



Vuosikertomus 2013

Sisällysluettelo

Vuosi 2013	5
Vuosi 2013 lyhyesti	5
Toimitusjohtajan katsaus	5
Kiinteistöomaisuus	7
Avainluvut	10
Avainluvut graafeina	11
Sponda	14
Sponda	14
Strategia	14
Spondan visio ja vahvuudet	15
Strategian toteuttaminen vuonna 2013	16
Strategian toteuttaminen vuonna 2014	17
Liiketoimintayksiköt	18
Sijoituskiinteistöt	19
Toimistokiinteistöt	20
Kauppakeskukset	22
Logistiikkakiinteistöt	23
Kiinteistökehitys	25
Venäjä	26
Kiinteistörahastot	28
Suomen toimintaympäristö	30
Venäjän toimintaympäristö	33
Riskit ja riskienhallinta	35
Keskeisimmät riskit ja riskienhallintatoimenpiteet	36
Strategiset riskit	37
Operatiiviset riskit	39
Vahinko- ja omaisuusriskit	39
Rahoitusriskit	40

Rahoitus ja rahoitusriskienhallinta	41
Rahoitusstrategia	42
Rahoitus vuonna 2013	43
Spondan näkymät 2014	44
Tietoja osakkeenomistajille	44
Talousinformaatio 2014	47
Yhteystiedot	47
Tulevaisuuden työelämä	48
Tulevaisuuden työelämä	48
Viherseiniä ja aurinkopaneeleja	50
Näkökulmia tulevaisuuden työympäristöihin	52
Luovuutta toimitilasuunnitteluun	53
Spondability	55
Vastuullista kiinteistösijoittamista	55
Spondan sidosryhmät	56
Spondan vastuullisuusprioriteetit	57
Vastuullisuuden tavoitteet ja tulokset	57
Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen	60
Tavoitteet ja toimenpiteet	61
Materiaalitehokkuus	65
Tavoitteet ja toimenpiteet	66
Kiinteistöjen sijanti	68
Tavoitteet ja toimenpiteet	69
Asiakaskokemuksen parantaminen	70
Tavoitteet ja toimenpiteet	72
Spondan asiakaspolku	73
Hankinta ja laatu	73
Henkilöstöön panostaminen	74
Tavoitteet ja toimenpiteet	75

Läpinäkyvä toiminta	78
Tavoitteet ja toimenpiteet	80
Verojalanjälki	80
Alan eteenpäin vieminen	81
Tavoitteet ja toimenpiteet	83
GRI-indeksi	84
Raportoinnin laajuus	90
Hallinnointi	91
Hallinnointi	91
Hallitus	91
Hallituksen esittely	92
Hallituksen tehtävät	93
Hallituksen valiokunnat ja työryhmät	94
Hallituksen palkkiot ja muut etuudet	94
Yhtiökokous	95
Nimitystoimikunta	95
Toimitusjohtaja	96
Johtoryhmä	97
Johtoryhmän esittely	98
Ulkoinen ja sisäinen tarkastus	99
Sisäpiiri	100
Riskienhallinta ja riskienhallinnan organisointi	100

Vuosi 2013 lyhyesti

Vuosi 2013 oli Spondalle tuloksellisesti tasainen. Kiinteistöjen taloudelliselle vuokrausasteelle ja vertailukelpoiselle nettotuotoille asetetut tavoitteet saavutettiin. Toimistotilojen vuokrausasteen osalta Sponda pärjasi markkinoita paremmin. Strategi uudistuksen päätavoitteina ovat liiketoimintarakenteen yksinkertaistaminen ja keskitetympi kiinteistöomistaminen.

Spondan liikevaihto vuonna 2013 oli 264,3 miljoonaa euroa (2012: 264,6) ja nettotuotot 190,9 miljoonaa euroa (192,2). Nettotuottoja alensivat kiinteistöjen myynnit.

Haastavasta markkinasta huolimatta Spondan taloudellinen vuokrausaste säilyi lähes vuoden 2012 tasolla. Vertailukelpoiset nettotuotot kasvoivat hieman, kun huomioon otetaan myytyjen kiinteistöjen vaikutus, noin 2,3 miljoonaa euroa.

Vuonna 2013 strategiaa tukevia myyntejä tehtiin 33,1 miljoonalla eurolla. Kiinteistöjen myynneillä rahoitettiin investointeja. Yhtiön omavaraisuusaste pysyi vakaana.

Kesäkuussa Sponda lunasti takaisin alun perin 130 miljoonan euron hybridilainasta jäljellä olevan 92,8 miljoonaa euroa ja lokakuussa yhtiö laski liikkeeseen 150 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Joulukuussa 2013 Sponda allekirjoitti yhteensä 250 miljoonan euron luottojen jatkosopimukset.

Sponda uudisti strategiaansa

Sponda uudisti strategiaansa syyskuussa 2013. Strategian päätavoitteina ovat liiketoimintarakenteen yksinkertaistaminen, aiempaa keskitetympi kiinteistöomistaminen sekä kannattava kasvu.

Muutoksen myötä Sponda suunnittelee Venäjä- ja Kiinteistörahastot -liiketoiminnoista luopumista sekä koko logistiikkakiinteistöportfolion ja Turun kiinteistöomistuksen myyntiä. Strategia toteutetaan 3-5 vuodessa, jotta myytävistä kohteista saadaan paras mahdollinen hinta markkinatilanne huomioon ottaen. Toiminnoista vapautuva pääoma sijoitetaan uusien kiinteistöjen ostoon ja kiinteistökehitykseen Spondan päämarkkinoille Helsinkiin ja Tampereelle.

Jatkossa Sponda keskittyy vahvemmin toimisto- ja kauppakeskusiinteistöjen omistamiseen, vuokraamiseen ja kehittämiseen pääkaupunkiseudulla ja Tampereella.

Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi 2013 oli Spondalle tuloksellisesti tasainen. Vertailukelpoiset nettotuotot kasvoivat, ja toimistotilojen vuokrausasteen osalta pärjäsimme markkinoita paremmin. Kiinteistökantamme taloudellinen vuokrausaste säilyi lähes vuoden 2012 tasolla. Tavoitteiden toteutumisesta saamme kiittää sekä osaavaa henkilöstöämme että asiakkaitamme.

Keskittämällä monipuolisempia vaihtoehtoja asiakkaille

Vuoden merkkipaaluja oli strategiamme uudistaminen syksyllä. Uusi strategia auttaa meitä vastaamaan entistä paremmin asiakkaiden tarpeisiin ja niissä viime vuosien aikana tapahtuneisiin muutoksiin. Meidän täytyy ymmärtää, millaista toimistotyö on tulevaisuudessa, millaisia tiloja työn tekemiseen tarvitaan ja miten kauppakeskusten rooli kehittyi. Uusi strategia antaa Spondalle yhä paremmat edellytykset toimia alan edelläkävijänä.

Keskitymme jatkossa vahvemmin toimisto- ja kauppakeskusiinteistöjen omistamiseen, vuokraamiseen ja kehittämiseen pääkaupunkiseudulla ja Tampereella. Näillä alueilla olemme jo entuudestaan merkittävä toimija, ja keskittymällä vahvuksiimme pystymme tarjoamaan asiakkaille enemmän ja monipuolisempia vaihtoehtoja.

Taloudellinen vuokrausaste säilyi vakaana

Spondan tavoite on olla johtava kiinteistösijoitusyhtiö Helsingin ja Tampereen keskustojen prime-alueilla. Merkittävin saavutuksemme vuonna 2013 oli taloudellisen vuokrausasteen säilyttäminen lähes edeltävän vuoden tasolla tilanteessa, jossa markkina on kulkenut päinvastaiseen suuntaan. Toimistomarkkinoilla nähtiin jopa ilahduttavaa piristymistä loppuvuodesta. Kauppakeskusten vuokrausaste laski hieman ja logistiikkakiinteistöjen säilyi ennallaan.

Uusi kiinteistökehityshanke Ilmalaan

Vuoden merkittävimpiä tapahtumia oli joulukuussa 2013 tehty päätös uuden kiinteistökehityshankkeen aloittamisesta keväällä 2014. Sponda rakennuttaa Sweco Oy:n käyttöön toimistokiinteistökokonaisuuden Ilmalaan erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien äärelle. Matalaenergiakohteelle haetaan kansainvälistä LEED-ympäristösertifiointia. Vuoden aikana Helsingin ydinkeskustassa valmistui monivuotinen Citycenter-kauppakeskuksen saneeraus ja Ruoholahdessa Talentum Oyj:n käyttöön rakennettu toimistotalo. Ruoholahdessa aloitimme myös toimistotalon laajan remontoinnin Sanoma Magazines Finland Oy:n ja Sanoma Pro Oy:n käyttöön.

Laatu ja ympäristöasiat kilpailuetuna

Kiinteistökannan lisääminen ja kehittäminen strategisilla alueilla vastaa toimitiloja etsivien asiakkaiden tarpeisiin, sillä keskeisillä paikoilla sijaitsevat kiinteistöt ovat kysytyjä. Yhdenmukaiset ja laadukkaat palvelumme tukevat asiakkaitamme heidän päivittäisessä toiminnassaan ja antavat heille mahdollisuuden keskittyä omaan liiketoimintaansa. Vuokranantajana Spondalla on esimerkiksi valmiudet auttaa asiakasta toimitilan energia- ja ympäristötehokkuuden kehittämisessä. Kaikki nämä tekijät lisäävät kilpailuetuamme.

Vuosi 2014 lupaa hidasta positiivista kehitystä

Vuonna 2014 konsernin kiinteistöjen taloudellisen vuokrausasteen arvioidaan pysyvän vuoden 2013 tasolla. Vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana vuokrausasteen odotetaan kuitenkin hieman laskevan. Näkymä perustuu Suomen talouden hitaaseen positiiviseen kehitykseen sekä tällä hetkellä tiedossa oleviin päättyviin vuokrasopimuksiin.

Vuoden 2014 vertailukelpoisten nettotuottojen arvioidaan olevan vuoden 2013 nettotuottojen tasolla. Näkymän perusteena on alkuvuoden 2014 arvio vuokrien ja vajaakäytön kehittymisestä Spondan kiinteistökannassa.

Haluun kiittää osakkeenomistajiamme luottamuksesta yhtiötämme kohtaan ja asiakkaitamme hyvästä kumppanuudesta. Kiitos myös ammattitaitoiselle henkilöstöllemme, jonka avulla saavutimme tasaisen tuloksen erittäin vaikeasta markkinatilanteesta huolimatta.

Kari Inkinen

toimitusjohtaja

Sponda Oyj

Kiinteistöomaisuus

Spondan sijoituskiinteistöt yhteensä 1.1.–31.12.2013, M€

	Yhteensä	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistö- kehitys	Venäjä
Vuokratuotot	256,7	145,0	43,9	38,7	0,4	28,6
Ylläpitokulut	-71,4	-39,3	-10,7	-12,9	-1,8	-6,8
Nettovuokratuotot	185,3	105,8	33,2	25,9	-1,3	21,8
Sijoituskiinteistöt 1.1.2013	3 261,3	1 705,7	736,7	414,4	135,1	269,4
Aktivoidut korot 2013	0,3	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0
Hankinnat	3,1	3,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Investoinnit	36,6	26,3	2,7	1,7	4,7	1,2
Siirrot segmenttien välillä	0,0	9,6	0,0	20,7	-30,3	0,0
Myynnit	-31,9	-19,7	0,0	-2,5	0,0	-9,7
Käyvän arvon muutos	-16,1	4,2	1,9	-7,8	-1,4	-13,1
Sijoituskiinteistöt 31.12.2013	3 253,3	1 729,4	741,3	426,5	108,2	247,8
Käyvän arvon muutos %	-0,5	0,2	0,3	-1,9	-1,0	-4,9
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%	6,7	6,5	5,6	8,2	0,0	9,6
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi	6,5					
Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon	22,6	17,9	2,7	1,7	0,0	0,3
Kiinteistökehitys	14,0	8,4	0,0	0,0	4,7	0,9
Uushankinnat	3,1	3,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Myynnit	-31,9	-19,7	0,0	-2,5	0,0	-9,7
Investoinnit yhteensä	7,8	9,7	2,7	-0,8	4,7	-8,5

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt tuottovaatimukset 31.12.2013, %

	Ydinkeskusta	Muu Helsinki	Espoo/Vantaa	Muu Suomi	Venäjä
Toimisto- ja liiketilat, %	5,6	6,2	8,4	7,1	9,5
Logistiikkatilat, %		8,1	8,0	11,3	11,0

Kauppakeskusten keskimääräinen tuottovaatimus oli 5,6 prosenttia.

Herkkyyssanalyysi

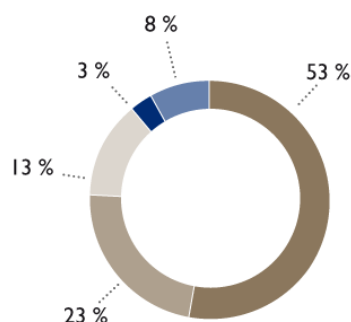
Sijoituskiinteistökannan käyvän arvon muutos, M€ ja %

	-10 %		-5 %		0 %	5 %		10 %	
	Muutos, M€	Muutos, %	Muutos, M€	Muutos, %	M€	Muutos, M€	Muutos, %	Muutos, M€	Muutos, %
Tuottovaatimus	332	10,6	157	5,0	0	-143	-4,6	-272	-8,7
Vuokratuotot (sopimusvuokrat)	-85	-2,7	-43	-1,4	0	42	1,3	84	2,7
Hoitokulut	85	2,7	42	1,3	0	-43	-1,4	-86	-2,8
Taloudellinen käyttöaste (1. laskentavuosi)	-25	-0,8	-13	-0,4	0	12	0,4	24	0,8

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

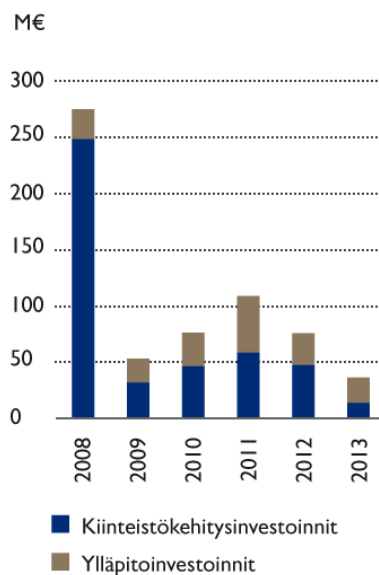
Muutokset tuottovaatimuksiin ja taloudellisiin käyttöasteisiin on laskettu keskimääräisille luvuille. Analyysiin sisältyy vain kassavirtaa tuottavat sijoituskiinteistöt.

Kiinteistöjen jakautuminen käyvän arvon mukaan liike- toiminta-alueittain 31.12.2013



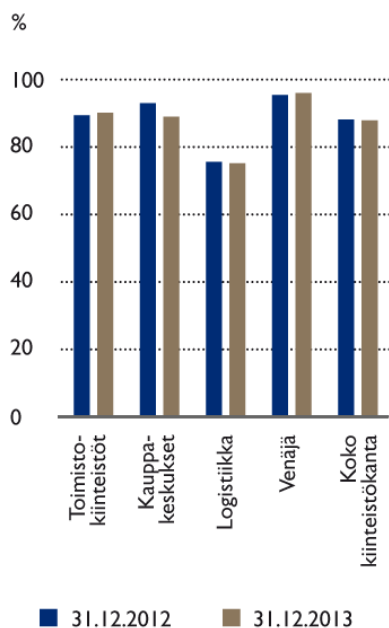
- Toimistokiinteistöt 53 %
- Kauppakeskukset 23 %
- Logistiikkakiinteistöt 13 %
- Kiinteistökehitys 3 %
- Venäjä 8 %

Investoinnit kiinteistöihin

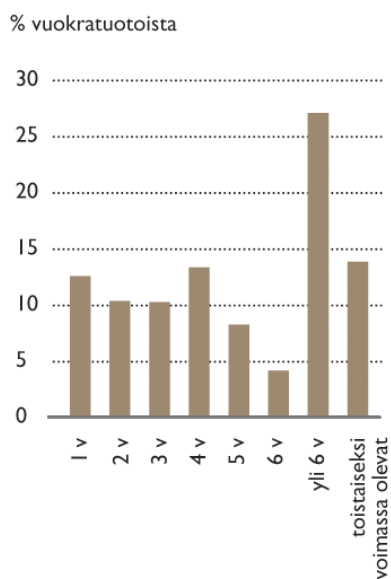


- Kiinteistökehitysinvestoinnit
- Ylläpitoinvestoinnit

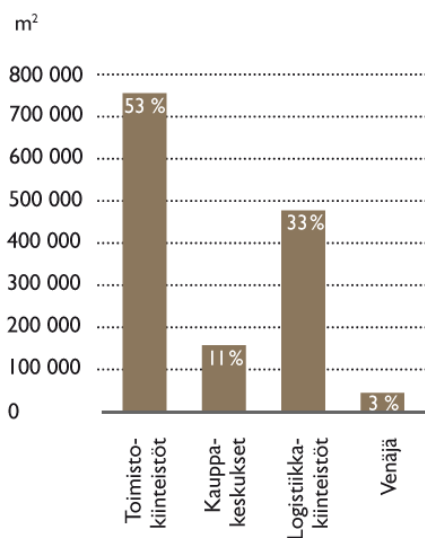
Taloudellinen vuokrausaste



Sopimusten erääntyminen



Vuokrattava pinta-ala liike-toiminta-alueittain 31.12.2013



Avainluvut

Rahoituksen tunnusluvut

	2013	2012	2011	2010	2009
Korkokatekerroin	3,1	2,8	2,7	3,0	2,7
Keskimääräinen laina-aika, v.	2,5	2,7	3,1	3,2	2,4
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, v.	2,3	1,9	2,2	2,2	1,8
Keskikorko, %	3,2	3,4	4,0	3,8	3,7
Korkoriskin suojausaste, %	79	72	77	84	65
Omavaraisuusaste, %	41	40	38	39	37

Konsernin tunnusluvut

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Liikevaihto, M€	264,3	264,6	248,2	232,1	237,2
Liikevoitto, M€	153,0	210,5 ¹⁾	209,6	216,2	-13,3
Voitto ennen veroja, M€	93,2	151,8 ¹⁾	134,0	157,7	-78,3
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,40	0,40	0,37	0,37	0,45
Osakekohtainen oma pääoma, €	4,64	4,45 ¹⁾	4,06	3,86	3,54
Tulos/osake, €	0,34	0,37 ¹⁾	0,39	0,40	-0,40
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,5	7,9 ¹⁾	7,7	7,9	-0,4
P/E-luku	10,16	9,71 ¹⁾	8,02	9,60	-6,79
Omavaraisuusaste, %	40,7	41,2 ¹⁾	37,9	39,0	37,3
Nettovelkaantumisaste, %	125,6	117,9 ¹⁾	134,9	128,7	140,9
Osinko, €	0,18 ³⁾	0,17	0,16	0,15	0,12
Osinko tuloksesta, %	53,49 ³⁾	45,86 ¹⁾	41,15	37,12	-29,83
Efektiivinen osinko, %	5,26 ³⁾	4,72	5,13	3,87	4,40

EPRA:n suosituksen mukaiset konsernin tunnusluvut

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	111,5 ²⁾	111,9 ^{1) 2)}	75,4	74,0	67,4
EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), €	0,39 ²⁾	0,40 ^{1) 2)}	0,27	0,27	0,29
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	5,29 ²⁾	5,20 ^{1) 2)}	4,84	4,59	4,18
EPRA Net Initial Yield (NIY) (alkutuotto), %	5,84	6,61	6,39	6,37	-
EPRA "topped-up" NIY (oikaistu alkutuotto), %	5,84	6,63	6,40	6,38	-

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

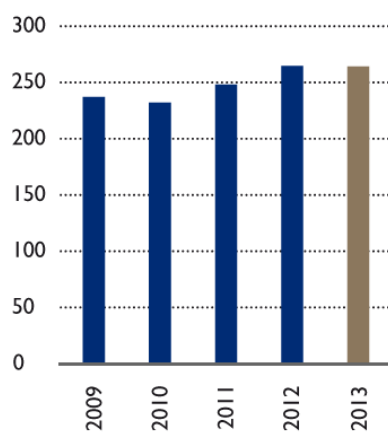
2) Vuonna 2013 Sponda on muuttanut EPRA-tunnuslukujen laskenta- ja esittämistapaa vastaamaan paremmin EPRA:n suositusta. Vuoden 2012 tunnuslukuja on oikaistu muutoksen johdosta. Suurin muutos aiheutui sijoituskiinteistöihin liittyvistä laskennallisista veroista.

3) Hallituksen esitys

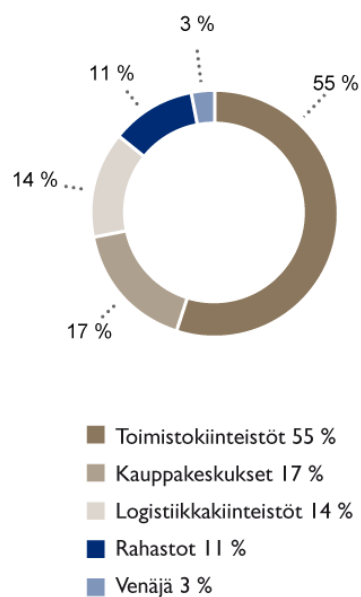
Avainluvut graafeina

Liikevaihto

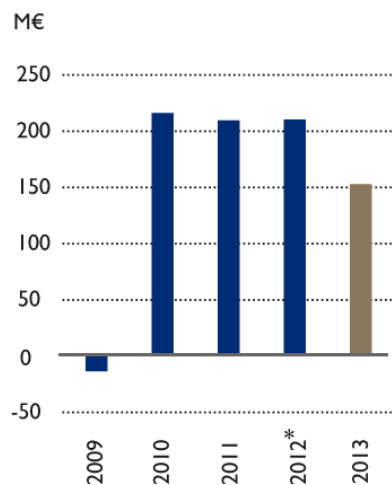
M€



Nettotuoton jakautuminen liiketoimintayksiköittäin 2013

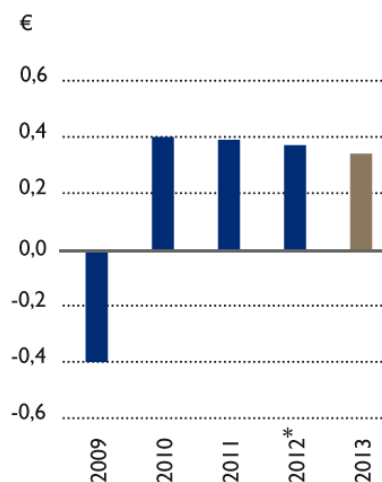


Liikevoitto



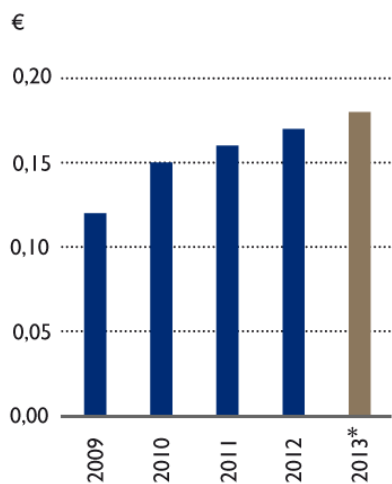
* Vuoden 2012 luku oikaistu IAS 12 vapaaehtoisen laadintaperiaatteen muutoksen ja IAS 19 standardin muutoksen johdosta

Tulos/osake



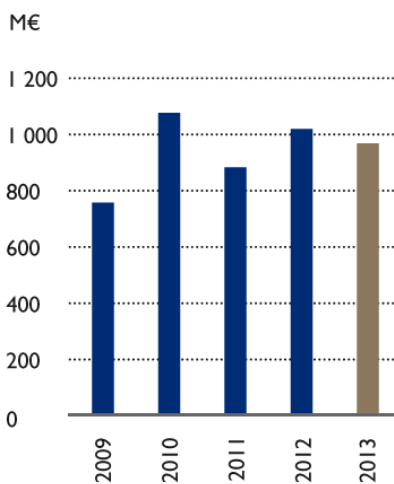
* Vuoden 2012 luku oikaistu IAS 12 vapaaehtoisen laadintaperiaatteen muutoksen ja IAS 19 standardin muutoksen johdosta

Osinko/osake

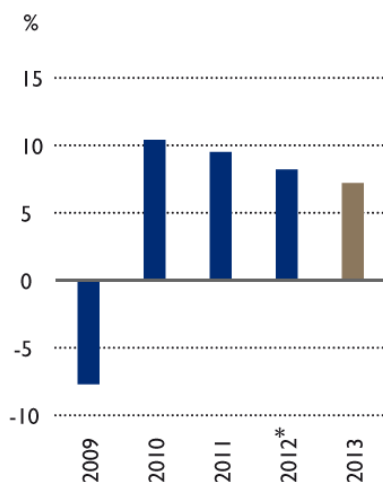


* Hallituksen esitys

Markkina-arvo

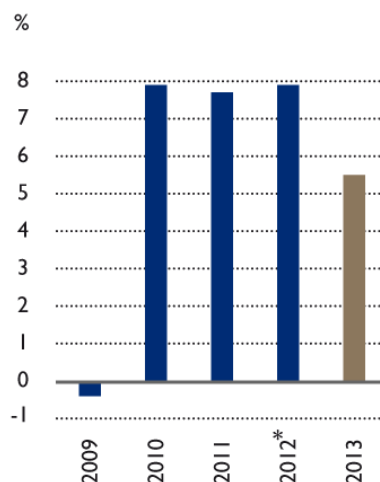


Oman pääoman tuotto

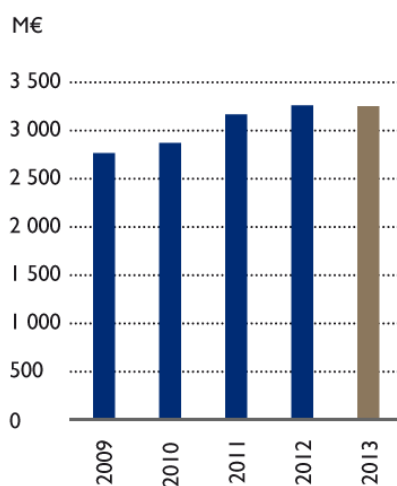


* Vuoden 2012 luku oikaistu IAS 12 vapaaehtoisen laadintaperiaatteen muutoksen ja IAS 19 standardin muutoksen johdosta

Sijoitetun pääoman tuotto



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

Sijoituskiinteistöomaisuuden
käypä arvo

Sponda

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

Sponda on organisoitu neljään liiketoimintayksikköön: Sijoituskiinteistöt, Kiinteistökehitys, Venäjä ja Kiinteistörahastot.

Strategia

Kannattavaa kasvua kiinteistöomistusta keskittämällä

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

Sponda uudisti strategiansa syksyllä 2013. Strategian pää tavoitteina ovat liiketoimintarakenteen yksinkertaistaminen, aiempaa keskitetympi kiinteistöomistaminen sekä kannattava kasvu. Yhtiön toiminnan painopisteet ovat jatkossa toimistokiinteistöissä, kauppakeskuksissa ja niitä palvelevassa kiinteistökehitystoiminnassa. Alueellisesti Sponda keskittyy prime-alueille pääkaupunkiseudulle – erityisesti ydinkeskustaan ja Ruoholahteen – sekä Tampereelle.

Sponda suunnittelee sekä Venäjä- että Kiinteistörahastot -liiketoiminnoista luopumista seuraavan 3–5 vuoden aikana. Nykyisten kiinteistörahastojen toimikautta ei jatketa, eikä uusia rahastoja perusteta. Lisäksi yhtiö suunnittelee koko logistiikkakiinteistöportfolion sekä Turun kiinteistöomistuksen myyntiä.

Uuden strategian avulla Sponda tehostaa toimintaansa ja kasvattaa osaamistaan toimintansa avainalueilla, joilla sillä on jo vahva asema. Kiinteistöomistuksen keskittäminen strategisesti tärkeille alueille antaa yhtiölle paremmat edellytykset kehittää markkinatuntemustaan ja saavuttaa kannattavaa kasvua.

Kiinteistöomistuksen ja -ostojen valintaperusteina ovat strategian lisäksi muun muassa kiinteistöjen energiatehokkuus, muuntojoustavuus ja hyvä sijainti keskeisillä paikoilla, julkisen liikenteen yhteyksien varrella.

Strategiset painopistealueet

Spondan strategiset painopistealueet ovat asiakaskokemus ja ympäristövastuu. Spondan Energiatehokkuusohjelmaan kuuluvien kiinteistöjen energiankulutus on saatu tavoitteiden mukaiseen laskuun. Myös kiinteistöissä syntyvästä jätteestä yhä suurempi osa päätyy hyötykäyttöön. Asiakassuhteissa Sponda pyrkii vuorovaikutteiseen kumppanuuteen. Asiakaskokemuksen kehittämistä tukevan prosessinsa avulla yhtiö pyrkii löytämään asiakkaan kannalta parhaat toimintatavat.

Ympäristövastuu on kiinteä osa kaikkea Spondan toimintaa. Yhtiön pitkän aikavälin tavoitteena on kehittää ympäristöasiantuntijuutta ja jakaa osaamistaan asiakkaille ja yhteistyökumppaneille.

Spondan visio ja vahvuudet

Missio

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

Visio

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

Arvot

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

Spondan keskeiset vahvuudet

Pääkaupunkiseudun parhaisiin sijaintipaikkoihin keskittyvä kiinteistöportfolio	Spondan kiinteistöportfolioon kuuluu pääkaupunkiseudun laadukkaimpia ja tunnetuimpia kiinteistöjä, erityisesti Helsingin ydinkeskustassa ja Ruoholahden alueella.
Hajautettu kiinteistöportfolio, joka tarjoaa asiakkaille laajan valikoiman tilaratkaisuja	Spondan kiinteistöportfolioon kuuluu laaja valikoima toimisto- ja kauppakeskuskiinteistöjä. Laaja-alaisen toimitilarajonnan avulla Sponda pystyy tarjoamaan asiakkailleen vaihtoehtoisia tiloja myös tilatarpeiden muuttuessa.
Laadukas, hajautettu vuokralaiskanta ja tasapainoinen vuokrasopimusjakauma	Spondan suurimpiin asiakkaisiin kuuluvat suuret vähittäisliikkeet, rahoitussektori sekä julkinen sektori. Yhtiön vuokralaiskanta on hajautettu, mikä vähentää yksittäisiin asiakassegmentteihin tai vuokralaisiin liittyviä riskejä.
Johtava kiinteistökehitystoiminta	Spondalla on huomattava maaomaisuus ja runsaasti potentiaalisia kiinteistökehityskohteita. Vuonna 2013 Sponda sopi aloittavansa mittavan uudishankkeen ja käynnisti toimistotalon ajanmukaistamishankkeen. Markkinaolosuhteiden parantuessa ja kysynnän kasvaessa yhtiö kykenee joustavasti aloittamaan kiinteistökehityshankkeita.
Kokenut ja sitoutunut johto ja henkilökunta	Spondan johtoryhmän jäsenillä on pitkäaikainen operatiivinen kokemus yhtiöstä ja kiinteistötoimialalta. Lisäksi Spondan muulla henkilökunnalla on vahva asiantuntemus ja kokemus kiinteistömarkkinoista, minkä ansiosta Sponda voi tarjota asiakkailleen kilpailukykyisiä ratkaisuja ja palveluja.
Vastuullinen toimintatapa	Vastuullisuus on luonnollinen osa Spondan jokapäiväistä toimintaa ja liiketoimintaosaamista, jolla vahvistetaan yhtiön kannattavuutta ja pitkäaikaisia toimintaedellytyksiä. Yhtiön toimintaa suunnitellaan ja arvioidaan vastuullisuuden näkökulmista.

Strategian toteuttaminen vuonna 2013

Sponda saavutti vuonna 2013 kiinteistöjen taloudellisen vuokrausasteen ja nettotuottojen osalta asettamansa tavoitteet. Vertailukelpoiset nettotuotot kasvoivat, taloudellinen vuokrausaste säilyi lähes edellisvuoden tasolla ja kassavirta pysyi vakaana. Toiminnan painopisteet olivat taloudellisen vuokrausasteen säilyttämisessä vakaana, strategiaan kuulumattomien kiinteistöjen myynnissä sekä lainojen jälleenrahoituksessa.

Taloudelliset tavoitteet

Spondan pitkän aikavälin tavoite on pitää yhtiön omavaraisuusaste yli 40 prosentissa. Vuoden 2013 lopussa omavaraisuusaste oli 41 prosenttia (2012: 40). Spondan tavoite on jakaa osinkoa noin 50 prosenttia tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta. Osingon maksussa huomioidaan taloudellinen tilanne ja yhtiön kehitystarpeet.

Yhtiön liikevaihto pysyi vuoden 2012 tasolla ja vertailukelpoiset nettotuotot kasvoivat hieman. Spondan liikevaihto vuonna 2013 oli 264,3 miljoonaa euroa ja nettotuotot 190,9 miljoonaa euroa.

Kiinteistöjen vuokrausaste säilyi lähes vuoden 2012 tasolla haastavasta markkinatilanteesta huolimatta.

Kasvutoimenpiteet

Sponda omistaa huomattavia maa-alueita ja useita erinomaisilla paikoilla sijaitsevia kehityskohteiksi sopivia kiinteistöjä. Kiinteistösalkkua kehitettiin vuonna 2013 myymällä strategiaan kuulumattomia kiinteistöjä. Uusi, keväällä 2014 käynnistytävä kiinteistökehityshanke Helsingin Ilmalassa kasvattaa yhtiön strategian mukaista kiinteistöömistusta. Pinta-alaltaan noin 15 000 kerrosneliön Ilmalanrinne-toimistotalokokonaisuuden arvioidaan valmistuvan Sweco Oy:n käyttöön joulukuussa 2015. Vuonna 2013 strategiaa tukevia kiinteistömyyntejä tehtiin 33,1 miljoonalla eurolla.

Strategian toteutusta tuettiin vuonna 2013 myös organisaatiomuutoksilla. Lisäresursseilla vahvistettiin toimitilojen vuokrausta sekä kiinteistöjen myyntejä.

Sponda jatkaa vuonna 2014 uuden strategian toteuttamista kiinteistökehityksen ja -kiinteistöostojen kautta. Myyneillä rahoitetaan kiinteistöportfolion kasvattamista strategisesti tärkeillä alueilla.

Vuoden 2013 strategiset toimenpiteet ja niiden vaikutus

Toimenpide	Strateginen vaikutus
Strategian päivitys	
Sponda suunnittelee sekä Venäjä- että Kiinteistörahastot -liiketoiminnoista luopumista seuraavan 3-5 vuoden aikana. Lisäksi yhtiö suunnittelee koko logistiikkakiinteistöportfolion sekä Turun kiinteistöömistuksen myyntiä.	Päättävöitteinä ovat liiketoimintarakenteen yksinkertaistaminen, aiempaa keskitetyn kiinteistöömistämisen sekä kannattava kasvu.
Spondassa toteutettiin strategiaa tukevia organisaatiomuutoksia.	Vuokrauksen ja kiinteistömyynnin resurssien vahvistaminen tukee strategian toteutusta.
Myydyt kohteet	
Sponda myi Pietarissa sijaitsevat Business Center NRC ja Inform Future -nimiset toimistotalot.	Uuden strategian kannalta toissijaisten kiinteistöjen myynnillä rahoitetaan strategian mukaisia investointeja.
Sponda myi Helsingissä Lönnrotinkatu 28:ssä sijaitsevan toimistokiinteistön.	Kiinteistön myynti on osa Spondan uuden, syyskuussa 2013 julkaistun strategian toteutusta.
Sponda myi toimistokiinteistön Turussa, osoitteessa Linnankatu 18.	Kiinteistön myynti on osa Spondan uuden strategian toteutusta. Kauppa vähentää yhtiön omistusta Turussa.

Sponda myi Helsingissä, osoitteessa Valuraudankuja 6 sijaitsevan logistiikkakiinteistön.	Kiinteistön myynti on osa Spondan uuden strategian toteutusta. Kauppa vähentää yhtiön logistiikkakiinteistöjen omistusta.
Kiinteistökehitys	
Sponda rakennuttaa Swecolle toimistokiinteistön Ilmalaan Helsinkiin. Kolme rakennusta sisältävän kokonaisuuden rakennustyöt alkavat keväällä 2014.	Matalaenergiakohteeksi rakennettava uudisrakennus kasvattaa Spondan kiinteistöomistusta kaupunkien kasvavilla alueilla, erinomaisten julkisten yhteyksien äärellä.
Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan Citycenter-liikekorttelin saneeraus valmistui.	Hyvien kulkuyhteyksien äärellä sijaitsevan Citycenterin kehittäminen kasvattaa kauppakeskusten osuutta Spondan kiinteistösalkussa ja omistusta strategisesti merkittävällä alueella.
Talentum Oy:n uudet toimitilat valmistuivat alkuvuodesta 2013 Helsingin Ruoholahteen, osoitteeseen Itämerenkatu 23.	Ruoholahden erinomaisten julkisten kulkuyhteyksien varrella sijaitseva uusi toimitotalo vahvistaa Spondan energiatehokasta toimitilakantaa strategisesti merkittävällä alueella.
Sanoma Magazines Finland Oy:n ja Sanoma Pro Oy:n tulevan toimitotalon ajanmukaistamishanke aloitettiin Ruoholahdessa, osoitteessa Porkkalankatu 20. Hanke valmistuu keväällä 2015.	Sponda räätälöi strategisesti merkittävällä alueella sijaitsevat tilat vuokralaisen tarpeiden mukaisiksi huomioiden kuitenkin muuntojoustavuuden.
Jälleenrahoitus ja muut rahoitusjärjestelyt	
Sponda lunasti takaisin alun perin 130 miljoonan euron hybridilainasta jäljellä olevan 92,8 miljoonaa euroa. Laina laskettiin liikkeelle vuonna 2008.	Järjestelyn jälkeen yhtiölle jää yksi 95 miljoonan euron hybridilaina, joka laskettiin liikkeeseen joulukuussa 2012.
Sponda allekirjoitti jatkosopimuksen Helaban kanssa 85 miljoonan euron 5-vuotisesta vakuudellisesta lainasta.	Sopimuksella jatkettiin alun perin keväällä 2014 erääntyvää lainaa kevääseen 2018 saakka.
Sponda laski liikkeeseen 150 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainalle maksetaan kiinteää 3,375 prosentin vuotuista korkoa. Laina ylimerkittiin merkittävästi.	Lainasta saatavat varat käytettiin olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun sekä konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin.
Sponda allekirjoitti sopimuksen Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorin kanssa 100 miljoonan euron 5-vuotisesta vakuudettomasta luottolimiitistä.	Sopimuksella jatkettiin alun perin kesäkuussa 2014 erääntyvää luottolimiittia joulukuuhun 2018 saakka.
Sponda allekirjoitti sopimuksen Nordea Bank Suomi Oy:n kanssa 150 miljoonan euron vakuudettomasta 4-vuotisesta lainasta.	Sopimuksella jatkettiin alun perin 2014 erääntyvää lainaa joulukuuhun 2017 saakka.
Liiketoiminnan kehitys: ympäristö ja asiakaskokemus	
Hankinta- ja laatu prosessissa auditointiin alihankkijoiden prosesseja ja kehitettiin raportointia.	Kiinteistöpalveluita kehittämällä rakennetaan asiakaskokemusta.
Sponda ja Nordean Kaivokatu 12:n toimipiste Helsingissä solmivat vuonna 2013 Green Lease -vuokrasopimuksen.	Yhteiset tavoitteet ja hyvitysmalli kannustavat ympäristöä säästäviin ratkaisuihin ja kiinteistön energiankulutuksen pienentämiseen.
Keväällä 2013 valmistuneelle Ruoholahden Ankuri -toimitotalolle myönnettiin LEED® Gold-tason ympäristösertifikaatti. Rakennus sai erityisen hyvän arvion tehokkaasta energian käytöstä.	Sponda hakee kansainvälistä ympäristösertifikaattia kaikille uudisrakennuksilleen ja mittaville peruskorjauskohteilleen.
Kolme olevassa olevan rakennuksen sertifikaattia päivitettiin vuoden aikana.	Olemassa olevien rakennusten ympäristösertifikaateilla pyritään vähentämään toimitilojen käytön aikaista energiankulutusta ja ympäristökuormitusta.
Sponda otti vuoden lopussa käyttöön uusia tutkimustyökaluja, joiden avulla kerätään tietoa asiakas kohtaamisista asiakkuuden eri vaiheissa.	Tutkimustyökaluilla kerätyn tiedon avulla voidaan kehittää omaa toimintaa asiakaskokemuksen parantamiseksi.
CRM-järjestelmän kehityshanke käynnistettiin ERP-hankkeen yhteydessä.	CRM-järjestelmän kehityshanke parantaa asiakastiedonhallintaa, jonka avulla voidaan kehittää asiakaspalvelua.

Strategian toteuttaminen vuonna 2014

Suomen talouden odotetaan kasvavan hitaasti vuonna 2014. Tämän ennusteen ja vuoden 2014 alussa tiedossa olevien vuokrasopimusten perusteella Sponda arvioi konsernin kiinteistöjen taloudellisen vuokrausasteen pysyvän vuoden 2013 tasolla.

Spondan kasvun painopistealueet ovat vuonna 2014 toimistokiinteistöissä, kauppakeskuksissa ja niihin keskittyvässä kiinteistökehitystoiminnassa. Sponda uskoo, että prime-alueiden painottaminen yhtiön kiinteistösalkussa vähentää kiinteistöportfolion riskiä. Alueellisesti Sponda tulee keskittymään pääkaupunkiseudulla erityisesti ydinkeskustaan ja Ruoholahteen sekä Tampereelle.

Sponda määrittelee vuosittain operatiiviset painopistealueensa, joita painotetaan yhtiön lyhyen aikavälin toiminnassa. Painopistealueet määritellään osana yhtiön strategiaprosessia.

Spondan toiminnan painopisteet vuodelle 2014:

- Tavoitteena on säilyttää vuokrausaste vuoden 2013 lopun tasolla.
- Yksittäisten kiinteistöjen ja portfolioiden myyntejä jatketaan. Saatu pääoma sijoitetaan prime-kiinteistöihin Helsinkiin ja Tampereelle.
- Tasaisen osingonmaksukyvyn ylläpitäminen.
- Tavoitteena on aloittaa lisää kiinteistökehitysprojekteja vuonna 2014.

Lue lisää Spondan näkymistä vuodelle 2014 osiosta Näkymät vuodelle 2014.

Liiketoimintayksiköt lyhyesti

Sponda on organisoitu neljään liiketoimintayksikköön: Sijoituskiinteistöt, Kiinteistökehitys, Venäjä ja Kiinteistörahastot.

Sijoituskiinteistöt

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

Toimistokiinteistöt sijoittuvat lähinnä Helsingin ydinkeskustaan (39%), pääkaupunkiseudulle (27%) ja Tampereelle (7%). Kauppakeskukset sijaitsevat Helsingissä sekä Tampereen ja Oulun talousalueilla. Logistiikkakiinteistöt sijaitsevat pääasiassa pääkaupunkiseudulla.

Strategiamuutoksen myötä yhtiö suunnittelee luopuvansa koko logistiikkakiinteistöportfoliosta sekä Turun kiinteistöomistuksesta 3–5 vuoden aikana.

Vuoden 2013 keskeiset tunnusluvut

	Toimisto- kiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka- kiinteistöt
Nettotuotot, M€	105,7	33,2	25,9
Vuokrausaste, %	90,1	89,0	75,2
Vuokrattava pinta-ala, m ²	756 000	157 500	477 500
Osuus Spondan kiinteistökannasta käyvän arvon mukaan, %	53	23	13

Kiinteistökehitys

Kiinteistökehitys-liiketoimintayksikkö vastaa yhtiön kiinteistökehityshankkeista Suomessa. Toimitiloja kehitetään kiinteistökannan uudistuksilla tai rakennuttamalla uusia tiloja Spondan omistamille maa-alueille.

Vuoden 2013 keskeiset tunnusluvut

Investoinnit, M€	4,7
Kiinteistökehityssalkun tasearvo, M€	108,2
Osuus Spondan kiinteistökannasta käyvän arvon mukaan, %	3

Käyttämättömät maa-alueet ja potentiaaliset kiinteistökehityskohteet sijaitsevat pääosin pääkaupunkiseudulla.

Venäjä

Spondan liiketoimintayksikkö Venäjällä vuokraa, hallinnoi ja kehittää toimitiloja yritysten ja yhteisöjen käyttöön. Sponda omistaa Moskovan ja Pietarin alueilla kolme toimistokiinteistöä, kaksi kauppakeskusta ja logistiikkakiinteistön, sekä kaksi maa aluetta. Strategiamuutoksien myötä Venäjä-liiketoiminnoista suunnitellaan luovuttavan tulevien 3–5 vuoden aikana.

Vuoden 2013 keskeiset tunnusluvut

Nettotuotot, M€	21,8
Vuokrausaste, %	96,0
Vuokrattava pinta-ala, m ²	44 500
Maa-alueet, ha	66
Osuus Spondan kiinteistökannasta käyvän arvon mukaan, %	8

Kiinteistörahastot

Kiinteistörahastojen kautta Sponda sijoittaa yhtiön maantieteellisen ydinalueen ulkopuolella, Suomen keskisuurissa kaupungeissa sijaitseviin toimisto-, liike- ja logistiikkakiinteistöihin. Vuonna 2013 strategiamuutoksen myötä yhtiön painopiste muuttui, ja kiinteistörahastoista suunnitellaan luovuttavan seuraavien 3–5 vuoden kuluessa.

Vuoden 2013 keskeiset tunnusluvut

Liikevaihto, M€	6,8
Nettotuotot, M€	5,2
Spondan sijoitukset kiinteistörahastoihin, M€	88,3

Kiinteistöt sijaitsevat Suomen keskisuurissa kaupungeissa, muun muassa Jyväskylässä, Lappeenrannassa ja Hämeenlinnassa.

Sijoituskiinteistöt

Spondan Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikkö vuokraa toimisto-, liike-, kauppakeskus- ja logistiikkatiloja sekä ostaa ja myy kiinteistöjä Suomessa. Yksikön tavoitteina asiakassuhteissa ovat vuorovaikutteisuus ja pitkäaikainen kumppanuus.

Liiketoimintayksikön kiinteistöt sijaitsevat Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Tampereella, Turussa ja Oulun talousalueilla. Sponda rakennuttaa uusia kohteita asiakaskysynnän mukaisesti.

Toimistokiinteistöjen vuokrausaste oli markkinoita parempi

Euroopan talouskriisi näkyi edelleen markkinoilla ja vaikeutti uusien rakennushankkeiden aloittamista sekä vähensi asiakkaiden tilantarvetta. Tästä huolimatta Spondan toimitilojen vuokrausaste pystyttiin pitämään vakaana haasteellisessa vuokrausmarkkinassa vuonna 2013.

Vuoden toisella puoliskolla Sponda uudisti strategiaansa ja yhtiö suunnittelee nyt koko logistiikkakiinteistöportfoliosta sekä Turun kiinteistöomistuksesta luopumista seuraavien 3–5 vuoden kuluessa. Jatkossa yhtiö keskittyy toimitiloihin ja kauppakeskuksiin.

Vuoden 2013 lopussa Spondan Suomessa sijaitsevan kiinteistökannan käyvästä arvosta 59 prosenttia muodostui toimistokiinteistöistä, 26 prosenttia kauppakeskuksista ja 15 prosenttia logistiikkakiinteistöistä.

Vuonna 2013 sijoituskiinteistöjä myytiin 23,1 miljoonalla eurolla. Kiinteistöjen ylläpitokorjauksiin ja laatutason parantamiseen investoitiin vuoden aikana 22,3 miljoonaa euroa.

Lyhyesti

- Spondan toimistotilojen taloudellinen vuokrausaste kehittyi markkinoita paremmin ja oli vuoden 2013 lopussa 90,1 prosenttia.
- Strategiamuutoksen myötä yhtiö suunnittelee luopuvansa koko logistiikkakiinteistöportfoliosta sekä Turun kiinteistöomistuksesta 3–5 vuoden aikana.

Toimistokiinteistöt

Spondan toimistokiinteistöt sijoittuvat lähinnä Helsingin ydinkeskustaan ja pääkaupunkiseudulle sekä Tampereelle.

Liiketoimintasegmentin liikevaihto vuonna 2013 oli 145 miljoonaa euroa ja taloudellinen vuokrausaste vuoden lopussa 90,1 prosenttia. Toimistokiinteistöjen käypä arvo oli vuoden 2013 lopussa 1729,4 miljoonaa euroa, vuokralaisasiakkaita oli 1 017 ja vuokrasopimuksia 1 815. Kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli 756 000 neliömetriä.

Vuonna 2013 segmentin suurimpia asiakkaita olivat Danske Bank, Espoon kaupunki, Nordea Pankki Suomi Oyj, Oikeusministeriö ja Patentti- ja rekisterihallitus. Toimistokiinteistöjen ylläpitokorjauksiin ja laatutason parantamiseen investoitiin 17,9 miljoonaa euroa vuonna 2013.

Talentum Oyj:n uudet toimitilat valmistuivat alkuvuodesta 2013 Helsingin Ruoholahteen, osoitteeseen Itämerenkatu 23. Ruoholahden erinomaisten julkisten kulkuyhteyksien varrella sijaitsevan toimistotalon suunnittelussa kiinnitettiin erityistä huomiota sen käytön aikaiseen energiatehokkuuteen.

Kiinteistöjen maantieteellinen sijainti käyvän arvon mukaan

Sijainti	%-osuus
Helsinki, ydinkeskusta	39,0
Helsinki, Ruoholahti	25,0
Muu pääkaupunkiseutu	27,0
Tampere	7,0
Turku	1,0
Oulu	1,0

10 pinta-alaltaan suurinta toimistokohdetta 2013

Kiinteistö	Sijainti	Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m ²
Helsingin Salmisaarentalo Koy	Porkkalankatu 13 Helsinki	48 991
Kaupintie 3 Koy	Kaupintie 3 Helsinki	44 103

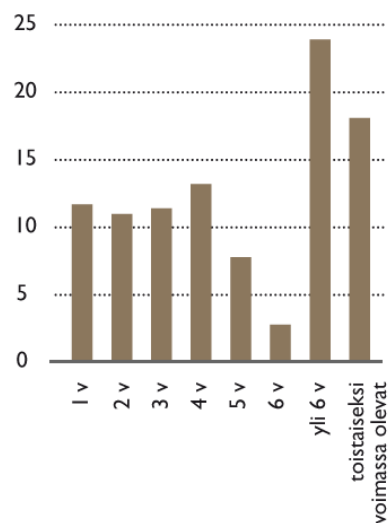
Kilon Ritari	Kutojantie 2	Espoo	28 490
Arkadiankatu 4-6 Koy	Arkadiankatu 6	Helsinki	25 370
Unioninkatu 20-22 Koy	Unioninkatu 20-22	Helsinki	24 711
Espoon Upseerinkatu 1-3 Koy	Upseerinkatu 1-3	Espoo	19 895
Kasarmikatu 36 Koy	Kasarmikatu 36	Helsinki	17 021
Länsi-Keskus Koy	Pihatörmä 1	Espoo	15 737
Ratapihantie 11 Koy	Ratapihantie 11	Helsinki	15 500
Kumpulantie 11 Koy	Kumpulantie 11	Helsinki	14 982

Avainluvut

	2013	2012	2011	2010	2009
Liikevaihto, M€	145,0	143,9	132,8	122,6	129,0
Ylläpitokulut, M€	-39,3	-39,0	-37,2	-34,0	-32,7
Nettotuotto, M€	105,7	104,9	95,6	88,6	96,3
Käypä arvo, M€	1 729,4	1 705,7	1 644,0	1 459,1	1 425,8
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	6,2	6,3	6,0		

Sopimusten eräntyminen, Toimistokiinteistöt

% vuokratuotoista



Kauppakeskukset

Sponda omistaa Suomessa viisi kauppakeskusta, joiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä 157 500 neliometriä. Suurin näistä on Helsingin ydinkeskustassa sijaitseva Citycenter.

Kauppakeskukset-segmentin liikevaihto vuonna 2013 oli 43,9 miljoonaa euroa. Kauppakeskusten vuokrausaste oli vuoden 2013 lopussa 89 prosenttia. Kauppakeskusiinteistöjen käypä arvo vuoden lopussa oli 741,3 miljoonaa euroa, vuokralaisasiakkaiden määrä 190 ja vuokrasopimusten määrä 301.

Segmentin suurimpia asiakkaita vuonna 2013 olivat Arinan Kiinteistöt Oy, HOK-Elanto, Kesko ja Zara Finland Oy.

Keväällä vietettiin Citycenterin avajaisia

Helsingin ydinkeskustassa Citycenter-liikekorttelin saneeraus viimeisteltiin suunnitellusti. Uudistunut kauppakeskus tarjoaa nykyaikaisia liike- ja toimistotiloja yhteensä kymmenessä kerroksessa. Viimeisen vaiheen myötä avattiin myös uusi pääsisäänkäynti Keskuskadun puolelle, ja kauppakeskuksessa järjestettiin näyttävä avajaistapahtuma toukokuussa 2013.

Tampereelle suunnitellun kauppakeskus Ratinan rakentaminen käynnistyy, kun riittävä ennakkovuokrausaste on saavutettu.

Kauppakeskukset 2013

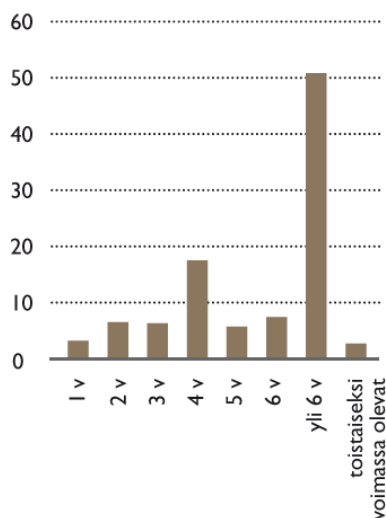
Kiinteistö	Sijainti		Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m ²
Citycenter	Helsinki	Helsinki	53 355
Helsingin Kaivokatu 8 Koy	Kaivokatu 8	Helsinki	43 593
Aleksi-Hermes Koy	Aleksanterinkatu 19	Helsinki	8 153
Kaivokadun Tunneli Oy	Asematunneli	Helsinki	1 609
Helsingin Itämerenkatu 21 Koy	Itämerenkatu 21	Helsinki	32 458
Kauppakeskus Zeppelin	Zeppeliinintie 1	Kempele	27 888
Elovainion Kauppakiinteistöt Koy	Elotie 1	Ylöjärvi	23 982
Helsingin Vanhanlinnantie 3 Koy	Vanhanlinnantie 3	Helsinki	20 050

Avainluvut

	2013	2012	2011	2010	2009
Liikevaihto, M€	43,9	42,0	40,4	39,7	39,3
Ylläpitokulut, M€	-10,7	-9,7	-8,8	-8,3	-8,0
Nettotuotto, M€	33,2	32,3	31,7	31,4	31,4
Käypä arvo, M€	741,3	736,7	586,1	557,1	543,6
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	4,4	6,1	6,7		

Sopimusten erääntyminen, Kauppakeskukset

% vuokratuotoista



Logistiikkakiinteistöt

Sponda on yksi Suomen merkittävimmistä logistiikkakiinteistöjen omistajista.

Logistiikkatilojen vuokrausaste oli vuoden 2013 lopussa 75,2 prosenttia. Segmentin liikevaihto oli 38,7 miljoonaa euroa ja kiinteistöjen käypä arvo 426,5 miljoonaa euroa.

Vuoden lopussa asiakkaita oli 278 ja vuokrasopimuksia 355. Logistiikkakiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 477 500 neliometriä. Segmentin suurimmat asiakkaat olivat vuonna 2013 Geodis Wilson Finland Oy ja Metso Automation.

Suomen talouden hidastunut kasvu vuonna 2013 heijastui Spondan logistiikkatilojen vuokrausasteiden kehitykseen. Tästä huolimatta logistiikkakiinteistöjen vuokrausaste säilyi lähes muuttumattomana. Sponda suunnittelee uuden strategiamuutoksen mukaisesti koko logistiikkakiinteistöportfolionsa myyntiä 3–5 vuoden sisällä.

10 pinta-alaltaan suurinta logistiikkakiinteistöä 2013

Kiinteistö	Sijainti		Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m ²
Vuosaaren Logistiikkakeskus Koy	Seilorinkatu 1	Helsinki	64 501
Vantaan Honkatalo Koy	Vanha Porvoontie 229	Vantaa	60 165
Ruosilantie 16 Koy	Ruosilantie 16	Helsinki	40 729
Vantaan Vanha Porvoontie 231 Koy	Vanha Porvoontie 231	Vantaa	35 968

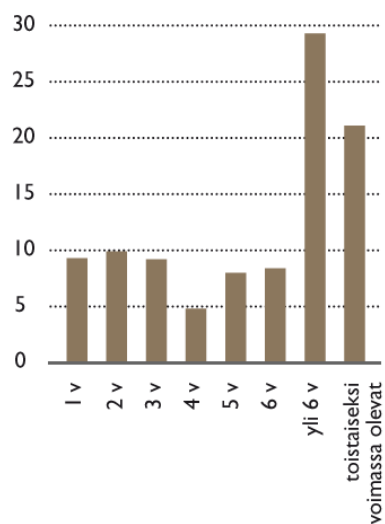
Messukylän Castrulli Koy	Etu-Hankkionkatu 1	Tampere	26 609
Kuninkaankaari Koy	Heidehofintie2	Vantaa	17 949
Ruosilantie 14 Koy	Ruosilantie 14	Helsinki	16 795
Vantaan Omega Koy	Virkatie 12-14	Vantaa	14 914
Espoon Juvanpuisto Koy	Juvan Teollisuuskatu 23	Espoo	14 172
Vantaan Köysikuja 1 Koy	Köysikuja 1	Vantaa	12 223

Avainluvut

	2013	2012	2011	2010	2009
Liikevaihto, M€	38,7	42,3	42,0	36,6	38,6
Ylläpitokulut, M€	-12,9	-13,6	-13,4	-11,8	-11,2
Nettotuotto, M€	25,9	28,7	28,6	24,8	27,4
Käypä arvo, M€	426,5	414,4	449,0	422,5	396,1
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	5,5	6,6	5,9		

Sopimusten erääntyminen, Logistiikkakiinteistöt

% vuokratuotoista



Kiinteistökehitys

Spondan Kiinteistökehitys-liiketoimintayksikön vastuulla ovat kiinteistökehityshankkeet Suomessa. Yksikön toimintaa ohjaavat vastuullisuus ja asiakaslähtöisyys sekä energiatehokkuus ja ympäristömyönteisyys.

Sponda hakee kasvua ja kannattavuutta aktiivisella kiinteistökehityksellä. Toimitiloja kehitetään kiinteistökannan uudistuksilla tai rakennuttamalla uusia tiloja Spondan omistamille maa-alueille. Kaikki kiinteistökohteet rakennetaan pitkäaikaiseen omistukseen ja vuokraukseen.

Vuonna 2013 uudiskohteiden vuokraustoiminta aktivoitui muun muassa resurssien lisäyksen ansiosta.

Merkittäviä yhteistyöhankkeita kaavoituskehittämisessä

Kiinteistökehityksen toimintaympäristö oli vuonna 2013 haasteellinen sekä Suomessa että muualla maailmassa. Tämä näkyi varovaisuutena sekä toimitilapäätöksissä että investoinneissa, ja käynnistettäväksi suunniteltuja hankkeita jouduttiin siirtämään myöhemmäksi.

Haasteista huolimatta Spondassa edistettiin useita kiinteistöjen kehitys- ja saneeraushankkeita vuonna 2013. Citycenterin kauppakeskushanke Helsingin keskustassa ja Talentumin toimistorakennushanke Ruoholahdessa valmistuivat vuoden ensimmäisellä puoliskolla. Talentumin käyttöön rakennutetun toimistotalon suunnittelussa ja rakentamisessa korostuivat tilojen toiminnallisuuden ja tilatehokkuuden lisäksi energiatehokkuus ja ympäristöä säästävät ratkaisut, ja kiinteistölle myönnettiin LEED® Gold -ympäristösertifikaatti. Molemmista kiinteistöistä on jo saatu käyttäjiltä positiivista palautetta.

Kesällä 2013 käynnistettiin myös Avec-parkin pysäköintilaitoksen rakentaminen Espoon Leppävaaraan. Pysäköintilaitokseen tulee 540 autopaikkaa, ja se valmistuu toukokuussa 2014.

Lisäksi Sponda solmi loppuvuodesta 2013 Sweco Finlandin kanssa sopimuksen toimistotalokokonaisuuden rakentamisesta. Suunnitteilla oleva kolmen rakennuksen ja 15 000 neliömetrin kokonaisuus tulee näkyvälle paikalle ja erinomaisten kulkuyhteyksien äärelle Helsingin Ilmalaan. Hankkeen suunnittelu käynnistettiin lokakuussa 2013, ja rakennustyöt on suunniteltu alkavan helmi-maaliskuussa 2014.

Loppuvuodesta aloitettiin Sanoma Magazines Finland Oy:n ja Sanoma Pro Oy:n tulevan toimistotalon ajanmukaistamishanke Ruoholahdessa, osoitteessa Porkkalankatu 20. Tilat räätälöidään vuokralaisen tarpeiden mukaisiksi huomioiden kuitenkin muuntojoustavuuden edellytykset. Hanke valmistuu keväällä 2015.

Spondalla oli vuonna 2013 merkittäviä kaavoitushankkeita yhteistyössä kaupunkien kanssa Helsingin Lassilassa sekä Espoon Leppävaarassa. Lassilan osayleiskaavahanke etenee, ja alueelle on suunnitteilla 30 000 kerrosneliömetriä toimistotilaa. Leppävaarassa Vermon alueen asemakaava on tarkoitus saada hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2014 aikana.

Spondan kiinteistökehityssalkun arvo oli vuoden 2013 lopussa 108,2 miljoonaa euroa (2012: 135,1 miljoonaa euroa). Maa-alueiden osuus tästä oli 59,6 miljoonaa euroa, ja kiinteistökehityshankkeiden arvo 48,6 miljoonaa euroa.

Vuosi 2014 lupaa varovaista nousua

Alan jälkisyklisyyden takia haasteet jatkuvat vielä, mutta Sponda uskoo vuoden 2014 kuitenkin olevan edellisvuotta parempi. Jo päätetyt investoinnit kasvattavat merkittävästi kiinteistökehityksen volyymia vuonna 2014. Suunnitteilla on myös muutamia merkittäviä saneeraushankkeita, ja tavoitteena on käynnistää uusia toimitilahankkeita kysynnän elpessä.

Kiinteistökehityksen markkinoitavat, aloitusvalmiit kehityskohteet

	Kaupunki	Kem ²
Toimistot		
Forum Virium Center	Helsinki	14 000
Estradi	Helsinki	9 000

Aviapolis	Vantaa	18 000
Energiakatu	Helsinki	10 000
Harkkokuja	Vantaa	18 000
Avec 2	Espoo	12 000
Ilmalanrinne	Helsinki	14 000
Väritehtaankatu	Vantaa	13 000
Naulakatu	Tampere	6 000
Liiketilakiinteistöt		
Välivainio	Oulu	13 000
Kauppakeskukset		
Kauppakeskus Ratina	Tampere	55 000
Logistiikkakiinteistöt		
Vuosaaren satama	Helsinki	30 000
Hakkila	Vantaa	6 000

Projekti aloitettiin edellyttäen vähintään 50 prosentin vuokrausastetta ja yhtiön investointipäätöstä.

Lyhyesti

- Citycenterin kauppakeskushanke ja toimistotalohanke Ruoholahdessa valmistuivat vuoden ensimmäisellä puoliskolla.
- Spondan kiinteistökehityssalkun arvo oli vuoden 2013 lopussa 108,2 miljoonaa euroa.
- Sponda aloittaa uuden toimistohankkeen Ilmalassa vuonna 2014.

Venäjä

Spondan Venäjä-liiketoimintayksikkö vuokraa, hallinnoi ja kehittää toimitiloja yritysten ja yhteisöjen käyttöön. Vuonna 2013 strategiamuutoksen myötä yhtiön liiketoiminnan painopiste muuttui, ja Venäjä-liiketoiminnoista suunnitellaan luovuttavan tulevien 3–5 vuoden aikana.

Spondalla on Venäjällä erittäin hyvä maine, ja sitä pidetään luotettavana ja läpinäkyvänä kumppanina. Yhtiö omistaa Moskovan ja Pietarin alueilla kolme toimistokiinteistöä, kaksi kauppakeskusta, yhden logistiikkakiinteistön ja kaksi maa-aluetta. Näille etsitään nyt uusia omistajia markkinatilanteen mukaan.

Strategiamuutos vaihtoi näkökulman ostajasta myyjäksi

Euroopan kiinteistömarkkinan haasteellinen suhdanne heijastui myös Venäjän markkinoille. Kiinteistöjen vajaakäyttö lisääntyi, mutta tästä huolimatta yhtiön kiinteistöjen vuokrausaste ylitti selkeästi markkinoiden keskimääräisen vuokrausasteen ja oli vuoden 2013 lopulla 96,0 prosenttia. Yksikön liikevaihto oli 28,6 miljoonaa euroa (2012: 28,7).

Kesällä 2013 Pietarissa myytiin kaksi toimistotaloa 9,9 miljoonalla eurolla. Kiinteistöjen pinta-ala oli yhteensä noin 6 000 neliometriä.

Loppuvuodesta 2013 yhtiö ryhtyi tutkimaan markkinoita myyjän näkökulmasta, kun strategiamuutoksen myötä käynnistettiin suunnitelma Venäjä-liiketoiminnoista luopumisesta. Liiketoimintojen kannattavuus on ollut hyvä, mutta riittävän kasvun saavuttaminen on kuitenkin ollut haasteellista, ja osuus koko konsernin liikevaihdosta on jäänyt melko pieneksi. Alueelle ei suunnitella enää uusia sijoituksia, ja nykyisistä kiinteistöistä luovutaan seuraavien 3–5 vuoden aikana. Potentiaalisten ostajaehdokkaiden kartoitus on lähtenyt hyvin käyntiin.

Maailmantalouden epävakaus näkyy Venäjällä vuonna 2014, ja maan talouskasvun arvioidaan hidastuvan. Talouden huono tilanne saa vuokralaiset etsimään halvempia ja tehokkaampia tiloja, mikä yhdessä markkinoille tulevan uuden vuokrauskannan kanssa tiukentaa kilpailua.

Haasteita asettavat myös vuonna 2013 voimaan astuneet Moskovan kaupungin maanvuokrorotukset sekä vuonna 2014 voimaan astuva uusi maanlaajuinen kiinteistövero, joka nostaa toimitilojen kustannuksia.

Energiankulutuksen tarkkailua ja yhteisöllistä toimintaa

Vuonna 2013 Sponda jatkoi ympäristövastuullisuuteen panostamista myös Venäjällä. Osana yhtiön Energiatehokkuusohjelmaa kiinteistöjen kulutusta seurattiin ja pyrittiin vähentämään yhdessä asiakkaiden kanssa.

Sponda järjesti Venäjällä kiinteistöjensä vuokralaisille ja heidän lähipiirilleen suunnattuja tapahtumia. Lisäksi yhtiö organisoi kauppakeskuksissaan yhteisöllisyyttä edistäviä tapahtumia yhdessä paikallisten järjestöjen ja aluehallinnon kanssa.

Kiinteistöt, Venäjä 2013

Kiinteistö	Sijainti		Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m ²
Western Realty	Gasheka Street 7	Moskova	14 411
Sun Paradise 1	Borovskoe highway 6	Moskova	9 079
Adastra OOO	Zanevkan kylä	Pietari	7 872
Sun Paradise 2	Vokzalnaja ul. 4b, Ramenskoe	Moskova	6 551
Bakhrushina House	Bakhrushina Street 32	Moskova	3 926
Ancor	Prospekt Mira 6	Moskova	2 785

Avainluvut

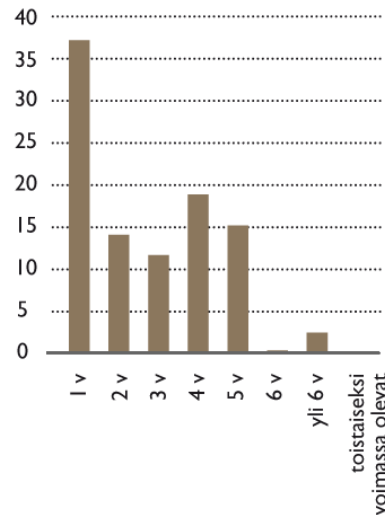
	2013	2012	2011	2010	2009
Liikevaihto, M€	28,6	28,7	25,1	23,6	21,8
Ylläpitokulut, M€	-6,8	-6,5	-6,1	-5,9	-5,5
Nettotuotto, M€	21,8	22,2	18,9	17,7	16,4
Käypä arvo, M€	247,8	269,4	224,6	204,2	181,4
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %	8,0	9,2	9,8		

Lyhyesti

- Sponda myi kesällä 2013 kaksi toimistotaloa Pietarissa.
- Strategiamuutoksen myötä yhtiö keskittyi vuoden lopussa potentiaalisten ostajaehdokkaiden kartoitukseen.
- Kiinteistöjen vuokrausaste vuonna 2013 oli 96,0 prosenttia.

Sopimusten erääntyminen, Venäjä

% vuokratuotoista



Kiinteistörahasot

Spondan Kiinteistörahasot-liiketoimintayksikkö toimii yhtiön hallinnoimien rahastojen kiinteistösalkun aktiivisena hoitajana ja osastajana. Vuonna 2013 strategiamuutoksen myötä yhtiön painopiste muuttui, ja kiinteistörahasotista suunnitellaan luovuttavan seuraavien 3–5 vuoden kuluessa.

Sponda sijoittaa kiinteistörahasotien kautta maantieteellisen ydinalueensa ulkopuolisiin kohteisiin, eli Suomen keskisuurissa kaupungeissa sijaitseviin toimisto-, liiketila- ja logistiikkakiinteistöihin.

Sponda on vähemmistöosakkaana neljässä kiinteistörahasotissa: First Top LuxCo:ssa, Sponda Fund I Ky:ssä, Sponda Fund II Ky:ssä sekä Sponda Fund III Ky:ssä. Sponda vastaa Sponda Fund I, Sponda Fund II ja Sponda Fund III -rahastojen omistamien kiinteistöjen hallinnoinnista, josta yhtiö saa hallinnointipalkkion.

Sponda Fund III osti logistiikkakiinteistön, Sponda Fund II myi teollisuuskiinteistön

Sponda Fund II -rahasto myi joulukuussa 2013 SEW-Eurodrive-konsernin suomalaiselle tytäryhtiölle SEW Industrial Gears Oy:lle pääosan Karkkilassa Santasalontie 5:ssä sijaitsevasta teollisuuskiinteistöstä. Kiinteistön tuotanto- ja toimistotilojen kokonaispinta-ala on noin 14 000 neliometriä. Rahaston pääasiallisina sijoituskohteina ovat Suomen keskisuurten kaupunkien logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöt.

Sponda Fund III -rahasto osti helmikuussa 2013 Vantaan Hakkilasta logistiikkakiinteistön. Rahasto sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa.

Spondan hallinnoima Niam III East Holding Oy -rahasto jatkoi vuonna 2013 rahaston strategian mukaisia kiinteistömyyntejä. Sponda ei omista osuuksia rahastosta.

Sponda on lisäksi osakkaana Russia Invest -kiinteistösijoitusyhtiössä, jossa tehtiin ensimmäinen sijoituspäätös vuonna 2013. Sijoitusyhtiö hankki 55 prosentin omistuksen pietarilaisesta Okhta Mall -kauppakeskushankkeesta. Kauppakeskukselle myönnettiin rakennuslupa elokuussa 2013, ja rakennustyöt käynnistyivät jo syksyn aikana. Spondan osuus kiinteistösijoitusyhtiöstä on 27 prosenttia.

Rahastojen hallinnointia jatketaan toimikausien loppuun

Spondan uuden strategian mukaan yhtiö suunnittelee luopuvansa kiinteistörahastoliiketoiminnasta 3–5 vuoden aikana. Olemassa olevien kiinteistörahastojen hallinnointia jatketaan normaalisti niiden toimikausien loppuun, mutta uusia kiinteistörahastoja ei perusteta. Rahastosta riippuen toimikaudet päättyvät vuosina 2015–2019.

Avainluvut

	2013	2012	2011	2010	2009
Liikevaihto, M€	6,8	6,5	6,4	7,2	12,7
Ylläpitokulut, M€	-1,6	-1,3	-1,4	-1,5	-1,9
Nettotuotto, M€	5,2	5,2	5,0	5,7	10,9

Rahastojen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet	1–12/2013	1–12/2012
Hallintopalkkiot	6,8	6,5
Rahastojen realisoituneet voitot	10,7	7,5
Yhteensä	17,5	14,0

Kiinteistörahastot, joissa Sponda on mukana sijoittajana

	Salkun arvo vuoden 2013 lopussa, M€	Spondan osuus rahastosta, %	Sponda hallinnoi rahastoa
Sponda Fund I	162,4	46	x
Sponda Fund II	175,2	44	x
Sponda Fund III	103,8	36	x
First Top LuxCo	66,1	20	

Lyhyesti

- Sponda Fund III -rahasto osti helmikuussa Hakkilasta logistiikkakiinteistön.
- Sponda Fund II -rahasto myi joulukuussa teollisuuskiinteistön Karkkilassa.
- Russia Invest -kiinteistösijoitusyhtiö teki ensimmäisen sijoituspäätöksensä Pietarissa.

Suomen toimintaympäristö

Makrotalous

Valtiovarainministeriön katsauksen mukaan viimeisimmät tiedot toteutuneesta kehityksestä ja talouden toimijoiden odotuksia mittaavista kyselyistä viittaavat maltillisen kasvun käynnistymiseen euroalueella. Suomen bruttokansantuotteen supistuminen pysähtyi keväällä 2013, mutta kasvua ei ole tapahtunut loppuvuonna.

Valtiovarainministeriön joulukuun arvion mukaan Suomen bruttokansantuote laski 1,2 prosenttia vuonna 2013. Talouden uskotaan kääntyvän hitaaseen kasvuun vuoden 2014 aikana. Vuodelle 2014 ennustettu 0,8 prosentin kasvu perustuu ulkomaankaupan piristymiseen. Vuoden 2015 kasvuksi ennustetaan 1,8 prosenttia. Alkavaa kasvua tukee euroalueen elpyminen, Suomen tärkeimpien vientimaiden talouskasvun vahvistuminen ja teollisuus- ja palvelutuotannon kääntyminen kasvuun.

Suomen vienti näyttää kääntyneen kasvuun loppuvuodesta 2013, mutta koko vuoden aikana viennin arvioidaan laskeneen 0,8 prosenttia. Vuonna 2014 viennin ennustetaan kasvavan 3,6 prosenttia. Kasvu perustuu Suomen tärkeimpien vientimaiden talouskasvun vahvistumiseen ja maailmankaupan piristymiseen.

Tuonnin arvioidaan laskeneen 1,6 prosenttia vuonna 2013. Tuonnin ennustetaan lähtevän 2 prosentin kasvuun viennin vahvistuessa vuonna 2014. Heikko kulutuksen kasvu ja investointien vähentyminen hidastavat tuonnin kehitystä.

Yksityisen kulutuksen arvioidaan laskeneen 0,6 prosenttia vuonna 2013. Taustalla olivat reaalityulojen heikko kehitys ja epävarmuuden lisääntyminen. Vuonna 2014 yksityisen kulutuksen ennakoidaan kasvavan vain 0,2 prosenttia, koska työllisten määrä edelleen laskee ja reaalityulojen kehitys on heikkoa.

Työllisyystilanne heikkeni vuoden 2013 aikana. Työttömyysasteen arvioidaan nousseen 8,2 prosenttiin vuoden 2013 aikana. Vuonna 2014 työttömyysasteen ennustetaan kasvavan 8,4 prosenttiin, johtuen heikentyneistä kasvunäkymistä, kotimaisen kysynnän heikkoudesta ja työmarkkinoiden yhteensopivuusongelmista.

Transaktiomarkkina

Kiinteistöjen transaktiomarkkina vuonna 2013 oli ensimmäiset kolme neljänneistä erittäin vaisu ja transaktiovolyymi näytti jäävän selvästi alle edellisen vuoden tason. Viimeisellä neljänneksellä kaupankäynti oli varsin vilkasta transaktiovolyymien ollessa KTI:n mukaan 1,13 miljardia euroa. Koko vuoden transaktiovolyymiksi muodostui noin 2,38 miljardia euroa, joka on 11 prosenttia enemmän kuin vuonna 2012 (2,14 mrd euroa).

Pääkaupunkiseudun kauppohenkilöiden osuus volyymista oli 69 prosenttia. Asuntoportfoliot ja hoivakoti-kiinteistöt kasvattivat suosiotaan sijoituskohteena ja kattoivat volyymista kolmanneksen. Ulkomaisten ostajien osuus oli noin 30 prosenttia, joka on noin 7 prosenttiyksikköä enemmän kuin edellisenä vuonna.

Kaupankäynnin odotetaan hieman lisääntyvän vuonna 2014 alkavan talouskasvun myötä. Alkuvuonna on vireillä muutamia merkittäviä kiinteistökauppoja ja markkinoiden uskotaan aktivoituvan myös sekundääristen kohteiden osalta.

Toimistotilamarkkina

Pääkaupunkiseudulla vuonna 2012 alkanut toimistojen vajaakäytön kasvu jatkui myös vuonna 2013. Vajaakäytön kasvun takana olivat heikkona jatkunut taloustilanne ja valmistuneiden toimistokohteiden tuoma lisätarjonta. Catellan mukaan vuoden 2013 lopussa pääkaupunkiseudun toimistoista oli tyhjänä 12,4 prosenttia. Nousua vuodessa tuli siten 1,4 prosenttiyksikköä.

Vajaakäytön kasvun uskotaan hidastuvan vuoden 2014 aikana, koska uudiskohteita on valmistumassa vähemmän ja alkava talouskasvu lisäänee kysyntää.

Helsingin ydinkeskustassa vajaakäyttöaste nousi alkuvuoden 2013 aikana 7,9 prosenttiin, mutta kasvu taittui vuoden toisella puoliskolla. Vuoden 2013 lopussa vajaakäyttöaste oli 7,3 prosenttia, joka on 0,9 prosenttiyksikköä enemmän kuin vuonna 2012. Koko keskusta-alueen vajaakäyttö nousi vuoden aikana 5,4 prosenttiin.

Catellan mukaan vuoden 2013 loppupuolella Helsingin ydinkeskustan markkinavuokratasojen nousu pysähtyi. Muilla tärkeimmillä toimistoalueilla vuokratasojen lasku pysähtyi ja vuokrat pysyivät alkuvuoden 2013 tasoilla. Vuodelle 2014 ennustetun heikon talouskasvun ei uskota muuttavan nykyistä tilannetta.

Helsingin keskustan toimistojen vuokrataso uusissa sopimuksissa oli vuoden 2013 lopussa keskimäärin noin 318 €/m²/vuosi. Parhaiden tilojen vuokrat olivat 369 €/m²/vuosi. Koko pääkaupunkiseudun vuokrataso vaihteli välillä 120–369 €/m²/vuosi.

Pääkaupunkiseudulle valmistui vuoden 2013 aikana noin 82 000 neliometriä uutta toimistotilaa. Edelleen rakenteilla on noin 90 000 neliometriä toimistotilaa, josta vuonna 2014 valmistuu noin 50 000 neliometriä.

Heikko taloustilanne näkyi myös Tampereella, Turussa ja Oulussa vajaakäytön lisääntymisenä vuoden 2013 aikana. Vuoden 2013 lopussa vajaakäyttöaste oli Tampereella 9,4 prosenttia, Turussa 9,6 prosenttia ja Oulussa 8,5 prosenttia. Vuokratasot hieman nousivat huolimatta vajaakäytön lisääntymisestä. Turussa vuokrataso vaihteli välillä 156–192 €/m²/vuosi, Tampereella välillä 156–204 €/m²/vuosi ja Oulussa välillä 144–180 €/m²/vuosi.

Liiketilamarkkina

Pääkaupunkiseudun liiketilojen käyttöaste laski hieman vuonna 2013, mutta tilatarjonta on edelleen niukkaa. Käyttöasteen arvioidaan säilyvän korkealla tasolla pääkaupunkiseudun muuttovoittoisuuden, talouskasvun alkamisen ja uuden tarjonnan rajallisuuden ansiosta myös vuonna 2014. Pääkaupunkiseudulle valmistui vuonna 2013 noin 26 000 neliometriä uutta tilaa ja rakenteilla on noin 55 000 neliometriä liiketilaa.

Vuonna 2013 liiketilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla oli 3,5 prosenttia, Turussa 5,9 prosenttia, Tampereella 2,7 prosenttia ja Oulussa 2,7 prosenttia.

Pääkaupunkiseudun vajaakäyttöaste oli vuonna 2012 2,8 prosenttia, joten vuoden 2013 aikana nousua kertyi 0,8 prosenttiyksikköä. Liiketilojen vajaakäytön uskotaan pysyvän vakaana vuonna 2014.

Helsingin ydinkeskustan liiketilojen vuokratason nousu pysähtyi vuoden 2013 aikana. Vuokrataso oli sama kuin vuotta aiemmin eli 900–1 920 €/m²/vuosi. Myös muissa isoissa kaupungeissa vuokratasot pysyivät lähes ennallaan. Turussa liiketilojen vuokratasot liikkuvat välillä 480–960 €/m²/vuosi, Tampereella välillä 600–960 €/m²/vuosi ja Oulussa 480–1 020 €/m²/vuosi.

Logistiikkatilamarkkina

Pääkaupunkiseudun logistiikkatilamarkkinat olivat vuonna 2013 vakaat ja hiljaiset. Vuokrataso oli vuoden 2013 lopussa sama kuin vuotta aiemmin eli keskimäärin noin 106 €/m²/vuosi.

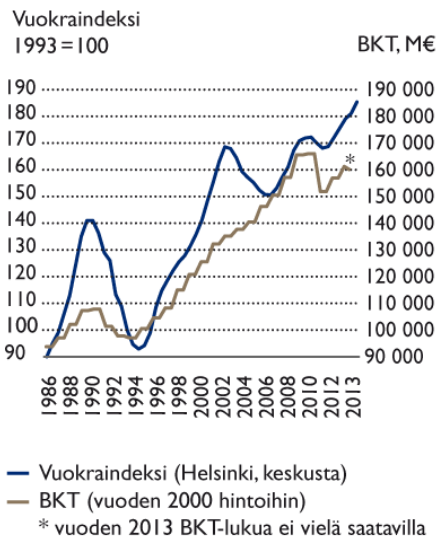
Vajaakäyttöaste nousi hieman ollen vuoden vaihteessa 6,1 prosenttia. Uutta tilaa tuli markkinoille noin 21 000 neliometrin verran ja rakenteilla on noin 42 000 neliometriä logistiikkatilaa.

Kaksi vuotta kestänyt viennin ja tuonnin supistuminen näkyy nyt kasvaneessa vajaakäytössä. Vuodelle 2014 ennustetun viennin ja tuonnin kasvun toteutuessa voivat logistiikkatilamarkkinan tunnusluvut kohentua vielä vuoden loppupuolella.

Lähteet:

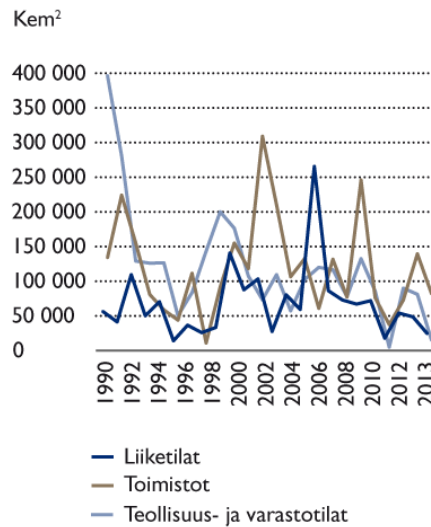
Valtiovarainministeriö
Catella Property Group
KTI Kiinteistötieto Oy

Toimistovuokraindeksi ja BKT, Suomi



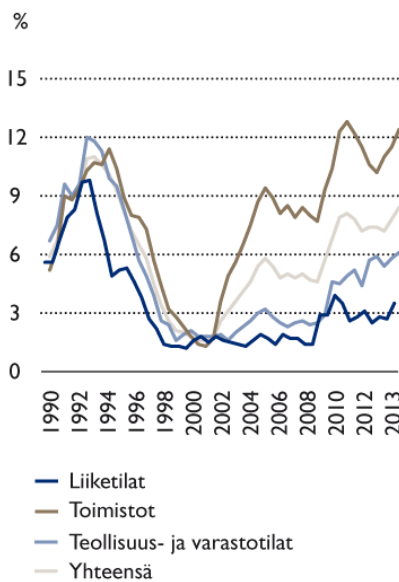
Lähde: KTI ja Tilastokeskus

Valmistuneet toimitilahankkeet



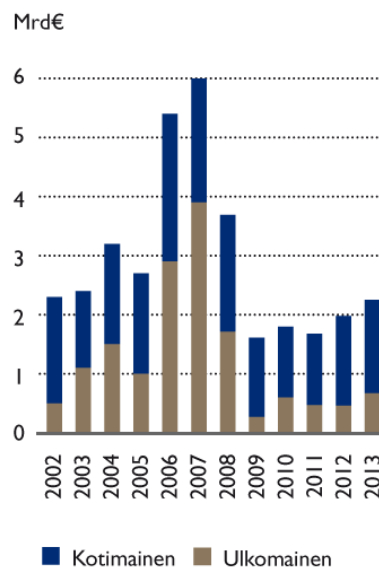
Lähde: Catella Property Group

Toimitilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla



Lähde: Catella Property Group

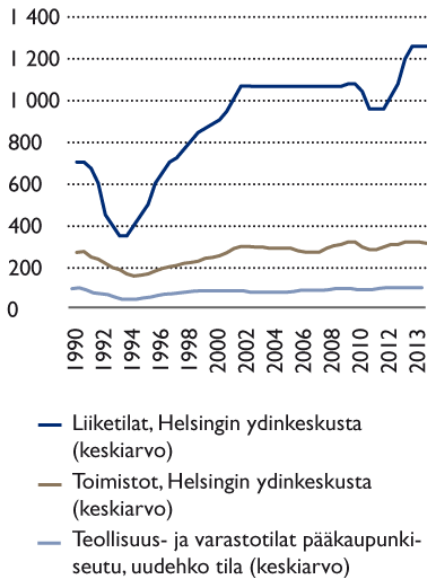
Suomessa tehdyt kiinteistökaupat



Lähde: Catella Property Group

Vuokrataso pääkaupunkiseudulla

€/m²/vuosi



Lähde: Catella Property Group

Venäjän toimintaympäristö

Makrotalous

Venäjän talous on kasvanut selvästi aiemmin ennustettua hitaammin. Heikentyneen kehityksen taustalla ovat odotettua vaisumpi kotimainen kysyntä, investointien heikko kehitys ja kulutuksen kasvun hidastuminen.

Venäjän talouskehitysministeriön mukaan bruttokansantuotteen kasvu hidastui 1,4 prosenttiin vuonna 2013. Vuoden 2014 kasvuennuste on 2,5 prosenttia. Lähivuosien talouskasvu perustuu viennin kasvulle, ostovoiman parantumiseen ja investointien kasvulle.

Transaktiemarkkina

Vuoden 2013 transaktiemarkkina oli vilkas edellisen vuoden tapaan. CB Richard Ellisin arvion mukaan vuoden 2013 transaktiovolyymi oli noin 7 miljardia dollaria.

Moskovan osuus volyymistä säilyi suurena yli 80 prosentissa. Pietarin osuus laski, kun kaupankäynti lisääntyi pienemmissä kaupungeissa.

Toimisto- ja liiketilat olivat edelleen suosituimmat sijoituskohteet. Toimistojen osuus volyymistä oli 36 prosenttia ja liiketilojen 41 prosenttia. Teollisuus- ja logistiikkatilat kasvattivat osuuttaan noin 19 prosenttiin.

Tuottovaatimukset Moskovan prime-tason toimisto- ja kauppakeskuskohteissa pysyivät suunnilleen vuoden 2012 tasoilla. Toimistojen tuottovaatimus oli noin 8,5 prosenttia, kauppakeskusten noin 9 prosenttia ja teollisuus- ja logistiikkatilojen noin 11 prosenttia.

Toimistomarkkina

Moskovan toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste nousi hieman vuoden 2013 aikana. CBRE:n mukaan vajaakäyttöaste oli vuoden 2013 lopussa keskimäärin 12 prosenttia. A-luokan tilojen vajaakäyttö nousi 17 prosenttiin ja B-luokan tilojen vajaakäyttöaste nousi 11 prosenttiin.

Moskovaan valmistui vuoden 2013 aikana uutta toimistotilaa noin 890 000 neliometriä, joka on noin 60 prosenttia enemmän kuin vuonna 2012. Uudistuotannosta noin 25 prosenttia oli A-luokan toimistoja ja noin 75 prosenttia B-luokan kohteita.

Vuokratasot pysyivät vakaina edellisen vuoden tapaan. Huippukohteiden vuokrat olivat vuoden 2013 lopussa noin 1 200 dollaria/m²/vuosi. A-luokan toimistojen vuokrat ovat noin 750 dollaria/m²/vuosi ja B-luokan noin 450 dollaria/m²/vuosi.

Pietarin toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste ei vuoden 2013 aikana muuttunut merkittävästi edellisestä vuodesta. A-luokan tilojen vajaakäyttö oli noin 13 prosenttia ja B-luokan tilojen noin 7 prosenttia.

Sekä A- että B-luokan tilojen vuokrissa tapahtui vuoden 2013 aikana pientä nousua.

Toimistotilojen uudistuotannon määrä vuonna 2013 oli Pietarin markkinaan nähden suhteellisen runsasta. Vuonna 2013 uutta toimistotilaa valmistui yhteensä noin 280 000 neliometriä. A- ja B-luokan kohteiden yhteenlaskettu kanta on noin 2,5 miljoonaa neliometriä.

Liiketilamarkkina

Venäjän kauppakeskusrakentaminen jatkui vilkkaana myös vuonna 2013. Arvioiden mukaan uutta tilaa valmistui 1,3 miljoonaa neliometriä. Vuoden 2014 aikana tilaa valmistunee noin 1,5 miljoonaa neliometriä.

Moskovan kauppakeskuksissa keskimääräinen vuokrataso pysyi vuonna 2013 vuoden 2012 lopun tasolla.

Vahvana jatkunut kysyntä kauppakeskustiloista piti vajaakäyttöasteen alhaisena. Keskimääräinen vajaakäyttöaste Moskovan kauppakeskuksissa oli vuoden 2013 lopussa noin 2,6 prosenttia. Vajaakäytön ennustetaan hieman nousevan vuoden 2014 aikana johtuen suuresta uudistuotannosta.

CB Richard Ellisin mukaan Vuonna 2013 Moskovaan valmistui uutta kauppakeskustilaa noin 260 000 neliometriä, joka on lähes 50 prosenttia enemmän kuin vuonna 2012. Vuodelle 2014 ennustetaan valmistuvan ennätysmäärä uutta tilaa, noin 600 000 neliometriä.

Logistiikkatilamarkkina

Niukka tilatarjonta ei vaikuttanut Moskovan alueen logistiikkatilojen vuokratasoihin vuonna 2013. Prime-logistiikkatilojen vuokrataso oli edelleen 140 dollaria/m²/vuosi.

Vajaakäyttöaste A-luokan logistiikkatiloissa oli vuonna 2013 noin 1,3 prosenttia. Uutta logistiikkatilaa valmistui vuonna 2013 noin 930 000 neliometriä, ja vuonna 2014 uutta tilaa arvioidaan valmistuvan noin 1 000 000 neliometriä. Tilatarjonnan lisääntymisen myötä vajaakäyttöaste saattaa nousta. Vilkas kysyntä ja ennen valmistumista vuokratut uudiskohteet pitänevät vajaakäyttöasteen kuitenkin alhaisena ja vuokratasot nykyisillä tasoillaan myös vuonna 2014.

Pietarin logistiikkatilojen keskimääräinen vuokrataso nousi hieman vuoden 2013 aikana sekä A- että B-luokan kohteissa. Vuoden 2013 lopussa B-luokan vuokrataso oli 90–110 dollaria/m²/vuosi ja A-luokan 100–130 dollaria/m²/vuosi.

Vuokrakysyntä oli vilkasta vuonna 2013 ja Pietarin logistiikkatilojen vajaakäyttöaste laski. Loppuvuodesta 2013 A- ja B-tilaluokissa vajaakäyttöaste oli alle yhden prosentin.

Pietarissa valmistui vuoden 2013 aikana uutta logistiikkatilaa vain noin 26 000 neliometriä. Vuonna 2014 logistiikkatilaa ennustetaan valmistuvan huomattavasti enemmän, jopa 600 000 neliometriä.

Lähteet:*Suomen Pankki**World Bank**Ministry of Economic Development of the Russian Federation**CB Richard Ellis**Jones Lang LaSalle*

Riskit ja riskienhallinta

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

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

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

Vahvuutena integroitu riskienhallinta

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

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

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

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

Taloudelliseen raportointiin liittyvän sisäisen valvonnan pääpiirteet

Spondan taloudellisen raportointiprosessin riskienhallinta on osa konsernin yleistä riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa. Yhtiön sisäisen valvonnan pääpiirteiden määrittelyssä on käytetty kansainvälistä COSO-mallia, jota on hyödynnetty valvontaympäristön, riskien arviointitavan ja käytettävien valvontatoimenpiteiden määrittelyssä. Sisäistä valvontaa koskevilla ratkaisuisa on huomioitu myös yhtiön toimiala, konsernin johtaminen kokonaisuutena sekä kiinteistöjen yhtiömuotoinen omistus.

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

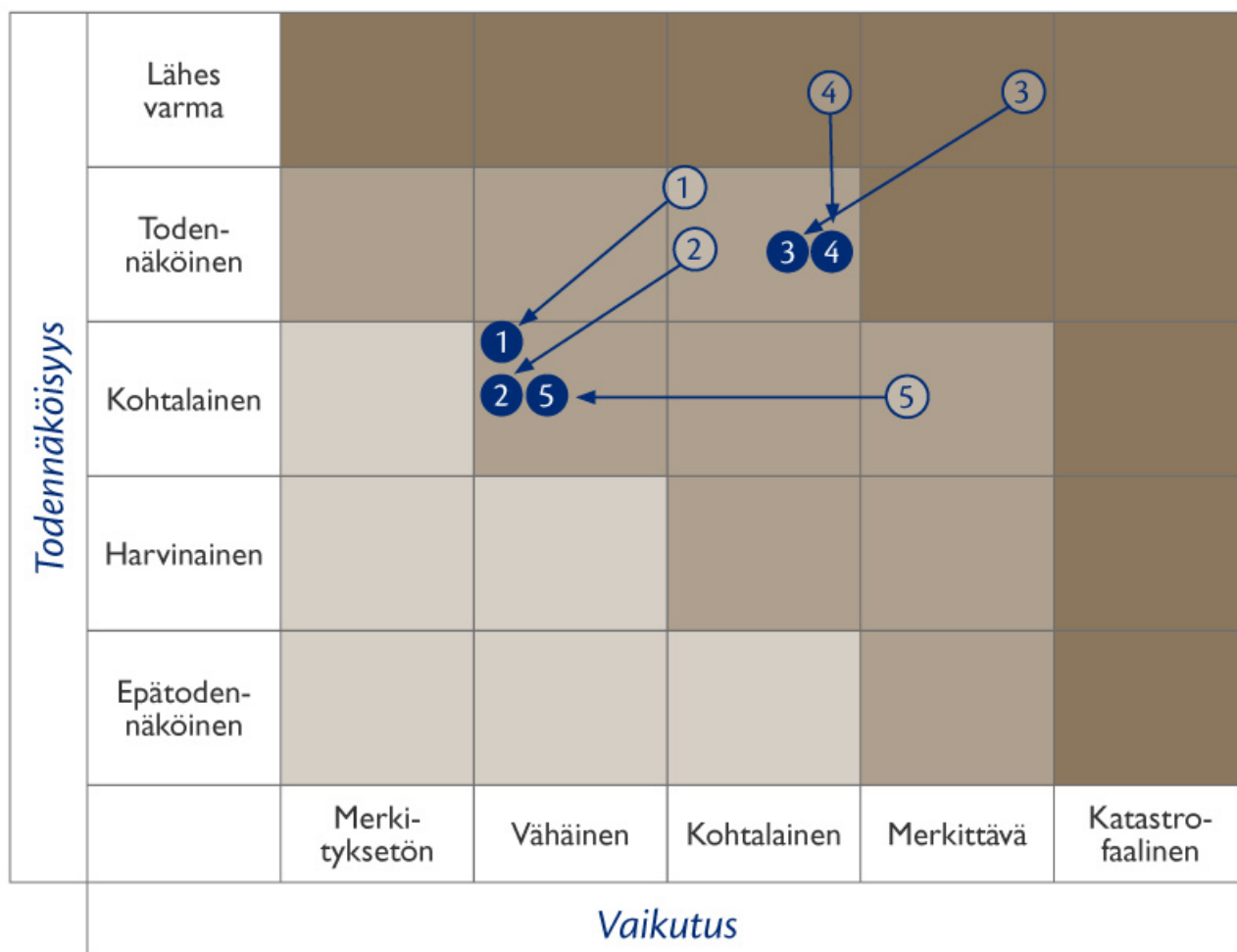
Keskeisimmät riskit ja riskienhallintatoimenpiteet

Spondan toiminnan kannalta merkittävimpiä riskejä ovat rahoituksen saatavuuden heikentyminen, korkomuutokset, talouskasvun hidastumisesta johtuva taloudellisen vuokrausasteen lasku sekä vuokralaisten maksukyvyttömyydestä johtuva vuokratuottojen menettäminen. Venäjän liiketoiminnan osalta valuuttakurssiriski sekä Venäjän ja Suomen lainsäädännön ja viranomaiskäytäntöjen erilaisuus ovat suurimmat riskejä ja epävarmuutta aiheuttavat tekijät.

Vuonna 2013 Spondan riskienhallinta toimi tavoitteiden mukaisesti eikä merkittäviä riskejä realisoitunut.

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

Vuoden 2013 riskiarvio ilman hallintatoimenpiteitä ja hallintatoimenpiteiden jälkeen



1. Taloudellisen vuokrausasteen lasku

Spondan kiinteistöomistus keskittyy pääkaupungin ydinkeskustan ja Ruoholahden alueelle. Yhtiö käyttää ajanmukaistamisinvestointeihin vuosittain noin 1–1,5 prosenttia kiinteistökannan arvosta. Sponda panostaa voimakkaasti myös asiakkuuksien hoitoon ja myyntiin.

2. Vuokralaisten maksukyvyn heikkeneminen

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

3. Korkoriski

Sponda pienentää korkoriskiään kiinteäkorkoisilla lainoilla ja korkojohdannaissopimuksilla.

4. Valuuttakurssin muutokset

Puolet Spondan Venäjältä saamista vuokratuotoista maksetaan dollareina ja puolet ruplina. Ruplatuotoista suurin osa on sidottu dollarin tai euron kurssiin. Ruplaan kohdistuvaa valuuttakurssiriskiä pienentää se, että merkittävä osa yhtiön kuluista Venäjällä on ruplamääräisiä. Sponda suojaa valuuttamääräiset tulevat nettokassavirrat kuuden kuukauden ajalta. Yhtiön investoinnit Venäjällä on rahoitettu euroissa emoyhtiön taseen kautta.

5. Venäjän kiinteistömarkkinoiden erilaisuus

Sponda on paikallinen toimija, jolla on toimistot sekä Moskovassa että Pietarissa. Verkostoituminen ja hyvät viranomaissuhteet ovat liiketoiminnan kannalta tärkeitä. Yhtiön kiinteistöt Venäjällä ovat korkeatasoisia, prime-paikoilla sijaitsevia kohteita. Spondan päivitetyn strategian mukaisesti yhtiö suunnittelee poistumista Venäjän markkinoilta 3–5 vuoden sisällä.

Strategiset riskit

Toimintaympäristöön liittyvät riskit

Toimintaympäristön epävarmuuden ja uusien toimistotilojen ylitarjonnan arvioidaan pitävän toimitilojen vajaakäyttöasteen Suomessa korkealla. Spondan toimistotilojen käyttöaste on vakaalla tasolla, mutta lisääntyvällä tarjonnalla ja talouskasvun heikentymisellä voi olla negatiivinen vaikutus yhtiön vuokraustoimintaan. Liiketoimintaympäristön heikentymisestä huolimatta pysynyt korkealla, mutta logistiikkakiinteistöjen näkymät ovat heikentyneet Suomen viennin käännyttyä laskuun.

Vuoden 2013 lopussa Spondan taloudellinen vuokrausaste oli 87,9 prosenttia (2012: 88,1 %). Toimistojen osalta kehitys oli markkinoiden keskimääräistä kehitystä parempaa.

Kiinteistöjen käyvän arvon muutos

Kiinteistöjen arvo on herkkä suhdannevaihteluille. Siihen vaikuttavat useat tekijät, kuten korkotaso, inflaatio, talouskasvu, liiketoimintaympäristö, luoton saatavuus, kiinteistöveroitus, demografiset tekijät ja rakennustoiminnan vilkkaus. Myös kysynnän ja tarjonnan muutokset saattavat vaikuttaa olennaisesti kiinteistöjen arvoon alueellisten kiinteistömarkkinoiden taloudellisten tekijöiden yleisestä kehityksestä riippumatta.

Vuokratuottojen menettäminen

Vuonna 2013 Spondan kymmenen suurinta vuokralaista muodostivat noin 30 prosenttia (31) yhtiön vuokratuotoista. Yhden tai useamman vuokralaisen menettäminen tai maksukyvyttömyys voi aiheuttaa yhtiölle merkittävän tulonmenetyksen. Kiinteistön pitkään jatkuvalla vajaakäytöllä voi myös olla negatiivinen vaikutus sen arvoon sekä yhtiön taseeseen ja liiketoiminnan tulokseen.

Vuonna 2013 Sponda hallitsi vuokralaisten maksukykyyn liittyviä riskejä onnistuneesti, vaikka Spondan arvion mukaan vuokralaisten maksukyky yleisesti ottaen heikkeni vuoden aikana. Saatavat vuokralaisilta kasvoivat hieman, mutta niiden määrä ei noussut merkittävän korkealle eikä kassavirta heikentynyt.

Spondalla oli vuoden 2013 lopussa 3 037 (3 228) vuokrasopimusta ja 1 984 (2 130) asiakasta. Yhtiön suurimmat asiakastoimialat olivat kauppa-, pankki- ja julkinen sektori.

Venäjän liiketoiminnan valuuttakurssiriski ja kiinteistömarkkinoiden erilaisuus

Sponda omistaa kiinteistöjä Venäjällä Moskovan ja Pietarin alueella. Vuoden 2013 lopussa Venäjän kiinteistöomistus muodosti 8 (8) prosenttia yhtiön kokonaistaseesta. Venäjän ja Suomen lainsäädäntöjen ja viranomaiskäytäntöjen keskinäinen erilaisuus voi aiheuttaa riskejä Spondan toiminnalle, mutta vuonna 2013 riski ei realisoitunut.

Venäjän liiketoimintaan liittyvä valuuttariski voi vaikuttaa heikentävästi yhtiön tulokseen, mutta valuuttariskillä ei ollut oleellista vaikutusta Spondan kassavirtoihin vuonna 2013. Valuuttakurssin muutosten vaikutus kiinteistöjen käypään arvoon vuonna 2013 oli -5,7 miljoonaa euroa.

Spondan päivitetyn strategian mukaisesti yhtiö suunnittelee poistumista Venäjän markkinoilta 3–5 vuoden sisällä.

Kiinteistökehitykseen liittyvät riskit

Spondan kiinteistökehitystoiminta keskittyy rakentamattomien maa-alueiden ja modernisoitavien rakennusten kehityshankkeisiin, jotka ovat liiketoiminnallisesti kannattavia, mutta edellyttävät paljon suunnittelua ja saattavat kestää useita vuosia. Hankkeiden pitkäkestoisesta luonteesta johtuen vuokratuotot ja kassavirta lykkääntyvät joissakin tapauksissa usealla vuodella. Lisäksi suunnitteluvaihe ennen hankkeen varmistumista aiheuttaa Spondalle kuluja. Keskeisimmät riskit liittyvät tilojen vuokrauksen onnistumiseen sekä rakennuskustannusten nousuun.

Sponda hallitsee kiinteistökehitykseen liittyviä riskejä pääsääntöisesti edellyttämällä kehityskohteilta 50 prosentin ennakkovuokrausastetta ennen hankkeiden aloittamista.

Toimintaympäristön epävarmuudesta johtuen Sponda arvioi uusien kehittämishankkeiden aloittamista tarkkaan. Vuonna 2013 yhtiö sai valmiiksi kaksi merkittävää kiinteistökehityshanketta Helsingissä: Citycenter-hankkeen ydinkeskustassa sekä toimistotalon rakennuttamishankkeen Ruoholahdessa. Lisäksi yhtiö solmi vuoden lopussa sopimuksen Sweco Oy:n kanssa toimistokokonaisuuden rakennuttamisesta Helsingin Ilmalaan.

Vuonna 2013 Sponda investoi kiinteistökehityshankkeisiinsa noin 14,0 miljoonaa euroa, ja yhtiöllä oli omistuksessaan yhteensä 59,6 miljoonan euron arvosta rakentamattomia maa-alueita.

Herkkyysanalyysi

Sijoituskiinteistökannan käyvän arvon muutos, M€ ja %

	-10 %		-5 %		0 %	5 %		10 %	
	Muutos, M€	Muutos, %	Muutos, M€	Muutos, %	M€	Muutos, M€	Muutos, %	Muutos, M€	Muutos, %
Tuottovaatimus	332	10,6	157	5,0	0	-143	-4,6	-272	-8,7
Vuokratuotot (sopimusvuokrat)	-85	-2,7	-43	-1,4	0	42	1,3	84	2,7
Hoitokulut	85	2,7	42	1,3	0	-43	-1,4	-86	-2,8
Taloudellinen käyttöaste (1. laskentavuosi)	-25	-0,8	-13	-0,4	0	12	0,4	24	0,8

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

Muutokset tuottovaatimuksiin ja taloudellisiin käyttöasteisiin on laskettu keskimääräisille luvuille. Analyysiin sisältyy vain kassavirtaa tuottavat sijoituskiinteistöt.

Operatiiviset riskit

Kiinteistöjen ostot ja myynnit

Sponda toimii aktiivisena kiinteistöjen ostajana ja myyjänä. Näihin liittyviä riskejä hallitaan huolellisella ja perusteellisella osto- ja myyntiprosessilla. Vuonna 2013 ei realisoitunut merkittäviä osto- ja myyntiriskejä.

Osaamisen ja avainhenkilöiden menettämisen riski

Spondan kilpailukyky perustuu pitkälti yhtiön osaaviin työntekijöihin ja heidän ammattitaitoonsa. Tuloksellisen liiketoiminnan kannalta on tärkeää, että Sponda panostaa sekä olemassa olevaan henkilöstöönsä esimerkiksi koulutuksen avulla että uusien osaajien rekrytointiin.

Vuonna 2013 ei realisoitunut merkittäviä osaamis- tai avainhenkilöriskejä.

Tietoturva- ja tietojärjestelmäriski

Spondan täytyy varmistaa, että tietojärjestelmäratkaisut perustuvat liiketoiminnan tarpeisiin ja että tietoturvariskit eivät realisoidu. Vuonna 2013 ei realisoitunut tietoturva- tai tietojärjestelmäriskkejä.

Juridiikkariski

Riskinä on, että Sponda ei saavuta toivottua juridista lopputulosta. Vuonna 2013 ei realisoitunut merkittäviä juridiikkariskejä.

Vahinko- ja omaisuusriskit

Ympäristöriskit

Ympäristöriskillä tarkoitetaan maaperän pilaantumiseen, rakennusmateriaaleihin ja kiinteistöjen turvallisuuteen liittyviä riskejä.

Sponda torjuu ympäristöriskkejä selvittämällä maaperän kunnostustarpeet ja laatimalla tarvittaessa kunnostussuunnitelmat, ylläpitämällä kiinteistöjä suunnitelmallisesti sekä vuokralaisvalinnalla. Spondan oma toiminta ei aiheuta merkittäviä ympäristöriskkejä.

Vuoden 2013 aikana ei realisoitunut merkittäviä ympäristöriskkejä.

Omaisuuksien vahingoittuminen

Omaisuuksien vahingoittumiseen liittyvillä riskeillä tarkoitetaan yhtiön omistamiin kiinteistöihin tai muuhun omaisuuteen liittyvää vahingoittumisen mahdollisuutta.

Sponda torjuu omaisuuden vahingoittumisriskkejä kiinteistöjen suunnitelmallisella ylläpidolla. Spondan omistamat kiinteistöt on vakuutettu alalle tavanomaisella täysarvovakuutuksella, johon sisältyy vuokratuottojen keskeytysturva.

Vuoden 2013 aikana ei tapahtunut merkittäviä omaisuuden vahingoittumisia, jotka eivät olisi olleet katettu vakuutuksilla.

Henkilöriskit

Henkilöriskillä tarkoitetaan oman henkilökunnan toimintaan liittyviä riskejä sekä riskiä siitä, että ulkopuolinen kohdistaa yhtiöön, johtoon tai työntekijöihin väärinkäytöksiä.

Sponda torjuu henkilöriskejä toimintaohjeilla, valvonnalla, asianmukaisella organisoitumisella sekä sisäisellä valvonnalla. Spondalla on henkilöriskejä varten vakuutusturva.

Vuoden 2013 aikana ei realisoitunut merkittäviä henkilöriskejä.

Vastuuriskit

Vastuuriskillä tarkoitetaan mahdollisuutta, että yhtiö joutuu korvausvastuuseen yhtiön ulkopuoliseen nähden.

Sponda torjuu vastuuriskejä asianmukaisella organisoitumisella, toimintaohjeilla, osaamisen ylläpidolla ja palvelukuvauksilla sekä sopimusehdoilla.

Vuoden 2013 aikana ei realisoitunut merkittäviä vastuuriskejä.

Rahoitusriskit

Riskienhallinnan tavoitteena on pienentää rahoitusmarkkinoiden muutosten mahdollisesti aiheuttamia haitallisia vaikutuksia yrityksen tulokseen ja kassavirtaan. Spondan keskeiset rahoitusriskit ovat korkoriski, rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit, luottoriski ja valuuttakurssiriski.

Rahoitusriskien hallinnasta vastaa konsernin rahoitusyksikkö.

Korkoriski

Merkittävät muutokset markkinakoroissa ja marginaaleissa voivat vaikuttaa negatiivisesti Spondan taloudelliseen tulokseen sekä osaltaan hidastaa kiinteistöliiketoiminnan kasvua.

Käyttämällä kiinteäkorkoisia lainoja ja korkojohdannaisia pienennetään markkinakorkojen muutosten vaikutuksia. Sponda on suojautunut korkotason nousua vastaan määrittämällä suojausasteeksi vähintään 60 prosenttia ja enintään 100 prosenttia. Joustavan toimintamallinsa ansiosta Sponda on pystynyt pitämään suojausasteen suhteellisen korkeana mutta samanaikaisesti rahoituskustannukset alhaisina, eikä korkoriski siten realisoitunut vuonna 2013.

Spondan vieraan pääoman keskikorko laski vuoden aikana 3,2 prosenttiin vuoden 2013 alun 3,4 prosentista.

Rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit

Sponda arvioi ja seuraa aktiivisesti rahoitusmarkkinatilannetta ja uudelleenjärjesteele proaktiivisesti lainojaan, jotta yhtiöllä olisi likviditeettiä toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksamiseksi.

Rahoituksen saatavuuteen liittyviä riskejä pienennetään eripituisilla luottosopimuksilla, laajalla rahoittajapohjalla, limiiteillä sekä ylläpitämällä yhtiön mainetta luotettavana velallisenä.

Sponda on uudelleenrahoittanut lainansa siten, että seuraava merkittävä rahoitustarve on vuonna 2015.

Spondan arvion mukaan rahoituksen saatavuuteen liittyvä riski pienentyi vuonna 2013. Sponda hallitsi riskiä onnistuneesti, mistä osoituksena ovat vuoden aikana tehdyt rahoitusjärjestelyt.

Luottoriski

Rahamarkkinasijoitukset, johdannaissovimukset sekä vuokra- ja myyntisaamiset voivat aiheuttaa Spondalle luottoriskin.

Välttääkseen vastapuolista aiheutuvaa riskiä Sponda käyttää rahamarkkinasijoitusten ja johdannaissovimusten vastapuolina vain vakavaraisia pankkeja, joille on myönnetty hyvä luottoluokitus.

Vuokralaisten maksukykyä ja siinä tapahtuvia muutoksia seurataan säännöllisesti. Suurin osa vuokralaisista toimittaa asiakkuutensa alkaessa Spondalle 3–6 kuukauden vuokravakuuden. Yhtiön vuokralaiset eivät keskity vain yhdelle toimialalle, vaan jakautuvat tasaisesti monelle eri toimialalle.

Valuuttariski

Spondalla on ulkomaista liiketoimintaa Venäjällä. Venäjän ruplan ja euron sekä USA:n dollarin ja euron väliset valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa Spondan taloudelliseen asemaan. Sponda altistuu valuuttariskille, koska ulkomaisten tytäryhtiöiden tase-erät ja tuotot sekä kulut muutetaan emoyhtiön kotivaluutaksi, euroiksi.

Spondan venäläiset yhtiöt saavat vuokransa USA:n dollareina, Venäjän ruplina tai euroina. Yhtiöt maksavat kulunsa pääosin Venäjän ruplissa. Sponda suojaa valuuttamääräiset tulevat nettokassavirrat kuuden kuukauden ajalta.

Rahoitus ja rahoitusriskienhallinta

Spondan rahoitusstrategialla pyritään takaamaan yhtiön liiketoiminnan toteuttamiseen tarvittava rahoitus ja hallitsemaan konsernin rahoitusriskejä. Epävarmassa markkinatilanteessa yhtiön maine luotettavana velallisena on helpottanut rahoituksen uudelleenjärjestelyjä.

Rahoitusriskienhallinta

Sponda pyrkii rahoitusriskienhallinnallaan pienentämään rahoitusmarkkinoilla tapahtuvien muutosten negatiivisia vaikutuksia yrityksen tulokseen ja kassavirtaan. Riskienhallinnan tavoitteet ja riskienhallintapolitiikka määritellään yhtiön hallituksessa, jonka vastuulle kuuluu myös riskienhallinnan seuranta. Yhtiön keskeisiä rahoitusriskejä ovat korkoriski, rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit, valuuttariski sekä luottoriski. Riskienhallintapolitiikan mukaan konsernin lainasalkun korkoriskin suojausasteen on oltava vähintään 60 prosenttia ja enintään 100 prosenttia. Vuoden 2013 lopussa Spondan suojausaste oli 79 prosenttia.

Spondan vahvuuksia rahoitusriskien hallinnassa ovat riskien aktiivinen tunnistaminen ja niihin reagointi, yhtiön hyvä maine luotettavana velallisena sekä monipuoliset rahoitusinstrumentit. Riskienhallintaa vahvistaa myös yhtiön laaja rahoittajapohja, jota edellisen vuoden tapaan vahvistettiin entisestään vuonna 2013 institutionaalisille sijoittajille suunnatulla joukkovelkakirjalainalla. Joukkovelkakirjalainojen suhteellinen osuus koko velkasalkusta nousi vuoden aikana 19 prosentista 26 prosenttiin.

Spondan rahoitussopimuksissa on velkasijoittajien suojaksi asetettu kovenantteja, joista tärkeimmät ovat:

- Korkokatekerroin vähintään 1,75: Vuoden 2013 tilinpäätöshetkellä korkokatekerroin oli 3,1.
- Omavaraisuusaste vähintään 28 prosenttia: Vuoden 2013 tilinpäätöshetkellä omavaraisuusaste oli 41 prosenttia.

Yhtiön Venäjän liiketoimintaan kohdistuu Venäjän ruplan ja euron sekä Yhdysvaltain dollarin ja euron välisistä kurssimuutoksista aiheutuva valuuttariski. Sponda hallitsee valuuttariskiä suojaamalla Venäjän liiketoimintansa vieraan valuutan määräiset nettokassavirrat kuusi kuukautta eteenpäin. Vuonna 2013 ei realisoitunut merkittäviä valuuttakurssin muutoksia.

Yhtiöllä on SEK-määräisiä lainoja, joiden valuuttariski on suojattu kokonaisuudessaan koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla.

Korkoriskin herkkyys

Lyhyiden markkinakorkojen prosenttiyksikön muutoksen vaikutus yhtiön tulokseen ja oman pääoman käyvän arvon rahastoon.

	31.12.2013		31.12.2012	
	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto
Yhden prosenttiyksikön nousu markkinakoroissa (M€)	-1,6	+23,8	-2,8	+16,7
0,1 prosenttiyksikön lasku markkinakoroissa (M€)	+0,4	-2,4	+0,2	-3,7

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

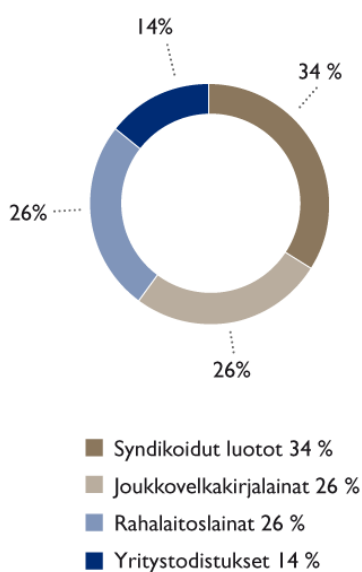
Rahoitusstrategia

Spondan rahoitusstrategia perustuu laajaan rahoittajapohjaan, monipuolisiin rahoitusinstrumentteihin, tasaisesti erääntyvään lainasalkkuun, hallittuun korkoriskin suojaamiseen ja hyvään maksuvalmiuteen. Rahoituksessa pyritään ensisijaisesti vakuudettomaan luotonottoon.

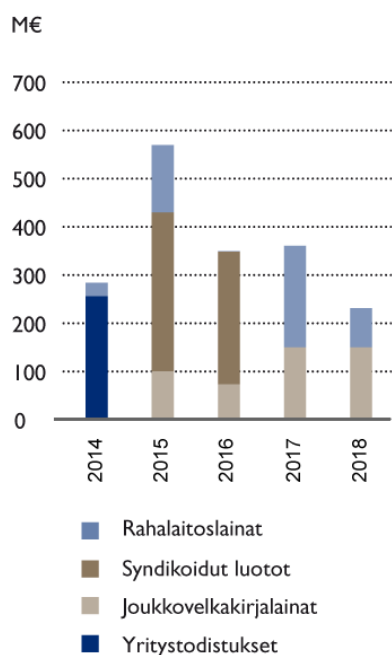
Yhtiön korollinen vieras pääoma muodostuu 605 (2012: 675) miljoonan euron syndikoiduista luotoista, 473 (326) miljoonan euron joukkovelkakirjalainoista, 256 (251) miljoonan euron yritystodistuksista ja 454 (485) miljoonan euron rahalaitoslainoista. Yhtiön hyvää maksuvalmiutta ylläpidetään ja rahoituksen saatavuutta varmistetaan 350 miljoonan euron yritystodistusohjelmalla ja sitovilla, nostamattomilla luottolimiiteillä. Spondalla oli vuoden 2013 tilinpäätöshetkellä 510 miljoonan arvosta käyttämättömiä luottolimiittejä.

Spondan rahoitusyksikkö vastaa keskitetysti koko konsernin rahoituksesta ja varainhankinnasta.

Sponda-konserni, Rahoitusrakenne 31.12.2013



Sponda-konserni velkojen maturiteettirakenne 31.12.2013



Rahoitus vuonna 2013

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Liiketoiminnan nettorahavirta, M€	106,5	112,8	99,2	102,6
Investointien nettorahavirta, M€	-27,4	-75,3	-222,9	-39,5
Rahoituksen nettorahavirta, M€	-90,1	-34,4	123,6	-65,9
Osakekohtainen operatiivinen kassavirta, €	0,40	0,40	0,37	0,37
Omavaraisuusaste, %	41	41	38	39
Korollinen velka, M€	1788,8	1736,2	1754,8	1572,6
Rahoitustuotot- ja kulut, M€	-59,8	-58,8	-75,6	-58,5
Rahat ja muut käteisvarat, M€	18,8	30,1	26,4	27,0
Keskimääräinen laina-aika, v.	2,5	2,7	3,1	3,2
Lainojen kesikorko, %	3,2	3,4	4,0	3,8
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, v.	2,3	1,9	2,2	2,2
Korkokatekerroin	3,1	2,8	2,7	3,0
Lainasalkun suojausaste, %	79	72	77,0	84
Vakuudelliset lainat	144,8 M€ eli 4,2 % konsernin taseesta	141,8 M€ eli 4,0 % konsernin taseesta	140,4 M€ eli 4,1 % konsernin taseesta	141,1 M€ eli 4,6 % konsernin taseesta
Nettovelkaantumisaste, %	126	118	135	129

Keskeiset rahoitusjärjestelyt vuonna 2013

Sponda toteutti vuonna 2013 neljä merkittävää rahoitusjärjestelyä, joista saadut varat käytettiin olemassa olevien velkojen takaisinmaksuun ja konsernin muihin yleisiin rahoitustarpeisiin.

Sponda lunasti kesäkuussa 2013 takaisin alun perin 130 miljoonan euron oman pääoman ehtoista joukkovelkakirjalainasta eli hybridilainasta jäljellä olevan 92,8 miljoonaa euroa. Laina laskettiin liikkeelle kesäkuussa 2008. Sponda laski joulukuussa 2012 liikkeeseen uuden 95 miljoonan euron hybridilainan ja osti samanaikaisesti julkisella ostotarjouksella vanhaa lainaa takaisin yhteensä 37,2 miljoonan euron edestä. Takaisinoston yhteydessä yhtiö ilmoitti tavoitteekseen lunastaa jäljelle jääneen 92,8 miljoonaa euroa kesäkuussa 2013. Nyt toteutetun järjestelyn jälkeen yhtiölle jäi vain yksi 95 miljoonan euron hybridilaina, joka laskettiin liikkeeseen joulukuussa 2012.

Sponda allekirjoitti kesäkuussa 2013 jatkosopimuksen Helaban (Landesbank Hessen Thüringen Girozentrale) kanssa 85 miljoonan euron 5-vuotisesta vakuudellisesta lainasta. Sopimuksella jatkettiin alun perin keväällä 2014 erääntyvää lainaa kevääseen 2018 saakka.

Lokakuussa 2013 Sponda laski liikkeeseen 150 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Viisivuotinen laina erääntyy lokakuussa 2018. Lainalle maksetaan kiinteää 3,375 prosentin vuotuista korkoa. Danske Bank ja SEB toimivat liikkeeseenlaskun pääjärjestäjinä.

Joulukuussa 2013 Sponda allekirjoitti kaksi sopimusta. Nordea Bank Suomen kanssa Sponda allekirjoitti sopimuksen 150 miljoonan euron vakuudettomasta 4-vuotisesta lainasta. Sopimuksella jatkettiin alun perin 2014 erääntyvää lainaa joulukuuhun 2017 saakka. Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorin kanssa Sponda allekirjoitti sopimuksen 100 miljoonan euron 5-vuotisesta vakuudettomasta luottolimiitistä. Sopimuksella jatkettiin alun perin kesäkuussa 2014 erääntyvää luottolimiittä joulukuuhun 2018 saakka.

Vuoden 2013 aikana tehdyt monipuoliset rahoitusjärjestelyt ja tilinpäätöshetkellä nostamattomien luottolimiittien määrä, 510 miljoonaa euroa, toimivat vahvana todisteena Spondan hyvästä luottokelpoisuudesta markkinoilla. Myös yhtiön keskeiset kovenantit ovat turvallisesti yli luottosopimuksissa määriteltyjen minimiarvojen. Tilinpäätöshetken korkokatekerroin oli 3,1 (kovenantti 1,75) ja omavaraisuusaste oli 41 prosenttia (kovenantti 28 prosenttia).

Näkymät vuodelle 2014

Sponda arvioi, että konsernin kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste pysyy vuonna 2014 vuoden 2013 tasolla. Vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana vuokrausasteen odotetaan kuitenkin hieman laskevan. Näkymä perustuu Suomen talouden hitaaseen positiiviseen kehitykseen sekä tällä hetkellä tiedossa oleviin päättyviin vuokrasopimuksiin.

Vuoden 2014 vertailukelpoisten nettotuottojen (pl. myynnit) arvioidaan olevan vuoden 2013 nettotuottojen tasolla. Näkymä perustuu tämänhetkiseen arvion vuokrien ja vajaakäytön kehittymisestä Spondan kiinteistökannassa.

Sponda sijoituskohteena

Sponda on Suomen suurimpien kaupunkien toimitilakiinteistöihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö.

Sponda tavoittelee kannattavaa kasvua asiakaslähtöisellä toimintatavalla, aktiivisella kiinteistökehityksellä ja kiinteistöjen ostoilla. Omistajilleen Sponda on hyvä sijoituskohte, jonka tavoitteena on omistaja-arvon kasvattaminen ja säännöllinen vuosittainen osinkotuotto. Osingon määrä on noin 50 prosenttia tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta, huomioiden kuitenkin taloudellinen tilanne ja yhtiön kehitystarpeet.

Yhtiön vahvuuksia ovat pääkaupunkiseudun parhaille paikoille keskittyvä kiinteistösalkku, laadukas ja hajautettu vuokralaiskanta sekä tasapainoinen vuokrasopimusjakauma. Merkittäviä kilpailuetuja ovat myös aktiivinen kiinteistökehitystoiminta sekä kokenut ja sitoutunut johto ja henkilöstö.

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

Osake ja osakkeenomistus

Spondan osakkeet on noteerattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä kaupankäyntitunnuksella SDAIV.

NASDAQ OMX Helsingin lisäksi Spondan osakkeilla käytiin kauppaa useilla vaihtoehtoisilla markkinapaikoilla, lähinnä Chi-X Europessa, BATS:ssa ja Turquoiseissa.

Spondan osakkeen painotettu keskimurssi vuonna 2013 oli 3,75 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 4,42 euroa ja alin 3,32 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 96,8 miljoonaa kappaletta 367,0 miljoonalla eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.12.2013 oli 3,42 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 968,1 miljoonaa euroa.

Spondalla oli vuoden 2013 lopussa 9 373 osakkeenomistajaa. Hallintarekisteröityjen ja ulkomaalaisten osakkeenomistajien osuus oli 50,2 prosenttia.

Yhtiökokous

Sponda Oyj:n vuoden 2014 varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 19.3.2014 klo 14.00 Finlandia-talon Helsinki-salissa osoitteessa Mannerheimintie 13 e, Helsinki (sisäänkäynti ovista M4 ja K4). Yhtiökokouksen ilmoittautumisohjeet löytyvät Spondan verkkosivujen Sijoittajat-osiosta.

Yhtiökokoukseen on oikeutettu osallistumaan osakkeenomistaja, joka viimeistään 7.3.2014 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

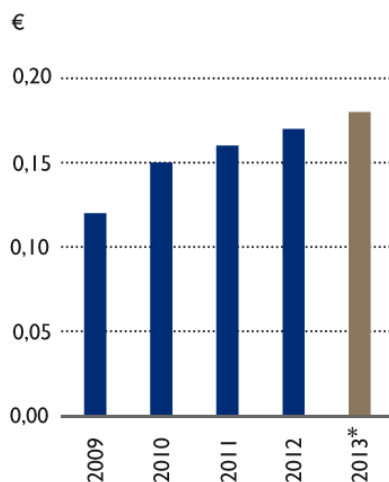
Osingon maksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2013 maksetaan osinkoa 0,18 euroa osakkeelta. Yhtiökokouksen päättämä osinko maksetaan osakkaalle, joka hallituksen vahvistamana osingonmaksun täsmäytyspäivänä 24.3.2014 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täten täsmäytysajan päätyttyä 31.3.2014.

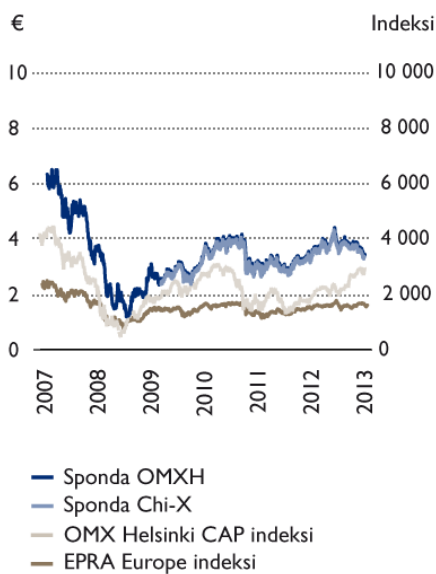
Henkilö- ja osoitetietojen muutokset

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

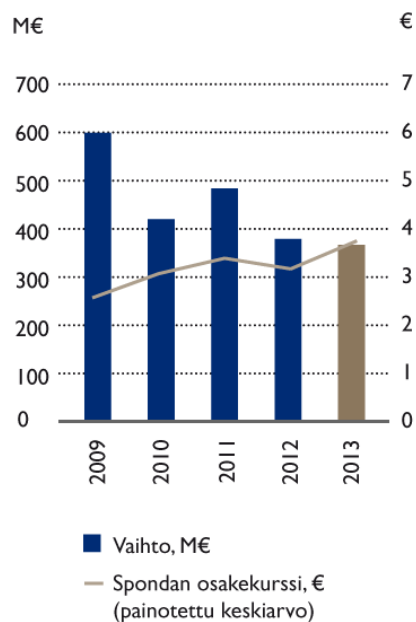
Osinko/osake



* Hallituksen esitys

Spondan osakekurssi
verrattuna indekseihin

Lähde: Spondan Internet-sivut ja Investis

Spondan osakkeen
kurssikehitys ja vaihto

Talousinformaatio 2014

Sponda julkaisee vuoden 2014 osavuositarkastukset seuraavasti:

Osavuositarkastus 1–3/2014
keskiviikkona 30. huhtikuuta 2014

Osavuositarkastus 1–6/2014
perjantaina 1. elokuuta 2014

Osavuositarkastus 1–9/2014
tiistaina 4. marraskuuta 2014

Sponda julkaisee kaiken sijoittajamateriaalin sekä suomeksi että englanniksi. Materiaali on yhtiön verkkosivuston Sijoittajat-osiossa.

Tiedotteet voi tilata Spondan verkkosivuilta tai ottamalla yhteyttä:

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

Spondan sijoittajaviestintä

Spondan sijoittajaviestinnän pääasiallisena tehtävänä 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 osavuositarkastusten että tilinpäätöstietojen julkaisemisesta. Toimitusjohtaja, talous- ja rahoitusjohtaja sekä viestintä- ja sijoittajasuhdejohtaja vastaavat kommunikoinnista Spondan sijoittajien kanssa. Hiljainen jakso alkaa Spondassa kolme viikkoa ennen tuloksen julkistuspäivää. Tämä tarkoittaa sitä, että tuona aikana Sponda ei kommentoi eikä tapaa pääomamarkkinoiden edustajia.

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

Yhteystiedot

Sponda Oyj
PL 940
00101 Helsinki

Käyntiosoite:
Korkeavuorenkatu 45
00130 Helsinki

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

Sijoittajasuhteet ja viestintä

Pia Arrhenius

Viestintä- ja sijoittajasuhdejohtaja

Puhelin 020 431 3454

pia.arrhenius(at)sponda.fi

Anita Riikonen

Viestintäpäällikkö

Puhelin 020 431 3470

anita.riikonen(at)sponda.fi

Nina Saajasto

Viestintäassistentti

Puhelin 020 431 3390

nina.saajasto(at)sponda.fi

Tulevaisuuden toimitilat tarjoavat elämyksiä

Avoimuutta, liikkuvuutta ja erilaisia tiloja eri käyttötarkoituksiin – näistä on tulevaisuuden toimitilat tehty. Sponda haluaa tarjota asiakkailleen toimitiloja, jotka muuntautuvat ajan mukana.

Tulevaisuudessa toimitilat taipuvat moneksi, kun työpaikan merkitys sosiaalisena kohtaamispaikkana kasvaa. Työn liikkuvuuden lisääntyessä ja töiden siirtyessä toimiston ulkopuolelle tulee työpaikoista yhä enemmän tukikohtien kaltaisia tapaamispisteitä. Avokonttorit ja avoimuus ovat valttia, ja toimistoista suunnitellaan viihtyisiä ja elämyksellisiä paikkoja, joihin halutaan tulla töihin. Toimitilan ekotehokkuus nousee myös yhdeksi rekrytointivaltiksi.

Nämä näkemykset nousivat esiin Spondan toteuttamassa Tulevaisuuden toimitilat 2030 -kyselyssä, jossa kysyttiin Spondan asiakkaiden ajatuksia työelämän ja toimitilojen tulevaisuudesta. Suurimpina muutoksina nykyiseen verrattuna vastaajat pitivät avokonttorien tai toimistojen avoimuuden lisääntymistä (42 prosenttia piti tätä muutosta todennäköisenä) ja työn tekemistä muualla kuin toimistossa (40 prosenttia).

Työskentelytapojen muutokset näkyvät toimitiloissa

Monet tulevaisuuden kehityssuunnat ovat kiinteästi yhteydessä toisiinsa. Työn tekemisessä tapahtuvat muutokset, erilaisia työnteon tapoja tukevien toimitilojen suunnittelu ja teknologian kehitys ruokkivat toinen toisiaan.

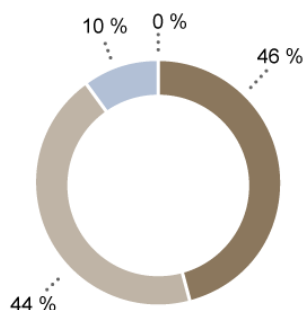
Esimerkiksi 90 prosenttia kyselyn vastaajista piti todennäköisenä, että samoissa tiloissa työskentelee nykyistä enemmän myös muita kuin yrityksen omaa väkeä. Verkostoituminen eri yritysten ja toimialojen välillä edellyttää enemmän yhteistyötä tukevia tiloja (88 prosenttia), mutta samaan aikaan tarvitaan myös enemmän rauhallisia tiloja keskittymistä vaativaan työhön (86 prosenttia).

Teknologian kehityksellä on keskeinen rooli työnteon tavoissa. 54 prosenttia vastaajista korosti sen merkitystä etätöiden lisääntymiselle ja 42 prosenttia videoneuvottelujen osuuden kasvattamiselle.

Myös ympäristövästään huomioiminen nousee nykyistä merkittävämpään rooliin. Esimerkiksi 46 prosenttia vastaajista piti todennäköisenä, että rakennusten energiatehokkuus tulee olemaan ratkaiseva tekijä toimitilojen valinnassa. Lisäksi toimitilojen ekotehokkuuden uskottiin kasvavan yhdeksi tulevaisuuden rekrytointivaltteista (60 prosenttia).

Toimitilakumppanin valinnassa tärkeitä kriteereitä olivat kustannustehokkuus, monipuolinen tilatarjonta, joustavuus ja toiminnan jatkuva kehittäminen yhdessä asiakkaan kanssa. Vastaamalla muun muassa näihin toiveisiin Sponda luo edellytykset asiakkaidensa menestykselle.

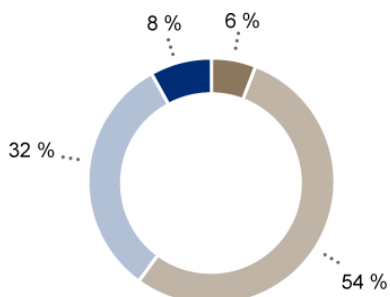
Yrityksen tiloissa työskentelee nykyistä enemmän myös muita, kuin yrityksen omaa henkilöstöä



■ Hyvin todennäköistä 46 %
 ■ Melko todennäköistä 44 %
 ■ Melko epätodennäköistä 10 %
 ■ Hyvin epätodennäköistä 0 %

%, Spondan kyselyyn vastanneista

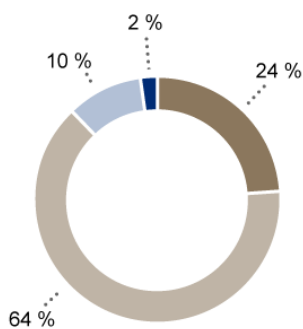
Toimitilojen ekotehokkuuden merkitys rekrytointivalttina kasvaa



■ Hyvin todennäköistä 6 %
 ■ Melko todennäköistä 54 %
 ■ Melko epätodennäköistä 32 %
 ■ Hyvin epätodennäköistä 8 %

%, Spondan kyselyyn vastanneista

Tulevaisuuden toimistossa tarvitaan enemmän tiloja yhteistyölle

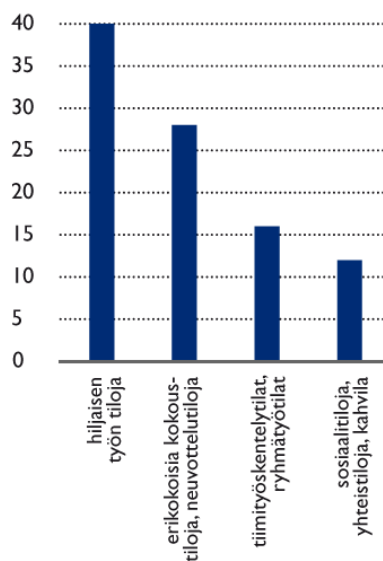


■ Hyvin todennäköistä 24 %
 ■ Melko todennäköistä 64 %
 ■ Melko epätodennäköistä 10 %
 ■ Hyvin epätodennäköistä 2 %

%, Spondan kyselyyn vastanneista

Minkälaisia tiloja toimistossa tarvitaan tukemaan tulevaisuuden työn tekemisen tapoja

%, Spondan kyselyyn vastanneista



Tulevaisuuden toimitilat 2030 -kysely

- Kyselyssä kartoitettiin Spondan asiakkaiden näkemyksiä siitä, minkälaisissa tiloissa työskentelemme vuonna 2030.
- Aineisto kerättiin puhelinhaastatteluin syyskuussa 2013.
- Tutkimukseen vastasi yhteensä 50 henkilöä.



Viherseiniä ja aurinkopaneeleja

Miten heinäsirkat, viherkatot ja aurinkopaneelit liittyvät toimistoihin? WWF:n Helka Julkunen uskoo, että tulevaisuuden toimistot ovat huomattavasti nykyisiä ekologisempia.

Aamulla pysäköit sähköauton toimiston eteen ja jätät sen päiväksi lataamaan akkujaan. Olet ensimmäisenä paikalla kerroksessasi, ja avokonttorin energiapihit LED-valot syttyvät automaattisesti vasta astuessasi huoneeseen. Valitset aamupäiväksi työpisteen hiljaiseen työhön tarkoitetusta tilasta.

Ennen lounasta käyt pesemässä kädet. Veden lämmityksestä huolehtivat rakennuksen katolle asennetut aurinkopaneelit. Ne vievät katolla kuitenkin vain osan tilasta; loput on varattu puutarha- ja hyötykasveille sekä lounaskahvilalle. Lounaan proteiini koostuu tänään paahdetuista heinäsirkoista, joiden seurana on katolla kasvaneiden yrttien maustama juurespaistos.

Lounaalta kiirehdit iltapäiväksi kokoukseen. Koolla on paljon ihmisiä, mutta kokoushuone pysyy viileänä, sillä lämmitys laskee sitä mukaa kun ihmisten ruumiinlämpö lämmittää tilaa.

Kaikki tämä on toimistojen tulevaisuutta jollain aikavälillä, uskoo **Helka Julkunen**, WWF:n Green Office -päällikkö.

Tilojen käyttäjät tarvitsevat ekologisten valintojen tekemiseen tukea ja ohjeistusta.



Kehittyvä talotekniikka tukee ekologisia valintoja

Nykyään valtaosa toimistojen ympäristökuormituksesta syntyy energiankulutuksesta, työmatkoista ja hankinnoista.

"Pääkaupunkiseudulla toimistokiinteistöt käyttävät lähes 50 prosenttia energiasta, ja sen tuotantotavalla on väliä. Aurinkopaneelien ja maalämmön avulla voidaan säästää esimerkiksi veden lämmitykseen kuluva energia huomattavasti. Jäähdytysenergian tarvetta vähennetään viherkatoilla ja -seinillä, jotka parantavat myös viihtyvyyttä ja kaupunkien ilmanlaatua sekä tukevat luonnon monimuotoisuutta", Julkunen sanoo.

Energiatohokkuudessa ja energian säästössä talotekniikan kehittyminen voi olla merkittävänä apuna. Älytalojen sensorit automatisoivat monia säätöjä, kuten valojen

syttymisen tai lämmityksen.

Kaikkea ei kuitenkaan voi automatisoida: tilojen käyttäjät tarvitsevat ekologisten valintojen tekemiseen tukea ja ohjeistusta.

"Kaikissa organisaatioissa ei ole ympäristöasiantuntijoita, joten kiinteistöalan toimijoilla tulee olemaan entistä suurempi konsultatiivinen rooli esimerkiksi asiakasorganisaation hankinnoissa ja kiinteistön käytössä", Julkunen pohtii.

Tulevaisuuden ekologinen toimisto

- Energiankulutusta tehostetaan ja vähennetään kiinteistön itse tuottamalla uusiutuvalla energialla, viherseinillä ja -katoilla sekä kehittyneellä talotekniikalla.
- Toimistot sijaitsevat hyvien julkisten kulkuyhteyksien päässä, ja työmatkoja taitetaan sähköautoilla tai -pyörillä. Työnantaja tukee mahdollisuuksia etätööhön tai työntekijän kotia lähempänä sijaitsevien toimistohotellien käyttöä. Virtuaalineuvottelujen käyttö vähentää matkustamisen tarvetta.
- Hankintoja ohjaa vastuullisuus: materiaalien uusiokäyttöä lisätään, kalusteet on valmistettu sertifioidusta puusta ja lounasravintolassa suositetaan kasvisruokaa.



Omalta työpisteeltä päivittäin vaihtuvaan työyhteisöön?

Etätyö lisääntyy, luovuuden ja innovatiivisuuden merkitys kasvaa, verkkokauppa murtaa perinteisen kaupan rakenteita – miten muutostrendit vaikuttavat tulevaisuuden työympäristöihin?

Jo pidemmän aikaa suosiotaan kasvattaneet monitilatoimistot, joissa on tiloja erilaiseen työskentelyyn, säilyvät myös tulevaisuudessa. Spondan aluepäällikkö **Joona Reunanen** ja kiinteistökehityksen projektipäällikkö **Aleksi Lounamaa** mukaan tilan muunneltavuudessa mennään kuitenkin vielä pidemmälle.

Joustavat ratkaisut yhdistävät monitilatoimiston ja tilatehokkuuden.

”Sen sijaan, että tilat olisi jaettu pysyvästi tietentyypiseen työskentelyyn, työntekijät voivat itse muokata niitä tarpeen mukaan. Kevyiden ja liikuteltavien seinien avulla avotoimistosta voi esimerkiksi rajata tiimityöhuoneen palaveria varten. Joustavat ratkaisut yhdistävät monitilatoimiston ja tilatehokkuuden”, Reunanen sanoo.

Tietotekniikan kehittyminen on irrottanut työn ajasta ja paikasta, mutta toimistoja se ei tee tarpeettomaksi tulevaisuudessakaan. Toimiston käsite tosin laajenee.

”Etätyöstä tulee liikkuvaa; joka päivä ei välttämättä matkusteta oman työnantajan tiloihin vaan valitaan itselle sopivin vaihtoehto, esimerkiksi toimistohotelli. Toimistohotelleista voi syntyä myös uudenlaisia pienyrittäjäkeskittymiä, joissa uudet kontaktit ja keskinäinen tiedonvaihto luovat mahdollisuuksia luovuudelle ja innovaatioille”, Lounamaa sanoo.

Luopumalla omista työpisteistä myös perinteisemmissä toimistoissa voidaan tukea uudenlaista tuottavuutta: hierarkiat madaltuvat, tiedonvaihto lisääntyy ja syntyy tilaa uusille oivalluksille.



Työ- ja asuintilat saman katon alle

Lounamaa ja Reunanen uskovat, että keskustojen vetovoima kasvaa sekä työskentely- että asumisympäristönä. Kaupunkirakenteen tiivistyminen aiheuttaa paineita tehokkaalle tilankäytölle. Voisiko tulevaisuuden toimisto palvella iltaisin vaikka ravintolana tai liikuntasalina?

”Ihan niin joustavia tiloista tuskin tulee, koska erilaiset käyttötarkoitukset vaativat talotekniikalta eri asioita. Enemmän rakennetaan komplekseja, joissa yläkerrassa on asuntoja, keskellä toimistoja ja alakerroksissa kauppia. Kun saman katon alle sijoitetaan erilaisia tiloja, keskukset pysyvät elävinä ja houkuttelevina ympäri vuorokauden, mihin uusissa kauppakeskuksissa pyritään jo nyt”, Lounamaa arvelee.

Kasvavan verkkokaupan on jo pelätty näivettävän kauppoja, mutta Reunanen ei usko kauppakeskustilan katoavan. Niiden merkitys kuitenkin muuttuu, vastaavasti kuin toimistojen.

"Viihdekeskuksissa korostuu elämyksellisyys: niihin tullaan viettämään aikaa, tapaamaan ystäviä ja harrastamaan. Ihmiset kaipaavat myös visuaalisia ja tuntoaistiin perustuvia ärsykeitä. Verkkokauppa voi myös yhdistyä fyysiseen liiketilaan: kaupat muuttuvat showroomeiksi, joissa on esillä vain osa tuotteista ja esimerkiksi oikean värin ja koon voi tilata itselleen kännykällä luettavalla koodilla verkosta", Reunanen pohtii.

Mitä tapahtuu työympäristöille tulevaisuudessa?

- Monitilatoimistot muuttuvat: samaa tilaa voi muunnella tarpeen mukaan esimerkiksi liikkuvilla seinillä, eikä töissä käydä aina oman työnantajan tiloissa, vaan valitaan itselle sopivin toimistohotelli.
- Verkkokauppa yhdistyy liiketilaan: kaupoista tulee showroomeja, joissa käydään tutustumassa tuotteisiin ennen ostopäätöstä, tuote tilataan verkosta ja toimitetaan kotiin.
- Työympäristö linkittyy muuhun elämään: keskustojen suuriin rakennuskomplekseihin sijoitetaan asuntoja sekä toimisto- ja liiketiloja, mikä tekee niistä eläviä ympäri vuorokauden.



Luovuutta toimitilas suunnitteluun

Sponda haki pääkonttorinsa vastaanotto- ja kellaritilojen uudistukseen uusia näkökulmia ja villejä ideoita Aalto-yliopiston tilasuunnittelun opiskelijoilta. Yhteistyöprojektissa luotujen suunnitelmien pohjalta pääkonttoriin toteutetaan luovuuteen kannustavia kohtaamispaikkoja sekä tiloja rauhalliseen työskentelyyn.

Opiskelijoiden suunnitelmat edustivat erilaisten lähestymistapojen kirjoa: painotukset vaihtelivat muun muassa ilmapiiristä ja tilan muunneltavuudesta työn tehokkuuteen. Toimitilas suunnittelun opiskelijat **Angela Lin** ja **Madeleine Walcher** kertovat oman ryhmänsä valinneen inhimillisen näkökulman, jossa yhdistyivät viihtyisyys ja toimivuus.

"Oma työskentelymme projektin aikana kuvaa hyvin myös tilasuunnitelmamme lähtökohtaa. Projektissa vuorottelivat itsenäinen työ ja yhteiset tapaamiset, joissa ideoimme ja linjasimme suunnitelmia. Halusimme luoda dynaamisen tilan, joka mahdollistaa molemmat työskentelytavat", Lin kertoo.

"Ehdotuksemme vertautuu kahvilaan, jossa voi työskennellä itsenäisesti omassa pöydässä, mutta muiden ihmisten ympäröimänä", Walcher sanoo.

Tavoitteena oli ilmapiiriltään mukava ja viihtyisä tila, jossa näkyy Spondan visuaalisen ilmeen lisäksi suomalainen estetiikka.

Tulevaisuudessa yhdessä tekemisen tarve korostuu entisestään, ja tilasta tulee personoidumpi.



Yhdenmukaisista toimitiloista monimuotoisuuteen

Opiskelijat uskovat toimitilojen heijastavan tulevaisuudessa entistä vahvemmin organisaatioiden yksilöllisiä tarpeita ja toimintatapoja. Samantyyppisiä pohjaratkaisuja ja kalusteita käyttävistä yhdenmukaisista toimistoista siirrytään joustavampiin ratkaisuihin.

"Tilan täytyy tukea työnteon tehokkuutta työntekijän näkökulmasta, ei enää vain yrityksen toiminnan näkökulmasta. Tilasuunnittelussa ollaan siirtymässä pysyvästä tilasta dynaamiseen, muutoksille alttiiseen prosessiin. Keskiöön nousevat tilan tarjoamat mahdollisuudet ja niiden hyödyntäminen", Lin pohtii.

"Tulevaisuudessa yhdessä tekemisen tarve korostuu entisestään, ja tilasta tulee personoidumpi. Myös teknologinen kehitys vaikuttaa työnteon tapoihin ja sitä kautta

tilasuunnitteluun", Walcher jatkaa.

Molemmat ovat yhtä mieltä siitä, että myös tilasuunnittelijat muuttuvat monialaisemmiksi: yhdessä projektissa vaaditaan graafisen suunnittelun osaamista ja toisessa palvelumuotoilun tai sisustussuunnittelijan näkökulmaa. Tämä tarkoittaa yhteistyön tiivistymistä myös tilasuunnittelussa, joka muuttuu yhä enemmän eri asiantuntijoiden ryhmätyöksi.

Tilasuunnittelun tulevaisuus

- **Moninaisuus:** Toimitilat muuttuvat moninaisemmiksi ja personoidummiksi tukeakseen erilaisia liiketoiminnan malleja.
- **Dynaamisuus:** Tilasuunnittelussa tilaa ei enää nähdä pysyvänä vaan dynaamisena, ja keskiöön nousevat tilan tarjoamat mahdollisuudet.
- **Monialaisuus:** Tilasuunnittelijan osaaminen laajenee esimerkiksi graafisen suunnittelun, palvelumuotoilun ja sisustussuunnittelun puolelle.

Vastuullisuus osana Spondan strategiaa

Vastuullisuus on luonnollinen osa Spondan jokapäiväistä toimintaa ja liiketoimintaosaamista, jolla vahvistetaan yhtiön kannattavuutta ja pitkäaikaisia toimintaedellytyksiä.

Vastuullisuus ja strategia

Spondan tavoitteita ovat yhtiön arvon kasvattaminen, kestävän toiminnan takaaminen sekä yhtiön jatkuva kehittäminen. Vastuullisuus on olennainen osa Spondan strategiaa ja jokapäiväistä toimintaa. Kokonaisvaltaisesta lähestymistavasta vastuullisuuteen viestii Spondability.

Spondan vastuullisuuden toteuttamista ja kehittämistä ohjaava visio on olla kiinteistöalan luotetuin, kannattavin sekä vastuullisin toimija ja kestävän kehityksen toteuttaja. Yhtiö onkin nostanut ympäristövastuun ja asiakaskokemuksen kehittämisen strategisiksi painopistealueikseen, joiden mukaisesti Sponda kehittää liiketoimintaansa.

Ympäristövaatimukset kasvussa

Kiinteistöalalla on merkittävä rooli ilmastomuutoksen torjunnassa ja energiatehokkuuden parantamisessa. Sponda pyrkii omalla toiminnallaan vaikuttamaan ilmastomuutoksen torjuntaan kiinteistöjensä energiatehokkuutta parantamalla ja ympäristövaikutuksia keventämällä. United Nations Environment Programmen arvion mukaan kiinteistöt kuluttavat jopa 40 prosenttia maailman energiasta, ja suurin osa rakennusten energiankulutuksesta syntyy käytön aikana. Päästöjen hillitsemiseksi Suomen ja Euroopan Unionin vaatimukset yritysten ympäristövastuuta kohtaan tulevat kiristymään.

Sponda uskoo yritysten kiinnittävän tulevaisuudessa entistä enemmän huomiota toimitilojensa koko elinkaaren aikaisiin ympäristövaikutuksiin. Tulevaisuuden haasteisiin valmistaudutaan Spondassa jo nyt panostamalla entistä enemmän ympäristöosaamisen lisäämiseen ja ympäristön hyvinvointia edistävien ratkaisujen kehittämiseen.

Ympäristövaatimukset korostuvat Spondan kiinteistökäytöstä ja kiinteistöjen hoidossa ja kunnossapidossa. Lisäksi Sponda tukee asiakkaitaan toimitilojen energiatehokkaamassa ja ympäristön kannalta kestävämmässä käytössä.

Ympäristön hyvinvointi on yhtenä kriteerinä mukana yhtiön kiinteistösijoituksista päätettäessä. Sijoitusstrategiansa mukaisesti Sponda keskittää kiinteistöomistustaan kaupunkien keskeisille paikoille, julkisten kulkuyhteyksien äärelle.

Asiakaskokemuksen kehittäminen

Sponda tavoittelee kilpailuetua ja pyrkii löytämään asiakkaan kannalta parhaat toimintatavat asiakaskokemuksen kehittämistä tukevan Customer Experience Management (CEM) -prosessinsa kautta. Yhtiön tavoitteena on olla luotettava toimitilakumppani, joka tarjoaa asiakkailleen heidän tarpeisiinsa sopivat toimitilat ja toimivan asiakassuhteen. Asiakassuhteissa pyritään vuorovaikutteeseen ja pitkäaikaiseen kumppanuuteen.

Sponda seuraa aktiivisesti toimitiloihin kohdistuvien vaatimusten kehitystä ja työskentelytapojen muutoksia, jotta yhtiö pystyy kehittämään toimintaansa ja palvelutarjontaansa asiakaskuntansa muuttuvien tarpeiden mukaisesti.

Vastuullisuuden johtaminen

Yhtiön strategisille painopistealueille – ympäristövastuu ja asiakaskokemuksen johtaminen – on asetettu vuosittaiset tavoitteet ja määritelty keskeiset toimenpiteet. Yhtiön johtoryhmä ja hallitus seuraavat tavoitteiden saavuttamista ja toimenpiteiden toteutumista säännöllisesti. Suurimmat haasteet ympäristövastuun tavoitteiden saavuttamisessa liittyvät kiinteistöjen käytön aikaisten ympäristövaikutusten vähentämiseen. Yhtiön kiinteistöissä työskentelee yli 30 000 käyttäjää, joten energiankulutuksen vähentämiseen kannustava yhteistyö asiakkaiden kanssa on tärkeää.

Sponda kannustaa henkilöstöään ympäristövastuun ja asiakaskokemuksen tavoitteiden saavuttamiseen sidotun, kaikkia spondalaisia koskevan tulospalkkiojärjestelmän kautta.

Luotettavaa sidosryhmätyöskentelyä

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

Alla olevaan taulukkoon on koottu Spondan tärkeimmät sidosryhmät, niiden Spondalle asettamat odotukset sekä Spondan toimenpiteet odotusten täyttämiseksi. Lisää tietoa sidosryhmistä löytyy yhtiön verkkosivuilta.

Sidosryhmä	Odotukset Spondaa kohtaan	Spondan toimenpiteitä
Henkilöstö	- Pysyvä työpaikka ja vakaa toimeentulo - Turvalliset työskentelyolosuhteet - Tiedonsaanti yhtiötä koskevista asioista - Mahdollisuus työssä kehittymiseen - Tasa-arvoinen kohtelu - Avoin viestintä - Hyvä maine	- Hyvien työmahdollisuuksien tarjoaminen - Hyvät mahdollisuudet kouluttautumiseen - Tehokas sisäinen viestintä ja avoin keskusteluilmapiiri - Työhyvinvoinnista huolehtiminen - Kehityskeskustelut ja työtyytyväisyystutkimukset - Henkilöstön tasa-arvoinen kohtelu
Asiakkaat	- Laadukkaat, energiatehokkaat toimitilat - Toimitilapalvelut - Sujuva asiakaspalvelu - Ympäristövastuuasioiden huomioiminen - Pitkäkestoiset asiakkuussuhteet	- Toimivien, muuntojoustavien ja energiatehokkaiden tilojen tarjoaminen - Asiakaspalvelukanavien ja palvelujen kehittäminen - Säännöllinen yhteydenpito asiakkaiden kanssa - Edellytysten luominen pitkille asiakassuhteille - Asiakkaiden opastaminen ympäristöä ja energiaa säästävään toimintaan
Sijoittajat ja omistajat	- Osinkotuotto - Riskienhallinta - Vastuullinen ja läpinäkyvä toiminta - Omistuksen arvonnousu - Luotettava tieto yhtiöstä	- Ammattitaitoinen vuokraorganisaatio - Kilpailukykyinen osinkopolitiikka - Luotettava ja läpinäkyvä taloudellinen raportointi - Riskien tunnistaminen ja niihin reagointi
Rahoittajat	Taloudellisten tavoitteiden saavuttaminen	- Tehokkaat rahoitusriskien hallintatoimenpiteet - Hyvän ja vastuullisen velallisen maineen säilyttäminen
Alihankkijat	- Alihankkijoiden tasapuolinen kohtelu - Sopimusten noudattaminen - Pitkäaikaiset alihankkijasuhteet	- Toimivat hankinta- ja laatu prosessit - Alihankkijoiden työn ja laadun seuranta ja ohjaus
Media	- Aktiivinen, avoin ja nopea viestintä - Luotettava tieto yhtiöstä	- Ajankohtainen, luotettava ja avoin viestintä - Viestintäkanavien kehittäminen ja laajentaminen
Yhteiskunta ja viranomaiset	- Lakisääteisten ja muiden viranomaisvaatimusten noudattaminen - Vastuullinen ja läpinäkyvä toiminta - Verojen maksaminen	- Lainsäädäntötyön seuraaminen ja omien näkökantojen esille tuominen - Osallistuminen kaupunkien kehittämiseen - Toimitilojen energiatehokkuuden edistäminen - Työpaikkojen tarjoaminen
Järjestöt	- Osallistuminen alan järjestöjen toimintaan - Vuoropuhelu	- Aktiivinen toiminta eri järjestöissä - Oman alan kehittäminen yhteistyössä alan järjestöjen kanssa
Muut sidosryhmät, kuten oppilaitokset sekä eri tutkimus- ja kehitysorganisaatiot	- Harjoittelupaikkojen ja opinnäytetyömahdollisuuksien tarjoaminen - Toimialan tutkimus- ja kehitystoimintaan osallistuminen	- Opintomahdollisuuksien tarjoaminen alan opiskelijoille - Yhteiset hankkeet alan oppilaitosten kanssa

Spondan vastuullisuusprioriteetit

Sponda on määritellyt seitsemän vastuullisuusprioriteettia, joiden toteuttamiseen ja kehittämiseen yhtiön toiminnassa kiinnitetään erityisesti huomiota. Prioriteetit kumpuavat yhtiön strategiasta, ja erityisesti sen asiakaskokemusta ja ympäristövastuuta koskevista strategisista painopisteistä.

Vastuullisuusprioriteettien tarkoituksena on tukea Spondan oman toiminnan kehitystä kestävästä kehityksen näkökulmasta. Sponda seuraa vastuullisuustavoitteiden toteutumista ja prioriteettien olennaisuutta vuosittain.

Spondan vastuullisuusprioriteetit ovat:

- Energiatohokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen
- Materiaalitehokkuus
- Kiinteistöjen sijainti
- Asiakaskokemuksen parantaminen
- Henkilöstöön panostaminen
- Läpinäkyvä toiminta
- Alan eteenpäin vieminen

Tarkempaa tietoa jokaisesta vastuullisuusprioriteetista löydät niille omistetuilta verkkovuosikertomuksen sivuilta.

Vastuullisuuden tavoitteet ja tulokset

Energiatohokkuuden parantaminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen

Tavoitteet 2013	Tulokset 2013	Tavoitteet 2014
Sähkön, lämmön, jäähdytyksen ja veden vertailukelpoinen kulutus laskee Suomen kiinteistöissä.	Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen energiankulutus laski 2,6 prosenttia. Vertailukelpoisten kiinteistöjen mitattu lämpöenergian kulutus laski 7,9 prosenttia. Vertailukelpoisissa kiinteistöissä sähkön kokonaiskulutus laski 3,4 prosenttia, veden kulutus 4,7 prosenttia ja jäähdytysenergian kulutus nousi 17,1 prosenttia vuoteen 2012 verrattuna.	Lämmön ja veden sekä yhteisvaikutukseltaan sähkön ja jäähdytyksen vertailukelpoinen kulutus laskee Suomen kiinteistöissä.
Mittarointistrategian kehittäminen vuoden 2013 aikana.	Spondan kiinteistöille kehitettiin mittarointistrategia, joka auttaa kulutusten tarkastelussa.	Mittarointiohjelman käyttöönotto.
Uusiutuvat energialähteet -tutkimusprojekti ja sovelluksen käynnistäminen vuoden 2013 aikana.	Uusiutuvat energialähteet -tutkimusprojekti toteutettiin.	Uusiutuvat energialähteet demohankkeen käynnistäminen vuoden 2014 aikana.
Spondan pääkonttorin kulutukset (sähkö, lämpö, kaukokylmä ja vesi) pienenevät.	Spondan pääkonttorin sähköenergian kulutus nousi 0,8 prosenttia, lämpöenergian (normitettu) laski 3,2 prosenttia ja kaukokylmän nousi 8,4 prosenttia. Pääkonttorin veden kulutus laski 19,8 prosenttia vuoteen 2011 verrattuna. Kiinteistön vuoden 2012 vedenkulutusarvo ei ole vertailukelpoinen.	Spondan pääkonttorin kulutukset (sähkö, lämpö, kaukokylmä ja vesi) pienenevät.
Energiankulutukset laskevat kolmessa Venäjällä sijaitsevassa kiinteistössä.	Venäjän toimistokiinteistöjen sähköenergian kulutus laski 3,6 prosenttia ja lämpöenergian kulutus laski 9,8 prosenttia.	Sähkön ja vedenkulutukset laskevat kolmessa Venäjällä sijaitsevassa toimistokiinteistössä.

Ympäristösertifikaatti yhdelle uudisrakennukselle.	Keväällä 2013 valmistuneelle Ruoholahden Ankkuri -toimistotalolle myönnettiin LEED® Gold -sertifikaatti.	Ympäristösertifiointityö jatkuu, ja esiselvityksiä tehdään alkaviin hankkeisiin.
Sertifiointityö jatkuu, ja esiselvityksiä tehdään alkaviin hankkeisiin.	Vuoden 2013 lopussa oli käynnissä kuusi sertifiointiprosessia.	

Materiaalitehokkuus

Tavoitteet 2013	Tulokset 2013	Tavoitteet 2014
Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätteiden hyötykäyttöaste kasvaa ≥ 86 %.	Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätteiden hyötykäyttöaste nousi vuoden 2013 lopulla yli 87 prosenttiin.	Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätteiden hyötykäyttöaste pysyy vuoden 2013 lopun tasolla, 87 prosentissa.
Ympäristökumppanuuksia lisätään ja toimintasuunnitelmia toteutetaan aktiivisesti.	Ympäristökumppanuus-sopimusten määrä kasvoi 15 sopimuksesta 20:een.	Ympäristökumppanuuksien määrää lisätään 20 sopimuksesta 22:een.
Spondan pääkonttorin toimistojätteiden määrä vähenee.	Toimistojätteiden määrä nousi hieman vuodesta 2012 johtuen sisäisten muuttojen yhteydessä hävitettyjen arkistojen tuottamasta paperijättemäärästä.	Spondan pääkonttorin toimistojätteiden määrä vähenee.

Asiakaskokemuksen parantaminen

Tavoitteet 2013	Tulokset 2013	Tavoitteet 2014
Asiakkuusstrategian mukaisen toiminnan kehittäminen ja mittaaminen.	Asiakkuusstrategiassa panostettiin asiakaskokemuksen kehittämiseen kaikissa asiakkuuden vaiheissa.	
Asiakasviestinnän tehostaminen kiinteistöissä.	Sponda otti pilottikäyttöön toimistokiinteistöjen infonäyttöjärjestelmän ja laajensi extranet-palvelua.	Sähköisen asiakaspalveluympäristön kehittäminen.
Asiakastiedonhallintaan panostaminen (CRM-järjestelmän uusiminen).	CRM-järjestelmän kehityshanke käynnistettiin ERP-hankkeen yhteydessä. Sponda otti käyttöön uusia tutkimustyökaluja, joiden avulla kerätään tietoa asiakaskohtaamisista asiakkuuden eri vaiheissa.	Asiakastiedonhallinnan kehittäminen ja erityisesti CRM-ratkaisun käyttöönoton onnistumisen varmistaminen. Asiakaspalautteen keruun ja hyödyntämisen kehittäminen osana asiakastiedonhallintaa.
Palveluinnovaatioiden jatkaminen.	Sponda kehitti myyntiä tukevan kiinteistöesittelysovelluksen tableteille. Lisäksi Sponda otti pilottikäyttöön toimistokiinteistöjen infonäyttöjärjestelmän.	Uusien palveluinnovaatioiden arvioiminen ja hyödyntäminen.

Henkilöstöön panostaminen

Tavoitteet 2013	Tulokset 2013	Tavoitteet 2014
Työvälineitä kehitetään paremmin tukemaan henkilökunnan työskentelyä ja tavoitteiden saavuttamista.	Liikkuvan työn tehostamiseksi Spondassa otettiin käyttöön tableteilla toimiva kiinteistöesittelysovellus, mikä helpottaa erityisesti asiakasrajapinnassa työskentelevien kykyä palvella asiakkaita. Uuden toiminnanohjausjärjestelmän kehitys- ja määrittelytyötä jatkettiin.	Jatketaan työvälineiden ja järjestelmien kehitystyötä tukemaan henkilöstön työskentelyä ja tavoitteiden saavuttamista.

		Kehitetään sisäisiä toimintamalleja tehostamaan parhaiden käytäntöjen ja osaamisen jakamista.
Työympäristöä kehitetään yhdessä henkilöstön kanssa niin, että se tukee paremmin työn tekemistä ja yhtiön tavoitteiden saavuttamista.	Työympäristön kehittäminen aloitettiin yhteistyössä Aalto-yliopiston kanssa oppilastyönä.	Työympäristön kehittämistä jatketaan yhdessä henkilöstön kanssa niin, että se tukee paremmin työn tekemistä ja yhtiön tavoitteiden saavuttamista.

Kiinteistöjen sijainti

Pitkän aikavälin tavoitteet	Tulokset 2013
Kauppakeskusten ja toimistokiinteistöjen osuuden kasvattaminen yhtiön kiinteistösalkussa.	Ruoholahden Ankkuri –toimistorakennus valmistui Helsingin Ruoholahteen ja Citycenter-kauppakeskuksen kehityshanke Helsingin ydinkeskustassa valmistui keväällä 2013.
Kiinteistösalkun kehittäminen keskittämällä omistusta prime-alueille ja julkisen liikenteen yhteyksien varrelle.	Syksyllä 2013 uudistetun strategian mukaan Sponda keskittyy prime-alueille pääkaupunkiseudulle – erityisesti ydinkeskustaan ja Ruoholahteen – sekä Tampereelle.

Läpinäkyvä toiminta

Tavoitteet 2013	Tulokset 2013	Tavoitteet 2014
Pääomamarkkinapäivän järjestäminen sijoittajille vuonna 2013.	Sponda järjesti sijoittajille pääomamarkkinapäivän, jossa käytiin läpi yhtiön taloudellista tilannetta ja tulevaisuuden näkymiä sekä talouden kehityksen vaikutuksia toimintaympäristön muutoksiin.	
Asiakasdialogin aktivoiminen asiakastapaamisissa ja kaikissa asiakaspalvelun kanavissa.	Sponda kehitti asiakasviestintäänsä muun muassa kehittämällä prosesseja ja palvelukanavia sekä luomalla uusia palveluinnovaatioita.	Asiakasdialogin lisääminen asiakastapaamisissa ja kaikissa asiakaspalvelun kanavissa.
	Sponda raportoi ensimmäisen kerran liiketoimintansa merkittävimmät verot ja veroluonteiset maksut.	

Alan eteenpäin vieminen

Pitkän aikavälin tavoite

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.

Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen

Rakentaminen ja valmiit rakennukset kuluttavat yli 40 prosenttia kaikesta Suomessa käytettävästä energiasta. Tämän vuoksi Sponda kiinnittää erityistä huomiota kiinteistöjensä energiatehokkuuteen ja energiankulutuksesta aiheutuvaan hiilijalanjälkeen.

Vastuullisuusprioriteetin osa-alueet

- Kiinteistöjen lämpöenergian, sähköenergian ja veden kulutus
- Kiinteistökehitys
- Asiakkaiden ja henkilöstön ympäristötietoisuuden lisääminen

Miksi tämä on prioriteetti?

Euroopan Unioni on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjään 20 prosentilla vuoden 1990 tasosta vuoteen 2020 mennessä. EU:n tavoitteena on vähentää päästöjä edelleen 80–95 prosentilla vuoteen 2050 mennessä. Vuonna 2021 kaikkien uusien rakennusten tulee olla lähes nollaenergiataloja.

Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen ja päästöjen vähentäminen on tavoitteiden saavuttamisen kannalta siten merkittävässä roolissa. Sponda pyrkii omalla toiminnallaan ja yhteistyössä asiakkaidensa kanssa vastaamaan EU:n asettamiin tavoitteisiin. Energiatehokkuutta tavoitellaan kaikissa yhtiön kiinteistökehityshankkeissa sekä kiinteistöjen korjauksissa ja ylläpidossa.

Spondan vuokraamissa toimitiloissa työskentelee päivittäin noin 30 000 henkilöä. Toimitilavuokralaisen oma toiminta aiheuttaa jopa 60 prosenttia kiinteistön kokonaisenergiankulutuksesta, joten energiankulutuksen vähentämiseen tähtäävä yhteistyö vuokralaisen kanssa on erityisen tärkeää. Sponda kannustaa ja opastaa asiakkaitaan energiatehokkuuteen ja kiinteistöjen ympäristömyönteiseen käyttöön.

Spondan Suomessa sijaitsevilla kiinteistöissä seurataan energian- ja vedenkulutusta sekä jätehuollon määriä¹⁾. Venäjän toimistokiinteistöjen osalta seurataan sähkön ja veden kulutusta. Spondan kiinteistökannassa tapahtuu vuosittain jonkin verran ostoista ja myyneistä johtuvaa vaihtuvuutta, joka vaikuttaa ympäristölukujen vuosittaiseen vertailtavuuteen.

Ympäristövastuullista kiinteistökehitystä

Uudisrakentamisen, kiinteistöjen korjausrakentamisen ja matalaenergiatoimistorakennusten suunnittelua ohjaa Spondassa monelta osin yleisiä normeja ja määräyksiä laajempi suunnitteluohjeisto, joka tarkistetaan ja päivitetään vuosittain. Sen avulla voidaan toteuttaa muunneltavia ja energiatehokkaita rakennuksia, jotka tarjoavat toimivia työympäristöjä.

Spondan kiinteistökehitystoiminnassa ympäristövaatimuksiin on kiinnitetty erityistä huomiota. Sponda hakee kansainvälistä ympäristöluokitusta, ympäristösertifikaattia kaikille uudisrakennuksilleen ja mittaville peruskorjauskohteilleen.

Spondan Energiatehokkuusohjelmassa tavoitellaan energiansäästöjä

Kiinteistöjen energiatehokasta käyttöä tuetaan erityisesti Spondan Energiatehokkuusohjelmalla, jossa energiansäästöjä tavoitellaan yhdessä asiakkaiden kanssa. Ohjelmaan liitettyissä Spondan kiinteistöissä suoritetaan energiakatselmuksia, joissa selvitetään kunkin kiinteistön energiankulutusta sekä käydään läpi energiankäyttöön liittyvät tekniset järjestelmät. Katselmuksien perusteella kiinteistöissä tehdään käyttötarpeiden mukaiset säädöt ja korjaustoimet.

Yhteistyössä kiinteistöjen käyttäjien kanssa määritellään kiinteistökohtaiset energiansäästötavoitteet sekä toimenpiteet niiden saavuttamiseksi. Kehitystä seurataan säännöllisissä tapaamisissa asiakkaiden kanssa. Kiinteistöjen huolto- ja ylläpitotoimista sekä kulutustietojen kokoamisesta ja seurannasta huolehtivat Spondan yhteistyökumppanit Ovenia Oy ja Corbel Oy.

Energiatohokkuusohjelman kautta saavutetut kustannussäästöt investoidaan takaisin kiinteistöihin. Ohjelmalla tavoitellaan aluksi 10 prosentin energiansäästöä vuoteen 2016 mennessä. Pidemmän tähtäimen tavoitteena on saavuttaa 20 prosentin säästö energiankulutuksessa vuoteen 2020 mennessä. Sponda on edennyt aikataulussa tavoitteisiin nähden.

Ympäristötietoa henkilöstölle

Henkilöstön ympäristöosaamista edistetään WWF:n Green Office -ohjelman avulla. Ympäristötietoisuutta lisätään esimerkiksi vuotuisella Green Day -ympäristötapahtumalla, sisäisillä koulutustapahtumilla sekä intranetissä ja Spondan Facebook-sivuilla säännöllisesti julkaistavilla Green Office -vinkeillä.

Spondan henkilöstöä kannustetaan ekologisiin valintoihin suosimalla työsuhteautopolitiikassa vähäpäästöisiä vaihtoehtoja ja tarjoamalla henkilöstölle työsuhtepolkupyöriä. Osana Spondan Green Office -ympäristöohjelmaa henkilöstölle tarjotaan myös taloudellisen ajotavan koulutusta.

1) Energiaseurannassa ovat kaikki ne kiinteistöt, joissa Sponda vastaa energian hankinnasta. Seurannassa on 85 prosenttia kiinteistöistä. Jäähdytystä seurataan erikseen niissä kiinteistöissä, joissa käytetään kaukokylmää. Mikäli jäähdytys on tehty paikallisesti kompressoreilla, sisältyy se sähkönkulutukseen.

Tavoitteet ja toimenpiteet

Tavoitteet vuodelle 2013

Spondan kiinteistöjen ympäristökuormitus Suomessa:

- Sähkön, lämmön, jäähdytyksen ja veden vertailukelpoinen kulutus laskee Suomen kiinteistöissä
- Mittarointistrategian kehittäminen vuoden 2013 aikana
- Uusiutuvat energialähteet -tutkimusprojekti ja sovelluksen käynnistäminen vuoden 2013 aikana
- Spondan pääkonttorin kulutukset (sähkö, lämpö, kaukokylmä ja vesi) pienenevät

Spondan kiinteistöjen energiankulutus Venäjällä:

- Energiankulutukset laskevat kolmessa Venäjällä sijaitsevassa toimistokiinteistössä

Rakennusten ympäristöluokitus:

- Ympäristösertifikaatti yhdelle uudisrakennukselle
- Sertifiointityö jatkuu, ja esiselvityksiä tehdään alkaviin hankkeisiin

Toimenpiteet vuonna 2013

Spondan Energiatohokkuusohjelmaan uusia kiinteistöjä

Vuoden 2013 lopulla Spondan Energiatohokkuusohjelmassa oli mukana yhteensä 109 (2012: 107) kiinteistöä. Viisi vuoden aikana myytyä kiinteistöä poistui kaupan myötä myös Spondan Energiatohokkuusohjelmasta. Spondan hallinnoimien kiinteistörahastojen omaan Energiatohokkuusohjelmaan tuli vuonna 2013 mukaan 24 kiinteistöä, ja vuoden lopulla ohjelmassa oli mukana yhteensä 34 kiinteistöä.

Spondan Energiatohokkuusohjelmassa mukana olevissa kiinteistöissä jatkettiin kartoituksia, toteutettiin energiaa säästäviä toimenpiteitä sekä seurattiin kulutusta kiinteistökohtaisten toimintasuunnitelmien mukaisesti.

Vuonna 2013 Spondan kiinteistöille kehitettiin mittarointistrategia, joka auttaa kulutusten tarkastelussa. Strategian mukainen mittarointitaso pyritään toteuttamaan uudiskohteissa ja merkittävässä saneerauskohteissa.

Sponda toteutti vuoden 2013 aikana Uusiutuvat energialähteet -tutkimusprojektin, jonka tavoitteena on tuottaa Spondan yhteen kohteeseen energia kokonaan maalämmöllä. Projektin demohanke on tarkoitus käynnistää vuonna 2014.

Spondan kiinteistöjen energiankulutus laski

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen energiankulutus laski 2,6 prosenttia vuonna 2013. Vertailukelpoisten kiinteistöjen mitattu lämpöenergian kulutus laski 7,9 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Sään vaikutukset huomioiva normitettu lämpöenergiankulutus laski 2,2 prosenttia. Vertailukelpoisissa kiinteistöissä sähkön kokonaiskulutus laski 3,4 prosenttia, veden kulutus 4,7 prosenttia ja jäähdytysenergian kulutus nousi 17,1 prosenttia vuoteen 2012 verrattuna.

Vuonna 2013 Spondan Suomen kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutuva hiilijalanjälki oli 5,5 prosenttia pienempi vuoteen 2012 verrattuna.

Spondan tavoitteena on vähentää kiinteistöjen energiankulutusta myös Venäjällä. Vuonna 2013 Venäjän toimistokiinteistöjen sähköenergian kulutus laski 3,6 prosenttia ja lämpöenergian kulutus laski 9,8 prosenttia. Vuodesta 2014 lähtien Sponda seuraa Venäjän toimistokiinteistöjen sähköenergian ja veden kulutusta.

Sponda pyrkii aktiivisesti vähentämään myös Helsingissä sijaitsevan pääkonttorinsa energiankulutusta ja muuta ympäristökuormitusta. Vuonna 2013 Spondan pääkonttorin sähköenergian kulutus nousi 0,8 prosenttia, lämpöenergian (normitettu) kulutus laski 3,2 prosenttia ja kaukokylmän kulutus nousi 8,4 prosenttia. Pääkonttorin veden kulutus laski 19,8 prosenttia vuoteen 2011 verrattuna. Kiinteistön vuoden 2012 vedenkulutusarvo ei ole vertailukelpoinen.

Sponda solmi ensimmäisen Green Lease -vuokrasopimuksen

Sponda ja Nordean Kaivokatu 12:n toimipiste Helsingissä solmivat vuonna 2013 Green Lease -vuokrasopimuksen. Uudessa vuokrausmallissa Sponda sopii asiakkaan kanssa yhteisistä tavoitteista ja hyvitysmallista, jotka kannustavat Nordean käytössä olevissa tiloissa ympäristöä säästäviin ratkaisuihin ja energiankulutuksen pienentämiseen. Lisäksi tavoitteena on vähentää kiinteistössä syntyvän jätteen määrää ja nostaa jätteiden hyötykäyttöaste 90 prosenttiin.

Sponda kannustaa asiakkaitaan energiansäästöön myös Ympäristökumppanuus-ohjelmassa, jossa pyritään yhteisin toimin vähentämään kiinteistöjen käytöstä aiheutuvaa ympäristökuormitusta. Vuoden 2013 aikana Ympäristökumppanuus-sopimusten määrä kasvoi tavoitteiden mukaisesti 15 sopimuksesta 20:een.

Asiakkailla suunnatun Extranet-palvelun avulla asiakkaita opastetaan energiatehokkaaseen toimintaan ja jätteiden lajitteluun sekä kerrotaan Energiatehokkuusohjelman etenemisestä. Palvelun kautta asiakkaat voivat seurata oman kiinteistönsä energiankulutusta kuukausittain.

LEED®-sertifikaatti Ruoholahden Ankkuri -toimistotalolle

Keväällä 2013 valmistuneelle Ruoholahden Ankkuri -toimistotalolle myönnettiin LEED® Gold -sertifikaatti. Sertifiointissa rakennus sai erityisen hyvän arvion tehokkaasta energian käytöstä. Helsingin Ruoholahdessa, osoitteessa Itämerenkatu 23 sijaitsevan toimistotalon päävuokralainen on Talentum Oyj.

Lisäksi vuoden aikana päivitettiin kolme olevassa olevan rakennuksen sertifikaattia:

- Moskovan Ducat II -toimistotalon BREEAM® In-Use -sertifikaatti
- Helsingissä sijaitsevan Ruoholahden Tähti -toimistotalon BREEAM® In-Use -sertifikaatti
- Vuosaaren satamassa sijaitsevan PortGate-toimistotalon BREEAM® In-Use -sertifikaatti

Sponda on saavuttanut yhteensä jo kahdeksan kansainvälistä ympäristösertifikaattia, ja vuoden 2013 lopussa oli käynnissä kuusi sertifiointiprosessia.

Tavoitteet vuodelle 2014

Spondan kiinteistöjen ympäristökuormitus Suomessa:

- Lämmön ja veden sekä yhteisvaikutukseltaan sähkön ja jäähdytyksen vertailukelpoinen kulutus laskee Suomen kiinteistöissä
- Mittarointiohjeiston käyttöönotto
- Uusiutuvat energialähteet -demohankkeen käynnistäminen
- Spondan pääkonttorin kulutukset (sähkö, lämpö, kaukokylmä ja vesi) pienenevät

Spondan kiinteistöjen energiankulutus Venäjällä:

- Sähkön ja veden kulutukset laskevat kolmessa Venäjällä sijaitsevassa toimistokiinteistössä

Rakennusten ympäristöluokitus:

- Ympäristösertifiointityö jatkuu, ja esiselvityksiä tehdään alkaviin hankkeisiin

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen sähkön, lämmön, veden ja kaukokylmän kulutus / bruttoneliometri, brm²

	2013	2012	2011
Sähkö, kWh/brm ²	117,8	115,7	105,1
Lämpö, normitettu, kWh/brm ²	111,1	108,0	118,9
Vesi, l/brm ²	236,1	216,9	255,7
Kaukokylmä, kWh/brm ²	33,4	24,0	29,5

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

	2013	2012	2011	Muutos 2012-2013,%
Sähkö, kaikki kiinteistöt, MWh	188 150	198 358	204 622	-5,1
Sähkö, vertailukelpoiset kiinteistöt, MWh	168 141	174 039		-3,4
Lämpö, normitettu, kaikki kiinteistöt, MWh	180 535	179 070	190 581	0,8
Lämpö, normitettu, vertailukelpoiset kiinteistöt, MWh	154 010	157 490		-2,2
Vesi, kaikki kiinteistöt, m ³	379 798	357 062	408 114	6,4
Vesi, vertailukelpoiset kiinteistöt, m ³	258 560	271 362		-4,7
Kaukokylmä, kaikki kiinteistöt, MWh	9 946	5 052	7 377	96,9
Kaukokylmä, vertailukelpoiset kiinteistöt, MWh	3 688	3 149		17,1

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen energian ja veden kulutus pääsegmenteittäin

	Toimistokiinteistöt		Kauppakeskukset		Logistiikkakiinteistöt	
	kulutus	ominaiskulutus /brm ²	kulutus	ominaiskulutus /brm ²	kulutus	ominaiskulutus /brm ²
Sähkö, MWh	116 994	117,4	23 007	237,8	47 496	100,3
Lämpö, mitattu, MWh	98 874	102,6	18 441	136,4	42 794	87,8
Lämpö, normitettu, MWh	109 269	113,4	20 179	149,2	46 855	96,1
Vesi, m ³	235 710	250,0	68 447	506,2	72 318	146,0
Kaukokylmä, MWh	5 341	22,2	4 605	81,6	-	-

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutunut hiilijalanjälki

	Sähkö			Lämpö			Kaukokylmä			Yhteensä		
	2013	2012	2011	2013	2012	2011	2013	2012	2011	2013	2012 (*)	2011 (*)
CO ₂ -päästöt yhteensä, tonnia	39 323	41 457	16 984	27 044	28 603	27 642	617	326	513	66 984	70 871	45 807
CO ₂ -päästöt , kg/brm ²	24,7	24,2	8,8	16,4	17,1	17,4	2,1	1,5	2,3	40,1	42,8	25,9
Kiinteistömäärä (kpl)	146	155	152	144	152	148	19	12	10	148	158	155

*) Vuosien 2011 ja 2012 yhteenlaskettu hiilijalanjälki sisältää myös polttoaineiden käytöstä aiheutuvia päästöjä.

Kiinteistöjen energiankulutuksen hiilijalanjäljen arvioinnissa on vuoden 2011 osalta käytetty energiayhtiöiden ilmoittamia vuoden 2011 ominaispäästökertoimia, ja vuosien 2012 ja 2013 osalta vuoden 2012 kertoimia.

Vuosien 2011–2012 hiilijalanjäljessä on merkittävä eroavaisuus sähkön osalta Helsingin Energian tekemästä laskentatapamuutoksesta johtuen.

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen hiilijalanjälki pääsegmenteittäin

	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikkakiinteistöt
CO ₂ -päästöt yhteensä, tonnia	39 740	7 687	18 469
CO ₂ -päästöt , kg/brm ²	39,7	54,4	37,5

Energian- ja vedenkulutusta seurataan kaikkien kiinteistöjen lisäksi myös vertailukelpoisten kiinteistöjen osalta, joista on poistettu ostetut ja myydyt kohteet ja kulutustietoja on saatavissa vähintään kahden vuoden ajalta.

Green Lease -vuokrasopimus

- Uudessa Green Lease -vuokrasopimusmallissa Sponda sopii asiakkaan kanssa yhteisistä tavoitteista ja hyvitysmallista, jotka kannustavat ympäristöä säästäviin ratkaisuihin ja energiankulutuksen pienentämiseen.
- Tavoitteena voi olla esimerkiksi kiinteistön energian ja veden kulutuksen sekä jätemäärän vähentäminen ja jätteiden hyötykäyttöasteen nostaminen.
- Sopimuksen mukaan esimerkiksi energiakustannuksissa saavutetut säästöt ja ylitykset jaetaan vuosittain vuokralaisen ja vuokranantajan kesken.
- Sopimuksen ekotehokkuusvaatimukset ohjaavat myös toimitilan muutostöitä ja investointeja.

Materiaalitehokkuus

Spondan tavoitteena on helpottaa jätteiden lajittelua omistamissaan kiinteistöissä ja opastaa kiinteistöjen käyttäjiä jätteiden kierrätyksessä. Materiaalitehokkuuteen pyritään myös vähentämällä rakentamisesta ja korjaustoimista syntyvän jätteen määrää.

Vastuullisuusprioriteetin osa-alueet:

- Kiinteistöjen jätteiden lajittelu ja hyötykäyttö
- Materiaalien käytön tehostaminen, muun muassa hankinnoissa
- Palveluiden tuottaminen pienemmillä materiaalipanoksilla ja ympäristövaikutuksilla

Miksi tämä on prioriteetti?

Vuonna 2012 uusitun Suomen jätelain tavoitteena on ehkäistä jätteiden syntymistä ja lisätä materiaalitehokkuutta sekä jätteiden hyötykäyttöä. Valtakunnallisessa jätesuunnitelmassa asetetaan tavoitteeksi kierrättää 50 painoprosenttia yhdyskuntajätteestä vuoteen 2016 mennessä. Rakennus- ja purkujätteestä on hyödynnettävä materiaalina vähintään 70 prosenttia vuoteen 2020 mennessä. Sponda huolehtii kiinteistöjensä jätteiden hävittämisestä jätelain mukaisesti ja pyrkii omalla toiminnallaan edistämään kansallisen jätesuunnitelman tavoitteiden saavuttamista. Lisäksi Sponda pyrkii nostamaan kiinteistöjensä jätteiden hyötykäyttöastetta asettamansa tavoitteen mukaisesti.

Toimiva jätehuolto ja jätteen määrän vähentäminen

Sponda pyrkii toiminnallaan ja kiinteistöjensä tilajärjestelyillä helpottamaan jätteiden lajittelua omistamissaan kiinteistöissä, vaikka jätteiden asianmukainen lajittelu onkin kiinteistöjen käyttäjien vastuulla. Yhtiö huolehtii lajittelun jälkeisestä jätehuollosta, ellei kiinteistön käyttäjän kanssa ole sovittu toisin. Sponda opastaa kiinteistöjensä käyttäjiä jätteiden kierrätyksessä ja lajittelussa sekä niiden kokonaismäärän vähentämisessä. Jätteiden käsittelyn helpottamiseksi Sponda huolehtii jätehuoneiden toimivuudesta.

Materiaalitehokkuuteen kuuluu olennaisena osana myös syntyvän jätteen määrän vähentäminen. Uudis- ja korjausrakentamisessa tämä on huomiotu panostamalla rakennusten ja toimitilojen suunnittelussa muuntojoustaviin tilaratkaisuihin. Näin vähennetään tilojen käytön aikaisia, rakennusjätettä tuottavia muutostöitä.

Uudisrakennushankkeiden ja suurimpien peruskorjausten rakentamisvaiheessa puolestaan noudatetaan kansainvälisten LEED® tai BREEAM® -luokitusjärjestelmien ohjeistusta työmaan kaatopaikkajätteen määrän vähentämiseksi. Kaikessa rakennus- ja korjaustyössä sekä kiinteistöjen arjen ylläpidossa pyritään minimoimaan kaatopaikalle päätyvän jätteen määrä.

Tavoitteet ja toimenpiteet

Tavoitteet vuodelle 2013

- Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätteiden hyötykäyttöaste kasvaa ≥ 86 %.
- Ympäristökumppanuuksia lisätään, ja toimintasuunnitelmia toteutetaan aktiivisesti.
- Spondan pääkonttorin toimistojätteen määrä vähenee.

Toimenpiteet vuonna 2013

Sponda on edelleen tehostanut kiinteistöjensä jätteiden kierrätystä Lassila & Tikanojan kanssa solmitun sopimuksen puitteissa. Yhteistyön ansiosta Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätteiden hyötykäyttöaste nousi vuoden 2013 lopulla yli 87 prosenttiin (2012 keskiarvo: 82). Spondan jätehuollossa kokonaisjättemäärä vuonna 2013 oli 6 796 tonnia (2012: 5 898 tonnia), josta kaatopaikkajätteen osuus oli 955 tonnia (2012: 1 059 tonnia). Kaatopaikkajätteen määrää pyritään edelleen pienentämään tehostamalla jätteiden lajittelua.

Ympäristökumppanuus vahvistaa yhteistyötä

Lisätäkseen asiakkaidensa ympäristötietoutta ja vahvistaakseen asiakasyhteistyötään Spondalla on käynnissä Ympäristökumppanuusohjelma yhteensä 20 asiakkaansa kanssa. Kumppanuuden tavoitteena on lisätä toimitilojen energiatehokkuutta ja jätteiden hyötykäyttöastetta sekä kiinnittää huomiota asiakkaan toimintaan liittyviin ympäristövaikutuksiin. Yhteistyön sisältö ja tavoitteet sovitaan aina yhdessä asiakkaan kanssa.

Vuonna 2013 Sponda solmi viisi uutta ympäristökumppanuutta asiakkaidensa kanssa. Tavoitteena on kasvattaa kumppanien määrää edelleen vuonna 2014.

Yksi Spondan tärkeimmistä kumppaneista ympäristövastuullisuuden edistämisessä on vuodesta 2010 alkaen ollut WWF Suomi. Yhteistyön tavoitteena on pyrkiä ympäristöystävällisiin käytäntöihin Spondan omassa toiminnassa ja edistää yhtiön asiakkaiden sekä koko kiinteistöalan ympäristövastuullisuutta.

Spondan pääkonttorin WWF:n Green Office -merkin käyttöoikeudelle myönnettiin vuonna 2013 jatkoa seuraavalle kolmivuotiskaudelle osoituksena ympäristönäkökulmien hyvästä huomioimisesta toimistotyössä. WWF:n yhteistyökumppanina Sponda kannustaa myös asiakkaitaan liittymään Green Office -verkostoon. Sponda tukee asiakkaidensa Green Office -prosessia muun muassa avustamalla yritysten Green Office -tiimien toimintaa kulutustavoitteiden asettamisessa ja kulutustietojen raportoinnissa.

Vuonna 2013 Spondan pääkonttorin toimistojätteen määrä nousi 12,1 tonniin (2012: 11,54). Nousua selittää osaltaan sisäisten muutosten yhteydessä hävitettyjen arkistojen tuottama paperijättemäärä.

Ilmastositoumus ilmastomuutoksen hillitsemiseksi

Sponda on mukana Helsingin kaupungin ja elinkeinoelämän yhteisessä Ilmastokumppanit-verkostossa. Verkoston tavoitteena on luoda uusia toimintatapoja ilmastopäästöjen vähentämiseksi ja yritysten kilpailukykyyn vahvistamiseksi.

Jokainen verkostoon kuuluva yritys on allekirjoittanut ilmastositoumuksen, jossa asetettiin tavoitteeksi muun muassa hiilidioksidipäästöjen vähentäminen, energiatehokkuuden parantaminen ja uusien kasvihuonekaasupäästöjä pienentävien palvelujen kehittäminen.

Sponda sitoutui Ilmastokumppanit-verkostossa seuraaviin tavoitteisiin Helsingin kaupungin alueella sijaitsevilla kiinteistöissään:

- Spondan kiinteistöjen vertailukelpoinen energian kokonaiskulutus laskee 10 prosenttia vuoden 2016 loppuun mennessä.

- Spondan kiinteistöjen jätteiden kierrätysaste nousee yli 70 prosenttiin vuoden 2014 loppuun mennessä.

Tavoitteet vuodelle 2014

- Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätteiden hyötykäyttöaste pysyy vuoden 2013 lopun tasolla, 87 prosentissa.
- Ympäristökumppanuuksia lisätään.
- Spondan pääkonttorin toimistojätteiden määrä vähenee.

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätehuollon kokonaismäärät

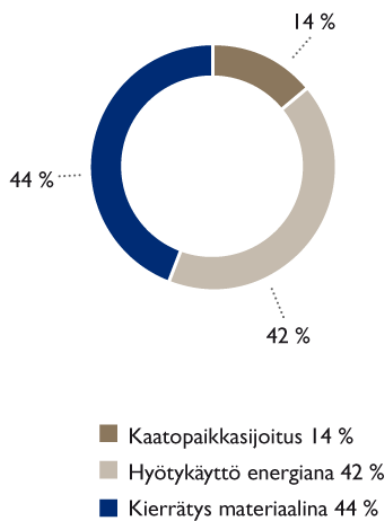
	2013 (tonnia)	2012 (tonnia)	2011 (tonnia)
Kaatopaikkasijoitus	954,9	1 059,4	2 371,0
Hyötykäyttö energiana	2 845,4	2 343,0	751,5
Kierrätys materiaalina	2 987,6	2 488,3	2 480,6
Biojäte	991,3	748,4	493,2
Paperi	686,5	623,4	823,7
Pahvi	1 014,1	825,5	891,7
Kartonki	127,6	121,5	120,5
Lasi	81,0	88,1	60,8
Metalli	56,5	48,3	34,1
Muovi	4,4	1,9	0,9
Muu jäte	26,3	31,1	55,7
Vaarallinen jäte	7,7	7,0	7,0
Yhteensä	6 795,6	5 897,7	5 610,0
Kiinteistöjen lukumäärä	131	119	127

Mukana ne Spondan kiinteistöt, joissa kiinteistönomistaja vastaa jätehuollosta.

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätehuolto pääsegmenteittäin 2013

	Yhteensä	Toimistotilat	Kauppakeskukset	Logistiikkakiinteistöt	Kiinteistökehitys
Hyötykäyttö energiana (tn)	2 845,4	1 889,1	481,0	475,3	0,0
Kaatopaikkasijoitus (tn)	1 042,9	610,0	354,2	57,7	21,0
Kierrätys materiaalina (tn)	2 899,6	1 658,6	884,2	349,6	7,2
Vaarallinen jäte (tn)	7,7	4,2	3,2	0,3	0,0

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätehuolto*



*Vuoden 2013 keskiarvo

Kiinteistöjen sijainti

Sponda ottaa kiinteistösijoituspäätöksissään huomioon ympäristön hyvinvoinnin. Yhtiö keskittää kiinteistöomistustaan kaupunkien keskeisille paikoille ja julkisen liikenteen äärelle, mikä auttaa vähentämään kiinteistöjen käytönaikaista ympäristökuormitusta.

Vastuullisuusprioriteetin osa-alueet:

- Ympäristön hyvinvoinnin huomioiminen kiinteistösijoituksista päätettäessä
- Kiinteistöomistuksen keskittäminen kaupunkeihin julkisen liikenteen äärelle
- Kiinteistöomistuksen keskittäminen prime-alueille

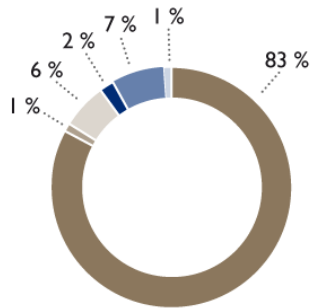
Miksi tämä on prioriteetti?

Spondalle kiinteistöjen keskeinen sijainti on strateginen valinta: yhtiö keskittää kiinteistöomistustaan pääkaupunkiseudun ja Tampereen keskeisille paikoille olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varrelle. Sponda pyrkii valinnoillaan huomioimaan ympäristön hyvinvoinnin.

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

Spondan sijoitusstrategia on myös taloudellisesti kestävä ja vastuullinen. Kaupunkien keskusta-alueilla sijaitsevien kiinteistöjen kysyntä ja vuokratasot ovat vakaampia myös taloudellisesti epävarmoina aikoina. Noin 80 prosenttia Spondan kiinteistöistä sijaitsee näillä alueilla. Sijoitusstrategia tukee yhtiön toiminnan kokonaisvaltaista kestävyyttä.

Sijoituskiinteistöt maantieteellisen sijainnin ja käyvän arvon mukaan*



3 145,1 miljoonaa euroa

- Pääkaupunkiseutu 83 %
- Turku 1 %
- Tampere 6 %
- Oulu 2 %
- Moskova 7 %
- Pietari 1 %

* Ei sisällä Kiinteistökehityksen ja
Kiinteistörahojen kiinteistöjä

Tavoitteet ja toimenpiteet

Toimenpiteet vuonna 2013

Spondan Talentum Oyj:n käyttöön rakennuttama Ruoholahden Ankkuri -toimistorakennus valmistui keväällä 2013, ja rakennukselle myönnettiin kultatason LEED®-ympäristösertifikaatti. Nelikerroksinen, pinta-alaltaan lähes 6 000 neliömetrin uudisrakennus sijaitsee Helsingin Ruoholahdessa erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien äärellä.

Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan Citycenter-kauppakeskuksen viimeinen rakennusvaihe valmistui keväällä 2013. Tämän myötä liikekortteliin valmistui yhteensä noin 7 000 neliömetriä uutta tai uudistettua liiketilaa. Kauppakeskuksen sijainti rautatieasemaa vastapäätä, kaikkien julkisten liikenneyhteyksien varrella on erinomainen sekä Citycenterissä työskentelevien että kauppakeskuksessa asioivien kannalta. Monivuotisessa, vaiheittain edenneessä hankkeessa on parannettu kauppakorttelin viihtyisyyttä, jalankulkuyhteyksiä sekä lähiympäristön vetovoimaisuutta.

Spondalla on valmius aloittaa Ratinan kauppakeskushankkeen toteuttaminen Tampereen ydinkeskustassa vuonna 2014, mikäli ennakkovarausaste täyttyy.

Pitkän aikavälin tavoitteet

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

Asiakaskokemuksen parantaminen

Sponda pyrkii luomaan asiakassuhteista pitkäaikaisia ja vuorovaikutteisia kumppanuuksia. Spondan asiantuntemuksen avulla asiakkaille pystytään tarjoamaan parhaiten juuri heidän tarpeitaan vastaavat tilat.

Vastuullisuusprioriteetin osa-alueet:

- Asiakkaiden tarpeiden tunnistaminen ja niihin vastaaminen
- Proaktiivisuuden lisääminen asiakassuhteessa
- Edellytysten luominen pitkäaikaisille asiakassuhteille

Miksi tämä on prioriteetti?

Kiinteistöalalla asiakassuhteet ovat tyypillisesti pitkiä: toimitilojen hakuprosessi ottaa aikansa ja vuokrasopimukset solmitaan vuosiksi eteenpäin. Sponda pyrkii luomaan asiakassuhteista yksisuuntaisen vuokralaissuhteen sijasta vuorovaikutteisia ja pitkäaikaisia kumppanuuksia. Siten asiakas pääsee parhaiten hyötymään Spondan henkilöstön ammattitaidosta ja laajasta toimitilatarjonnasta.

Vuoden 2013 lopulla Spondalla oli 1 984 asiakasta ja vuokrasopimuksia 3 037 kappaletta. Yhtiön suurimmat asiakastoimialat olivat julkinen sektori sekä kauppa- ja pankkisektori.

Asiakaskokemuksen parantaminen Spondassa

Asiakaskokemuksen kannalta avainasemassa ovat toimivat ja laadukkaat toimitilat sekä ammattitaitoinen henkilöstö, joka ymmärtää asiakkaan tarpeet. Asiakkaat odottavat vuokranantajalta laajaa ja syvällistä osaamista sekä toimialasta että vuokrauksen kohteena olevasta kiinteistöstä. Myös hyvä, monikanavainen asiakaspalvelu on ensiarvoisen tärkeää.

Asiakaskokemus alkaa usein jo ennen asiakassuhteen syntyä. Spondan tavoitteena onkin olla helposti lähestyttävissä eri kanavissa. Asiakaskokemus ei pääty tilojen löytymiseen, vaan kehittyy ja vahvistuu läpi koko asiakkuuden. Spondan asiakaskokemuksen kehittämistä tukevan prosessin kautta pyritään löytämään asiakkaan kannalta parhaat toimintatavat.

Vuokrasuhteen aikana korostuvat kiinteistön palvelut, asiakassuhteen jatkuva kehittäminen ja tiivis yhteydenpito. Tavoitteena on, että asiakas voi keskittyä omaan liiketoimintaansa Spondan huolehtiessa kaikista kiinteistöön liittyvistä palveluista yhteistyössä kiinteistöjen manageerauksesta vastaavien yhteistyökumppaneidensa kanssa.

Asiakkaat arvostavat Spondan ammattitaitoa

Spondassa tutkitaan asiakastytyväisyyttä säännöllisesti asiakkuuden eri vaiheissa. Spondan omien tutkimusten lisäksi yhtiö osallistuu KTI Kiinteistöieto Oy:n toteuttamaan asiakastytyväisyystutkimukseen. KTI:n kysely on kerran vuodessa suoritettava benchmark-tutkimus, johon osallistuu suuri joukko alan toimijoita. Vuonna 2013 Spondan asiakkaista otos oli 511 vastaajaa. Spondan vahvuuksina nähtiin ammattitaito, asiantuntemus ja imago vuokranantajana. Tutkimustulosten perusteella kehitetään entisestään kykyä tunnistaa asiakkaiden tarpeet ja parannetaan asiakaspalvelun sujuvuutta.

Sponda käsittelee kyselyssä esille nousevia asioita asiakastapaamisissaan ja pyrkii parantamaan omaa toimintaansa kyselytulosten perusteella.

Asiakkaat toimialoittain 2013

Toimiala	% vuokratuotosta
Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen	6,5
Energia	0,4
Julkinen sektori	12,3
Kauppa	26,9
Koulutus	1,3
Logistiikka/ Liikenne	4,7
Majoitus ja ravitsemustoiminta	4,8
Media/Kustantaminen	2,3
Muut palvelut	13,2
Pankki/Sijoitus	10,2
Rakentaminen	1,5
Teollisuus/valmistus	5,9
Terveystieteidenhuolto	3,9
Tietoliikenne	5,9
Muut	0,2

10 Suurinta vuokralaista 2013

Vuokralainen

Valtio
Kesko-konserni
HOK-Elanto Liiketoiminta Oy
Danske Bank Oyj
Espoon Kaupunki / Tilakeskus liikelaitos
Metso Automation Oy
Nordea Pankki Suomi Oyj
Helsingin kaupunki
Diacor terveystieteidenhuolto Oy
Elisa-konserni

Tavoitteet ja toimenpiteet

Tavoitteet vuodelle 2013

- Asiakkuusstrategian mukaisen toiminnan kehittäminen ja mittaaminen
- Asiakasviestinnän tehostaminen kiinteistöissä
- Asiakastiedonhallintaan panostaminen (CRM-järjestelmän uusiminen)
- Palveluinnovaatioiden jatkaminen

Toimenpiteet vuonna 2013

Spondan syksyllä 2013 päivitetyn strategian tavoitteena on kannattavan kasvun lisäksi yksinkertaistaa liiketoimintaa ja kasvattaa päämarkkina-alueiden kiinteistötarjontaa. Asiakaille tämä tarkoittaa enemmän ja monipuolisempia tilavaihtoehtoja. Lisäksi asiakkaan tarpeisiin pystytään reagoimaan nopeasti, kun tieto kulkee organisaatiossa sujuvasti ja prosessit ovat selkeitä.

Spondan asiakastyö ja sen kehittäminen perustuu asiakaskokemuksen johtamisen strategiaan. Strategiassa on määritelty asiakkuuden johtamismallit ja prosessit, joiden avulla asiakassuhteita syvennetään ja pidennetään.

Uusia sähköisiä palveluita asiakkaille

Vuonna 2013 asiakkuusstrategiassa panostettiin asiakaskokemuksen kehittämiseen kaikissa asiakkuuden vaiheissa, asiakkuussopimuksen solmimisesta sen uusimiseen. Keinoina ovat muun muassa prosessien ja palvelukanavien kehittäminen sekä uusien palveluinnovaatioiden luominen.

Asiakaskokemusta parantava innovaatio on esimerkiksi pilottikäyttöön otettu toimistokiinteistöjen infonäyttöjärjestelmä, jonka kautta jaetaan tietoa kiinteistön ajankohtaisista asioista sekä Spondan palveluista. Lisäksi Sponda kehitti myyntiä tukevan kiinteistöesittelysovelluksen tableteille ja laajensi yhtiön mobiilisivuston sisältöä. Vuoden 2014 alkupuolella toimitilahaku on myös mobiilikäyttäjien käytettävissä.

Sponda otti vuoden lopussa käyttöön uusia tutkimustyökaluja, joiden avulla kerätään tietoa asiakaskohtaamisista asiakkuuden eri vaiheissa. Vuoden 2014 aikana työkalujen avulla pystytään myös analysoimaan ja hyödyntämään tehokkaammin palautekyselyjen tuloksia. Asiakastiedonhallintaan panostettiin lisäksi käynnistämällä CRM-järjestelmän kehityshanke ERP-hankkeen yhteydessä. Uusi järjestelmä otetaan käyttöön vuoden 2014 aikana.

Vuonna 2013 Spondan asiakaspalvelun Live Chatin käyttö on jatkuvasti lisääntynyt, ja käyttäjiltä saatu palaute on ollut erittäin positiivista. Vuoden aikana kehitettiin myös asiakkaille suunnatun extranet-palvelun sisältöä.

Tavoitteet vuodelle 2014

- Asiakastiedonhallinnan kehittäminen ja erityisesti CRM-ratkaisun käyttöönoton onnistumisen varmistaminen
- Asiakaspalautteen keruun ja hyödyntämisen kehittäminen osana asiakastiedonhallintaa
- Sähköisen asiakaspalveluympäristön kehittäminen
- Uusien palveluinnovaatioiden arvioiminen ja hyödyntäminen

Spondan asiakaspolku



Asiakaskokemuksen rakentuminen alkaa asiakkaan ja Spondan ensimmäisestä kohtaamisesta. Spondan asiantuntemuksen avulla asiakkaalle löydetään parhaiten juuri heidän tarpeitaan vastaavat tilat. Toimitilaratkaisut ovat pitkäaikaisia, joten tilatarpeiden kartoituksessa pyritään huomioimaan yrityksen tulevaisuudennäkymät ja tavoitteet.

Toimitilat räätälöidään yhteistyössä asiakkaan kanssa heille sopiviksi. Muuntojoustavien ratkaisujen avulla tiloja voidaan helposti mukauttaa asiakkaan toiminnan muuttuessa.

Asiakaskokemus ei pääty tilojen löytymiseen, vaan kehittyy ja vahvistuu läpi koko asiakkuuden. Sponda pitää säännöllisesti yhteyttä asiakkaisiinsa ja asiakastytyväisyyttä tutkitaan vuosittain. Tavoitteena on luoda pitkäaikaisia ja vuorovaikutteisia asiakassuhteita.

Hankinta ja laatu

Kiinteistöpalvelujen laadun seurantaa kehitetty

Spondan hankinta- ja laatu prosessissa jatkettiin vuonna 2013 kiinteistöjen hoidon ja ylläpidon palveluiden parantamista. Kiinteistöjen ylläpitopalvelujen, siivouksen, jätehuollon ja talotekniikan järjestelmien häiriötön toiminta vaikuttaa suoraan tilankäyttäjien tyytyväisyyteen.

Spondan kiinteistöistä huolehtii kymmenien toimittajien yhteistyöverkosto, jonka kanssa yhtiö kehittää markkinoiden parhaita ylläpitopalveluiden toimintamalleja. Yhdenmukaistamalla kiinteistöjensä palveluprosesseja Sponda parantaa palvelun tasalaatuisuutta ja luotettavuutta.

Vuoden aikana kiinteistöpalvelujen laatuvaatimuksia tarkasteltiin kiinteistökohtaisesti. Sponda on määritellyt toimittajilleen laatukriteerit, joiden toteutumista seurataan jatkuvasti. Vuonna 2013 huomio suunnattiin muun muassa viestinnällisiin parannuksiin kehittämällä raportointia ja yhteydenpitomalleja sekä nostamalla tietoisuutta Spondan palvelutuottajilleen asettamista laatutavoitteista.

Asiakaspalautteen ja kuukausittaisen raportointitiedon lisäksi kiinteistöpalvelujen laatua seurataan kahdesti vuodessa toteutettavilla kiinteistöauditoinneilla. Auditointeja ja niiden raportointia on kehitetty järjestelmällisesti, minkä avulla onnistuttiin vuonna 2013 tehokkaasti parantamaan kiinteistöjen ylläpidon laatutasoa.

Henkilöstöön panostaminen

Spondassa työskentelevät tunnistaa ammattitaitoisesta ja motivoituneesta otteesta sekä hyvästä yhteishengestä. Koska Spondalle henkilöstön hyvinvointi ja ammattitaidon korkea taso ovat tärkeitä menestystekijöitä, haluaa Sponda panostaa henkilöstön laadukkaaseen koulutukseen sekä hyvään johtamiseen.

Vastuullisuusprioriteetin osa-alueet:

- Henkilöstön työhyvinvointi
- Ammattitaidon kehittäminen
- Sisäinen viestintä

Miksi tämä on prioriteetti?

Tarkoituksenmukainen koulutus ja hyvä johtaminen mahdollistavat Spondan strategisten tavoitteiden saavuttamisen. Spondan kaltaisessa asiantuntijaorganisaatiossa on erityisen tärkeää varmistaa henkilöstön pätevyys sekä ammattitaidon korkea taso. Työhyvinvointi on paremman työsuorituksen ja jaksamisen kulmakivi.

Työtyytyväisyyden kartoittaminen

Sponda seuraa henkilöstön tyytyväisyyttä ja organisaation toimivuutta vuosittain toteutettavalla henkilöstötutkimuksella. Tutkimuksen tavoitteena on selvittää henkilöstön näkemyksiä omasta työstään, lähityöyhteisöstä ja johtamisesta. Vastaajilla on myös mahdollisuus antaa palautetta, kertoa kehittämistoiveistaan ja osallistua kehittämisratkaisujen löytämiseen.

Henkilöstön kehittäminen

Spondan tavoitteena kaikessa toiminnassa on jatkuva parantaminen ja oppiminen. Henkilöstöä rohkaistaan itsenäiseen otteeseen ja aktiivisuuteen omassa työssään sekä itsensä kehittämiseen. Henkilöstön koulutusta kehitetään strategian, asiakas- ja sidosryhmäpalautteen sekä kehityskeskusteluiden pohjalta, ja henkilöstölle järjestetään yhteisiä koulutusohjelmia tai tarjotaan mahdollisuutta osallistua talon ulkopuolisiin valmennuksiin.

Henkilöstön kehittämistä ohjaa asiakaslähtöisyys. Kehityskeskusteluissa varmistetaan, että jokainen ymmärtää oman työnsä yhteyden Spondan strategiaan ja tavoitteisiin. Työntekijöiden henkilökohtaisten tavoitteiden toteutumista ja edistystä arvioidaan tulos- ja kehityskeskustelujen, asiakaspalautteen sekä henkilöstötutkimusten avulla.

Terveystuhoito ja liikunnan tukeminen

Sponda haluaa pitää huolta myös työntekijöidensä terveydestä. Henkilöstön työhyvinvointiin panostetaan muun muassa tarjoamalla kattavat ja monipuoliset terveydenhuollon palvelut, joiden tavoitteena on ennaltaehkäistä mahdollisia työn henkisestä kuormituksesta johtuvia haittoja ja sairauksia sekä tukea työssä jaksamista. Tavoitteina on myös ennaltaehkäistä ja havaita varhain elintapasairauksia sekä tukea omahoitoa. Lisäksi Sponda tukee pitkään työelämässä olleiden henkilöiden jaksamista erityisellä hyvinvointiohjelmalla.

Sponda huolehtii työhyvinvoinnista myös tukemalla henkilöstönsä liikunta- ja kulttuuriharrastuksia. Henkilöstöä kannustetaan myös ympäristöystävälliseen sekä liikunnalliseen työmatkakulkemiseen tarjoamalla työntekijöille työsuhdetukipöytä.

Palkitseminen

Spondalla on koko henkilöstön kattava vuosipalkkiojärjestelmä, joka perustuu sekä yhtiön yhteisiin että kullekin työntekijälle erikseen asetettuihin henkilökohtaisiin tavoitteisiin.

Sponda otti vuoden 2014 alussa käyttöön henkilöstön osakeohjelman, jossa yhtiön työntekijöillä on mahdollisuus käyttää tulospalkkiojärjestelmän perusteella ansaittavat palkkiot tulospalkkio-osakkeisiin ja lisäksi saada Spondalta varat lisäosakkeiden ostamiseen. Osakeohjelmaa sovelletaan ensimmäistä kertaa vuodelta 2013 maksettaviin tulospalkkioihin.

Tasa-arvo

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

Tavoitteet ja toimenpiteet

Tavoitteet vuodelle 2013

- Työvälineitä kehitetään paremmin tukemaan henkilökunnan työskentelyä ja tavoitteiden saavuttamista
- Työympäristöä kehitetään yhdessä henkilöstön kanssa niin, että se tukee paremmin työn tekemistä ja yhtiön tavoitteiden saavuttamista

Toimenpiteet vuonna 2013

- Liikkuvan työn tehostamiseksi Spondassa otettiin käyttöön tableteilla toimiva kiinteistöesittelysovellus, mikä helpottaa erityisesti asiakasrajapinnassa työskentelevien kykyä palvella asiakkaita.
- Työympäristön kehittäminen aloitettiin yhteistyössä Aalto-yliopiston kanssa oppilastyönä. Tilasuunnittelun opiskelijoille järjestettiin suunnittelukilpailu Spondan pääkonttorin uusista tilakonsepteista. Spondan henkilöstö sai valita parhaat ehdotukset lopullisen toteutuksen lähtökohdaksi.
- Vuonna 2013 Sponda jatkoi uuden toiminnanohjausjärjestelmän kehitys- ja määrittelytyötä.

Henkilöstötutkimuksen kokonaistulokset hyvät

Vuosittainen henkilöstötutkimus, jossa vastaajat arvioivat tyytyväisyyttä omaan työhönsä, lähityöyhteisöönsä, esimiestyöhön ja johtamiseen sekä organisaation toimintaan, toteutettiin syksyllä 2013. Tulosteidenvedossa oli aikaisempien vuosien tapaan mukana koko konserni ja henkilöstöllä oli tyytyväisyyskyselyn ohessa mahdollisuus arvioida sisäisiä palveluja. Tutkimuksen vastausaste laski viime vuodesta, mutta oli edelleen korkealla, 91 prosentin tasolla.

Kokonaistulokset sekä henkilöstön tyytyväisyystutkimuksen että sisäisten asiakassuhteiden osalta olivat myös vuonna 2013 poikkeuksellisen myönteiset verrattuna tutkimusten vertailunormeihin. Henkilöstötutkimuksen tuloksia verrataan laajasti muihin vastaaviin tutkimuksiin, kuten Suomalaiseen työelämäntutkimukseen. Vuoteen 2012 verrattuna tulokset kuitenkin laskivat hieman.

Tutkimuksen mukaan Spondan vahvuuksia ovat muun muassa johtamis- ja toimintakulttuuri, strategian ja näkymien viestiminen sekä hyvin toteutetut muutokset. Myönteisiä muutoksia tapahtui työperäisen stressin vähenemisessä ja näkemyksessä Spondan asiakkailleen tuottamien palveluiden laadun korkealaatuisuudessa. Palkitsemisen oikeudenmukaisuus nousi yhdeksi Spondan vahvuuksista.

Yksiköiden toimintaa pidetään tehokkaana. Spondalaisten mielestä työt organisoidaan hyvin, toiminta on joustavaa ja operatiivinen tiedonkulku sujuvaa. Yrityksen johtoon luotetaan vahvasti ja työntekijöiden tavoitetietoisuus on korkealla.

Mahdollisuus osallistua aktiivisemmin oman yksikön toiminnan kehittämiseen nousi kehityskohteeksi. Tasa-arvon kokeminen organisaatiossa on hivenen heikentynyt edellisvuodesta.

Tutkimustulosten analyysin perustella jokainen yksikkö määrittelee oman kehittämissuunnitelmansa. Yksiköissä tapahtuvalla aktiivisella kehitystyöllä Spondan hyvää ilmapiiriä ja toimintaa voidaan entisestään parantaa.

Asiakastyötä tuettiin myyntikoulutuksella

Vuonna 2013 Spondan henkilöstö pääsi osallistumaan erilaisiin koulutuksiin, joissa tukea ja kehittymismahdollisuuksia työhön haettiin muun muassa improvisaation ja myyntisimulaation keinoin.

Asiakasrajapinnassa työskenteleville järjestettiin myyntivalmennusta, jossa tavoitteena oli kehittyä asiakkaan kuulemisessa ja asiakkaan tarpeiden ratkaisemisessa. Käytännönläheisessä koulutuksessa harjoiteltiin tosielämää vastaavia myyntisimulaatioita.

Lisäksi vuoden mittaan järjestettiin muun muassa kielikoulutuksia ja tuettiin henkilökohtaisia kehityshankkeita. Vuonna 2013 koulutuspäiviä oli henkilöä kohden 2,2 ja koulutuskustannusten osuus kiinteistä palkoista oli 2,9 prosenttia.

Tavoitteet vuodelle 2014

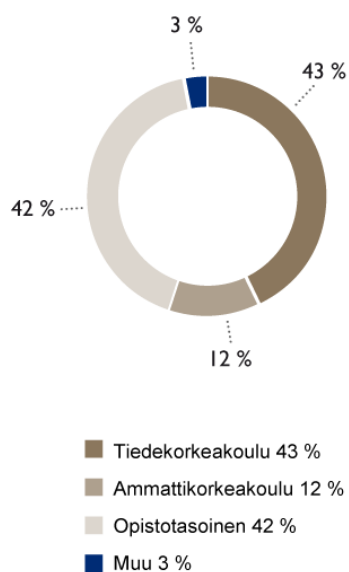
- Kehitetään sisäisiä toimintamalleja tehostamaan parhaiden käytäntöjen ja osaamisen jakamista
- Jatketaan työvälineiden ja järjestelmien kehitystyötä tukemaan henkilöstön työskentelyä ja tavoitteiden saavuttamista
- Työympäristön kehittämistä jatketaan yhdessä henkilöstön kanssa niin, että se tukee paremmin työn tekemistä ja yhtiön tavoitteiden saavuttamista

Tunnusluvut henkilöstö	2013			2012			2011		
	Konserni	Emoyhtiö	Venäjä	Konserni	Emoyhtiö	Venäjä	Konserni	Emoyhtiö	Venäjä
Henkilöstömäärä, 31.12.	118	109	9	119	107	12	127	114	13
Henkilöstömäärä vuoden aikana, keskimäärin	121	111	10	122	110	12	123	110	
Miesten osuus henkilöstöstä, %	52	53	33	49,6	52,3	25		50,9	
Naisten osuus henkilöstöstä, %	48	47	67	50,4	47,7	75		49,1	
Keski-ikä, 31.12.	40,5	45,4	35,7	44,5	44,8	41	44,6	45,3	
Sairauspoissaolopäiviä/henkilö, keskimäärin	4,4	4,4	3,2	3,8	3,9	1,9		3,9	
Koulutuspäiviä/henkilö, keskimäärin	2,2	2,0	4,1	2,4	2,3	5,1		2,3	
Koulutustunteja/henkilö	16,2	15,2	30,5	17,9	17,3	38,0			

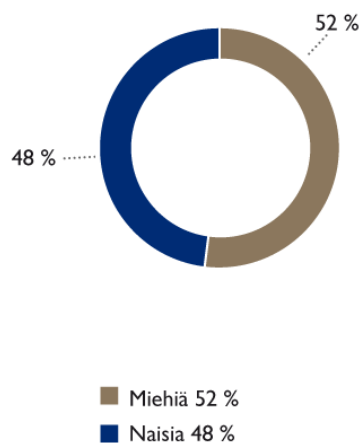
Henkilöstötyytyväisyystutkimuksen tulokset, konserni (skaala 1–4)

	2013	2012	2011
Sitoutuminen	3,21	3,24	3,21
Johtaminen	3,19	3,21	3,20
Suorituskyky	3,05	3,06	3,08
Engagement index (Omistautuneisuus indeksi)	3,42	3,45	3,48

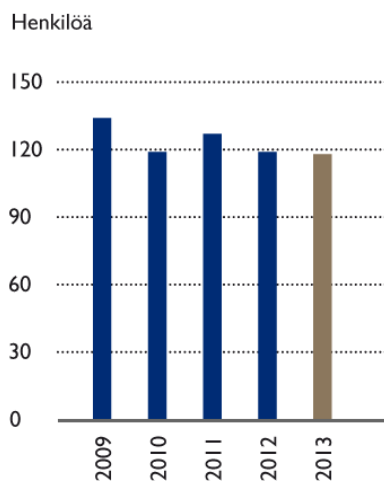
Henkilöstön koulutusrakenne,
31.12.2013, emoyhtiö



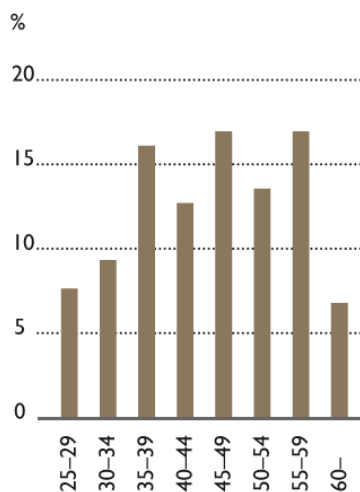
Henkilöstön sukupuolijakauma,
31.12.2013, konserni



Henkilöstö vuoden lopussa,
konserni

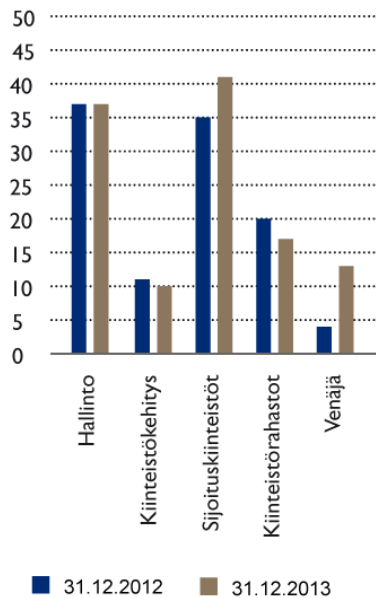


Henkilöstön ikäjakauma
31.12.2013, konserni



Henkilöstö ryhmittäin, konserni

Henkilöä



Läpinäkyvä toiminta

Yhtiön toiminnasta kertovan tiedon läpinäkyvyys ja oikeellisuus on Spondalle ensiarvoisen tärkeää. Läpinäkyvyyttä edistetään kehittämällä yhtiön toimintamalleja ja käymällä avointa vuoropuhelua eri sidosryhmien kanssa.

Vastuullisuusprioriteetin osa-alueet:

- Taloudellinen raportointi
- Vastuullisuusraportointi
- Viestintä

Miksi tämä on prioriteetti?

Sponda uskoo läpinäkyvän viestinnän ja toiminnan lisäävän sidosryhmien luottamusta yhtiöön. Läpinäkyvyys merkitsee Spondalle ennen kaikkea viestinnän ja raportoinnin luotettavuutta.

Läpinäkyvyyden edistäminen Spondassa

Spondan taloudellinen raportointi noudattaa voimassaolevia lakeja ja standardeja. Lisäksi yhtiö palvelee sijoittajia tarjoamalla tietoa sen toimintaympäristöstä ja toiminnan kehityksestä muun muassa EPRA:n (European Public Real Estate Association) suositusten mukaisesti. Raportointia kehitetään jatkuvasti sijoittajia ja muita sidosryhmiä kuunnellen.

Spondan tärkeimmistä sidosryhmistä ja yhtiön vuorovaikutuksesta heidän kanssaan löytyy tarkempaa tietoa vuosikertomuksen Spondan sidosryhmät -sivulla sekä yhtiön verkkosivuilla. Rahavirrat sidosryhmittäin -kaaviossa sidosryhmien olennaisuutta arvioidaan sen perusteella, voivatko ne vaikuttaa yhtiön liiketoimintaan merkittävästi.

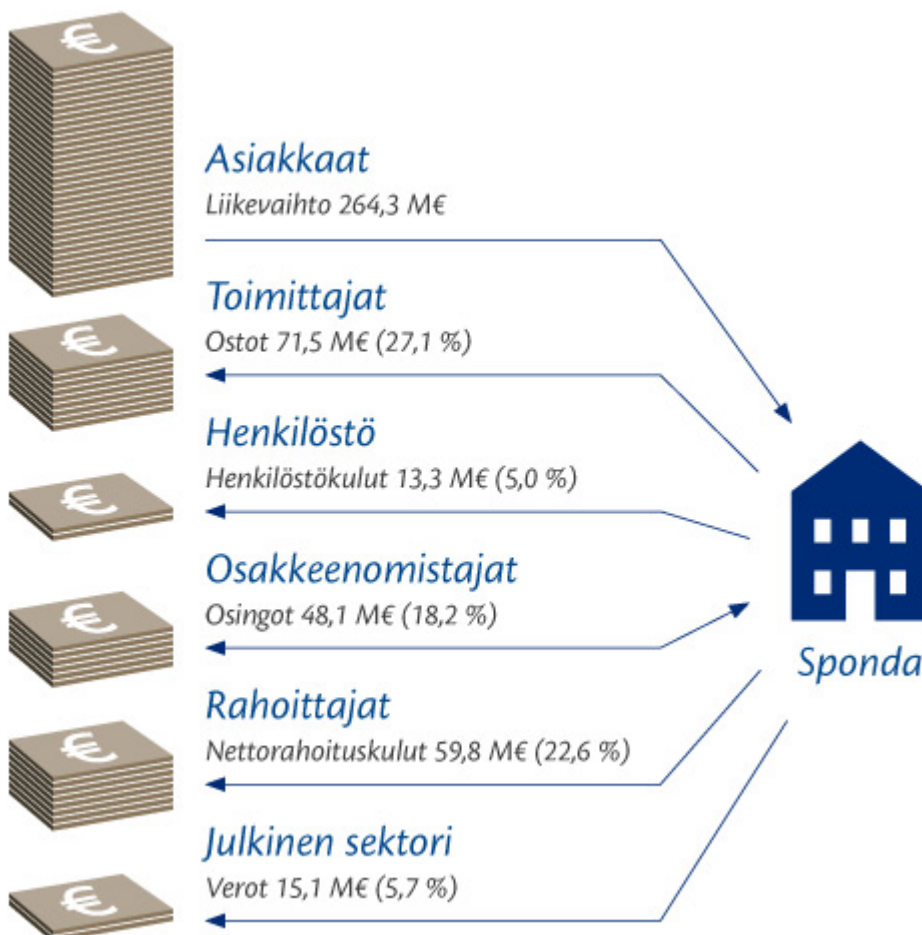
Asiakkuussuhteissa Sponda pyrkii vuorovaikutteiseen kumppanuuteen. Tätä tuetaan kehittämällä yhtiön toimintamalleja ja lisäämällä asiakasviestinnän vuorovaikutteisuutta. Sisäisessä viestinnässään Sponda on panostanut erityisesti johdon ja työntekijöiden keskusteluyhteyden kehittämiseen järjestämällä säännöllisesti sisäisiä info- ja keskustelutilaisuuksia. Yhtiön intranet-palvelu tukee henkilöstön ja johdon välistä vuorovaikutusta.

Sponda edistää kiinteistöalan vastuullisia toimintatapoja myös yhteistyössä alihankkijoidensa kanssa. Yhtiö edellyttää alihankkijoiltaan läpinäkyvää toimintaa ja ajanmukaista tiedottamista. Harmaan talouden torjumiseksi Sponda on määritellyt alihankkijoilleen tiukat sopimusehdot ja edellyttää näiden kuuluvan tilaajavastuurekisteriin.

Sponda on määrittänyt yhtiön toiminnan kannalta tärkeimmät vastuullisuusprioriteetit. Vuosittain toteutettavassa vastuuraportissa Sponda kertoo prioriteettien mukaisista tavoitteista ja toimenpiteistä.

Rahavirrat sidosryhmittäin

(osuus Spondan liikevaihdosta, %)



Tavoitteet ja toimenpiteet

Tavoitteet vuodelle 2013

- Pääomamarkkinapäivän järjestäminen sijoittajille vuonna 2013
- Asiakasdialogin aktivoiminen asiakastapaamisissa ja kaikissa asiakaspalvelun kanavissa

Toimenpiteet vuonna 2013

Vuonna 2013 Sponda raportoi ensimmäisen kerran liiketoimintansa merkittävimmät verot ja veroluonteiset maksut. Tavoitteena on avata kokonaisverotusta ja sen taloudellista vaikutusta ympäröivään yhteiskuntaan aiempaa läpinäkyvämmiin.

Toukokuussa 2013 Sponda järjesti sijoittajille pääomamarkkinapäivän, jossa käytiin läpi yhtiön taloudellista tilannetta ja tulevaisuuden näkymiä sekä talouden kehityksen vaikutuksia toimintaympäristön muutoksiin.

Vuoden 2014 heinäkuussa astuu voimaan laki rakennusurakoita ja työntekijöitä koskevasta kuukausittaisesta tiedonantovelvollisuudesta. Laki edellyttää rakennustöiden tilaajalta entistä tarkempaa urakatietojen ja laskutuksen raportointia Verohallinnolle. Sponda on käynnistänyt varautumisen muutoksiin järjestelmäkehityksellä jo vuoden 2013 aikana.

Sponda kehitti asiakasviestintäänsä vuonna 2013 muun muassa kehittämällä prosesseja ja palvelukanavia sekä luomalla uusia palveluinnovaatioita. Sponda pyrki aktivoimaan extranet-palvelun käyttöä, ja verkkosivujen Live Chat -palvelu osoittautui erittäin hyödylliseksi asiakaspalvelun kanavaksi.

Vuoden 2013 tilinpäätöksessään Sponda raportoi ensimmäisen kerran EPRA cost ratio -tunnusluvun ja tarkensi EPRA Earnings -laskentatapaa.

Tavoitteet vuodelle 2014

- Asiakasdialogin lisääminen asiakastapaamisissa ja kaikissa asiakaspalvelun kanavissa

Verojalanjälki

Spondan toiminnan verot ja veroluonteiset maksut

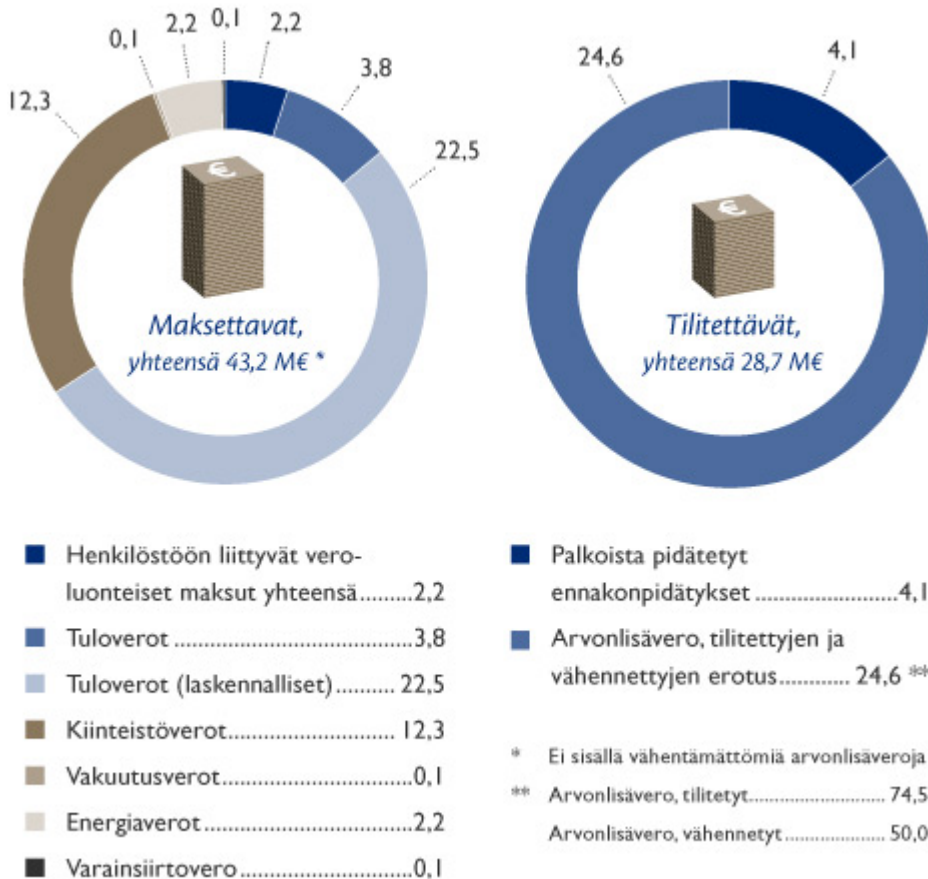
Sponda raportoi ensimmäisen kerran vuonna 2013 toimintansa verojen ja veroluonteisten maksujen muodossa syntyvästä taloudellisesta vaikutuksesta ympäröivään yhteiskuntaan. Spondan toiminnasta seuraavien verojen ja veroluonteisten maksujen läpinäkyvämpi raportointi on osa Spondan vastuullisen toiminnan toteuttamista.

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

Vuonna 2013 Spondan liiketoimista aiheutuneet verot olivat yhteensä 43,2 miljoonaa euroa. Lisäksi Sponda tilitti maksamistaan palkoista pidättämiään ennakonpidätyksiä yhteensä 4,1 miljoonaa euroa. Tilitetyn ja vähennetyn arvonlisäveron erotus oli 24,6 miljoonaa euroa. Oheisessa graafissa ilmenevät eriteltyinä merkittävimmät Sponda 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 arvonn 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.



Alan eteenpäin vieminen

Osallistumalla aktiivisesti toimialan yhteisiin hankkeisiin ja toimimalla eri järjestöissä Sponda kehittää kiinteistötoimialan toimintatapoja ja käytäntöjä. Järjestötoiminnan lisäksi yhtiö pyrkii viemään alaa eteenpäin myös omalla kehitystoiminnallaan.

Vastuullisuusprioriteetin osa-alueet:

- Aktiivinen osallistuminen kehitystyöhön kiinteistö- ja rakennusalan järjestöissä
- Oma tutkimus- ja kehitystyö
- Osaamisen ja ammattitaidon jakaminen

Miksi tämä on prioriteetti?

Järjestötoiminnan sekä oman tutkimus- ja kehitystoimintansa kautta Sponda kehittää omia ja kiinteistöalan toimintatapoja niin ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun kuin taloudellisen vastuun näkökulmasta. Tavoitteena on myös jakaa osaamista ja nostaa alan ammattitaidon tasoa.

Suomessa rakennukset tuottavat noin kolmanneksen maan hiilidioksidipäästöistä. Tästä syystä Spondan kehitystyössä kiinnitetään erityistä huomiota kiinteistöjen energiatehokkuuteen ja ilmastomuutoksen hillitsemiseen.

Vastuullisena kiinteistösijoitusyhtiönä Sponda osallistuu myös kaupunkien kehittämiseen yhteistyössä kaupunkien, muiden kiinteistöomistajien ja eri yhteistyökumppaneiden kanssa. Kaupunkiympäristön elinvoimaisuus on tärkeä tekijä myös Spondan omien kiinteistöjen vetovoimaisuuden ja vuokrauskysynnän näkökulmasta.

Rakennus- ja kiinteistöalan yrityksillä, järjestöillä ja viranomaisilla on tärkeä rooli harmaan talouden ja talousrikollisuuden torjumisessa. Sponda edistää alan vastuullisia toimintatapoja myös yhteistyökumppaneidensa kanssa. Yhtiö muun muassa edellyttää alihankkijoiltaan vastuullisia toimintatapoja ja on asettanut alihankkijoille laatuvaatimukset.

Sponda edistää alan parhaita käytäntöjä

Oman kehitystyönsä lisäksi Sponda edistää kiinteistöalan parhaita käytäntöjä osallistumalla alan järjestöjen ja yhdistysten kanssa toteutettaviin hankkeisiin ja järjestötoimintaan.

Sponda on mukana muun muassa seuraavissa järjestöissä:

- WWF Suomi, pääyhteistyökumppani
- Green Building Council Finland (FIGBC), perustajajäsen
- Russian Green Building Council (RuGBC), jäsen
- Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto, RAKLI ry, jäsen
- Elävä Kaupunkikeskusta ry, jäsen
- Finnish Business and Society ry (FiBS ry), jäsen
- Suomen Kauppakeskusyhdistys ry, jäsen
- European Real Estate Association (EPRA), jäsen
- Helsinki City Markkinointi ry, jäsen
- Design District Helsinki, kannatusjäsen
- European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles (INREV), jäsen

Kiinteistöalan kehittäminen

Sponda toimii aktiivisesti Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:ssä. Liitto on kiinteistö- ja rakentamisalan vaikuttaja, joka pyrkii aktiivisesti kehittämään alaa, verkottamaan osajia sekä tuottamaan muun muassa suhdannetietoa.

RAKLIn työryhmissä pyritään muun muassa torjumaan harmaata taloutta sekä selvittämään kiinteistöjen todellista verokantaa, sillä energiaveron nousu nostaa myös kiinteistöalan verotusta. RAKLI puhuu myös terveellisen ja turvallisen rakentamisen puolesta huolehtimalla, että tiukoista energiamääräyksistä ja energiansäästötoimenpiteistä huolimatta rakennukset ovat edelleen terveellisiä työ- ja asuinympäristöjä.

Yhtiö on aktiivinen jäsen myös kauppakeskustoimintaa kehittävässä Suomen Kauppakeskusyhdistys ry:ssä, jonka käytännön toiminnasta vastaa RAKLI ry.

Sponda pyrkii vähentämään kiinteistöalan ympäristökuormitusta tekemällä yhteistyötä WWF Suomen kanssa ja osallistumalla aktiivisesti Green Building Council Finlandin (FIGBC) toimintaan. Green Building Council Finlandin (FIGBC) tavoitteena on kiinteistö- ja rakentamisalaan liittyvien kestävä kehityksen käytäntöjen ja kiinteistöjen ympäristöluokitusten edistäminen, tiedon ja osaamisen välittäminen sekä keskustelun aktivointi.

Osallistuminen kaupunkien kehittämiseen

Sponda osallistuu kaupunkien kehittämiseen usean järjestön kautta. Yhtiö on jäsen Elävä Kaupunkikeskusta ry:ssä, jonka tavoitteena on kaupunki- ja kuntakeskusten jatkuva kehittäminen elinvoimaisemmiksi, viihtyisämmiksi ja kilpailukykyisemmiksi.

Sponda on mukana myös Helsinki City Markkinointi ry:ssä, joka on ydinkeskustan kiinteistönomistajien, yrittäjien ja kaupungin yhteistyöelin. Järjestön tavoitteena on keskustan viihtyisyyden ja vetovoiman lisääminen. Keskustan elävöittämistä yhtiö tukee myös kaupunginosayhdistys Design District Helsingin kannatusjäsenenä.

Yritystoiminnan vastuullisuutta Sponda edistää FIBS ry:n jäsenenä. Kiinteistösektorin taloudellisen raportoinnin yhdenmukaisuutta ja läpinäkyvyyttä yhtiö puolestaan kehittää eurooppalaisten listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden kattojärjestössä EPRA:ssa.

Tavoitteet ja toimenpiteet

Toimenpiteet vuonna 2013

Vuonna 2013 Sponda osallistui aktiivisesti Green Building Council Finlandin (FIGBC) toimintaan. Yhtiö oli mukana muun muassa kiinteistöjen sertifiointia edistävässä Kaupallisten luokitusten -työryhmässä, joka pyrkii tekemään tunnetuksi ympäristöluokituksia ja edistämään suomalaisten rakennusten LEED®- ja BREEAM® -sertifiointia.

Sponda oli mukana Kiinteistötieto Oy:n (KTI) Vastuullisuus kiinteistöliiketoiminnassa -projektissa, jonka loppuraportti julkaistiin keväällä 2013. Tavoitteena oli selvittää vastuullisuuden asemaa ja johtamisjärjestelmiä suomalaisissa kiinteistöalan yrityksissä ja luoda uusia mittareita yritysten käyttöön.

Spondan oma kehitystoiminta keskittyi vuonna 2013 pääasiassa sähköisten palveluinnovaatioiden luomiseen sekä asiakaskokemuksen monipuoliseen kehittämiseen muun muassa kiinteistöpalveluiden laatuvaatimuksia tarkistamalla.

Energiatehokasta yhteistyötä

Sponda on mukana työ- ja elinkeinoministeriön vapaaehtoisessa energiasäästösopimuksessa, Toimitilojen energiatehokkuuden toimenpideohjelmassa (TETS), joka on osa Kiinteistöalan energiatehokkuussopimusta. Puitesopimuksen tavoitteena on vähentää sopimukseen liitettyjen kiinteistöjen energiankulutusta 6 prosenttia vuoteen 2016 mennessä ja osoittaa EU-tasolla Suomen saavuttavan tavoitteiden mukaiset energiasäästöt vapaaehtoisin toimin.

Sponda osallistui keväällä 2013 jo viidennen kerran WWF:n organisoimaan maailmanlaajuiseen Earth Hour -tapahtumaan, jonka aikana yhteisöt ja yksityiset henkilöt sammuttavat valonsa tunnin ajaksi eri puolilla maailmaa. Sponda sammutti valot kaikissa Suomen kauppakeskuksissaan sekä Fennia-korttelin, Arkadiankatu 4–6:n ja Kaivokatu 12:n kiinteistöissä. Valojen sammuttaminen symboloi yhteistä huolta ilmastonmuutoksesta.

Suomen kauppakeskusyhdistys myönsi kunniaininnon Spondan kauppakeskus Elolle Vuoden kauppakeskusteko 2013 -kilpailussa. Perusteina mainittiin ylöjärveläisen kauppakeskuksen yhteydessä toimivan yhteiskunnallista hyvinvointia edistävän hyväntekeväisyysyhdistys Parempi Elo ry:n perustaminen ja hyväntekeväisyystyö. Vuonna 2013 Parempi Elo ry järjesti hyväntekeväisyysgaalan, jolla kerättiin varoja syrjäytyneiden nuorten auttamiseksi. Hyväntekeväisyysyhdistys vahvistaa kauppakeskuksen yhteisöllistä roolia sekä lisää kauppakeskuksen ja julkisen sektorin välistä yhteistyötä.

GRI-indeksi

Raportointitaso C

1. Strategia ja analyysi

	GRI:n sisältö	Raportoitu	Linkki	Kommentit	EPRA:n suosituksen mukainen*
1.1	Toimitusjohtajan katsaus	Kyllä	Toimitusjohtajan katsaus		
1.2	Organisaation keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet	Kyllä	Strategia		
			Vastuullista kiinteistösiioittamista		
			Energiatohokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen		
			Spondan vastuullisuusprioriteetit		
			Strategian toteuttaminen vuonna 2013		
			Strategian toteuttaminen vuonna 2014		

2. Organisaation taustakuvaus

	GRI:n sisältö	Raportoitu	Linkki	Kommentit	EPRA:n suosituksen mukainen*
2.1	Organisaation nimi	Kyllä	Sponda		
2.2	Tärkeimmät tavaramerkit, tuotteet ja palvelut	Kyllä	Liiketoimintayksiköt		
2.3	Operatiivinen rakenne	Kyllä	Liiketoimintayksiköt		
			Vuosi 2013 lyhyesti		
			Konsernirakenne		
2.4	Pääkonttorin sijainti	Kyllä	Yhteystiedot		
2.5	Toimintojen maantieteellinen sijainti	Kyllä	Liiketoimintayksiköt		
2.6	Omistusrakenne ja yhtiömuoto	Kyllä	Hallinnointi		
			Osakkeet ja osakkeenomistajat		
2.7	Markkina-alueet	Kyllä	Liiketoimintayksiköt		
			Strategia		
2.8	Organisaation toiminnan laajuus	Kyllä	EPRA-tunnusluvut		
			Avainluvut		
			Henkilöstöön panostaminen		

			Liiketoimintayksiköt
2.9	Merkittävät muutokset organisaation koossa, rakenteessa tai omistuksessa raportointikaudella	Kyllä	Hallituksen toimintakertomus
2.10	Raportointikaudella saadut palkinnot	Kyllä	Ei merkittäviä palkintoja raportointikaudella.

3. Raportin muuttajat

	GRI:n sisältö	Raportoitu	Linkki	Kommentit	EPRA:n suosituksen mukainen*
3.1	Raportointiajanjakso	Kyllä	Raportoinnin laajuus		
3.2	Edellisen raportin ilmestymisajankohta	Kyllä	Raportoinnin laajuus		
3.3	Raportoinnin julkaisutiheys	Kyllä	Raportoinnin laajuus		
3.4	Yhteystiedot	Kyllä	Yhteystiedot		
3.5	Raportin sisällön määrittely (olennaisuus ja raporttia käyttävät sidosryhmät)	Kyllä	Spondan vastuullisuusprioriteetit	Sponda on määritellyt seitsemän vastuullisuusprioriteettiä, jotka ovat keskenään samanarvoisia.	
			Raportoinnin laajuus		
3.6	Raportin raja	Kyllä	Raportoinnin laajuus		
3.7	Erityiset rajoitukset raportin laajuudessa tai rajauksessa	Kyllä	Raportoinnin laajuus		
3.8	Raportointiperusteet yhteisyritysten, tytäryhtiöiden, vuokrattujen toimitilojen ja ulkoistettujen toimintojen raportoinnille	Kyllä	Raportoinnin laajuus		
3.9	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedossa	Kyllä	Raportoinnin laajuus		
3.10	Raportin laajuutta, rajausta tai mittausmenetelmiä koskevat merkittävät muutokset	Kyllä	Raportoinnin laajuus		
3.11	GRI-sisältövertailu	Kyllä	GRI-indeksi		
3.12	Periaatteet ja käytäntö raportoinnin ulkopuoliseen varmentamiseen liittyen	Kyllä	Raportoinnin laajuus		

4. Hallintotapa, sitoutumukset ja yhteistyö

	GRI:n sisältö	Raportoitu	Linkki	Kommentit	EPRA:n suosituksen mukainen*
4.1	Organisaation hallintorakenne	Kyllä	Hallitus		
			Johtoryhmä		
4.2	Hallituksen puheenjohtajan asema	Kyllä	Hallitus		
4.3	Hallituksen jäsenten riippumattomuus	Kyllä	Hallitus		
4.4	Osakkeenomistajien ja henkilöstön vaikutusmahdollisuudet hallituksen toimintaan	Kyllä	Yhtiökokous	Spondan henkilöstöllä ei ole edustajaa hallituksessa.	

4.5	Yrityksen tulosten, mukaan lukien sosiaalisen ja ympäristövastuullisen edistymisen, vaikutus ylimmän johdon palkitsemiseen	Kyllä	Vastuullista kiinteistösiioittamista	Ei suoraa vaikutusta hallituksen palkitsemiseen.
			Hallituksen palkkiot ja muut taloudelliset etuudet	
4.6	Hallitustyöskentelyyn liittyvien eturistiriitojen välttäminen	Kyllä	Hallitus	
4.7	Arviointiprosessit hallituksen pätevyydelle ja asiantuntemukselle	Kyllä	Nimitystoimikunta	
4.8	Organisaation missio, arvot, muut toimintasaännöt ja -periaatteet, sekä niiden toimeenpanokäytännöt	Kyllä	Vastuullista kiinteistösiioittamista	Kansainvälisten standardien vaikutusta näihin periaatteisiin ei raportoitu.
			Spondan visio ja vahvuudet	
4.9	Hallituksen tavat hallinnoida organisaation taloudellista, sosiaalista ja ympäristöön liittyvää toimintaa, sekä näihin liittyvä riskienhallinta	Kyllä	Riskienhallinta	Hallitus arvioi Spondan strategian toteuttamista. Vastuullisuus on osa Spondan strategiaa.
			Riskienhallinnan organisointi	
			Riskit ja riskienhallinta	
			Vastuullista kiinteistösiioittamista	
4.10	Hallituksen oman toiminnan arviointiprosessit erityisesti taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristötoiminnan osalta	Kyllä	Hallitus	Hallitus tekee itsearvion, johon sisältyy strategiatyöskentely. Vastuullisuus on osa Spondan strategiaa.
4.11	Varovaisuusperiaatteen soveltaminen	Kyllä	Riskienhallinta	Kuvattu riskienhallintaa.
			Riskienhallinta (Hallinnointi)	
4.12	Sitoutuminen organisaation ulkopuolisiin yritys vastuun aloitteisiin	Kyllä	Materiaalitehokkuus	
			Alan eteenpäin vieminen	
4.13	Jäsenyydet järjestöissä, yhdistyksissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	Kyllä	Alan eteenpäin vieminen	
4.14	Organisaation sidosryhmät	Kyllä	Spondan sidosryhmät	
4.15	Sidosryhmien määrittely- ja valintaperusteet	Kyllä	Spondan sidosryhmät	
			Läpinäkyvä toiminta	
4.16	Sidosryhmävuorovaikutuksen periaatteet	Kyllä	Läpinäkyvä toiminta	
			Henkilöstöön panostaminen	
			Asiakaskokemuksen parantaminen	
			Spondan sidosryhmät	
4.17	Keskeiset sidosryhmävuorovaikutuksessa esiinnouset kysymykset ja huolenaiheet	Kyllä	Spondan sidosryhmät	

Asiakaskokemuksen
parantaminen

Läpinäkyvä toiminta

Henkilöstöön
panostaminen

Tietoa
osakkeenomistajille

Taloudellisen vastuun tunnusluvut

	GRI:n sisältö	Raportoitu	Linkki	Kommentit	EPRA:n suosituksen mukainen*
EC1	Taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakaminen	Kyllä	Läpinäkyvä toiminta		
			Verojalanjälki		
EC2	Ilmastonmuutokseen liittyvien riskien tuomat taloudelliset ja muut vaikutukset sekä mahdollisuudet organisaatiolle	Kyllä	Vastuullista kiinteistösijoittamista	Spondan johtoryhmä ei ole arvioinut kvantitatiivisia vaikutuksia.	
EC8	Infrastruktuuri-investointien kehittyminen ja vaikutukset sekä tarjotut yleishyödylliset palvelut	Kyllä	Kiinteistöjen sijainti	Spondalla ei ole paikallisyhteisöjen tarpeisiin liittyviä arviointiohjelmia.	
			Kauppakeskukset		
EC9	Keskeiset epäsuorat taloudelliset vaikutukset ja niiden laajuus	Osittain	Venäjä	Vaikutusten laajuutta ei ole eritelty.	
			Spondan sidosryhmät		
			Alan eteenpäin vieminen		
			Läpinäkyvä toiminta		
			Verojalanjälki		

Ympäristövastuun tunnusluvut

	GRI:n sisältö	Raportoitu	Linkki	Kommentit	EPRA:n suosituksen mukainen*
EN1	Käytetyt materiaalit painon tai määrän mukaan	Osittain	Materiaalitehokkuus	Sponda pyrkii hyödyntämään materiaalit täysimääräisesti	
EN3	Suora energiankulutus	Kyllä	Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen		Kyllä
EN4	Epäsuora energiankulutus	Osittain	Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen	Energiankulutusta ei ole eritelty uusiutuvien ja uusiutumattomien energianlähteiden mukaan.	Osittain
CRE1	Rakennusten energiatehokkuus	Osittain	Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen	Tehokkuutta ei ole eritelty segmenteittäin.	Kyllä
EN5	Energiansäästötoimenpiteiden ansiosta säästetty energia	Kyllä	Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen	Energiansäästöjä raportoitu Spondan pääkonttorin osalta.	
EN6	Energiatehokkaiden tai uusiutuvaan energiaan	Kyllä	Venäjä		

perustuvien tuotteiden ja palveluiden tarjonta, sekä näiden vaikutus energiankulutukseen

			Vastuullista kiinteistösiioittamista		
			Sijoituskiinteistöt		
			Kiinteistökehitys		
			Energiatohokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen		
			Alan eteenpäin vieminen		
EN7	Epäsuoran energiankulutuksen vähentämiseen tähtäävät hankkeet	Osittain	Kiinteistöjen sijainti	Kvantitatiivisia vähennyksiä ei raportoitu.	
			Henkilöstöön panostaminen		
			Hankinta ja laatu		
EN8	Vedenkulutus lähteittäin	Kyllä	Energiatohokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen	Sponda käyttää kunnallista vesihoitoa.	Osittain
CRE2	Vedenkulutus suhteessa kiinteistön käyttäjämäärään, tilavuuteen tai pinta-alaan	Kyllä	Energiatohokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen		Kyllä
EN16	Suorat ja epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt	Kyllä	Energiatohokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen		Ei
CRE3	Rakennusten aiheuttama kasvihuonekaasukuormitus suhteessa tuottoihin tai muuhun relevanttiin mittariin	Osittain	Energiatohokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen	Päästöjä ei eritelty segmentteittäin.	Kyllä
EN18	Toimenpiteet kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi ja saavutetut vähennykset	Kyllä	Vastuullista kiinteistösiioittamista		
			Energiatohokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen		
			Sijoituskiinteistöt		
EN22	Jätteiden kokonaismäärä ja hävitystapa tyyppittäin	Kyllä	Materiaalitohokkuus		Kyllä
EN26	Toimenpiteet tuotteiden ja palveluiden ympäristövaikutusten vähentämiseksi sekä toimenpiteiden vaikutusten laajuus	Kyllä	Materiaalitohokkuus		
			Sijoituskiinteistöt		
			Energiatohokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen		
			Alan eteenpäin vieminen		
			Kiinteistöjen sijainti		
EN28	Merkittävien ympäristömääräysten rikkomiseen liittyvien sakkojen rahallinen määrä	Kyllä		Spondan ei ole todettu rikkoneen toimintaansa koskevia ympäristölakeja tai -määräyksiä raportointikaudella.	

Sosiaalisen vastuun tunnusluvut

	GRI:n sisältö	Raportoitu	Linkki	Kommentit	EPRA:n suosituksen mukainen*
LA1	Yrityksen henkilöstö työsuhte ja -sopimustyyppittain	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen	Spondan henkilöstö työskentelee toistaiseksi voimassa olevissa työsuhteissa. Määräaikaiset työsuhteet Spondassa liittyvät esim. perhevapaiden sijaisuuksiin.	
LA7	Työtapaturmien, ammattitautien, menetettyjen työpäivien, poissaolojen ja työhön liittyvien kuolemantapausten määrä	Osittain	Henkilöstöön panostaminen	Poissaoloja ei raportoitu alueittain. Työperäisiä loukkaantumisia tai kuolemaan johtaneita onnettomuuksia ei ole ollut. Poissaolot raportoitu vain emoyhtiön osalta.	
LA8	Työntekijöille suunnattu koulutus ja neuvonta vakavien sairauksien estämiseksi	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen	Koulutusta tarjotaan Spondan henkilöstölle.	
LA10	Koulutukseen käytetty aika työntekijää kohden	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen		
LA11	Henkilöstön osaamisen kehittämisohjelmat ja elinikäisen oppimisen tukeminen	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen	Jos työsuhte päättyy työnantajan aloitteesta työnantajasta johtuvasta syystä, tarjotaan työntekijälle mahdollisuutta osallistua työhaunvalmennukseen ja uraohjaukseen.	
LA12	Säännöllisten kehityskeskusteluiden piiriin kuuluva henkilöstö	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen	Koko Spondan henkilöstö kuuluu kehityskeskusteluiden piiriin.	
LA13	Hallintoelinten ja henkilöstön monimuotoisuus	Kyllä	Hallitus		
			Johtoryhmä		
			Henkilöstöön panostaminen		
			Johto ja henkilöstö		
LA14	Naisten ja miesten peruspalkkojen ja palkitsemisen suhde henkilöstöryhmittäin ja toiminta-alueittain.	Osittain	Johto ja henkilöstö	Palkkaeroja ei eritelty henkilöstöryhmittäin eikä toiminta-alueittain.	
SO9	Organisaation toiminta, jolla on merkittäviä mahdollisia tai toteutuneita kielteisiä vaikutuksia paikallisyhteisöihin	Kyllä		Kielteisiä paikallisyhteisöihin kohdistuvia vaikutuksia ei ole tiedossa.	
PR3	Tuotteisiin ja palveluihin liittyvä pakollinen tuoteinformaatio	Osittain	Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen	Valtaosassa kiinteistöjä on käytössä Extranet-palvelu, josta saa kiinteistökohtaista tietoa kiinteistöjen toiminnasta.	
CRE8	Uudis- ja korjausrakentamista sekä kiinteistöjen hallinnointia ja käyttöä koskevien erilaisten vastuullisuussertifikaattien, -luokitusten, ja -järjestelmien määrä ja tyyppi	Osittain	Sijoituskiinteistöt		
			Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen		

			Kiinteistökehitys	
PR5	Asiakastytyväisyyden hallinnointi	Osittain	Asiakaskokemuksen parantaminen	Asiakaskyselyjen tuloksia ei ole eritelty.
			Vastuullista kiinteistösijoittamista	
GRI-ohjeiston avaintunnusluku				
Täydentävä tunnusluku				

* Perustuu EPRA:n Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting -raportointiohjeistukseen.

Raportoinnin laajuus

Raportin kuvaus

Vuosikertomus ja Spondability-yritysvastuuosio sisältävät perustiedot Spondan taloudellisesta, yhteiskunnallisesta ja ympäristöön liittyvästä toiminnasta 1.1.–31.12.2013, ellei toisin mainita.

Raportoinnin kattavuus

Sponda raportoi yritysvastuullisuudestaan Global Reporting Initiative (GRI) ohjeistuksen mukaisesti. Raportoinnissa käytetään GRI 3.1-raportointiviitekehystä. Raportoinnissa on sovellettu lisäksi GRI:n kiinteistö- ja rakennusalueelle suunnattua Construction and Real Estate Sector Supplement (CRESS) -ohjeistusta, joka julkaistiin syksyllä 2011. CRESS-ohjeistuksen osalta on raportoitu erityisesti kiinteistöalaaan liittyvät CRE-indikaattorit soveltuvin osin.

GRI-viitekehysten lisäksi tietyt raportin osiot noudattavat myös European Public Real Estate Associationin EPRA-kriteerejä, jotka on huomioitu GRI-indeksin yhteydessä erikseen. Spondan konsernitilinpäätös on laadittu IFRS-standardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti. Tietyiltä osin raportti noudattaa myös OECD:n toimintaohjeita monikansallisille yrityksille.

Yritysvastuuraporttia ei ole varmennettu ulkopuolisen varmentajan toimesta. Sponda on oman arvionsa mukaan soveltanut GRI-raportointiohjeita C-tason laajuisesti.

Raportin rakenne

Spondan raportti jakautuu kolmeen osaan:

- Vastuullista kiinteistösijoittamista -osio käsittelee vastuullisuuden strategista merkitystä Spondalle.
- Spondan lähestymistavasta yritysvastuuseen ja yrityksen vastuullisuusprioriteeteista kerrotaan Spondan vastuullisuusprioriteetit -osiossa.
- GRI-ohjeistuksen ja Spondan raportoinnin välinen vastaavuustaulukko löytyy GRI-indeksistä.

Raportin ja tiedonkeruun kattavuus

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

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

Raportissa ei erikseen käsitellä lähestymistapoja taloudellisen, sosiaalisen tai ympäristövastuun johtamiseen.

Aikaisemmat raportit

Edellinen Spondability-raportti julkaistiin osana Spondan vuosikertomusta helmikuussa 2013. Sponda raportoi edistymisestään vastuullisuuden saralla vuosittain.

Vuoden 2013 raportissa Sponda on laajentanut raportointiaan edellisvuodesta jätehuollon ja hiilijalanjäljen osalta.

Corporate Governance

Sponda Oyj on Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, joka on listattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä. Sponda-konsernin päätöksenteossa ja hallinnossa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia, julkisesti noteerattuja yhtiöitä koskevia muita säädöksiä sekä Sponda Oyj:n yhtiöjärjestystä. Lisäksi Sponda noudattaa NASDAQ OMX Helsinki Oy:n sisäpiiriohjetta ja Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n 15.6.2010 antamaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia 2010 (Corporate Governance).

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

Hallitus

Yhtiöjärjestyksen mukaan Sponda Oyj:llä on hallitus, johon kuuluu neljästä seitsemään (4–7) varsinaista jäsentä.

Hallituksen jäseninä toimivat varsinaiseen yhtiökokoukseen 18.3.2013 saakka: **Klaus Cawén** (s. 1957) OTK, johtaja, johtokunnan jäsen, KONE Oyj, **Tuula Entelä** (s. 1955) ekonomi, OTK, liiketoimintajohtaja, Asuntoliiketoiminta Helsingin seutu ja Pietari, toimitusjohtajan sijainen, SATO Oyj, **Lauri Ratia** (s. 1946) diplomi-insinööri, teollisuusneuvos, **Arja Talma** (s. 1962) KTM, eMBA, johtaja, kauppapaikat ja sijoitukset, Kesko Oyj, **Raimo Valo** (s. 1955), OTK, toimitusjohtaja, East Office of Finnish Industries Oy ja **Erkki Virtanen** (s. 1950) valtiotieteen kandidaatti, kansliapäällikkö, työ- ja elinkeinoministeriö. Hallitus on arvioinut, että sen kaikki jäsenet ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 18.3.2013 vahvistettiin hallituksen jäsenten lukumääräksi seitsemän. Hallituksen jäseniksi valittiin uudelleen **Klaus Cawén**, **Tuula Entelä**, **Arja Talma** ja **Raimo Valo** ja uusina jäseninä **Kaj-Gustaf Bergh** (s. 1955) diplomiekonomi, OTK, toimitusjohtaja, Föreningen Konstsamfundet r.f., **Christian Elfving** (s. 1947) KTM, MBA (Univ. of Chicago), toimitusjohtaja, Sigrid Juséliuksen Säätiö ja **Juha Laaksonen** (s. 1952) ekonomi. Hallitus on arvioinut, että hallituksen jäsenet Klaus Cawén, Tuula Entelä, Juha Laaksonen, Arja Talma ja Raimo Valo ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista ja hallituksen jäsenet Kaj-Gustaf Bergh ja Christian Elfving ovat riippumattomia yhtiöstä. Kaj-Gustaf Berghin ja Christian Elfvingin on katsottu olevan ei riippumattomia merkittävästä osakkeenomistajasta johtuen hallitusjäsenyydestä Oy PALS Ab:ssa, joka on Spondan merkittävä osakkeenomistaja.

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

Järjestäytymiskokouksessaan yhtiökokouksen jälkeen 18.3.2013 hallitus valitsi puheenjohtajakseen Kaj-Gustaf Berghin ja varapuheenjohtajakseen Klaus Cawénin.

Hallituksen jäsenten omistamat Sponda Oyj:n osakkeet 31.12.2013:

Hallituksen jäsen	Osakkeita, kpl	Muutos, kpl
Bergh Kaj-Gustaf, pj	56 194	+ 56 194
Cawén Klaus, vpj	29 316	+ 3 716
Elfving Christian	3 221	+ 3 221
Entelä Tuula	15 168	+ 3 221
Laaksonen Juha	3 221	+ 3 221
Talma Arja	15 168	+ 3 221
Valo Raimo	10 708	+ 3 221

Hallitus kokoontuu etukäteen sovitun aikataulun mukaisesti 7–11 kertaa vuodessa ja pitää tarvittaessa ylimääräisiä kokouksia. Vuonna 2013 hallituksen kokouksia oli yhteensä 12 ja keskimääräinen osallistumisprosentti oli 96,34 prosenttia. Spondan hallitus arvioi omaa toimintaansa ja työskentelytapojaan säännöllisesti kerran vuodessa. Toiminnan arviointi perustui ulkopuolisen tahon marraskuussa 2013 tekemän hallitusarviointiin. Hallitus käsitteli kyselyn tuloksia ja keskusteli jatkotoimista joulukuun 2013 kokouksessaan. Arvioinnissa käsiteltiin mm. hallituksen kokoonpanoa, työskentelyä ja hallitukselle toimitettua materiaalia. Arvioinnin tuloksia käytetään hallituksen työskentelyn kehittämiseen.

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

Toimitusjohtaja osallistuu hallituksen kokouksiin säännöllisesti. Hallituksen sihteerinä toimii talous- ja rahoitusjohtaja.

Hallitus 31.12.2013

Kaj-Gustaf Bergh

Puheenjohtaja

Diplomiekonomi, OTK, synt. 1955
Toimitusjohtaja, Föreningen Konstsamfundet r.f.

Sponda Oyj:n hallituksen puheenjohtaja ja jäsen vuodesta 2013

Keskeinen työkokemus:

Toimitusjohtaja, Föreningen Konstsamfundet r.f. 2006–
SEB Asset Management, johtaja 1998–2000
Ane Gyllenberg Ab, toimitusjohtaja 1986 - 1998

Keskeiset luottamustehtävät:

Oy PALS Ab, hallituksen puheenjohtaja
Fiskars Oyj Abp, hallituksen puheenjohtaja
KSF Media Ab, hallituksen puheenjohtaja
Wärtsilä Oyj Abp, hallituksen jäsen
JM AB, hallituksen jäsen
Julius Tallberg Oy Ab, hallituksen jäsen
Ramirent Oyj, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 56 194

Christian Elfving

Hallituksen jäsen

KTM, MBA (Univ. of Chicago), synt. 1947
Toimitusjohtaja, Sigrid Juséliuksen Säätiö

Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2013

Keskeinen työkokemus:

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

Keskeiset luottamustehtävät:

Oy PALS Ab, hallituksen jäsen
Oy Kelonia Ab, hallituksen puheenjohtaja
Oy Kelonia Placering Ab, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 3 221

Arja Talma

Hallituksen jäsen

KTM, eMBA, synt. 1962
Johtaja, kauppapaikat ja sijoitukset, Kesko Oyj

Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2007

Keskeinen työkokemus:

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

Keskeiset luottamustehtävät:

Aktia Bank Abp, hallituksen jäsen (7.5.2013 alkaen)
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma,
hallintoneuvoston jäsen (21.3.2013 alkaen)

Osakeomistus Spondassa: 15 168

Klaus Cawén**Varapuheenjohtaja**

OTK, synt. 1957
Johtaja, johtokunnan jäsen, KONE Oyj

Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2008 ja
varapuheenjohtaja vuodesta 2011

Keskeinen työkokemus:
KONE Oyj, johtaja, johtokunnan jäsen, 1991–

Keskeiset luottamustehtävät:
Oy Karl Fazer Ab, hallituksen jäsen
Toshiba Elevator and Building Systems Company,
hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 29 316

Raimo Valo**Hallituksen jäsen**

OTK, synt. 1955
Toimitusjohtaja, East Office of Finnish Industries Oy

Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2011

Keskeinen työkokemus:
East Office of Finnish Industries Oy, toimitusjohtaja,
2013–
Septem Partners Oy, partner, 2010–2013
OAO Swedbank, Venäjä, hallituksen puheenjohtaja
ja toimitusjohtaja, 2008–2010
Glitnir, Venäjä, Asset Management, Private Banking,
toimitusjohtaja, 2007–2008
Svenska Handelsbanken ZAO, Moskova,
johtoryhmän puheenjohtaja ja toimitusjohtaja,
2004–2007
Bank Svenska Handelsbanken (Polska) Sp.A.,
johtoryhmän puheenjohtaja ja toimitusjohtaja,
2000–2005

Keskeiset luottamustehtävät:
Nassim Investments Oy, hallituksen puheenjohtaja
(14.3.2013 alkaen)
CCS Cold Cargo Solutions Oy, hallituksen
puheenjohtaja
M-X Sport Oy, hallituksen puheenjohtaja
NEO Industrial Oyj, hallituksen jäsen
Septem Partners Oy, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 10 708

Tuula Entelä**Hallituksen jäsen**

Ekonomi, OTK, synt. 1955
Liiketoimintajohtaja, Asuntoliiketoiminta, Helsingin
seutu ja Pietari, SATO Oyj
Toimitusjohtajan sijainen, SATO Oyj

Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2005

Keskeinen työkokemus:
SATO Oyj, liiketoimintajohtaja, Asuntoliiketoiminta,
Helsingin seutu ja Pietari, 2009–
SATO Oyj, toimialajohtaja, Asuntosijoitus, 2004–2009
SATO Oyj, toimitusjohtajan sijainen, 2003–
SATO-konserni, sijoitusjohtaja, 1997–2003
SATO-konserni, toimialajohtaja, Omistaminen,
1994–1996

Keskeiset luottamustehtävät:
Helsingin Osuuskauppa Elanto, hallituksen
varapuheenjohtaja
HOK-Elanto Liiketoiminta Oy, hallituksen
puheenjohtaja
Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö, hallituksen
jäsen
Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry,
Asunnot-johtoryhmän jäsen (puheenjohtaja 1.1.2014
alkaen)

Osakeomistus Spondassa: 15 168

Juha Laaksonen**Hallituksen jäsen**

Ekonomi, synt. 1952

Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2013

Keskeinen työkokemus:
Fortum Oyj, talousjohtaja 2000–2012
Fortum Oyj, johtaja, Mergers & Acquisitions, 2000
Fortum Oil & Gas Oy, johtaja, Talous ja suunnittelu,
1999
Neste Oyj, talousjohtaja, 1998

Keskeiset luottamustehtävät:
SATO Oyj, hallituksen puheenjohtaja
Kemira Oyj, hallituksen jäsen
Taaleritehdas Oyj, hallituksen jäsen (7.3.2013
alkaen)
Suomalaisten taidesäätiöiden yhdistys, hallituksen
puheenjohtaja

Osakeomistus Spondassa: 3 221

Hallituksen tehtävät

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

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

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

Hallituksen valiokunnat ja työryhmät

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

Tarkastusvaliokunta koostuu vähintään kolmesta hallituksen jäsenestä, jotka ovat riippumattomia yhtiöstä ja sen tytäryhtiöistä ja joilla on riittävä laskentatoimen ja tilinpäätöskäytännön tuntemus. Tarkastusvaliokuntaan kuuluivat 18.3.2013 varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka puheenjohtajana Arja Talma, varapuheenjohtajana Raimo Valo ja jäsenenä Erkki Virtanen. Tarkastusvaliokuntaan kuuluvat 18.3.2013 alkaen puheenjohtajana **Arja Talma**, varapuheenjohtajana **Raimo Valo** ja jäseninä **Christian Elfving** ja **Juha Laaksonen**. Tarkastusvaliokunnan keskeisinä tehtävinä on arvioida taloudellista raportointia ja riskienhallintaa sekä käsitellä taloudellisia katsauksia. Vuonna 2013 tarkastusvaliokunnan kokouksia oli yhteensä neljä (4) ja keskimääräinen osallistumisprosentti oli 100.

Rakenne- ja palkitsemisvaliokunta koostuu vähintään kolmesta yhtiöstä riippumattomasta hallituksen jäsenestä. Rakenne- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluivat 18.3.2013 varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka puheenjohtajana Lauri Ratia, varapuheenjohtajana Klaus Cawén ja jäsenenä Tuula Entelä. Rakenne- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluvat 18.3.2013 alkaen puheenjohtajana **Kaj-Gustaf Bergh**, varapuheenjohtajana **Klaus Cawén** ja jäsenenä **Tuula Entelä**. Rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan keskeisinä tehtävinä on valmistella johdon nimittämisen ja palkitsemisasiat sekä strategiaan ja konsernirakenteeseen liittyvät asiat. Vuonna 2013 rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan kokouksia oli yhteensä viisi (5) ja keskimääräinen osallistumisprosentti oli 100.

Hallituksen palkkiot ja muut taloudelliset etuudet

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen. 18.3.2013 pidetyssä varsinaisessa yhtiökokouksessa hallituksen jäsenten vuosipalkkioiksi vahvistettiin seuraavat:

Puheenjohtaja	60 000 euroa
Varapuheenjohtaja	36 000 euroa
Jäsen	31 200 euroa

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

Lisäksi hallituksen puheenjohtajalle maksetaan 1 000 euron ja hallituksen jäsenille maksetaan 600 euron suuruinen kokouspalkkio kustakin hallituksen kokouksesta. Hallituksen jäsenille maksetaan 600 euroa kustakin valiokunnan kokouksesta ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 1 000 euroa tarkastusvaliokunnan kokouksesta.

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

Vuonna 2013 Spondan hallituksen jäsenille on maksettu palkkioita yhteensä 327 400 euroa (sisältäen vuosipalkkion ja kokouspalkkiot) seuraavasti:

Nimi	Vuosipalkkio, €	Kokouspalkkiot, €	Vuosipalkkioon sisältyvät osakkeet (kpl)	Palkkiot yhteensä (sis. vuosi- ja kokouspalkkiot), €
Kaj-Gustaf Bergh (pj 18.3.2013 alkaen)	60 000	10 600	6 194	70 600
Lauri Ratia (pj 18.3.2013 saakka)	-	4 800	-	4 800
Klaus Cawén (varapj)	36 000	10 200	3 716	46 200
Christian Elfving (18.3.2013 alkaen)	31 200	7 200	3 221	38 400
Tuula Entelä	31 200	11 400	3 221	42 600
Juha Laaksonen (18.3.2013 alkaen)	31 200	7 200	3 221	38 400
Arja Talma	31 200	10 800	3 221	42 000
Raimo Valo	31 200	10 200	3 221	41 400
Erkki Virtanen (18.3.2013 saakka)	-	3 000	-	3 000
Yhteensä	252 000	75 400	26 015	327 400

Yhtiökokous

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

Sponda julkaisee yhtiökokouskutsun vähintään yhdessä hallituksen määräämässä, päivittäin ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä sekä yhtiön internet-sivuilla. Yhtiökokoukseen on oikeus osallistua osakkeenomistajalla, joka on ennen yhtiökokousta merkitty osakasluetteloon ja ilmoittautunut kokoukseen kokouskutsun mukaisesti. Ylimääräinen yhtiökokous kutsutaan tarvittaessa koolle, kun hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai milloin se lain mukaan muuten on pidettävä.

Nimitystoimikunta

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

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

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

Nimitystoimikunnan koollekutsujana toimi hallituksen puheenjohtaja. Suurimman osakkeenomistajan nimeämä jäsen toimii nimitystoimikunnan puheenjohtajana, jollei nimitystoimikunta toisin päättä. Nimitystoimikunnan tulee antaa ehdotuksensa yhtiön hallitukselle viimeistään 30. tammikuuta ennen varsinaista yhtiökokousta.

Kolme suurinta osakkeenomistajaa (omistusosuudet 30.9.2013 mukaan) ja heidän edustajansa nimitystoimikunnassa olivat:

- Oy PALS Ab, 14,89 % osakkeista ja äänistä, edustajanaan Kaj-Gustaf Bergh, diplomiekonomi, OTK (s. 1955) toimitusjohtaja, Föreningen Konstsamfundet r.f.;
- Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, 10,27 % osakkeista ja äänistä, edustajanaan Risto Murto, (s. 1963), kauppatieteiden tohtori, johtaja Sijoitukset, varatoimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma;
- HC LPN Holding Oy Ab, 9,89 % osakkeista ja äänistä, edustajanaan Peter Therman, (s. 1968), KTM, toimitusjohtaja, Karelia-Upofloor Oy.

Nimitystoimikunnan kaikki jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia.

Toimitusjohtaja

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

Toimitusjohtajan toimitusuhteen ehdot on määritelty hallituksen hyväksymässä kirjallisessa toimitusjohtajasopimuksessa. Toimitusjohtajan toimitusuhteen mukaisesti toimitusjohtajalla on kuuden kuukauden irtisanomisaika. Yhtiön irtisanoessa toimitusjohtajan toimitusuhteen mukaisesti kahdenkymmentä (20) kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen. Toimitusjohtajan eläkeikä on 63 vuotta, ja eläke määräytyy työeläkelain mukaisesti. Toimitusjohtaja on vakuutettu maksuperusteisella ryhmäeläkevakuutuksella. Sponda maksaa vuosittaisen vakuutusmaksun kunnes toimitusjohtaja täyttää 63 vuotta. Vakuutusmaksuna maksetaan 7,5 prosenttia toimitusjohtajan kiinteästä vuosipalkasta.

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

Toimitusjohtaja osallistuu myös hallituksen hyväksymään konsernin avainhenkilöiden pitkäaikaiseen osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään. Vuonna 2009 käyttöön otetussa uudistetussa kannustinjärjestelmässä oli kaksi yhden vuoden ansaintajaksoa (kalenterivuodet 2010 ja 2011) ja kaksi kolmen vuoden ansaintajaksoa (kalenterivuodet 2010-2012 ja 2011-2013). Spondan hallitus päätti vuonna 2012 uudesta kannustinjärjestelmästä, joka on voimassa vuoden 2012 alusta. Järjestelmässä on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2012-2014, 2013-2015 ja 2014-2016. Hallitus päättää erikseen kullekin ansaintajaksolle ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet.

Ennen vuotta 2012 alkaneiden ansaintajaksojen ansaintakriteerit oli sidottu osakekohtaiseen kassavirtaan sekä sijoitetun pääoman tuottoon. Ansaintajakson 2012-2014 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto-% (ROCE) tilikautena 2012-2014 ja konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) tilikautena 2012-2014. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen. Ansaintajakson 2013-2015 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto-% (ROCE) tilikautena 2013-2015, konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) tilikautena 2013-2015 ja kiinteistöjen myynnit. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen. Hallitus seuraa ansaintakriteereille asetettujen tavoitteiden toteutumista säännöllisesti.

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

Osakkeita ei saa luovuttaa ansaintajaksoa seuraavien sitouttamisjaksojen aikana, jotka ovat yhden vuoden ansaintajaksoissa kaksi vuotta ja kolmen vuoden ansaintajaksoissa kolme vuotta. Ansaintajakson 2012-2014 sitouttamisjakso päättyi 31.12.2017 ja ansaintajakson 2013-2015 sitouttamisjakso päättyi 31.12.2018. Konsernin johtoryhmän jäsenen on sitouttamisjakson päättymisen jälkeen omistettava puolet järjestelmän

perusteella maksetuista osakkeista, kunnes hänen omistamiensa yhtiön osakkeiden arvo vastaa hänen bruttovuosipalkkansa määrää. Tämä omistusvelvoite on voimassa niin kauan kuin johtoryhmän jäsenen työ- tai toimisuuhde konserniyhtiössä jatkuu.

Vuonna 2013 toimitusjohtajalle maksetut palkat olivat 439 880,78 euroa ja palkkiot 629 539,85 euroa, yhteensä 1 069 420,63 euroa.

Toimitusjohtajalle vuonna 2013 maksetut palkkiot muodostuvat vuosipalkkiosta ja vuonna 2013 voimassa olleen pitkäaikaisen osakepohjaisen kannustinjärjestelmän palkkiosta, jonka perusteella toimitusjohtajalle on hankittu 64 678 Sponda Oyj:n osaketta.

Toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot

	Vuosipalkka, € **)	Luontaisedut, € ***)	Vuosipalkka ja luontaisedut yhteensä, €	Vuosi-palkkio, €	Kannustin-palkkio, €	Palkkiot yhteensä, €	Kaikki yhteensä, €
2013 *)	427 290,78	12 590,00	439 880,78	129 892,30	499 647,55	629 539,85	1 069 420,63
2012	416 607,06	13 500,00	430 107,06	107 626,30	172 560,68	280 186,98	710 294,04
2011	418 900,18	13 320,00	432 220,18	115 592,00	383 151,98	498 743,98	930 964,16

*) Taulukon määrät esitetty maksuperusteisesti, mikä tarkoittaa että määrät on maksettu vuonna 2013. Muuttuvat palkkiot (vuosipalkkio ja kannustinpalkkio) perustuvat vuoden 2012 tulokseen.

**) vuosipalkka ilman luontaisetuja

***) auto- ja puhelinetu

Johtoryhmä

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

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

Johtoryhmän jäsenet osallistuvat hallituksen hyväksymään konsernin avainhenkilöiden pitkäaikaiseen osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään. Vuonna 2009 käyttöön otetussa uudistetussa kannustinjärjestelmässä oli kaksi yhden vuoden ansaintajaksoa (kalenterivuodet 2010 ja 2011) ja kaksi kolmen vuoden ansaintajaksoa (kalenterivuodet 2010-2012 ja 2011-2013). Spondan hallitus päätti vuonna 2012 uudesta kannustinjärjestelmästä, joka on voimassa vuoden 2012 alusta. Järjestelmässä on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2012-2014, 2013-2015 ja 2014-2016. Hallitus päättää erikseen kullekin ansaintajaksolle ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet.

Ennen vuotta 2012 alkaneiden ansaintajaksojen ansaintakriteerit oli sidottu osakekohtaiseen kassavirtaan sekä sijoitetun pääoman tuottoon. Ansaintajakson 2012-2014 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) tilikausina 2012-2014 ja konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) tilikausina 2012-2014. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen. Ansaintajakson 2013-2015 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) tilikausina 2013-2015, konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) tilikausina 2013-2015 ja kiinteistöjen myynnit. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen. Hallitus seuraa ansaintakriteereille asetettujen tavoitteiden toteutumista säännöllisesti.

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

Osakkeita ei saa luovuttaa ansaintajaksoa seuraavien sitouttamisjaksojen aikana, jotka ovat yhden vuoden ansaintajaksoissa kaksi vuotta ja kolmen vuoden ansaintajaksoissa kolme vuotta. Ansaintajakson 2012-2014 sitouttamisjakso päättyy 31.12.2017 ja ansaintajakson 2013-2015 sitouttamisjakso päättyy 31.12.2018. Konsernin johtoryhmän jäsenen on sitouttamisjakson päättymisen jälkeen omistettava puolet järjestelmän perusteella maksetuista osakkeista, kunnes hänen omistamiensa yhtiön osakkeiden arvo vastaa hänen bruttovuosipalkkansa arvoa. Tämä omistusvelvoite on voimassa niin kauan kuin johtoryhmän jäsenen työ- tai toimisuhte konserniyhtiössä jatkuu.

Johtoryhmän jäsenten omistamat Spondan osakkeet 31.12.2013 olivat:

Nimi	Osakkeet, kpl	Muutos, kpl
Inkinen Kari	378 044	+ 64 678
Arrhenius Pia	48 494	+ 18 309
Hjelt Erik	114 232	+ 24 876
Hynynen Ossi	163 333	+ 32 439
Koivu Kari	78 351	- 13 221
Sara-aho Sirpa	109 687	+ 19 602
Tanhuanpää Veli-Pekka	5 970	+ 5 970

Johtoryhmä 31.12.2013

Kari Inkinen

Toimitusjohtaja
DI, synt. 1957

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, toimitusjohtaja, 2005–
Kapiteeli Oyj, toimitusjohtaja, 1999–2005
YIT-Yhtymä Oy, johtaja, 1985–1998
YIT-Yhtymä Oy Asuntotuotanto, johtaja,
1995–1998
YIT-Yhtymä Oy, aluejohtaja, 1992–1995

Keskeiset luottamustehtävät:

Rake Oy, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 378 044

Pia Arrhenius

Viestintä- ja sijoittajasuhdejohtaja
EMBA, synt. 1968

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2009

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, viestintä- ja sijoittajasuhdejohtaja,
2009–
Sponda Oyj, viestintä- ja sijoittajasuhdepäälikkö,
2004–2008
Sponda Oyj, viestintäassistentti, 2003–2004

Osakeomistus Spondassa: 48 494

Kari Koivu

Liiketoimintajohtaja, Kiinteistörahastot
DI, KTM, synt. 1966

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2007

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, liiketoimintajohtaja, Kiinteistörahastot,
2007–
Kapiteeli Oyj, Myyntikiinteistöt, johtaja, 2003–2006
Solid Information Technology, markkinointijohtaja,
2000–2003
Hewlett-Packard Europe, liiketoiminnan
kehityspäälikkö, 1997–2000

Osakeomistus Spondassa: 78 351

Erik Hjelt

Talous- ja rahoitusjohtaja
OTL, eMBA, synt. 1961

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2007

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, talous- ja rahoitusjohtaja, 2009–
Sponda Oyj, johtaja, lakiasiat ja treasury, 2007–2009
Kapiteeli Oyj, rahoitus- ja lakiasiaintohtaja,
1999–2006
Omaisuuksienhoitoyhtiö Arsenal Oyj, vastaava
lakimies, 1994–1999
Suomen Säästöpankki-SSP, pankinjohtaja, 1993

Ossi Hynynen

Liiketoimintajohtaja, Sijoituskiinteistöt
DI, synt. 1955

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2007

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, liiketoimintajohtaja, Sijoituskiinteistöt,
2009–
Sponda Oyj, liiketoimintajohtaja, Toimisto- ja
liikelakiinteistöt, 2007–2008
Kapiteeli Oyj, toimitusjohtaja, 2005–2006
Kapiteeli Oyj Toimitilat, johtaja, 2003–2006
Kapiteeli Oyj, kehitysjohtaja, 1999–2002

Sirpa Sara-aho

Liiketoimintajohtaja,
Venäjä
YO-merkonomi, synt. 1963

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2007

Keskeinen työkokemus:

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

Keskeiset luottamustehtävät:

Solteq Oyj, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 114 232

ProPaulig Oy, markkinointijohtaja, 1993–1999
Haka Oy, rakennuspäällikkö, 1988–1993

Osakeomistus Spondassa: 109 687

Keskeiset luottamustehtävät:

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry,
hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 163 333

Veli-Pekka Tanhuanpää

Liiketoimintajohtaja, Kiinteistökehitys
DI, KJs, synt.1967

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2012

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, liiketoimintajohtaja, Kiinteistökehitys,
2012–
Sponda Oyj, hankekehitysjohtaja, 2007–2011
Kapiteeli Oyj, projekti- ja rakennuspäällikkö,
2003–2007
NCC Rakennus Oy, työpäällikkö, 1998–2003

Osakeomistus Spondassa: 5 970

Ulkoinen ja sisäinen tarkastus

Tilintarkastajat

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

Yhtiön tilintarkastajina toimivat ajalla 1.1.-18.3.2013 KHT Rajja-Leena Hankonen ja KHT-yhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Kai Salli ja varatilintarkastajana KHT Ari Eskelinen. Varsinainen yhtiökokous 18.3.2013 valitsi yhtiön tilintarkastajaksi KHT Esa Kailialan ja KHT-yhteisö KPMG Oy Ab:n päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kai Salli sekä varatilintarkastajaksi KHT Lasse Holopaisen. Esa Kailiala on toiminut Sponda Oyj:n tilintarkastajana vuodesta 2013 alkaen, Kai Salli vuodesta 2008 alkaen ja Lasse Holopainen vuosina 2003-2004 ja vuodesta 2013 alkaen.

Tilikaudella 2013 tilintarkastusyhteisön tilintarkastuspalkkiot olivat 176 008,67 euroa ja lisäksi muita asiantuntijapalveluita on ostettu tilintarkastusyhteisöltä 12 151,37 eurolla. Edellä mainitut palkkiot, yhteensä 188 160,04 euroa, sisältävät konserniin kuuluvien yhtiöiden maksamat palkkiot.

Sisäinen tarkastus

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

Sisäpiiri

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

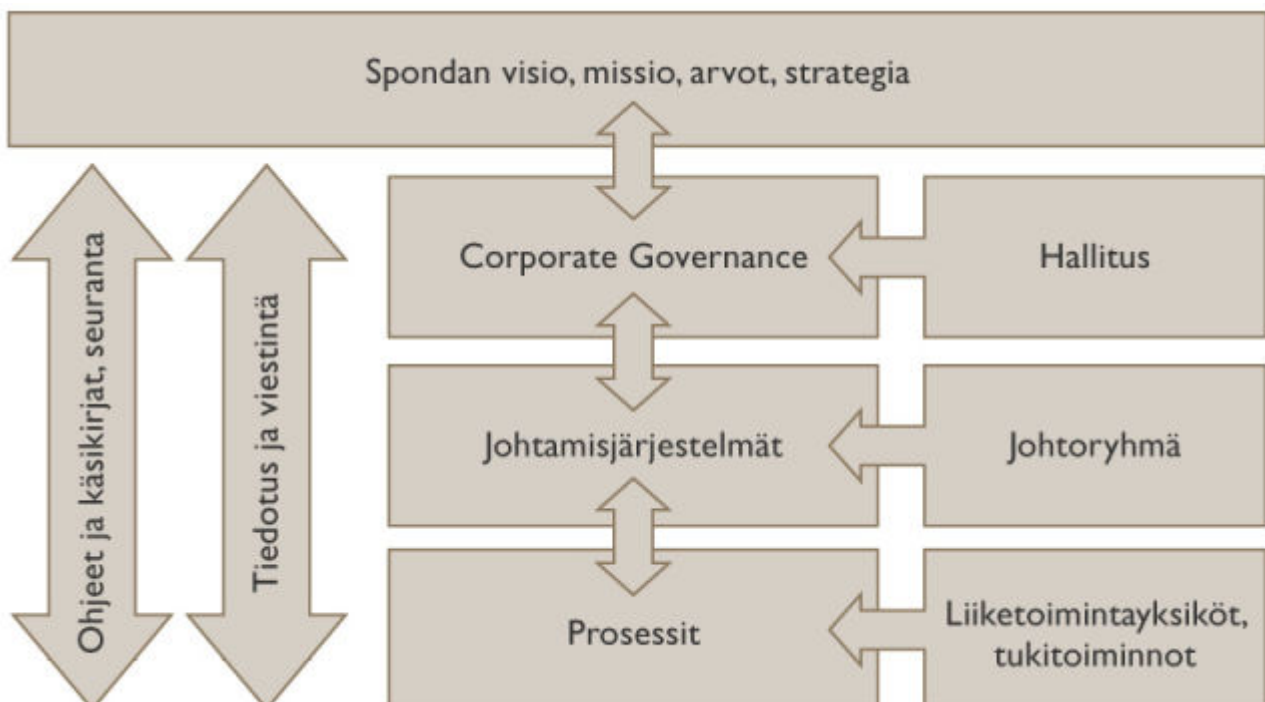
Yhtiön ilmoitusvelvollisia julkisia sisäpiiriläisiä ovat yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenet sekä tilintarkastajat. Lisäksi yhtiössä ylläpidetään yrityskohtaista sisäpiirirekisteriä, joka muodostuu pysyvästä yrityskohtaisesta sisäpiirirekisteristä ja hankekohtaisesta sisäpiirirekisteristä. Pysyvään yrityskohtaiseen sisäpiirirekisteriin merkitään henkilöt, joilla on asemansa tai tehtäviensä nojalla säännöllinen pääsy sisäpiiritietoon. Hankekohtaiseen sisäpiirirekisteriin merkitään ne henkilöt, joille yhtiö antaa yksilöityä hanketta koskevaa sisäpiiritietoa. Euroclear Finland Oy:n sisäpiirirekisterissä ovat nähtävissä yhtiön julkiseen sisäpiirirekisteriin kuuluvien ilmoitusvelvollisten sisäpiiriläisten omistustiedot. Julkinen sisäpiirirekisteri on nähtävissä myös yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.sponda.fi.

Riskienhallinta

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

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

Riskienhallinnan organisointi



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

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

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

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

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

Johto raportoi konsernitason riskit hallitukselle kaksi kertaa vuodessa. Johtoryhmä- ja liiketoimintayksikötasolla riskiraportointi on osa toiminnanohjausjärjestelmää.

Spondan tarkastusvaliokunta on käsitellyt sisäisen valvonnan periaatteet ja sisäisen tarkastuksen toimintaohjeen. Tarkastusvaliokunta hyväksyy vuosittain sisäisen tarkastuksen toimintasuunnitelman.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä löytyy yhtiön internet-sivuilta.

Sponda Oyj
Korkeavuorenkatu 45
PL 940, 00101 HELSINKI
vaihde 020 431 31
www.sponda.fi