

16

Vuosikatsaus 2016



Sisällys

Toimitusjohtajan katsaus.....	4
Avainluvut.....	6
Toimintaympäristö.....	8
Strategian edistäminen vuonna 2016.....	12
Sponda vuonna 2017.....	15
Kiinteistöomaisuus ja vuokraustoiminta	16
Liiketoiminta vuonna 2016.....	18
Vastuullisuusprioriteetit ja niiden edistäminen vuonna 2016.....	22
Sponda sijoituskohteena.....	67

Sponda lyhyesti

Sponda Oyj on Suomen suurimpien kaupunkien toimitilakiinteistöihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Omistamme, vuokraamme ja kehitämme toimisto-, liiketila- ja kauppakeskuskiinteistöjä toimintaympäristöiksi, jotka luovat edellytykset asiakkaidemme menestykselle. Spondan liiketoimintayksikköjä 31.12.2016 asti olivat Sijoituskiinteistöt, Kiinteistökehitys ja Venäjä. 1.1.2017 lähtien Sponda on organisoitunut neljään liiketoimintayksikköön: Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset, Kiinteistökehitys ja Kiinteistösijoitukset.

Taloudelliset avainluvut

Taloudellinen vuokrausaste, %

89,6

Liikevaihto, M€

259,0

Nettotuotot, M€

190,9

Kiinteistöjen käypä arvo, M€

3 755,5

Operatiivinen kassavirta/osake, €

0,40

Oikaistu EPRA Earnings/osake, €

0,35

Vuoden 2016 tärkeimmät tapahtumat

Helsingin ydinkeskustassa sijaitseva Forum-kortteli hankittiin helmikuussa. Yrityskauppa sisälsi Forumin kauppakeskuksen ja toimistokiinteistöjä.

Helmikuussa Pienelle Roobertinkadulle avattiin uudenlainen, markkinoita mullistava coworking-tila MOW.

Strategian mukaisesti myytiin viimeinen kiinteistö Turusta. Kiinteistöomistusta keskitettiin pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle.

Heinäkuussa käynnistyi uusi kiinteistökehityshanke Vantaan Tikkurilaan juna-aseman yhteyteen.

Kauppakeskus Forum valittiin vuoden kauppakeskukseksi lokakuussa.

Vuoden aikana seitsemän kiinteistöä saavutti LEED® tai BREEAM®-ympäristösertifikaatin.

Vastuullisuuden avainluvut

Asiakaskokemuksen parantaminen, (1–5)

3,79

Hiilijalanjälki, kg CO₂/Brm²

39,5

People Power -indeksi, (0–100)

70,6

Jätteiden hyötykäyttöaste, %

100

Energiankulutus, kWh/Brm²

200,1

Jätteiden kierrätysaste, %

46

Vuosi 2016 oli menestyksekkäs

Suomen kiinteistömarkkinoilla kasvu jatkui vuonna 2016. Kiinteistökaupan volyymi oli jopa korkeampi kuin edellisenä ennätysvuonna 2007. Etenkin ulkomaiset rahastot olivat aktiivisia, mikä lisäsi kiinteistöjen ostokysyntää. Lähes puolet ammattisijoittajien tekemistä kaupoista kohdistui asuinkiinteistöihin.



Toimitilamarkkinoilla talouden hidas kasvu vaikeutti edelleen vuokrauskysyntää. Markkinoilla oli ylitarjontaa, ja kokonaisuudessaan kiinteistöjen vajaakäyttöasteet nousivat keskimäärin jopa Helsingin keskustan toimistoissa sekä liikeloissa, vaikka kauppakeskukset pärjäsivätkin varsin hyvin.

Spondalle vuosi 2016 oli menestyksekkäs. Onnistuimme kiinteistöjen vuokrauksessa muuta markkinaa paremmin. Konsernin taloudellinen vuokrausaste nousi, ja myös vertailukelpoiset nettovuokratuotot kehittyivät suotuisasti. Hyvä tilanne johtuu etenkin siitä, että olemme onnistuneet strategiamme toteuttamisessa. Olemme keskittäneet kiinteistöomistuksiamme prime-alueille pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle, Helsingissä etenkin ydinkeskustaan ja Ruoholahteen.

Yhtä olennainen menestystekijä on työntekijöidemme ammattitaito. Sen merkitys näkyy suoraan esimerkiksi asiakastytyväisyydessä. Vuonna 2016 niin nettosuositelluindeksimme kuin muut asiakastytyväisyysluvut nousivat koko yhtiössä. Viime vuosina olemme kiinnittäneet paljon huomiota asiakkuuksien hoidon kehittämiseen, ja työ kantaa nyt hedelmää.

Isoja panostuksia strategiaan painopistealueisiin

Vuoden 2016 mittavin liiketoimi oli kuuden kiinteistön osto Helsingin Forum-korttelista. Kauppaan kuului kauppakeskus Forum sekä toimistotiloja. Kiinteistöissä on vuokrattavaa pinta-alaa yhteensä lähes 77 000 neliometriä, josta noin 48 prosenttia on liiketilaa, 41 prosenttia toimistotilaa ja 11 prosenttia varasto- ja muuta aputilaa. Kauppa kasvatti Spondan strategisten painopistealueiden eli toimisto- ja kauppakeskuskiinteistöjen osuutta kiinteistösalkusta ja keskitti omistusta yhä vahvemmin Helsingin ydinkeskustaan. Samalla yhtiö sai riveihinsä lisää kauppakeskusosaamista.

Sponda on kasvanut kauppakeskusosaamisellaan todella merkittäväksi tekijäksi toimialalla. Asema vain vahvistuu lähivuosina. Keväällä 2018 Tampereelle valmistuva kauppakeskus Ratina on edennyt aikataulussa. Ratinaan rakennettavan uuden kauppakeskusosan ennakkovuokrausaste on noin 55 prosenttia ja koko kohteen noin 45 prosenttia.

Prime-alueiden osuus Spondan toimistokiinteistösalkusta kasvoi Forum-kauppaan kuuluneiden toimistojen lisäksi myös yhdellä uudella kohteella. Helsingissä, liikenneyhteyksien solmukohdassa sijaitseva kolmesta talosta koostuva Ilmalanrinne toi portfolioomme lisää korkeatasoista uutta toimistotilaa.

Lisäksi helmikuussa avattiin Helsingin Pienelle Roobertin-kadulle uudenlainen, yhteisöllinen cowork-tila Mothership of Work eli MOW. Tilan suosio on ylittänyt odotukset, ja huhtikuussa MOW voitti kultaa Suomen Nordic Startup Awards -kilpailussa kategoriassa Best Office Space.

Asiakkaille yhä laadukkaampia tilaratkaisuja

Strategisen tavoitteemme mukaisesti aloitimme uuden kiinteistökehityskohteen rakennuttamisen, toimisto- ja liiketilakokonaisuuden Vantaan Tikkurilaan. Juna-aseman yhteyteen nouseva kiinteistö toteutetaan kahdessa vaiheessa. Keväällä 2018 valmistuvaan ensimmäiseen vaiheeseen kuuluu yhteensä 9 500 neliometriä vuokrattavaa tilaa, josta noin puolet on toimistotilaa ja puolet liike- ja palvelutiloja.

Teimme viime vuonna monia perusparannus- ja ylläpitoinvestointeja, jotka toivat asiakkaidemme ulottuville yhä laadukkaampia tilaratkaisuja. Investoimme yhteensä 31,0 miljoonaa euroa kiinteistökantamme ajanmukaistamiseen ja kunnostamiseen vuonna 2016. Lisäksi myimme useita logistiikkakiinteistöjä, maa-alueita sekä pienempiä toimistokohteita, jotka eivät sijaitse strategisilla painopistealueilla. Venäjällä myytiin logistiikkakeskus Pietarista sekä Moskovassa sijaitseva Solnechniy I -kauppakeskus. Sponda omistaa Venäjällä vielä kaksi kiinteistöä, ja ne pyritään myymään vuoden 2017 kuluessa.

Suurin menestystekijä on ihmisten ammattitaito

Vastuulliset toimintatavat ovat yhä selkeämmin Spondan strategian ja liiketoiminnan ytimessä. Vastuullisuus on meille strateginen painopistealue, joka turvaa tulevaisuuden toimintaedellytyskenttämme. Siksi esimerkiksi kaikki uudet kiinteistöt rakennetaan niin, että ne täyttävät alan tiukimpien ympäristösertifikaattien edellyttämät kriteerit. Sponda on myös sitoutunut YK:n Global Compact -aloitteen ihmisoikeuksia,

Vuoden 2016 mittavin liiketoimi oli kuuden kiinteistön osto Helsingin Forum-korttelista.

työvoimaa, korruption torjuntaa ja ympäristöä koskeviin periaatteisiin.

Spondan suurimpia sisäisiä muutoksia vuodelle 2017 on tammikuun alussa toteutettu uudelleenorganisointumisen. Toimistot ja kauppakeskukset ovat nyt omia liiketoimintayksiköitään, ja erillinen raportointi on lopetettu Venäjän ja logistiikan osalta. Strategian mukaisesti pyrimme edelleen keskittämään ja kasvattamaan toimisto- ja kauppakeskuskiinteistöjen portfolioita.

Yksi suurimmista menestystekijöistämme on korkea ammattitaito. Menestys perustuu kahteen asiaan: tarvitaan asiakkaita kiinnostavia tuotteita sekä osaavia, innovatiivisia ja palveluhenkisiä ihmisiä. Näiden kahden tekijän avulla pärjäämme, vaikka markkinoilla olisi ylitarjontaa toimitiloista.

Menestys on aina kovan työn takana. Haluankin lausua henkilöstöllemme ison kiitoksen hyvin menneestä vuodesta 2016. Yhtä suuri kiitos kuuluu asiakkaillemme, joiden osoittama luottamus ja avoin palaute ovat auttaneet meitä kehittämään toimintaamme entistä paremmaksi. Lisäksi kiitos kuuluu uskollisille omistajillemme, jotka turvaavat Spondan toiminnan ja kasvun edellytykset.

Kari Inkinen
Toimitusjohtaja

AVAINLUVUT

Konsernin keskeiset tunnusluvut

	2016	2015	2014	2013	2012
Taloudellinen vuokrausaste, %	89,6	87,7	87,0	87,9	88,1
Liikevaihto, M€	259,0	230,5	246,7	264,3	264,6
Nettotuotot, M€	190,9	165,7	176,0	190,9	192,2
Liikevoitto, M€	206,7	178,1	151,7	153,0	210,5
Omavaraisuusaste, %	47,4	46,2	41,0	40,7	41,2
Nettovelkaantumisaste, %	100,0	90,9	121,2	125,6	117,9
Oman pääoman tuotto, %	8,0	15,2	5,2	7,2	8,2
Tulos/osake, €	0,41	0,78	0,24	0,34	0,37
Osinko/osake (hallituksen esitys), €	0,08	0,19	0,19	0,18	0,17
Maksetut osingot yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella, €	0,12 ¹⁾				
Kokonaisosingot, €	0,20	0,19	0,19	0,18	0,17
Osakekohtainen nettovarallisuus, €	5,16	5,26	4,65	4,64	4,45
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,40	0,36	0,37 ²⁾	0,40	0,40

1) Osinko: tilikauden 2016 aikana maksettu osinko hallituksen yhtiökokouksessa 21.3.2016 saaman valtuutuksen perusteella. Jako perustuu vuoden 2015 vahvistettuun tilinpäätökseen.

2) Operatiiviseen kassavirtaan sisältyy osuus osakkuusyritysten tuloksesta oikaistuna osakkuusyritysten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksilla ja laskennallisilla veroilla.

EPRA:n suosituksen mukaiset konsernin tunnusluvut

	2016	2015	2014	2013	2012
EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	113,1	232,0	101,6	111,5	111,9
EPRA Earnings/osake (operatiivinen tulos/osake), €	0,35	0,82	0,36	0,39	0,40
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	5,49	5,60	5,45	5,29	5,20
EPRA Net Initial Yield (NIY) (alkutuotto), %	5,29	5,62	5,18	5,84	6,61
EPRA "topped-up" NIY (oikaistu alkutuotto), %	5,31	5,63	5,19	5,84	6,63

Spondan vastuullisuuden avainluvut

	2016	2015	2014
Asiakaskokemuksen parantaminen			
Kokonaistyytyväisyys yhteistyöhön vuokranantajan kanssa -indeksi ¹⁾	3,79	3,74	3,67
Henkilöstö			
People Power -indeksi ²⁾	70,6	71,5	70,5
Ympäristövastuu ³⁾			
Ominaisenergiantulutus, kWh/Brm ²	200,1	199,2	201
Ominaishiilidioksidipäästö, kg CO ₂ /Brm ²	39,5	39,5	33,3
Jätteiden kokonaishyötykäyttöaste, %	100	97	96
Jätteiden kierrätys- ja uudelleenkäyttöaste, %	46	45	44
Veden ominaiskulutus, l/Brm ²	260,7	265	253,3

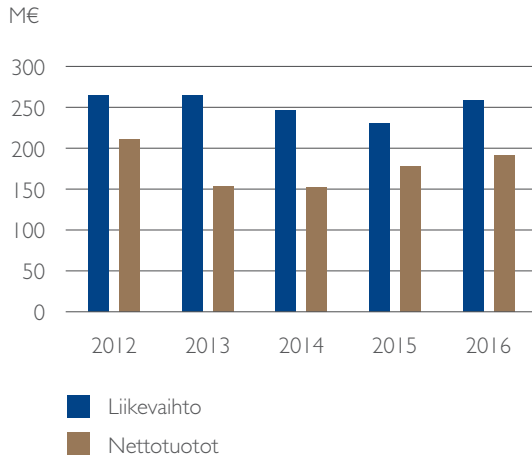
1) Perustuu Spondan asiakkailleen kohdistamaan vuosittaiseen Palvelukokemustutkimukseen. Indeksiin sisältyy viisi mittaria yhdenvertaisella painoarvolla asteikolla 1–5: Spondan kyky tehdä päätöksiä, Spondan kyky toteuttaa sovitut asiat, Spondan yhteyshenkilöiden ammattitaito ja asiantuntemus, spondalaisten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

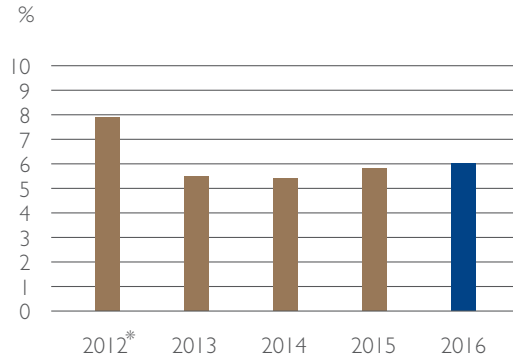
3) Spondan Suomessa sijaitsevat kiinteistöt.

AVAINLUVUT

Liikevaihto ja nettotuotot

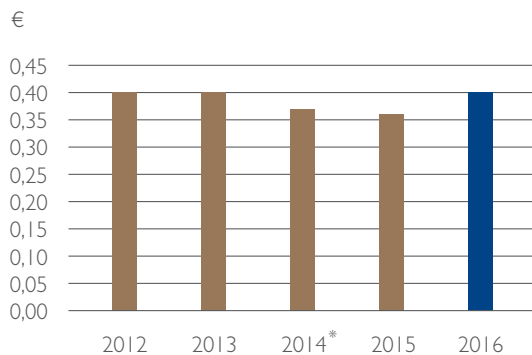


Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)



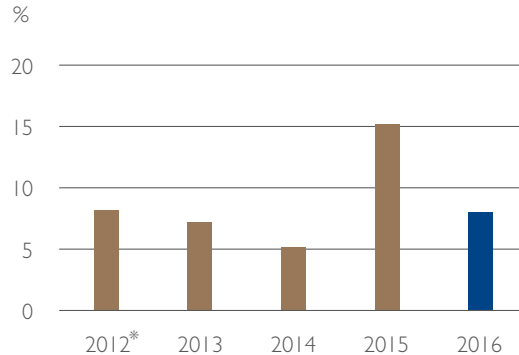
* Vuoden 2012 luku oikaistu IAS 12 vapaaehtoisen laadintaperiaatteen muutoksen ja IAS 19 standardin muutoksen johdosta.

Operatiivinen kassavirta / osake



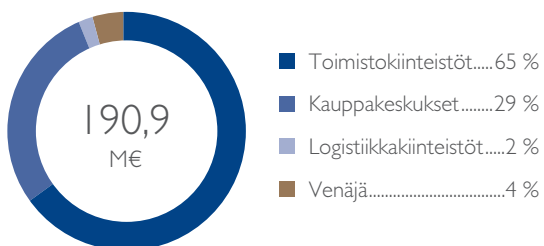
* Operatiiviseen kassavirtaan sisältyy osuus osakkuusyritysten tuloksesta oikaistuna osakkuusyritysten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksilla ja laskennallisilla veroilla.

Oman pääoman tuotto (ROE)



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

Nettotuottojen jakautuminen liiketoimintayksiköittäin



Rahoitusrakenne 31.12.*



* Nimellisarvoina

Kiinteistökauppojen
volyymi ennätyslukemiin
Suomessa.



Toimintaympäristö

2016: Suomen taloudessa suhdannekäännös

Vuoden 2016 aikana Suomen taloudessa oli nähtävissä positiivinen käänös, vaikka kasvu oli edelleen hidasta. Valtiovarainministeriö ennusti taloudellisessa katsauksessaan Suomen talouden kasvavan 1,6 prosenttia vuonna 2016. Kasvun ajurina on pitkälti ollut vahva kotimainen kysyntä sekä lisääntyneet investoinnit etenkin rakentamisen alalla. Viennin kehitys on vuoden 2016 aikana jatkunut heikkona ja kasvu jää yhden prosentin tasolle. Työttömyys on laskenut ja Tilastokeskuksen mukaan se oli 7,9 prosenttia vuoden lopussa.

2017: Talouden kasvu jatkuu hitaana

Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan Suomen talouden kasvu jatkuu alhaisena vuonna 2017, ja sen arvioidaan olevan 0,9 prosenttia. Tähän vaikuttaa etenkin yksityisen kulutuksen kasvun heikkeneminen johtuen inflaation nopeutumisesta sekä yksityisten investointien kasvun hidastuminen, joihin vaikuttaa rakennusinvestointien lasku. Vuoden 2017 aikana viennin odotetaan kasvavan 2,4 prosenttia, osittain jo tiedossa olevien autotoimitusten ansiosta. Vienti kohdistuu Suomelle tärkeille markkinoille Eurooppaan ja Yhdysvaltoihin. Talouden kasvu tukee työllisyyden paranemista ja työttömyyden arvioidaan laskevan hitaasti.

Talousindikaattorit

	2014	2015	2016*	2017*	2018*
Suomen BKT:n muutos, %	-0,7	0,2	1,6	0,9	1,0
Työttömyysaste, %	8,7	9,4	7,9 ¹⁾	8,5	8,1
Tavaroiden ja palveluiden viennin muutos, %	-1,7	-0,2	1,0	2,4	3,2
Kuluttajahintaindeksi, %	1,0	-0,2	0,3	1,3	1,3

* Ennusteet

¹⁾ Tilastokeskus (24.1.2017)

Lähde: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus 2016, Talvi 2016 (22.12.2016)

Maailmantalouden kehitys epävarmaa

Maailman BKT:n kasvu on hidasta ja jää valtiovarainministeriön ennusteen mukaan 3 prosenttiin vuonna 2016 ja kasvaa vain vähän vuoden 2017 aikana. Kasvu on hitainta sitten finanssikriisin ja hidastunut monissa kehittyvissä maissa. Myös Suomelle tärkeiden kauppakumppaneiden kasvu on hidastumassa.

Maailmantalouden epävarmuustekijöitä ovat muun muassa Iso-Britannian EU-erosta johtuvat vaikutukset sekä Yhdysvaltain presidentinvaihdoksen myötä kasvanut todennäköisyys lisäantäyville protektionismille.

Kiinteistökauppojen volyymi ennätyslukemiin

Vuoden 2016 aikana Suomen kiinteistömarkkinassa toteutettiin eniten kiinteistökauppoja kuin koskaan. KTL:n mukaan kaupankäynnin volyymiksi muodostui 7,18 miljardia euroa, joka on noin 30 prosenttia enemmän kuin vuonna 2015 (5,5 mrd. euroa).

Toimistokiinteistöjen osuus kaupankäynnin volyymista oli noin 22 prosenttia (1,6 mrd. euroa) ja liiketilöiden osuus noin 23 prosenttia (1,7 mrd. euroa). Asuntoportfoliot olivat vuoden vaihdetuin kiinteistötyyppi. Yli puolet kaupankäynnin volyymista sijoittui pääkaupunkiseudulle.

Kansainväliset sijoittajat olivat edelleen tärkeä toimija markkinoilla, vaikka niiden osuus volyymista laski, ja oli 32 prosenttia kaikista transaktioista. Koko vuoden ostoista kansainvälisten sijoittajien osuus oli noin 28 (34) prosenttia ja myynneistä noin 15 (12) prosenttia.

Prime-tuotot laskivat

Catella Propertyn tietojen mukaan toimisto- ja liiketilojen prime-tuotot laskivat edelleen vuoden 2016 aikana. Toimistotilojen prime-tuotto oli 4,5 (4,7) prosenttia ja liiketilojen 4,7 (5,0) prosenttia. Pääkaupunkiseudun toimistotilojen prime-tuotot vaihtelivat välillä 4,5–6,3 (4,7–6,4) prosenttia. Tampereen toimistotilojen prime-tuotto oli 6,7 (7,0) prosenttia.

Toimistotilamarkkina

Catellan tietojen mukaan vuoden 2016 aikana pääkaupunkiseudulle valmistui uusia toimistotiloja noin 30 000 neliometriä, mikä on vähemmän kuin edellisvuonna (86 000 neliometriä). Uusien toimistotilojen rakentaminen pääkaupunkiseudulla kasvaa ja vuosien 2017–2018 aikana Catellan arvion mukaan toimistotilaa valmistuu noin 111 000 neliometriä.

Catellan tietojen mukaan toimistotilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla nousi vuoden 2016 aikana 13,9 (13,3) prosenttiin. Helsingissä vajaakäyttöaste oli 11,6 (10,8) prosenttia ja Helsingin ydinkeskustassa (CBD) 13,9 (13,6) prosenttia. Espoossa vajaakäyttöaste oli 22 (21,5) prosenttia ja Vantaalla 14,8 (15,7) prosenttia.

Pääkaupunkiseudun toimistoalueiden vuokratasot nousivat hiukan verrattuna viime vuoteen. Toimistotilojen keskimääräinen vuokrataso vaihteli välillä 210–384 (204–378) euroa/m²/vuosi. Helsingin ydinkeskustassa keskimääräinen vuokra pysyi edelleen tasolla 312 euroa/m²/vuosi.

Tampereen toimistomarkkinassa vajaakäyttöaste nousi 13,6 (10,7) prosenttiin. Vuokratasoon ei ole tullut muutoksia ja ne vaihtelivat välillä 168–228 euroa/m²/vuosi.

Liiketilamarkkina

Pääkaupunkiseudulla liiketilojen vajaakäyttöaste on noussut vuoden 2016 aikana 5,3 (4,6) prosenttiin. Helsingissä vajaakäyttöaste oli 4,0 (4,2) prosenttia ja ydinkeskustassa 2,3 (1,5) prosenttia.

Vuonna 2016 pääkaupunkiseudulle valmistui noin 83 000 neliometriä uutta liiketilaa, joka oli 49 000 neliometriä enemmän kuin edellisenä vuonna.

Helsingin ydinkeskustassa liiketilojen markkinavuokrataso laski vuoden 2016 aikana. Vuokrataso oli vuoden vaihteessa 540–1 680 (600–1 680) €/m²/vuosi.

Tampereella liiketilojen vajaakäyttöaste vuoden vaihteessa oli 4,4 (4,1) prosenttia ja Oulussa 4,9 (2,7) prosenttia. Tampereella vuokratasot vaihtelivat välillä 420–900 (420–900) ja Oulussa välillä 420–960 (480–1 020) euroa/m²/vuosi.

Venäjän talouden supistuminen on hiipunut

Suomen Pankin ennusteen mukaan Venäjän BKT supistui vuoden 2016 aikana yhden prosentin (2015: -3,7 %). BKT:n supistumista on lieventänyt öljyn hinnan nousu vuoden 2016 aikana ja tuonnin väheneminen heikosta ruplasta johtuen. Suomen Pankki ennustaa Venäjän BKT:n elpyvän vähitellen vuonna 2017, mutta kasvu on heikkoa muun muassa vähäisten investointien takia.

Kiinteistöneuvonantaja CBRE:n tietojen mukaan kaupan volyymiksi muodostui vuonna 2016 noin 2 (2,8) miljardia dollaria.

Lähteet:

Valtiovarainministeriö – Taloudellinen katsaus, Talvi 2016 (22.12.2016)

KTI – transaktioseuranta, markkinakalvot Q4/2016

Catella – markkinakalvot Q4/2016

BOFIT Venäjä-ennuste 2016–2018 (29.9.2016)

CBRE – Q4 investment market ja Q4 Moscow office market

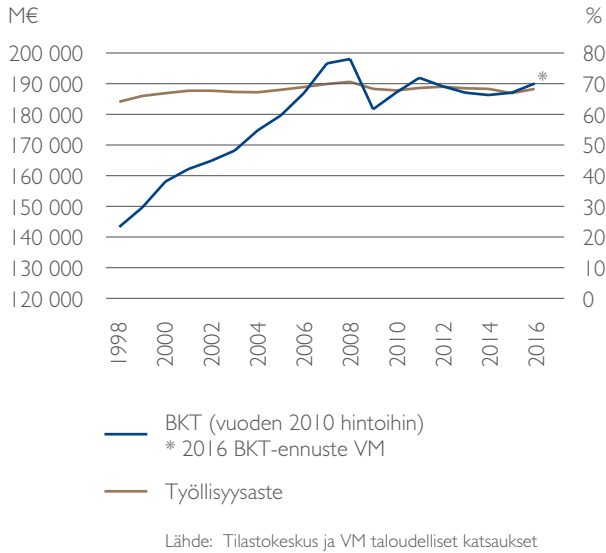
Tilastokeskus - Joulukuun työttömyysaste 7,9 prosenttia (24.1.2017)



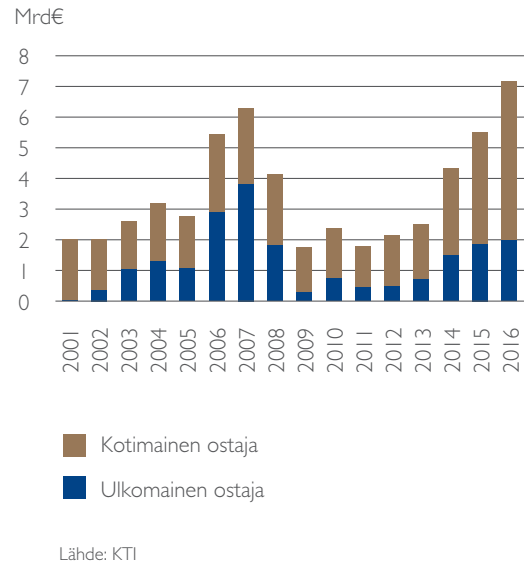
LUE LISÄÄ [megatrendeistä ja niiden vaikutuksista Spondaan yhtiön verkkosivuilta.](#)

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

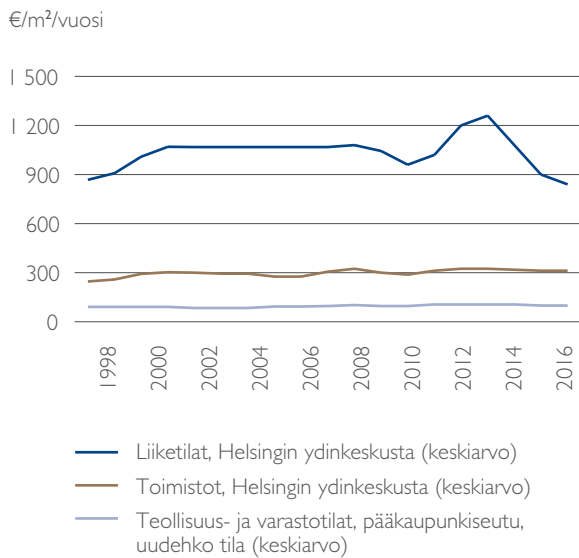
BKT, Suomi ja työllisyysaste



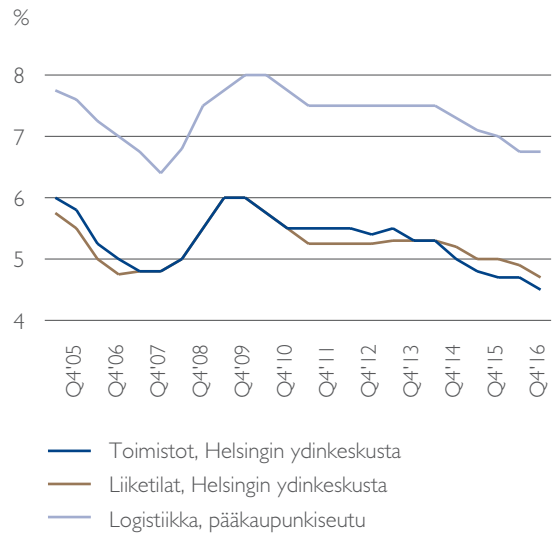
Suomessa tehdyt kiinteistökaupat



Vuokrataso pääkaupunkiseudulla



Prime-tuotot pääkaupunkiseudulla



*Tampereen
keskustaan keväällä
2018 avautuvan
kauppakeskus Ratinan
rakennustyöt etenevät
aikataulussaan.*

M.O.W

MOTHERSHIP OF WO

Strategian edistäminen vuonna 2016

➤ Spondan strategia

Sponda hakee kasvua ja kannattavuutta asiakasläh-
töisellä toimintatavalla, aktiivisella kiinteistökehityk-
sellä ja kiinteistöjen ostoilla Suomessa.

Yhtiön strategian tärkeimmät tavoitteet ovat
liiketoimintarakenteen yksinkertaistaminen, aiempaa
keskitetympi kiinteistöomistaminen sekä kannattava
kasvu. Liiketoiminnan kehittämisessä painopiste-
alueet ovat asiakaskokemus ja ympäristövastuu.
Lisätietoa Spondan strategiasta, tavoitteista ja
painopistealueista on Spondan verkkosivuilla.

Strategian toteutumista edistäneet toimenpiteet vuoden 2016 aikana

Merkittävimmät myydyt ja ostetut kohteet

Helmikuussa 2016 Sponda osti kuusi kiinteistöä Helsingin Forum-korttelista. Yrityskauppa sisälsi Forumin kauppakes-
kuksen ja toimistokiinteistöjä. Kauppa kasvatti kauppakes-
kus- ja toimistokiinteistöjen osuutta Spondan portfolioista
ja keskitti omistuksia yhä voimakkaammin prime-alueelle
Helsingin ydinkeskustaan.

Sponda myi helmikuussa Espoon Vermosta asuntoraken-
tamiseen kaavoitettuja maa-alueita Keskinäinen Eläkeva-
kuutusyhtiö Eteralle sekä Suomen Asunnot ja Tontit I Ky:lle.
Kauppahinta oli noin 23,2 miljoonaa euroa.

Heinäkuussa Sponda myi Moskovassa sijaitsevan Solne-
chniy I -kauppakeskuksen LLC IT Development -yhtiölle
yhteensä noin 11 miljoonalla dollarilla.

Heinäkuussa Sponda myi kiinteistön Turun Yliopistonka-
dulta. Myynnin jälkeen yhtiöllä ei enää ole omaisuutta Turussa.

Joulukuussa Sponda toteutti strategiaansa myymällä Pie-
tarin itäpuolella sijaitsevan logistiikkakeskuksen 4 miljoonalla
eurolla Nevskaya Logistika LLC:lle, Helsingin Herttoniemessä
sijaitsevan toimisto- ja varastorakennuksen 5,2 miljoonalla
eurolla Taaleri Tonttirahasto Ky:lle sekä kaavoitettua maa-
aluetta Espoosta 3,7 miljoonalla eurolla.

Kiinteistökehitys

Heinäkuussa Sponda alkoi rakennuttaa Vantaan Tikkurilaan
juna-aseman yhteyteen toimisto- ja liiketilakokonaisuutta.
Hankkeen keväällä 2018 valmistuvassa ensimmäisessä
vaiheessa tehdään 9 500 neliometriä tilaa. Toisesta vaiheesta
päätetään myöhemmin vuokraustilanteen mukaan.

Tampereen keskustaan rakennettavan Ratinan kauppakes-
kuksen rakennustyöt etenivät aikataulussaan vuonna 2016.
Kauppakeskuksesta tulee kaupungin suurin, ja se valmistuu
keväällä 2018.

Jälleenrahoitus ja muut rahoitusjärjestelyt

Sponda toteutti maaliskuussa 2016 merkintäoikeusannin.
Merkintähinta oli 3,90 euroa osakkeelta. Spondan osake-
määrä kasvoi 56 615 092 kappaleella ja oma pääoma noin
220 miljoonalla eurolla.

Sponda allekirjoitti kesäkuussa merkittävän uuden
luottosopimuksen. Syndikoitu 600 miljoonan euron sopimus
sisältää 500 miljoonan euron lainan sekä 100 miljoonan
euron luottolimiitin. Vakuudeton luottosopimus on viisivuo-
tinen. 500 miljoonan euron laina käytettiin olemassa olevien,
vuonna 2016 erääntyvien lainojen takaisinmaksuun ja yhtiön
yleisiin rahoitustarpeisiin. 100 miljoonan euron luottolimiitillä
jatkettiin alun perin marraskuussa 2016 erääntynyttä 100
miljoonan euron vastaavaa nostamatonta luottolimiittiä.
Tämän lisäksi yhtiö jatkoi kahta pienempää rahalaitoslainaa
viidellä vuodella.

Liiketoiminnan kehitys: vastuullisuus, ympäristö ja asiakaskokemus

Keväällä 2016 Ouluun valmistuneelle Spondan liiketilalle
myönnettiin LEED® Gold -ympäristösertifikaatti. LEED®
(Leadership in Energy and Environmental Design) on tun-
nettu ja laajasti käytössä oleva rakennusten ympäristöluoki-
tus, jonka myöntää U.S. Green Building Council (USGBC).

Spondan rakentama ja omistama Ilmalanrinne-toimistota-
lokokonaisuus sai myös LEED® Gold -ympäristösertifikaatin.

Kiinteistö saavutti LEED®-luokituksen yhteydessä parhaat mahdolliset pisteet energiatehokkuudesta.

Spondan omistamalle Ruoholahden Sulka -toimistotalolle myönnettiin BREEAM® In-Use Very Good -tason ympäristösertifikaatti ja Spondan peruskorjaama toimitilakiinteistö Helsingin Arkadiankadulla sai BREEAM® Very Good -tason ympäristösertifikaatin. Helmikuussa 2016 avattu Spondan cowork-tila MOW Pieni Roobertinkatu 9:ssä sai BREEAM® Good -tason ympäristösertifikaatin. Kiinteistön energiatehokkuutta ja viihtyisyyttä parannettiin uusimalla talotekniikka ja ilmanvaihtojärjestelmä. BREEAM® (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) on kansainvälinen rakennusten ympäristöluokitusjärjestelmä, joka tähtää rakennuksen käytön ympäristövaikutusten vähentämiseen sekä terveellisempien työympäristöjen kehittämiseen.

Kiinteistöalan yritysten vastuullisuutta vertailevassa Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -tutkimuksessa Spondalle myönnettiin Green Star -tunnustus. Sponda jatkaa alan parhaiden yritysten joukossa jo neljättä vuotta peräkkäin.

Vuosittaisessa CDP Climate -arvioinnissa Sponda säilytti erinomaisen Leadership -tason. Vertailun tulokset antavat sijoittajille läpinäkyvän arvion yritysten toimista ilmastopäästöjen hallitsemiseksi ja vähentämiseksi. Spondan tulos oli Suomen paras ja Pohjoismaiden kärkeä luokassa Financials.

Sponda sitoutui syksyllä 2016 työ- ja elinkeinoministeriön, ympäristöministeriön ja Energiaviraston toimeenpanemaan kiinteistöalan uuteen energiatehokkuussopimukseen vuosille 2017–2025. Sopimuksen energiansäästötavoitteena on 7,5 prosentin laskennallinen säästö vuoteen 2025 mennessä, vuoden 2015 energiankulutuksen tasosta.

Sponda käynnisti syksyllä toimistovuokrausta koskevan uuden palvelumallin kehittämisen yhdessä palvelumuotoilutoimisto Palmun kanssa. Palvelumalli mahdollistaa entistä tehokkaamman tavan vastata asiakkaiden tarpeisiin. Mallin pilotointi käynnistyi syksyllä 2016 ja se otetaan käyttöön vuoden 2017 aikana.

Spondan asiakastyön tulokset ovat parantuneet, ja niille asetetut sisäiset tavoitteet ylitettiin vuonna 2016. Asiakastytyväisyyssluvut, nettosuosittelevuudeksi ja sopimusten uusimisprosentti nousivat edellisvuodesta.



LUE LISÄÄ [Spondan strategiasta](#)
[yhtiön verkkosivuilta.](#)

Spondan arvoketju



Taloudellinen pääoma

- Spondan oma pääoma 1849,9 M€
- Spondan velat 2 066,6 M€
- Sijoituskiinteistöjen arvo 3,8 miljardia euroa



Henkilöstöpääoma

- Henkilöstömäärä 107
- Koulutus rakenne: korkeakoulu 66,6 %, opistotasoinen 32,2 %, muu 1,0 %
- Koulutuspäiviä henkilöä kohden 1,9
- Henkilöstötutkimuksen indeksi 70,6/100



Tuotantopääoma

- Kiinteistöjen määrä 169
- Kiinteistöjen pinta-ala 1,2 milj. m²
- Tonttien arvo 52,6 M€
- Kiinteistöjen ylläpidon investoinnit 31,0 M€
- Kiinteistökehityshankkeet 131,7 M€



Älyllinen pääoma

- Ympäristökumppaneita 24 kpl
- Kiinteistöjä energia- ja energiatehokkuusohjelmassa 106 kpl
- Toimitila- ja palvelukehitys, ml. yrityssuunnittelu



Sosiaalinen pääoma

- Aktiivisuus alan järjestöissä
- Laaja alihankintaverkosto



Luonnonvarat

- Veden kulutus 364 739 m³
- Sähkön kulutus 126 697 MWh
- Lämmön kulutus 146 872 MWh
- Kaukokylmän kulutus 12 509 MWh

SPONDAN PÄÄMAT



Spondan liiketoiminta: Sponda omistaa, vuokraa ja kehittää toimisto-, liiketila ja kauppakeski kiinteistöjä. 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 0,08 € (hallituksen esitys)
- Maksetut osingot yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella, 0,12 €
- Nettovarallisuus per osake (NAV) 5,16 €



Arvo asiakkaille

- Liiketoimintaa tukevat toimitilat
- Energiakuluista säästöä asiakkaille



Arvo yhteiskunnalle

- Maksetut verot 29,9 M€
- Kaupunkiympäristön kehitys



Arvo yhteisölle

- Työllistäminen
- Osaamisen jakaminen



Vaikutus ympäristölle

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

Sponda vuonna 2017

Sponda on vuodesta 2013 alkaen johdonmukaisesti yksinkertaistanut kiinteistösalkkuaan ja keskittyy nyt toimisto- ja kauppakeski kiinteistöihin Helsingissä ja Tampereella. Tukeakseen strategian toteutumista Sponda uudisti organisaatiota 1.1.2017 alkaen. Uudessa organisaatiossa on neljä liiketoimintayksikköä: Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset, Kiinteistökehitys ja Kiinteistösijoitukset.

Uusi Kiinteistösijoitukset-liiketoimintayksikkö vastaa kiinteistöjen myynneistä ja ostoista sekä kiinteistöihin tehtävistä investoinneista ja kiinteistöjen ylläpidosta. Uudistettu organisaatorakenne vauhdittaa strategian toteuttamista ja vastaa paremmin Spondan nykyistä liiketoimintaa.

Valtiovarainministeriö ennustaa bruttokansantuotteen kasvavan Suomessa 0,9 prosenttia vuonna 2017. Jos talous ennusteiden mukaisesti lähtee nousuun, Sponda odottaa kysynnän kiinteistömarkkinoilla lisääntyvän etenkin kasvualueillaan Helsingin ja Tampereen keskustoissa.

Spondan toiminnan painopisteet vuodelle 2017:

- Nostaa vuokrausastetta yli vuoden 2016 lopun toteuman (89,6 %).
- Myydä kaikki kiinteistöt Venäjällä ja kaikki logistiikka-kiinteistöt vuoden 2017 loppuun mennessä.
- Säilyttää vakaa osinko.
- Aloittaa ainakin yksi kehityshanke vuonna 2017 ja saavuttaa 15 prosentin kiinteistökehityskate projekteissamme.

Taloudelliset tavoitteet

Pitkän aikavälin tavoite on edelleen pitää yhtiön omavaraisuusaste yli 40 prosentissa. Vuoden 2016 lopussa omavaraisuusaste oli 47 prosenttia (2015: 46 %). Sponda jakaa osinkona noin 50 prosenttia tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta kuitenkin ottaen huomioon yhtiön taloudellisen tilanteen ja kehitystarpeet.

Sponda uudisti organisaatiota 1.1.2017 alkaen.

Näkymät vuodelle 2017 (3.2.2017)

Nettotuotot

Sponda arvioi nettotuottojen vuonna 2017 olevan 182–192 miljoonaa euroa. Arvio perustuu kiinteistöjen myynnteihin vuonna 2016 ja arvioituihin myynnteihin vuonna 2017. Lisäksi nettotuottojen kehitykseen vaikuttavat kiinteistöverojen korotus vuonna 2017 sekä yhden suuren kiinteistön tyhjentyminen ja peruskorjauksen aloitus.

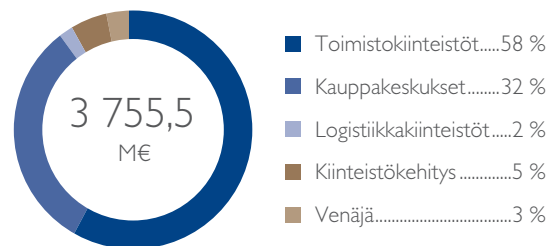
EPRA Earnings (Oikaistu operatiivinen tulos)

Sponda arvioi yhtiön oikaistun operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) olevan vuonna 2017 106–116 miljoonaa euroa. Arvio perustuu kiinteistöjen myynnteihin vuonna 2016 ja arvioituihin myynnteihin vuonna 2017. Lisäksi nettotuottojen kehitykseen vaikuttavat kiinteistöverojen korotus vuonna 2017 sekä yhden suuren kiinteistön tyhjeneminen ja peruskorjauksen aloitus.

Kiinteistöomaisuus ja vuokraustoiminta

Spondan toimisto-, liiketila-, kauppakeskus- ja logistiikka-kiinteistöistä koostuva kiinteistöomistus keskittyy Suomen suurimpiin kaupunkeihin. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli vuonna 2016 3 755,5 miljoonaa euroa ja yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala noin 1,2 miljoonaa m². Vuoden 2016 lopussa Spondan omistuksessa oli yhteensä 169 vuokrattavaa kiinteistöä. Vuokrattavasta pinta-alasta noin 69 prosenttia on toimistotilaa, 17 prosenttia kauppakeskuksia ja 13 prosenttia logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 1 prosentti sijaitsee Venäjällä.

Käypä arvo liiketoimintayksiköittäin 31.12.



Spondan sijoituskiinteistöomaisuus yhteensä 1.1.–31.12., M€

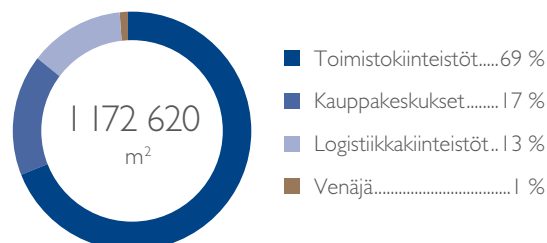
	Yhteensä	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistö- kehitys	Venäjä
Vuokratuotot	257,8	167,1	70,3	8,6	0,4	11,3
Ylläpitokulut	-66,4	-42,3	-15,5	-4,2	-1,4	-3,0
Nettovuokratuotot	191,4	124,8	54,8	4,4	-1,0	8,3
Sijoituskiinteistöt 1.1.2016	3 101,7	1 994,8	733,6	92,9	129,7	150,7
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt 1.1.2016	10,2	8,4	-	1,8	-	-
Aktivoidut korot 2016	1,2	-	-	-	1,2	-
Hankinnat	590,5	162,2	428,2	-	-	-
Investoinnit	91,9	24,8	5,1	1,2	60,7	0,2
Siirrot segmenttien välillä	-	-	7,2	-	-7,2	-
Myynnit	-35,9	-14,5	-	-5,7	-1,7	-14,1
Käyvän arvon muutos	28,7	25,2	21,3	-2,3	4,9	-20,5
Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin siirretyt	-32,8	-10,6	-	-18,9	-3,3	-
Sijoituskiinteistöt 31.12.2016	3 755,5	2 190,4	1 195,4	69,0	184,3	116,3
Käyvän arvon muutos, %	0,9	1,3	2,9	-2,4	3,8	-13,6
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%	5,9	6,0	5,3	9,2	-	10,1
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%, Suomi	5,8					
Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon	31,0	24,7	5,1	1,2	-0,1	0,2
Kiinteistökehitys	60,9	0,1	-	-	60,7	-
Hankinnat	590,5	162,2	428,2	-	-	-
Myynnit	-35,9	-14,5	-	-5,7	-1,7	-14,1
Investoinnit yhteensä	646,5	172,6	433,3	-4,5	59,0	-13,9

KIINTEISTÖOMAISUUS JA VUOKRAUSTOIMINTA

10 suurinta vuokralaista 2016

Suomen valtio
Kesko-konserni
HOK-Elanto Liiketoiminta Oy
Danske Bank Oy
Espoon Kaupunki / Tilapalvelut- liikelaitos
Sweco Finland Oy
Aktia Pankki Oy
Helsingin kaupunki
Elisa-konserni
Sanoma Media Finland Oy

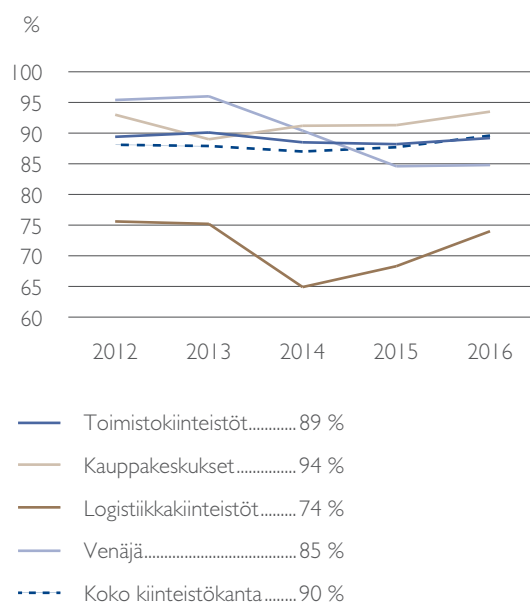
Vuokrattava pinta-ala liiketoimintayksiköittäin 31.12.



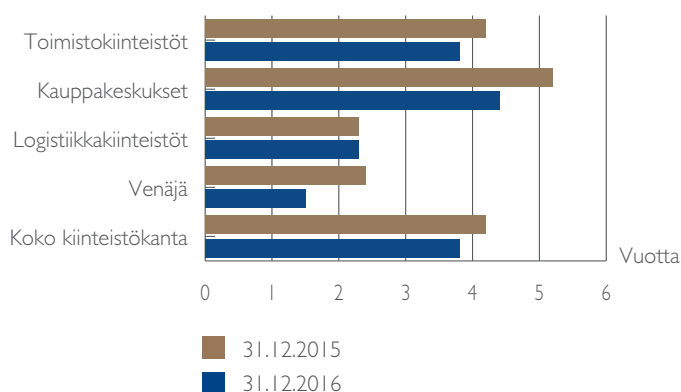
Vuokralaiset toimialoittain

Toimiala	% nettovuokra- tuotoista
Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen	7,9
Energia	0,3
Julkinen sektori	10,8
Kauppa	25,9
Koulutus	1,2
Logistiikka/liikenne	0,7
Majoitus ja ravitsemustoiminta	7,1
Media/kustantaminen	3,2
Muut palvelut	15,8
Pankki/sijoitus	10,7
Rakentaminen	3,1
Teollisuus/valmistus	3,0
Terveystieteet	4,8
Tietoliikenne	5,1
Muut	0,3

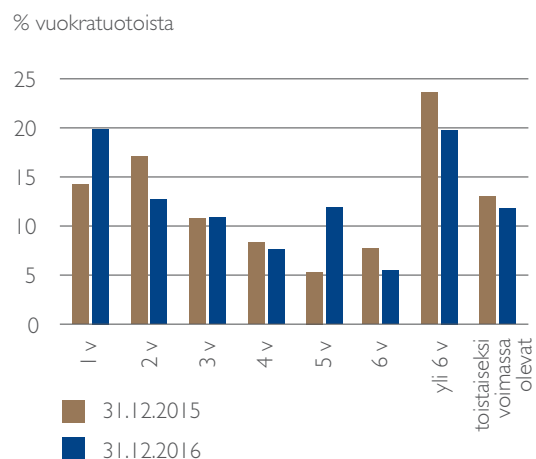
Taloudellinen vuokrausaste

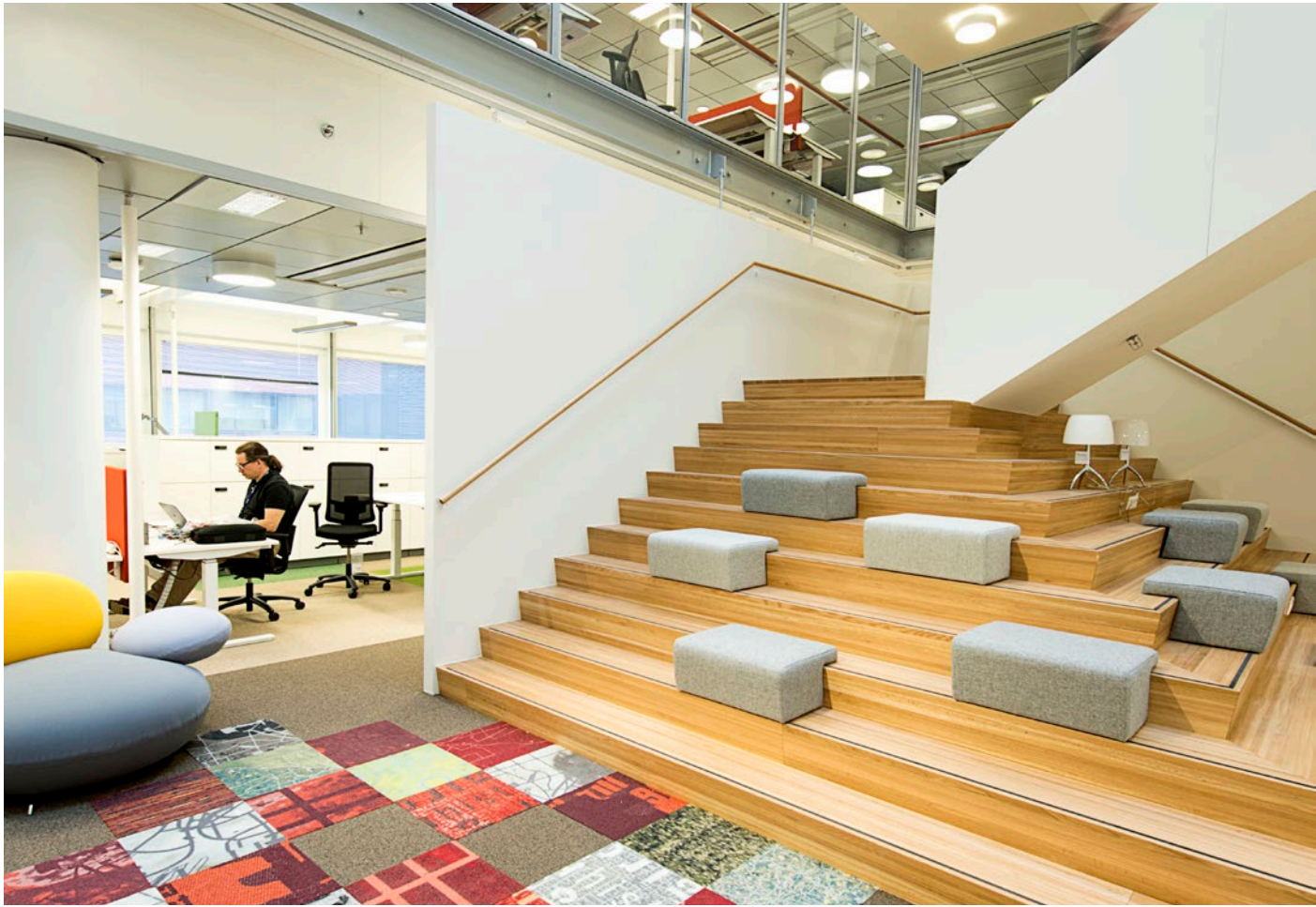


Keskimääräinen vuokrasopimuksen pituus



Sopimusten eräntyminen





Sijoituskiinteistöt

Vuonna 2016 Spondan Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikköön kuului kolme segmenttiä: Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset ja Logistiikkakiinteistöt. Liiketoimintayksikkö vuokrasi toimisto-, liike-, kauppakeskus- ja logistiikkatiloja sekä osti ja myi kiinteistöjä Suomessa. Strategian mukaisesti logistiikkakiinteistöistä pyritään luopumaan 1–2 vuoden sisällä.

Viime vuosina Spondan omistuksia on keskitetty myymällä ydinliiketoimintaan kuulumattomia kiinteistöjä. Nyt Spondan omistamat toimistokiinteistöt sijoittuvatkin pääosin Helsingin ydinkeskustaan, pääkaupunkiseudulle ja

Tampereelle. Viimeinen kiinteistö Turusta myytiin heinäkuussa 2016. Spondan kauppakeskukset sijaitsevat Helsingissä sekä Tampereen ja Oulun talousalueilla. Valtaosa jäljellä olevista logistiikkakiinteistöistä on pääkaupunkiseudulla.

Vuoden 2016 merkittävin kiinteistösijoitus toteutettiin helmikuussa, kun Sponda osti kuusi kiinteistöä Helsingin Forum-korttelista. Yrityskauppa sisälsi Forumin kauppakeskuksen ja toimistokiinteistöjä. Kauppa toteutti Spondan strategiaa kasvattamalla kauppakeskus- ja toimistotilojen osuutta yhtiön kiinteistöportfoliosta ja keskittämällä omistuksia voimakkaammin prime-alueelle Helsingin ydinkeskustaan.

Avainluvut: Toimistokiinteistöt

	2016	2015	2014	2013	2012
Liikevaihto, M€	167,2	149,1	141,8	143,0	143,9
Nettotuotot, M€	124,1	109,7	103,0	104,0	104,9
Liikevoitto, M€	138,4	134,1	112,9	100,5	130,0
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	5,6	5,9	5,4	6,2	6,3
Taloudellinen vuokrausaste, %	89,2	88,2	88,5	90,1	89,4

- Prime-alueiden osuus Spondan toimistokiinteistösalkusta kasvoi. Esimerkiksi Helsingissä Forum-korttelin toimistotilat ja Ilmalanrinne toivat lisää korkeatasoisia toimistotilaa.
- Helmikuussa Helsingin Pienelle Roobertinkadulle avattu uudenlainen cowork-toimitila MOW on ollut menestyksessä.
- Spondan omistamille toimistokiinteistöille saatiin useita uusia ympäristösertifikaatteja.

Avainluvut: Kauppakeskukset

	2016	2015	2014	2013	2012
Liikevaihto, M€	70,3	46,6	45,8	45,9	42,0
Nettotuotot, M€	54,8	35,7	35,2	34,9	32,3
Liikevoitto, M€	72,0	35,8	36,0	32,6	25,7
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	4,4	4,7	4,7	4,4	6,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	93,5	91,3	91,2	89,0	93,0

- Helmikuussa tehty kauppakeskus Forumin osto oli yksi vuoden mittavimmista liiketoimista.
- Kauppakeskus Forumin oston myötä Spondan kauppakeskusosaaminen kasvoi vuoden aikana merkittävästi.
- Pohjoismainen kauppakeskusyhteistyö NCSC valitsi lokakuussa Forumin Suomen parhaaksi kauppakeskukseksi.

Avainluvut: Logistiikkakiinteistöt

	2016	2015	2014	2013	2012
Liikevaihto, M€	8,6	16,8	30,8	38,7	42,3
Nettotuotot, M€	4,4	9,1	18,9	25,9	28,7
Liikevoitto, M€	3,2	-1,9	11,1	16,9	22,4
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	6,3	7,4	4,1	5,5	6,6
Taloudellinen vuokrausaste, %	74,0	68,3	64,9	75,2	75,6

- Strategian mukaisesti vuoden aikana jatkettiin logistiikkakiinteistöjen myyntiä.

Kiinteistökehitys

Kiinteistökehitys-liiketoimintayksikkö vastaa Spondan kiinteistökehityshankkeista. Se kehittää toimitiloja uudistamalla kiinteistökantaa ja rakennuttamalla kokonaan uusia tiloja yhtiön omistamille maa-alueille. Lisäksi markkinoilta etsitään aktiivisesti kiinteistökehityskohteita.

Spondan vuokratarjontaan saatiin kertomusvuoden aikana lisää vetovoimaista toimitilaa etenkin Helsingissä. Helsingin Ilmalassa otettiin käyttöön kolme uutta toimitotaloa. Sponda avasi Helsinkiin Pienelle Roobertinkadulle uudenlaisen cowork-tilan MOWn, jonka monipuoliset ja yhteisöllisyyttä vahvistavat tilat ja palvelut on kehitetty yhdessä kohderyhmän kanssa.

Vuoden 2016 merkittävin uusi kiinteistökehityshanke

käynnistyi Vantaan Tikkurilassa, jonne Sponda rakennuttaa toimisto- ja liiketilakokonaisuuden juna-aseman yhteyteen. Hankkeen vuonna 2018 valmistuvassa ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan 9 500 neliömetriä uutta tilaa.

Huhtikuussa 2016 valmistui Ouluun kokonaispinta-alaltaan 4 500 neliön liiketila.

Tampereella kauppakeskus Ratinan rakentaminen etenee aikataulussaan. Kauppakeskus valmistuu suunnitelmien mukaan keväällä 2018, ja siitä tulee kaupungin suurin.

Vuoden 2016 lopussa Spondan kiinteistökehityssalkun arvo oli 184,3 miljoonaa euroa (2015: 129,7 miljoonaa euroa). Maa-alueiden osuus salkun arvosta oli 52,6 miljoonaa euroa ja kiinteistökehityshankkeiden osuus 131,7 miljoonaa euroa.

Kiinteistökehityksen markkinoitavat, aloitusvalmiit kehityskohteet

	Kaupunki	Kem ²
Toimistot		
Forum Virium Center	Helsinki	14 000
Estradi	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

	Kaupunki	Kem ²
Liiketilakiinteistöt		
Välivainio	Oulu	13 000
Partola	Pirkkala	5 000
Kauppakeskukset		
Kauppakeskus Ratina	Tampere	55 000
Logistiikkakiinteistöt		
Vuosaaren satama	Helsinki	50 000
Hakkila	Vantaa	30 000

Kiinteistö-kehitys-investoinnit

	Vuok- rattava pinta-ala m ²	Arvioitu valmistu- misaika	Kokonais- investointi M€	Investoitu joulu- kuuhun 2016 mennessä	Ennakko- vuokraus- aste %
Kehityskohteet					
Kauppakeskus Ratina, Tampere	53 000	Kevät 2018	240,0	104,0	55/45
Tikkurilan toimisto- ja liiketilakiinteistö	9 500	Kevät 2018	31,0	6,5	65
Yhteensä	62 500		271,0	110,5	

- Heinäkuussa Sponda alkoi rakennuttaa Vantaan Tikkurilaan juna-aseman yhteyteen toimisto- ja liiketilakokonaisuutta. Hankkeen ensimmäinen vaihe valmistuu keväällä 2018.
- Tampereen keskustaan rakennettavan Ratinan kauppakeskuksen rakennustyöt etenivät aikataulussaan. Kauppakeskus valmistuu keväällä 2018.

Venäjä

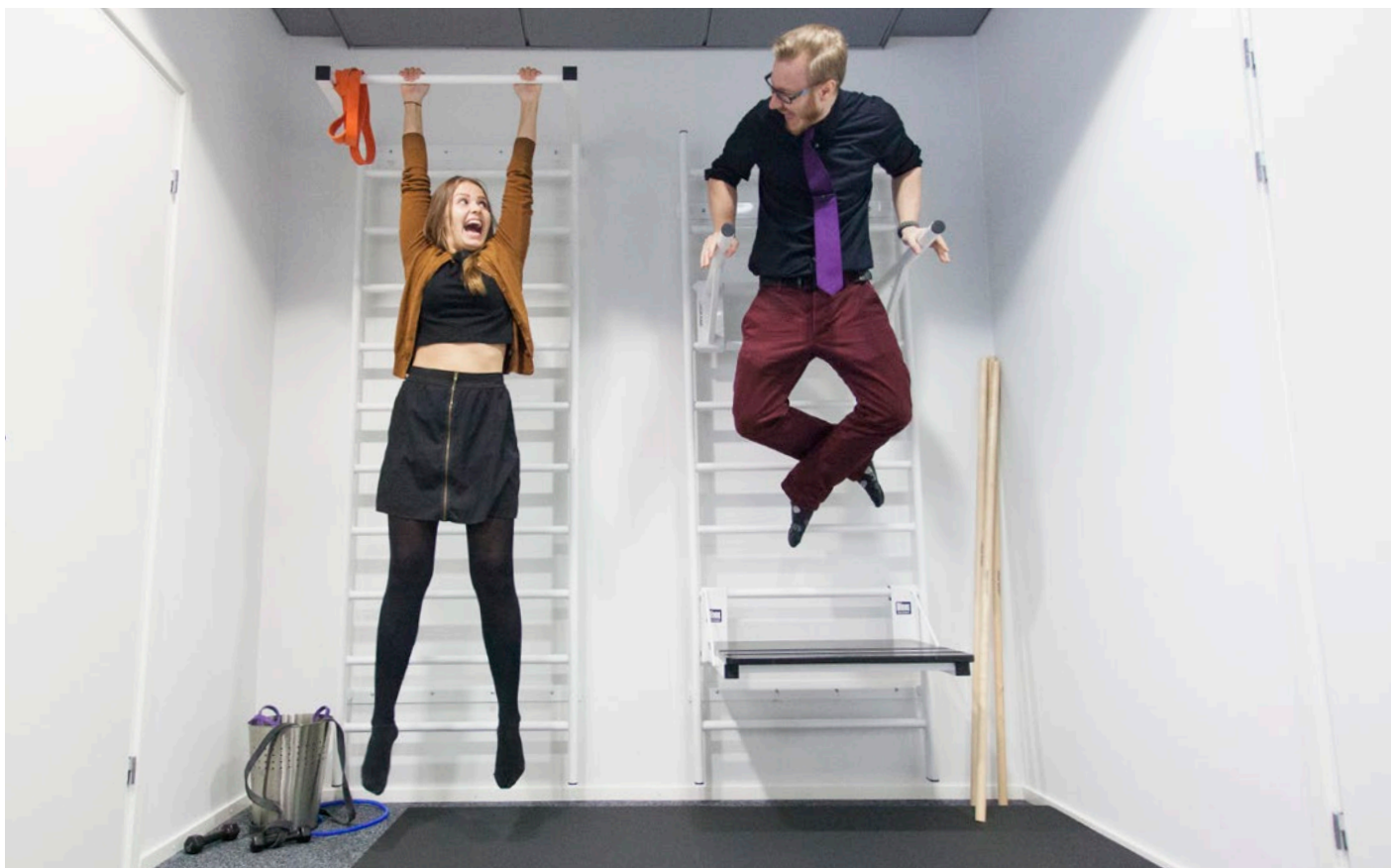
Sponda omistaa Venäjällä kaksi kiinteistöä. Jäljellä olevat kiinteistöt pyritään myymään vuoden 2017 aikana.

Avainluvut: Venäjä

	2016	2015	2014	2013	2012
Liikevaihto, M€	11,3	16,9	22,2	28,6	28,7
Nettotuotot, M€	8,3	12,8	15,8	21,8	22,2
Liikevoitto, M€	-15,1	-24,8	-10,6	5,6	25,7
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %	7,8	5,8	6,0	8,0	9,2
Taloudellinen vuokrausaste, %	84,8	84,6	90,4	96,0	95,4



- Venäjällä myytiin Pietarissa sijaitseva logistiikkakeskus ja Moskovassa sijaitseva Solnechniy I -kauppakeskus. Jäljellä olevat kaksi kiinteistöä pyritään myymään vuoden 2017 kuluessa.



Vastuullisuusprioriteetit ja niiden edistäminen vuonna 2016

Spondan kuusi vastuullisuusprioriteettia, Energia- ja ympäristötehokkuus, Kiinteistöjen sijainti, Asiakaskokemuksen parantaminen, Henkilöstöön panostaminen, Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta sekä Alan eteenpäin vieminen, kumpuavat strategiastamme ja ohjaavat toimintamme kehittymistä kestävä kehityksen näkökulmasta. Määrittelemme vuosittain prioriteeteillemme tavoitteet ja seuraamme niiden toteutumista.

Eri prioriteettien toimenpiteistä vuonna 2016 ja tavoitteista vuodelle 2017 voit lukea seuraavilta sivuilta. Voit myös tutustua prioriteetteihimme tarkemmin verkkosivuillamme.



LUE LISÄÄ [vastuullisuusprioriteeteistä](#)
[Spondan verkkosivuilta.](#)

Energia ja ympäristötehokkuus

Tavoitteet 2016

Tulokset 2016

Spondan Suomen kiinteistöjen vertailukelpoinen energian kokonaiskulutus (sähkö, lämpö, kaukokylmä) laskee vuoden 2015 tasosta. Pidemmän aikavälin tavoitteena on 20 prosentin energiansäästö vuoteen 2020 mennessä vuosien 2001–2005 keskimääräisestä kulutuksesta. Sähkön ja jäädytyksen osalta otetaan huomioon yhteisvaikutus.	Vuonna 2016 vertailukelpoisten kiinteistöjemme kokonais-energiankulutus nousi lievästi, 0,3 prosenttia, edellisvuoteen verrattuna. Pitkän aikavälin tavoitteen saavuttamisessa olemme aikataulussa ja vuoden 2016 jälkeen olemme saavuttaneet tavoitteesta 14,1 prosenttia. Sponda saavutti kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen 2011–2016 tavoitteen. Sopimuskauden tavoitteena oli energiatehokkuustoimin saavuttaa 6 prosentin energiansäästö vuoden 2010 rakennuskannan energiankulutuksen tasosta vuoteen 2016 mennessä.	Ei saavutettu / osittain saavutettu
Spondan Suomen kiinteistöjen kokonaisenergiankulutuksesta johtuvat hiilidioksidipäästöt (CO ₂) laskevat 0,9 prosenttia vuoden 2015 tasosta.	Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjemme vertailukelpoinen hiilijalanjälki laski 1,1 prosenttia edellisvuodesta. Spondan kiinteistöjen vertailukelpoisesta energiankulutuksesta aiheutuva hiilijalanjälki vuonna 2016 oli 48 427 t CO ₂ .	Saavutettu
Spondan Suomen kiinteistöjen jätteiden hyötykäyttöaste pysyy 96 prosentin tasolla ja kierrätys- ja uudelleenkäyttöastetta nostetaan.	Spondan kiinteistöjen hyötykäyttöaste nousi 100 prosenttiin koko maassa. Yhteistyössä kumppaneidemme ja asiakkaidemme kanssa säilytimme kiinteistöjemme jätteiden vertailukelpoisen kierrätys- ja uudelleenkäyttöasteen 46 prosentissa.	Saavutettu
Sähkön ja veden kulutus laskee kahdessa kiinteistössämme Venäjällä.	Vuonna 2016 Venäjällä kahden suurimman kiinteistömme sähkönkulutus nousi 4,1 prosenttia ja veden kulutus nousi 1,9 prosenttia.	Ei saavutettu
Kaksi uutta Ympäristökumppanuussopimusta solmitaan asiakkaiden kanssa.	Solmimme asiakkaidemme kanssa kolme uutta ympäristökumppanuutta.	Saavutettu
Kaikille uudis- sekä isoille peruskorjauskohteille haetaan sertifiointia (LEED® tai BREEAM®), tai kiinteistöille haetaan käytönaikaisia sertifiointeja. Vuonna 2016 tavoite on saada kaksi uutta sertifiointia.	Vuonna 2016 Spondan tavoitteellinen ympäristösertifiointityö jatkui tuloksellisenä ja jopa seitsemässä kiinteistössä saavutettiin tai uusittiin onnistuneesti kansainvälinen LEED®- tai BREEAM®-ympäristösertifikaatti.	Saavutettu

Kiinteistöjen sijainti

Pitkän aikavälin tavoitteet	Tulokset 2016	
Toimistokiinteistöjen ja kauppakeskusten osuuden kasvattaminen yhtiön kiinteistösalkussa.	Vuonna 2016 jatkoimme strategiaamme toteuttamista keskittämällä kiinteistöomistustamme prime-alueille ja hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varrelle. Vuoden 2016 merkittävin hankintamme oli Helsingin ydinkeskustassa sijaitseva Forum-kortteli, joka käsittää kauppakeskus Forumin lisäksi viisi toimistokiinteistöä. Keskustan lisäksi Sponda panostaa muihin kasvukeskuksiin: heinäkuussa 2016 aloitimme toimisto- ja liiketilakokonaisuuden rakennuttamisen Vantaan Tikkurilan juna-aseman yhteyteen ja jatkoimme Tampereen ydinkeskustaan nousevan Ratinan kauppakeskuksen rakennustöitä. Muita vuoden 2016 aikana tehtyjä merkittäviä kauppvoja Suomessa olivat Herttoniemessä sijaitsevan toimisto- ja varastorakennuksen sekä Espoossa sijaitsevan kaavoitetun maa-alueen myynnit.	Saavutettu
Kiinteistösalkun kehittäminen keskittämällä omistusta prime-alueille ja julkisen liikenteen yhteyksien varrelle.		Saavutettu

Asiakaskokemuksen parantaminen

Tavoitteet 2016	Tulokset 2016	
Parannamme asiakasyhteydenpidon määrää ja erityisesti laatua omassa toiminnassamme. Kiinnitämme huomiota myös kumppanien tukemiseen asiakkaan palvelemisessa.	Vuonna 2015 päivitetyt asiakassegmenttikohtaiset hoitomallit ovat osaltaan johtaneet asiakastytyväisyyden ja suosittehalukkuuden selkeään paranemiseen erityisesti suurten asiakkaiden parissa. Tässä kehityksessä avainasemassa on ollut jatkuva, asiantunteva ja henkilökohtainen asiakasyhteydenpito.	Saavutettu
Luotettavuus, lupauten pitäminen ja asiakkaan näkemysten huomioiminen on kaiken asiakastoimintamme keskiössä.	Spondan suosittehaluindeksiä mittaava NPS-lukema nousi vuoden 2015 tasosta. Asiakaspalautteen perusteella keskeisin syy suosittehalukkuuden kasvamiselle on luottamus Spondaa ja spondalaisia kohtaan.	Saavutettu
Asiakkaidemme kokonaistyytyväisyys vuokranantajayhteistyöhön paranee vuodesta 2015.	Asiakkaidemme kokonaistyytyväisyys vuokranantajayhteistyöhön nousi edellisvuoteen verrattuna: kokonaistyytyväisyyttä vuokranantajaan mittaava indeksi vuonna 2016 oli 3,79.	Saavutettu
Pidämme Spondan suosittehaluindeksin (NPS) vähintään vuoden 2015 tasolla.	Spondan suosittehaluindeksiä mittaava NPS-lukema nousi vuoden 2015 tasosta.	Saavutettu

Henkilöstöön panostaminen

Tavoitteet 2016	Tulokset 2016	
Kehitämme osaamisen jakamisen taitoja ja käytäntöjä liittyen erityisesti järjestelmien hyödyntämiseen päivittäisessä työskentelyssä.	Vuoden aikana osaamisen jakamisen taitoja ja käytäntöjä kehitettiin liittyen erityisesti toiminnanohjaus- ja raportointijärjestelmiin.	Saavutettu
Kehitämme vuorovaikutus- ja palautekulttuuria yksiköissä laadittujen suunnitelmien mukaisesti.	Vuorovaikutus- ja palautekulttuuria kehitettiin kussakin yksikössä niissä tehtyjen suunnitelmien perusteella. Vuorovaikutus- ja palautekulttuuria mitataan vuosittain henkilöstötyytyväisyyskyselyssä, jonka vastausaktiivisuus oli jälleen erittäin korkea, 96 prosenttia, ja Spondan saama tulos oli tänäkin vuonna vertailuaineiston keskiarvoa parempi.	Saavutettu
Panostamme henkilöstön hyvinvointiin eri yksiköiden toiveiden ja tarpeiden mukaisesti modernien mobiiliratkaisujen avulla.	Henkilöstön hyvinvoinnin uudenlaista tukemista kokeiltiin alkuvuodesta 2016 hyvinvointikampanjalla, jossa jokainen spondalainen sai halutessaan sähköisen valmentajan valitsemaansa teemaan liittyen. Valittavia aihealueita olivat esimerkiksi liikunta, ravinto, stressi ja jaksaminen, painonhallinta sekä tupakoinnin lopettaminen.	Saavutettu

Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta

Tavoitteet 2016	Tulokset 2016	
Valmistellaan vuoden 2016 aikana toimitusketjua koskeva eettinen ohjeistus (Supplier Code of Conduct). Toimitusketjun vastuullisuusperiaatteet liitetään uusiin ja uusittaviin sopimuksiin.	Käynnistimme tavoitteidemme mukaisen toimitusketjua koskevan eettisen ohjeistuksen (Supplier Code of Conduct) laatimisen. Jatkamme tätä kehitystyötä vuonna 2017.	Osittain saavutettu
Ylläpidetään kansainvälisessä GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) raportoinnissa Green Star -luokitus ja parannetaan raportointia.	Vuonna 2016 Sponda jatkoi menestymistä kansainvälisessä kiinteistöalan vastuullisuuden Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -tutkimuksessa ja saavutti jo neljännen perättäisen kerran Green Star -tunnustuksen.	Osittain saavutettu

Alan eteenpäin vieminen

Pitkän aikavälin tavoitteet	Tulokset 2016	
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.	Sponda osallistui aktiivisesti asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI:n toimintaan myös vuonna 2016. Lisäksi jatkoimme aktiivisesti mukana Green Building Council Finlandin (FIGBC) työryhmissä sekä lokakuussa 2016 lähdimme ensimmäisten yritysten joukossa mukaan kiinteistöalan seuraavaan vapaaehtoiseen energiatehokkuussopimukseen vuosille 2017–2025. Edellinen sopimuskausi päättyi vuoden 2016 loppuun. Vuonna 2016 olimme myös mukana toteuttamassa KTI:n Kiinteistötieto Oy:n vuotuista julkaisua Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta 2016 ja osallistuimme Helsingin Ilmastokatuhankkeeseen.	Saavutettu

Energia- ja ympäristötehokkuus



Tavoitteet vuodelle 2016

Energiatehokkuus ja hiilijalanjälki

- Spondan Suomen kiinteistöjen vertailukelpoinen energian kokonaiskulutus (sähkö, lämpö, kauko- kylmä) laskee vuoden 2015 tasosta. Pidemmän aikavälin tavoitteena on saavuttaa 20 prosentin energiansäästö vuosien 2001–2005 keskimääräisestä kulutuksesta vuoteen 2020 mennessä.
- Spondan Suomen kiinteistöjen kokonaisenergiankulutuksesta aiheutuvat 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 kiinteistössämme Venäjällä.

Ympäristöyhteistyö asiakkaiden kanssa

- Kaksi uutta Ympäristökumppanuussopimusta solmitaan asiakkaiden kanssa.

Kiinteistöjen ympäristösertifiointi

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

Uudenlaisia odotuksia ympäristötyöhön

Kansainvälisessä ja kansallisessa ilmastopolitiikassa otettiin merkittäviä askeleita vuoden 2016 aikana. Nämä asettavat uudenlaisia odotuksia ja vaatimuksia myös Spondaa kohtaan.

Kansainvälisesti merkittävä Pariisin ilmasopimus astui voimaan lokakuussa 2016. Sopimuksen tavoitteena on pitää maapallon keskilämpötilan nousu selvästi alle kahdessa asteessa suhteessa esiteolliseen aikaan. Suomen kansallinen ratifiointi valmistui marraskuussa.

Suomen hallitus hyväksyi marraskuussa kansallisen energia- ja ilmastostrategian vuoteen 2030, mikä linjaa toimia ja tavoitteita hallitusohjelman ja EU:ssa sovittujen energia- ja ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi. Strategian tavoitteena on nostaa uusiutuvan energian osuus Suomen energian loppukulutuksesta yli 50 prosenttiin 2020-luvulla. Pidemmän aikavälin tavoitteena on hiilineutraali Suomi.

Sponda pyrkii omalla vastuullisella toiminnallaan ja energiatehokkuusohjelmallaan olemaan kiinteistöalan edelläkävijöiden joukossa edistämässä näiden sopimusten ja tavoitteiden toteutumista.

Toimenpiteet vuonna 2016

Kiinteistöala solmi lokakuussa 2016 uuden energiatehokkuussopimuksen vuosille 2017–2025 työ- ja elinkeinoministeriön, ympäristöministeriön ja Energiaviraston kanssa. Energiatehokkuussopimusten kautta osoitetaan tehdyksi vapaaehtoisia energiansäästötoimia, ilman lainsäädäntöä, joiden avulla Suomi saavuttaa sille asetetut EU-tason energiansäästöavoitteet. Sponda liittyi mukaan sopimukseen ja sitoutui näin työskentelemään pitkäjänteisesti energiatehokkuuden parantamiseksi. Spondan tavoitteena on uudella sopimuskaudella vähentää energiankulutusta 7,5 prosenttia vuoteen 2025 mennessä, vuoden 2015 kulutuksen tasosta. Välitavoitteena Spondalla on saavuttaa 4 prosentin energiansäästö vuoteen 2020 mennessä verrattuna vuoden 2015 kulutukseen.

Sponda saavutti edellisen kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen (2011–2016) tavoitteen. Tavoite oli 6 prosentin energiansäästö vuoden 2010 rakennuskannan energiankulutuksen tasosta (222 494 MWh) vuoteen 2016 mennessä. Spondan energiatehokkuustoimilla saavutettu säästö oli sopimuskauden 2011–2016 aikana yhteensä 13 917 MWh.

Sponda on panostanut jo vuosia energiatehokkuutensa parantamiseen ja yhtiön oma energiatehokkuustavoite tavoittelee 20 prosentin säästöä vuoteen 2020 mennessä, vuosien 2001–2005 keskimääräisestä energiankulutuksesta. Olemme aikataulussa tavoitteen saavuttamisessa ja vuoden 2016 jälkeen olemme saavuttaneet tavoitteesta 14,1 prosenttia.

Seitsemän uutta ympäristösertifiointia

Vuonna 2016 Spondan tavoitteellinen ympäristösertifiointityö jatkui tuloksellisenä ja jopa seitsemässä kiinteistössä saavutettiin tai uusittiin onnistuneesti kansainvälinen LEED® tai BREEAM®-ympäristösertifikaatti.

LEED® Gold -sertifikaatti myönnettiin Oulun Alasintien kiinteistölle sekä Helsingissä Ilmalanrinne -kiinteistölle. Ilmalanrinne sai sertifioinnissa korkeimmat mahdolliset pisteet energiatehokkuudesta. Kiinteistön käytönaikainen LEED® -sertifiointi uusittiin Sörnästenkatu 2 kiinteistössä ja samalla nostettiin sertifikaatin taso Gold -tasolle.

BREEAM®-ympäristösertifikaatin saivat Arkadiankadun toimistokiinteistö sekä MOW Pieni Roobertinkatu 9:ssä. Käytönaikainen BREEAM®-sertifiointi uusittiin menestyksekkäästi kauppakeskus Forumissa sekä Ruoholahden Sulka -toimistokiinteistössä.

Olemme saavuttaneet yhteensä jo 15 kansainvälistä LEED® tai BREEAM®-ympäristösertifikaattia ja sertifioitujen kiinteistöjen osuus vastaa 25 prosenttia koko Spondan portfolion vuokrattavasta tilasta. Tavoitteenamme on hakea sertifiointeja jatkossakin kaikille uudiskohteille ja mittaville peruskorjauskohteille. Vuoden 2016 lopussa oli käynnissä useita aktiivisia sertifiointiprosesseja.



KATSO [verkkosivuiltamme kaikki ympäristösertifoidut kiinteistömme](#)

Ympäristötyötä tehdään yhdessä henkilöstön ja asiakkaiden kanssa

Vuonna 2016 ylitimme tavoitteemme, kun solmimme kolme uutta ympäristökumppanuutta. Kumppanuuksia asiakkaidemme kanssa oli vuoden lopussa yhteensä 24 kappaletta. Lisäksi solmimme vuonna 2016 yhden uuden Green Lease – vihreän vuokrasopimuksen. Järjestimme myös vuoden aikana LEED® Gold -sertifikaatin saaneessa Ilmalanrinteen toimistokiinteistössä asiakkaamme SWECOn kanssa ympäristötoritapahtuman. Ympäristötori on Spondan asiakkaan ja yhteistyökumppaneiden kanssa asiakkaan tiloissa Spondan

kiinteistössä yhteistyössä järjestettävä ympäristöaiheinen tapahtuma, jossa Spondan asiakkaat saavat uutta ja mielenkiintoista tietoa kiinteistönsä ympäristöasioista sekä muista ajankohtaisista vastuullisuusasioista.

Lisäsimme vuoden aikana toimistoissamme WWF:n Green Office ympäristöjärjestelmän mukaista toimintaa, sillä coworking-tilallemme MOW:lle myönnettiin Green Office -diplomi. Pääkonttorillemme Korkeavuorenkadulla on myönnetty WWF:n Green Office -diplomi jo aikaisemmin ja vuoden 2016 aikana toimistomme läpäisi onnistuneesti WWF:n suorittaman määräaikaistarkastuksen.

Vuonna 2016 spondalaiset osallistuivat ympäristötyöhön erilaisten tapahtumien ja tempauksien kautta: organisoimme jokavuotisen henkilöstön Green Day -tapahtuman, jossa jaettiin tietoa Spondan ja pääkonttorimme ympäristöasioista. Spondan henkilöstölle järjestettiin myös taloudellisen ajotavan koulutusta. Lisäksi vietimme energiansäästöviikkoa ja osallistuimme WWF:n organisoimaan Earth Hour -ilmastotapahtumaan pääkonttorissamme sekä osassa kauppakeskussiamme ja toimistokiinteistöjämme.

Energiatehokkuusohjelma laajenee Forumiin

Vuoden 2016 lopulla Spondan Energiatehokkuusohjelmassa oli mukana jo 91 prosenttia kokonaan omistamistamme kiinteistöistä Suomessa, yhteensä 106 kiinteistöä (2015: 109). Muutos edellisvuoteen johtuu muutoksista kiinteistökannassa. Energiatehokkuusohjelmassa mukana olevissa kiinteistöissä tehtiin viime vuosien tapaan energiaa säästäviä toimenpiteitä ja seurattiin kulutusten kehittymistä kiinteistökohtaisten toimintasuunnitelmien mukaisesti.

Jatkoimme vuonna 2016 kiinteistöjemme energiakartoituksia ja kiinteistöissämme tehtiinkin vuoden aikana yli 90 energiakartoitusta. Toteutimme kiinteistöissämme energiaa säästäviä toimenpiteitä, kuten valaistuksen vaihtoja energiatehokkaaksi LED valaistukseksi, sekä kiinteistöjen käyttöaikojen ja ilmanvaihtokoneiden säätöjen optimointeja. Yksi merkittävistä energiatehokkuuden toimenpiteistä oli Spondan vuonna 2016 hankkiman Forumin kauppakeskuksen energiakatselmusten aloittaminen tavoitteena liittää Forum-korttelin kiinteistöt Spondan energiatehokkuusohjelmaan vuoden 2017 alussa.

Kiinteistöjen hiilijalanjälki laski edelleen

Olemme pystyneet laskemaan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjemme energiankulutusta viime vuosien aikana hyvälle tasolle. Jatkamme tätä kehitystyötä kiinteistöjemme energiatehokkuu-

den parantamiseksi ja hiilijalanjäljen pienentämiseksi edelleen.

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen hiilijalanjälki laski 1,1 prosenttia edellisvuodesta ollen 48 427 tonnia hiilidioksidia. Edistimme vuonna 2016 uusiutuvan energian käyttöä lisäämällä vihreän sähkön ostoa. Vuonna 2016 Spondan sähkönkulutuksesta hiilidioksidipäästötöntä sähköä oli 13,7 prosenttia. Vuonna 2016 vertailukelpoisten kiinteistöjemme kokonaisenergiankulutus nousi lievästi, 0,3 prosenttia, edellisvuoteen verrattuna.

Pyrimme jatkuvasti vähentämään Helsingissä sijaitsevan pääkonttorimme hiilijalanjälkeä, energiankulutusta ja muuta ympäristökuormitusta. Vuonna 2016 pääkonttorimme hiilijalanjälki laski 53,8 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Siirryimme käyttämään kiinteistössämme alkuperäsertifi-kaatein todennettua pohjoismaisella tuulivoimalla tuotettua sähköä. Tuulivoimalla tuotettu sähkö kattoi 97 prosenttia koko pääkonttorimme käyttämästä sähköstä vuonna 2016.

Hiilijalanjälkeä sekä energiankulutusta kiinteistössämme koskevat luvut vuodelta 2016 löytyvät sivuilta 29–34.

Jätteiden hyötykäyttöaste nousi 100 prosenttiin

Jatkoimme vuonna 2016 työtä kiinteistöjemme jätteiden hyötykäytön kasvattamiseksi yhteistyössä kumppaniemme kanssa. Työmme tuotti tulosta ja Spondan kiinteistöjen hyötykäyttöaste nousi 100 prosenttiin (97) koko Suomessa. Yhteistyössä asiakkaidemme kanssa saavutettu kiinteistöjemme jätteiden

kierrätys- ja uudelleenkäyttöaste pysyi hyvällä tasolla 46 prosentissa. Spondan hyötykäyttöasteesta 55 prosenttia hyödynnettiin energiana. Spondan energijakeesta valmistetaan kierrätyspoltoainetta, jota käytetään pääasiassa voimalaitosten sähkön ja prosessihöyryn sekä yhdistetyn sähkön ja kaukolämmön tuotannossa.

Vuonna 2016 pääkonttorimme jätteiden hyötykäyttöaste oli 100 prosenttia ja kierrätys- ja uudelleenkäyttöaste 57 prosenttia. Kiinteistön kokonaisjättemäärä jatkoi vuosittaista laskuaan ja oli 72 tonnia (77).

Spondan jätehuollon seuranta kattoi vuoden 2016 lopussa 71 prosenttia Spondan omistamista kiinteistöistä Suomessa.

Jätehuollon vuotta 2016 koskevat luvut ovat tarkemmin sivulla 35–37.

Vedenkulutus pysyi hyvällä tasolla

Vuonna 2016 Spondan vertailukelpoisissa kiinteistöissä kulutetun veden määrä laski 1,6 prosenttia edellisvuoden tasosta. Spondan vertailukelpoiset kiinteistöt kuluttivat vettä vuoden aikana 308 403 kuutiometriä (313 565). Tavoitteenamme on edelleen vähentää vuotuista veden kulutusta kiinteistöissämme. 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.

Tavoitteet vuodelle 2017

Parannamme edelleen kiinteistöjemme energiatehokkuutta.

- Vertailukelpoinen energian kokonaiskulutus (sähkö, lämpö, kaukokylmä) laskee sekä vertailukelpoisesta energian kokonaiskulutuksesta aiheutuva CO₂ päästö laskee 1 prosenttia vuoden 2016 tasosta. Sähkön ja jäähdytyksen osalta otetaan huomioon yhteisvaikutus.
- Saavutamme vuoden 2017 aikana energiatehokkuus-toimenpiteillä vähintään 1 prosentin energiansäästön vuoden 2015 kokonaisenergiankulutuksen tasosta (TETS, kiinteistöalan energiatehokkuussopimus).

Jatkamme kiinteistöjemme ympäristösertifiointeja.

- Kaikille uudiskohteille sekä merkittävälle peruskorjauskohteille haetaan sertifiointia (LEED® tai BREEAM®), tai kiinteistöille haetaan käytönaikaisia "in-use" sertifiointeja.
- Vuoden 2017 aikana saavutetaan vähintään kaksi sertifiointia.

Tulemme vuoden 2017 aikana keskittymään myös energiatehokkuusohjelmamme edistämiseen, ympäristövastuun yhteistyöhön asiakkaidemme kanssa sekä jätteidemme hyötykäytön ja kierrätyksen lisäämiseen.

Energiankulutus ja energialähteet

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

	2016	2015	2014	2013	2012	Muutos 2015–16, % Kiinteistö- määrä 2016	
Energiankulutus yhteensä, kaikki kiinteistöt, MWh	292 452	269 813	329 343	380 264	382 480	8,4	129
Energiankulutus yhteensä, kaikki kiinteistöt, GJ	1 052 827	971 327	1 185 635	1 368 950	1 376 927		
Energiankulutus yhteensä, vertailukelpoiset kiinteistöt, MWh	251 545	250 892	196 064			0,3	119
Energiankulutus yhteensä, vertailukelpoiset kiinteistöt, GJ	905 562	903 211	705 830				
Sähkö, kaikki kiinteistöt, MWh	126 697	111 502	150 072	189 710	198 358	13,6	129
Kiinteistön omistajan välittämä sähkö vuokralaisille, MWh	32 441	29 186	33 398			11,2	54
Kiinteistösähkön kulutus, MWh	94 257	82 316	116 674			14,5	129
Sähkö, vertailukelpoiset kiinteistöt, MWh	104 064	103 493	75 884			0,6	119
Lämpö, normitettu, kaikki kiinteistöt, MWh	153 246	150 185	169 453	180 608	179 070	2,0	126
Lämpö, normitettu, vertailukelpoiset kiinteistöt, MWh	139 261	139 720	110 885			-0,3	116
Lämpö, mitattu, kaikki kiinteistöt, MWh	146 872	122 769	152 469	164 415	172 408	19,6	119
Lämpö, mitattu, vertailukelpoiset kiinteistöt, MWh	133 675	114 230	99 984			17,0	116
Kaukokylmä, kaikki kiinteistöt, MWh	12 509	8 126	9 818	9 946	5 052	53,9	34
Kaukokylmä, vertailukelpoiset kiinteistöt, MWh	8 220	7 679	9 295			7,0	29
Vesi, kaikki kiinteistöt, m ³	364 739	327 161	365 682	381 496	357 062	11,5	127
Vesi, vertailukelpoiset kiinteistöt, m ³	308 403	313 565	255 690			-1,6	117

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

	2016	2015	2014	2013	2012
Ominaisenergiansinkulutus yhteensä, kWh/brm ² /vuosi	200,1	199,2	201,0	226,3	
Sähkö ominaiskulutus, kWh/brm ² /vuosi	83,4	82,9	77,9	111,6	115,7
Lämpö ominaiskulutus, normitettu, kWh/brm ² /vuosi	116,1	116,5	109,9	107,1	108,0
Lämpö ominaiskulutus, mitattu, kWh/brm ² /vuosi	111,4	95,2	99,1	97,5	104,0
Kaukokylmä ominaiskulutus, kWh/brm ² /vuosi	28,3	26,4	32,0	27,8	24,0
Vesi ominaiskulutus, l/brm ² /vuosi	260,7	265,0	253,3	229,7	216,9

Spondan kiinteistöjen energian- ja vedenkulutus pääsegmenteittäin

	Toimistokiinteistöt			Kauppakeskukset		
	2016	2015	Muutos 2015–16, %	2016	2015	Muutos 2015–16, %
Energiansinkulutus pääsegmenteittäin yhteensä, MWh	178 574	181 042	-1,4	51 129	49 778	2,7
Sähkö, MWh	73 916	73 965	-0,1	23 529	23 786	-1,1
Lämpö, normitettu, MWh	100 762	103 431	-2,6	23 277	21 959	6,0
Lämpö, mitattu, MWh	96 586	84 462	14,4	22 452	18 122	23,9
Kaukokylmä, MWh	3 897	3 646	6,9	4 323	4 033	7,2
Vesi, m ³	225 151	227 300	-0,9	64 867	65 881	-1,5

	Logistiikkakiinteistöt			Venäjä		
	2016	2015	Muutos 2015–16, %	2016	2015	Muutos 2015–16, %
Energiansinkulutus pääsegmenteittäin yhteensä, MWh	21 842	20 073	8,8			
Sähkö, MWh	6 620	5 742	15,3	4 494	4 317	4,1
Lämpö, normitettu, MWh	15 223	14 330	6,2			
Lämpö, mitattu, MWh	14 637	11 646	25,7			
Kaukokylmä, MWh						
Vesi, m ³	18 386	20 384	-9,8	12 903	12 664*	1,9

* Venäjän vedenkulutus vuonna 2015 ei vertailukelpoinen mittarivirheen vuoksi. Vuotta 2016 verrataan vuoteen 2014.

**Spondan kiinteistöjen
energian ja veden
ominaiskulutus
pääsegmenteittäin**

	Toimistokiinteistöt			Kauppakeskukset			Logistiikkakiinteistöt		
	2016	2015	Muutos 2015–16, %	2016	2015	Muutos 2015–16, %	2016	2015	Muutos 2015–16, %
Ominaisenergiankulutus pääsegmenteittäin yhteensä, kWh/brm ² /vuosi	188,8	191,0	-1,1	276,7	269,4	2,7	172,1	158,2	8,8
Sähkö ominaiskulutus, kWh/brm ² /vuosi	79,0	79,0	-0,1	127,4	128,7	-1,1	52,2	45,3	15,3
Lämpö ominaiskulutus, normitettu, kWh/brm ² /vuosi	112,7	115,7	-2,6	126,0	118,9	6,0	125,7	118,3	6,2
Lämpö ominaiskulutus, mitattu, kWh/brm ² /vuosi	108,1	94,5	14,4	121,5	98,1	23,9	120,8	96,1	25,7
Kaukokylmä ominaiskulutus, kWh/brm ² /vuosi	22,3	20,8	6,9	37,4	34,9	7,2			
Vesi ominaiskulutus, kWh/brm ² /vuosi	256,8	259,2	-0,9	351,1	356,6	-1,5	151,7	167,4	-9,3

**Spondan pääkonttorin sähkön, lämmön,
veden ja kaukokylmän kokonaiskulutus**

	2016	2015	2014	2013	2012	Muutos 2015–16, %
Energiankulutus yhteensä, MWh	1 101	1 017	1 195	1 165	1 177	8,3
Sähkö, MWh	339	327	362	349	346	3,7
Lämpö, normitettu, MWh	697	647	715	707	730	7,7
Lämpö, mitattu, MWh	683	551	657	668	719	23,9
Kaukokylmä, MWh	65	43	118	109	101	51,4
Vesi, m ³	1 628	1 523	1 613	1 674	1 578	6,9

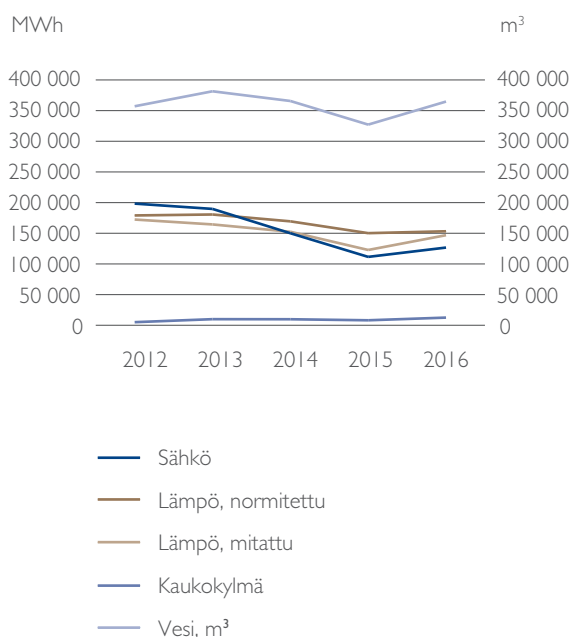
**Spondan pääkonttorin sähkön, lämmön,
veden ja kaukokylmän ominaiskulutus**

	2016	2015	2014	2013	2012
Ominaisenergiankulutus yhteensä, kWh/brm ² /vuosi	186,8	172,5	202,7	197,7	199,7
Sähkö ominaiskulutus, kWh/brm ² /vuosi	57,6	55,5	61,4	59,2	58,7
Lämpö ominaiskulutus, normitettu, kWh/brm ² /vuosi	118,2	109,8	121,2	119,9	123,9
Lämpö ominaiskulutus, mitattu, kWh/brm ² /vuosi	115,4	93,3	111,4	113,3	122,0
Kaukokylmä ominaiskulutus, kWh/brm ² /vuosi	11,0	7,3	20,0	18,5	17,1
Vesi ominaiskulutus, l/brm ² /vuosi	276,2	258,4	273,7	283,9	267,6

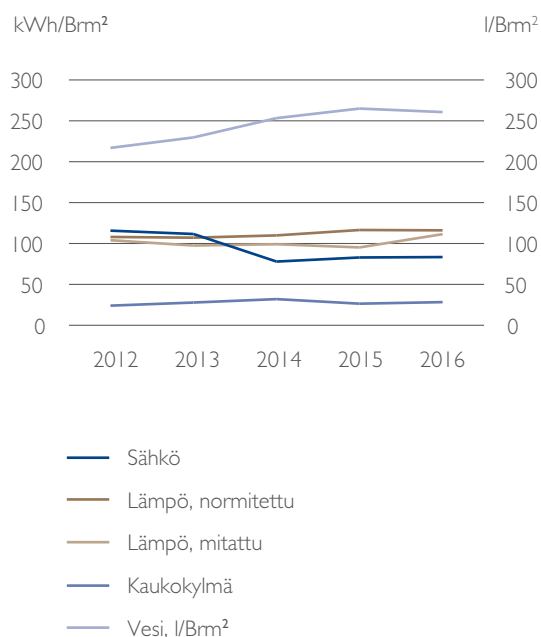
Energialähteet, uusiutuvan energian osuus ja ominaispäästökertoimet

	2016	2015	2014	2013	2012
Ostosähkö					
Ominaispäästökerroin, kg CO ₂ /MWh	278	278	216	217	209
Uusiutuvat, %	11	11	17	17	27
Uusiutumattomat, %	43	43	33	35	27
Ydinvoima, %	46	46	50	48	46
Aluekohtainen ominaispäästökerroin, kg CO ₂ /MWh	209	209	220		
Lämpö					
Ominaispäästökerroin, kg CO ₂ /MWh	140	144	151	162	166
Uusiutuvat, %	13	14	7	6	
Uusiutumattomat, %	87	86	93	94	
Aluekohtainen ominaispäästökerroin, kg CO ₂ /MWh	183	183	186		
Kaukokylmä					
Ominaispäästökerroin, kg CO ₂ /MWh	62	62	67,5	59	62
Uusiutuvat, %	86	86	81	76	75
Uusiutumattomat, %	14	14	19	24	25
Aluekohtainen ominaispäästökerroin, kg CO ₂ /MWh	62	62	67,5		

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



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



Hiilijalanjälki

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutunut hiilijalanjälki

	2016	2015	2014	2013	2012	Muutos 2015–16, %
Yhteensä, t CO ₂	56 395	52 503	58 382	69 753	70 871	7,4
Sähkö, t CO ₂	35 222	30 998	32 135	41 167	41 457	13,6
Lämpö, t CO ₂	21 462	21 560	25 584	27 999	28 603	-0,5
Kaukokylmä, t CO ₂	776	504	663	587	326	53,9
Polttoaineet, t CO ₂					486	
Uusiutuvan energian alkuperäsertifikaateilla ja uusiutuvilla energialähteillä vähennetyt päästöt, t CO ₂	-1 063	-559				
Yhteensä, vertailukelpoiset kiinteistöt, t CO ₂	48 427	48 976				-1,1
Yhteensä, t CO ₂ , aluekohtainen	55 299	51 292	64 911			7,8

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutunut ominaishiilidioksidipäästö

	2016	2015	2014	2013	2012	Muutos 2015–16, %
Yhteensä ominaishiilidioksidipäästö, kg CO ₂ /brm ² /vuosi	39,5	39,5	33,3	41,3	42,8	0,0
Sähkön ominaishiilidioksidipäästö, kg CO ₂ /brm ² /vuosi	23,2	23,1	16,8	24,1	24,2	0,6
Lämpö ominaishiilidioksidipäästö, kg CO ₂ /brm ² /vuosi	16,7	16,9	16,0	16,5	17,1	-1,2
Kaukokylmä ominaishiilidioksidipäästö, kg CO ₂ /brm ² /vuosi	1,8	1,6	2,2	1,6	1,5	7,0

Hiilidioksidipäästöt pääsegmenteittäin

	Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutunut hiilijalanjälki segmenteittäin (t CO ₂)			Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen ominaishiilidioksidipäästö segmenteittäin (kg CO ₂ /brm ² /vuosi)		
	2016	2015	Muutos 2015–16, %	2016	2015	Muutos 2015–16, %
Toimistokiinteistöt	35514	36026	-1,4	37,7	38,3	-1,3
Kauppakeskukset	9523	9421	1,1	51,5	51,0	1,1
Logistiikkakiinteistöt	4453	4088	8,9	35,1	32,2	8,9
Venäjä (vain sähkö)	1879	1804	4,2			

Spondan pääkonttorin energiankulutuksesta aiheutunut hiilijalanjälki

	2016	2015	2014	2013	2012	Muutos 2015–16, %
Yhteensä, t CO ₂	70,7	153,2	154,8	154,2	155,5	-53,8
Sähkö, t CO ₂	94,3	91,0	78,2	75,7	72,4	3,7
Lämpö, t CO ₂	64,1	59,5	68,6	72,0	76,9	7,7
Kaukokylmä, t CO ₂	4,0	2,7	8,0	6,4	6,2	51,4
Uusiutuvan energian alkuperäsertifikaateilla vähennetyt päästöt, t CO ₂	-91,7					

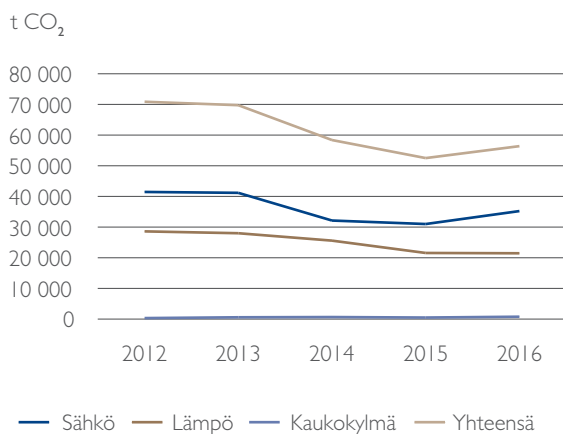
Spondan pääkonttorin energiankulutuksesta aiheutuva ominaishiilidioksidipäästö

	2016	2015	2014	2013	2012	Muutos 2015–16, %
Yhteensä ominaishiilidioksidipäästö, kg CO ₂ /brm ² /vuosi	27,6	26,0	26,3	26,2	26,4	6,1
Sähkö ominaishiilidioksidipäästö, kg CO ₂ /brm ² /vuosi	16,0	15,4	13,3	12,8	12,3	3,7
Lämpö ominaishiilidioksidipäästö, kg CO ₂ /brm ² /vuosi	10,9	10,1	11,6	12,2	13,1	7,7
Kaukokylmä ominaishiilidioksidipäästö, kg CO ₂ /brm ² /vuosi	0,7	0,5	1,4	1,1	1,1	51,4

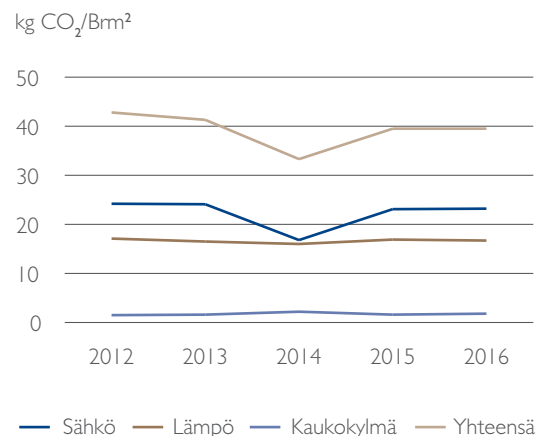
Spondan epäsuorat hiilidioksidipäästöt

	2016	2015	2014	Muutos 2015–16, %
Yhteensä epäsuorat hiilidioksidipäästöt, t CO ₂	312	376	420	-17,2
Jätehuollon päästöt, t CO ₂	167	225	253	-26,1
Leasing-autojen päästöt, t CO ₂	86	70	102	22,1
Liikelentojen päästöt, t CO ₂	60	81	65	-26,2

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutunut hiilijalanjälki



Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutunut ominaishiilidioksidipäästö



Energiatehokkuusohjelma ja ympäristökumppanit

Spondan energiatehokkuusohjelma	2016	2015	2014	2013
Spondan energiatehokkuusohjelmaan kuuluvien kiinteistöjen lukumäärä vuoden lopussa, kpl	106	109	113	109
Ohjelmaan kuuluvien kiinteistöjen osuus Spondan 100 prosenttisesti omistamista lämpimänä vuokratuista kiinteistöistä, %	91	88	88	76
Vuotuinen energiatehokkuusohjelmalla saavutettu säästö, MWh	1 685	-3 795	-342	-2198
Vuotuinen energiatehokkuusohjelmalla saavutettu säästö, GJ	6 067	-13 662	-1230	-7913
Tehtyjen energiakartoitusten lukumäärä, kpl / vuosi	91	95	68	18

Spondan ympäristökumppanit	2016	2015	2014	2013	Muutos 2015–16, %
Kiinteistöjen energiankulutus yhteensä kiinteistöissä, joissa Spondan ympäristökumppaneita, MWh	92 610	91 769	69 076	76 606	0,9
Sähkö, MWh	37219	37 492	29 754	36 279	-0,7
Lämpö, normitettu, MWh	50 120	49 474	33 621	39 522	1,3
Kaukokylmä, MWh	5 271	4 803	5 701	804	9,7
Vesi, m ³	124 592	122 227	94 582	104 923	1,9
CO ₂ -päästöt, t CO ₂	16 715	16 661	11 067	12 975	0,3
Ympäristökumppaneiden lukumäärä vuoden lopussa	24	23	22	20	4,3

Jätehuolto

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätehuollon kokonaismäärät *

	2016	2015	2014	2013	2012
Yhteensä, t	6 571	6 297	6 591	6 796	5 898
Hyötykäyttö energiana, t	3 610	3 264	3 394	2 845	2 343
Kierrätys materiaalina, t	2 960	2 852	2 910	2 995	2 495
Biojäte, t	1 022	928	932	991	748
Paperi, t	476	576	620	686	623
Pahvi, t	1 135	971	1 011	1 014	826
Kartonki, t	102	118	134	128	121
Lasi, t	78	76	78	81	88
Metalli, t	87	65	59	57	48
Muovi, t	2	2	2	4	2
Lietteet, t	31	92	53	0	0
Muu jäte, t	19	17	15	26	31
Vaarallinen jäte, t	10	7	6	8	7
Kaatopaikkasijoitus, t	1	181	286	955	1 059
Jätehuollon aiheuttama CO ₂ -päästö yhteensä, t CO ₂	167	225	253		

* Mukana ne Spondan kiinteistöt, joissa kiinteistönomistaja vastaa jätehuollosta.

**Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen
jätteiden hyödyntämisasteet**

	2016	2015	2014
Hyötykäyttöaste yhteensä, %	100,0	97,1	96,0
Hyötykäyttö, pääkaupunkiseutu, %	100,0	99,9	98,0
Hyötykäyttö, muu Suomi, %	100,0	80,0	79,0
Hyötykäyttö energiana, %	54,9	51,8	52,0
Hyötykäyttö energiana, pääkaupunkiseutu, %	55,2	54,5	54,0
Hyötykäyttö energiana, muu Suomi, %	53,2	34,0	38,0
Kierrätys materiaalina, %	45,0	45,3	44,0
Kierrätys materiaalina, pääkaupunkiseutu, %	44,8	45,2	44,0
Kierrätys materiaalina, muu Suomi, %	46,8	45,7	40,0
Kaatopaikkasijoitus, %	0,0	2,9	4,0
Kaatopaikkasijoitus, pääkaupunkiseutu, %	0,0	0,1	2,0
Kaatopaikkasijoitus, muu Suomi, %	0,0	20,0	21,0

**Spondan Suomessa sijaitsevien
kiinteistöjen jätehuollon kokonais-
määrät ja hyödyntämisasteet,
vertailukelpoiset kiinteistöt**

	2016		2015	
	%	t	%	t
Yhteensä, vertailukelpoiset kiinteistöt		5432		5944
Yhteensä, pääkaupunkiseutu		4710		5173
Yhteensä, muu Suomi		722		771
Hyötykäyttö energiana, vertailukelpoiset kiinteistöt	54,0	2932	51,9	3087
Hyötykäyttö energiana, pääkaupunkiseutu	54,0	2545	54,5	2819
Hyötykäyttö energiana, muu Suomi	53,4	386	34,8	268
Kierrätys materiaalina, vertailukelpoiset kiinteistöt	46,0	2500	45,7	2715
Kierrätys materiaalina, pääkaupunkiseutu	45,9	2164	45,4	2348
Kierrätys materiaalina, muu Suomi	46,6	336	47,6	367
Kaatopaikkasijoitus, vertailukelpoiset kiinteistöt	0,0	1	2,4	142
Kaatopaikkasijoitus, pääkaupunkiseutu	0,0	1	0,1	6
Kaatopaikkasijoitus, muu Suomi	0,0	0	17,6	136

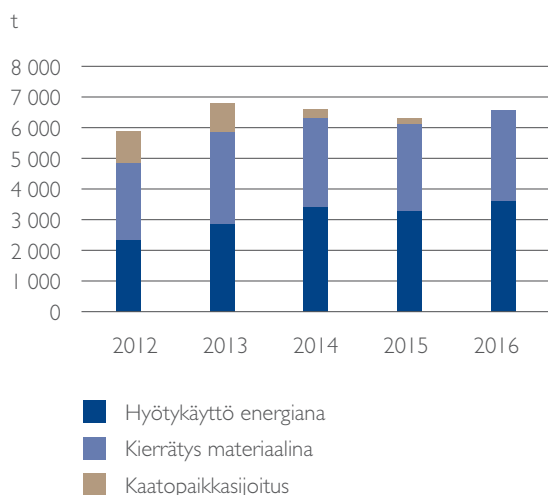
Spondan Suomessa sijaitsevien
kiinteistöjen jätehuollon
kokonaismäärät
pääsegmentettain

	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikkakiinteistöt	Kiinteistökehitys
Hyötykäyttö energiana, t	2 034	1 354	222	2
Kierrätys materiaalina, t	1 621	1 200	137	2
Kaatopaikkasijoitus, t	1	0	0	0

Spondan pääkonttorin
jätehuollon kokonaismäärä
ja hyödyntämisasteet

	2016		2015		2014	
	%	t	%	t	%	t
Yhteensä		72		77		81
Hyötykäyttö energiana	43,3	31	40,2	31	38,0	31
Kierrätys materiaalina	56,6	41	59,8	46	61,0	49
Kaatopaikkasijoitus	0,0	0	0,0	0	1,0	1

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen
jätehuollon kokonaismäärät



Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen
jätteiden hyödyntämisasteet 2016



Kiinteistöjen sijainti



Pitkän aikavälin tavoitteet

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

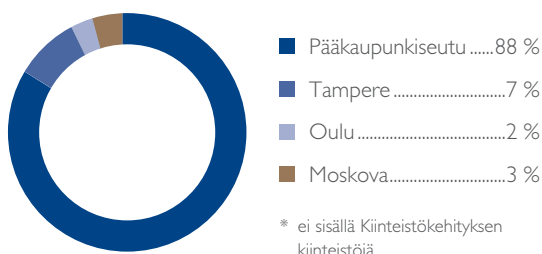
Toimenpiteet vuonna 2016

Vuonna 2016 jatkoimme strategiaamme toteuttamista keskittämällä kiinteistöomistustamme yhä vahvemmin prime-alueille ja hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varrelle.

Vuoden 2016 merkittävin hankintamme oli Helsingin ydinkeskustassa sijaitseva Forum-kortteli, joka käsittää kauppakeskus Forumin lisäksi viisi toimistokiinteistöä. Kauppakeskuksessa on yhteensä noin 140 liikettä ja se on yksi Suomen suurimpia ja vilkkaimpia. Korttelin vastikään remontoituissa ja moderneissa toimistotiloissa on noin 46 vuokralaista.

Forum-korttelin hankinta nostaa Helsingin keskustassa sijaitsevien kiinteistöjemme osuuden 49 prosenttiin koko kiinteistökannasta. Forumin oston myötä Spondan omistamien kauppakeskusten vuokrattava pinta-ala on yhteensä noin 198 000 neliometriä.

Sijoituskiinteistöt maantieteellisen sijainnin ja käyvän arvon mukaan*



Keskustan lisäksi Sponda panostaa muihin pääkaupunkiseudun kasvukeskuksiin: heinäkuussa 2016 aloitimme 6-kerroksisen toimisto- ja liiketilakokonaisuuden rakennuttamisen Vantaan Tikkurilan juna-aseman yhteyteen, osoitteeseen Värehtäntäkatu 8. Hanke rakennetaan kahdessa vaiheessa, joista ensimmäisessä kiinteistöön valmistuu yhteensä 9 500 neliometriä vuokrattavaa tilaa. Energiatehokkuus ja ympäristöä säästävät ratkaisut ovat osa kiinteistön suunnittelua ja rakentamista alusta alkaen.

Vuoden aikana jatkettiin myös Tampereen ydinkeskustaan nousevan kauppakeskus Ratinan rakennustöitä ja keväällä 2016 muurattiin Ratinan peruskivi. Keväällä 2018 valmistuessaan Ratinasta tulee Tampereen suurin kaupallinen keskus sen 53 000 neliometrillä ja yli 140 liiketilalla.

Muita vuoden 2016 aikana tehtyjä merkittäviä kauppvoja Suomessa olivat Herttoniemessä sijaitsevan toimisto- ja varastorakennuksen sekä Espoossa sijaitsevan kaavoitetun maa-alueen myynnit.

Tavoitteenamme on luopua Venäjä-liiketoiminnoista 1–2 vuoden kuluessa. Toteutimme strategiaa vuonna 2016 myymällä Moskovassa sijaitsevan kauppakeskuksemme ja Pietarin itäpuolella sijaitsevan logistiikkakeskuksemme. Vuoden 2016 lopussa käyvän arvon mukaan 1 prosenti Spondan kiinteistöistä sijaitsee Venäjällä.



LUE LISÄÄ [Kiinteistöjen sijainti](#)
-prioriteetista Spondan verkkosivuilta.

Asiakaskokemuksen parantaminen



Tavoitteet vuodelle 2016

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

Toimenpiteet vuonna 2016

Vuoden 2016 merkittävimpiä asiakaskokemuksen kehitystoimenpiteitämme olivat:

- Kiinteistöjohtamisen ja asiakassuhteiden kehittäminen asiakaspalautteiden pohjalta yhdessä liiketoimintayksiköiden kanssa.
- Toimistokiinteistö-yksikköä koskevan myynnin uuden palvelumallin luonti ja pilotointi.
- Uudentyyppisen asiakastutkimusmallin laatiminen Kauppakeskukset-yksikölle.

Entistä tyytyväisempiä asiakkaita

Vuoden 2016 aikana jatkoimme asiakaspalautteen pohjalta tapahtuvaa kiinteistöjohtamisen ja asiakassuhteiden kehittämistä. Vuokralaisille tehdyn tutkimuksen mukaan olemme onnistuneet tässä työssä hyvin, sillä asiakkaidemme kokonaistyytyväisyys vuokrantajayhteistyöhön nousi edellisvuoteen verrattuna: kokonaistyytyväisyyttä vuokrantajaan mittaava indeksi vuonna 2016 oli 3,79 (2015: 3,74) asteikolla 1–5. Tutkimustuloksissa selkein parannus tapahtui osiossa, jossa selvitetään Spondan henkilöstön kykyä tunnistaa asiakkaan tarpeet.

Myös Spondan suosittelemisindeksiä mittaava NPS-lukema nousi vuoden 2015 tasosta. Asiakaspalautteen perusteella keskeisin syy suosittelemisindeksin kasvamiselle on luottamus Spondaa ja spondalaisia kohtaan.

Vuonna 2015 päivitetty asiakassegmenttikohdaiset hoitomallit ovat osaltaan johtaneet asiakastyytyväisyyden ja suosittelemisindeksin selkeään paranemiseen erityisesti suurten asiakkaiden parissa. Tässä kehityksessä avainasemassa on ollut jatkuva, asiantunteva ja henkilökohtainen asiakasyhteydenpito.

Asiakaslähtöisyys kehitystyön kulmakivenä

Käynnistimme vuoden 2016 aikana muun muassa palvelumuotoilun asiantuntijayritys Palmun kanssa toimistovuokrasta koskevan myynnin uuden palvelumallin kehittämisen. Palvelumalli mahdollistaa entistä tehokkaamman tavan vastata asiakkaiden tarpeisiin. Mallin pilotointi käynnistyi syksyllä 2016 ja se otetaan varsinaisesti käyttöön vuoden 2017 aikana.

Kauppakeskukset-yksikölle puolestaan luotiin kokonaan uudentyyppinen asiakastutkimusmalli, jossa vuokralaisasiakkaiden liiketoiminnalliset tavoitteet on huomioitu aiempaa vahvemmin. Kehitimme uuden asiakaspalautemallin myös MOW-konseptille asiakaslähtöisyyden ja kilpailukykyyn edistämiseksi.



Tavoitteet vuonna 2017

- Panostamme edelleen kaikessa toiminnassamme aktiiviseen asiakasyhteydenpitoon ja sen hyvään laatuun.
- Otamme myynnin uuden palvelumallin kokonaisvaltaiseen käyttöön toimistovuokrauksessa.
- Asiakkaidemme kokonaistyytyväisyys vuokranantajayhteistyöhön paranee vuoden 2016 tasosta.
- Asiakkaidemme suosittelevuus (NPS) paranee vuoden 2016 tasosta.

Spondan asiakaspolku



1. Kohtaaminen asiakkaan kanssa



2. Asiakkaan tarpeen kartoitus



3. Sopivan tilan valinta



4. Toimitilojen suunnittelu ja räätälöinti asiakkaan tarpeiden mukaan



5. Tilojen ja palvelujen käyttöönotto



6. Asiakkuuden aikainen yhteydenpito



LUE LISÄÄ [Asiakaskokemuksen parantaminen -prioriteetista Spondan verkkosivuilta.](#)

Henkilöstöön panostaminen



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.

Toimenpiteet vuonna 2016

Spondan henkilöstöstrategiaa päivitettiin vuoden 2016 aikana. Uudistetun strategian kulmakiviä ovat hyvä johtaminen, osaamisen kehittäminen sekä työhyvinvoinnin edistäminen. Spondan hallitus hyväksyi strategian syksyllä 2016. Uudistetun strategian mukaisia käytäntöjä ryhdytään toteuttamaan vuonna 2017.

Vuoden aikana osaamisen jakamisen taitoja ja käytäntöjä kehitettiin liittyen erityisesti toiminnanohjaus- ja raportointijärjestelmiin. Käyttäjryhmille järjestettiin useita workshoppeja, joissa opastuksesta vastasivat Spondan omat pääkäyttäjät eri yksiköistä ja toiminnoista.

Vuorovaikutus- ja palautekulttuuria kehitettiin kussakin yksikössä niissä tehtyjen suunnitelmien perusteella. Vuorovaikutus- ja palautekulttuuria mitataan vuosittain henkilöstötyytyväisyyskyselyssä ja se on yksi keskeinen kehitysalue myös vuonna 2017.

Virtuaalivalmentajalta tukea hyvinvointiin

Henkilöstön hyvinvoinnin uudenlaista tukemista kokeiltiin alkuvuodesta 2016 hyvinvointikampanjalla, jossa jokainen spondalainen sai halutessaan sähköisen valmentajan valitsemaansa teemaan liittyen. Valittavia aihealueita olivat esimerkiksi liikunta, ravinto, stressi ja jaksaminen, painonhallinta sekä tupakoinnin lopettaminen. Yksi valmennusjakso kesti kuusi viikkoa ja sisälsi viikoittaisen valmennushetken virtuaalivalmentajan kanssa. Kampanjaan osallistuneet kokivat palvelun hyväksi ja käyttivät sitä aktiivisesti.

Vuosittaisessa työhyvinvointikyselyssä vastausaktiivisuus oli jälleen erittäin korkea, 96 prosenttia. Tulosten vertailuaineistona käytetään Suomen asiantuntijanormia ja Venäjällä vastaavaa Venäjän normia. Spondan saama tulos oli tänäkin

vuonna vertailuaineiston keskiarvoa parempi. Esimerkiksi tasa-arvoista kohtelua kartoittavassa kysymyksessä saatu tulos oli paras kautta aikojen.

Sairauspoissaolot alhaisella tasolla

Spondalaisten kokonaisvaltaista hyvinvointia edistettiin vuoden aikana muun muassa liikuntasetelein ja virike-eduin. Työterveyshuollon palvelut ovat Spondalla edelleen kattavat ja työterveyskumppaneiden kanssa tehtävä yhteistyö tiivistä. Panostukset työterveyshuoltoon ovat osoittautuneet kannattaviksi, sillä sairauspoissaolot pysyttelivät alhaisella tasolla.

Palkitsemisjärjestelmään ei tullut vuoden aikana muutoksia: käytössä olevan tulospalkkiojärjestelmän sekä vapaaehtoisien osakepohjaisen palkitsemisjärjestelmän piirissä on koko henkilöstö.



Tavoitteet vuodelle 2017

- Kehitämme osaamisen johtamisen käytäntöjä.
- Panostamme hyvään johtamiseen esimiestyön arviointeja hyödyntämällä ja valmennuksella.
- Työhyvinvoinnin kehittämiseksi korostamme jokaisen vastuuta hyvästä työilmapiiristä.



LUE LISÄÄ [Henkilöstöön panostaminen -prioriteetista Spondan verkkosivuilta.](#)

VASTUULLISUUSPRIORITEETIT JA NIIDEN EDISTÄMINEN 2016

Tunnusluvut henkilöstö

	2016			2015			2014			2013			2012		
	Kon- serni	Emo- yhtiö	Venäjä	Kon- serni	Emo- yhtiö	Venäjä	Kon- serni	Emo- yhtiö	Venäjä	Kon- serni	Emo- yhtiö	Venäjä	Kon- serni	Emo- yhtiö	Venäjä
Henkilömäärä 31.12.	102	96	3	103	96	7	105	95	10	118	109	9	119	107	12
Vuoden aikana keskimäärin	107	98	5	103	94	9	118	108	10	121	111	10	122	110	12
Keski-ikä 31.12.	45,68	46,30	42,67	44,55	44,80	41,14	43,52	45,63	41,40	40,54	45,40	35,67	44,46	44,83	41
Sairauspoissaolot, pv/hlö	2,64	2,80	0,00	2,41	2,55	0,43	3,85	4,00	2,40	4,36	4,43	3,18	3,75	3,9	1,9
Sairauspoissaolot, % työajasta	-	1,23 %	-	-	1,12 %	-	-	1,60 %	-	-	-	-	-	-	-
Koulutuspäivät, pv/hlö	1,92	1,79	8,00	2,30	2,07	5,43	2,19	1,75	6,4	2,16	2,03	4,07	2,38	2,3	5,07
Koulutus, tunteja/hlö	14,41	13,44	60,00	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,	-	0,79 %	-	-	0,91 %	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Työehtosopimukset ja henkilöstön vaihtuvuus

Työehtosopimusten kattavuusprosentti*	100 %
Vaihtuvuus, Suomi (emoyhtiö)	12 %
Toistaiseksi voimassa olevassa työsuhteessa	100 %
Määräaikaisessa työsuhteessa**	0 %

*Työehtosopimus kattaa Suomessa koko henkilöstön johtoryhmää lukuun ottamatta

** Määräaikaisuudet ovat yli 6 kk kestäviä perhevapaasijaisuuksia.

Henkilöstötyytyväisyystutkimus, konserni

Skaala 1–4	2016	2015	2014	2013	2012
Sitoutuminen	3,13	3,19	3,11	3,21	3,24
Johtaminen	3,05	3,09	3,07	3,19	3,21
Suorituskyky	2,90	3,12	2,98	3,05	3,06
Engagement index (Omistautuneisuus indeksi)	3,39	3,38	3,34	3,42	3,45

Koulutuspäivät henkilöstöryhmittäin, emoyhtiö

	Yhteensä	Miehet	Naiset	% työajasta	
				miehet	naiset
Keskijohto	54	42	12	1,54 %	0,66 %
Asiantuntija	86	61	25	0,96 %	0,58 %
Emo yhteensä	172	103	37	0,79 %	

Raportoitu henkilöstöryhmittäin, joissa vähintään kolme naista ja kolme miestä.

VASTUULLISUUSPRIORITEETIT JA NIIDEN EDISTÄMINEN 2016

Työhyvinvointi ja -turvallisuus, Suomi, emoyhtiö

Tapaturmataajuus	alle 0,0001
Ammattitaudit	0
Kuolemantapaukset	0
Syrjintätapausten lkm, käsittely ja niihin liittyvät korjaavat toimenpiteet, tapaus-ten määrä	0

Sairauspäivät henkilöstöryhmittäin, emoyhtiö

	Yhteensä	Miehet	Naiset	% työajasta	
				miehet	naiset
Keskijohto	45	11	34	0,40 %	1,86 %
Asiantuntija	115	22	93	0,34 %	2,15 %
Emo yhteensä	269	33	127	1,23 %	

Raportoitu henkilöryhmistä, joissa vähintään kolme naista ja kolme miestä.

2016 palkattu henkilöstö, Suomi, emoyhtiö

Ikäryhmä	Yhteensä	Miehiä	Naisia
20–24	0	0	0
25–29	1	0	1
30–34	3	0	3
35–39	1	1	0
40–44	2	0	2
45–49	2	0	2
50–54	1	1	0
yli 55	3	3	0
Yhteensä	13	5	8

2016 lopettanut henkilöstö, Suomi, emoyhtiö

Ikäryhmä	Yhteensä	Miehiä	Naisia
alle 20	0	0	0
20–24	3	1	2
25–29	0	0	0
30–34	2	1	1
35–39	1	1	0
40–44	3	0	3
45–49	1	1	0
50–54	2	1	1
yli 55	2	1	1
Yhteensä	14	6	8

Naisten ja miesten palkkojen ja palkitsemisen vertailu: vertailuryhmät I ja II

Vertailuryhmä I, Asiantuntijat

Naisten palkka, % vastaa- vasta miesten palkasta	Peruspalkka	Palkitseminen
2016	90,19 %	70,28 %
2015	101,25 %	86,42 %
2014	102,5 %	125,1 %

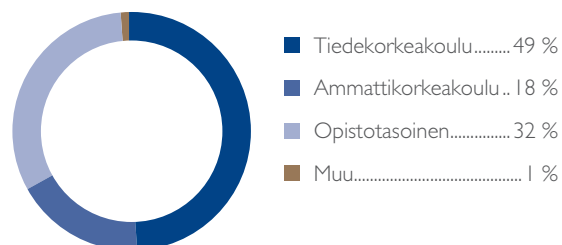
Vertailuryhmä II, keskijohto

Naisten palkka % vastaa- vasta miesten palkasta	Peruspalkka	Palkitseminen
2016	85,89 %	72,56 %
2015	89,27 %	85,59 %
2014	88,19 %	89,53 %

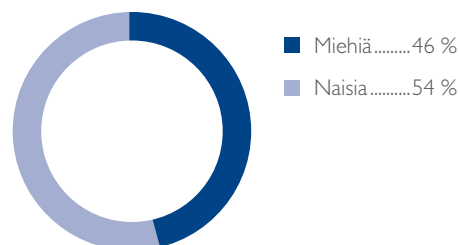
Vertailussa mukana tehtäväryhmät, joissa vähintään 3 miestä ja 3 naista. Vertailuluku on laskettu periaatteella montako % naisten keskiarvo on miesten vastaavasta.

VASTUULLISUUSPRIORITEETIT JA NIIDEN EDISTÄMINEN 2016

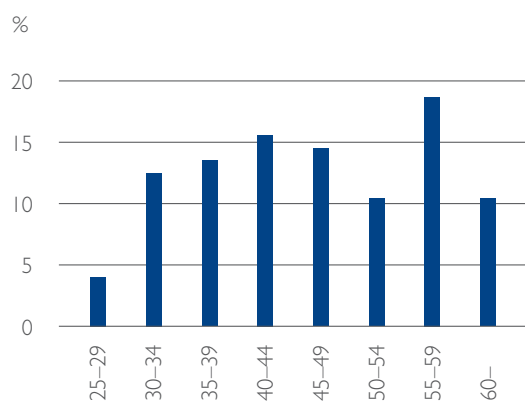
Henkilöstön koulutusrakenne 31.12., emoyhtiö



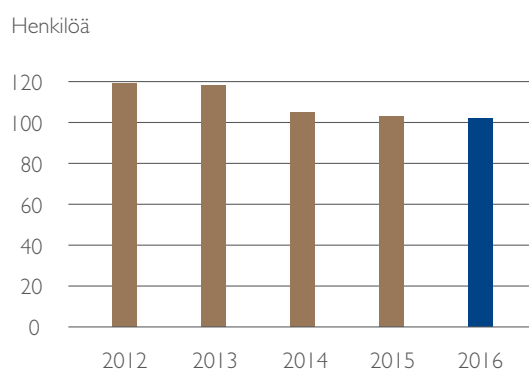
Henkilöstön sukupuolijakauma 31.12., emoyhtiö



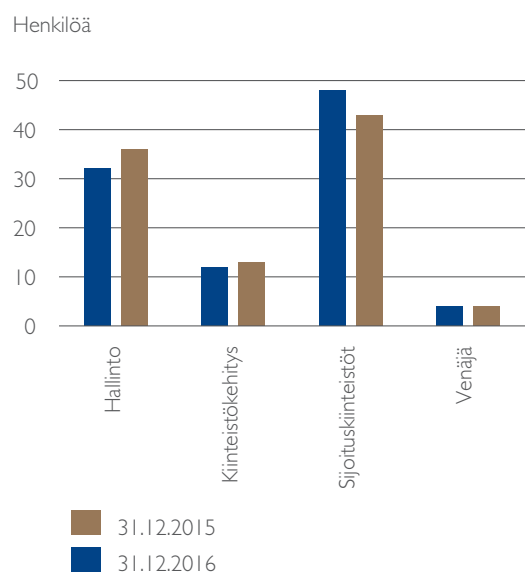
Henkilöstön ikäjakauma 31.12., emoyhtiö



Henkilöstö vuoden lopussa, Sponda-konserni



Henkilöstö ryhmittäin, emoyhtiö



Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta



Tavoitteet vuodelle 2016

- Valmistellaan vuoden 2016 aikana toimitusketjua koskeva eettinen ohjeistus (Supplier 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.

Toimenpiteet vuonna 2016

Vuonna 2016 toimintaamme ja vastuullisuustyötämme ohjasivat Spondan arvojen ja strategian lisäksi Spondan Code of Conduct sekä YK:n Global Compact periaatteet. Vuonna 2016 kaikki Spondan uudet työntekijät Suomessa saivat Code of Conduct koulutuksen osana Spondan uusien työntekijöiden perehdytysohjelmaa. Käynnistimme myös tavoitteidemme mukaisen toimitusketjua koskevan eettisen ohjeistuksen (Supplier Code of Conduct) laatimisen. Jatkamme tätä kehitystyötä vuonna 2017.

Meillä jokainen työntekijöistämme on vastuussa siitä, että toimii eettisen ohjeistuksen mukaisesti. Eettisten periaatteiden vastaisesta toiminnasta tai väärinkäytöksistä tulee aina tehdä ilmoitus. Spondalla on sisäinen palautekanava mahdollisten poikkeamien raportointiin. Mahdolliset ilmoitukset käsitellään CoC-ohjausryhmässä ja välitetään tarvittaessa Spondan johtoryhmälle. Palautekanavan kautta ei tullut vuoden 2016 aikana yhtään ilmoitusta.

Spondalle taas menestystä vastuullisuuden CDP Climate -arvioinnissa

Vuonna 2016 Sponda jatkoi menestymistä kansainvälisessä kiinteistöalan vastuullisuuden GRESB -tutkimuksessa ja saavutti jo neljännen perättäisen kerran Green Star -tunnustuksen. Green Star -tunnustus myönnetään niille alan yrityksille, joissa vastuullisuutta mitataan, toteutetaan, johdetaan ja kehitetään menestyksekkäästi olennaisena osana yrityksen liiketoimintaa. Arviointi kattaa kaikki yritys vastuun osa-alueet ja yrityksiä arvioidaan kokonaisvaltaisesti yhtiötason johtamisesta, sidosryhmätyöstä ja riskienhallinnasta. Arviointituloksiin

vaikuttavat lisäksi muun muassa yksittäisten kiinteistöjen ympäristöluokitukset, energiankulutus, energiatodistukset sekä jätteiden hyödyntäminen.

Sponda säilytti erinomaisen A- tason CDP Climate -arvioinnissa, jossa mitataan yritysten kasvihuonekaasupäästöjä, päästötavoitteita, toimenpiteitä päästöjen vähentämiseksi, ilmastomuutoksen liiketoimintariskejä ja -mahdollisuuksia sekä näiden johtamista, kehitystä ja raportointia. Tulos on kiinteistösijoittajien joukossa Suomen paras ja pohjoismaista parhaimmista luokassa Financials sekä kuuluu jo toista kertaa parhaaseen Leadership -tasoon. Voittoa tavoittelemattoman ja riippumattoman CDP Climate -raportoinnin tulokset antavat sijoittajille läpinäkyvän ja vertailukelpoisen arvion yritysten toiminnasta hallita ja vähentää ilmastopäästöjä.

Kansainvälisten arviointien lisäksi raportoimme vastuullisuudestamme kansallisella tasolla. Raportoimme vuosittain kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen liittyen energiankäytöstämme ja siihen liittyvistä energiatehokkuustoimista. Tiedot raportoidaan Motivan ylläpitämään seurantajärjestelmään. Lisäksi Sponda kuuluu Helsingin kaupungin ilmastokumppaneihin ja raportoimme kaupungille vuosittain ilmastotavoitteemme ja energiatehokkuusohjelmamme tulokset. WWF:lle raportoimme Green Office toimistojemme saavutetuista säästöistä ja tehdyistä toimenpiteistä.

Yhä parempia kiinteistönhoidon palveluja

Kiinteistöjen hoidon ja ylläpitopalveluiden kehittämistä jatkettiin vuonna 2016. Vuoden aikana tehtiin uusia kiinteistöpalvelusopimuksia, joiden tavoitteena on rakentaa osapuolten välille kehittyvä ja joustava yhteistyösuhte varmistuen

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 2016 muun muassa parantuneena asiakastyytyväisyyspalautteena kiinteistöjen ylläpidon toiminnan sekä kiinteistöpalveluiden osalta.

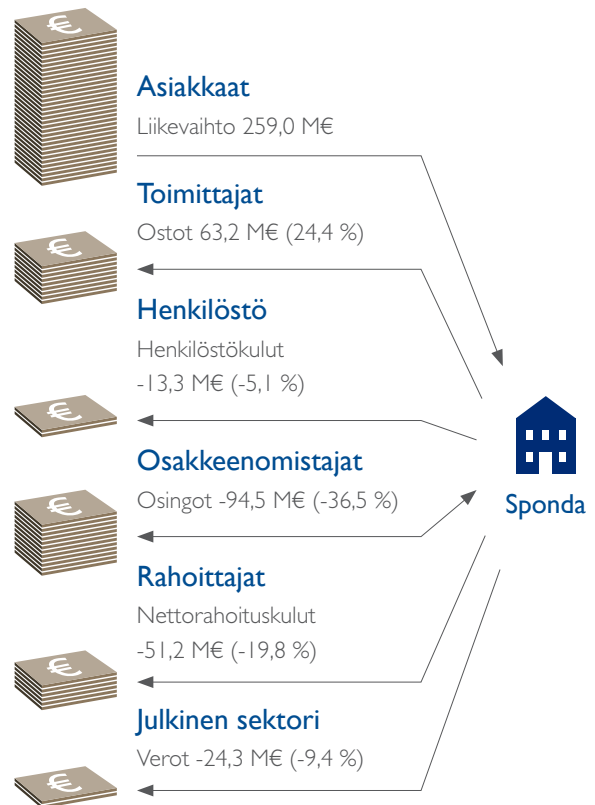
Säännöllisen asiakaspalautteen ja jatkuvan raportointitiedon lisäksi kiinteistöpalvelujen laatua seurataan kahdesti vuodessa toteutettavilla kiinteistöauditoinneilla sekä palvelutuotannon itsearvioinneilla. Auditointeja on edelleen kehitetty järjestelmällisesti, minkä avulla onnistuttiin vuonna 2016 parantamaan tilojen ylläpitopalveluiden laatutasoa.

Tavoitteet vuodelle 2017

- Säilytämme kansainvälisissä vastuullisuuden raportoinneissa CDP:ssä ja GRESB:ssä erinomaisen tason.
- Implementoimme vuoden 2017 aikana toimittajillemme Supplier Code of Conduct eettisen ohjeistuksen. Toimitusketjun vastuullisuusperiaatteet liitetään uusiin ja uusittaviin sopimuksiin.
- Teetämme sisäympäristön tyytyväisyyskyselyn asiakkaillemme vähintään kahdessa Spondan omistamassa kiinteistössä.
- Kehitämme kiinteistöjen ylläpitopalveluiden toimintamallia, ohjausta ja seurantaa.
- Parannamme edelleen Spondan asiakkaiden kokonaistyytyväisyyttä kiinteistöpalveluihin vuoden 2016 tasoon verrattuna.
- Jatkamme Spondan vuosittaisia kiinteistöjen ylläpito- ja energiakartoituksia pitkän aikavälin suunnitelmien mukaisesti.

Rahavirrat sidosryhmittäin, IFRS

(osuus Spondan liikevaihdosta, %)



LUE LISÄÄ [Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta -prioriteetista Spondan verkkosivuilta.](#)

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 valmisteverot. Lisäksi osa palveluiden ja hankintojen arvonnäköveroista jää yhtiön kuluksi. Työnantajana Sponda maksaa eläke- ja sosiaaliturvaan liittyvät maksut sekä tilittää veronsaajille palkoista pidettävät ennakonpidätykset.

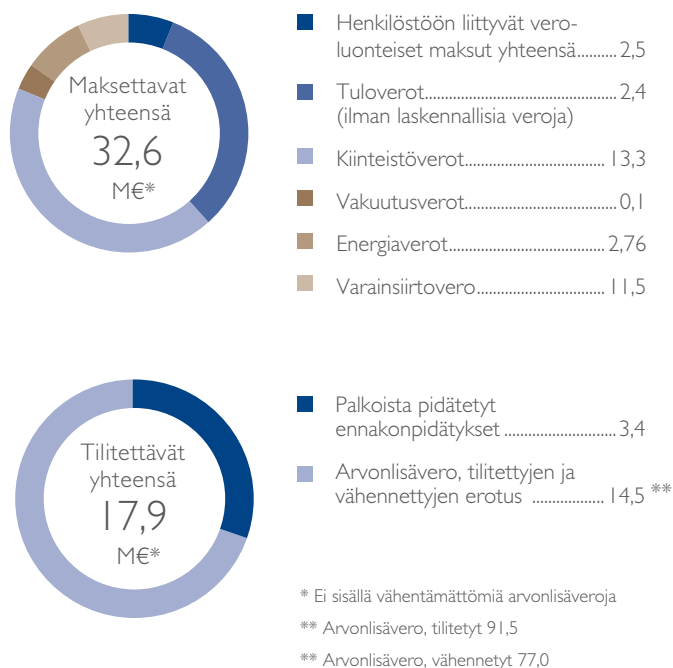
Vuonna 2016 Spondan liiketoimista aiheutuneet verot olivat yhteensä 32,6 miljoonaa euroa. Lisäksi Sponda tilitti maksamistaan palkoista pidättämiään ennakonpidätyk-

siä yhteensä 3,4 miljoonaa euroa. Tilitetyn ja vähennetyn arvonnäköveron erotus oli 14,5 miljoonaa euroa. Oheisessa graafissa ilmenevät eriteltyinä 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 vuosittaisen 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 2016



Alan eteenpäin vieminen



Pitkän aikavälin tavoite

Tavoitteenamme on olla kiinteistöalan luotetuin, kannattavin ja vastuullisin toimija sekä kestävä kehityksen toteuttaja. Haluamme edistää kiinteistöalan parhaita käytäntöjä. Osallistumme aktiivisesti eri järjestöjen toimintaan muun muassa Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLIn ja eurooppalaisten listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden kattojärjestö EPRAn toimintaan ja hankkeisiin. Edistämme kiinteistöalan vastuullisia toimintatapoja myös yhteistyössä alihankkijoiden kanssa.

nuttajaliitto RAKLIn ja eurooppalaisten listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden kattojärjestö EPRAn toimintaan ja hankkeisiin. Edistämme kiinteistöalan vastuullisia toimintatapoja myös yhteistyössä alihankkijoiden kanssa.

Toimenpiteet vuonna 2016

Spondan uudenlainen palvelukonsepti MOW, coworking-tila freelancereille ja yrityksille, valmistui helmikuussa 2016 Helsingin ydinkeskustaan. Huhtikuussa MOW voitti kultaa Suomen Nordic Startup Awards -kilpailussa kategoriassa Best Office Space. Kilpailun osallistujiksi oli nimitetty yhteisöjä, jotka ovat ansainneet tunnustusta avusta ja palveluista startup-yhteisölle ja ovat luoneet innovatiivisuutta tukevan ympäristön.

Lisäksi Sponda osallistui aktiivisesti Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLIn toimintaan vuonna 2016. Liiton työryhmät pyrkivät muun muassa torjumaan harmaata taloutta sekä avaamaan kiinteistöjen todellista verokantaa, johon vaikuttaa esimerkiksi energiaveron nousu.

Jatkoimme aktiivisesti mukana Green Building Council Finlandin (FIGBC) työryhmissä, joissa edistettiin muun muassa kiinteistöjen käyttöön ja ylläpitoon sekä kiinteistöjen ympäristösertifiointeihin liittyvää alan yhteistyötä.

Olimme mukana RAKLIn, työ- ja elinkeinoministeriön sekä ympäristöministeriön vapaaehtoisessa kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksessa, toimitilojen energiatehokkuuden toimenpideohjelmassa (TETS), joka päättyi vuoden 2016 loppuun. Sopimuksen tavoitteena oli vähentää siihen liittyneiden kiinteistöjen energiankulutusta kuusi prosenttia vuosien 2011–2016 aikana. Sponda raportoi vuosittain toiminnastaan ja tuloksistaan energiansäästötavoitteen saavuttamiseksi. Sponda saavutti sopimuskaudelle asetetun kuuden prosentin energiansäästötavoitteen.

Sponda osallistui myös Helsingin Ilmastokatuhankkeeseen, jonka tavoitteena on Iso Roobertinkadun katualueen viihtyisyyden lisääminen ympäristönäkökulmat ja energiansäästö huomioiden. Kaksivuotisen hankkeen tavoitteena on 20 prosentin energiansäästö. Lisäksi Sponda tekee yhteistyötä Ympäristökumppanuus-ohjelman avulla, jossa seurataan ja

kehitetään asiakkaiden kanssa kiinteistön energia- ja ympäristötehokkuutta.

Ensijoukossa mukaan kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen

Lokakuussa 2016 lähdimme ensimmäisten yritysten joukossa mukaan kiinteistöalan seuraavaan vapaaehtoiseen energiatehokkuussopimukseen vuosille 2017–2025. Energiatehokkuussopimukset täyttävät Suomelle asetetut kansainväliset energiatehokkuusvelvoitteet ja ovat tärkeä osa Suomen energia- ja ilmastostrategiaa sekä hiilidioksidipäästöjen vähentämistä. Spondan tavoitteena on uudella sopimuskaudella vähentää energiankulutusta energiansäästötoimenpitein 7,5 prosenttia vuoteen 2025 mennessä, vuoden 2015 kulutuksen tasosta.

Vuonna 2016 olimme myös mukana toteuttamassa KTL:n Kiinteistötieto Oy:n vuotuista julkaisua Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta 2016. Katsauksessa nostetaan esiin alan ajankohtaisia vastuullisuusasioita sekä käytännön kokemuksia ja esimerkkejä vastuullisuuden edistämisestä eri toimijoiden välisellä yhteistyöllä.

Lisäksi Sponda osallistui jo seitsemättä kertaa WWF:n maailmanlaajuiseen Earth Hour -tapahtumaan, jonka aikana yhteisöt ja yksityiset henkilöt sammuttavat valonsa tunnin ajaksi eri puolilla maailmaa ilmaston puolesta. Vuotuinen Earth Hour on maailman suurin ilmastotapahtuma. Spondan kiinteistöistä mukana tapahtumassa oli muun muassa kaupakeskuksia sekä toimistokiinteistöjä Helsingissä, muualla pääkaupunkiseudulla ja Tampereella.



LUE LISÄÄ [Alan eteenpäin vieminen -prioriteetista Spondan verkkosivuilta.](#)

GRI-indeksi

Sponda soveltaa tässä raportissa GRI G4-ohjeiston sovelluslaajuutta Core.

Raportissa esitetään GRI G4 -raportointiohjeiston mukainen yleinen perussisältö (General Standard Disclosures) sekä erityinen perussisältö (Specific Standard Disclosures) eli johtamiskäytäntöjen kuvaus ja yritys vastuun tunnusluvut.

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

GRI G4:n raportointiohjeiston lisäksi tietyt raportin osiot noudattavat myös European Public Real Estate Associationin EPRA:n raportointisuositusta (2014).

Tunnus	GRI:n sisältö (G4)	Sisältyy	Sijainti vuosikatsauksessa	Ulkoinen varmentus	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	Strategian edistämisen vuonna 2016, Riskit ja riskienhallinta (verkkosivut), Vastuullisuusprioriteetit ja niiden edistäminen 2016

Organisaation taustakuvaus

G4-3	Raportoivan organisaation nimi	Kyllä	Sponda
G4-4	Tärkeimmät tavaramerkit/brändit sekä tuotteet ja palvelut	Kyllä	Sponda, Sponda lyhyesti (verkkosivut), Liiketoiminta vuonna 2016
G4-5	Organisaation pääkonttorin sijainti	Kyllä	Yhteystiedot
G4-6	Toimintamaiden lukumäärä ja maat, joissa organisaatio toimii tai jotka ovat merkittäviä raportissa kuvattujen olennaisten yritys vastuun näkökohtien osalta	Kyllä	Liiketoiminta vuonna 2016, Hankintaketju (verkkosivut)
G4-7	Organisaation omistusrakenne ja yhtiömuoto	Kyllä	Hallinnointi, Osakkeet ja osakkeenomistajat
G4-8	Markkina-alueet	Kyllä	Liiketoiminta vuonna 2016

VASTUULLISUUSPRIORITEETIT JA NIIDEN EDISTÄMINEN 2016

Tunnus	GRI:n sisältö (G4)	Sisältyy	Sijainti vuosikatsauksessa	Ulkoi- nen varmen- nus	EPRA:n suosi- tuksen mukai- nen	Global Com- pact	Kommentit
G4-9	Raportoivan organisaation koko	Kyllä	Henkilöstöön panostami- nen, 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 (verkkosivut)				
G4-13	Merkittävät muutokset organisaation koossa, rakenteessa, omistus- rakenteessa tai toimitusketjussa raportointijaksolla	Kyllä	Hallituksen toiminta- kertomus, Strategian edistäminen vuonna 2016				
G4-14	Varovaisuuden periaatteen soveltaminen	Kyllä	Riskienhallinta (Corporate Governance), Hallituksen toiminta- kertomus				
G4-15	Organisaation hyväksymät tai edistämät ulkopuolisten toimijoiden periaatteet tai aloitteet	Kyllä	Energia- ja ympäristö- hokkuus (verkkosivut), Vastuullisuuden johtaminen (verkkosivut), Alan eteen- päin vieminen (verkkosivut), Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta (verkkosivut)				
G4-16	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	Kyllä	Alan eteenpäin vieminen (verkkosivut)				
Tunnistetut olennaiset näkökohdat ja laskentarajat							
G4-17	Konsernin laskentaraja	Kyllä	Raportoinnin laajuus, Tilinpäätös				
G4-18	Raportin sisällönmäärittely	Kyllä	Raportoinnin laajuus, Olennaisuusanalyysi (verkkosivut)				
G4-19	Olennaiset näkökohdat	Kyllä	Vastuullisuusprioriteetit ja niiden edistäminen 2016, Olennaisuusanalyysi (verkkosivut), Raportoinnin laajuus				

VASTUULLISUUSPRIORITEETIT JA NIIDEN EDISTÄMINEN 2016

Tunnus	GRI:n sisältö (G4)	Sisältyy	Sijainti vuosi- katsauksessa	Ulko- nen varmen- nus	EPRA:n suosi- tuksen mukai- nen	Global Com- pact	Kommentit
G4-20	Olenaisia näkökohtia koskevat laskentarajat organisaation sisällä	Kyllä	Raportoinnin laajuus				
G4-21	Olenaisia näkökohtia koskevat laskentarajat organisaation ulkopuolella	Kyllä	Raportoinnin laajuus				
G4-22	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Kyllä	Raportoinnin laajuus				
G4-23	Merkittävät muutokset raportin laajuudessa ja näkökohtien laskentarakoissa	Kyllä	Raportoinnin laajuus				
Sidosryhmävuorovaikutus							
G4-24	Luettelo organisaation sidosryhmistä	Kyllä	Spondan sidosryhmät (verkkosivut)				
G4-25	Sidosryhmien määrittely- ja valintaperusteet	Osittain	Spondan sidosryhmät (verkkosivut)				Sidosryhmät on tarkistettu vuoden 2014 olenaisuusanalyysin yhteydessä.
G4-26	Sidosryhmätoiminnan periaatteet	Kyllä	Spondan sidosryhmät (verkkosivut)				
G4-27	Sidosryhmien esille nostamat tärkeimmät asiat ja huolenaiheet	Kyllä	Spondan sidosryhmät (verkkosivut) , Olenaisuusanalyysi (verkkosivut) , Asiakaskokemuksen parantaminen, Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta				
Raportin kuvaus							
G4-28	Raportointijakso	Kyllä	Raportoinnin laajuus				
G4-29	Edellisen raportin päiväys	Kyllä	Raportoinnin laajuus				
G4-30	Raportin julkaisu- tiheys	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-indeksi , Riippumaton varmennusraportti				Tietyt suomenkieliset energia- ja päästötiedot on varmentanut riippumaton kolmas osapuoli.

VASTUULLISUUSPRIORITEETIT JA NIIDEN EDISTÄMINEN 2016

Tunnus	GRI:n sisältö (G4)	Sisältyy	Sijainti vuosi- katsauksessa	Ulkoi- nen varmen- nus	EPRA:n suosi- tuksen mukai- nen	Global Com- pact	Kommentit
Hallinto							
<i>Hallintorakenne ja kokoonpano</i>							
G4-34	Hallintorakenne ja valiokunnat	Kyllä	Hallitus (verkkosivut) , Hallituksen valio- kunnat ja työryhmät (verkkosivu) , Johto- ryhmä (verkkosivut)				
G4-38	Hallituksen kokoonpano	Kyllä	Hallitus (verkkosivut) ,				
G4-39	Hallituksen puheenjohtajan asema	Kyllä	Hallitus (verkkosivut) ,				
G4-41	Eturistiriitojen välttäminen	Kyllä	Hallitus (verkkosivut) ,				
<i>Hallituksen rooli organisaation tarkoituksen, arvojen ja strategian määrittelyssä</i>							
G4-42	Hallituksen rooli organisaation tarkoituksen, arvojen ja strategian määrittelyssä	Kyllä	Hallituksen tehtävät (verkkosivut)				
<i>Hallituksen rooli organisaation tarkoituksen, arvojen ja strategian määrittelyssä</i>							
G4-45	Hallituksen rooli riskien tunnistami- sessa ja hallinnassa	Kyllä	Riskit ja riskienhallinta (verkkosivut)				
G4-46	Riskienhallinnan tehokkuuden arviointi	Kyllä	Riskit ja riskienhallinta (verkkosivut)				
G4-47	Riskiarviointien frekvenssi	Kyllä	Riskit ja riskienhallinta (verkkosivut)				
<i>Hallituksen rooli yritys vastuuraaportoinnissa</i>							
G4-48	Yritysvastuuraaportin 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 (verkkosivut)				

VASTUULLISUUSPRIORITEETIT JA NIIDEN EDISTÄMINEN 2016

Tunnus	GRI:n sisältö (G4)	Sisältyy	Sijainti vuosikatsauksessa	Ulkoi- nen varmen- nus	EPRA:n suosi- tuksen mukai- nen	Global Com- pact	Kommentit
Liiketoiminnan eettisyys							
G4-56	Arvot ja liiketoiminta- periaatteet	Kyllä	Strategian edistäminen vuonna 2016, Visio, missio ja arvot (verkkosivut) , Vastuullisuuden johtaminen (verkkosivut) , Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta (verkkosivut)			Kyllä	
G4-57	Toiminnan eettisyyteen ja lainmukaisuuteen liittyvä neuvonanto		Henkilöstöön panostaminen, Läpinäkyvä ja eettinen liiketoi- minta (verkkosivut)			Kyllä	
G4-58	Epäiltyjen väärinkäytös- ten ilmoittaminen		Henkilöstöön panostaminen, Läpinäkyvä ja eettinen liiketoi- minta (verkkosivut)			Kyllä	

VASTUULLISUUSPRIORITEETIT JA NIIDEN EDISTÄMINEN 2016

Tunnus	GRI:n sisältö (G4)	Sisältyy	Sijainti vuosi- katsauksessa	Ulkoi- nen varmen- nus	EPRA:n suosi- tuksen mukai- nen	Global Com- pact	Kommentit
--------	--------------------	----------	---------------------------------	---------------------------------	---	------------------------	-----------

> Erityinen sisältö

Erityinen sisältö raportoidaan olennaisiksi tunnistettujen näkökohtien osalta.

Johtamistavan kuvaus

Yleinen johtamistavan kuvaus (DMA)	Kyllä	Vastuullisuuden johtami- nen (verkkosivut) , Energia- ja ympäristötehokkuus (verkkosivut) , Kiinteistöjen sijainti (verkkosivut) , Asiakaskokemuksen paran- taminen (verkkosivut) , Henkilöstöön panos- taminen (verkkosivut) , Alan eteenpäin vieminen (verkkosivut)
---------------------------------------	-------	--

Taloudellinen vastuu

Taloudelliset tulokset

G4-EC1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	Kyllä	Verojalanjälki, Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta (verkkosivut)	
G4-EC2	Ilmastonmuutoksen aiheuttamat taloudelliset vaikutukset sekä muut riskit ja mahdollisuudet liittyen organisaation toimintaan	Kyllä	Spondability (verkkosivut) , Energia- ja ympäristöte- hokkuus (verkkosivut) , Riskienhallinta (hallinto, i, verkkosivut) , Strategian edistäminen vuonna 2016	Ilmastonmuutok- sen vaikutukset arvioidaan osana Spondan sään- nöllistä yhtiön riskiarviota.

Välilliset taloudelliset vaikutukset

G4-EC7	Infrastruktuuri-investointien ja yleishyödyllisten palvelujen tuen kehitys ja vaikutukset	Kyllä	Kiinteistöjen sijainti (verkkosivut)	Spondalla ei ole paikallisyhtei- söjen tarpeisiin liittyviä arvioin- tiohjelmiä.
G4-EC8	Merkittävät epäsuorat taloudel- liset vaikutukset ja niiden laajuus	Osittain	Sidosryhmät (verkkosi- vut) , Verojalanjälki, Alan eteenpäin vieminen (verkkosivut) , Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta (verkkosivut)	Vaikutusten laajuutta ei ole eritely.

VASTUULLISUUSPRIORITEETIT JA NIIDEN EDISTÄMINEN 2016

Tunnus	GRI:n sisältö (G4)	Sisältyy	Sijainti vuosikatsauksessa	Ulkoi- nen varmen- nus	EPRA:n suosi- tuksen mukai- nen	Global Com- pact	Kommentit
Ympäristövastuu							
<i>Energia</i>							
G4-EN3	Organisaation oma energian kulutus	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus, Avainluvut, Raportoinnin laajuus, Ympäristöraportoinnin laskentaperiaatteet	Kyllä, varmenusraportti	Kyllä: Elec-Abs, DH&C-Abs, Fuels-Abs	Kyllä	Spondalla ei ole polttoaineiden kulutusta raportointivuonna. Uusiutuvan energian osuus raportointivuonna 16 prosenttia kokonaisenergian käytöstä.
G4-EN5	Energiaintensiteetti	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus, Raportoinnin laajuus, avainluvut	Kyllä, varmenusraportti	Kyllä: Elec-LfL, D-H&C-LfL, Fuels-LfL	Kyllä	Energiaintensiteetti tarkoittaa Spondan omistamien kiinteistöjen omaa energiankulutusta kiinteistön bruttopinta-alaa kohden.
CRE 1	Rakennuksen energiaintensiteetti	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus, avainluvut		Kyllä, Energy-Int		Rakennus- ja kiinteistöalakohtainen indikaattori (G4 Construction and Real Estate Sector Disclosures)
G4-EN6	Energiankulutuksen vähentäminen	Kyllä	Kiinteistökehitys, Energia- ja ympäristötehokkuus	Kyllä, varmenusraportti		Kyllä	Sisältää Spondan energiatehokkuusohjelmalla saavutetun energiansäästön. Ei raportoida energiansäästötoimilla saavutettua rahallista säästöä.
G4-EN7	Vähennykset tuotteiden ja palveluiden energiatarpeessa	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus	Kyllä, varmenusraportti		Kyllä	Sisältää Spondan ympäristökumppanuusohjelmalla saavutetut tietyt ympäristövaikutusten muutokset edelliseen vuoteen verrattuna. Kattaa Spondan ympäristökumppanit vuonna 2016.
Vesi							
G4-EN8	Kokonaisvedenotto vesilähteittäin	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus, avainluvut		Kyllä: Water-Abs, Water-LfL	Kyllä	
CRE 2	Vesi-intensiteetti	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus, avainluvut		Kyllä: Water-Int		Rakennus- ja kiinteistöalakohtainen indikaattori (G4 Construction and Real Estate Sector Disclosures)

VASTUULLISUUSPRIORITEETIT JA NIIDEN EDISTÄMINEN 2016

Tunnus	GRI:n sisältö (G4)	Sisältyy	Sijainti vuosikatsauksessa	Ulkoi- nen varmen- nus	EPRA:n suosi- tuksen mukai- nen	Global Com- pact	Kommentit
<i>Päästöt</i>							
G4-EN15	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 1)	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus, Raportoinnin laajuus	Kyllä, varmenusraportti	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, Avainluvut, Raportoinnin laajuus	Kyllä, varmenusraportti	Kyllä: GHG-Indir-Abs	Kyllä	Kattaa raportointikauden aikaiset hiilidioksidipäästöt. Perustuu energiayhtiöiden ominaispäästökertoimiin. Venäjän päästöjen osalta on käytetty IEA:n julkaisemaa kolmen vuoden 2012–2014 maakohtaista keskiarvoa. Uusiutuvan energian tuotannolla sekä vihreän sähkön ostolla saavutetut päästövähennämät raportoitu tässä.
G4-EN17	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 3)	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus, Raportoinnin laajuus	Kyllä, varmenusraportti		Kyllä	Kattaa raportointikauden aikaiset hiilidioksidipäästöt.
G4-EN18	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus, Raportoinnin laajuus, avainluvut	Kyllä, varmenusraportti	Kyllä: GHG-Indir-LfL	Kyllä	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti tarkoittaa Spondan omistamien kiinteistöjen energiankulutuksesta (Scope 2) aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä kiinteistöjen bruttopinta-alaa kohden.
CRE3	Rakennuksen energiankulutuksen aiheuttaman kasvihuonekaasupäästön intensiteetti	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus, avainluvut		Kyllä: GHG-Int		Rakennus- ja kiinteistöalakohtainen indikaattori (G4 Construction and Real Estate Sector Disclosures)
G4-EN19	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus	Kyllä, varmenusraportti		Kyllä	Sisältää Spondan ympäristökumppanuusohjelmalla saavutetun hiilidioksidipäästövähennämän (Scope 2). Kattaa Spondan ympäristökumppanit vuonna 2016.

VASTUULLISUUSPRIORITEETIT JA NIIDEN EDISTÄMINEN 2016

Tunnus	GRI:n sisältö (G4)	Sisältyy	Sijainti vuosi- katsauksessa	Ulko- nen varmen- nus	EPRA:n suosi- tuksen mukai- nen	Global Com- pact	Kommentit
<i>Jätevedet ja jätteet</i>							
G4-EN23	Jätteiden kokonaismäärä jaoteltuna jätelajeittain ja käsittelytavan mukaisesti	Kyllä	Energia- ja ympäristö- tehokkuus, Avainluvut		Kyllä: Was- te-Abs, Was- te-LfL	Kyllä	
<i>Tuotteet ja palvelut</i>							
G4-EN27	Tuotteiden ja palveluiden ympäristövaikutusten vähentämistimenpiteiden laajuus	Kyllä	Energia- ja ympäristö- tehokkuus				
<i>Toimittajien ympäristöarvioinnit</i>							
G4-EN32	Prosenttiosuus uusista toimittajista, jotka on arvioitu ympäristökriteerien mukaisesti	Osittain	Hankintaketju (verk- kosivut), Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta (verkkosivut)				Ympäristövas- tuun merkitys ja käytännöt Spondan hankintamenette- lyssä kuvattu.
Sosiaalinen vastuu Henkilöstö ja työolosuhteet <i>Työllistäminen</i>							
G4-LA1	Uuden palkatun henkilöstön kokonaismäärä ja osuus sekä henkilöstön vaihtuvuus jaoteltuna ikäryhmittäin, sukupuolen mukaan ja alueittain	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen			Kyllä	
<i>Työterveys ja -turvallisuus</i>							
G4-LA6	Tapaturmatyypit, 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

VASTUULLISUUSPRIORITEETIT JA NIIDEN EDISTÄMINEN 2016

Tunnus	GRI:n sisältö (G4)	Sisältyy	Sijainti vuosikatsauksessa	Ulkoisen varmenus	EPRA:n suosituksen mukainen	Global Compact	Kommentit
<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 työsuhte päättyy työnantajan aloitteesta työnantajasta johtuvasta syystä, tarjotaan työntekijälle mahdollisuutta osallistua työhaunvalmennukseen 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 (Hallinnointi verkkosivut), Henkilöstöön panostaminen			Kyllä	
<i>Tasa-arvoinen palkitseminen</i>							
G4-LA13	Naisten ja miesten peruspalkkojen ja palkitsemisen suhde henkilöstöryhmittäin merkittävässä toimipaikoissa	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen			Kyllä	

VASTUULLISUUSPRIORITEETIT JA NIIDEN EDISTÄMINEN 2016

Tunnus	GRI:n sisältö (G4)	Sisältyy	Sijainti vuosikatsauksessa	Ulkoisen varmenus	EPRA:n suosituksen mukainen	Global Compact	Kommentit
<i>Toimittajien työolojen arviointi</i>							
G4-LA14	Prosenttiosuus uusista toimittajista, jotka on arvioitu työoloihin liittyvien kriteerien mukaisesti	Osittain	Hankintaketju (verkkosivut) , Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta (verkkosivut)				Työturvallisuuskäytännöt Spondan hankintamenetelyssä kuvattu.
<i>Ihmisoikeudet</i> <i>Syrjinnän kieltö</i>							
G4-HR2	Organisaation ihmisoikeuspolitiikkoihin tai organisaation toiminnalle relevantteja ihmisoikeusnäkökohtia koskeviin menettelytapoihin liittyvän koulutuksen kokonaistuntimäärä ja koulutukseen osallistuneen henkilöstön prosentuaalinen osuus		Henkilöstöön panostaminen			Kyllä	
G4-HR3	Syrjintätapausten lukumäärä ja niihin liittyvät korjaavat toimenpiteet	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen				Ei syrjintätapauksia raportointivuonna.
G4-HR12	Ihmisoikeuksiin liittyvän valitusmekanismin kautta rekisteröityjen, käsiteltyjen ja ratkaistujen epäkohtien lukumäärä		Henkilöstöön panostaminen			Kyllä	Ei ilmoitettuja tapauksia raportointivuonna.

VASTUULLISUUSPRIORITEETIT JA NIIDEN EDISTÄMINEN 2016

Tunnus	GRI:n sisältö (G4)	Sisältyy	Sijainti vuosikatsauksessa	Ulkoi- nen varmen- nus	EPRA:n suosi- tuksen mukai- nen	Global Com- pact	Kommentit
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 2016
<i>Toimittajien yhteiskunnallisten vaikutusten arviointi</i>							
G4-SO9	Prosenttiosuus uusista toimittajista, jotka on arvioitu yhteiskunnallisiin vaikutuksiin liittyvien kriteerien mukaisesti	Osittain	Hankintaketju (verkkosivut) , Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta (verkkosivut)				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 (verkkosivut)				
<i>Tuote- ja palvelutiedot</i>							
G4-PR5	Asiakastytyväisyyystutkimusten tulokset	Kyllä	Asiakaskokemuksen parantaminen, Avainluvut				
CRE 8	Sertifikaatit	Kyllä	Vastuullisuusprioriteetit ja niiden edistäminen 2016, Energia- ja ympäristötehokkuus		Kyllä, Cert-Tot		Rakennus- ja kiinteistöala-kohtainen indikaattori (G4 Construction and Real Estate Sector Disclosures)

Raportoinnin laajuus ja periaatteet

Raportin kuvaus

Vuosikatsaus sisältää perustiedot Spondan taloudellisesta, yhteiskunnallisesta ja ympäristöön liittyvästä toiminnasta 1.1.–31.12.2016, ellei toisin mainita.

Raportoinnin kattavuus

Sponda raportoi yritys vastuullisuudestaan 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 kiinteistöalaan 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 vuosikatsauksen Vastuullisuusprioriteetit ja niiden edistäminen 2016 -osiosta.

Raportin rakenne

Spondan yritys vastuuraportointi toteutetaan vuonna 2016 GRI G4 -raportointiohjeiston mukaisesti. Lisäksi raportoinnissa on sovellettu integroidun raportoinnin (IR) periaatteita ja ajattelutapaa. Yritysvastuutoimintaa koskevat tiedot löytyvät seuraavista osioista:

- Vastuullisuuden strategista merkitystä Spondalle käsitellään [Spondan verkkosivujen Vastuullisuus-osiossa](#). Samassa osiossa käsitellään Spondan lähestymistapaa yritys vastuuseen.
- Vuosikatsauksen Vastuullisuusprioriteetit ja niiden edistäminen 2016-osiossa kerrotaan Spondan vuoden 2016 toimenpiteistä ja tuloksista yritys vastuun saralla.

- Olennaisiksi tunnistettujen GRI G4 -näkökohtien ja GRI-ohjeistuksen sekä Spondan raportoinnin välinen vastaavuustaulukko löytyy [GRI-indeksistä](#).
- Olennaisia yritys vastuun näkökohtia vastaavat laskentaratat 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 edelliseen raportointiin verrattuna, mikäli niin ei ole erikseen mainittu.

Ympäristöraportoinnin laskentaperiaatteet

Ympäristötunnuslukujen laskennassa on huomioitu Spondan Suomessa sijaitsevat kiinteistöt, joissa sen omistusosuus on vähintään 50 prosenttia. Raportointi ei kata kiinteistöjä, joissa vuokralainen vastaa kiinteistön ylläpidosta, energianhankinnasta tai jätehuollon järjestämisestä eli niin sanotut kylmänä vuokratut kiinteistöt. Poikkeuksena Kempeleessä sijaitseva Kauppakeskus Zeppelin, joka raportoitu kokonaisuudessaan vaikka osa sen sisältämisestä kiinteistöyhtiöistä on omistettu alle 50 prosenttia. Ympäristötunnuslukujen kattavuus on laskettu osuutena [Spondan kokonaiskiinteistökannasta 31.12.2016](#) ja riippuu raportoitavasta tunnusluvusta.

Vuoden 2014 alusta lähtien 16 sijoituskiinteistössä sijaitsevat toimistotilat on käsitelty osana toimistot-segmenttiä ja liiketilat osana kauppakeskukset-segmenttiä. Kattavuutta arvioitaessa kokonaiskiinteistökantaan on laskettu jaetut kiinteistöt vain kertaalleen. Jos ei toisin mainita, kiinteistökannasta puhuttaessa tarkoitetaan edellä olevan portfoliolistan mukaista kantaa. Ympäristötunnuslukujen kattavuus osuutena Spondan omistamista rakennetuista kiinteistöistä on esitetty alla jokaisen raportoitavan osion kohdassa erikseen.

Spondan raportoitavat ympäristötunnusluvut liittyvät energiankulutukseen, vedenkulutukseen, hiilidioksidipäästöihin sekä jätehuoltoon.

Ympäristötunnuslukujen pääasiallisena raportointijaksona on viisi vuotta, sisältäen raportointivuoden sekä neljä edeltävää vuotta. Raportointijaksoissa seuraavat poikkeukset:

- Vertailukelpoiset kulutukset esitetään kahdelta vuodelta.
- Segmenttikohmainen kulutustarkastelu esitetään kahdelta vuodelta.

- Spondan ympäristöohjelmien, energiatehokkuusohjelman sekä ympäristökumppanuusohjelman, seuranta nyky-muodossaan aloitettu 2013. Nämä tiedot raportoidaan neljältä vuodelta.
- Spondan epäsuorien hiilidioksidipäästöjen laskenta on aloitettu 2014. Näiden tietojen osalta raportointijakso kolme vuotta.

Spondan merkittävät ympäristötunnusluvut raportoidaan kokonaiskulutusten lisäksi segmenttiakohtaisesti. Segmenttiakohtaiseen jaotteluun raportointivuonna kuuluvat toimistokiinteistöt, kauppakeskukset, logistiikkakiinteistöt ja Venäjä. Segmenttien jaottelussa sijoituskiinteistö kuuluu pääkäyttötarkoituksensa mukaiseen segmenttiin myös niiden kiinteistöjen osalta, jotka jaettu toimistokiinteistöt- ja kauppakeskukset-segmenttien kesken.

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

Spondan kiinteistökannassa tapahtuu vuosittain jonkin verran ostoista ja myynneistä johtuvaa vaihtuvuutta sekä mittavia peruskorjauksia, joka vaikuttavat ympäristölukujen vuosittaiseen vertailtavuuteen. Tästä syystä ympäristötunnusluvut raportoidaan sekä kaikista kiinteistöistä että vertailukelpoisista kiinteistöistä. Vertailukelpoiset kulutukset on raportoitu erikseen seuraavien ympäristötunnuslukujen kohdalla: energiankulutus, vedenkulutus, hiilijalanjälki, jätehuollon kokonaismäärät sekä hyödyntämisasteet.

Ominaisenergiankulutukseen ja ominaishiilidioksidipäästöön yhteensä on sisällytetty myös kohteet, joissa kaukokylmään on liitytty kesken vuoden, koska kaukokylmän on katsottu korvaavan sähköistä jäähdytystä. Kaikkien ympäristötunnuslukujen ominaiskulutusten laskennassa jakajana käytetään bruttopinta-alaa (brm²).

Sponda seuraa pääkonttorinsa ympäristötunnuslukujen kehittymistä erikseen ja pääkonttorin kulutustiedot on esitetty raportissa erillisissä taulukoissa.

Sponda seuraa niiden kiinteistöjen, joissa Spondan ympäristökumppanit ovat asiakkaina, ympäristötunnuslukuja ja näiden kehittymistä erikseen. Laskenta perustuu Spondan ympäristökumppaneihin 31.12.2016.

Spondan energiatehokkuusohjelman kattavuus 91 prosenttia on laskettu bruttovuokraohteista, Spondan 100 prosenttisesti omistamista kiinteistöistä, joita on kiinteistölistan mukaan 117 kappaletta.

Energia

Spondan kiinteistöjen energiankulutus koostuu ostetusta energiasta, sähköstä, lämmöstä sekä kaukokylmästä, ja itse tuotetusta aurinkosähköstä. Raportointivuonna Spondalla on itse tuotettua aurinkosähköä yhdessä kiinteistössä.

Energiaseurannassa ovat kaikki ne kiinteistöt, joissa Sponda vastaa energian hankinnasta. Vuonna 2016 energiaseurannassa oli 127 Spondan kokonaan tai osittain omistamaa kiinteistöyhtiötä, joka on 83 prosenttia Spondan kiinteistökannasta. 111 kiinteistöä on tuntitason seurannassa ja 16 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 jakajana käytetään bruttopinta-alaa. Pinta-aliatiedot (Brm²) vastaavat kulutustietoja. Myytyjä/ostettuja kiinteistöjä, 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 (mittavat uudisrakentamis- ja peruskorjauskohteet). Kiinteistökehityksen kohteita ei myöskään raportoida segmenttiakohtaisissa taulukoissa.

Veden kulutuksen seurannassa vuonna 2016 oli 125 Spondan kokonaan tai osittain omistamaa kiinteistöä, joka on 82 prosenttia Spondan koko kiinteistökannasta. 108 kiinteistöä on tuntitason seurannassa ja 17 kiinteistön kulutuksia seurataan manuaalisen mittariluennan kautta.

Jätetiedot kattavat kaikki ne kiinteistöt, joissa jätehuollon järjestämisen vastuu on Spondan omistamalla kiinteistöllä tai kiinteistöosaakeyhtiöllä. Seurannassa oli 108 kohdetta, joka on 71 prosenttia Spondan vuoden 2016 lopussa omistamista kiinteistöistä. Vuokralaisten omiin jätehuoltosopimuksiin kuuluvat jätteet eivät sisälly raportointiin. Raportoidut jätetiedot perustuvat jätehuollon palveluntoimittajien ilmoittamiin jätemääriin.

Kasvihuonekaasupäästöjen Scope 1 määrä raportointivuonna on nolla. Spondalla ei ole suoria kasvihuonekaasupäästöjä.

Kasvihuonekaasupäästöt ostetusta energiasta (Scope 2) on laskettu kertomalla kulutettu energia (MWh) tämän tuotannosta aiheutuneella ominaispäästökertoimella (kg CO₂/MWh). Päästöt on arvioitu kahdella tavalla, sekä perustuen ostoenergian toimittajien ilmoittamiin tietoihin että Suomen maakohtaisiin päästötietoihin (markkina- ja aluekohtainen laskenta). Sponda ei toistaiseksi raportoi hiilidioksidin lisäksi muita kasvihuonekaasupäästöjä eikä niiden ilmaston lämpenemispotentiaalia.

Kasvihuonekaasupäästöt on laskettu sähkön ja kaukojäähdytyksen osalta käyttäen mitattuja kulutustietoja ja kaukolämmön osalta normitettua (sääkorjattua) kulutusta. Kulutuksen normitus perustuu Ilmatieteen laitoksen ilmoittamiin lämmitystarvelukuihin ja sen avulla voidaan verrata toisiinsa eri vuosien lämmönkulutuksia.

Vuoden 2016 CO₂-päästöjen laskenta perustuu ostoenergian toimittajien ilmoittamiin ominaispäästökertoimiin vuodelle 2015. Ominaispäästökertoimet on raportoitu vuosikertomuksen energia- ja ympäristötehokkuus osiossa. Muut raportoitavat vuodet on laskettu käyttäen kunkin vuoden toteutuneita kertoimia. Vuoden 2015 CO₂-päästöt on päivitetty vuoden 2015 ominaispäästökertoimien mukaisesti. Sähkön ominaispäästöt ja alkuperä perustuvat Suomessa tuotetun sähkön tuotantojakaumaan, josta on vähennetty alkuperältään varmennettu uusiutuvilla energialähteillä tuotettu sähkö. Spondan raportoimista CO₂-päästötiedoista on vähennetty hankittujen alkuperätakuiden (Pohjoismaisen tuulivoiman alkuperäsertifikaattien) ja uusiutuvilla energialähteillä itse tuotetun sähkön osuus, joiden yhteenlaskettu osuus vuonna 2016 oli 3,0 prosenttia Spondan sähkön päästöistä (1 063 t CO₂).

Vertailun vuoksi Spondan kokonaishiilidioksidipäästö on raportoitu myös käyttäen Suomen maakohtaista kerrointa sähkön- ja lämmöntuotannolle (Lähde: Motiva Oy). Kaukokylmän tuotannolle ei ole saatavilla Suomen maakohtaista kerrointa. Siksi raportoinnissa on käytetty toimittajakohtaista kerrointa. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen päästöt kattavat sähkökulutuksesta aiheutuneet CO₂-päästöt (Päästökertoimen lähde: IEA, International Energy Agency).

Epäsuorien kasvihuonekaasupäästöjen (Scope 3) osalta Sponda raportoi hiilidioksidipäästöt jätehuollon, liikenteen sekä leasing-autojen osalta. Jätehuollon päästöt ovat näistä Spondan Scope 3 päästöistä merkittävimmät ja niiden päästölaskenta perustuu GHG-protokollaan. Jätehuollon päästölaskenta kattaa 99,7 prosenttia Spondan vastuulla olevasta jätehuollosta. Laskentaan sisältyy sekä jätteiden kuljetukset että niiden käsittely. Liikenteen päästöt perustuvat lentomaileihin ja lentoyhtiöiden päästökertoimiin. Leasing-autojen päästöt perustuvat Spondassa käytössä olevien leasing-autojen päästötietoihin ja vuotuisiin ajokilometreihin. Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt on raportoitu yhtiötasolla.

Uusiutuvien energialähteiden käyttö sisältää kiinteistöillä itse tuotetun aurinkosähkön ja energiyhtiöiltä hankitun uusiutuvilla energialähteillä tuotetun sähkö- ja lämpöenergian.

Aikaisemmat raportit

Edellinen yritysraportti julkaistiin osana Spondan vuosikatsausta helmikuussa 2016. Sponda raportoi edistymistään vastuullisuuden saralla vuosittain.

Spondan yritysraportti toimii myös YK:n Global Compact -periaatteiden toteutumista raportoivana Communication on Progress (COP) -raporttina. Vuoden 2016 osalta ei COP raportointiin ole tullut muutoksia edelliseen vuoteen verrattuna.

Spondan olennaiset näkökohdat ja GRI G4 -laskentaraja

GRI G4 Näkökohta	Spondan yritys vastuun olennainen näkökohta (Olennaisuusarvio 2014)	Näkökohdan laskentaraja (G4 - 20-21)
Taloudellinen vastuu		
Taloudelliset tulokset	Sidosryhmille tuotettu arvo	Sponda
Väilliset 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 kieltö	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	Sponda ja Asiakkaat

Riippumattoman varmentajan varmennusraportti

(rajoitettu varmuus)

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 kasvihuonekaasupäästötiedot (jäljempänä Tietyt energia- ja kasvihuonekaasupäästötiedot) raportointikaudelta 1.1.–31.12.2016 Sponda Oyj:n Vuosikatsauksessa 2016. Varmennetut tiedot käyvät ilmi yhtiön GRI-indeksistä 2016.

Johdon vastuu

Sponda Oyj:n johto vastaa Tietyt energia- ja kasvihuonekaasupäästötietojen laatisesta raportointikriteeristön eli Sponda Oyj:n raportointiohjeiden (kuvattu Sponda Oyj:n Vuosikatsauksessa 2016), 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 Tietyt energia- ja kasvihuonekaasupäästötiedot, joissa ei ole väärinkäytöksistä tai virheistä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

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 olevat peruseriaatteen ovat rehellisyys, objektiivisuus,

ammattillinen pätevyys ja huolellisuus, salassapitovelvollisuus ja ammatillinen käyttäytyminen.

PricewaterhouseCoopers Oy soveltaa kansainvälistä laadunvalvontastandardia ISQC 1 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 suorittamiemme toimenpiteiden ja hankkimamme evidenssin perusteella Tietyistä energia- ja kasvihuonekaasupäästötiedoista rajoitetun varmuuden antava johtopäätös. Olemme suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon kansainvälisen varmennustoimeksiantostandardin (ISAE) 3410 "Kasvihuonekaasuraportteja koskevat varmennustoimeksiannot" mukaisesti. Kyseinen standardi edellyttää, että suunnitellamme ja suoritamme toimeksiannon hankkiaksemme rajoitetun varmuuden siitä, onko vastuullisuustiedoissa olennaista virheellisyyttä.

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 Tietyihin energia- ja kasvihuonekaasupäästötietoihin sisältyvistä luvuista ja siinä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu varmentajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että Tietyissä energia- ja kasvihuonekaasupäästötiedoissa on olennainen virheellisyys.

VASTUULLISUUSPRIORITEETIT JA NIIDEN EDISTÄMINEN 2016

Olemme toteuttaneet muun muassa seuraavat toimenpiteet:

- Haastatelleet yhtä yhtiön ylimmän johdon edustajaa.
- Vierailleet yhtiön pääkonttorissa.
- Haastatelleet Tiettyjen energia- ja kasvihuonekaasupäästö-
tietojen sisältämien tietojen keruusta ja
raportoinnista vastaavia henkilöitä.
- Arvioineet, miten konsernin työntekijät soveltavat yhtiön
raportointiohjeita ja menettelytapoja.
- Testanneet tietojen oikeellisuutta ja täydellisyyttä alkupe-
räisistä dokumenteista ja järjestelmistä otospohjaisesti.
- Testanneet tietojen yhdistelyä ja suorittaneet uudelleen-
laskentaa otospohjaisesti.

Rajoitetun varmuuden antava johtopäätös

Suorittamiemme toimenpiteiden ja hankkimamme evidens-
sin perusteella tietoomme ei ole tullut mitään, mikä antaisi
meille syyn uskoa, ettei Sponda Oyj:n Tiettyjä energia- ja
kasvihuonekaasupäästö-tietoja 31.12.2016 päättyneeltä
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, varmennusra-
portista ja esittämistämme johtopäätöksistä vain Sponda
Oyj:lle, emme kolmansille osapuolille.

Helsingissä 16. päivänä helmikuuta 2017

PricewaterhouseCoopers Oy

Sirpa Juutinen
Partner
Sustainability & Climate Change

Sponda sijoituskohteena



Miksi sijoittaa Spondaan?

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

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

Keskeisiä vahvuuksiamme ovat:

- Pääkaupunkiseudun parhaisiin sijaintipaikkoihin keskittyvä kiinteistöportfolio, erityisesti Helsingin ydinkeskustaan ja Ruoholahteen
- Hajautettu portfolio toimisto- ja kauppakeskus-kiinteistöjä, joka tarjoaa asiakkaille laajan valikoiman tilaratkaisuja
- Laadukas, hajautettu vuokralaiskanta ja tasapainoinen vuokrasopimusjakauma
- Johtava kiinteistökehitystoiminta
- Kokenut ja sitoutunut johto ja henkilökunta
- Vastuullinen toimintatapa

Kaupankäynti osakkeella

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

Nasdaq Helsingin lisäksi Spondan osakkeilla käytiin kauppaa useilla vaihtoehtoisilla markkinapaikoilla kuten BATS CXE, BATS ja Turquoise.

Nasdaq Helsingissä Spondan osakkeen painotettu keskimääräinen kurssi vuonna 2016 oli 3,96 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle oli 4,85 euroa ja alin 3,32 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 126,5 miljoonaa kappaletta 501 miljoonalla eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.12.2016 oli 4,38 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 486,5 miljoonaa euroa.

Vaihtoehtoisilla markkinapaikoilla – BATS CXE, BATS ja Turquoise – osakkeita vaihdettiin vuoden 2016 aikana 61,1 miljoonaa kappaletta, mikä vastaa noin 33 prosenttia osakkeen kokonaisvaihdosta.

Liikkeelle lasketut osakkeet ja osakepääoma

31.12.2016 Spondan osakepääoma oli 111 030 185 euroa ja liikkeelle laskettuja osakkeita oli 339 690 554 kappaletta. Osakkeiden määrä kasvoi 56 615 092 kappaleella maaliskuussa 2016 toteutetun merkintäoikeusannin myötä.

Osakkeenomistus

Spondalla oli vuoden 2016 lopussa 10 414 osakkeenomistajaa (10 092 vuonna 2015). Hallintarekisteröityjen ja ulkomaa-laisten osakkeenomistajien osuus oli 35,2 prosenttia (50,3 % vuonna 2015).

Yhtiökokous 2017

Sponda Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään maanantaina 20.3.2017 klo 14.00 Finlandia-talon Helsinki-salissa osoitteessa Mannerheimintie 13 e, Helsinki (sisäänkäynti ovista M4 ja K4). Yhtiökokouksen ilmoittautumisohjeet löytyvät osoitteesta www.sponda.fi/sijoittajat.

Yhtiökokoukseen on oikeutettu osallistumaan osakkeenomistaja, joka viimeistään 8.3.2017 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osingonmaksu

Spondan hallitus päätti varsinaisen yhtiökokouksen 21.3.2016 hallitukselle antaman valtuutuksen perusteella, että vuoden 2016 aikana maksettiin tilikaudelta 2015 vahvistettuun tilinpäätökseen perustuen osinkoa 0,06 euroa osakkeelta elokuussa (15.8.2016) ja joulukuussa (8.12.2016), yhteensä 0,12 euroa osakkeelta.

SPONDA SIOJITUSKOHTENA

Sponda Oyj:n hallitus kutsuu varsinaisen yhtiökokouksen koolle 20.3.2017. Hallituksen osinkoehdotuksessa on huomioitu edellä mainittu osingonjakovaltuutus, jonka perusteella vuoden 2016 aikana maksettiin osinkoa yhteensä 0,12 euroa/osake. Varsinaiselle yhtiökokoukselle 2017 hallitus ehdottaa osingoksi 0,08 euroa/osake.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2016 maksettava osinko maksetaan osakkaalle, joka hallituksen vahvistamana osingonmaksun täsmäytyspäivänä 22.3.2017

on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täten täsmäytysajan päätyttyä 29.3.2017.

Lisäksi hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökoukous valtuuttaa hallituksen päättämään harkintansa mukaan osingon maksamisesta enintään kahdessa erässä perustuen tilikaudelta 2016 vahvistettuun tilinpäätökseen. Valtuutuksen perusteella jaettavan osingon enimmäismäärä olisi 0,12 euroa osakkeelta.

10 suurinta omistajaa, 31.12.2016	Osakkeet	% osakkeista
Mercator Invest Ab	95 344 608	28,07
HC Fastigheter Holding Oy Ab	34 181 172	10,06
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	29 083 070	8,56
Stiftelsen för Åbo Akademi	4 957 430	1,46
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	4 893 083	1,44
Valtion Eläkerahasto	3 950 000	1,16
OP-Suomi Arvo -sijoitusrahasto	2 183 952	0,64
OP-Suomi Pieniyhtiöt -sijoitusrahasto	1 868 580	0,55
Odin Eiendom	1 500 000	0,44
Sijoitusrahasto Danske Invest Suomi Yhteisöosake	1 042 000	0,31
Yhteensä	179 003 895	52,70
Hallintarekisteröidyt osakkeet	118 007 533	34,74

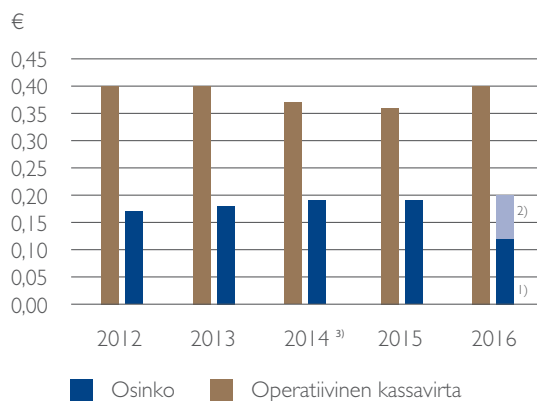
Osakekohtaiset tunnusluvut	2016	2015	2014
Tulos/osake (EPS), €	0,41	0,78	0,24
Oma pääoma/osake, €	5,16	5,26	4,45
Osinko/osake, €	0,08 ¹⁾	0,19	0,19
Maksetut osingot yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella, €	0,12 ²⁾		
Kokonaisosingot, €	0,20	0,19	0,19
Efektiviinen osinkotuotto, %	4,57 ¹⁾	4,85	5,25
Osakkeen alin ja ylin kurssi, €	3,32/4,85	3,29/4,57	3,25/4,10
Osakkeen päätöskurssi, €	4,38	3,92	3,62
Osakekannan markkina-arvo, M€	1 486,5	1 109,7	1 024,7
Osakkeiden vaihto, milj. kpl	126,5	121,6	73,4
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,40	0,36	0,37 ³⁾
EPRA nettovarallisuus/osake, €	5,49	5,60	5,45

1) Hallituksen esitys

2) Osinko: tilikauden 2016 aikana maksettu osinko hallituksen yhtiökokouksessa 21.3.2016 saaman valtuutuksen perusteella. Jako perustuu vuoden 2015 vahvistettuun tilinpäätökseen

3) Operatiiviseen kassavirtaan sisältyy osuus osakkuusyritysten tuloksesta oikaistuna osakkuusyritysten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksilla ja laskennallisilla veroilla.

Osinko ja operatiivinen kassavirta / osake

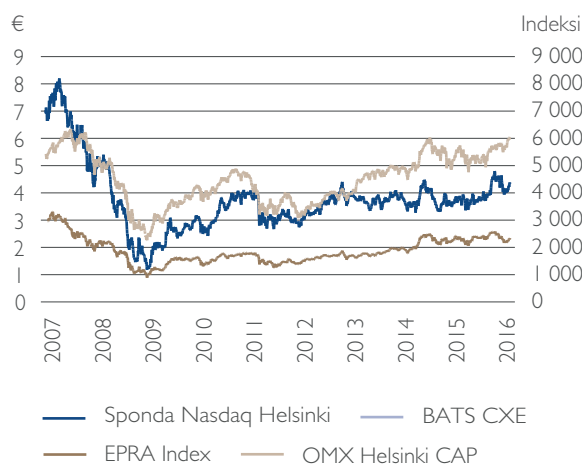


¹⁾ Vuoden 2016 aikana maksetut osingot, yhtiökokouksen 2016 osingonjakovaltuutukseen perustuen, 0,12 euroa/osake.

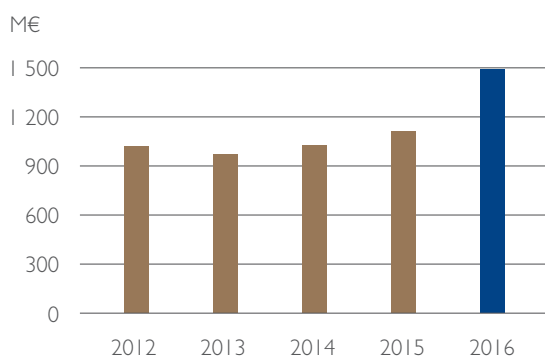
²⁾ Hallituksen esitys 0,08 euroa/osake.

³⁾ Operatiiviseen kassavirtaan sisältyy osuus osakkuusyritysten tuloksesta oikaistuna osakkuusyritysten sijoituskiinteistöjen ja rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutoksilla ja laskennallisilla veroilla.

Spondan osakekurssi verrattuna indekseihin



Markkina-arvo



Tietoja osakkeenomistajille

Henkilö- ja osoitetietojen muutokset

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

Tulostiedotus vuonna 2017

5.5.2017 Osavuositiedotus 1–3/2017

4.8.2017 Puolivuosikatsaus 1–6/2017

2.11.2017 Osavuositiedotus 1–9/2017

Kaikki taloudelliset raportit ja tiedotteet julkaistaan sekä suomeksi että englanniksi. Materiaali löytyy osoitteesta www.sponda.fi/sijoittajat.

Tiedotteita voi tilata Spondan verkkosivuilta tai ottamalla yhteyttä Spondan viestintään puhelimitse 020 431 31 tai sähköpostitse viestinta(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 yritysuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja vastaavat yhteydenpidosta Spondan sijoittajien kanssa. Hiljainen jakso alkaa Spondassa 30 päivää ennen tuloksen julkistuspäivää. Tällöin Sponda ei kommentoi eikä tapaa pääomamarkkinoiden edustajia.

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

SPONDA

SPONDA OYJ
PL 940, 00101 Helsinki
vaihde 020 43131
www.sponda.fi