveiden ja tarpeiden mukaisesti modernien mobiiliratkaisujen avulla.

Tunnusluvut henkilöstö

	2015			2014			2013			2012			2011		
	Konserni	Emoyhtiö	Venäjä	Konserni	Emoyhtiö	Venäjä	Konserni	Emoyhtiö	Venäjä	Konserni	Emoyhtiö	Venäjä	Konserni	Emoyhtiö	Venäjä
Henkilömäärä 31.12.	104	96	7	105	95	10	118	109	9	119	107	12	127	114	13
Henkilömäärä keskimäärin	103	94	9	118	108	10	121	111	10	122	110	12	123	110	
Keski-ikä 31.12.	44,55	44,80	41,14	43,52	45,63	41,40	40,54	45,40	35,67	44,46	44,83	41	44,57	45,27	
Sairauspoissaolot pv/hlö	2,41	2,55	0,43	3,85	4,00	2,40	4,36	4,43	3,18	3,75	3,9	1,9		3,9	
Sairauspoissaolot % työajasta	-	1,12 %	-	-	1,60 %	-									
Koulutuspäivät pv/hlö	2,30	2,07	5,43	2,19	1,75	6,4	2,16	2,03	4,07	2,38	2,3	5,07		2,33	
Koulutus tunteja/hlö	17,26	15,55	40,69	16,45	13,13	48,0	16,19	15,2	30,54	17,85	17,25	38,03			
Koulutuspoissaolot % työajasta	-	0,91 %	-												

Työehtosopimukset ja henkilöstön vaihtuvuus

Työehtosopimusten kattavuusprosentti*	100 %
Vaihtuvuus, Suomi (emoyhtiö)	12 %
Toistaiseksi voimassa olevassa työsuhteessa	98 %
Määräaikaisessa työsuhteessa**	2 %
*Työehtosopimus kattaa Suomessa koko henkilöstön johtoryhmää lukuun ottamatta	
**Määräaikaisuudet ovat yli 6 kk kestäviä perhevapaasijaisuuksia.	

Henkilöstötyytyväisyystutkimus, konserni (skaala 1-4)

	2015	2014	2013	2012
Sitoutuminen	3,19	3,11	3,21	3,24
Johtaminen	3,09	3,07	3,19	3,21
Suorituskyky	3,12	2,98	3,05	3,06
Engagement index (Omistautuneisuus indeksi)	3,38	3,34	3,42	3,45

Koulutuspäivät henkilöstöryhmittäin, emoyhtiö

	Yhteensä	Miehet	Naiset	% työajasta	
				miehet	naiset
Keskijohto	68	60	8	2,03 %	0,39 %
Asiantuntija	93	67	26	1,14 %	0,67 %
Raportoitu henkilöstöryhmistä, joissa vähintään kolme naista ja kolme miestä.					

Työhyvinvointi ja -turvallisuus, Suomi, emoyhtiö

Tapaturmataajuus	alle 0,0001
Ammattitaudit	0
Kuolemantapaukset	0
Syrjintätapausten lukumäärä, käsittely ja niihin liittyvät korjaavat toimenpiteet, tapausten määrä	0

Sairauspäivät henkilöstöryhmittäin, emoyhtiö

	Yhteensä	Miehet	Naiset	% työajasta	
				miehet	naiset
Keskijohto	58	32	26	1,08 %	1,27 %
Asiantuntija	29	20	9	0,34 %	0,23 %
Raportoitu henkilöstöryhmistä, joissa vähintään kolme naista ja kolme miestä.					

2015 palkattu henkilöstö, Suomi, emoyhtiö

Ikäryhmä	Yhteensä	Miehiä	Naisia
20–24	1	0	1
25–29	4	2	2
30–34	1	1	0
35–39	1	1	0
40–44	4	2	2
45–49	1	0	1
50–54	1	0	1
yli 55	1	0	1
Yhteensä	14	6	8

2015 lopettanut henkilöstö, Suomi, emoyhtiö

Ikäryhmä	Yhteensä	Miehiä	Naisia
alle 20	0	0	0
20–24	2	1	1
25–29	0	0	0
30–34	0	0	0
35–39	3	3	0
40–44	2	2	0
45–49	2	2	0
50–54	1	1	0
55–59	1	0	1
yli 60	2	1	1
Yhteensä	13	10	3

Naisten ja miesten palkkojen ja palkitsemisen vertailu

Vertailuryhmä I, Asiantuntijat

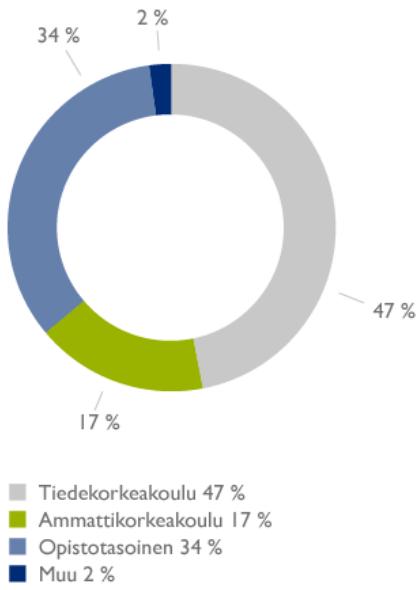
Naisten palkka % vastaavasta miesten palkasta	Peruspalkka	Palkitseminen
2015	101,25 %	86,42 %

Vertailuryhmä II, Keskijohto

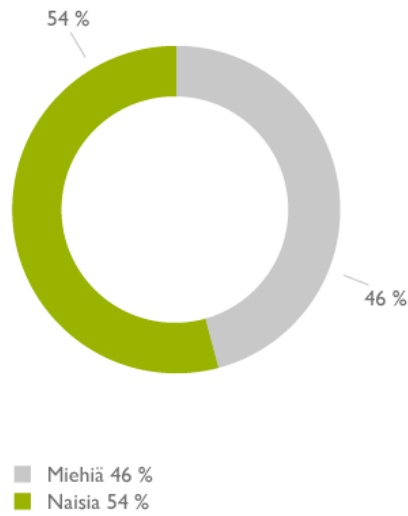
Naisten palkka % vastaavasta miesten palkasta	Peruspalkka	Palkitseminen
2015	88,19 %	89,53 %

Vertailussa mukana tehtäväryhmät, joissa vähintään kolme miestä ja kolme naista. Vertailuluku on laskettu periaatteella montako prosenttia naisten palkan ja palkitsemisen keskiarvo on miesten vastaavista luvuista.

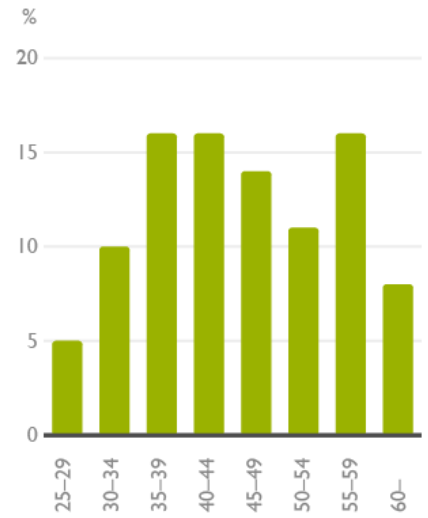
Henkilöstön koulutusrakenne
31.12.2015, emoyhtiö



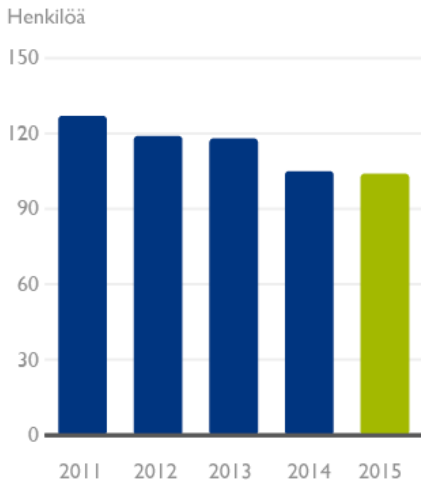
Henkilöstön sukupuolijakauma
31.12.2015, emoyhtiö



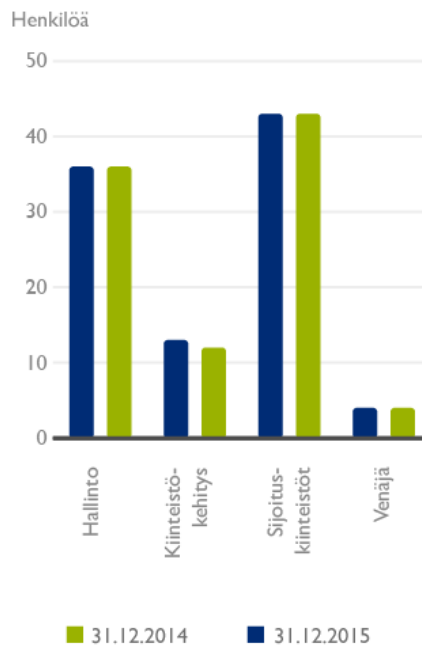
Henkilöstön ikäjakauma
31.12.2015, emoyhtiö



Henkilöstö vuoden lopussa,
Sponda-konserni



Henkilöstö ryhmittäin,
emoyhtiö



Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta

Spondan toiminnasta kertovan tiedon läpinäkyvyys ja oikeellisuus on meille ensiarvoisen tärkeää. Edistämme läpinäkyvyyttä kehittämällä toimintamalliamme ja käymällä avointa vuoropuhelua sidosryhmiemme kanssa.

Vastuullisuusprioriteetin osalueet:

- Sidosryhmille tuotettu arvo
- Läpinäkyvä viestintä ja raportointi
- Liiketoimintaperiaatteet
- Hankintojen johtaminen ja vastuullinen hankinta
- Hyvä hallinto ja riskienhallinta

Miksi tämä on prioriteetti?

Kaikki toimintamme on läpinäkyvää ja perustuu eettisiin toimintatapoihin sekä hyvään hallintotapaan. Spondan Code of Conduct toimii yhtiön eettisenä toimintaohjeena sekä luo perustan liiketoiminnalle ja yhteistyölle sidosryhmien kanssa. Vastuullinen liiketoiminta ja toimiva, riskien minimointiin tähtäävä riskienhallinta luovat arvoa myös sidosryhmille ja lisäävät yhtiön kannattavuutta.

Läpinäkyvyys merkitsee meille ennen kaikkea viestinnän ja raportoinnin luotettavuutta. Niitä kehitetään jatkuvasti sijoittajia ja muita sidosryhmiä kuunnellen. Asiakasviestinnässä pyrimme vuorovaikutteiseen, säännölliseen yhteydenpitoon. Spondan tärkeimmistä sidosryhmistä ja vuorovaikutuksesta heidän kanssaan löytyy tarkempaa tietoa vuosikertomuksen Spondan sidosryhmät -sivulla sekä verkkosivuillamme.

Spondan taloudellinen raportointi noudattaa voimassaolevia lakeja ja standardeja. Palvelemme sijoittajia tarjoamalla tietoa Spondan toimintaympäristöstä ja toiminnan kehityksestä muun muassa EPRA:n (European Public Real Estate Association) suositusten mukaisesti. Osana vuosikertomusta julkaisemme vuosittain verojalanjäljen, joka avaa liiketoiminnasta seuraavat verot ja veroluonteiset maksut.

Vastuullisuusraportointi tärkeässä roolissa

Alan edelläkävijänä haluamme jatkuvasti kehittää taloudellisen raportoinnin lisäksi myös vastuullisuusraportointiamme. Raportoimme vastuullisuustyöstämme vuosittain seuraavien ohjeistojen mukaisesti:

- Global Reporting Initiative (GRI) G4
- CDP Climate
- Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)
- EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting
- Global Compact -raportointi

Kansainvälisten raportointiohjeistojen säännöllisesti päivittyvistä kriteereistä saamme suunta-aivoja myös oman toimintamme edistämiseen.

Yhteistyöverkoston vastuullinen johtaminen

Rakennus- ja kiinteistöalan yrityksillä, järjestöillä ja viranomaisilla on tärkeä rooli harmaan talouden ja talousrikollisuuden torjumisessa. Edistämme kiinteistöalan vastuullisia toimintatapoja yhteistyössä alihankkijoidemme kanssa edellyttämällä heiltä läpinäkyvää toimintaa, soveltuvan lainsäädännön ja viranomaismääräysten noudattamista sekä ajantasaista ja asianmukaista tiedottamista.

Hankintastrategiamme tavoitteena on:

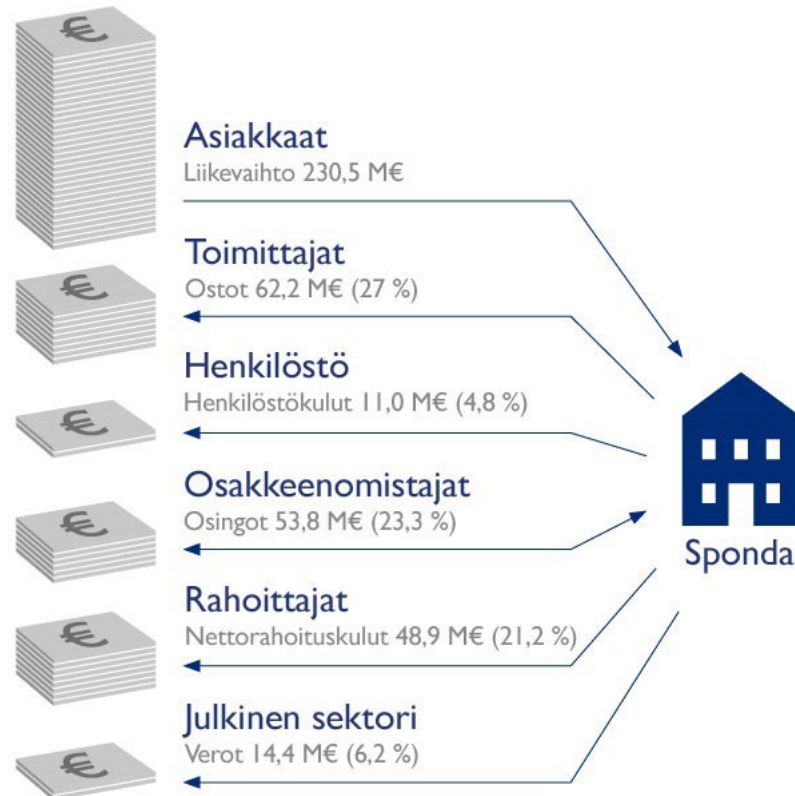
- Tuottaa kiinteistöjen laadukkaat ylläpitopalvelut optimaalisella tavalla.
- Huomioida energiatehokkuus ja muut ympäristövaikutukset kiinteistökehityshankkeissa, peruskorjauksissa sekä kiinteistön käytön aikana.
- Määrittää palveluntuottajien valintakriteerit ja palvelujen arviointikriteerit ja kehittää kiinteistöpalvelujen sopimusmalleja siten, että ne kannustavat ja ohjaavat hyvän laadun tuottamiseen ja kehittyviin palveluratkaisuihin.

Sopimuskumppaneillamme on oltava omat voimassaolevat ympäristöjärjestelmät ja -ohjelmat, joissa määritellään toimintaperiaatteet ympäristöasioiden huomioimiselle. Sopimuskumppaneilta edellytetään, että ne ottavat huomioon toiminnassaan Spondan ympäristöpolitiikassa määritellyt yleistavoitteet ja toimintaperiaatteet.

Spondan palvelutuottajien on täytettävä lain mukaiset määräykset tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä.

Rahavirrat sidosryhmittäin

(osuus Spondan liikevaihdosta, %)



Tavoitteet ja toimenpiteet: Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta

Tavoitteet vuodelle 2015

- Code of Conductin ja YK:n Global Compactin periaatteiden jalkautus henkilöstölle ja sidosryhmille

Toimenpiteet vuonna 2015

Vuoden 2015 aikana 93 prosenttia Spondan Suomen ja Venäjän henkilöstöstä kävi läpi Code of Conduct (CoC) -ohjeistoa koskevan koulutuksen. Jokainen spondalainen on

vastuussa siitä, että toimii ohjeistuksen mukaisesti. Eettisten periaatteiden vastaisesta toiminnasta tai väärinkäytöksistä tulee aina tehdä ilmoitus. Loimme vuoden aikana sisäisen palautekanavan mahdollisten poikkeamien raportointiin. Ilmoituksen voi halutessaan tehdä nimettömänä. Mahdolliset ilmoitukset käsitellään CoC-ohjausryhmässä ja välitetään tarvittaessa Spondan johtoryhmälle. Vuonna 2015 emme vastaanottaneet yhtään ilmoitusta.

Sponda allekirjoitti vuonna 2014 YK:n Global Compact -aloitteen ja sitoutui raportoimaan vuosittain toimenpiteistä sen edistämiseksi. Ensimmäinen Global Compact raportti laaditaan vuodelta 2015. CoC-koulutuksissa käsiteltiin myös Global Compactin periaatteita.

Pohjoismaiden paras kiinteistösijoitusyhtiö CDP Climate -arvioinnissa

Sponda oli vuonna 2015 paras Pohjoismainen kiinteistösijoitusyhtiö CDP Climate -arvioinnissa, jossa mitataan yritysten kasvihuonekaasupäästöjä, päästötavoitteita, toimenpiteitä päästöjen vähentämiseksi, ilmastonmuutoksen liiketoimintariskejä ja -mahdollisuuksia sekä näiden raportointia. Nousimme ensimmäistä kertaa CDP:n Nordic Climate Disclosure Leadership Indeksiin (CDLI) ja saimme tunnustusta ilmastoraportoinnin kattavuudesta sekä energiatehokkuusohjelmastamme, joka kattaa hiilidioksidipäästöjen hallinnan.

Sponda saavutti vuonna 2015 jo kolmannen kerran peräkkäisinä vuosina Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -tutkimuksessa Green Star -tunnustuksen. Pistemäärämme nousi edellisvuodesta 17 prosenttia, mikä on tulosta energiatehokkuusohjelmamme saavutuksista sekä kiinteistöjen jätteiden kierrätyksen lisäämisestä. Green Star -tunnustus myönnetään niille alan yrityksille, joissa vastuullisuutta mitataan, toteutetaan, johdetaan ja kehitetään menestyksekkäästi olennaisena osana yrityksen liiketoimintaa.

Yhä parempia kiinteistönhoidon palveluja

Kiinteistöjen hoidon ja ylläpidon palveluiden kehittämistä jatkettiin vuonna 2015. Vuoden

aikana tehtiin uusia kiinteistöpalvelusopimuksia, joiden tavoitteena on rakentaa osapuolten välille kehittyvä ja joustava yhteistyösuhde, jolla taataan kiinteistöpalveluiden laadukas ja kustannustehokas toteutus.

Spondan kiinteistöistä ja niiden palveluista vastaa kymmenien palvelutuottajien yhteistyöverkosto. Erityistä huomiota Spondassa kiinnitetään palvelutuottajien luotettavuuteen ja vastuuseen palveluiden tasalaatuisesta tuottamisesta. Tämä näkyi vuonna 2015 muun muassa kiinteistöpalveluiden parantuneena asiakastyytyväisyyspalautteena.

Säännöllisen asiakaspalautteen ja jatkuvan raportointitiedon lisäksi kiinteistöpalvelujen laatua seurataan kahdesti vuodessa toteutettavilla kiinteistöauditoinneilla sekä palvelutuotannon itsearvioinneilla. Auditointeja on edelleen kehitetty järjestelmällisesti, minkä avulla onnistuttiin vuonna 2015 parantamaan kiinteistöjen ylläpitopalveluiden laatutasoa.

Tavoitteet vuodelle 2016

Hankintaketjun vastuullisuus

- Valmistellaan vuoden 2016 aikana toimitusketjua koskeva eettinen ohjeistus (Code of Conduct). Toimitusketjun vastuullisuusperiaatteet liitetään uusiin ja uusittaviin sopimuksiin.
- Ylläpidetään kansainvälisessä GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) raportoinnissa GREEN STAR -luokitus ja parannetaan raportointia.

Verojalanjälki

Spondan toiminnan verot ja veroluonteiset maksut

Sponda raportoi toimintansa verojen ja veroluonteisten maksujen muodossa syntyvästä taloudellisesta vaikutuksesta ympäröivään yhteiskuntaan. Läpinäkyvä raportointi on osa vastuullista toimintaamme.

Spondan liiketoiminnasta syntyy vuosittain veronsaajille verokertymää useiden eri verojen ja veroluonteisten maksujen muodossa. Liiketoiminnasta seuraavia veroja Suomessa Spondan osalta ovat esimerkiksi verotettavasta tuloksesta perittävä tulovero, kiinteistöjen omistuksen perusteella perittävät kiinteistöverot sekä sähkön hinnassa perittävät valmis- teverot. Lisäksi osa palveluiden ja hankintojen arvonlisäveroista jää yhtiön kuluksi. Työnantajana Sponda maksaa eläke- ja sosiaaliturvaan liittyvät maksut sekä tilittää veronsaajille palkoista pidettävät ennakonpidätykset.

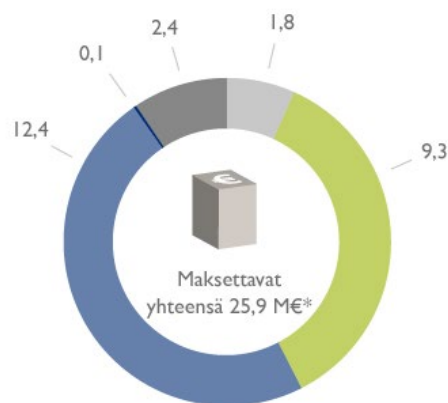
Vuonna 2015 Spondan liiketoimista aiheutuneet verot olivat yhteensä 25,9 miljoonaa euroa. Lisäksi Sponda tilitti maksamistaan palkoista pidättämiään ennakonpidätyk-

siä yhteensä 3,6 miljoonaa euroa. Tilitetyn ja vähennetyn arvonlisäveron erotus oli 9,4 miljoonaa euroa. Oheisessa graafissa ilmenevät eriteltynä merkittävimmät Spondan liiketoiminnan aiheuttamat verot ja verojen tilitykset. Sponda ei ole saanut julkisilta tahoilta merkittävää rahallista tukea toimintaansa varten.

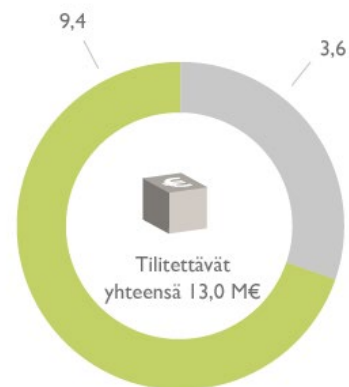
Sponda-konsernin IFRS-standardin vaatimalla tavalla laskettu tulos poikkeaa konserniyhtiöiden yhteenlasketusta verotettavasta tuloksesta. IFRS-standardi ei salli vuosittaisten poistojen tekemistä sijoituskiinteistöistä, vaan kiinteistöt arvostetaan sen hetkiseen käypään arvoon. Tällöin vuosittaiset arvon muutokset kirjataan yhtiön tulokseen.

Verotuksessa yhtiö tekee kiinteistöjen hankintahinnasta verolainsäädännön mukaiset tavanomaiset poistot. Näistä tekijöistä muodostuu merkittävä ero IFRS-standardin konsernitilinpäätöksen mukaisen tuloksen ja verotettavan tuloksen välille. Verolainsäädännön ja IFRS-standardin vaatimusten välisten erojen vaikutukset otetaan huomioon Spondan laskennallisissa veroissa.

Verojalanjälki vuonna 2015, M€



- Henkilöstöön liittyvät veroluonteiset maksut yhteensä 1,8
- Tuloverot 9,3 (ilman laskennallisia veroja)
- Kiinteistöverot 12,4
- Vakuutusverot 0,1
- Energiaverot 2,4
- Varainsiirtovero 0



- Palkoista pidettävät ennakonpidätykset 3,6
 - Arvonlisävero, tilitettyjen ja vähennettyjen erotus 9,4**
- * Ei sisällä vähentämättömiä arvonlisäveroja
 **Arvonlisävero, tilitetyt 91,7
 **Arvonlisävero, vähennetyt 82,3

Alan eteenpäin vieminen

Toimimalla aktiivisesti kiinteistö- ja rakennusalan järjestöissä Sponda pyrkii edistämään alan toimintaedellytyksiä ja kehittämään käytäntöjä. Merkittävä osa työtä on Spondan oman osaamisen ja ammattitaidon jakaminen.

Vastuullisuusprioriteetin osa-alueet:

- Aktiivinen osallistuminen kehitysohjelmaan kiinteistö- ja rakennusalan järjestöissä
- Osaamisen ja ammattitaidon jakaminen
- Oma tutkimus- ja kehitysohjelma

Miksi tämä on prioriteetti?

Haluamme edistää kiinteistöalan parhaita käytäntöjä ja toimintaedellytyksiä osallistumalla aktiivisesti alan järjestöjen toimintaan. Toimialalla on paljon yhteisiä, esimerkiksi kaavoitukseen ja energiatehokkuuteen liittyviä haasteita, joita alan yritykset ja järjestöt pystyvät parhaiten ratkomaan yhteistyössä.

Lisäksi Spondalla on omaa tutkimus- ja kehitystoimintaa, jonka avulla luomme innovatiivisia ja asiakaslähtöisiä ratkaisuja kaikkien asiakkaidemme hyväksi. Spondan kehitysohjelmissa kiinnitetään erityistä huomiota kiinteistöjen energiatehokkuuteen, asiakaspalvelun sujuvuuteen ja tulevaisuuden toimitilaratkaisujen luomiseen. Edistämme tiedon jakamista ja alan eteenpäin viemistä muun muassa luennoimalla kiinteistöalan tapahtumissa sekä oppilaitoksissa.

Tavoitteenamme on olla kiinteistöalan vastuullisin toimija ja edelläkävijä erityisesti ympäristöasioissa, kuten ilmastonmuutoksen hillitsemisessä.

Kiinteistöalan kehittäminen

Toimimme aktiivisesti Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:ssä. Liitto on

kiinteistö- ja rakentamisalan vaikuttaja, joka pyrkii aktiivisesti kehittämään alaa, verkottamaan osajia sekä tuottamaan muun muassa suhdannetietoa. Kiinteistösektorin taloudellisen raportoinnin yhdenmukaisuutta ja läpinäkyvyyttä kehitämme eurooppalaisten listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden kattojärjestössä EPRA:ssa (European Real Estate Association). Tekemällä yhteistyötä laajasti myös useiden muiden järjestöjen kanssa pyrimme muun muassa vähentämään kiinteistöalan ympäristökuormitusta sekä edistämään yritystoiminnan vastuullisuutta ja kiinteistösektorin taloudellisen raportoinnin yhdenmukaisuutta ja läpinäkyvyyttä.

Osallistumme kaupunkien kehittämiseen yhteistyössä kaupunkien, muiden kiinteistömistajien ja eri yhteistyökumppaneiden kanssa. Kaupunkiympäristön elinvoimaisuus on tärkeää myös Spondan omien kiinteistöjen vetovoimaisuuden ja vuokrauskysynnän näkökulmasta.

Sponda on mukana muun muassa seuraavissa järjestöissä:

- WWF Suomi, pääyhteistyökumppani
- Green Building Council Finland (FiGBC), perustajajäsen
- Russian Green Building Council (RuGBC), jäsen
- Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto, RAKLI ry, jäsen
- Finnish Business and Society ry (FiBS ry), jäsen
- Suomen Kauppakeskusyhdystys ry, jäsen
- European Real Estate Association (EPRA), jäsen
- Helsinki City Markkinointi ry, jäsen
- Design District Helsinki, kannatusjäsen
- European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles (INREV), jäsen
- Helsingin kaupungin ja elinkeinoelämän yhteinen Ilmastokumppanit-verkosto, jäsen

Tavoitteet ja toimenpiteet: Alan eteenpäin vieminen

Toimenpiteet vuonna 2015

Sponda esitteli vuonna 2015 uudenlaisen yhteisöllisen palvelukonseptin, Mothership of Work'n (MOW:n). MOW on Suomen ensimmäinen coworking-tila, joka avattiin helmikuussa 2016 Helsingin keskustassa. MOW:ssa itsenäiset yrittäjät pääsevät osallisiksi joustavista palveluista ja yhteisöllisyydestä.

Esimerkki Spondan omasta tutkimus- ja kehitystyöstä on myös Spondan ja mainostoi- misto TBWA:n yhdessä kehittämä Citycenter VIP -avain. Kauppakeskus Citycenterin kanta-asiakkailla suunnatussa VIP-avaimessa on pieni RFID-tunniste. Sen avulla asiakas tunnistaan heti, kun hän tulee kauppakeskukseen, ja hänelle voidaan tarjota personoituja palveluja.

Osallistuimme vuonna 2015 aktiivisesti asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLL:n toimintaan. RAKLL:n työryhmissä pyritään muun muassa torjumaan harmaata taloutta sekä selvittämään kiinteistöjen todellista verokantaa, sillä energiaveron nousu nostaa myös kiinteistöalan verotusta. Osallistuimme myös Green Building Council Finlandin (FIGBC) toimintaan työryhmissä, joissa käsiteltiin kiinteistöjen ympäristösertifiointia ja luokitustyökaluja sekä kiinteistöjen käyttöä ja ylläpitoa.

Ilmastokumppanit-verkosto käynnisti vuonna 2015 Ilmastokatu-hankkeen, jonka tavoitteena on saada Tikkurilan keskustaan ja Helsingin Iso Roobertinkadulle ilmatoratkaisuja laajasti esittelevä alue. Sponda osallistuu hankkeeseen laskemalla hiilijalanjäljen Iso Roobertinkadun kiinteistöilleen ja edistämällä sen pienentämistä. Kaupungin toteuttaman Iso Roobertinkadun peruskorjauksen yhteydessä huomioidaan ympäristönäkökulmat ja parannetaan katualueen viihtyisyyttä. Ilmastokatuhanke on kaksivuotinen ja sen tavoitteena on säästää

energiaa 20 prosenttia. Lisäksi olimme mukana toteuttamassa KTI:n julkaisua Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta 2015.

Energiatehokasta yhteistyötä

Sponda on mukana työ- ja elinkeinoministeriön, ympäristöministeriön sekä RAKLL:n vapaaehtoisessa kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksessa, toimitilojen energiatehokkuuden toimenpideohjelmassa (TETS). Energiatehokkuussopimuksen tavoitteena on vähentää sopimukseen liittyneiden kiinteistöjen energiankulutusta kuusi prosenttia vuosien 2011-2016 aikana. Sponda raportoi vuosittain toiminnastaan ja tuloksistaan tämän säästöavoitteen osalta. Spondan Energiatehokkuusohjelman puitteissa etenemme TETS-tavoitteen saavuttamisessa. Tämän lisäksi teemme yhteistyötä vuokralaisten kanssa Ympäristökumppanuus-mallissa, jossa seuraamme ja kehitämme yhdessä kiinteistön ympäristötehokkuutta.

Sponda osallistui keväällä 2015 jälleen WWF:n maailmanlaajuiseen Earth Hour -tapahtumaan, jonka aikana yhteisöt ja yksityiset henkilöt sammuttavat valonsa tunnin ajaksi eri puolilla maailmaa. Tapahtuman tarkoituksena on herättää ihmisiä toimimaan ilmaston hyväksi. Sponda sammutti valot yhteensä yhdessätoista kiinteistössään, muu muassa kaikissa Suomen kauppakeskuksissaan..

Pitkän aikavälin tavoite

- Sponda edistää kiinteistöalan parhaita käytäntöjä osallistumalla aktiivisesti muun muassa asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLL:n ja eurooppalaisten listattujen kiinteistösiirtoyhtiöiden kattojärjestö EPRAn toimintaan ja hankkeisiin.

GRI-indeksi

Sponda soveltaa tässä raportissa GRI G4-ohjeiston sovelluslaajutta Core.

Raportissa esitetään GRI G4 -raportointiohjeiston mukainen yleinen perussisältö (General Standard Disclosures) sekä erityinen perussisältö (Specific Standard Disclosure) eli johta-

miskäytäntöjen kuvaus ja yritys vastuun tunnusluvut.

Erityinen perussisältö (Specific Standard Disclosures) raportoidaan olennaiseksi tunnustettujen näkökohtien osalta GRI G4 Core tason vaatimusten mukaisesti.

GRI - sisältöindeksi

Tunnus	GRI:n sisältö (G4)	Sisältyy	Sijainti vuosikertomuksessa	Ulkoinen varmennus	EPRA:n suosituksen mukainen *	Global Compact	Kommentit
Yleinen sisältö							
Strategia ja analyysi							
G4-1	Toimitusjohtajan katsaus	Kyllä	Toimitusjohtajan katsaus				
G4-2	Keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet	Kyllä	Strategia, Riskienhallinta, Vastuullisuusprioriteetit				
Organisaation taustakuvaus							
G4-3	Raportoivan organisaation nimi	Kyllä	Sponda				
G4-4	Tärkeimmät tavaramerkit/brändit sekä tuotteet ja palvelut	Kyllä	Sponda, Liiketoimintayksiköt lyhyesti				
G4-5	Organisaation pääkonttorin sijainti	Kyllä	Yhteystiedot				
G4-6	Toimintamaiden lukumäärä ja maat, joissa organisaatio toimii tai jotka ovat merkittäviä raportissa kuvattujen olennaisten yritysvastuun näkökohtien osalta	Kyllä	Liiketoimintayksiköt lyhyesti, Hankintaketju				
G4-7	Organisaation omistusrakenne ja yhtiömuoto	Kyllä	Hallinnointi, Osakkeet ja osakkeenomistajat				
G4-8	Markkina-alueet	Kyllä	Liiketoimintayksiköt lyhyesti				
G4-9	Raportoivan organisaation koko	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen, Avainluvut				
G4-10	Henkilöstön määrä työsuhteen ja työsopimuksen mukaan, alueellisesti ja sukupuolen mukaan jaoteltuna	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen			Kyllä	
G4-11	Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen			Kyllä	
G4-12	Organisaation toimitusketju	Kyllä	Hankintaketju				
G4-13	Merkittävät muutokset organisaation koossa, rakenteessa, omistusrakenteessa tai toimitusketjussa raportointijaksolla	Kyllä	Hallituksen toimintakertomus, Strategia				
G4-14	Varovaisuuden periaatteen soveltaminen	Kyllä	Riskienhallinta, Hallituksen toimintakertomus				
G4-15	Organisaation hyväksymät tai edistämät ulkopuolisten toimijoiden periaatteet tai aloitteet	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus, Vastuullisuuden johtaminen, Alan eteenpäin vieminen, Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta				

GRI - sisältöindeksi

Tunnus	GRI:n sisältö (G4)	Sisältyy	Sijainti vuosikertomuksessa	Ulkoinen varmennus	EPRA:n suosituksen mukainen *	Global Compact	Kommentit
G4-16	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	Kyllä	Alan eteenpäin vieminen				
Tunnistetut olennaiset näkökohdat ja laskentarajat							
G4-17	Konsernin laskentaraja	Kyllä	Raportoinnin laajuus, Tilinpäätös				
G4-18	Raportin sisällönmäärittely	Kyllä	Raportoinnin laajuus, Olennaisuusanalyysi				
G4-19	Olennaiset näkökohdat	Kyllä	Vastuullisuusprioriteetit, Olennaisuusanalyysi, Raportoinnin laajuus				
G4-20	Olennaisia näkökohtia koskevat laskentarajat organisaation sisällä	Kyllä	Raportoinnin laajuus				
G4-21	Olennaisia näkökohtia koskevat laskentaraja organisaation ulkopuolella	Kyllä	Raportoinnin laajuus				
G4-22	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Kyllä	Raportoinnin laajuus				
G4-23	Merkittävät muutokset raportin laajuudessa ja näkökohtien laskentarajoissa	Kyllä	Raportoinnin laajuus				
Sidosryhmävuorovaikutus							
G4-24	Luettelo organisaation sidosryhmistä	Kyllä	Spondan sidosryhmät				
G4-25	Sidosryhmien määrittely- ja valintaperusteet	Kyllä	Spondan sidosryhmät				Sidosryhmät on tarkistettu vuoden 2014 olennaisuusanalyysin yhteydessä.
G4-26	Sidosryhmätoiminnan periaatteet	Kyllä	Spondan sidosryhmät				
G4-27	Sidosryhmien esille nostamat tärkeimmät asiat ja huolenaiheet	Kyllä	Spondan sidosryhmät, Olennaisuusanalyysi, Asiakaskokemuksen parantaminen				
Raportin kuvaus							
G4-28	Raportointijakso	Kyllä	Raportoinnin laajuus				
G4-29	Edellisen raportin päiväys	Kyllä	Raportoinnin laajuus				
G4-30	Raportin julkaisuviite	Kyllä	Raportoinnin laajuus				
G4-31	Yhteystiedot josta voi tilata raportin ja kysyä siihen liittyviä lisätietoja	Kyllä	Yhteystiedot				
G4-32	GRI-sisältövertailu	Kyllä	GRI-indeksi				
G4-33	Lähestymistapa ulkoiseen varmennukseen	Kyllä	Raportoinnin laajuus, GRI Indeks, Varmennusraportti				Tietyt suomenkieliset energia- ja päästötiedot on varmentanut riippumaton kolmas osapuoli.
Hallinto							
<i>Hallintorakenne ja kokoonpano</i>							
G4-34	Hallintorakenne ja valiokunnat	Kyllä	Hallitus, Hallituksen valiokunnat ja työryhmät, Johtoryhmä				
G4-38	Hallituksen kokoonpano	Kyllä	Hallitus				
G4-39	Hallituksen puheenjohtajan asema	Kyllä	Hallitus				
G4-41	Eturistiriitojen välttäminen	Kyllä	Hallitus				

GRI - sisältöindeksi

Tunnus	GRI:n sisältö (G4)	Sisältyy	Sijainti vuosikertomuksessa	Ulkoinen varmennus	EPRA:n suosituksen mukainen *	Global Compact	Kommentit
<i>Hallituksen rooli organisaation tarkoituksen, arvojen ja strategian määrittelyssä</i>							
G4-42	Hallituksen rooli organisaation tarkoituksen, arvojen ja strategian määrittelyssä	Kyllä	Hallituksen tehtävät				
<i>Hallituksen rooli riskien hallinnassa</i>							
G4-45	Hallituksen rooli riskien tunnistamisessa ja hallinnassa	Kyllä	Riskit ja riskienhallinta				
G4-46	Riskienhallinnan tehokkuuden arviointi	Kyllä	Riskit ja riskienhallinta				
G4-47	Riskiarviointien frekvenssi	Kyllä	Riskit ja riskienhallinta				
<i>Hallituksen rooli yritysvastuuraportoinnissa</i>							
G4-48	Yritysvastuuraportin hyväksyminen	Kyllä					Yhtiön ylin johto hyväksyy raportin.
<i>Palkitseminen ja kannusteet</i>							
G4-51	Hallituksen ja ylimmän johdon palkitseminen	Kyllä	Hallituksen palkkiot ja muut taloudelliset etuudet				
<i>Liiketoiminnan eettisyys</i>							
G4-56	Arvot ja liiketoimintaperiaatteet	Kyllä	Strategia; Visio ja vahvuudet, Vastuullisuuden johtaminen, Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta			Kyllä	
G4-57	Toiminnan eettisyyteen ja lainmukaisuuteen liittyvä neuvonanto		Henkilöstöön panostaminen, Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta			Kyllä	
G4-58	Epäiltyjen väärinkäytösten ilmoittaminen		Henkilöstöön panostaminen, Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta			Kyllä	
Erityinen sisältö							
Erityinen sisältö raportoidaan olennaisiksi tunnistettujen näkökohtien osalta.							
Tunnus							
Johtamistavan kuvaus							
	Yleinen johtamistavan kuvaus (DMA)	Kyllä	Vastuullisuuden johtaminen, Vastuullisuusprioriteetit				
Taloudellinen vastuu							
<i>Taloudelliset tulokset</i>							
G4-EC1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	Kyllä	Verojalanjälki, Rahavirrat sidosryhmittäin				
G4-EC2	Ilmastonmuutoksen aiheuttamat taloudelliset vaikutukset sekä muut riskit ja mahdollisuudet liittyen organisaation toimintaan	Kyllä	Spondability, Energia- ja ympäristötehokkuus, Riskienhallinta, Arvoketju				Ilmastonmuutoksen vaikutukset arvioidaan osana Spondan säännöllistä yhtiön riskiarviota.
<i>Väililliset taloudelliset vaikutukset</i>							
G4-EC7	Infrastruktuuri-investointien ja yleishyödyllisten palvelujen tuen kehitys ja vaikutukset	Kyllä	Kiinteistöjen sijainti				Spondalla ei ole paikallisyhteisöjen tarpeisiin liittyviä arviointiohjelmia.

GRI - sisältöindeksi

Tunnus	GRI:n sisältö (G4)	Sisältö	Sijainti vuosikertomuksessa	Ulkoinen varmennus	EPRA:n suosituksen mukainen *	Global Compact	Kommentit
G4-EC8	Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset ja niiden laajuus	Osittain	Spondan sidosryhmät, Verojalanjälki, Alan eteenpäin vieminen, Läpinäkyvä toiminta				Vaikutusten laajuutta ei ole eritelty.
Ympäristövastuu							
<i>Energia</i>							
G4-EN3	Organisaation oma energian kulutus	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus, Avainluvut, Raportoinnin laajuus; Ympäristöraportoinnin laskentaperiaatteet	Kyllä, varmennusraportti	Kyllä: Elec-Abs, DH&C-Abs, Fuels-Abs	Kyllä	Spondalla ei ole omaa energiantuotantoa, eikä polttoaineiden kulutusta raportointivuonna.
G4-EN5	Energiaintensiteetti	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus; Energiankulutus ja energialähteet, Raportoinnin laajuus; Ympäristöraportoinnin laskentaperiaatteet	Kyllä, varmennusraportti	Kyllä: Elec-LfL, D-H&C-LfL, Fuels-LfL	Kyllä	Energiaintensiteetti tarkoittaa Spondan omistamien kiinteistöjen omaa energiankulutusta bruttopinta-alaa kohden.
CRE 1	Rakennuksen energiaintensiteetti	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus; Energiankulutus ja energialähteet		Kyllä, Energy-Int		Rakennus- ja kiinteistöala-kohtainen indikaattori (G4 Construction and Real Estate Sector Disclosures)
G4-EN6	Energiankulutuksen vähentäminen	Kyllä	Kiinteistökehitys vuonna 2015, Energia- ja ympäristötehokkuus; Energiankulutus ja energialähteet; energiatehokkuusohjelma ja ympäristökumppanit	Kyllä, varmennusraportti		Kyllä	Sisältää Spondan energia- ja ympäristötehokkuusohjelmalla saavutetun energiansäästön. Ei raportoida energiansäästötoimilla saavutettua rahallista säästöä.
G4-EN7	Vähennykset tuotteiden ja palveluiden energiatarpeessa	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus, Energiatehokkuusohjelma ja ympäristökumppanit	Kyllä, varmennusraportti		Kyllä	Sisältää Spondan ympäristökumppanuuksiohjelmalla saavutetun energiansäästön edelliseen vuoteen verrattuna. Kattaa Spondan ympäristökumppanit vuonna 2015.
<i>Vesi</i>							
G4-EN8	Kokonaisvedenotto vesilähteittäin	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus; Energiankulutus ja energialähteet, Avainluvut		Kyllä: Water-Abs, Water-LfL	Kyllä	
CRE 2	Vesi-intensiteetti	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus; Energiankulutus ja energialähteet		Kyllä: Water-Int		Rakennus- ja kiinteistöala-kohtainen indikaattori (G4 Construction and Real Estate Sector Disclosures)
<i>Päästöt</i>							
G4-EN15	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 1)	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus; Energiankulutus ja energialähteet; Hiilijalanjälki, Raportoinnin laajuus; Ympäristöraportoinnin laskentaperiaatteet	Kyllä, varmennusraportti	Kyllä: GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	Kyllä	Spondalla ei ole suoria kasvihuonekaasupäästöjä raportointivuonna.
G4-EN16	Epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 2)	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus; Energiankulutus ja energialähteet; Hiilijalanjälki, Avainluvut, Raportoinnin laajuus; Ympäristöraportoinnin laskentaperiaatteet	Kyllä, varmennusraportti	Kyllä: GHG-Indir-Abs	Kyllä	Perustuu energiyhtiöiden ominaispäästökertoimiin. Venäjän päästöjen osalta on käytetty IEA:n kolmen vuoden 2011-2013 maakohtaista keskiarvoa.

GRI - sisältöindeksi

Tunnus	GRI:n sisältö (G4)	Sisältyy	Sijainti vuosikertomuksessa	Ulkoinen varmennus	EPRA:n suosituksen mukainen *	Global Compact	Kommentit
G4-EN17	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 3)	Kyllä	Energia- ja ympäristöhokkuus; Energiankulutus ja energialähteet; Hiilijalanjälki, Raportoinnin laajuus; Ympäristöraportoinnin laskentaperiaatteet	Kyllä, varmennusraportti		Kyllä	Kattaa raportointikauden aikaiset hiilidioksidipäästöt.
G4-EN18	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	Kyllä	Energia- ja ympäristöhokkuus; Energiankulutus ja energialähteet; Hiilijalanjälki, Raportoinnin laajuus; Ympäristöraportoinnin laskentaperiaatteet	Kyllä, varmennusraportti	Kyllä: GHG-Indir-LfL	Kyllä	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti tarkoittaa Spondan omistamien kiinteistöjen energiankulutuksesta (Scope 2) aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä bruttopinta-alaa kohden.
CRE3	Rakennuksen energiankulutuksen aiheuttaman kasvihuonekaasupäästön intensiteetti	Kyllä	Energia- ja ympäristöhokkuus; Energiankulutus ja energialähteet; Hiilijalanjälki		Kyllä: GHG-Int		Rakennus- ja kiinteistöala-kohtainen indikaattori (G4 Construction and Real Estate Sector Disclosures)
G4-EN19	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	Kyllä	Energia- ja ympäristöhokkuus; Energiankulutus ja energialähteet; Hiilijalanjälki; Energiatohokkuusohjelma ja ympäristökumppanit	Kyllä, varmennusraportti		Kyllä	Sisältää Spondan ympäristökumppanuusohjelmalla saavutetun hiilidioksidipäästövähennyksen (Scope 2). Kattaa Spondan ympäristökumppanit vuonna 2015.
<i>Jätevedet ja jätteet</i>							
G4-EN23	Jätteiden kokonaismäärä jaoteltuna jätelajeittain ja käsiteltävän mukaisesti	Kyllä	Energia- ja ympäristöhokkuus; Jätehuolto, Avainluvut		Kyllä: Waste-Abs, Waste-LfL	Kyllä	
<i>Tuotteet ja palvelut</i>							
G4-EN27	Tuotteiden ja palveluiden ympäristövaikutusten vähentämistoimenpiteiden laajuus	Kyllä	Energia- ja ympäristöhokkuus; Energiatohokkuusohjelma ja ympäristökumppanit			Kyllä	
<i>Toimittajien ympäristöarvioinnit</i>							
G4-EN32	Prosenttiosuus uusista toimittajista, jotka on arvioitu ympäristökriteerien mukaisesti	Osittain	Spondan hankintaketju, Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta				Ympäristövastuun merkitys ja käytännöt Spondan hankintamenettelyssä kuvattu.
Sosiaalinen vastuu							
Henkilöstö ja työolosuhteet							
<i>Työllistäminen</i>							
G4-LAI	Uuden palkatun henkilöstön kokonaismäärä ja osuus sekä henkilöstön vaihtuvuus jaoteltuna ikäryhmittäin, sukupuolen mukaan ja alueittain	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen			Kyllä	
<i>Työterveys ja -turvallisuus</i>							

GRI - sisältöindeksi

Tunnus	GRI:n sisältö (G4)	Sisältyy	Sijainti vuosikertomuksessa	Ulkoinen varmennus	EPRA:n suosituksen mukainen *	Global Compact	Kommentit
G4-LA6	Tapaturmatyyppit, tapaturmataajuus, ammattitautitaajuus, menetetyt työpäivät, poissaolot ja työhön liittyvät kuolemantapaukset jaotteluna alueittain ja sukupuolen mukaan	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen				Pienestä määrästä johtuen tarkkoja jaotteluja ei voida tehdä
<i>Koulutus</i>							
G4-LA9	Keskimääräiset koulutustunnit vuodessa henkilöä kohden jaoteltuna sukupuolen mukaan ja henkilöstöryhmittäin	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen				
G4-LA10	Osaamisen kehittämiseen ja elinikäiseen oppimiseen liittyvät ohjelmat, jotka tukevat henkilöstön jatkuvaa työllisyyttä ja antavat tukea työsuhteen päättymistilanteissa	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen				Jos työsuhde päättyy työnantajan aloitteesta työnantajasta johtuvasta syystä, tarjotaan työntekijälle mahdollisuutta osallistua työnhauvalmennukseen ja uraohjaukseen.
G4-LA11	Säännöllisten suoritusarviointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen			Kyllä	Koko Spondan henkilöstö kuuluu kehityskeskusteluiden piiriin.
<i>Monimuotoisuus ja tasavertaiset mahdollisuudet</i>							
G4-LA12	Organisaation hallintoelinten kokoonpano ja henkilöstön jakauma henkilöstöryhmittäin jaoteltuna sukupuolen, ikäryhmän, vähemmistöryhmän ja muiden monimuotoisuuteen liittyvien tekijöiden mukaisesti	Kyllä	Hallitus, Johtoryhmä, Johto ja henkilöstö, Henkilöstöön panostaminen			Kyllä	
<i>Tasa-arvoinen palkitseminen</i>							
G4-LA13	Naisten ja miesten peruspalkkojen ja palkitsemisen suhde henkilöstöryhmittäin merkittävisissä toimipaikoissa	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen			Kyllä	
<i>Toimittajien työolojen arviointi</i>							
G4-LA14	Prosenttiosuus uusista toimittajista, jotka on arvioitu työoloihin liittyvien kriteerien mukaisesti	Osittain	Hankintaketju, Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta				Työturvallisuuskäytännöt Spondan hankintamenetelmissä kuvattu.
Ihmisoikeudet							
<i>Syrjinnän kieltäminen</i>							
G4-HR2	Organisaation ihmisoikeuspolitiikkoihin tai organisaation toiminnalle relevantteja ihmisoikeusnäkökohtia koskeviin menettelytapoihin liittyvän koulutuksen kokonaistuntimäärä ja koulutukseen osallistuneen henkilöstön prosentuaalinen osuus		Henkilöstöön panostaminen			Kyllä	

GRI - sisältöindeksi

Tunnus	GRI:n sisältö (G4)	Sisältyy	Sijainti vuosikertomuksessa	Ulkoinen varmennus	EPRA:n suosituksen mukainen *	Global Compact	Kommentit
G4-HR3	Syrjintätapausten lukumäärä ja niihin liittyvät korjaavat toimenpiteet	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen			Kyllä	Ei syrjintätapauksia raportointivuonna.
G4-HR12	Ihmisoikeuksiin liittyvän valitusmekanismin kautta rekisteröityjen, käsiteltyjen ja ratkaistujen epäkohtien lukumäärä		Henkilöstöön panostaminen			Kyllä	Ei ilmoitettuja tapauksia raportointivuonna.
Yhteiskunta							
<i>Lahjonta ja korruption vastaisuus</i>							
G4-SO4	Korruption vastaisiin politiikkoihin ja menettelytapoihin liittyvä kommunikointi ja koulutus	Kyllä	Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta			Kyllä	
G4-SO5	Vahvistetut lahjontatapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	Kyllä				Kyllä	Ei lahjontatapauksia vuonna 2015
<i>Toimittajien yhteiskunnallisten vaikutusten arviointi</i>							
G4-SO9	Prosenttiosuus uusista toimitajista, jotka on arvioitu yhteiskunnallisiin vaikutuksiin liittyvien kriteerien mukaisesti	Osittain	Hankintaketju, Alihankintaketjun vastuullinen johtaminen				Harmaan talouden ja talousrikollisuuden torjumisen menettelytavat Spondan hankintamenettelyssä kuvattu.
Tuotevastuu							
<i>Asiakkaiden terveys ja turvallisuus</i>							
G4-PR1	Prosenttiosuus merkittävistä tuotteista ja palveluista, joiden terveys- ja turvallisuusvaikutusten parantaminen on arvioitu	Kyllä	Asiakaskokemuksen parantaminen				
<i>Tuote- ja palvelutiedot</i>							
G4-PR5	Asiakastytyväisyystudkimusten tulokset	Kyllä	Asiakaskokemuksen parantaminen, Avainluvut				
CRE 8	Sertifikaatit	Kyllä	Vastuullisuuden tavoitteet ja tulokset, Energia- ja ympäristötehokkuus		Kyllä, Cert-Tot		Rakennus- ja kiinteistöala-kohtainen indikaattori (G4 Construction and Real Estate Sector Disclosures)

Raportoinnin laajuus ja periaatteet

Raportin kuvaus

Vuosikertomus sisältää perustiedot Spondan taloudellisesta, yhteiskunnallisesta ja ympäristöön liittyvästä toiminnasta 1.1.–31.12.2015, ellei toisin mainita.

Raportoinnin kattavuus

Sponda raportoi yritysvastuustaan Global Reporting Initiativen (GRI) G4-raportointiohjeiston Core-sovelluslaajuuden mukaisesti. Raportoinnissa on sovellettu lisäksi GRI G4:n Construction and Real Estate Sector Disclosures -ohjeistusta. Tämän ohjeistuksen osalta on raportoitu erityisesti kiinteistöalaaan liittyvät CRE-indikaattorit soveltuvin osin.

GRI G4:n raportointiohjeiston lisäksi tietyt raportin osiot noudattavat myös European Public Real Estate Associationin EPRA:n raportointisuositusta (EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, 2014), jotka on merkitty GRI-indeksiin erikseen. Spondan konsernitilinpäätös on laadittu IFRS-standardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti. Tämä raportti kattaa YK:n Global Compact raportointivaatimukset.

Raportin varmennus

Tietyt suomenkieliset energia- ja päästötiedot on varmentanut riippumaton kolmas osapuoli, PricewaterhouseCoopers Oy, ja kyseisille englanninkielisille tiedoille on tehty vastaavuustarkistus. Varmennetut tiedot on yksilöity GRI-sisältöindeksissä. Varmennusraportti löytyy vuosikertomuksen osiosta Toiminta ja tulokset.

Raportin rakenne

Spondan yritysvastuuraportointi toteutetaan vuonna 2015 GRI G4 -raportointiohjeiston mukaisesti. Lisäksi raportoinnissa on sovellettu integroidun raportoinnin (IR) periaatteita ja ajattelutapaa. Yritysvastuutoimintaa koskevat tiedot löytyvät seuraavista osioista:

- Strategia-osio käsittelee vastuullisuuden strategista merkitystä Spondalle.
- Spondan lähestymistavasta yritysvastuuseen kerrotaan Spondability-osiossa.
- Vastuullisuusprioriteetit ja niiden edistäminen 2015 -osiossa kerrotaan Spondan vas-

tuullisuusprioriteeteista sekä vuoden 2015 toimenpiteistä ja tuloksista yritysvastuun saralla.

- Olennaisiksi tunnistettujen GRI G4 -näkökohtien ja GRI-ohjeistuksen sekä Spondan raportoinnin välinen vastaavuustaulukko löytyy GRI-indeksistä.
- Olennaisia yritysvastuun näkökohtia vastaavat laskentarajat löytyvät erillisestä taulukosta.

Raportin ja tiedonkeruun kattavuus

Raportissa esiintyvät luvut perustuvat Spondan Suomen toimintojen lukuihin, ellei toisin mainita. Yhtiön tytäryhtiöitä koskevat luvut on mainittu erikseen. Raportointiperiaatteiden laajuudessa tai laskentatavassa ei ole tapahtunut muutoksia, mikäli niin ei ole erikseen mainittu.

Spondan kiinteistökannassa tapahtuu vuosittain jonkin verran ostoista ja myynneistä johtuvaa vaihtuvuutta, joka vaikuttaa ympäristölukujen vuosittaiseen vertailtavuuteen.

Ympäristöraportoinnin laskentaperiaatteet

Ympäristötunnuslukujen laskennassa on huomioitu Spondan Suomessa sijaitsevat kiinteistöt. Luvut kattavat kaikki Spondan omistamat kiinteistöt, joissa ylläpitovastuu on kiinteistön omistajalla. Tämän lisäksi lukuihin sisältyy 14 prosenttia kiinteistöistä, joissa Sponda omistaa kiinteistön osittain tai joissa ylläpitovastuu on vuokralaisella (niin sanotut kylmänä vuokratut kiinteistöt).

Venäjän toiminnot on ilmoitettu erikseen niiden tunnuslukujen osalta, joihin näiden tiedot sisältyvät. Venäjän osalta on raportoitu kahden toimistokiinteistön sähkön ja veden kulutustiedot.

Spondan kiinteistökannassa tapahtuu vuosittain jonkin verran ostoista ja myynneistä johtuvaa vaihtuvuutta, joka vaikuttaa ympäristölukujen vuosittaiseen vertailtavuuteen. Tästä syystä vertailukelpoiset kulutukset on raportoitu erikseen.

Spondan kiinteistöjen energiankulutus koostuu ostetusta energiasta, omaa energian-

tuotantoa ei ole. Myös hiilidioksidipäästöjen osalta ostetun energian aiheuttamat päästöt muodostavat merkittävimmän osan kokonaiskasvihuonekaasupäästöistä.

Energiaseurannassa ovat kaikki ne kiinteistöt, joissa Sponda vastaa energian hankinnasta. Vuonna 2015 energiaseurannassa oli 136 Spondan kokonaan tai osittain omistamaa kiinteistöä, mikä on 89 prosenttia Spondan kiinteistökannasta. 121 kiinteistöä on tuntitason seurannassa ja 15 kiinteistön kulutuksia seurataan manuaalisen mittariluennan kautta. Jäähdytystä seurataan erikseen niissä kiinteistöissä, joissa käytetään kaukokylmää. Mikäli jäähdytys on toteutettu paikallisesti kompressoreilla, sisältyy se sähkönkulutukseen.

Ostetun energian kulutuksen seurannassa käytetty yksikkö on MWh. Kokonaisenergiankulutus on raportoitu myös yksikössä GJ käyttäen muuntokerrointa 1 MWh = 3,6 GJ (Lähde: IEA, International Energy Agency). Ominaiskulutuksissa pinta-ali tiedot (Brm²) vastaavat kulutustietoja. Myyjä/ostettu kiinteistöjä, vain osan vuodesta seurannassa olleita kiinteistöjä tai peruskorjauksessa olevia kiinteistöjä ei lasketa mukaan ominaiskulutusten laskentaan. Energiaseurannassa on jakajana käytetty Spondan kiinteistömäärää pois lukien myydyt kiinteistöt sekä kiinteistökehityksen kohteet. Kiinteistökehityksen kohteita ei myöskään raportoida segmenttikohtaisissa taulukoissa.

Veden kulutuksen seurannassa vuonna 2015 oli 126 Spondan kokonaan tai osittain omistamaa kiinteistöä, mikä on 83 prosenttia Spondan koko kiinteistökannasta. 116 kiinteistöä on tuntitason seurannassa ja 10 kiinteistön kulutuksia seurataan manuaalisen mittariluennan kautta.

Jätetiedot kattavat kaikki ne kiinteistöt, joissa jätehuollon järjestämisen vastuu on Spondan omistamalla kiinteistöllä tai kiinteistöosakeyhtiöllä. Seurannassa olevat kiinteistöt kattoivat vuoden 2015 lopussa 74 prosenttia Spondan omistamista kiinteistöistä. Vuokralaisten omiin jätehuoltosopimuksiin kuuluvat jätteet eivät sisälly raportointiin. Raportoidut jätetiedot perustuvat jätehuollon palveluntomittajien ilmoittamiin jätemääriin.

CO₂-päästöt ja uusiutuvien energialähteiden käyttö on arvioitu käyttäen energiayhtiöiden toimittamia julkisesti saatavilla olevia tietoja energiantuotannon ominaispäästöistä ja tuotannon energialähdejakaumasta. Vertailun vuoksi Spondan kokonaishiilidioksi-

päästö on raportoitu myös käyttäen Suomen maakohtaista kerrointa sähköntuotannolle, tässä on käytetty Motiva Oy:n ilmoittamia viimeisimpiä Suomen keskimääräisiä sähkön- ja kaukolämmön päästökertoimia. Vuoden 2015 CO₂-päästöjen laskenta perustuu vuoden 2014 energiayhtiöiden ilmoittamiin ominaispäästökertoimiin. Lämmön osalta hiilidioksidipäästö on laskettu normitetusta (sääkorjatusta) lämmönkulutuksesta. Kaukolämmön osalta on käytetty paikkakuntakohtaisia päästökertoimia. Muut raportoivat vuodet on laskettu käyttäen kunkin vuoden toteutuneita kertoimia. Sponda ei toistaiseksi raportoi hiilidioksidin lisäksi muita kasvihuonekaasupäästöjä eikä niiden ilmaston lämpenemispotentiaalia. Raportoiduista CO₂-päästötiedoista on vähennetty alkuperätakuiden osuus, joka vuonna 2015 oli 1,6 prosenttia sähkön päästöistä.

Epäsuorien kasvihuonekaasupäästöjen (scope 3) osalta Sponda raportoi hiilidioksidipäästöt jätehuollon, liikelentojen sekä leasing-autojen osalta. Jätehuollon päästölaskenta perustuu GHG-protokollaan, ja se kattaa 99 prosenttia Spondan vastuulla olevasta jätehuollosta ja siihen sisältyy sekä jätteiden kuljetukset että niiden käsittely. Liikelentojen päästöt perustuvat lentomaileihin ja lentoyhtiöiden päästökertoimiin. Leasing-autojen päästöt perustuvat Spondassa käytössä olevien leasing-autojen päästötietoihin ja vuotuisiin ajokilometreihin. Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt on raportoitu yhtiötasolla.

Aikaisemmat raportit

Edellinen yritysraportti julkaistiin osana Spondan vuosikertomusta helmikuussa 2015. Sponda raportoi edistymisestään vastuullisuuden saralla vuosittain.

Spondan yritysraportti toimii myös YK:n Global Compact -periaatteiden toteutumista raportoivana Communication on Progress (COP) -raporttina. Vuoden 2015 raportissa Sponda on laajentanut raportointiaan edellisvuodesta muun muassa ottamalla mukaan uusia tunnuslukuja, joiden avulla Sponda pystyy mittaamaan edistymistään periaatteiden noudattamisessa.

Spondan olennaiset näkökohdat ja GRI G4 -laskentaraja		
GRI G4 Näkökohta	Spondan yritys vastuun olennainen näkökohta	Näkökohdan laskentaraja
	(Olennaisuusarvio 2014)	(G4 - 20-21)
Taloudellinen vastuu		
Taloudelliset tulokset	Sidosryhmille tuotettu arvo	Sponda
Välilliset taloudelliset vaikutukset	Kiinteistöjen sijainti	Sponda ja Yhteiskunta
Ympäristövastuu		
Energia	Kiinteistöjen energiatehokkuus	Sponda ja Asiakkaat
Vesi	Kiinteistöjen vedenkulutus	Sponda ja Asiakkaat
Päästöt	Kasvihuonekaasupäästöt ja uusiutuva energia	Sponda ja Asiakkaat
Jätevedet ja jätteet	Kiinteistöjen jätteiden lajittelu ja hyötykäyttö	Sponda ja Asiakkaat
Tuotteet ja palvelut	Energia- ja ympäristötehokkuus, Kiinteistöjen sijainti	Sponda, Asiakkaat ja Kumppanit
Toimittajien ympäristöarvioinnit	Hankintojen johtaminen ja vastuullinen hankinta	Kumppanit ja Alihankkijat
Sosiaalinen vastuu		
Henkilöstö ja työolosuhteet		
Työllistäminen	Henkilöstön hyvinvointi	Sponda
Työterveys ja -turvallisuus	Henkilöstön turvallisuus	Sponda
Koulutus	Henkilöstön ammattitaidon kehittäminen	Sponda
Monimuotoisuus ja tasavertaiset mahdollisuudet	Henkilöstön tasa-arvoinen kohtelu	Sponda
Tasa-arvoinen palkitseminen	Henkilöstön tasa-arvoinen kohtelu	Sponda
Toimittajien työolojen arviointi	Hankintojen johtaminen ja vastuullinen hankinta	Kumppanit ja Alihankkijat
Ihmisoikeudet		
Syrjinnän kieltäminen	Henkilöstön tasa-arvoinen kohtelu	Sponda
Yhteiskunta		
Lahjonta ja korruption vastaisuus	Liiketoimintaperiaatteet	Sponda
Toimittajien yhteiskunnallisten vaikutusten arviointi	Hankintojen johtaminen ja vastuullinen hankinta	Kumppanit ja Alihankkijat
Tuotevastuu		
Asiakkaiden terveys ja turvallisuus	Asiakaskokemuksen parantaminen	Sponda ja Asiakkaat
Tuote- ja palvelutiedot	Asiakaskokemuksen parantaminen, Kiinteistöjen sertifiointit	

Riippumattoman varmentajan varmennusraportti

Sponda Oyj:n johdolle

Olemme Sponda Oyj:n (jäljempänä myös yhtiö) johdon pyynnöstä suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena ovat olleet tietyt energia- ja päästötiedot raportointikaudelta 1.1.–31.12.2015 Sponda Oyj:n Vuosikertomuksessa 2015 yhtiön verkkosivuilla (jäljempänä vastuullisuustiedot). Varmennetut tiedot käyvät ilmi yhtiön GRI-indeksistä 2015.

Johdon vastuu

Sponda Oyj:n johto vastaa vastuullisuustietojen laadimisesta raportointikriteeristön eli Sponda Oyj:n raportointiohjeiden, Global Reporting Initiativen laatimien yhteiskuntavastuun G4-raportointiohjeiston ja G4 Construction and Real Estate Sector Disclosures -ohjeiston sekä European Public Real Estate Associationin laatiman EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (September 2014) -ohjeiston mukaisesti. Sponda Oyj:n johto vastaa myös sellaisen sisäisen valvonnan järjestämisestä, jonka johto katsoo tarpeelliseksi, jotta on mahdollista laatia vastuullisuustiedot, joissa ei ole väärinkäytöksiä tai virheistä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Varmentajan riippumattomuus ja laadunvalvonta

Olemme noudattaneet IESBAn (the International Ethics Standards Board for Accountants) antamien *Eettisten sääntöjen tilintarkastusammattilaisille* mukaisia riippumattomuusvaatimuksia ja muita eettisiä vaatimuksia. Näiden sääntöjen pohjana ovat peruseriaatteet ovat rehellisyys, objektiivisyys, ammatillinen pätevyys ja huolellisuus, salassapitovelvollisuus ja ammatillinen käyttäytyminen.

PricewaterhouseCoopers Oy soveltaa kansainvälistä laadunvalvontastandardia ISQCI ja näin ollen ylläpitää kattavaa laadunvalvontajärjestelmää. Siihen kuuluu dokumentoituja toimintaperiaatteita ja menettelytapoja, jotka koskevat eettisten vaatimusten, ammatillisten standardien sekä sovellettavien säädöksiin ja määräyksiin perustuvien vaatimusten noudattamista.

Varmentajan velvollisuudet

Meidän velvollisuutenamme on esittää suoritamiemme toimenpiteiden ja hankkimamme evidenssin perusteella vastuullisuustiedoista rajoitetun varmuuden antava johtopäätös. Olemme suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon kansainvälisen varmennustoimeksiannostandardin (ISAE) 3000 (uudistettu) "Muut varmennustoimeksiannot kuin menneitä kausia koskevaan taloudelliseen informaatioon kohdistuva tilintarkastus tai yleisluonteinen tarkastus" mukaisesti. Kyseinen standardi edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme toimeksiannon hankkiaksemme rajoitetun varmuuden siitä, onko vastuullisuustiedoissa olennaista virheellisyttä.

Rajoitetun varmuuden antavassa toimeksiannossa evidenssin hankkimistoimenpiteet ovat rajoitetumpia kuin kohtuullisen varmuuden antavassa toimeksiannossa, minkä vuoksi siinä saadaan vähemmän varmuutta kuin kohtuullisen varmuuden antavassa toimeksiannossa. Varmennustoimeksiantoon kuuluu toimenpiteitä evidenssin hankkimiseksi vastuullisuustietoihin sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu varmentajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että vastuullisuustiedoissa on olennainen virheellisyys.

Olemme toteuttaneet muun muassa seuraavat toimenpiteet:

- Haastatelleet yhtä yhtiön ylimmän johdon edustajaa.
- Vierailleet yhtiön pääkonttorissa ja haastatelleet vastuullisuustietojen sisältämien tietojen keruusta ja raportoinnista vastaavia henkilöitä.
- Arvioineet yhtiön raportointiohjeiden ja menettelytapojen soveltamista.
- Testanneet tietojen oikeellisuutta ja täydellisyyttä alkuperäisistä dokumenteista ja järjestelmistä otospohjaisesti.
- Testanneet tietojen yhdistelyä ja suorittaneet uudelleenlaskentaa otospohjaisesti.

Rajoitetun varmuuden antava johtopäätös

Suorittamiemme toimenpiteiden ja hankkimamme evidenssin perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi meille synn uskoa, ettei Sponda Oyj:n vastuullisuustietoja 31.12.2015 päätyneeltä raportointikaudelta ole kaikilta olennaisilta osiltaan laadittu asianmukaisesti raportointikriteeristön perusteella.

Varmennusraporttiamme luettaessa on otettava huomioon yritys vastuutietojen

tarkkuutta ja täydellisyyttä koskevat luontaiset rajoitteet.

Tämä varmennusraportti on laadittu toimeksiantomme ehtojen mukaisesti. Vastaamme työstämme, varmennusraportista ja esittämistämme johtopäätöksistä vain Sponda Oyj:lle, emme kolmansille osapuolille.

Helsingissä 18. päivänä helmikuuta 2016

PricewaterhouseCoopers Oy

Maj-Lis Steiner
KHT

RISKIT JA RISKIENHALLINTA

Sponda pyrkii tehokkaalla riskienhallinnalla turvaamaan yhtiön liiketoimintaa, hyvää toimintakykyä ja keskeisten tavoitteiden saavuttamista. Riskienhallinta on integroitu osaksi yhtiön suunnittelujärjestelmää ja jokapäiväistä toimintaa. Riskien hallinnassa otetaan huomioon konsernin riskinkantokyky.

Sponda hallitsee toimintaansa kohdistuvia riskejä tunnistamalla, mittaamalla ja torjumalla yhtiön kannalta merkittäviä epävarmuuksia.

Riskejä arvioidaan niiden toteutumisen todennäköisyyden lisäksi myös taloudellisten vaikutusten kautta. Asetettujen taloudellisten tavoitteiden saavuttaminen on merkki onnistuneesta riskienhallinnasta. Spondan keskeiset riskit on jaoteltu strategiaan riskien, operatiivisiin riskeihin, vahinko- ja omaisuusriskeihin sekä rahoitusriskeihin.

Ympäristövastuu on yksi Spondan strategisista painopistealueista, ja sen merkitys näkyy myös riskienhallinnan prosessissa. Ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit ja mahdollisuudet otettiin vuonna 2014 osaksi Spondan säännöllistä riskiarviota.

Vahvuutena integroitu riskienhallinta

Spondan riskienhallinta on systemaattista, ja

yhtiön vahvuus on riskienhallinnan integroiminen osaksi strategiaprozessia, toiminnanohjausjärjestelmää ja liiketoimintaprosesseja.

Vastuu riskienhallinnasta määräytyy liiketoimintavastuun mukaan siten, että ylin vastuu on yhtiön hallituksella, joka määrittelee riskienhallinnan tavoitteet ja riskienhallintapolitiikan, vastaa riskienhallinnan organisoinnista sekä seuraa keskeisimpien riskien kehitystä. Riskienhallinnan seurannan järjestäminen osana muuta raportointia kuuluu liiketoimintayksiköiden ja konsernitoimintojen tehtäviin. Yhtiön sisäinen tarkastus valvoo riskienhallintajärjestelmän toimivuutta.

Riskienhallinta on sidottu yhtiön vuosisuunnitteluun, ja riskejä arvioidaan kahdesti vuodessa tehtävällä riskikartoituksella. Riskikartoituksessa tunnistetaan yhtiön keskeiset riskit, arvioidaan niiden toteutumisen todennäköisyydet ja vaikutukset sekä määritellään riskien hallintamenettelyt. Syksyllä budjetoinnin yhteydessä riskikartoitus päivitetään. Konsernin riskienhallintaa koskevat ohjeet ja toimintakäsikirja päivitetään kartoituksen perusteella tehtyjen päätösten mukaisesti. Osana riskikartoitusta arvioidaan myös yhtiön suhtautumista riskeihin.

Spondan käyttämiä riskienhallinnan keinoja ovat riskien välttäminen, poistaminen sekä riskien realisoitumisen todennäköisyyden pienentäminen. Lisäksi riskejä voidaan rajata ja pienentää. Merkittävien riskien varalle on laadittu jatkuvuus- ja toipumissuunnitelma.

Taloudelliseen raportointiin liittyvän sisäisen valvonnan pääpiirteet

Spondan taloudellisen raportointiprosessin riskienhallinta on osa konsernin yleistä riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa. Yhtiön sisäisen valvonnan pääpiirteiden määrittelyssä on käytetty kansainvälistä COSO-mallia, jota on hyödynnetty valvontaympäristön, riskien arviointitavan ja käytettävien valvontatoimenpiteiden määrittelyssä. Sisäistä valvontaa koske-
vissa ratkaisuissa on huomioitu myös yhtiön

toimiala, konsernin johtaminen kokonaisuutena sekä kiinteistöjen yhtiömuotoinen omistus.

Yhtiön sisäinen valvonta on koko konsernin kattava prosessi, johon osallistuvat hallituksen ja toimivan johdon lisäksi myös muu henkilöstö ja sisäinen tarkastus. Sisäisellä valvonnalla pyritään takaamaan muun muassa yhtiön toimintojen tehokkuus ja tarkoituksenmukaisuus, taloudellisen tiedon ja raportoinnin luotettavuus sekä lakien ja säännösten noudattaminen.

Lisätietoa riskeistä ja niiden hallinnasta löytyy yhtiön verkkosivuilta.

Keskeisimmät riskit ja riskienhallintatoimenpiteet

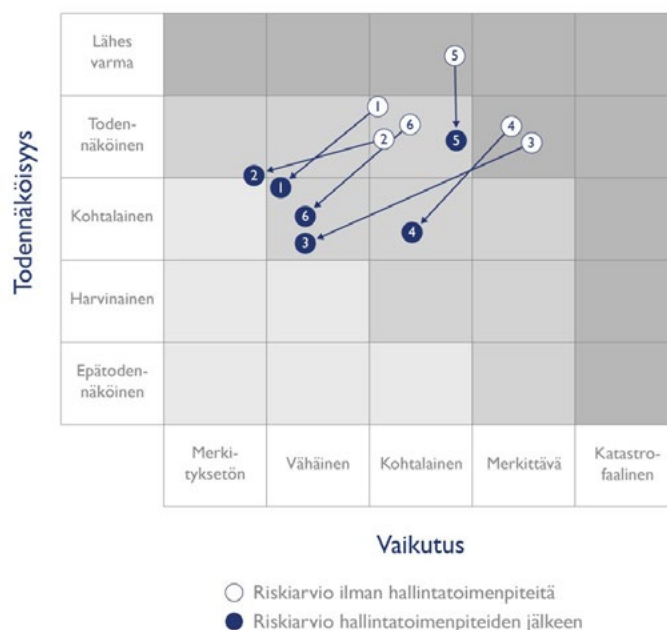
Spondan toiminnan kannalta merkittävimpiä riskejä vuonna 2015 olivat strategian toteuttamisen kannalta merkittävien kiinteistökohteiden myynti, talouskasvun hidastumisesta johtuva taloudellisen vuokrausasteen lasku, vuokralaisten maksukyvyttömyydestä johtuva vuokratuottojen menettäminen, rahoituksen saatavuus sekä korkomuutokset. Venäjän liiketoiminnan osalta yleinen makrotaloudellinen kehitys, valuuttakurssiriski sekä Venäjän ja Suomen lainsäädännön ja viranomaiskäy-

täntöjen erilaisuus olivat suurimmat riskejä ja epävarmuutta aiheuttavat tekijät.

Vuonna 2015 Spondan riskienhallinta toimi tavoitteiden mukaisesti eikä merkittäviä riskejä realisoitunut.

Tehokkaiden riskienhallintatoimenpiteiden ansiosta Sponda onnistui pienentämään keskeisten riskien toteutumisen todennäköisyyksiä merkittävästi sekä vähentämään riskien arvioituja vaikutuksia.

Vuoden 2015 riskiarvio ilman hallintatoimenpiteitä ja hallintatoimenpiteiden jälkeen



1. Taloudellisen vuokrausasteen lasku

Spondan kiinteistöomistus keskittyy Helsingin ja Tampereen prime-alueille, jotka ovat markkinatilanteesta huolimatta houkuttelevia alueita. Sponda myy näiden strategisten alueiden ulkopuolelle jääviä kiinteistöjä. Sponda kehittää jatkuvasti asiakaspalveluaan muun muassa yksityiskohtaisemmillä kiinteistöjen palvelututkimuksilla sekä tuomalla markkinoille joustavampia vuokrausmalleja.

2. Vuokralaisten maksukyvyyn heikkeneminen

Spondassa seurataan säännöllisesti vuokralaisten maksukykyä ja siinä tapahtuvia muutoksia. Suurin osa vuokralaisista toimittaa asiakkuutensa alkaessa Spondalle 3–6 kuukauden vuokravakuuden. Yhtiön vuokralaiset eivät keskity vain yhdelle toimialalle, vaan jakautuvat tasaisesti monelle eri toimialalle. Spondalla on laaja vuokralaiskanta, joten yhtiö ei ole riippuvainen yksittäisistä suurista asiakkaista.

3. Rahoituksen saatavuus

Rahoituksen saatavuuteen liittyviä riskejä pienennetään eripituisilla luottosopimuksilla, laajalla rahoittajapohjalla, limiiteillä ja ylläpitämällä yhtiön mainetta luotettavana velallisenä. Vuonna 2015 Sponda jälleenrahoitti 115 miljoonan euron bilateraalisen lainan ja 80 miljoonan euron syndikoidun luottolimiitin

sekä laski liikkeeseen 175 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan.

4. Korkoriski

Spondan korkosuojauksen on oltava vähintään 60 prosenttia ja enintään 100 prosenttia. Käyttämällä kiinteäkorkoisia lainoja ja korkojohdannaisia tasataan markkinakorkojen muutosten vaikutuksia.

5. Valuuttakurssin muutokset

Spondan Venäjältä saamat vuokratuotot maksetaan US-dollareina ja Venäjän ruplina. Ruplatuotoista suuri osa on sidottu dollarin tai euron kurssiin. Ruplaan kohdistuvaa valuuttakurssiriskiä pienentää se, että merkittävä osa yhtiön kuluista Venäjällä on ruplamääräisiä. Sponda suojaa valuuttamääräiset tulevat nettokassavirrat kuuden kuukauden ajalta. Yhtiön investoinnit Venäjällä on rahoitettu euroissa emoyhtiön taseen kautta.

6. Venäjän makrotalouden kehitys

Sponda on paikallinen toimija, jolla on toimisto Moskovassa. Yhtiön kiinteistöt Venäjällä ovat korkeatasoisia, prime-paikoilla sijaitsevia kohteita. Spondan päivitetyn strategian mukaisesti yhtiö suunnittelee poistumista Venäjän markkinoilta 1–3 vuoden sisällä. Sponda käyttää paikallista ulkopuolista toimijaa yhteistyökumppanina operatiivisessa toiminnassa varmistaakseen toiminnan jatkuvuuden.



3

HALLINNOINTI

CORPORATE GOVERNANCE

Sponda Oyj on Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, joka on listattu NASDAQ OMX Helsingin Pörssissä. Sponda-konsernin päätöksenteossa ja hallinnossa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia, julkisesti noteerattuja yhtiöitä koskevia muita säädöksiä sekä Sponda Oyj:n yhtiöjärjestyksestä. Sponda noudattaa listattuja yhtiöitä koskevia Nasdaq Helsinki Oy:n antamia sääntöjä ja määräyksiä sekä Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaisemaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia 2010

kaikilta osin. Tilikauden 2015 jälkeen Sponda noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n 1.10.2015 antamaa ja 1.1.2016 alkaen sovellettavaa Hallinnointikoodia Corporate Governance 2015.

Suomen osakeyhtiölain ja Spondan yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön määräysvalta ja hallinto on jaettu yhtiökokouksessa edustettujen osakkeenomistajien, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä.

YHTIÖKOKOUS

Yhtiön ylintä päätösvaltaa käyttävät osakkeenomistajat yhtiökokouksessa.

Yhtiön varsinainen yhtiökokous kokoontuu kerran vuodessa hallituksen määräämänä päivänä kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä käsittelemään osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Näihin kuuluvat muun muassa tilinpäätöksen vahvistaminen, taseen osoittaman voiton käytöstä päättäminen, hallituksen jäsenten valinta ja heidän palkkioistaan päättäminen sekä tilintarkastajien valinta ja tilintarkastajien palkkioista päättäminen.

Sponda julkaisee yhtiöjärjestyksensä määräämin tavoin yhtiökokouksutsun yhtiön inter-

netsivuilla ja tiedon yhtiökokouksen ajasta ja paikasta sekä kokouksutsun sisältävän internet-sivun osoitteesta vähintään yhdessä hallituksen määräämässä, päivittäin ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä. Yhtiökokoukseen on oikeus osallistua osakkeenomistajalla, joka on ennen yhtiökokousta merkitty osakseluetteloon ja ilmoittautunut kokoukseen kokouksutsun mukaisesti.

Ylimääräinen yhtiökokous kutsutaan tarvittaessa koolle, kun hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai milloin se lain mukaan muuten on pidettävä.

OSAKKEENOMISTAJIEN NIMITYSTOIMIKUNTA

Spondan hallituksen jäsenten nimittämissä ja hallituksen palkkioiden valmistelussa yhtiökokousta avustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunta.

Yhtiökokouksen 18.3.2013 asettama pysyvä osakkeenomistajien nimitystoimikunta valmistelee hallituksen jäseniä ja hallituspalkkioita koskevat ehdotukset seuraavalle varsinaiselle yhtiökokoukselle.

Nimitystoimikunta koostuu kolmesta osakkeenomistajien nimeämästä jäsenestä. Lisäksi yhtiön hallituksen puheenjohtaja toimii nimitystoimikunnan asiantuntijajäsenenä. Osakkeenomistajia edustavien jäsenten nimeämisoikeus on niillä kolmella osakkeenomistajalla, jotka on rekisteröity varsinaista yhtiökokousta edeltävänä kalenterivuonna 30.9. Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon ja joiden osuus tämän osakasluettelon mukaan yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä on suurin. Mikäli osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan, nimeämisoikeus siirtyy osakasluettelon mukaan seuraavaksi suurimmalle omistajalle, jolla muutoin ei olisi nimeämisoikeutta.

Nimitystoimikunnan koollekutsujana toimii hallituksen puheenjohtaja. Suurimman osak-

keenomistajan nimeämä jäsen toimii nimitystoimikunnan puheenjohtajana, jollei nimitystoimikunta toisin päättä. Nimitystoimikunnan tulee antaa ehdotuksensa yhtiön hallitukselle viimeistään 30. tammikuuta ennen varsinaista yhtiökokousta.

Kolme suurinta osakkeenomistajaa (omistusosuudet 30.9.2015 mukaan) ja heidän edustajansa nimitystoimikunnassa olivat:

- Oy PALS Ab, 14,89 % osakkeista ja äänistä, edustajanaan Kaj-Gustaf Bergh (s. 1955), diplomiekonomi, OTK, toimitusjohtaja, Föreningen Konstsamfundet r.f.,
- Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, 10,27 % osakkeista ja äänistä, edustajanaan Pekka Pajamo (s. 1962), kauppatieteiden maisteri, johtaja, taloushallinto, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma,
- HC Fastigheter Holding Oy Ab, 10,06% osakkeista ja äänistä, edustajanaan Ole Johansson (s. 1951), diplomiekonomi, hallituksen puheenjohtaja, Hartwall Capital Oy Ab.

Nimitystoimikunnan kaikki jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia.

HALLITUS

Yhtiöjärjestyksen mukaan Sponda Oyj:llä on hallitus, johon kuuluu neljästä seitsemään (4–7) varsinaista jäsentä. Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotuksesta ja heidät nimitetään seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Hallituksen jäseninä toimivat varsinaiseen yhtiökokoukseen 16.3.2015 saakka Kaj-Gustaf Bergh (puheenjohtaja), Arja Talma (varapuheenjohtaja), Christian Elfving, Paul Hartwall, Juha Laaksonen, Leena Laitinen ja Raimo Valo.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 16.3.2015 vahvistettiin hallituksen jäsenten lukumääräksi seitsemän ja hallituksen jäseniksi valittiin uudelleen Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving, Paul Hartwall, Juha Laaksonen, Leena Laitinen, Arja Talma ja Raimo Valo.

Järjestäytymiskokouksessaan yhtiökokouksen jälkeen 16.3.2015 hallitus valitsi puheenjohtajakseen Kaj-Gustaf Berghin ja varapuheenjohtajakseen Arja Talman.

Hallitus on arvioinut, että hallituksen jäsenet Juha Laaksonen, Leena Laitinen, Arja Talma ja Raimo Valo ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista ja hallituksen jäsenet Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving ja Paul Hartwall ovat riippumattomia yhtiöstä. Kaj-Gustaf Berghin ja Christian Elfvingin on katsottu olevan ei-riippumattomia merkittävästä osakkeenomistajasta johtuen heidän hallitusjäsenyydestään Oy PALS Ab:ssa, joka on Spondan merkittävä osakkeenomistaja. Paul Hartwallin on katsottu olevan ei-riippumattoman merkittävästä osakkeenomistajasta johtuen hänen hallitusjäsenyydestään Hartwall Capital Oy:ssä, jonka tytäryhtiö HC Fastigheter Holding Oy Ab on Sponda Oyj:n merkittävä osakkeenomistaja.

Spondan hallituksen jäsenet edustavat laajaa kokemusta kiinteistö-, teollisuus- ja rahoitusaloilta sekä kaupan alalta. Hallituksen jäsenistä on ilmoitettu tarkempia tietoja vuosikertomuksen kohdassa Hallinnointi/Hallitus/Hallituksen esittely.

Hallituksen jäsenet vuonna 2015	Synt. vuosi	Hallituksen jäsenyys	Koulutus	Päätoimi	Päätoimen yhtiö	Osakeomistus Spondassa (31.12.2015)
Bergh Kaj-Gustaf (pj)	1955	Jäsen ja pj 18.3.2013 alkaen	Diplomiekonomi, OTK	Toimitusjohtaja	Föreningen Konstsamfundet r.f.	79 332
Elfving Christian	1947	Jäsen 18.3.2013 alkaen	KTM, MBA (Univ. of Chicago)	Toimitusjohtaja	Sigrid Juséliuksen säätiö	9 918
Hartwall Paul	1981	Jäsen 19.3.2014 alkaen	KTM	Toimitusjohtaja	Kusinkapital Ab	6 697
Laaksonen Juha	1952	Jäsen 18.3.2013 alkaen	Ekonomi	Hallitus-ammattilainen		9 918
Laitinen Leena	1970	Jäsen 19.3.2014 alkaen	KTM	Konsernijohtaja	Oy Snellman Ab	6 697
Talma Arja (vpj)	1962	Jäsen 2007 alkaen ja vpj 19.3.2014 alkaen	KTM, eMBA	Hallitus-ammattilainen		23 092
Valo Raimo	1955	Jäsen 2011 alkaen	OTK	Toimitusjohtaja	East Office of Finnish Industries Oy	17 405

Hallituksen esittely 31.12.2015



KAJ-GUSTAF BERGH

Puheenjohtaja

Diplomiekonomi, OTK, synt. 1955
Toimitusjohtaja, Föreningen Konstsamfundet r.f.
Sponda Oyj:n hallituksen puheenjohtaja ja jäsen vuodesta 2013

Keskeinen työkokemus:

Föreningen Konstsamfundet r.f., toimitusjohtaja 2006–
SEB Asset Management, johtaja 1998–2001
Ane Gyllenberg Ab, toimitusjohtaja 1986–1998

Keskeiset luottamustehtävät:

Stockmann Oyj Abp, hallituksen puheenjohtaja
Oy PALSK Ab, hallituksen puheenjohtaja
Julius Tallberg Oy Ab, hallituksen puheenjohtaja
KSF Media Ab, hallituksen puheenjohtaja
Fiskars Oyj Abp, hallituksen jäsen (12.3.2015 asti)
Wärtsilä Oyj Abp, hallituksen jäsen
JM AB, hallituksen jäsen
Ramirent Oyj, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 79 332



ARJA TALMA

Varapuheenjohtaja

KTM, eMBA, synt. 1962
Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2007 ja varapuheenjohtaja
vuodesta 2014

Keskeinen työkokemus:

Kesko Oyj, johtaja, kauppapaikat ja sijoitukset 2013–2015
Rautakesko Oyj, toimitusjohtaja 2011–2013
Kesko Oyj, talous- ja rahoitusjohtaja CFO, 2005–2011
Kesko Oyj, talousjohtaja 2004–2005
Oy Radiolinja Ab, johtaja, talous ja hallinto, 2001–2003
KPMG Wideri Oy Ab, KHT-tilintarkastaja 1992–2001, partneri
2000–2001

Keskeiset luottamustehtävät:

Aktia Bank Abp, hallituksen jäsen
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, hallintoneuvoston jäsen
(19.3.2015 asti)
Norvestia Oyj, hallituksen jäsen (12.6.2015 alkaen)

Osakeomistus Spondassa: 23 092



CHRISTIAN ELFVING

Hallituksen jäsen

KTM, MBA (Univ. of Chicago), synt. 1947
Toimitusjohtaja, Sigrid Juséliuksen Säätiö
Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2013

Keskeinen työkokemus:

Sigrid Juséliuksen Säätiö, toimitusjohtaja 2007–
Iridium Partners Oy Ab, hallituksen puheenjohtaja, Senior Partner
1996–2007
Ingeris Oy Ab, hallituksen puheenjohtaja, Senior Partner 1992–1995
Oy Terrasilvana Ab, toimitusjohtaja 1986–1991

Keskeiset luottamustehtävät:

Oy PALSK Ab, hallituksen jäsen
Oy Kelonia Ab, hallituksen jäsen
Oy Kelonia Placering Ab, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 9 918



PAUL HARTWALL

Hallituksen jäsen

KTM, synt. 1981
Toimitusjohtaja, Kusinkapital Ab
Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2014

Keskeinen työkokemus:

Kusinkapital Ab, toimitusjohtaja 2008–

Keskeiset luottamustehtävät:

Hartwall Capital Oy Ab, hallituksen jäsen
Ultivista Oy, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 6 697



JUHA LAAKSONEN

Hallituksen jäsen

Ekonomi, synt. 1952

Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2013

Keskeinen työkokemus:

Fortum Oyj, talousjohtaja 2000–2012

Fortum Oyj, johtaja, Mergers & Acquisitions, 2000

Fortum Oil & Gas Oy, johtaja, Talous ja suunnittelu, 1999

Neste Oyj, talousjohtaja, 1998

Keskeiset luottamustehtävät:

SATO Oyj, hallituksen puheenjohtaja (3.3.2015 asti)

Kemira Oyj, hallituksen jäsen

Taaleritehdas Oyj, hallituksen jäsen

Caruna Networks Oy, hallituksen puheenjohtaja

Suomalaisten taidesäätiöiden yhdistys, hallituksen puheenjohtaja

Fortumin Taidesäätiö, hallituksen puheenjohtaja

Alfred Kordelinin Yleinen Edistys- ja Sivistysrahasto, hallituksen puheenjohtaja

Osakeomistus Spondassa: 9 918

LEENA LAITINEN

Hallituksen jäsen

KTM, synt. 1970

Konsernijohtaja, Oy Snellman Ab 2014–

Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2014

Keskeinen työkokemus:

Oy Snellman Ab, Konsernijohtaja 2014–

SOK, Käyttötavarakaupan johtaja, Helsinki 2009–2013

SOK, Prisma ketjujohtaja, Helsinki 2007–2009

SOK, Maajohtaja, toimitusjohtaja, Tallinna, Viro 2006–2007

SOK, Toimitusjohtaja, Tallinna, Viro 2004–2006

SOK, Prismajohtaja, Jyväskylä 2000–2004

SOK, Prismajohtaja, Iisalmi 1997–2000

SOK, Asiakaspalvelupäällikkö, Kuopio 1996–1997

Keskeiset luottamustehtävät:

ETL, hallituksen jäsen

Mehiläinen Oy, hallituksen jäsen (4.1.2016 asti)

ETL, kauppapolitiikka toimikunta jäsen

Varajäsen ETL edustajana EK:n edustajistossa

Osakeomistus Spondassa: 6 697





RAIMO VALO

Hallituksen jäsen

OTK, synt. 1955

Toimitusjohtaja, East Office of Finnish Industries Oy
Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2011

Keskeinen työkokemus:

East Office of Finnish Industries Oy, toimitusjohtaja, 2013–

Septem Partners Oy, partner, 2010–2013

OAO Swedbank, Venäjä, hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja, 2008–2010

Glitnir, Venäjä, Asset Management, Private Banking, toimitusjohtaja, 2007–2008

Svenska Handelsbanken ZAO, Moskova, johtoryhmän puheenjohtaja ja toimitusjohtaja, 2004–2007

Bank Svenska Handelsbanken (Polska) Sp.A., johtoryhmän puheenjohtaja ja toimitusjohtaja, 2000–2005

Keskeiset luottamustehtävät:

Nassim Investments Oy, hallituksen puheenjohtaja

Spinverse Group Oy, hallituksen jäsen

M-X Sport Oy, hallituksen puheenjohtaja

NEO Industrial Oyj, hallituksen jäsen

Septem Partners Oy, hallituksen jäsen

2Cool Finland Oy, hallituksen jäsen (18.9.2015 alkaen)

Osakeomistus Spondassa: 17 405

Hallituksen toiminta

Hallitus kokoontuu etukäteen sovitun aikataulun mukaisesti 7–11 kertaa vuodessa ja pitää tarvittaessa ylimääräisiä kokouksia. Vuonna 2015 hallituksen kokouksia oli yhteensä 12 ja keskimääräinen osallistumisprosentti kokouksiin oli 97,6%. Spondan hallitus arvioi omaa toimintaansa ja työskentelytapojaan säännöllisesti kerran vuodessa. Toiminnan arviointi perustui ulkopuolisen tahon marraskuussa 2015 tekemään hallitusarviointiin. Hallitus käsitteli kyselyn tuloksia ja keskusteli jatkotoimista joulukuun 2015 kokouksessaan. Arvioinnissa käsiteltiin mm. hallituksen kokoonpanoa, työskentelyä ja hallitukselle toimitettua materiaalia. Arvioinnin tuloksia käytetään hallituksen työskentelyn kehittämiseen.

Hallitus on perustanut kaksi pysyvää valiokuntaa avustamaan hallitusta valmistelemalla hallitukselle kuuluvia asioita. Pysyvät valiokunnat ovat tarkastusvaliokunta sekä rakenne- ja palkitsemisvaliokunta. Hallitus on vastuussa valiokunnille osoittamiensa tehtävien hoitamisesta. Valiokunnat raportoivat hallitukselle säännöllisesti työstään. Hallitus vahvistaa valiokunnille kirjallisen työjärjestyksen. Tarvittaessa hallitus voi asettaa keskuudestaan myös muita valiokuntia ja työryhmiä valmistelemaan muita tärkeitä päätöksiä.

Toimitusjohtaja osallistuu hallituksen kokouksiin säännöllisesti. Hallituksen sihteerinä ovat vuonna 2015 toimineet Spondan talous- ja rahoitusjohtaja, toimitusjohtaja sekä yritys-suunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja.

Hallituksen tehtävät

Spondan hallitus on laatinut toimintaansa ja valiokuntiaan varten työjärjestykset, joissa määritellään hallituksen, sen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja valiokuntien tehtävät. Työjärjestyksensä mukaisesti hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus ohjaa ja valvoo yhtiön toimivaa johtoa, hyväksyy yhtiön strategiset tavoitteet ja riskienhallinnan periaatteet sekä varmistaa johtamisjärjestelmän toimivuuden. Lisäksi hallitus hyväksyy budjetin ja päättää

merkittävistä yksittäisistä investoinneista. Hallitus myös hyväksyy yritysvastuun linjaukset, kuten Spondan Code of Conductin.

Hallitus nimittää yhtiölle toimitusjohtajan ja valitsee toimitusjohtajan esityksestä johtoryhmän jäsenet sekä päättää heidän toimi- ja työehdoistaan ja kannustinjärjestelmistä. Hallitus päättää myös henkilöstön palkkiojärjestelmistä.

Hallitus on päätösvaltainen, kun paikalla on enemmän kuin puolet sen jäsenistä.

Hallituksen valiokunnat ja työryhmät

Hallitus nimittää keskuudestaan valiokuntien jäsenet ja puheenjohtajat. Jäsenten toimikausi on yksi vuosi ja toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Kummassakin valiokunnassa on vähintään kolme (3) jäsentä. Valiokunnan kokous on päätösvaltainen, kun läsnä ovat puheenjohtaja ja vähintään yksi jäsen.

Tarkastusvaliokunta koostuu vähintään kolmesta hallituksen jäsenestä, jotka ovat riippumattomia yhtiöstä ja sen tytäryhtiöistä ja joilla on riittävä laskentatoimen ja tilinpäätöskäytännön tuntemus. Tarkastusvaliokunnan keskeisinä tehtävinä on arvioida taloudellista raportointia ja riskienhallintaa sekä käsitellä taloudellisia katsauksia. Tarkastusvaliokuntaan ovat vuonna 2015 kuuluneet puheenjohtajana Arja Talma ja varapuheenjohtajana Raimo Valo sekä jäseninä Paul Hartwall ja Juha Laaksonen. Tarkastusvaliokunnan sihteerinä on toiminut toukokuuhun 2015 saakka Spondan talous- ja rahoitusjohtaja ja kesäkuusta 2015 alkaen Spondan toimitusjohtaja. Tarkastusvaliokunnan

kokouksia oli vuonna 2015 yhteensä neljä (4) ja keskimääräinen osallistumisprosentti kokouksiin oli 100 %.

Rakenne- ja palkitsemisvaliokunta

koostuu vähintään kolmesta yhtiöstä riippumattomasta hallituksen jäsenestä. Rakenne- ja palkitsemisvaliokuntaan ovat vuonna 2015 kuuluneet puheenjohtajana Kaj-Gustaf Bergh ja varapuheenjohtajana Christian Elfving sekä jäsenenä Leena Laitinen. Spondan toimitusjohtaja osallistui myös rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan kokouksiin. Rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan sihteerinä on toiminut toukokuuhun 2015 saakka Spondan talous- ja rahoitusjohtaja ja kesäkuusta 2015 alkaen Spondan toimitusjohtaja. Rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan keskeisinä tehtävinä on valmistella johdon nimitämis- ja palkitsemisasiat sekä strategiaan ja konsernirakenteeseen liittyvät asiat. Rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan kokouksia oli vuonna 2015 yhteensä neljä (4) ja keskimääräinen osallistumisprosentti kokouksiin oli 100%.

Hallituksen palkkiot ja muut taloudelliset etuudet

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen. 16.3.2015 pidetyssä varsinaisessa yhtiökokouksessa hallituksen jäsenten vuosipalkkioiksi vahvistettiin seuraavat:

Puheenjohtaja	66 000 euroa
Varapuheenjohtaja	40 000 euroa
Muut hallituksen jäsenet	33 000 euroa

Lisäksi hallituksen puheenjohtajalle maksetaan 1 000 euron ja hallituksen jäsenille maksetaan 600 euron suuruisen kokouspalkkio kustakin hallituksen kokouksesta.

Hallituksen jäsenille maksetaan 600 euroa kustakin valiokunnan kokouksesta ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 1 000 euroa kustakin tarkastusvaliokunnan kokouksesta.

Vuosipalkkiosta 40 prosenttia maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa ensimmäisen vuosineljänneksen osavuosikatsauksen julkistamisesta.

Hallituksella ei ole muita palkkiojärjestelmiä. Hallituksen jäsenet eivät ole työ- eivätkä toimisuhteessa yhtiöön.

Vuonna 2015 Spondan hallituksen jäsenille on maksettu palkkioita yhteensä 338 200 euroa (sisältäen vuosipalkkion ja kokouspalkkiot) seuraavasti:

Hallituksen jäsen	Vuosipalkkio, €	Kokouspalkkiot, €	Vuosipalkkioon sisältyvien osakkeiden määrä (kpl)	Palkkiot yhteensä (sis. vuosi- ja kokouspalkkiot), €
Kaj-Gustaf Bergh (pj)	66 000	13 400	6 760	79 400
Christian Elfving	33 000	7 800	3 380	40 800
Paul Hartwall	33 000	9 000	3 380	42 000
Juha Laaksonen	33 000	9 000	3 380	42 000
Leena Laitinen	33 000	9 000	3 380	42 000
Arja Talma	40 000	10 600	4 097	50 600
Raimo Valo	33 000	8 400	3 380	41 400
Koko hallituksen palkkiot yhteensä	271 000	67 200	27 757	338 200

Ajantasaiset tiedot hallituksen jäsenten osakeomistuksista Sponda Oyj:ssä löytyvät yhtiön internetsivuilta www.sponda.fi.

TOIMITUSJOHTAJA

Spondan hallitus nimittää yhtiön toimitusjohtajan, joka johtaa yhtiön operatiivista toimintaa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja huolehtii yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavasta järjestämisestä. Toimitusjohtajan apuna yhtiön johtamisessa on yhtiön johtoryhmä, jonka puheenjohtajana toimitusjohtaja toimii. Spondan toimitusjohtaja on vuodesta 2005 lähtien ollut Kari Inkinen (s. 1957).

Toimitusjohtajan toimitusuhteen ehdot on määritelty hallituksen hyväksymässä kirjallisessa toimitusjohtajasopimuksessa. Toimisosopimuksen mukaisesti toimitusjohtajalla on kuuden kuukauden irtisanomisaika. Yhtiön irtisanoessa toimisosopimuksen toimitusjohtaja on oikeutettu kahdentoista (12) kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen. Toimitusjohtajan eläkeikä on 63 vuotta, ja eläke määräytyy työeläkelain mukaisesti. Toimitusjohtaja on vakuutettu maksuperusteisella ryhmäeläkevakuutuksella. Sponda maksaa vuosittaisen vakuutusmaksun kunnes toimitusjohtaja täyttää 63 vuotta. Vakuutusmaksuna maksetaan 7,5 prosenttia toimitusjohtajan kiinteästä vuosipalkasta.

Toimitusjohtajalla on kokonaispalkka, jonka lisäksi toimitusjohtaja kuuluu yhtiön vuosipalkkiojärjestelmän piiriin. Toimitusjohtajan vuosipalkkion enimmäismäärä on 40 prosenttia toimitusjohtajan vuosipalkasta.

Toimitusjohtaja osallistuu myös hallituksen hyväksymään konsernin avainhenkilöiden pitkäaikaiseen osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään. Kannustinjärjestelmä on ollut nyky muodossaan voimassa vuoden 2012 alusta alkaen. Vuonna 2012 alkaneen kannustinjärjestelmän kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa ovat kalenterivuodet 2012–2014, 2013–2015 ja 2014–2016. Ansaintajakson 2012–2014 perusteella on maksettu palkkiot keväällä 2015 ja kyseisen ansaintajakson sitouttamisjakso on vielä voimassa. Spondan hallitus on päättänyt vuonna 2015 uudesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmässä on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2015–2017, 2016–2018 ja 2017–2019. Järjestelmän ehdot ovat samat kuin aiemmissa kannustinjärjestelmissä. Hallitus päättää erikseen kullekin ansaintajaksole ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet.

Ansaintajakson 2013–2015 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) tilikausina 2013–2015, konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) tilikausina 2013–2015 ja kiinteistöjen myynnit. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen. Ansaintajakson 2014–2016 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) tilikausina 2014–2016, konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) tilikausina 2014–2016 ja kiinteistöjen myynnit. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen. Ansaintajakson 2015–2017 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) tilikausina 2015–2017, konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) tilikausina 2015–2017 ja kiinteistöjen myynnit. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen. Hallitus seuraa ansaintakriteereille asetettujen tavoitteiden toteutumista säännöllisesti.

Kannustinjärjestelmän mahdollisella palkkiolla, verojen määrällä vähennettynä, ostetaan järjestelmän piiriin kuuluvien henkilöiden lukuun yhtiön osakkeita. Palkkio sisältää hankitut yhtiön osakkeet sekä yhtiön suorittamat järjestelmän piiriin kuuluville henkilöille palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluontoiset maksut.

Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän perusteella saatuja osakkeita ei saa luovuttaa ansaintajaksoa seuraavien sitouttamisjaksojen aikana. Ansaintajakson 2012–2014 sitouttamisjakso päättyy 31.12.2017, ansaintajakson 2013–2015 sitouttamisjakso päättyy 31.12.2018, ansaintajakson 2014–2016 sitouttamisjakso päättyy 31.12.2019 ja ansaintajakson 2015–2017 sitouttamisjakso päättyy 31.12.2020. Avainhenkilön on sitouttamisjakson päättymisen jälkeen omistettava puolet järjestelmän perusteella maksetuista osakkeista, kunnes hänen omistamiensa yhtiön osakkeiden arvo vastaa hänen bruttovuosipalkkansa määrää. Tämä omistusvelvoite on voimassa niin kauan kuin avainhenkilön työ- tai toimisuhte konserniyhtiössä jatkuu.

Kullakin ansaintajaksolla maksettavan palkkion arvo on enintään järjestelmän piiriin kuuluvan avainhenkilön bruttovuosipalkka. Bruttovuosi-palkalla tarkoitetaan henkilöllä kyseisen kolmen vuoden ansaintajakson alussa olevaa kokonaisvuosipalkkaa luontoisetuineen, ilman vuosipalkkiojärjestelmän ja pitkäaikaisen osakepohjaisen kannustinjärjestelmän perusteella maksettuja palkkioita.

Vuonna 2015 toimitusjohtajalle maksetut palkat olivat 464 855,54 euroa ja palkkiot 523 964,43 euroa, yhteensä 988 819,97 euroa. Toimitusjohtajalle vuonna 2015 maksetut palkkiot muodostuvat vuosipalkkiosta ja vuonna 2015 voimassa olleen pitkäaikaisen osakepohjaisen kannustinjärjestelmän palkkiosta, jonka perusteella toimitusjohtajalle on hankittu 50 682 Sponda Oyj:n osaketta.

Toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot

	Vuosipalkka, € **)	Luontaisedut, € ***)	Vuosipalkka ja luontaisedut yhteensä, €	Vuosipalkkio, €	Kannustinpalkkio, €	Palkkiot yhteensä, €	Kaikki yhteensä, €
2015 *)	450 353,04	14 502,50	464 855,54	84 085,00	439 879,43	523 964,43	988 819,97
2014	430 322,00	14 340,00	444 662,00	64 398,55	270 415,59	334 814,14	779 476,14
2013	427 290,78	12 590,00	439 880,78	129 892,30	499 647,55	629 539,85	1 069 420,63

*) Taulukon määrät on esitetty maksuperusteisesti, mikä tarkoittaa että määrät on maksettu vuonna 2015. Muuttuvat palkkiot (vuosipalkkio ja kannustinpalkkio) perustuvat vuoden 2014 tulokseen. (Vertailuvuosien 2014 ja 2013 määrät ovat esitetty myös maksuperusteisesti ja näiden vuosien osalta muuttuvat palkkiot perustuvat vastaavasti vuoden 2013 ja 2012 tuloksiin).

***) vuosipalkka ilman luontaisetuja

****) auto- ja puhelinetu

JOHTORYHMÄ

Konsernin johtoryhmä valmistelee liiketoimintastrategian ja budjetin sekä seuraa toiminnan tulosta. Johtoryhmä käsittelee myös konsernin kannalta keskeiset investoinnit, divestoinnit, toimintaohjeet ja raportoinnit. Johtoryhmän muodostavat toimitusjohtajan lisäksi talous- ja rahoitusjohtaja, yritysuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja sekä liiketoimintajohtajat, yhteensä kuusi henkilöä.

Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Kari Inkisen lisäksi yritysuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja Pia Arrhenius; liiketoimintajohtaja, Sijoituskiinteistöt, Ossi Hynynen; talous- ja rahoitusjohtaja Niklas Nylander; liiketoimintajohtaja, Venäjä, Sirpa Sara-aho ja liiketoimintajohtaja, Kiinteistökehitys, Veli-Pekka Tanhuanpää.

Johtoryhmän jäsenet on vakuutettu maksuperusteisella ryhmäeläkevakuutuksella. Sponda Oyj maksaa vuosittaisen vakuutusmaksun kunnes johtoryhmän jäsen täyttää 63 vuotta. Vakuutusmaksuna maksetaan 7,5 prosenttia johtoryhmän kunkin jäsenen kiinteästä vuosipalkasta.

Johtoryhmän jäsenet osallistuvat hallituksen hyväksymään konsernin avainhenkilöiden pitkäaikaiseen osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään. Kannustinjärjestelmä on ollut nyky-muodossaan voimassa vuoden 2012 alusta alkaen. Vuonna 2012 alkaneen kannustinjärjestelmän kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa ovat kalenterivuodet 2012–2014, 2013–2015 ja 2014–2016. Ansaintajakson 2012–2014 perusteella on maksettu palkkiot keväällä 2015

ja kyseisen ansaintajakson sitouttamisjakso on vielä voimassa. Spondan hallitus on päättänyt vuonna 2015 uudesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmässä on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2015–2017, 2016–2018 ja 2017–2019. Järjestelmän ehdot ovat samat kuin aiemmissa kannustinjärjestelmissä. Hallitus päättää erikseen kullekin ansaintajaksolle ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet.

Ansaintajakson 2013–2015 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) tilikausina 2013–2015, konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) tilikausina 2013–2015 ja kiinteistöjen myynnit. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen. Ansaintajakson 2014–2016 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) tilikausina 2014–2016, konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) tilikausina 2014–2016 ja kiinteistöjen myynnit. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen. Ansaintajakson 2015–2017 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) tilikausina 2015–2017, konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) tilikausina 2015–2017 ja kiinteistöjen myynnit. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen. Hallitus seuraa ansaintakriteereille asetettujen

tavoitteiden toteutumista säännöllisesti.

Kannustinjärjestelmän mahdollisella palkkiolla, verojen määrällä vähennettynä, ostetaan järjestelmän piiriin kuuluvien henkilöiden lukuun yhtiön osakkeita. Palkkio sisältää hankitut yhtiön osakkeet sekä yhtiön suorittamat järjestelmän piiriin kuuluville henkilöille palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluontoiset maksut.

Osakepohjaisen kannustinjärjestelmän perusteella saatuja osakkeita ei saa luovuttaa ansaintajaksoa seuraavien sitouttamisjaksojen aikana. Ansaintajakson 2012–2014 sitouttamisjakso päättyy 31.12.2017, ansaintajakson 2013–2015 sitouttamisjakso päättyy 31.12.2018, ansaintajakson 2014–2016 sitouttamisjakso päättyy 31.12.2019 ja ansaintajakson 2015–2017 sitouttamisjakso päättyy 31.12.2020. Konsernin johtoryhmän jäsenen on sitouttamisjakson päättymisen jälkeen omistettava puolet järjestelmän perusteella maksetuista osakkeista, kunnes hänen omistamiensa yhtiön osakkeiden arvo vastaa hänen bruttovuosipalkkansa arvoa. Tämä omistusvelvoite on voimassa niin kauan kuin johtoryhmän jäsenen työ- tai toimisuhteet konserniyhtiössä jatkuu.

Kultakin ansaintajaksolta maksettavan palkkion arvo on enintään järjestelmän piiriin kuuluvan avainhenkilön bruttovuosipalkka. Bruttovuosiopalkalla tarkoitetaan henkilöllä kyseisen kolmen vuoden ansaintajakson alussa olevaa kokonaisvuosiopalkkaa luontoisetuineen, ilman vuosipalkkiojärjestelmän ja pitkäaikaisen osakepohjaisen kannustinjärjestelmän perusteella maksettuja palkkioita.

Johtoryhmän jäsenille (poislukien toimitusjohtaja) maksetut palkat ja palkkiot

	Vuosipalkka, € **)	Luontaisedut, € ***)	Vuosipalkka ja luontaisedut yhteensä, €	Vuosipalkkio, €	Kannustinpalkkio, €	Palkkiot yhteensä, €	Kaikki yhteensä, €
2015 *)	713 995,09	54 588,81	768 583,90	148 543,00	934 008,45	1 082 551,45	1 851 135,35
2014	869 684,70	63 355,20	933 039,90	147 931,91	536 928,85	684 860,76	1 617 900,66
2013	856 007,84	75 620,58	931 628,42	236 444,00	945 945,18	1 182 389,18	2 114 017,60

*) Taulukon määrät on esitetty maksuperusteisesti, mikä tarkoittaa että määrät on maksettu vuonna 2015. Muuttuvat palkkiot (vuosipalkkio ja kannustinpalkkio) perustuvat vuoden 2014 tulokseen. (Vertailuvuosien 2014 ja 2013 määrät ovat esitetty myös maksuperusteisesti ja näiden vuosien osalta muuttuvat palkkiot perustuvat vastaavasti vuoden 2013 ja 2012 tuloksiin).

***) vuosipalkka ilman luontoisetuja

****) auto- ja puhelinetu

Johtoryhmän jäsenten omistamat Spondan osakkeet 31.12.2015 olivat:

Johtoryhmän jäsen	Osakkeet, kpl
Inkinen Kari	465 245
Arrhenius Pia	74 335
Hynynen Ossi	206 841
Nylander Niklas	0
Sara-aho Sirpa	135 662
Tanhuanpää Veli-Pekka	26 426*

* lisäksi lähipiiri omistaa 1625 kpl osakkeita

Johtoryhmän esittely 31.12.2015



KARI INKINEN

Toimitusjohtaja

DI, synt. 1957

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, toimitusjohtaja, 2005–

Kapiteeli Oyj, toimitusjohtaja, 1999–2005

YIT-Yhtymä Oy, johtaja, 1985–1998

YIT-Yhtymä Oy Asuntotuotanto, johtaja, 1995–1998

YIT-Yhtymä Oy, aluejohtaja, 1992–1995

Keskeiset luottamustehtävät:

Rake Oy, hallituksen jäsen

Certeum Oy, hallituksen jäsen (16.12.2015 asti)

Osakeomistus Spondassa: 465 245

PIA ARRHENIUS

Yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja

EMBA, synt. 1968

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2009

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja, 2014–

Sponda Oyj, viestintä- ja sijoittajasuhdejohtaja, 2009–2014

Sponda Oyj, viestintä- ja sijoittajasuhdepäällikkö, 2004–2008

Sponda Oyj, viestintäassistentti, 2003–2004

Osakeomistus Spondassa: 74 335





OSSI HYNYNEN

Liiketoimintajohtaja, Sijoituskiinteistöt

DI, synt. 1955

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2007

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, liiketoimintajohtaja, Sijoituskiinteistöt, 2009–
Sponda Oyj, liiketoimintajohtaja, Toimisto- ja liiketilakiinteistöt, 2007–2008
Kapiteeli Oyj, toimitusjohtaja, 2005–2006
Kapiteeli Oyj, johtaja, Toimitilat, 2003–2006
Kapiteeli Oyj, kehitysjohtaja, 1999–2002
ProPaulig Oy, markkinointijohtaja, 1993–1999
Haka Oy, rakennuspäällikkö, 1988–1993

Keskeiset luottamustehtävät:

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, hallituksen jäsen
(19.3.2015 asti)

Osakeomistus Spondassa: 206 841



NIKLAS NYLANDER

Talous- ja rahoitusjohtaja

KTM, synt. 1973

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2015

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, talous- ja rahoitusjohtaja 2015–
Tamro Oyj, talousjohtaja 2012–2015
Apotek1 Group (Norja), talousjohtaja 2011–2012
Tamro Oyj, Director Group Control and Financial Planning 2006–2011
Tamro Oyj, Controller Mergers & Acquisitions 2003–2006

Osakeomistus Spondassa: 0



SIRPA SARA-AHO

Liiketoimintajohtaja, Venäjä

YO-merkonomi, synt. 1963

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2007

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, liiketoimintajohtaja, Venäjä, 2007–
Sponda Oyj, aluepäällikkö, Venäjä ja Baltia, 2006
Nordea Pankki Suomi Oyj, johtaja, 1985–2005

Keskeiset luottamustehtävät:

Solteq Oyj, hallituksen jäsen (19.10.2015 asti)

Osakeomistus Spondassa: 135 662



VELI-PEKKA TANHUANPÄÄ

Liiketoimintajohtaja, Kiinteistökehitys

DI, KJs, synt. 1967

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2012

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, liiketoimintajohtaja, Kiinteistökehitys, 2012–

Sponda Oyj, hankekehitysjohtaja, 2007–2011

Kapiteeli Oyj, projekti- ja rakennuspäällikkö, 2003–2007

NCC Rakennus Oy, työpäällikkö, 1998–2003

Osakeomistus Spondassa: 26 426

ULKOINEN JA SISÄINEN TARKASTUS

Tilintarkastajat

Yhtiöllä on kaksi varsinaista tilintarkastajaa: KHT-yhteisö sekä Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastaja. Tilintarkastajien tehtävänä on tilintarkastuslain mukaisesti tarkastaa yhtiön ja konsernin tilinpäätös, kirjanpito ja hallinto sekä antaa suoritetusta tarkastuksesta kertomus yhtiökokoukselle.

Yhtiön tilintarkastajina toimivat ajalla 1.1.–16.3.2015 KHT Esa Kailiala ja KHT-yhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kai Salli ja varatilintarkastajana KHT Lasse Holopainen. Varsinainen yhtiökokous 16.3.2015 valitsi yhtiön tilintarkastajiksi KHT Esa Kailialan ja KHT-yhteisö KPMG Oy Ab:n päävastuullisena tilintarkastajana KHT Lasse Holopainen ja varatilintarkastajana KHT Petri Kettunen. Esa Kailiala on toiminut Sponda Oyj:n tilintarkasta-

jana vuodesta 2013 alkaen, Kai Salli 2008-2015 ja Lasse Holopainen vuosina 2003-2004 ja vuodesta 2013 alkaen.

Tilikaudella 2015 tilintarkastusyhteisön tilintarkastuspalkkiot olivat 176 078 euroa ja lisäksi muita asiantuntijapalveluita on ostettu tilintarkastusyhteisöltä 710 143 eurolla. Edellä mainitut palkkiot, yhteensä 886 221 euroa, sisältävät konserniin kuuluvien yhtiöiden maksamat palkkiot.

Sisäinen tarkastus

Spondan toiminnan tehokkuutta, tuloksellisuutta ja riskien hallinnan järjestämistä tarkastetaan sisäisesti. Sisäistä tarkastusta suorittaa toimeksiannosta ulkopuolinen asiantuntija. Sisäinen tarkastus raportoi toiminnallisesti tarkastusvaliokunnalle ja hallinnollisesti toimitusjohtajalle.

SISÄPIIRI

Sponda noudattaa Nasdaq Helsinki Oy:n sisäpiiriohjetta, jonka mukaan sisäpiiriläisen on suositeltavaa ajoittaa yhtiön arvopapereiden kaupankäynti niihin hetkiin, jolloin markkinoilla on mahdollisimman täydellinen tieto osakkeen arvoon vaikuttavista seikoista. Tällä perusteella Spondan sisäpiiriläisten kaupankäyntirajoitus alkaa 21 vuorokautta ennen yhtiön osavuosi-katsaus- tai tilinpäätöstiedotteen julkistamista.

Yhtiön ilmoitusvelvollisia julkisia sisäpiiriläisiä ovat yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenet sekä tilintarkastajat. Lisäksi yhtiössä ylläpidetään yrityskohtaista sisäpiirirekisteriä, joka muodostuu pysyvästä yrityskohtaisesta sisäpiirirekisteristä ja hankekohtaisesta sisäpiirirekisteristä.

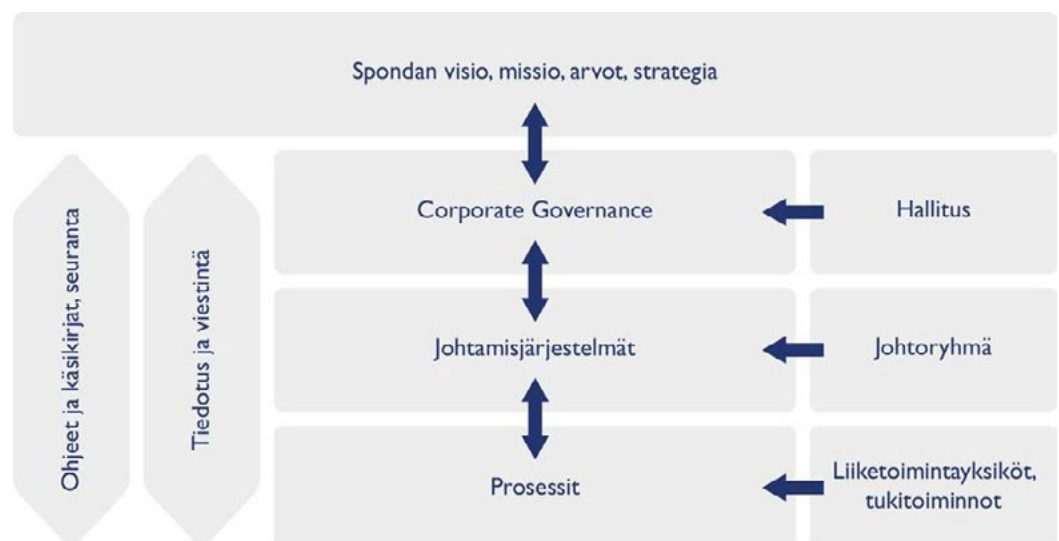
Pysyvään yrityskohtaiseen sisäpiirirekisteriin merkitään henkilöt, joilla on asemansa tai tehtäviensä nojalla säännöllinen pääsy sisäpiiritietoon. Hankekohtaiseen sisäpiirirekisteriin merkitään ne henkilöt, joille yhtiö antaa yksilöityä hanketta koskevaa sisäpiiritietoa. Euroclear Finland Oy:n sisäpiirirekisterissä ovat nähtävissä yhtiön julkiseen sisäpiirirekisteriin kuuluvien ilmoitusvelvollisten sisäpiiriläisten omistustiedot. Julkinen sisäpiirirekisteri on nähtävissä myös yhtiön internetsivuilla osoitteessa www.sponda.fi.

RISKIENHALLINTA

Sponda pyrkii tehokkaalla riskienhallinnalla turvaamaan yhtiön liiketoimintaa, hyvää toimintakykyä ja keskeisten tavoitteiden saavuttamista. Riskienhallinta on integroitu osaksi yhtiön suunnittelujärjestelmää ja jokapäiväistä toimintaa. Riskienhallinnassa otetaan huomioon konsernin riskinkantokyky. Sponda hallitsee toimintaansa kohdistuvia riskejä tunnistamalla, mittaamalla ja torjumalla yhtiön kannalta merkittäviä epävarmuuksia.

Riskejä arvioidaan niiden toteutumisen todennäköisyyden lisäksi myös taloudellisten vaikutusten kautta. Asetettujen taloudellisten tavoitteiden saavuttaminen on merkki onnistuneesta riskienhallinnasta. Spondan keskeiset riskit on jaoteltu strategiaan riskeihin, operatiivisiin riskeihin, vahinko- ja omaisuusriskeihin sekä rahoitusriskeihin.

Riskienhallinnan organisointi



Spondan riskienhallinta on systemaattista, ja yhtiön vahvuus on riskienhallinnan integroiminen osaksi strategiaprosessia, toiminnanohjausjärjestelmää ja liiketoimintaprosesseja.

Vastuu riskienhallinnasta määräytyy liiketoimintavastuun mukaan siten, että ylin vastuu on yhtiön hallituksella, joka määrittelee riskienhallinnan tavoitteet ja riskienhallintapolitiikan, vastaa riskienhallinnan organisoinnista sekä seuraa keskeisimpien riskien kehitystä. Riskienhallinnan seurannan järjestäminen osana muuta raportointia kuuluu liiketoimintayksiköiden ja konsernitoimintojen tehtäviin. Yhtiön sisäinen tarkastus valvoo riskienhallintajärjestelmän toimivuutta.

Riskienhallinta on sidottu yhtiön vuosisuunnitteluun, ja riskejä arvioidaan kahdesti vuodessa tehtävällä riskikartoituksella. Riskikartoituksessa tunnistetaan yhtiön keskeiset riskit, arvioidaan niiden toteutumisen todennäköisyydet ja vaikutukset sekä määritellään riskien hallintamenettelyt. Konsernin riskienhallintaa koskevat ohjeet ja toimintakäsikirja päivitetään

kartoituksen perusteella tehtyjen päätösten mukaisesti. Osana riskikartoitusta arvioidaan myös yhtiön suhtautumista riskeihin.

Spondan käyttämiä riskienhallinnan keinoja ovat riskien välttäminen, poistaminen sekä riskien realisoitumisen todennäköisyyden pienentäminen. Lisäksi riskejä voidaan rajata ja pienentää. Merkittävien riskien varalle on laadittu jatkuvuus- ja toipumissuunnitelma.

Yhtiön toiminnan kannalta keskeiset riskit on kerrottu Sponda Oyj:n vuosikertomuksen kohdassa Riskit ja Riskienhallinta.

Johto raportoi konsernitason riskit hallitukselle kaksi kertaa vuodessa. Johtoryhmä- ja liiketoimintayksikötasolla riskiraportointi on osa toiminnanohjausjärjestelmää. Spondan tarkastusvaliokunta on käsitellyt sisäisen valvonnan periaatteet ja sisäisen tarkastuksen toimintaohjeen. Tarkastusvaliokunta hyväksyy vuosittain sisäisen tarkastuksen toimintasuunnitelman.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä (Corporate Governance Statement) löytyy yhtiön internetsivuilta.

SPONDA SIJOITUSKOHTENA

Sponda on toimitilojen vuokraukseen sekä kiinteistöjen kehittämiseen ja omistamiseen erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö.

Sponda tavoittelee kannattavaa kasvua asiakaslähtöisellä toimintatavalla, aktiivisella kiinteistökehityksellä ja kiinteistöjen ostoilla. Omistajilleen Sponda on hyvä ja vakaa sijoituskohde. Spondan tavoitteena on omistaja-arvon kasvattaminen ja säännöllinen vuosittainen osinkotuotto. Spondan osinkopolitiikan mukaan Sponda maksaa osinkoa noin 50 prosenttia tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta, kuitenkin ottaen huomioon taloudellinen tilanne ja yhtiön kehitystarpeet.

Spondan vahvuuksia ovat kasvavan pääkaupunkiseudun parhaille paikoille keskittyvä kiinteistösalkku, laadukas ja hajautettu sekä

tasapainoinen vuokrasopimusjakauma. Merkittäviä kilpailuetuja ovat myös aktiivinen kiinteistökehitystoiminta sekä ammattitaitoinen, kokenut ja sitoutunut johto ja henkilöstö.

Kiinteistöportfolioon kuuluu laaja valikoima toimisto-, liiketila ja kauppakeskuskiinteistöjä. Tavoitteena on optimoida toiminnan rahavirta nykyisen kiinteistösalkun aktiivisen hallinnoinnin kautta. Yhtiöllä on huomattava maaomaisuus ja runsaasti potentiaalisia kiinteistökehityskohteita.

Osake ja osakkeenomistus

Spondan osake noteerataan NASDAQ OMX Helsingin pörssissä suurten yritysten listalla. Osakkeen kaupankäyntitunnus on SDAIV.

NASDAQ OMX Helsingin lisäksi Spondan osakkeilla käytiin kauppaa useilla vaihtoehdoilla markkinapaikoilla.

Spondan osakkeen painotettu keski-kurssi vuonna 2015 oli 3,79 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 4,57 euroa ja alin 3,29 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 121,6 miljoonaa kappaletta 461,5 miljoonalla eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.12.2015 oli 3,92 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 109,7 miljoonaa euroa.

Spondalla oli vuoden 2015 lopussa 10 092 osakkeenomistajaa (8 841 vuonna 2014). Hallintarekisteröityjen ja ulkomaalaisten osakkeenomistajien osuus oli 50,0 prosenttia (52,9 % vuonna 2014).

Yhtiökokous

Sponda Oy:n varsinainen yhtiökokous pidetään maanantaina 21.3.2016 klo 14:00 Finlandia-talon Helsinki-salissa osoitteessa Mannerheimintie 13 e, Helsinki (sisäänkäynti ovista M4 ja K4). Yhtiökokouksen ilmoittautumisohjeet löytyvät Spondan verkkosivujen Sijoittajat-osiosta.

Yhtiökokoukseen on oikeutettu osallistumaan osakkeenomistaja, joka viimeistään 9.3.2016 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osaksluetteloon.

Ylimääräinen yhtiökokous

Sponda Oy:n ylimääräinen yhtiökokous pidetään maanantaina 29.2.2016 klo 11:00 Finlandia-talon Helsinki-salissa osoitteessa Mannerheimintie 13 e, Helsinki (sisäänkäynti ovista M4 ja K4). Ilmoittautuminen ylimääräiseen yhtiökokoukseen on päättynyt 24.2.2016.

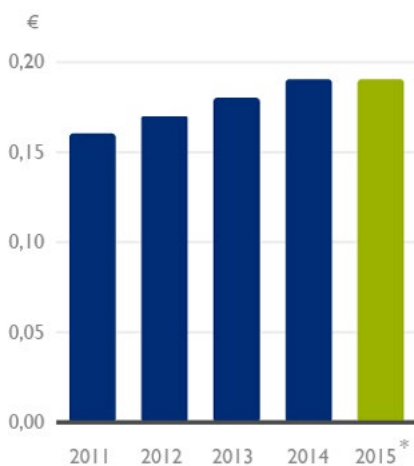
Osingonmaksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2015 maksetaan osinkoa 0,19 euroa osakkeelta. Yhtiökokouksen päättämä osinko maksetaan osakkaalle, joka hallituksen vahvistamana osingonmaksun täsmäytyspäivänä 23.3.2016 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täten täsmäytysajan päätyttyä 1.4.2016.

Henkilö- ja osoitetietojen muutokset

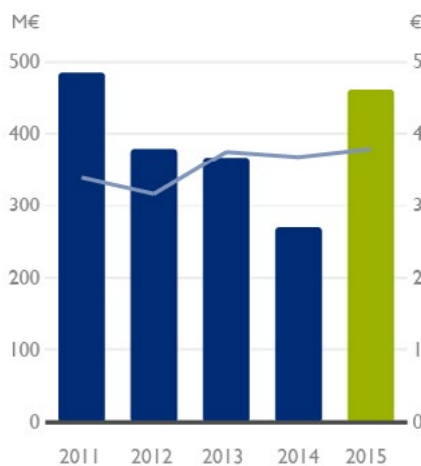
Osakkeenomistajien osoitteenmuutokset pyydämme ystävällisesti ilmoittamaan pankkiin tai Euroclear Finland Oy:öön sen mukaan, missä osakkeenomistajalla on arvo-osuustili.

Osinko/osake



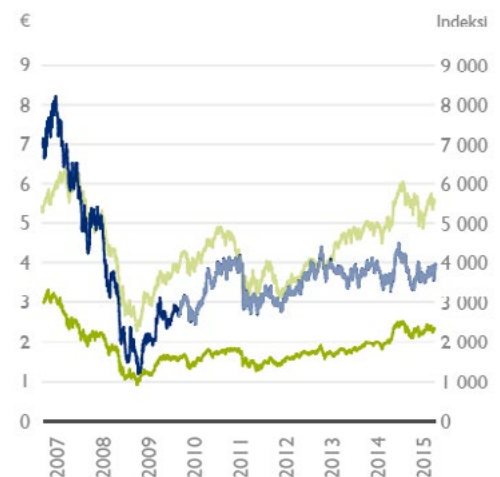
* Hallituksen esitys

Spondan osakkeen kurssikehitys ja vaihto



■ Vaihto, M€
— Spondan osakekurssi, € (painotettu keskiarvo)

Spondan osakekurssi verrattuna indekseihin



— Sponda OMXH
— Sponda Chi-X
— OMX Helsinki CAP index
— EPRA Europe index

Lähde: Spondan internetsivut ja Investis

Tulostiedotus vuonna 2016

Sponda julkaisee vuoden 2016 osavuositiedot seuraavasti:

Osavuositiedot 1–3/2016
keskiviikkona 4. toukokuuta 2016

Osavuositiedot 1–6/2016
torstaina 4. elokuuta 2016

Osavuositiedot 1–9/2016
perjantaina 4. marraskuuta 2016

Sponda julkaisee kaiken sijoittajamateriaalin sekä suomeksi että englanniksi. Materiaali löytyy Spondan verkkosivuston Sijoittajat-osiosta.

Tiedotteet voi tilata Spondan verkkosivuilta tai ottamalla yhteyttä Spondan viestintään:

Sponda Oyj, Viestintä
PL 940, 00101 Helsinki
puhelin 020 431 31
sähköposti: [nina.saajasto\(at\)sponda.fi](mailto:nina.saajasto(at)sponda.fi)

Spondan sijoittajaviestintä

Spondan sijoittajaviestinnän pääasiallinen tehtävä on varmistaa, että markkinoilla on käytössä oikeat ja riittävät tiedot, jotta sijoittajat voivat arvioida yritystä sijoituskohteena nyt ja tulevaisuudessa. Sijoittajaviestintä huolehtii siitä, että yhtiön tiedottaminen on tasapuolista, ajantasaista ja avointa.

Spondan hallitus vastaa sekä osavuositiedotusten että tilinpäätöstietojen julkaisemisesta. Toimitusjohtaja, talous- ja rahoitusjohtaja sekä yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja vastaavat yhteydenpidosta Spondan sijoittajien kanssa. Hiljainen jakso alkaa Spondassa kolme viikkoa ennen tuloksen julkistuspäivää. Tällöin Sponda ei kommentoi eikä tapaa pääomamarkkinoiden edustajia.

Tiedot niistä pankeista ja pankkiiriliikkeistä, jotka ovat ilmoittaneet tekevänsä Spondan toimintaan liittyviä analyysejä, ovat yhtiön verkkosivulla osoitteessa www.sponda.fi. Lista voi olla puutteellinen, eikä Sponda vastaa analyyseissä esitetystä arvioista.

Yhteystiedot

Sponda Oyj

PL 940
00101 Helsinki

Käyntiosoite:
Korkeavuorenkatu 45
00130 Helsinki

Puhelin 020 431 31
Faksi 020 431 3333
www.sponda.fi
[etunimi.sukunimi\(at\)sponda.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)sponda.fi)

Sijoittajasuhteet ja viestintä

Pia Arrhenius
Yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja
Puhelin 020 431 3454
[pia.arrhenius\(at\)sponda.fi](mailto:pia.arrhenius(at)sponda.fi)

Anita Riikonen
Markkinointi- ja viestintäpäällikkö
Puhelin 020 431 3470
[anita.riikonen\(at\)sponda.fi](mailto:anita.riikonen(at)sponda.fi)

Minna Lehtovaara
Tiedottaja
Puhelin 020 431 3466
[minna.lehtovaara\(at\)sponda.fi](mailto:minna.lehtovaara(at)sponda.fi)

Nina Saajasto
Viestintäassistentti
Puhelin 020 431 3390
[nina.saajasto\(at\)sponda.fi](mailto:nina.saajasto(at)sponda.fi)

Sponda Oyj

Korkeavuorenkatu 45
PL 940, 00101 Helsinki
vaihde 020 431 31
www.sponda.fi