

SPONDA

Vuosikertomus 2014



Sisällysluettelo

Trendit ja tulevaisuus	5
Sponda	5
Toimitusjohtajan katsaus	5
Strategia	6
Spondan visio ja vahvuudet	6
Arvoketju	7
Sponda vuonna 2015	9
Tulevaisuuden trendit	9
Spondan tulevaisuuden ratkaisut	12
Case ilmastonmuutos	12
Case kaupungistuminen	14
Case ostokäyttäytymisen muutos	15
Spondability	16
Vastuullisuuden johtaminen	17
Olellisuusanalyysi	18
Vastuullisuusprioriteetit	19
Energia- ja ympäristötehokkuus	19
Kiinteistöjen sijainti	21
Asiakaskokemuksen parantaminen	22
Spondan asiakaspolku	24
Henkilöstöön panostaminen	24
Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta	25
Alan eteenpäin vieminen	27
Hankintaketju	29
Toiminta ja tulokset	30
Strategian toteuttaminen vuonna 2014	30
Avainluvut	31
Avainluvut graafeina	33

Liiketoimintayksiköt lyhyesti	36
Sijoituskiinteistöt vuonna 2014	37
Kiinteistökehitys vuonna 2014	41
Venäjä lukuina	44
Toimintaympäristö	45
Kiinteistöomaisuus	49
Spondan sidosryhmät	52
Vastuullisuuden tulokset	53
Energia- ja ympäristötehokkuus	55
Energiankulutus ja energialähteet	58
Hiilijalanjälki	64
Energiatehokkuusohjelma ja ympäristökumppanit	66
Jätehuolto	67
Kiinteistöjen sijainti	70
Asiakaskokemuksen parantaminen	71
Henkilöstöön panostaminen	73
Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta	77
Verojalanjälki	78
Alan eteenpäin vieminen	80
GRI-indeksi	80
Raportoinnin laajuus ja periaatteet	86
Riippumaton varmennusraportti	89
Riskit ja riskienhallinta	90
Riskiarvio	91
Hallinnointi	92
Hallinnointi	92
Hallitus	92
Hallituksen tehtävät	95
Hallituksen valiokunnat ja työryhmät	95

Hallituksen palkkiot ja muut etuudet	96
Yhtiökokous	97
Nimitystoimikunta	97
Toimitusjohtaja	97
Johtoryhmä	99
Ulkoinen ja sisäinen tarkastus	100
Sisäpiiri	101
Riskienhallinta ja riskienhallinnan organisointi	101
Tietoa osakkeenomistajille	103
Talousinformaatio 2015	105
Yhteystiedot	106

Sponda

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

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

Toimitusjohtajan katsaus

Vuonna 2014 Spondan ydinliiketoiminta jatkui tasaisena. Vuoden aikana tehdyt kiinteistömyynnit laskivat liikevaihtoaamme hieman edellisvuodesta, mutta kassavirta säilyi silti vahvana.

Toimistomarkkinoilla vajaakäyttöaste on kasvanut erityisesti Helsingissä, ja Spondankin vuokrausaste laski hieman edellisvuodesta. Spondan prime-alueisiin kuuluva pääkaupunkiseutu, erityisesti ydinkeskusta ja Ruoholahti, on kuitenkin edelleen haluttu alue. Kauppakeskusliiketoimintaa hankaloittaa kuluttajien varsin alhainen luottamus talouteen, mutta pientä positiivista käännettä on kuitenkin havaittavissa. Vaikeasta tilanteesta huolimatta onnistuimme säilyttämään kauppakeskusten vuokrausasteen vuoden 2013 tasolla, ja jopa nostamaan sitä hieman.

Omistus keskittyy pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle

Jatkoimme vuonna 2013 päivitetyn strategiamme toteuttamista. Myimme osuutemme kolmessa kiinteistörahastossa sekä noin puolet logistiikkakiinteistösalkusta Certum Oy:lle. Kauppa oli merkittävä sekä Spondalle että Suomen kiinteistömarkkinalle.

Myimme vuoden aikana myös suurimman osan Turussa sijanneista kiinteistöistämme. Kauppojen myötä kiinteistöomistuksemme keskittyy yhä vahvemmin strategisesti tärkeille alueille, eli pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle.

Kehityshankkeet nostavat kiinteistöjen laatua

Kiinteistökehitystoimintamme oli vilkasta vuonna 2014, varsinkin vallitsevaan taloustilanteeseen nähden. Suurimmat hankkeet vuonna 2014 olivat Helsingissä Lassilaan ja Ilmalaan rakennettavat kaksi uutta toimistotaloa. Lisäksi tekeillä oli suuria korjausinvestointeja, joiden ansiosta voimme tarjota asiakkaillemme yhä laadukkaampia tilaratkaisuja. Kiinteistöportfoliomme laadun parantaminen nostaa kiinteistökantamme tasoa ja laskee sen riskiä.

Vuonna 2015 valmistuu kaksi uudisrakennuskohdetta ja kaksi laajaa perusparannushanketta. Kohteiden ennakkovuokrausasteet ovat korkeita, ja ne tuovat arvokkaan lisän Spondan liikevaihtoon ja kiinteistökantaan. Tavoitteemme on aloittaa ainakin yksi uusi kiinteistökehitysprojekti vuoden 2015 aikana.

Työnteon muutokset haastavat kiinteistöalan

Kiinteistötoimialan tulevaisuuteen sisältyy paljon kysymyksiä. Muun muassa muutokset työn tekemisen tavoissa, toimitilarpeissa sekä kaupunkien kehityksessä yleisemminkin asettavat alan toimijat uusien haasteiden eteen. On arvioitava, miten kiinteistöjä käytetään tulevaisuudessa ja mitkä alueet tulevat kasvamaan. Meidän täytyy pystyä pohtimaan eri vaihtoehtoja avoimin mielin ja mahdollisimman monipuolisesti. Esimerkiksi vanhan logistiikkakiinteistön muuttaminen asuinkäyttöön voi olla kaikkien kannalta järkevää. Tällaisten hankkeiden edistäminen edellyttää sujuvaa yhteistyötä muun muassa yritysten ja julkishallinnon välillä.

Uskon, että kiinteistöomistuksen keskittäminen pääkaupunkiseudun ja Tampereen kasvaville talousalueille osoittautuu hyväksi strategiaksi. Spondalla on hyvä kiinteistökanta sekä kyky muuttaa toimitiloja asiakkaiden tarpeita vastaavaksi. Lisäksi meillä on muutосkykyä – tahdomme sekä kehittää kiinteistöjä että kehittyä yhtiönä.

Suurin kiitos yhtiömme kehittymisestä kuuluu henkilöstöllemme, jolla on korkea ammattitaito ja halua ajatella asioita toimialan totuttujen konventioiden ulkopuolella. Kiitän myös osakkeenomistajiamme luottamuksesta Spondaa kohtaan ja asiakkaitamme hyvästä kumppanuudesta. Tästä on hyvä jatkaa vuoteen 2015.

Kari Inkinen
toimitusjohtaja

Strategia

Kannattavaa kasvua kiinteistöomistusta keskittämällä

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

Spondan strategian pää tavoitteet ovat liiketoimintarakenteen yksinkertaistaminen, aiempaa keskitetympi kiinteistöomistaminen sekä kannattava kasvu. Yhtiön toiminta painottuu toimistokiinteistöihin, kauppakeskuksiin ja niitä palvelemaan kiinteistökehitykseen. Alueellisesti Sponda keskittyy prime-alueille pääkaupunkiseudulle – erityisesti ydinkeskustaan ja Ruoholahteen – sekä Tampereelle. Kiinteistöomistuksen keskittäminen strategisesti tärkeille alueille, joilla Spondalla on ennestään vahva asema, antaa yhtiölle paremmat edellytykset kehittää markkinatuntemustaan ja kasvaa kannattavasti.

Tavoitteiden saavuttamiseksi Sponda luopuu Venäjä-liiketoiminnoista, logistiikkakiinteistöistä sekä Turun kiinteistöomistuksesta 2–4 vuoden sisällä. Vuonna 2014 Sponda myi strategian mukaisesti osuutensa kolmessa kiinteistörahastossa sekä puolet logistiikkakiinteistöistään.

Strategisten linjausten lisäksi Spondan kiinteistöomistusten ja -ostojen valintaperusteita ovat 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 laskenut tavoitteiden mukaisesti. 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 ympäristöasiantuntijuuttaan 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 2014 Sponda käynnisti Helsingissä kaksi uudishanketta. 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.

Spondan arvoketju

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

Arvon tuottaminen perustuu Spondan erilaisiin pääomiin, joihin Sponda laskee henkilöstönsä ja tarvittavien luonnonvarojen lisäksi myös taloudellisen, tuotannollisen, älyllisen ja sosiaalisen pääoman, joka yhtiöön on keskittynyt. Vastuullinen toimintatapa vahvistaa yhtiön kannattavuutta ja pitkäaikaisia toimintaedellytyksiä, luoden arvoa myös tulevaisuudessa.

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

**Taloudellinen pääoma**

- Spondan oma pääoma 1 411,5 M€
- Spondan velat 2 037,7 M€
- Sijoituskiinteistöjen arvo 3,1 miljardia euroa

**Henkilöstöpääoma**

- Henkilöstömäärä 105
- Koulutus rakenne: korkeakoulu 62,5 %, opistotasoinen 35,4 %, muu 2,1 %
- Koulutuspäiviä henkilöä kohden 2,19
- Henkilöstötutkimuksen indeksi 70,5/100

**Tuotantopääoma**

- Kiinteistöjen määrä 169
- Kiinteistöjen pinta-ala 1,2 milj. m²
- Tonttien arvo 88,3 M€
- Kiinteistöjen ylläpidon investoinnit 42 M€
- Kiinteistökehityshankkeet 83,3 M€

**Älyllinen pääoma**

- Ympäristökumppaneita 22 kpl
- Kiinteistöjä energia- tehokkuusohjelmassa 113 kpl
- Toimitila- ja palvelukehitys, ml. yritys suunnittelu

**Sosiaalinen pääoma**

- Aktiivisuus alan järjestöissä
- Laaja alihankintaverkosto

**Luonnonvarat**

- Veden kulutus, Suomi 371 917 m³
- Sähkön kulutus, Suomi 150 728 MWh
- Lämmön kulutus, Suomi 156 124 MWh
- Kaukokylmän kulutus, Suomi 9 818 MWh

SPONDAN PÄÄOMAT

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

Spondan visio: Toimitila-asiakkaan ensimmäinen valinta

SPONDAN TUOTTAMA ARVO**Arvo omistajille**

- Osinko 0,19 € (hallituksen ehdotus)
- Nettovarallisuus per osake (NAV) 5,45 €

**Arvo asiakkaille**

- Liiketoimintaa tukevat toimitilat
- Energiakuluista säästää asiakkaille

**Arvo yhteiskunnalle**

- Maksetut verot v. 2014 18,9 M€
- Kaupunkiympäristön kehitys

**Arvo yhteisölle**

- Työllistäminen
- Osaamisen jakaminen

**Vaikutus ympäristölle**

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

Sponda vuonna 2015

Ennusteiden mukaan Suomen talous kasvaa vuonna 2015 hieman edellisvuodesta, 0,9 prosenttia (2014: 0,1 %). Sponda arvioi, että vuokramarkkina tulee edelleen olemaan tiukka. Toisaalta markkinatilanne tukee kiinteistökehityshankkeiden toteuttamista, sillä rakentamiseen löytyy resursseja ja kustannukset ovat suhteellisesti alhaisemmat.

Spondan toiminnan painopisteet vuodelle 2015:

- Säilyttää taloudellinen vuokrausaste vähintään vuoden 2014 lopun tasolla.
- Jatkaa ydinliiketoimintaan kuulumattomien kiinteistöjen myyntejä.
- Ylläpitää tasaista osingonmaksukykyä.
- Aloittaa vähintään yksi uusi kiinteistökehityshanke. Neljä suurta kiinteistökehityshanketta saadaan päätökseen vuonna 2015.

Taloudelliset tavoitteet

Spondan pitkän aikavälin tavoite on pitää yhtiön omavaraisuusaste yli 40 prosentissa. Vuoden 2014 lopussa omavaraisuusaste oli 41 prosenttia (2013: 41). Sponda jakaa osinkona noin 50 prosenttia tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta kuitenkin ottaen huomioon taloudellinen tilanne ja yhtiön kehitystarpeet.

Näkymät vuodelle 2015

Nettotuotot

Sponda arvioi nettotuottojen vuonna 2015 olevan 158–168 miljoonaa euroa. Arvio perustuu yhtiön näkemykseen myyntien toteutumisesta sekä vuokrauksen kehityksestä kuluvan vuoden aikana.

EPRA Earnings (Operatiivinen tulos)

Sponda arvioi yhtiön oikaistun operatiivisen tuloksen (EPRA Earnings) olevan 95–105 miljoonaa euroa vuonna 2015. Näkömä perustuu nettotuottojen kehitykseen ja yhtiön arvioon rahoituskulujen kehityksestä.

Tulevaisuuden trendit

Tulevaisuuden ennustaminen on mahdotonta. Yhteiskunnassa on kuitenkin nähtävissä kehityssuuntia, jotka vaikuttavat Spondan toimintaan sekä koko kiinteistötoimialan kehitykseen. Sponda on tunnistanut toimintansa kannalta keskeisimmiksi trendeiksi kaupungistumisen, ilmastonmuutoksen, kasvavan yhteisöllisyyden tarpeen ja digitalisoitumisen.

Lisää tietoa trendien vaikutuksesta Spondaan ja yhtiön ratkaisuista löytyy Megatrendit-osiosta.



Kaupungistuminen

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



Ilmastonmuutos

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



Yhteisöllisyys

Moderni, urbaani yhteisöllisyys syntyy usein digitaalisen kanssakäymisen kautta. Ihmisillä on kuitenkin tarve kohdata myös kasvokkain – työssä ja vapaa-ajalla. Suomi on Euroopan kärkimaita etätöiden tekemisessä, sillä 45 prosenttia suomalaisista tekee osan työstään työpaikan ulkopuolella³. Tulevaisuudessa erilaiset työn tekemisen tavat yleistyvät. Silloin työpaikan merkitys sosiaalisena ja viihtyisänä kohtaamispaikkana kasvaa: toimiva työympäristö tarjoaa tiloja yhdessä ideointiin sekä keskittymistä vaativiin työtehtäviin. Monitilatoimistojen on arvioitu lisäävän yhteenkuuluvuuden tunnetta työpaikoilla⁴. Yhteisöllisyyden luomisessa myös kauppakeskusten rooli kasvaa entisestään.



Digitalisoituminen

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

¹ TEM 2013

² Sitra 2013

³ Eurofound 2012

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

⁵ TNS Gallup 2014

Spondan tulevaisuuden ratkaisut

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



Ilmastoasiantuntija haluaa eroon energiamyyteistä

Ilmastonmuutosta ei voi pysäyttää, mutta sitä voi ja täytyy hidastaa. Parhaiten se tapahtuu energiatehokkuutta parantamalla ja energiankulutuksesta nipistämällä. Ilmastoasiantuntijan visiossa siintää myös paljon aurinkoa ja tuulta.

Käynnissä oleva ilmastonmuutos on seurausta kasvihuonekaasujen määrän lisääntymisestä ilmakehässä. Kasvihuonekaasut toimivat kuin kasvihuoneen lasikatto pidättäen lämpöä maapallon ilmakehässä. Kun kasvihuonekaasujen määrä lisääntyy, kasvihuoneilmiö voimistuu ja maapallon keskilämpötila nousee.

– Maapallon keskilämpötilan noustessa esimerkiksi sään ääri-ilmiöt, kuten rankkasateet ja toisaalta äärimmäinen kuivuus yleistyvät. Merelliset ekosysteemit ovat kovilla veden lämpötilan noustessa ja hiilidioksidin happamoittaessa meriä. Suomessa talvesta tulee entistä synkempi pilvisyyden lisääntyessä, kertoo **Hanna-Liisa Kangas**, joka toimi vuodenvaiheeseen asti WWF Suomen ilmastovastaavana ja työskentelee tällä hetkellä ilmastopolitiikan tutkijana Suomen ympäristökeskuksessa.

Piipuista tupruavat päästöt kuriin

Kasvihuonekaasuista lämmitysvaikutukseltaan merkittävin on hiilidioksidi, jota tulee ilmakehään eniten fossiilisia polttoaineita käyttävien energiantuotantolaitosten piipuista.

– Tämän takia keskeisessä asemassa ilmastonmuutoksen hidastamisessa ovat energiansäästö ja energiatehokkuus. Rakennukset ovat varsinaisia energiasyöppöjä, sillä niiden osuus Suomen energiankulutuksesta on noin 40 prosenttia. Tuosta kulutuksesta nipistäminen on ensiarvoisen tärkeää, Kangas kertoo.

Avainasemassa on esimerkiksi kiinteistöjen energiatehokkuuden parantaminen, mikä tapahtuu parhaiten remontoimalla kiinteistöjä energiatehokkaaksi ja opastamalla sen käyttäjiä energiaa säästäviin tapoihin.

On myytti, ettei meillä Suomessa paista tai tuule tarpeeksi.

– Mitä pienempi energian kokonaiskulutus on, sitä suurempi osa energiantarpeesta voidaan kattaa päästöttömillä ja uusiutuvilla lähteillä, kuten maalämmöllä, tuulella ja auringolla, Kangas esittää.

– Se, ettei meillä Suomessa paista tai tuule tarpeeksi, on myytti. Täällä olisi äärimmäisen hyvät lähtökohdat uusiutuvien energialähteiden tehokkaampaan hyödyntämiseen, hän puuskahtaa.

Sähköautot energiavarastoina?

Ilmastoasiantuntijan tulevaisuudenvisiassa aurinko- ja tuulivoimalla tuotettua energiaa varastoitaisiin suurissa määrin esimerkiksi sähköautojen akkuihin.

– Uskon, että sähköautot voivat toimia tulevaisuudessa merkittävänä sähkövarastoina. Myös muita energiaan, sen tuotantoon, varastointiin ja käyttöön liittyviä innovaatioita olisi paljon, kunhan niitä saataisiin aikaa myöten myös käyttöön, Kangas pohtii.

– Näen esimerkiksi sähköä käyttävien laitteiden kehittyvän energian suhteen niin älykkäiksi, että ne osaavat käyttää sitä silloin, kun se on auringonpaisteen tai tuulisen sään myötä halvinta, hän visioi.

Ilmastonmuutos nostaa maapallon keskilämpötilaa

- Ilmastonmuutoksen seurauksena maapallon keskilämpötila nousee.
- Ilmastonmuutos aiheuttaa esimerkiksi pahenevia sään ääri-ilmiöitä, kuten kuivuutta ja tulvia. Ilmastonmuutoksen hidastamisessa merkittävässä roolissa ovat energian säästäminen sekä energiatehokkuus.
- Kiinteistöjen osalta avainasemaan nousevat rakennuksen uudistaminen energiatehokkaaksi ja sen käyttäjien opastaminen energiaa säästävään toimintaan.
- Kun energiankulutus pienenee, yhä suurempi osa energiantarpeesta voidaan kattaa päästöttömillä ja uusiutuvilla energialähteillä.



Tiiviimpää ja viihtyisämpää kaupunkia rakentamassa

Kaupungistuminen jatkuu Suomessa, kun väestö keskittyy työssäkäyntialueille ja varsinkin niiden keskuksina toimiviin kaupunkeihin. Urban Helsinki -kollektiivin mukaan kasvavissa kaupungeissa pitäisi panostaa kaupunkirakenteen tiivistämiseen. Samalla olisi mahdollisuus luoda entistä viihtyisämpää kaupunkiympäristöä.

– Suomessa erityisesti Helsingin seutu vetää voimakkaasti, mutta myös muut suuret kaupungit kasvavat muuttoliikkeen ja luonnollisen väestönkasvun seurauksena. Sen lisäksi, että väki pakkautuu suuriin keskittymiin, niiden sisällä tapahtuu keskusta-alueiden uutta vahvistumista. Yhä suurempi osa nuorista haluaa asua urbaanissa ympäristössä, Urban Helsinki -kollektiiviin kuuluva **Miika Norppa** esittää.

Urban Helsinki -kollektiivin tavoitteena on auttaa Helsinkiä ja muita suomalaiskaupunkeja vastaamaan väestönkasvun tuomiin haasteisiin ja varsinkin nuorten aikuisten toiveisiin saada asua keskustamaisessa ympäristössä.

Ryhmän mukaan tähän yhtälöön voidaan vastata parhaiten tiivistämällä kaupunkirakennetta. Tulevaisuuden tiiviimpi kaupunki on kuvattu Pro Helsinki 2.0 -varjokaavassa, joka on Urban Helsingin laatima vaihtoehto Helsingin kaupungin viralliselle yleiskaavalle.

– Varjoyleiskaavassa esitämme, että rakentamalla tiiviimpää kaupunkia toimivin joukkoliikenneyhteyksin pystytään tarjoamaan sadoilletuhansille uusille asukkailla asuntoja kantakaupunkimaisessa ja viihtyisässä ympäristössä, Urban Helsingin jäsen **Timo Hämäläinen** kertoo.

Ihmisten kohtaaminen edesauttaa ideoiden vaihtamista ja innovaatioiden syntymistä, ja ehkäisee syrjäytymistä.

Tilaa kohtaamisille ja innovaatioille

Monissa suomalaiskaupungeissa työpaikka- ja asuinalueet sijaitsevat erillään. Norppa ja Hämäläinen pitävät viihtyvyyden kannalta tärkeänä, että kaupunkia tiivistettäessä uusiin kiinteistöihin sijoitettaisiin toimistoja ja asuntoja sekä kivijalkaan liiketiloja. Päivisin niiden palveluja voisivat käyttää työssäkävijät ja iltaisin vapaa-aikaansa viettävät asukkaat.



– Tiivis ja eloisa kaupunkiympäristö, jossa eri toiminnot sekoittuvat, tarjoaa mahdollisuuksia myös yhteisöllisyyden kehittämiseen, Hämäläinen toteaa.

– Urbaanin ympäristön tukeman yhteisöllisyyden ja sosiaalisuuden tuomia kaikkia hyötyjä ei ehkä ole vielä täysin ymmärretty. Ihmisten kohtaaminen paitsi edesauttaa ideoiden vaihtamista ja innovaatioiden syntymistä, myös ehkäisee syrjäytymistä, Norppa lisää.

Nykyistä kaupunkikuvaa Hämäläinen kuvaa tilaksi, jossa rakennusten seinät sulkevat muurin lailla sisäänsä kaiken sisällä tapahtuvan. Laajat umpinaiset seinäpinnat tekevät katukuvasta jalankulkijan näkökulmasta katsottuna varsin elottoman.

– Mitä enemmän rakennusten rintamaan saadaan ovia ja palveluja, sen elävämmäksi kaupunkiympäristö muokkautuu, hän summaa.

Kaupungistuminen on jatkuva prosessi

- Suomessa kaupungistuminen on edelleen kesken verrattuna esimerkiksi Ruotsiin.
- Erityisesti Helsingin seutu vetää voimakkaasti, ja muissakin kaupungeissa on kasvua. Uudet työpaikat keskittyvät kasvaviin kaupunkeihin.
- Kaupungistuminen kasvattaa tarpeita luoda tiivistä kaupunkia, jossa asukkaat viihtyvät ja elinkeinoelämä menestyy.



Myymälät muuntuvat jatkossa moneen

Konsultti ja senior advisor Marjaana Toimisen visiossa myymälät ovat tulevaisuudessa monimuotoisia. Yhteistä niille on asioinnin helppous, mutta liikkeiden konsepti voi ulottua pelkkiä tuotekuvia sisältävistä seinistä aina elämyksiä tarjoaviin viihtymisen keskuksiin.

Digitaalisen kaupankäynnin kasvun myötä varsinkin perinteisten kivijalkaliikkeiden kauppiat pohtivat, miten tavoittaa verkkokaupan syövereihin katoavat kuluttajat.

– Vaikka ihmisten houkuttelu liikkeisiin voi olla tulevaisuudessa vaikeampaa, on olemassa helposti ja edullisesti toteutettavia ideoita, joilla kivijalkaliikkeiden ja kauppakeskusten merkitystä kaupunkilaisten arjessa ja kaupunkikulttuurin osana voidaan kasvattaa, konsultti ja senior advisor **Marjaana Toiminen** selvittää.

Esimerkiksi tapahtumien ja viihteen ei hänen mukaansa tarvitsisi aina kytkeytyä pelkästään ravintoloihin ja teattereihin – myös liikekeskuksissa voisi tapahtua enemmän ja monimuotoisemmin.

*Minimalistisimmillaan
tulevaisuuden myymälä on seinä*

– Kauppakeskuksen elämä eri sesonkien ja kohderyhmien mukaan tarjoaisi mahdollisuuksia uudelleen yhteisöllisyyteen, mikä sekkin vaikuttaisi myös kassavirtaan, Toiminen toteaa.

Verkkokaupan kasvu on Toimisen mukaan selvää, mutta samalla ostamisen helpottuminen tarjoaa vähittäiskaupalle mahdollisuuksia ostokynnyksen madaltuessa tai jopa poistuessa. Asiakas onkin tulevaisuudessa enenevässä määrin aina tavoitettavissa ja herkempi tekemään ostoksia.

Kohtaamisia monissa eri kanavissa

Kivijalkakaupan menestymisen kannalta Toiminen pitää välttämättömänä, että liikkeet hyödyntävät asiakassuhteissaan monipuolisesti eri kanavia.



– Kivijalkaliike voi tulevaisuudessa toimia esimerkiksi pisteenä, jossa asiakas noutaa verkosta tilaamansa ostokset, etsii tuotetietoa mobiililaitteen kautta tai johon hän saa älypuhelimien välityksellä reaaliaikaisia tarjouksia liikkeen ohi kävellessä. Monikanavaisen ajattelun omaksuminen on erittäin tärkeää, koska asiakkaan käyttäytyminen on jo muuttunut, Toiminen kertoo.

– Kaikkiaan asiakas haluaa kaupassa helppoutta ja sujuvuutta eri lailla kuin mihin perinteisessä kivijalkakaupassa on totuttu. Tulevaisuuden kuluttaja esimerkiksi sovitaa vaatteita vaivattomasti digitaalisessa sovituskopissa. Myös maksamisessa nopeus on prioriteetti, tapahtuu se sitten mobiililompakolla tai jollain muulla vähäeleisellä keinolla, Toiminen arvioi.

Digitaaliset sovituskopit ovat yksi esimerkki siitä, miten muutokset ostamisessa muokkaavat paitsi kaupan palveluja myös niiden fyysisiä tiloja.

– Minimalistisimmillaan tulevaisuuden myymälä on seinä tai vitriini, jossa on tuotekuvia tai tuotteita sekä niiden yhteydessä älypuhelimella luettavat QR-koodit omatoimista mobiilimaksamista varten. Toisessa ääripäässä myymälä on konseptoitu elämys- ja viihdeyksikkö, jossa tuotteiden ostaminen tuntuu jopa toissijaiselta, Toiminen visioi.

– Olen huomannut, että nämä mahdollisuudet ovat kyllä hyvin tiedossa, mutta niiden käyttöönotto on ollut yllättävän hidasta. Rohkeutta uuden kokeiluun, Toiminen kannustaa.

Vaivattomuutta ja viihtymistä

- Tulevaisuuden myymälöissä painottuvat asiointin vaivattomuus sekä toisaalta myös kiinnostavat kokemukset.
- Kivijalkaliike voi toimia pisteenä, josta noudetaan ennalta tilattuja tuotteita tai josta haetaan tietoa, vertailuja ja suosituksia eri tuotteista.
- Kauppakeskuksilla on myös edellytykset juurtua osaksi kaupunkia ja kaupunkikulttuuria sekä synnyttää uudenlaista yhteisöllisyyttä.

Spondability

Vastuullisuus on olennainen osa Spondan strategiaa ja jokapäiväistä toimintaa, ja sillä vahvistetaan yhtiön kannattavuutta ja pitkäaikaisia toimintaedellytyksiä. Spondan tavoitteita ovat yhtiön arvon kasvattaminen, kestävä toiminnan takaaminen sekä yhtiön jatkuva kehittäminen. Kokonaisvaltaisesta lähestymistavasta vastuullisuuteen viestii termi Spondability.

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.

Sponda kannustaa henkilöstöään ympäristövastuun ja asiakaskokemuksen tavoitteiden saavuttamiseen. Nämä kaksi painopistealuetta ovat osa kaikkia spondalaisia koskevaa tulospalkkiojärjestelmää.

Spondability vuonna 2014

Spondan suurin vastuullisuustyön kehitysaskel vuonna 2014 oli yhtiön vastuullisuusprioriteettien päivittäminen yhtiön toteuttaman olennaisuusanalyysin avulla. Spondan vastuullisuusprioriteetit ovat: energia- ja ympäristötehokkuus, kiinteistöjen sijainti, asiakaskokemuksen parantaminen, henkilöstöön panostaminen, läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta sekä alan eteenpäin vieminen.

Vuonna 2014 Sponda laati eettisen toimintaohjeen, Code of Conductin, joka luo perustan yhtiön vastuullisuustyölle ja sen johtamiselle sekä sidosryhmäyhteistyölle. Code of Conduct on hyväksytty yhtiön johtoryhmässä sekä hallituksessa. Lisäksi Sponda allekirjoitti vuonna 2014 YK:n Global Compact aloitteen ja sitoutui toiminnassaan noudattamaan sen kymmentä vastuullisuusperiaatetta liittyen ihmisoikeuksiin, työvoimaan, ympäristöön ja korruption vastaiseen toimintaan.

Spondan riskienhallinnan prosessiin lisättiin vuonna 2014 ympäristövastuun painotusta, kun ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit ja mahdollisuudet Spondan toimintaan liittyen otettiin osaksi yrityksen säännöllistä riskiarviota.

Alan edelläkävijänä Sponda haluaa jatkuvasti kehittää taloudellisen raportoinnin lisäksi myös vastuullisuusraportointiaan. Vuonna 2014 yhtiö raportoi vastuullisuustyöstään Global Reporting Initiativen (GRI) G4 -raportointiohjeiston mukaisesti. Sponda sai vuonna 2014 myös kansainvälistä tunnustusta ympäristö- ja yritys vastuun raportoinneistaan. Yhtiö oli Pohjoismaiden paras kiinteistösisäisyhtiö Carbon Disclosure Project (CDP) -arvioinnissa ja saavutti toistamiseen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -tutkimuksessa Green Star -tunnustuksen.

Vastuullisuuden johtaminen

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

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

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

Vastuullisuusprioriteettien johtaminen

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

Tarvittaessa vastuullisuusasioita käsitellään myös Spondan hallituksessa.

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

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

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

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

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

Olennaisuusanalyysi

Sponda määritteli toimintansa kannalta olennaiset vastuullisuusprioriteetit ensimmäisen kerran vuonna 2011, jolloin tunnistettiin seitsemän yhtiön strategiasta kumpuavaa vastuullisuusprioriteettia. Vuonna 2014 Sponda päivitti GRI G4 -raportointiohjeiston mukaisen olennaisuusanalyysin, jonka tulosten perusteella vastuullisuusprioriteetit sekä niiden olennaiset näkökohdat päivitettiin.

Analyysin lopputuloksena Spondan olemassa olevat energia- ja materiaalihokkuuden vastuullisuusprioriteetit yhdistettiin energia- ja ympäristöhokkuuden prioriteetiksi. Lisäksi läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta -prioriteetti korvaa aikaisemman läpinäkyvä toiminta -prioriteetin.

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

Spondan vastuullisuusprioriteetit 2014: Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta luo perustan

Energia- ja ympäristöhokkuus	Kiinteistöjen sijainti	Asiakaskokemuksen parantaminen	Henkilöstön panostaminen	Alan eteenpäin vieminen
<ul style="list-style-type: none"> Kiinteistöjen energiatehokkuus Kasvihuonekaasupäästöt ja uusiutuva energia Asiakkaiden ja henkilöstön ympäristötietoisuuden lisääminen Kiinteistöjen jätteiden lajittelu ja hyötykäyttö Kiinteistöjen sertifioinnit Kiinteistöjen vedenkulutus 	<ul style="list-style-type: none"> Ympäristön hyvinvoinnin huomioiminen Kiinteistösijoituksista päättäessä Kiinteistöomistuksen keskittäminen kaupunkeihin julkisen liikenteen äärelle Kiinteistöomistuksen keskittäminen prime-alueille Investoinnit kiinteistöomaisuuteen 	<ul style="list-style-type: none"> Asiakkaan toimintaa tukevat työympäristöt ja kiinteistöjen palvelut Sisäympäristön viihtyvyys Asiakkaan turvallisuus ja terveys Asiakkaan vastuullisuustavoitteiden tukeminen 	<ul style="list-style-type: none"> Henkilöstön ammattitaidon kehittäminen Henkilöstön työhyvinvointi Henkilöstön turvallisuus Henkilöstön tasa-arvoinen kohtelu 	<ul style="list-style-type: none"> Aktiivinen osallistuminen kehitystyöhön kiinteistö- ja rakennusalan järjestöissä Osaamisen ja ammattitaidon jakaminen Oma tutkimus- ja kehitystyö

Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta

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

Olennaisuusanalyysin vaiheet

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

Spondan olennaisuusanalyysin aluksi toteutettiin toimiala- ja tausta-analyysit kiinteistöalan sekä verrokkiyhtiöiden merkittävimmistä vastuullisuusnäkökohdista. Tausta-analyysien avulla saatiin kattava käsitys kiinteistöliiketoiminnalle keskeisistä asioista ja trendeistä.

Sponda selvitti kesällä 2014 verkkokyselyllä tärkeimmiltä sidosryhmiltään – asiakkailta, sijoittajilta, yhteistyökumppaneilta sekä henkilöstöltä – vastuullisuusnäkökohtiensa tärkeyttä, mielikuvaa Spondan suoriutumisesta, yleisarvosanaa vastuullisuudesta suhteessa kilpailijoihin sekä Spondan vastuullisuusviestinnän laatua.

Vastausten perusteella tunnistettiin ja analysoitiin olennaiset vastuullisuusnäkökohdat Spondan arvoketjussa. Keskeisimmiksi teemoiksi ulkoiset sidosryhmät arvioivat Spondan henkilöstön ammattitaidon, kiinteistöjen energiatehokkuuden, asiakkaan terveyden ja turvallisuuden, sisäympäristön viihtyvyyden, asiakkaan toimintaa tukevan työympäristön sekä eettiset liiketoimintaperiaatteet.

Spondan henkilöstön ja johdon yhteisessä työpajassa jatkettiin olennaisten näkökohtien priorisointia sekä arvioitiin niiden vaikutuksia Spondan liiketoimintaan. Priorisoinnissa huomioitiin myös Spondan strategia. Spondan liiketoiminnan kannalta olennaisimmiksi vastuullisuuden teemoiksi tunnistettiin työpajassa kiinteistöjen sijainti, asiakkaan toimintaa tukevat työympäristöt, Spondan henkilöstön ammattitaito, läpinäkyvä viestintä sekä kiinteistöjen energiatehokkuus. Päivitetyt vastuullisuusprioriteetit syntyivät Spondan strategian, toimiala-analyysin, sidosryhmäkyselyn sekä liiketoimintavaikutusten tunnistamisen perusteella.

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

Vastuullisuusprioriteetit

Sponda on tunnistanut kuusi yhtiön strategiasta kumpuavaa vastuullisuusprioriteettia:

- energia- ja ympäristötehokkuus
- kiinteistöjen sijainti
- asiakaskokemuksen parantaminen
- henkilöstöön panostaminen
- läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta
- alan eteenpäin vieminen

Energia- ja ympäristötehokkuus

Rakentaminen ja valmiit rakennukset kuluttavat yli 40 prosenttia kaikesta Suomessa käytettävästä energiasta. Tämän vuoksi Sponda kiinnittää erityistä huomiota kiinteistöjensä energiatehokkuuteen ja hiilijalanjälkeen, mutta myös muihin ympäristövaikutuksiin kuten jätteiden kierrätykseen ja hyötykäyttöön sekä vedenkulutukseen.

Vastuullisuusprioriteetin osa-alueet

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

Miksi tämä on prioriteetti?

Ympäristövastuun merkitys kiinteistöliiketoiminnassa kasvaa. Ajureita Spondan energia- ja ympäristötehokkuuden kehittämiseksi ovat muun muassa kiinteistöalan merkittävä rooli ilmastonmuutoksen torjunnassa, asiakasvaatimusten kasvaminen, regulaation kiristyminen, energiatoimenpiteillä saavutettavat kustannussäästöt sekä maine ja imago.

Euroopan unioni on uudessa ilmastopolitiikassaan sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjään 40 prosentilla vuoden 1990 tasosta vuoteen 2030 mennessä. Lisäksi sitovana tavoitteena on EU:n tasolla lisätä uusiutuvan energian käyttöä 27 prosentilla sekä ohjeellisena tavoitteena parantaa energiatehokkuutta 27 prosentilla. EU:n tavoitteena on vähentää päästöjä edelleen 80–95 prosentilla vuoteen 2050 mennessä. Vuoden 2021 alusta voimaantulevan direktiivin mukaan kaikkien uusien rakennusten tulee olla lähes nollaenergiataloja. Lähes nollaenergiatalolla tarkoitetaan rakennusta, jonka energiatarpeesta merkittävä osa katetaan rakennuksen tai sen lähistöllä tuotetulla uusiutuvalla energialla.

Suomi valmistelee EU:n energiatehokkuusdirektiivin kansallista toimeenpanoa sekä uutta elinkeinoelämän energiatehokkuussopimuskautta vuodesta 2017 alkaen. Vuonna 2014 Suomessa julkaistiin Suomen energia- ja ilmastotiekartta 2050. Tiekartta vuodelle 2050 toimii strategisen tason ohjeena matkalla kohti hiilineutraalia yhteiskuntaa, mikä on Suomen pitkän aikavälin tavoite. Hiilineutraalin yhteiskunnan rakentaminen edellyttää toimia kaikilla aloilla.

Sponda pyrkii vastaamaan näihin EU:n ja Suomen asettamiin vaatimuksiin ja tavoitteisiin, joten energiatehokkuutta tavoitellaan kaikissa yhtiön kiinteistökehityshankkeissa sekä kiinteistöjen korjauksissa, ylläpidossa ja käytössä. Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen vähentää myös hiilidioksidipäästöjä. Uusiutuvan energian käyttö tulee jatkossa olemaan merkittävässä roolissa tavoitteiden saavuttamisessa. Sponda seuraa aktiivisesti eri järjestöjen kautta EU:n ja Suomen energiatehokkuuteen liittyvien hankkeiden, lainsäädännön ja sopimusten valmistelun etenemistä.

Spondan vuokraamissa toimitiloissa työskentelee päivittäin noin 30 000 henkilöä. Kiinteistön kokonaisenergiankulutuksesta jopa 60 prosenttia muodostuu kiinteistön käytön aikana, joten energiankulutuksen vähentämiseen tähtäävä yhteistyö toimitilavuokralaisten kanssa on erityisen tärkeää. Sponda kannustaa ja opastaa asiakkaitaan energiatehokkuuteen ja kiinteistöjen ympäristömyönteiseen käyttöön Spondan energiatehokkuus- ja ympäristökumppanuusohjelmien avulla.

Sponda seuraa kuukausi-, kvartaali- ja vuositasolla Suomessa sijaitsevien kiinteistöjensä energian- ja vedenkulutusta sekä jätehuollon määriä. Venäjän toimistokiinteistöjen osalta seurataan kuukausittain ja vuositasolla sähkön ja veden kulutusta.

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. Spondalla oli vuoden 2014 lopussa kahdeksan ympäristösertifioitua kiinteistöä sekä useita käynnissä olevia sertifiointiprojekteja.

Spondan Energiatehokkuusohjelmassa tavoitellaan energiansäästöjä

Kiinteistöjen energiatehokasta käyttöä tuetaan erityisesti Spondan Energiatehokkuusohjelmalla, jossa energiansäästöjä tavoitellaan yhdessä asiakkaiden kanssa. Ohjelmaan liitetyissä Spondan kiinteistöissä suoritetaan säännöllisesti energiakatselmuksia, joissa selvitetään kunkin kiinteistön energiankulutusta sekä käydään läpi energiankäyttöön liittyvät tekniset järjestelmät. Katselmuksien perusteella kiinteistöissä tehdään käyttötärpeiden mukaiset säädot, korjaustoimet ja teknistaloudellisesti kannattavat investoinnit.

Spondan energiatehokkuusohjelmalla tavoiteltu 10 prosentin energiansäästö vuoteen 2016 mennessä vuosien 2001–2005 keskimääräisestä kulutuksesta, saavutettiin Spondassa etujassa jo vuonna 2013. Pidemmän tähtäimen tavoitteena on saavuttaa 20 prosentin säästö energiankulutuksessa vuoteen 2020 mennessä, vuosien 2001–2005 keskimääräisestä kulutuksesta. Sponda on edennyt aikataulussa myös pitkän aikavälin tavoitteen saavuttamiseen nähden.

Yhteistyössä kiinteistöjen käyttäjien kanssa määritellään kiinteistökohtaiset energiansäästö tavoitteet sekä toimenpiteet niiden saavuttamiseksi. Kehitystä seurataan säännöllisissä tapaamisissa asiakkaiden kanssa. Energiatohokkuusohjelman kautta saavutetut kustannussäästöt investoidaan takaisin kiinteistöihin. Kiinteistöjen huolto- ja ylläpitotoimista sekä kulutustietojen kokoamisesta ja seurannasta huolehtivat Spondan yhteistyökumppanit Corbel Oy ja Ovenia Oy.

Spondan ympäristökumppanuus

Vuonna 2011 Sponda täydensi energiatohokkuusohjelmaansa Ympäristökumppanuus-ohjelmalla, jolla pyritään vähentämään kiinteistöjen käytöstä aiheutuvaa ympäristökuormitusta tiiviimmässä yhteistyössä asiakkaiden kanssa. Energiankulutuksen lisäksi ohjelmassa otetaan laajemmin huomioon kiinteistön ja asiakkaiden toiminnan ympäristövaikutukset.

Sponda järjestää yhdessä ympäristökumppaneidensa kanssa Ympäristötori-tapahtumia, joissa kiinteistön käyttäjille jaetaan tietoa kiinteistön ympäristö- ja energiatohokkuusasioista sekä yleisesti vastuullisuudesta.

Spondan Green Lease

Green Lease -vuokrasopimusmallissa asiakas ja Sponda sopivat yhteisistä tavoitteista ja hyvitysmalleista, jotka kannustavat ympäristöä säästäviin ratkaisuihin ja energiankulutuksen pienentämiseen. Sopimuksen mukaan saavutetut energiankulutuksen säästöt ja ylitykset jaetaan vuosittain vuokralaisen ja vuokranantajan kesken.

Ympäristötietoa henkilöstölle

Spondan henkilöstön ympäristöosaamista edistetään WWF:n Green Office -ohjelman avulla. Spondan pääkonttori on Green Office -toimisto. Ympäristötietoisuutta lisätään myös muun muassa henkilöstön vuotuisella Green Day -ympäristötapahtumalla, sisäisillä koulutustapahtumilla sekä intranetissä ja Spondan Facebook-sivuilla säännöllisesti julkaistavilla Green Office -vinkeillä.

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

Kiinteistöjen sijainti

Sponda ottaa kiinteistösijoitus päätöksissään huomioon ympäristön hyvinvoinnin. Yhtiö keskittää kiinteistöomistustaan kaupunkien keskeisille paikoille ja hyvien julkisten liikenneyhteyksien 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
- Investoinnit kiinteistöomaisuuteen

Miksi tämä on prioriteetti?

Spondalle kiinteistöjen keskeinen sijainti on strateginen valinta: yhtiö keskittää kiinteistöomistustaan pääkaupunkiseudun ja Tampereen keskeisille paikoille, hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varrelle. Noin 75 prosenttia Spondan kiinteistöistä sijaitsee näillä alueilla. Yhtiön rakennushankkeissa huomioidaan itse rakennuksen lisäksi lähipäristö ja kiinteistön liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

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

Kaupunkien keskusta-alueilla sijaitsevien kiinteistöjen kysyntä ja vuokratasot ovat vakaampia myös taloudellisesti epävarmoina aikoina. Strategiansa mukaisesti Sponda pyrkii keskittämään kiinteistöomistuksensa Helsingin ja Tampereen keskusta- ja kasvualueille ja luopumaan haja-asutus- tai reuna-alueilla sijaitsevista kiinteistöistä.

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

Asiakaskokemuksen parantaminen

Spondassa asiakaskokemus koostuu asiakkaan tarpeita vastaavista ja viihtyisistä toimitiloista sekä asiantuntevasta asiakaspalvelusta. Sponda pyrkii luomaan asiakassuhteista pitkäaikaisia ja vuorovaikutteisia kumppanuuksia.

Vastuullisuusprioriteetin osa-alueet:

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

Miksi tämä on prioriteetti?

Asiakaskokemuksen merkitys kiinteistöalalla tulee jatkossa korostumaan entisestään, kun toimitiloja etsivät yritykset kiinnittävät yhä enemmän huomiota myös muuhun kuin neliöhintoihin. Muun muassa työkuultuurin murros, ostokäyttäytymisen muutokset sekä tietoisuus ympäristövaikutuksista kasvattavat toimitiloille ja niiden tarjoajille asetettuja vaatimuksia.

Asiakaskokemuksen kannalta avainasemassa ovat toimivat ja laadukkaat toimitilat sekä ammattitaitoinen henkilöstö, joka ymmärtää asiakkaan tarpeita. Sponda tarjoaa viihtyisiä ja muunneltavia työympäristöjä, jotka tukevat asiakkaan omaa liiketoimintaa. Toimitila-asiakkaiden turvallisuus ja terveys pyritään varmistamaan panostamalla sisäympäristön viihtyisyyteen, eli siisteyteen, ilmanlaatuun ja lämpöolosuhteisiin.

Kiinteistöalalla asiakassuhteet ovat tyypillisesti pitkiä: toimitilojen hakuun käytetään aikaa ja vuokrasopimukset solmitaan vuosiksi eteenpäin. Sponda pyrkii luomaan asiakassuhteista yksisuuntaisen vuokralaissuhteen sijasta vuorovaikutteisia ja pitkäaikaisia kumppanuuksia. Siten asiakas pääsee parhaiten hyötymään Spondan vahvuuksista, eli henkilöstön ammattitaidosta ja laajasta toimitilatarjonnasta.

Vuoden 2014 lopulla Spondalla oli 1 887 asiakasta ja vuokrasopimuksia 2 923 kappaletta. Yhtiön suurimmat asiakastoimialat olivat julkinen sektori sekä kauppa- ja pankkisektori.

Asiakaspalveluun panostetaan jatkuvasti

Asiakaskokemus alkaa usein jo ennen asiakassuhteen alkamista, asiakkaan etsiessä erilaisia toimitilavaihtoehtoja ja -tarjoajia. Spondan tavoitteena onkin olla helposti lähestyttävissä eri kanavissa, ja erilaisia asiakaspalvelun muotoja kehitetään jatkuvasti.

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 hoidosta vastaavien yhteistyökumppaneidensa kanssa.

Asiakkaat toimialoittain 2014

Toimiala	% vuokratuotosta
Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen	6,5
Energia	0,5
Julkinen sektori	12,9
Kauppa	25,4
Koulutus	1,3
Logistiikka/Liikenne	3,7
Majoitus ja ravitsemustoiminta	5,1
Media/Kustantaminen	4,1
Muut palvelut	14,2
Pankki/Sijoitus	10,5
Rakentaminen	1,2
Teollisuus/Valmistus	4,0
Terveystieteet	4,9
Tietoliikenne	5,6
Muut	0,3

10 suurinta vuokralaista 2014

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

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 tulevaisuuden näkymät 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.

Henkilöstöön panostaminen

Spondassa työskentelevät tunnistaa ammattitaitoisesta ja motivoituneesta otteesta sekä hyvästä yhteishengestä. Henkilöstön ammattitaito ja hyvinvointi ovat Spondalle tärkeitä menestystekijöitä. Sponda haluaa panostaa henkilöstön laadukkaaseen koulutukseen sekä hyvään johtamiseen.

Vastuullisuusprioriteetin osa-alueet:

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

Miksi tämä on prioriteetti?

Ammattitaitoinen henkilöstö on laadukkaan toimitilarajonnan ohella Spondan keskeisiä vahvuuksia. Jatkuva henkilöstön kehittäminen ja hyvä johtaminen mahdollistavat Spondan strategisten tavoitteiden saavuttamisen sekä lisäävät Spondan houkuttelevuutta työnantajana.

Spondan tavoitteena kaikessa toiminnassa on jatkuva parantaminen ja oppiminen. Henkilöstön kehittämistä ohjaa asiakaslähtöisyys: koulutukset suunnitellaan strategian, asiakas- ja sidosryhmäpalautteen sekä kehityskeskusteluiden pohjalta. Henkilöstölle järjestetään yhteisiä koulutusohjelmia tai tarjotaan mahdollisuutta osallistua talon ulkopuolisiin valmennuksiin. Sponda myös rohkaisee työntekijöitään aktiivisuuteen omassa työssään sekä itsensä kehittämiseen.

Tavoitteena hyvinvoiva ja tasa-arvoinen henkilöstö

Tasa-arvon toteutuminen on Spondalle tärkeää. Yhtiön 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.

Työhyvinvointi on työn tekemisen ja työssä jaksamisen kulmakivi. 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. Lisäksi Sponda tukee pitkään työelämässä olleiden henkilöiden jaksamista erityisellä hyvinvointiohjelmalla.

Sponda huolehtii työhyvinvoinnista myös tukemalla henkilöstönsä liikunta- ja kulttuuriharrastuksia sekä kannustamalla henkilöstöä ympäristöystävälliseen sekä liikunnalliseen työmatkakulkemiseen tarjoamalla työntekijöille työsuohdepolkupyöriä.

Henkilöstö osallistuu kehittämistyöhön

Sponda seuraa henkilöstön tyytyväisyyttä ja organisaation toimivuutta vuosittain toteutettavalla henkilöstötutkimuksella. 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.

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

Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta

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:

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

Miksi tämä on prioriteetti?

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

Läpinäkyvyys merkitsee Spondalle ennen kaikkea viestinnän ja raportoinnin luotettavuutta. Niitä kehitetään jatkuvasti sijoittajia ja muita sidosryhmiä kuunnellen. Asiakasviestinnässä Sponda pyrkii vuorovaikutteiseen, säännölliseen yhteydenpitoon ja vastuullisuuden viestimiseen osana päivittäisiä asiakaskohtauksia. Spondan tärkeimmistä sidosryhmistä ja yhtiön vuorovaikutuksesta heidän kanssaan löytyy tarkempaa tietoa vuosikertomuksen Spondan sidosryhmät -sivulla sekä yhtiön verkkosivuilla.

Spondan taloudellinen raportointi noudattaa voimassaolevia lakeja ja standardeja. Lisäksi yhtiö palvelee sijoittajia tarjoamalla tietoa toimintaympäristöstään ja toimintansa kehityksestä muun muassa EPRA:n (European Public Real Estate Association) suositusten mukaisesti. Osana vuosikertomusta Sponda julkaisee vuosittain myös verojalanjaljen, joka avaa liiketoiminnasta seuraavat verot ja veroluonteiset maksut.

Vastuullisuusraportointi tärkeässä roolissa

Sponda raportoi säännöllisesti yritys- ja ympäristövastuun toimenpiteistä ja saavutuksista GRI-raportointiohjeiston mukaisesti. Sponda raportoi vuosittain myös Carbon Disclosure Project (CDP) ja Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -ohjeistojen mukaisesti. Kansainväliset raportointiohjeistot koetaan tärkeiksi, sillä niiden jatkuvasti päivittyvistä kriteereistä Sponda saa suuntaviivoja myös oman toimintansa edistämiseen.

Alihankintaketjun vastuullinen johtaminen

Rakennus- ja kiinteistöalan yrityksillä, järjestöillä ja viranomaisilla on tärkeä rooli harmaan talouden ja talousrikollisuuden torjumisessa. Sponda edistää kiinteistöalan vastuullisia toimintatapoja myös yhteistyössä alihankkijoidensa kanssa edellyttämällä heiltä läpinäkyvää toimintaa, kaiken soveltuvan lainsäädännön ja viranomaismääräysten noudattamista sekä ajan- ja asianmukaista tiedottamista.

Spondan hankintastrategian päätavoitteena on kiinteistöjen ylläpidon laadun sekä asiakastytytyväisyyden parantaminen. Tämän lisäksi tavoitteena on luoda edellytyksiä kiinteistöjen hoidosta vastaavien kumppaneiden ja oman hankintatoiminnan tuottavuuden parantamiselle sekä varmistaa tavoiteltu laatu- ja palvelutaso. Tavoitteiden mukaisilla toimenpiteillä ja niiden käytäntöön viemisellä halutaan saada aikaan seuraavia tuloksia ja vaikutuksia:

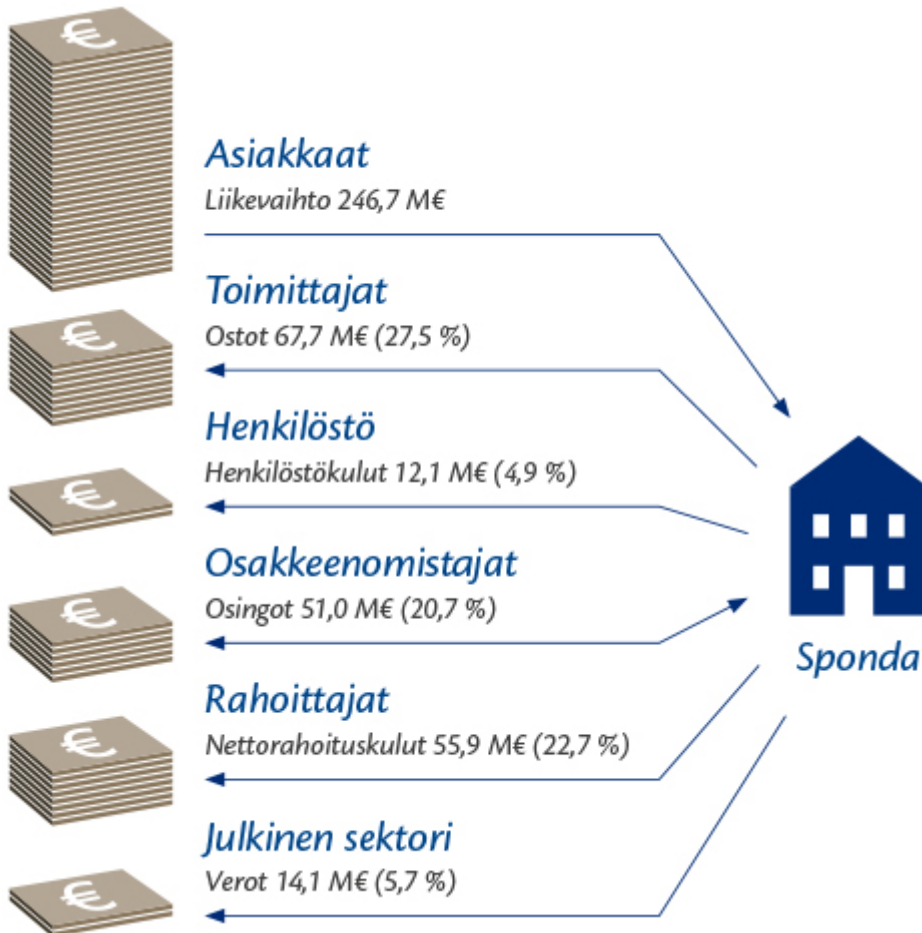
- Varmistaa Spondalle optimaalinen tapa tuottaa kiinteistöjen laadukkaat ylläpitopalvelut.
- Varmistaa, että kiinteistöpalvelujen sopimusmallit ovat joustavia ja kannustavat palveluntuottajia tuomaan esiin palveluita parantavia innovaatioita.
- Kiinteistökehityshankkeissa, peruskorjauksissa sekä kiinteistön käytön aikana energiatehokkuus- ja muut ympäristövaikutukset tulevat huomioituiksi ja optimoiduiksi.
- Palvelujen arviointikriteerit ja palveluntuottajien valintakriteerit määrittävät siten, että ne kannustavat ja ohjaavat hyvän laadun tuottamiseen ja kehittyviin palveluratkaisuihin.
- Varmistaa, että palveluntuottajia koulutetaan ja ohjeistetaan Spondan ylläpidolle asettamista vaatimuksista.

Spondan sopimuskumppaneilla on oltava omat voimassaolevat ympäristöjärjestelmät sekä ympäristöohjelmat, joissa määritellään toimintaperiaatteet ympäristöasioiden huomioimiselle ja menettelytapojen mukaiselle toiminnalle. Sopimuskumppaneilta edellytetään, että ne ottavat huomioon toiminnassaan Spondan ympäristöpolitiikassa määritellyt yleistavoitteet ja toimintaperiaatteet sekä huomioivat kiinteistökohtaiset ympäristönäkökohdat ja -vaikutukset, kuten jätelain mukaiset vaatimukset.

Alihankkijoiden on täytettävä lain mukaiset määräykset tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä. Tilaajana Spondaa velvoittaa edellä mainitussa laissa tilaajalle asetettu selvitysvelvollisuus.

Rahavirrat sidosryhmittäin

(osuus Spondan liikevaihdosta, %)



Alan eteenpäin vieminen

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

Vastuullisuusprioriteetin osa-alueet:

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

Miksi tämä on prioriteetti?

Sponda haluaa edistää kiinteistöalan parhaita käytäntöjä ja toimintaedellytyksiä osallistumalla alan järjestöjen kanssa toteutettaviin hankkeisiin ja järjestötoimintaan sekä jakamalla omaa osaamistaan. Toimialalla on paljon yhteisiä, esimerkiksi kaavoitukseen ja energiatehokkuuteen liittyviä haasteita, joita alan yritykset pystyvät parhaiten ratkomaan yhteistyössä.

Lisäksi Spondalla on omaa tutkimus- ja kehitystoimintaa, jonka avulla Sponda luo innovatiivisia ja asiakaslähtöisiä ratkaisuja kaikkien asiakkaidensa hyväksi. Spondan kehitystyössä kiinnitetään erityistä huomiota kiinteistöjen energiatehokkuuteen, asiakaspalvelun sujuvuuteen ja tulevaisuuden toimitilaratkaisujen luomiseen. Sponda edistää tiedon jakamista ja alan eteenpäin viemistä luennoimalla ja esitelmöimällä kiinteistöalan tapahtumissa sekä yliopistoissa.

Spondan tavoitteena on olla kiinteistöalan vastuullisin toimija ja edelläkävijä erityisesti ympäristöasioissa, kuten ilmastonmuutoksen hillitsemisessä. Sponda osallistuu myös kaupunkien kehittämiseen yhteistyössä kaupunkien, muiden kiinteistömistajien ja eri yhteistyökumppaneiden kanssa. Kaupunkiympäristön elinvoimaisuus on tärkeä tekijä myös Spondan omien kiinteistöjen vetovoimaisuuden ja vuokrauskysynnän näkökulmasta.

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.

Sponda pyrkii vähentämään kiinteistöalan ympäristökuormitusta tekemällä yhteistyötä WWF Suomen kanssa ja osallistumalla aktiivisesti Green Building Council Finlandin (FIGBC) toimintaan. Sponda on yksi WWF:n pääyhteistyökumppaneista, ja yhteistyön tavoitteena on edistää Spondan ja sen asiakasyritysten ympäristövastuullisuutta etenkin energiatehokkuuden sekä luonnonvarojen kestävä käytön osalta. FIGBC:n 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. Helsingin keskustan elävöittämistä yhtiö tukee Helsinki City Markkinointi ry:n ja Design District Helsingin jäsenenä. Sponda kuuluu myös Helsingin kaupungin ilmastokumppanusverkostoon, jonka tarkoituksena on tehdä yhteistyötä alueen ilmastopäästöjen vähentämiseksi.

Yritystoiminnan vastuullisuutta Sponda edistää Finnish Business and Society (FIBS) ry:n jäsenenä. Kiinteistösektorin taloudellisen raportoinnin yhdenmukaisuutta ja läpinäkyvyyttä yhtiö puolestaan kehittää eurooppalaisten listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden kattojärjestössä EPRA:ssa (European Real Estate Association).

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 Kauppakeskusyhdystys ry, jäsen
- European Real Estate Association (EPRA), jäsen
- Helsinki City Markkinointi ry, jäsen
- Design District Helsinki, kannatusjäsen
- European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles (INREV), jäsen
- Helsingin kaupungin ja elinkeinoelämän yhteinen Ilmastokumppanit-verkosto, jäsen

Spondan hankintaketju

Spondan hankintaketjussa mukana olevat sopimus Kumppanit työskentelevät kiinteistöjen huolto- ja ylläpitotehtävissä sekä kiinteistöjen korjaus- ja peruskorjaushankkeissa. Tilaajina toimivat pääasiassa Spondan omistuksessa olevat kiinteistöosakeyhtiöt. Sponda ostaa ulkoisilta kiinteistömanagereilta omistamiensa kiinteistöjen ylläpitopalveluiden johtamisen. Näihin ostettaviin palveluihin kuuluvat muun muassa kiinteistöjen energiatehokkuuden johtaminen, tekninen isännöinti sekä vuokrahallintopalvelut.

Sponda käyttää kiinteistöjensä palvelutuotannossa ulkoisten kiinteistömanagerien luotettavia ja yhtiön laatukriteerit täyttäviä sopimus Kumppaneita. Kiinteistöjen normaaliin palvelutuotantoon kuuluvat muun muassa kiinteistöhuolto ja tekninen huolto, siivouspalvelut, sekä jätehuolto.

Spondan kiinteistömanagerit huolehtivat kiinteistön turvallisuudesta siten, että kiinteistömanagerien käyttämien sopimus Kumppaneiden sopimusveloitteet täytetään kiinteistökohteessa työturvallisuusmääräysten mukaisesti. Spondan sopimus Kumppanit vastaavat työturvallisuusveloitteiden täyttämistä soveltuvan lainsäädännön mukaisesti.

Sponda määrittää puitesopimuksilla yleiset hankintaketjun ehdot, joiden mukaan kiinteistömanagerit ja muut sopimus Kumppanit toimivat sopimuskauden aikana. Sponda noudattaa kaikessa toiminnassaan kulloinkin voimassa olevaa, sen toimintaan soveltuvaa lainsäädäntöä. Tilaajavastuulaki asettaa tilaajalle erityisiä velvollisuuksia ulkopuolista työvoimaa käytettäessä. Pyytämällä tilaajavastuulain mukaiset selvitykset Sponda varmistuu tilaajana siitä, että myös sen sopijakumppanit noudattavat lakia.

Spondan kiinteistökehityksessä uudis- ja korjausrakennushankkeiden toteutuksessa käytetään rakennuttajan sekä eri suunnittelualojen, kuten arkkitehtuurin, rakennesuunnittelun, talotekniikan, pohjarakennesuunnittelun ja ympäristösertifioinnin konsulttipalveluja. Tarvittavat konsulttipalvelut arvioidaan ja hankintatapa päätetään hankekohtaisesti (puitesopimus, neuvottelumenettely, kilpailutus tai vastaava). Kohteissa, joille haetaan kansainvälistä ympäristösertifiointia (LEED® tai BREEAM®) käytetään erillisen sertifiointikonsultin palveluja sertifiointiprosessin laadun varmistamiseksi. Hankkeiden toteutus- ja urakkamuoto päätetään tapauskohtaisesti hankkeiden erityisominaisuuksien, kuten laajuuden, aikataulun ja sijainnin perusteella. Konsultti- ja urakkapalveluiden hankintojen lisäksi hankkeisiin voidaan tehdä erillishankintoja, jotka toteutetaan joko puitesopimus Kumppaneiden tai kilpailutuksen kautta.

Spondan sopimus Kumppaneilla tulee olla toimiva ympäristöjärjestelmä, ympäristöohjelma tai vastaava, jossa määritellään yleiset toimintaperiaatteet ympäristöasioiden huomioimiselle. Sopimus Kumppani vastaa alihankkijoidensa menettelytavoista. Sopimus Kumppani ottaa huomioon toiminnassaan sekä tilaajan että kiinteistömanagerin ympäristöpolitiikassa määritellyt yleistavoitteet ja toimintaperiaatteet sekä huolehtii, että tehtävien täyttämässä huomioidaan kohdekohtaiset ympäristönäkökohdat ja -vaikutukset.

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

Spondan tavoitteena on edelleen kehittää hankintaketjun palveluiden laatua ja seurantaa.

Strategian toteuttaminen vuonna 2014

Vuonna 2014 Sponda toteutti strategiaansa onnistuneesti myymällä osuutensa kolmessa kiinteistörahastossa sekä noin puolet logistiikkakiinteistöportfoliostaan, 12 kiinteistöä, Certeum Oy:lle. Sponda jäi kaupan myötä Certeumin osaomistajaksi 38 prosentin osuudella. Tavoitteena on luopua omistussuudesta tulevaisuudessa. Lisäksi Sponda myi vuoden 2014 aikana suurimman osan Turussa sijainneista kiinteistöistään.

Myyntit tukevat Spondan strategian mukaista liiketoimintarakenteen yksinkertaistamista ja kiinteistöomistuksen keskittämistä pienemmän riskin prime-kiinteistöihin pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle. Myynneistä saatuja varoja käytettiin pääasiassa kiinteistökehitysprojekteihin, uuden toimistokiinteistön hankintaan Tampereelta sekä velkojen maksuun.

Pääosin kiinteistömyynneistä johtuen Spondan liikevaihto ja nettotuotot laskivat vuodesta 2013. Vuonna 2014 liikevaihto oli 246,7 miljoonaa euroa (2013: 264,3) ja nettotuotot olivat 176,0 miljoonaa euroa (190,9). Vaikeasta markkinatilanteesta huolimatta Spondan taloudellinen vuokrausaste laski vain hieman vuoden 2013 lopun tasolta, ja kassavirta säilyi vahvana. Sponda saavutti myös tavoitteensa tasaisesta osingonmaksusta ja omavaraisuusasteen pitämisestä yli 40 prosentissa. Vuoden 2014 lopussa omavaraisuusaste oli 41 prosenttia.

Kiinteistökehityshankkeet etenevät aikataulussa

Spondan kiinteistökehityshankkeet etenivät aikataulussa vuonna 2014. Merkittävimmät käynnissä olevat uudiskohteiden rakennushankkeet ovat Helsingin Ilmalaan ja Lassilaan rakennettavat uudet toimistokiinteistöt. Lisäksi käynnissä oli kaksi laajaa kiinteistöjen peruskorjausta. Valmistuessaan kiinteistökehityshankkeet vahvistavat yhtiön tasetta ja tuovat kannattavaa kasvua.

Toimenpide

Strateginen vaikutus

Muutos liiketoimintarakenteessa

Sponda myi 12 logistiikkakiinteistöä ja osuutensa Sponda Fund I, Sponda Fund II ja Sponda Fund III -kiinteistörahastoista Certeum Oy:lle. Kaupan myötä Sponda luopui kiinteistörahastoliiketoiminnasta ja pienensi logistiikkaportfoliotaan. Kauppa tukee liiketoimintarakenteen yksinkertaistamista ja aiempaa keskitetympää kiinteistöomistamista sekä kannattavaa kasvua.

Mydyt ja ostetut kohteet

Sponda vähensi kiinteistöomistustaan Turussa, ja vuoden 2014 lopussa Sponda omisti kaupungissa vain kaksi kiinteistöä. Kiinteistöjen myynti on osa Spondan strategian toteutusta, jossa kiinteistöomistamista keskitetään Helsingin ydinkeskustaan ja pääkaupunkiseudulle sekä Tampereelle.

Sponda osti Tampereen keskustasta osoitteessa Åkerlundinkatu 11 A–D sijaitsevan toimistokiinteistön. Kiinteistön osto vahvistaa Spondan strategian mukaista kiinteistöomistusta Tampereen keskustassa.

Kiinteistökehitys

Helsingin Ilmalaan rakennettavan Ilmalanrinne-toimistotalokokonaisuuden rakennustyöt käynnistettiin keväällä 2014. Matalaenergiakohteeksi rakennettava uudisrakennus kasvattaa Spondan kiinteistöomistusta kaupunkien kasvavilla alueilla, erinomaisten julkisten yhteyksien äärellä.

Ratinalan kauppakeskushankkeen suunnittelu Tampereen keskustaan eteni. Hankkeen eteneminen tukee strategian mukaista kiinteistöomistuksen keskittämistä Tampereelle.

Kehä I:n ja Hämeenlinnanväylän varrelle Helsingin Lassilaan rakennettavan toimistotalo Estradin työt etenivät, ja kohde valmistuu kesällä 2015. Erinomaisten julkisten kulkuyhteyksien varrella sijaitseva uusi toimistotalo vahvistaa Spondan energiatehokasta toimitilakantaa strategisesti merkittävällä alueella.

Ruoholahdessa, Porkkalankatu 20:ssä sijaitsevan Sanoma Magazines Finland Oy:n ja Sanoma Pro Oy:n tulevan toimistotalon ajanmukaistamishanke jatkui. Hanke valmistuu keväällä 2015. Ruoholahden erinomaisten julkisten kulkuyhteyksien varrella sijaitseva toimistotalo on osa Spondan energiatehokasta toimitilakantaa strategisesti merkittävällä alueella.

Jälle-rahoitus ja muut rahoitusjärjestelyt

Sponda Oyj allekirjoitti sopimuksen Pohjola Pankki Oyj:n kanssa 100 miljoonan euron vakuudettomasta 5-vuotisesta lainasta. Laina käytetään kokonaisuudessaan normaalisti marraskuussa 2015 erääntyvän syndikoidun lainan lyhentämiseen.

Sponda Oyj allekirjoitti sopimuksen Swedbank AB (publ), Finnish Branch:n kanssa 100 miljoonan euron vakuudettomasta 5-vuotisesta lainasta. Laina käytetään kokonaisuudessaan normaalisti marraskuussa 2015 erääntyvän syndikoidun lainan lyhentämiseen.

Liiketoiminnan kehitys: vastuullisuus, ympäristö ja asiakaskokemus

Sponda päivitti vastuullisuusprioriteettinsa yhtiön toteuttaman olennaisuusanalyysin avulla.	Toiminnan kannalta olennaiset vastuullisuusteemat tukevat entistä paremmin Spondan strategian toteutumista.
Sponda laati eettisen toimintaohjeen, Code of Conductin. Lisäksi Sponda allekirjoitti YK:n Global Compact -aloitteen.	Code of Conduct ja Global Compact luovat perustan yhtiön vastuullisuustyölle ja sen johtamiselle sekä yhtiön sidosryhmätyölle.
Ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit ja mahdollisuudet otettiin osaksi Spondan säännöllistä riskiarviota.	Ympäristövastuun painotus Spondan riskienhallinnan prosessissa lisääntyy. Ympäristövastuu on yksi Spondan strategisista painopistealueista.
Sponda toteutti asiakkailleen palvelukokemustutkimuksen sekä laadullisen asiakassuhdetutkimuksen.	Tutkimusten avulla Sponda kehittää asiakaspalautteen keräämistä ja hyödyntämistä.
Sponda aloitti asiakastilanteen ennakoinnin kehitysprojektin, jossa keskeisessä roolissa on vuonna 2014 käyttöön otettu CRM-järjestelmän jatkokehitystyö.	CRM-järjestelmän jatkokehitys parantaa asiakastiedonhallintaa, jonka avulla voidaan kehittää asiakaspalvelua.
Sponda sai GRESB:n tutkimuksessa jo toista vuotta peräkkäin Green Star-tunnustuksen. Erityistä tunnustusta Sponda sai yritysvastuun johtamisesta sekä riskien ja mahdollisuuksien hallinnasta.	Hyvä yritysvastuun johtaminen ja raportointi mahdollistavat Spondan strategisten tavoitteiden saavuttamisen.
Sponda oli vuonna 2014 Pohjoismaiden paras kiinteistösijoitusyhtiö ilmatoraportoinnistaan Carbon Disclosure Project (CDP) -arvioinnissa.	Ympäristövastuu on yksi Spondan strateginen painopistealue. Sponda pyrkii omalla toiminnallaan vaikuttamaan ilmastonmuutoksen torjuntaan kiinteistöjensä energiatehokkuutta parantamalla ja ympäristövaikutuksia pienentämällä.

Avainluvut

Rahoituksen tunnusluvut

	2014	2013	2012	2011	2010
Korkokatekerroin	3,3	3,1	2,8	2,7	3,0
Keskimääräinen laina-aika, v.	2,1	2,5	2,7	3,1	3,2
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, v.	2,3	2,3	1,9	2,2	2,2
Keskikorko, %	2,9	3,2	3,4	4,0	3,8
Korkoriskin suojausaste, %	76	79	72	77	84
Omavaraisuusaste, %	41	41	41 ¹⁾	38	39

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

Konsernin tunnusluvut

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Liikevaihto, M€	246,7	264,3	264,6	248,2	232,1
Liikevoitto, M€	151,7	153,0	210,5 ¹⁾	209,6	216,2
Voitto ennen veroja, M€	95,7	93,2	151,8 ¹⁾	134,0	157,7
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,37	0,40	0,40	0,37	0,37
Osakekohtainen oma pääoma, €	4,65	4,64	4,45 ¹⁾	4,06	3,86
Tulos/osake, €	0,24	0,34	0,37 ¹⁾	0,39	0,40
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,4	5,5	7,9 ¹⁾	7,7	7,9
P/E-luku	14,98	10,16	9,71 ¹⁾	8,02	9,60
Omavaraisuusaste, %	41,0	40,7	41,2 ¹⁾	37,9	39,0
Nettovelkaantumisaste, %	121,2	125,6	117,9 ¹⁾	134,9	128,7
Osinko, €	0,19 ³⁾	0,18	0,17	0,16	0,15

Osinko tuloksesta, %	78,60 ³⁾	53,49	45,86 ¹⁾	41,15	37,12
Efektiiivinen osinko, %	5,25 ³⁾	5,26	4,72	5,13	3,87

EPRA:n suosituksen mukaiset konsernin tunnusluvut

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	101,6	111,5 ²⁾	111,9 ¹⁾²⁾	75,4	74,0
EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), €	0,36	0,39 ²⁾	0,40 ¹⁾²⁾	0,27	0,27
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	5,45	5,29 ²⁾	5,20 ¹⁾²⁾	4,84	4,59
EPRA Net Initial Yield (NIY) (alkutuotto), %	5,18	5,84	6,61	6,39	6,37
EPRA "topped-up" NIY (oikaistu alkutuotto), %	5,19	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.

3) Hallituksen esitys

Spondan vastuullisuuden avainluvut

Asiakaskokemuksen parantaminen	2014
Kokonaistyytyväisyys yhteistyöhön vuokranantajan kanssa - indeksi ¹⁾	3,67
Henkilöstö	
People Power Indeks ²⁾	70,5
Ympäristövastuu³⁾	
Energiankulutus, kWh/Brm ²	203,1
Hiilijalanjälki, kg CO ₂ /Brm ²	34,4
Jätteiden hyötykäyttöaste, %	96,0
Jätteiden kierrätysaste, %	44,0
Veden kulutus, l/Brm ²	246,8

1) Perustuu Spondan asiakkailleen kohdistamaan vuosittaiseen Palvelukokemustutkimukseen. Indeksiin sisältyy viisi mittaria yhdenvertaisella painoarvolla asteikolla 1–5:

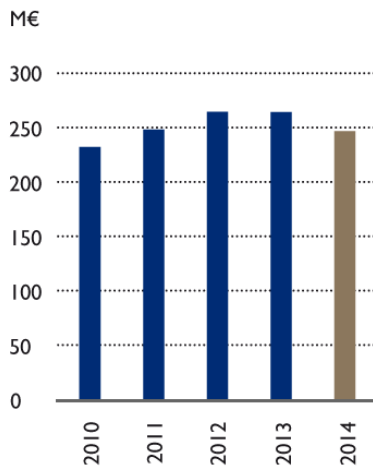
Spondan kyky tehdä päätöksiä, Spondan kyky toteuttaa sovitut asiat, Spondan yhteishenkilöiden ammattitaito ja asiantuntemus, spondalaisten tavoitettavuus sekä Spondan kyky tunnistaa asiakkaan tarpeet.

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

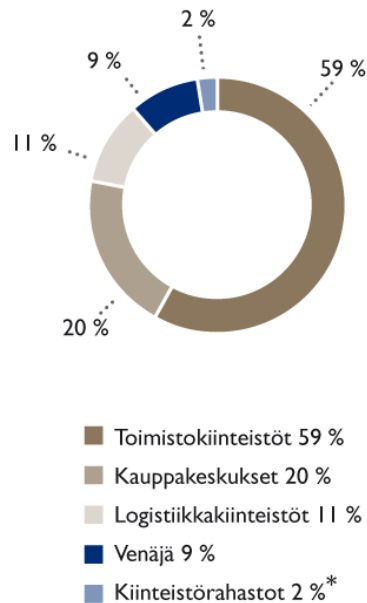
3) Spondan Suomessa sijaitsevat kiinteistöt.

Avainluvut graafeina

Liikevaihto

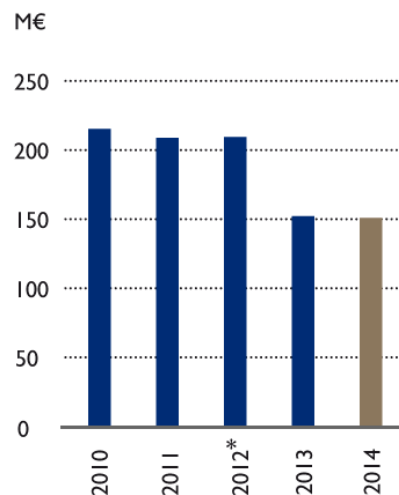


Nettotuoton jakautuminen liiketoimintayksiköittäin 2014



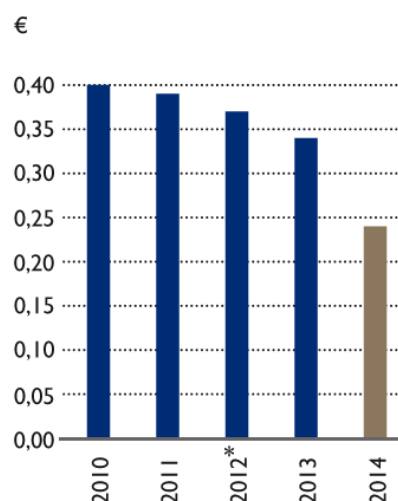
* Syyskuun 2014 lopussa Sponda myi Sponda Fund I, Sponda Fund II ja Sponda Fund III yhtiöosuudet Certium Oy:lle

Liikevoitto



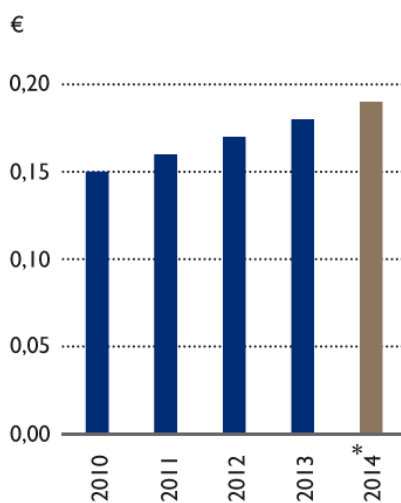
* Vuoden 2012 luku oikaistu IAS 12 vapaaehtoisen laadintaperiaatteen muutoksen ja IAS 19 standardin muutoksen johdosta

Tulos/osake



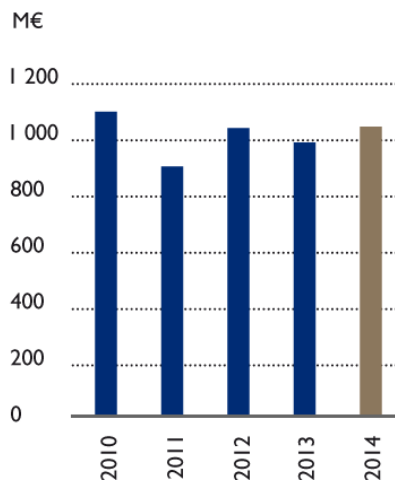
* Vuoden 2012 luku oikaistu IAS 12 vapaaehtoisen laadintaperiaatteen muutoksen ja IAS 19 standardin muutoksen johdosta

Osinko/osake

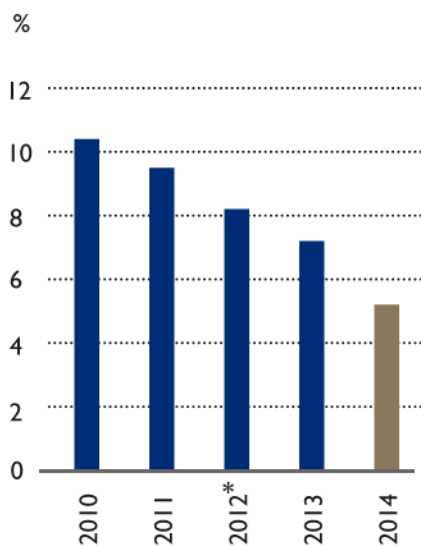


* Hallituksen esitys

Markkina-arvo

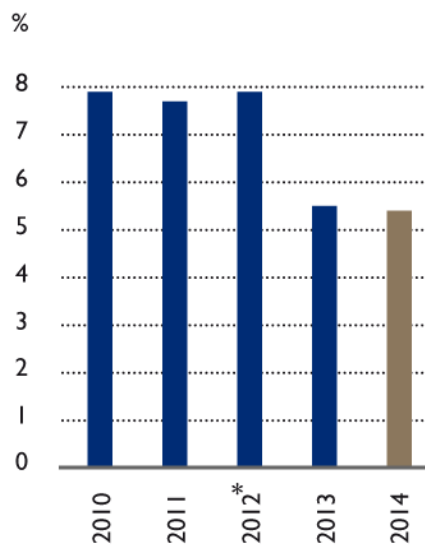


Oman pääoman tuotto



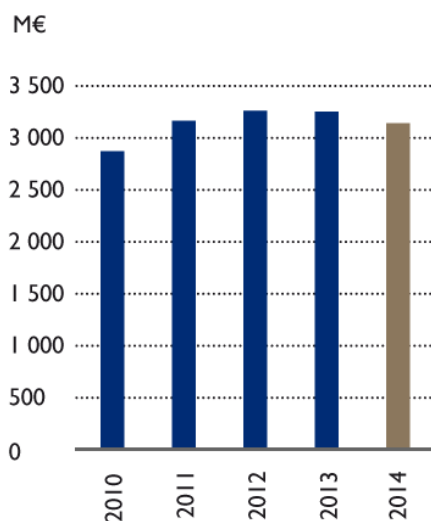
* Vuoden 2012 luku oikaistu IAS 12 vapaaehtoisen laadintaperiaatteen muutoksen ja IAS 19 standardin muutoksen johdosta

Sijoitetun pääoman tuotto

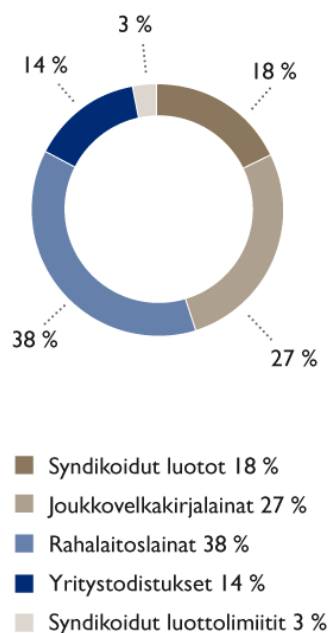


* Vuoden 2012 luku oikaistu IAS 12 vapaaehtoisen laadintaperiaatteen muutoksen ja IAS 19 standardin muutoksen johdosta

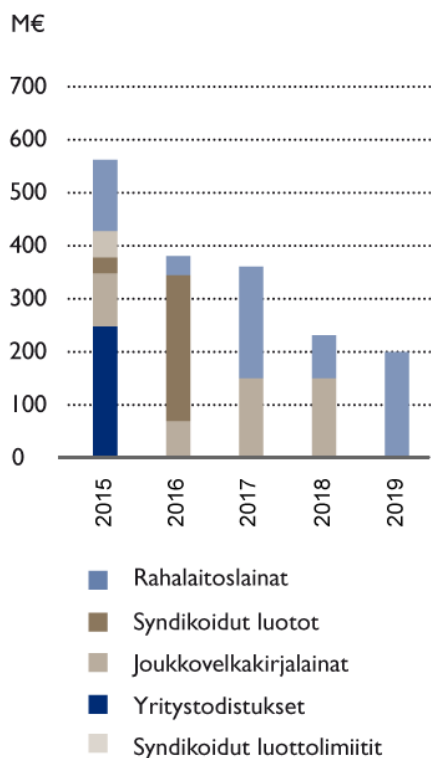
Sijoituskiinteistöomaisuuden käypä arvo



Sponda-konserni, Rahoitusrakenne 31.12.2014



Sponda-konserni velkojen maturiteettirakenne 31.12.2014



Liiketoimintayksiköt lyhyesti

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

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 pääosin Helsingin ydinkeskustaan, pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle. Kauppakeskukset sijaitsevat Helsingissä sekä Tampereen ja Oulun talousalueilla. Suurin osa logistiikkakiinteistöistä sijaitsee pääasiassa pääkaupunkiseudulla.

Strategiansa mukaisesti yhtiö suunnittelee luopuvansa koko logistiikkakiinteistöportfoliosta sekä Turun kiinteistöomistuksesta 2–4 vuoden aikana. Jatkossa yhtiö keskittyy toimistotiloihin ja kauppakeskuksiin Helsingissä ja Tampereella.

Vuoden 2014 keskeiset tunnusluvut

	Toimisto- kiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka- kiinteistöt
Nettotuotot, M€	103,0	35,2	18,9
Vuokrausaste, %	88,5	91,2	64,9
Vuokrattava pinta-ala, m ²	766 500	151 000	248 500
Osuus Spondan kiinteistökannasta käyvän arvon mukaan, %	59	23	7

Kiinteistökehitys

Kiinteistökehitys-liiketoimintayksikkö vastaa yhtiön kiinteistökehityshankkeista Suomessa. Toimitiloja kehitetään kiinteistökannan uudistuksilla tai rakennuttamalla uusia tiloja Spondan omistamille maa-alueille. Tämän lisäksi markkinoilta etsitään aktiivisesti kiinteistökehityskohteita.

Vuoden 2014 keskeiset tunnusluvut

Investoinnit, M€	21,1
Kiinteistökehityssalkun tasearvo, M€	133,1
Osuus Spondan kiinteistökannasta käyvän arvon mukaan, %	4

Venäjä

Spondan Venäjä-liiketoimintayksikkö vuokraa, hallinnoi ja kehittää toimitiloja yritysten ja yhteisöjen käyttöön Venäjällä. Sponda omistaa Moskovan ja Pietarin alueilla kolme toimistokiinteistöä, kaksi kauppakeskusta ja logistiikkakiinteistön, sekä kaksi maa-alueita. Strategian mukaisesti Venäjä-liiketoiminnoista suunnitellaan luovuttavan tulevien 2–4 vuoden aikana.

Vuoden 2014 keskeiset tunnusluvut

Nettotuotot, M€	15,8
Vuokrausaste, %	90,4
Vuokrattava pinta-ala, m ²	44 500
Maa-alueet, ha	66,0
Osuus Spondan kiinteistökannasta käyvän arvon mukaan, %	7

Kiinteistörahastot

Sponda oli vähemmistöosakkaana neljässä kiinteistörahastossa 30.9.2014 saakka. Syyskuun 2014 lopussa Sponda myi Sponda Fund I, Sponda Fund II ja Sponda Fund III yhtiöosuudet Certuum Oy:lle.

Avainluvut

	2014	2013	2012	2011	2010
Liikevaihto, M€	4,9	6,8	6,5	6,4	7,2
Ylläpitokulut, M€	-0,8	-1,6	-1,3	-1,4	-1,5
Nettotuotot, M€	4,1	5,2	5,2	5,0	5,7

Rahastojen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet	1-12/2014	1-12/2013
Hallintopalkkiot	4,9	6,8
Rahastojen realisoituneet voitot	5,5	10,7
Yhteensä	10,4	17,5

Sijoituskiinteistöt vuonna 2014

Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikkö vastaa toimisto-, liiketila- ja logistiikkakiinteistöjen vuokraamisesta sekä kiinteistöjen hankinnasta ja myynnistä. Vuosi 2014 oli vuokramarkkinan osalta haastava, mutta vilkas ostojen ja myyntien suhteen.

Spondan toimistokiinteistöt ja liiketilat sijoittuvat pääosin Helsingin ydinkeskustaan ja pääkaupunkiseudulle sekä Tampereelle. Sponda omistaa Suomessa viisi kauppakeskusta, jotka sijaitsevat Helsingissä sekä Tampereen ja Oulun talousalueilla. Suurin näistä on Helsingin ydinkeskustassa sijaitseva Citycenter.

Sijoituskiinteistöjen liikevaihto vuonna 2014 oli 218,4 miljoonaa euroa ja taloudellinen vuokrausaste vuoden lopussa 86,7 prosenttia. Vuokramarkkina oli talouden epävarmuudesta johtuen haastava, ja taloudellisen vuokrausasteen osalta Sponda jäi tavoitteestaan. Selittäviä tekijöitä ovat muun muassa pienenevä toimitilararve yritysten vähentäessä työntekijöitään, pitkittynyt päätöksenteko toimitila-asioissa sekä kaupan murros, jossa kasvava verkkokauppa uhkaa perinteistä kauppaa. Samaan aikaan tyhjien tilojen määrä kasvoi markkinoilla. Asiakaskunnassa oli myös aiempaa enemmän konkurssseja sekä velkasaneerauksia.

Strategian mukaista kiinteistösijoittamista

Spondan strategian toteuttaminen eteni suunnitellusti vuonna 2014. Yhtiö myi syyskuussa kiinteistörahastoliiketoimintansa lisäksi 12 logistiikkakiinteistöä uuteen logistiikka- ja teollisuuskiinteistösijoitusyhtiöön Certuumiin 216,7 miljoonalla eurolla.

Strategiansa mukaisesti Sponda vähensi vuoden aikana kiinteistöomistustaan myös Turussa, ja vuoden 2014 lopussa Sponda omisti kaupungissa vain kaksi kiinteistöä. Sponda osti heinäkuussa toimistokiinteistön Tampereen keskustasta UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH:lta 63,7 miljoonalla eurolla. Kohde on lähes täyteen vuokrattu. Osto tukee Spondan kasvua Tampereella.

Vuoden 2014 lopussa Spondan Suomessa sijaitsevan kiinteistökannan käyvästä arvosta 67 prosenttia oli toimistokiinteistöissä, 26 prosenttia kauppakeskuksissa ja 7 prosenttia logistiikkakiinteistöissä. Vuoden aikana kiinteistöjä myytiin yhteensä 237,3 miljoonalla eurolla (2013: 23,1 miljoonalla eurolla). Kiinteistöjen ylläpitokorjauksiin ja laatuosan parantamiseen investoitiin vuoden aikana 41,5 miljoonaa euroa (22,3 miljoonaa euroa).

Sponda ennustaa, että markkina jatkuu haastavana myös vuonna 2015. Spondan keskeisiä tavoitteita ovat vuokrausasteen parantaminen sekä logistiikkakiinteistöjen ja Turun kiinteistöjen myyntien toteuttaminen.

Toimistokiinteistöt, avainluvut

	2014	2013	2012	2011	2010
Liikevaihto, M€	141,8	143,0	143,9	132,8	122,6
Ylläpitokulut, M€	-38,8	-39,0	-39,0	-37,2	-34,0
Nettotuotot, M€	103,0	104,0	104,9	95,6	88,6
Käypä arvo, M€	1 853,5	1 753,3	1 705,7	1 644,0	1 459,1
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	5,4	6,2	6,3	6,0	

10 pinta-alaltaan suurinta toimistokohdetta 2014

Kiinteistö	Sijainti		Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m ²
Helsingin Salmisaarentalo Koy	Porkkalankatu 13	Helsinki	49 202
Kaupintie 3 Koy	Kaupintie 3	Helsinki	44 103
Kilon Ritari	Kutojantie 2	Espoo	28 558
Unioninkatu 20-22 Koy	Unioninkatu 20-22	Helsinki	24 777
Arkadiankatu 4-6 Koy	Arkadiankatu 6	Helsinki	21 881
Tulli 1 Koy	Åkerlundinkatu 11 A-D	Tampere	20 572
Espoon Upseerinkatu 1-3 Koy	Upseerinkatu 1-3	Espoo	19 951
Helsingin Kaivokatu 8 Koy (toimistotilat)	Kaivokatu 8	Helsinki	19 838
Kasarmikatu 36 Koy	Kasarmikatu 36	Helsinki	17 063
Länsi-Keskus Koy	Pihatörmä 1	Espoo	15 737

Toimistokiinteistöjen maantieteellinen sijainti käyvän arvon mukaan

Sijainti	%
Helsinki, ydinkeskusta	41,34
Helsinki, Ruoholahti	23,7
muu pääkaupunkiseutu	25,41
Tampere	8,34
Turku	0,65
Oulu	0,56

Kauppakeskukset, avainluvut

	2014	2013	2012	2011	2010
Liikevaihto, M€	45,8	45,9	42,0	40,4	39,7
Ylläpitokulut, M€	-10,6	-11,0	-9,7	-8,8	-8,3
Nettotuotot, M€	35,2	34,9	32,3	31,7	31,4
Käypä arvo, M€	726,0	717,5	736,7	586,1	557,1
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	4,7	4,4	6,1	6,7	

Kauppakeskukset 2014

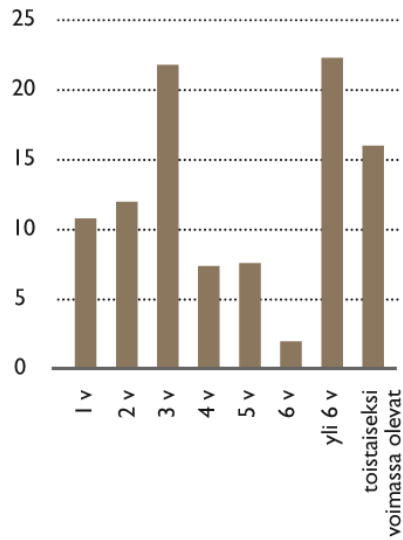
Kiinteistö	Sijainti		Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m ²
Citycenter	Helsinki	Helsinki	27 610
Helsingin Kaivokatu 8 Koy	Kaivokatu 8	Helsinki	22 074
Aleksi-Hermes KOy	Aleksanterinkatu 19	Helsinki	3 931
Kaivokadun Tunneli Oy	Asematunneli	Helsinki	1 605
Helsingin Itämerenkatu 21 Koy	Itämerenkatu 21	Helsinki	32 458
Kauppakeskus Zeppelin	Zeppeliinintie 1	Kempele	27 964
Elovainion Kauppakiinteistöt Koy	Elotie 1	Ylöjärvi	23 982
Helsingin Vanhanlinnantie 3 Koy	Vanhanlinnantie 3	Helsinki	20 050
Heimola Koy (liiketilat)	Yliopistonkatu 5	Helsinki	3 724
Hämeenkatu 20 Koy (liiketilat)	Hämeenkatu 20	Tampere	3 561
Kauppa-Häme Koy (liiketilat)	Hämeenkatu 16	Tampere	3 384
Tampere / II / 9 / 9 Kauppakeskus (liiketilat)	Hämeenkatu 18 / Kauppakatu 3	Tampere	2 549
Mansku 4 Koy (liiketilat)	Mannerheimintie 4	Helsinki	1 958
Keskuskatu 1 B Koy (liiketilat)	Keskuskatu 1 B	Helsinki	1 355
Mannerheimintie 6 Koy (liiketilat)	Mannerheimintie 6	Helsinki	1 219
Bulevardi 1 Koy (liiketilat)	Bulevardi 1/Mannerheimintie 2	Helsinki	1 190

218,4

Sijoituskiinteistöjen liikevaihto vuonna
2014 oli 218,4 miljoonaa euroa.

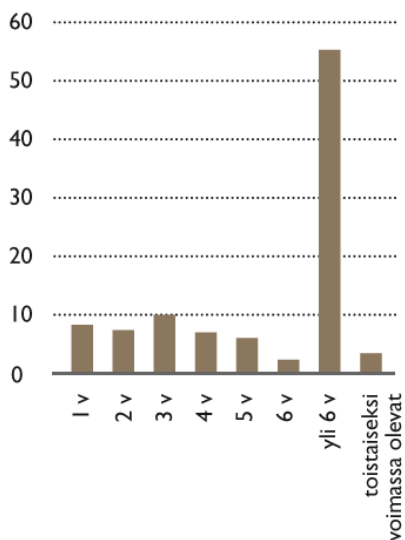
Sopimusten eräntyminen, Toimistokiinteistöt

% vuokratuotoista



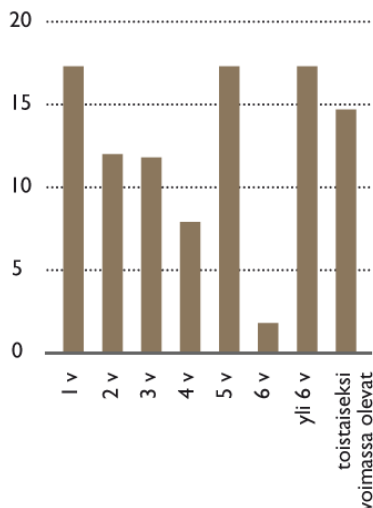
Sopimusten eräntyminen, Kauppakeskukset

% vuokratuotoista



Sopimusten erääntyminen, Logistiikkakiinteistöt

% vuokratuotoista



Kiinteistökehitys vuonna 2014

Spondan Kiinteistökehitys-liiketoimintayksikön vastuulla ovat kiinteistökehityshankkeet Suomessa. Vuonna 2014 Sponda edisti kiinteistökehitystoimintaansa tavoitteiden mukaisesti.

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

Vuonna 2014 markkinoilla oli käynnissä isoja tilahakuja uusista ja jo olemassa olevista toimistokohteista, mutta yritykset olivat varovaisia tekemään toimitilapäätöksiä ja investointeja. Sponda pärjasi hyvin tiukassa kilpailussa, ja yhtiön hankkeet muodostivat merkittävän osan Helsingissä käynnissä olleista harvoista uudishankkeista.

Merkittäviä uudiskohteita Ilmalassa ja Lassilassa

Spondassa edistettiin useita kiinteistöjen kehitys- ja saneeraushankkeita vuonna 2014. Helsingin Ilmalaan rakennettavan Ilmalanrinne-toimistotalokokonaisuuden rakennustyöt käynnistettiin keväällä 2014. Näkyvälle paikalle ja erinomaisten kulkuyhteyksien äärelle rakennettavan kokonaisuuden ensimmäinen osa valmistuu vuoden 2016 alussa. Hanke on yksi pääkaupunkiseudun suurimmista meneillään olevista hankkeista. Ilmalanrinteen ennakkovuokrausaste oli vuoden 2014 lopussa 97 prosenttia.

Toinen Spondan käynnissä olevista uudiskohteista on Kehä I:n ja Hämeenlinnanväylän varteen, Lassilaan rakennettava toimistotalo Estradi. Kesällä 2015 valmistuvan rakennuksen ennakkovuokrausaste vuoden 2014 lopussa oli noin 50 prosenttia.

Tampereen keskustaan kaavailun Ratinan kauppakeskushankkeen suunnittelu eteni, mutta lopullista investointipäätöstä ei tehty vielä vuoden 2014 aikana.

Saneerauksilla modernia toimistotilaa

Saneerauskohteista merkittävimpiä olivat tulevan toimistotalon ajanmukaistamishanke Ruoholahdessa, osoitteessa Porkkalankatu 20, Keskuskatu 1 B:n saneeraus moderniksi toimistotilaksi sekä Arkadiankatu 2:n osittainen peruskorjaus. Keväällä 2015 valmistuva Ruoholahden toimistotalo uudistetaan Sanoma Magazines Finland Oy:n ja Sanoma Pro Oy:n käyttöön.

Spondan kiinteistökehityssalkun arvo oli vuoden 2014 lopussa 133,1 miljoonaa euroa (2013: 108,2 miljoonaa euroa). Maa-alueiden osuus tästä oli 49,8 miljoonaa euroa, ja kiinteistökehityshankkeiden arvo 83,3 miljoonaa euroa.

Spondan kasvuennusteet noudattavat Suomen taloustilanteen näkymiä, joten yhtiö ei näe merkittävää kasvua vuodelle 2015. Tavoitteena on kuitenkin käynnistää uusia uudiskohdehankkeita myös vuonna 2015.

Kiinteistökehityksen markkinoitavat, aloitusvalmiit kehityskohteet

Toimistot	Kaupunki	Kem ²
Forum Virium Center	Helsinki	14 000
Estradi	Helsinki	5 000
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

Projektien aloitus edellyttää vähintään 50 prosentin ennakkovuokrausastetta ja yhtiön investointipäätöstä.

Käynnissä olevien kiinteistökehitysprojektien investoinnit

	Ilmalanrinne	Estradi	Keskuskatu 1 B	Porkkalankatu 20
Kokonaisinvestointi, M€	57,2	10,6	7,05	7,5
Hankkeesta investoimatta, M€	41,8	5,8	5,5	2,97
Aktivoidut korkokulut 31.12.2014 mennessä, M€	0,4	0,1	0,03	0,21
Valmistumisaika	joulukuu 2015	kesäkuu 2015	syyskuu 2015	huhtikuu 2015

133,1

*Spondan kiinteistökehityssalkun arvo
oli vuoden 2014 lopussa 133,1
miljoonaa euroa.*

Venäjä lukuina

Kiinteistöt, Venäjä 2014

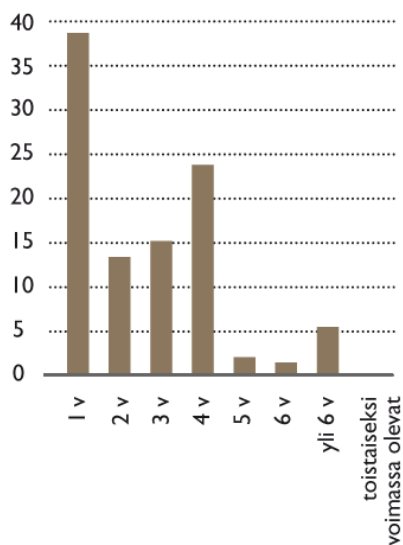
Kiinteistö	Sijainti		Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m ²
Western Realty	Gasheka Street 7	Moskova	14 507
Sun Paradise 1	Borovskoe highway 6	Moskova	9 090
Adastra OOO	Zanevkan kylä	Pietari	7 872
Sun Paradise 2	Vokzalnaja ul. 4b, Ramenskoe	Moskova	6 571
Bakhrushina House	Bakhrushina Street 32	Moskova	3 875
Ancor	Prospekt Mira 6	Moskova	2 785

Avainluvut, Venäjä, M€

	2014	2013	2012	2011	2010
Liikevaihto, M€	22,2	28,6	28,7	25,1	23,6
Ylläpitokulut, M€	-6,4	-6,8	-6,5	-6,1	-5,9
Nettotuotot, M€	15,8	21,8	22,2	18,9	17,7
Käypä arvo, M€	224,4	247,8	269,4	224,6	204,2
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	6,0	8,0	9,2	9,8	

Sopimusten eräntyminen, Venäjä

% vuokratuotoista



Toimintaympäristö

Makrotalouden näkymät

Valtiovarainministeriön katsauksen mukaan euroalueen talouskasvun uskotaan jatkuvan hitaana. Vuonna 2014 kasvua kertyi prosentin verran, ja vuosi 2015 näyttää vain hiukan paremmalta. Koska esimerkiksi Saksan talouden kasvunäkymät ovat heikentyneet, seuraavien kahden vuoden aikana euroalueen kasvun arvioidaan olevan puolentoista prosentin luokkaa.

Suomen BKT kääntyi vuoden 2014 viimeisellä neljänneksellä lievään kasvuun Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan. Koko vuoden osalta bruttokansantuotteen arvioidaan kasvavan 0,1 prosenttia, kun vielä vuonna 2013 Suomen bruttokansantuote laski 1,2 prosenttia. Käänteeseen vaikuttaa etenkin nettoviennin kasvu.

Vuonna 2015 Suomen bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan 0,9 prosenttia. Viennin lisäksi kasvua vauhdittavat hieman lisääntyvä yksityinen kulutus, tuonti ja yksityiset investoinnit. Mutta vaikka taloudellinen aktiviteetti vähitellen viriää, työvoiman kysynnän ja tarjonnan väliset yhteensopivuusongelmat ylläpitävät pitkäaikaistyöttömyyttä. Myös työn tuottavuuden kehitys on vaikeaa. Inflaation uskotaan jäävän 0,8 prosenttiin.

Transaktiomarkkina

Kiinteistöjen transaktiomarkkina oli vuonna 2014 huomattavasti edellisvuotta vilkkaampi. KTI Kiinteistötieto Oy:n mukaan vuoden 2014 kaupankäynnin volyymiksi Suomessa muodostui noin 4,26 miljardia euroa, joka on peräti 79 prosenttia enemmän kuin vuonna 2013 (2,38 miljardia euroa). Transaktiomarkkina oli viimeksi yhtä vilkasta vuonna 2008, jolloin volyyymi oli 4,15 miljardia euroa. Pääkaupunkiseudun kauppajen osuus transaktioiden volyymistä oli kertomusvuonna 54 prosenttia.

Kansainvälinen sijoituskysyntä oli vahvaa vuoden 2014 aikana. Suomen markkinoille tuli kuusi uutta ulkomaista kiinteistösijoittajaa, ja kansainvälisten toimijoiden osuus koko vuoden ostoista oli yhteensä noin 35 prosenttia. Vuodesta 2015 odotetaan vilkasta, ja useita isoja kauppia on jo vireillä.

Toimistotilat

Uusia toimistotiloja rakennettiin vuonna 2014 vähemmän kuin edellisvuonna. Esimerkiksi pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoille valmistui vuoden loppuun mennessä alle 60 000 neliometriä uusia toimistoja, kun vuoden 2013 aikana niitä valmistui yli 80 000 neliometriä.

Vaikea taloustilanne käänsi pääkaupunkiseudun tyhjän toimistotilan määrän kasvuun vuoden 2014 jälkimmäisellä puoliskolla. Catellan mukaan alueen keskimääräinen vajaakäyttöaste oli vuodenvaihteessa 12,5 prosenttia, kun se vuotta aiemmin oli 12,4 prosenttia. Helsingin ydinkeskustassa vajaakäyttöaste kääntyi kuitenkin 0,7 prosenttiyksikön laskuun vuoden toisella puoliskolla. Vuoden 2014 lopussa vajaakäyttöaste ydinkeskustassa oli 7,8 prosenttia. Toimistojen vajaakäyttöasteeseen ei odoteta suurempia muutoksia vuonna 2015.

Toimistotilojen vuokrataso vaihteli koko pääkaupunkiseudulla välillä 120–378 €/m²/vuosi ja Helsingin keskustassa välillä 204–378 €/m²/vuosi. Vuokratasot pääkaupunkiseudun eri toimistokeskitymissä eriytyivät toisistaan vuoden 2014 aikana. Helsingin ydinkeskustassa prime-vuokrataso nousi, kun taas seudun muilla alueilla se laski hieman vuodesta 2013.

Tampereella, Turussa ja Oulussa markkinatilanne näkyi vajaakäytön lisääntymisenä. Vuoden 2014 lopussa toimistotilojen vajaakäyttöaste oli Tampereella 10,7 prosenttia, Turussa 9,7 prosenttia ja Oulussa 12,8 prosenttia. Keskimääräiset vuokratasot pysyivät ennallaan Turussa ja Oulussa. Tampereella vuokrataso hieman nousi. Turussa vuokrataso vaihteli välillä 156–192 €/m²/vuosi, Tampereella välillä 168–216€/m²/vuosi ja Oulussa välillä 144–180 €/m²/vuosi.

Liiketilat

Pääkaupunkiseudulla liiketilojen vajaakäyttöaste nousi jonkin verran ja oli 4,8 prosenttia vuoden 2014 lopussa. Seudun muuttovoittoisuuden ja uuden tarjonnan rajallisuuden vuoksi tilojen käyttöasteet säilyivät varsin korkealla tasolla myös vuonna 2015. Vuonna 2014 pääkaupunkiseudulle valmistui noin 30 000 neliometriä uutta liiketilaa.

Turussa liiketilojen vajaakäyttöaste vuonna 2014 oli 6,5 prosenttia, Tampereella 4,1 prosenttia ja Oulussa 3,3 prosenttia.

Helsingin ydinkeskustassa liiketilojen markkinavuokrataso laski vuoden 2014 aikana. Vuokrataso oli vuoden vaihteessa 720–1800 €/m²/vuosi. Muissa isoissa kaupungeissa vuokratasojen alareuna laski. Turussa liiketilojen vuokratasot liikkuivat välillä 300–960, Tampereella välillä 540–960 ja Oulussa välillä 480–1 020 €/m²/vuosi.

Liiketilojen vajaakäyttöasteeseen ei odoteta suurempia muutoksia vuonna 2015.

Logistiikkatilat

Logistiikkatilojen markkinat olivat kertomusvuonna rauhalliset. Vuoden 2014 lopussa logistiikkatilojen vuokrataso pääkaupunkiseudulla oli keskimäärin 102 €/m²/vuosi eli suunnilleen samalla tasolla kuin vuotta aiemmin.

Tilojen vajaakäyttöaste nousi hieman ja oli vuodenvaihteessa 6,9 prosenttia. Uutta tilaa tuli markkinoille noin 15 000 neliömetrin verran eli melko tarkkaan saman verran kuin edellisvuonna.

Venäjä

Venäjän bruttokansantuote kasvoi Maailmanpankin ennusteen mukaan 0,7 prosenttia vuonna 2014. Vuonna 2015 bruttokansantuotteen arvioidaan supistuvan 2,9 prosenttia, joskin Venäjän ailahteleva taloustilanne tekee maata koskevista ennusteista epävarmoja. Talouden notkahdus johtuu geopolittisista jännitteistä, Venäjään kohdistuvista talouspakotteista sekä öljyn hintakehityksestä.

Ruplan arvon lasku ja sen myötä lisääntynyt epävarmuus hidastivat Venäjän kiinteistöjen transaktiomarkkinaa vuoden 2014 viimeisellä vuosineljänneksellä. CBRE:n tietojen mukaan kaupan volyymiksi viimeisellä vuosineljänneksellä muodostui noin 0,35 miljardia dollaria ja koko vuoden volyymiksi noin 3,5 miljardia dollaria. Kaupantekotahti puolittui vuodesta 2013, jolloin volyymi oli noin 7 miljardia dollaria.

CBRE:n tietojen mukaan toimistotilojen keskimääräinen vajaakäyttöaste nousi Moskovassa 16,6 prosenttiin vuoden 2014 lopulla. Vuodenvaihteessa A-luokan toimistotilojen vajaakäyttöaste oli noin 28 prosenttia ja B-luokan tilojen noin 12,8 prosenttia. Heikentynyt kysyntä ja massiivinen uudistuotanto luovat painetta vajaakäytön nousuun ja vuokrien laskuun.

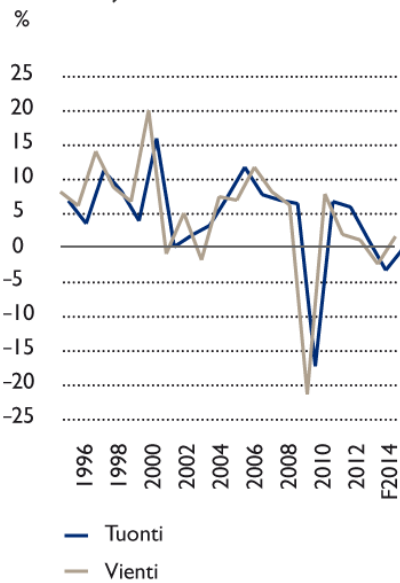
Vuoden 2014 aikana Moskovaan valmistui 1,4 miljoonaa neliometriä uutta toimistotilaa. Yhtä paljon uutta tilaa on valmistunut viimeksi vuonna 2009. Yli puolet valmistuneista tiloista on A-luokan toimistoja.

Lähteet:

Tilastokeskuksen neljännesvuositilinpito 3, 2014
Valtiovarainministeriön taloudellinen katsaus, talvi 2014
KTI Kiinteistötieto Oy:n transaktioseuranta, markkinakalvot
Catella Property Oy:n kevään 2015 markkinakatsaus, kalvot

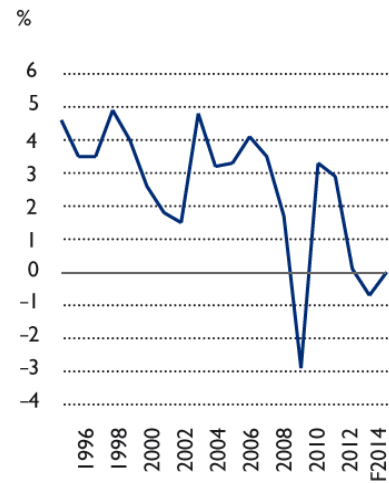
World Bank – Global Economic Prospects, January 2015
CBRE – Q4 investment market ja Q4 Moscow office market

Tavaroiden ja palveluiden tuonti ja vienti (määrän muutos) 1995–2014



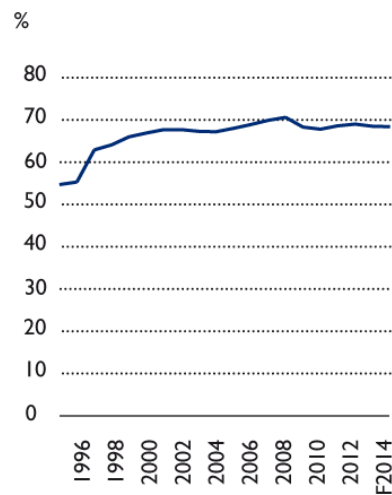
Lähde: VM taloudelliset katsaukset

Yksityinen kulutus (määrän muutos) 1995–2014



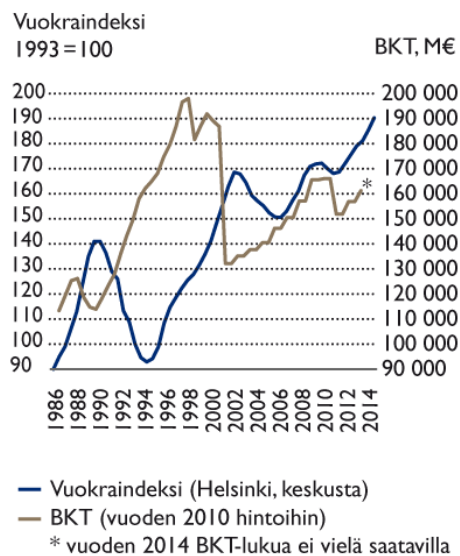
Lähde: VM taloudelliset katsaukset

Työllisyysaste 1995–2014



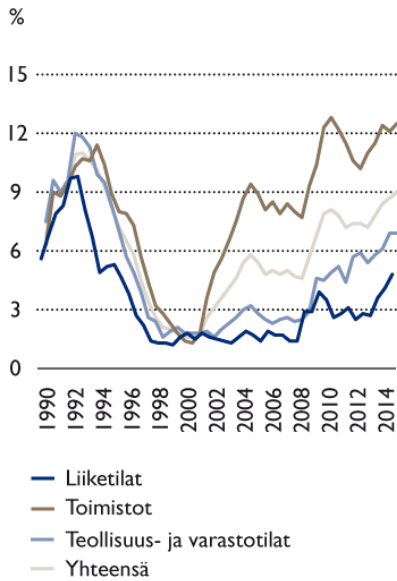
Lähde: VM taloudelliset katsaukset

Toimistovuokraindeksi ja BKT, Suomi



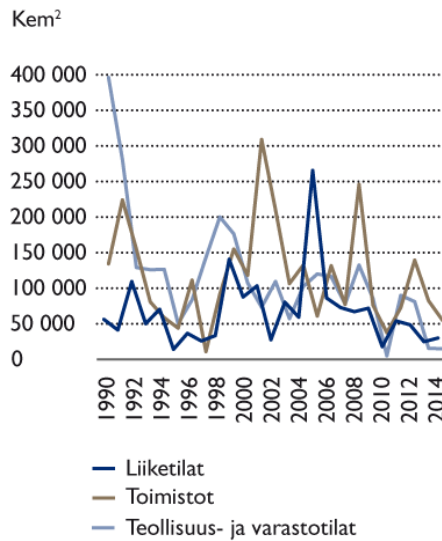
Lähde: KTI ja Tilastokeskus

Toimitilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla



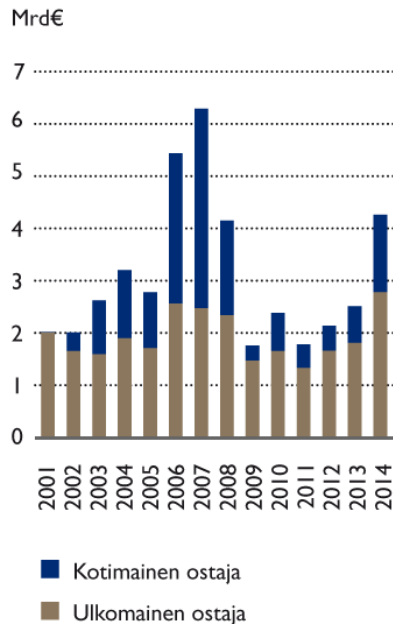
Lähde: Catella Property Group

Valmistuneet toimitilahankkeet



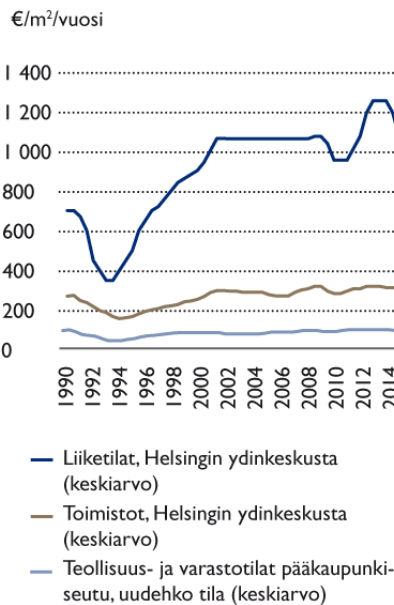
Lähde: Catella Property Group

Suomessa tehdyt kiinteistökaupat



Lähde: KTI

Vuokrataso pääkaupunkiseudulla



Lähde: Catella Property Group

Kiinteistöomaisuus

Spondan sijoituskiinteistöt yhteensä 1.1.–31.12.2014, M€

	Yhteensä	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistö- kehitys	Venäjä
Vuokratuotot	240,9	141,7	45,8	30,8	0,4	22,2
Ylläpitokulut	-69,4	-38,8	-10,6	-11,8	-1,8	-6,4
Nettovuokratuotot	171,5	103,0	35,2	18,9	-1,4	15,8
Sijoituskiinteistöt 1.1.2014	3 253,3	1 753,3	717,5	426,5	108,2	247,8
Aktivoidut korot 2014	0,3	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0
Hankinnat	65,0	65,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investoinnit	64,0	36,5	4,7	1,3	21,1	0,4
Siirrot segmenttien välillä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Myyynnit	-236,6	-19,9	0,0	-216,7	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos	-3,9	18,5	3,8	-6,0	3,6	-23,8
Sijoituskiinteistöt 31.12.2014	3 142,1	1 853,5	726,0	205,1	133,1	224,4
Käyvän arvon muutos %	-0,1	1,1	0,5	-1,4	3,3	-9,6
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%	6,61	6,34	5,72	8,32	0,00	10,21
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi	6,33					
Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon	42,0	34,4	4,7	2,4	0,1	0,4
Kiinteistökehitys	22,0	2,1	0,0	-1,1	21,0	0,0
Hankinnat	65,0	65,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Myyynnit	-236,6	-19,9	0,0	-216,7	0,0	0,0
Investoinnit yhteensä	-107,6	81,6	4,7	-215,4	21,1	0,4

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt arvoilla painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset 31.12.2014

	Ydinkeskusta	Muu Helsinki	Espoo/Vantaa	Muu Suomi	Venäjä
Toimistot ja liiketilat, %	5,5	6,2	8,4	7,0	10,2
Logistiikka, %		8,0	8,5	11,8	11,0

Kauppakeskusten keskimääräinen tuottovaatimus oli 5,7 prosenttia

Herkkyysanalyysi

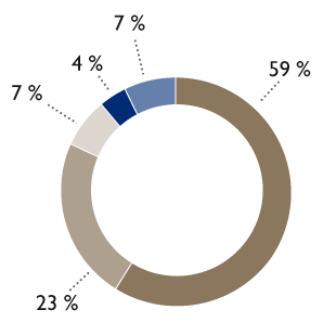
Sijoituskiinteistökannan käyvän arvon, M€ ja %

	-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.

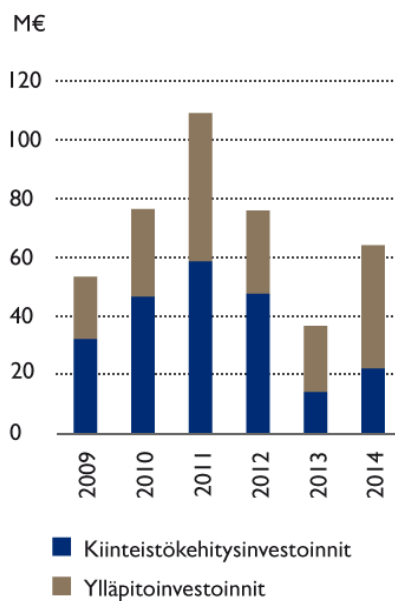
Muutokset tuottovaatimuksiin ja taloudellisiin käyttöasteisiin on laskettu keskimääräisille luvuille. Analyysiin sisältyy vain kassavirtaa tuottavat sijoituskiinteistöt.

Kiinteistöjen jakautuminen käyvän arvon mukaan liiketoiminta-alueittain 31.12.2014



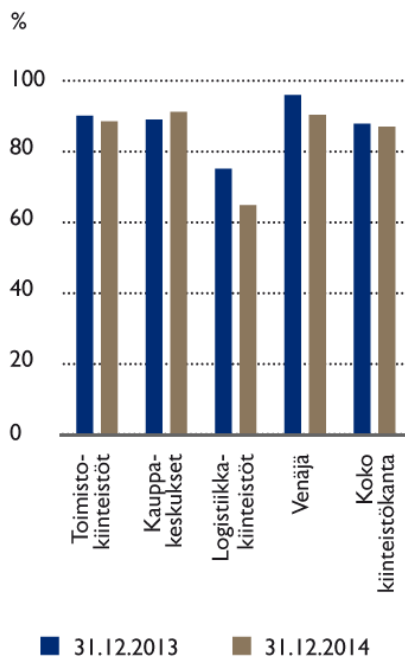
- Toimistokiinteistöt 59 %
- Kauppakeskukset 23 %
- Logistiikkakiinteistöt 7 %
- Kiinteistökehitys 4 %
- Venäjä 7 %

Investoinnit kiinteistöihin

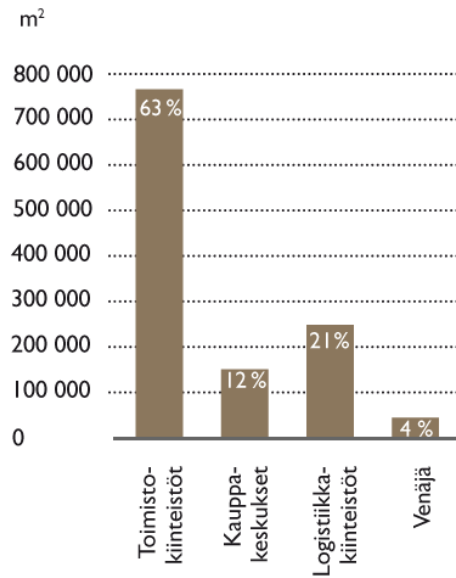


- Kiinteistökehitysinvestoinnit
- Ylläpitoinvestoinnit

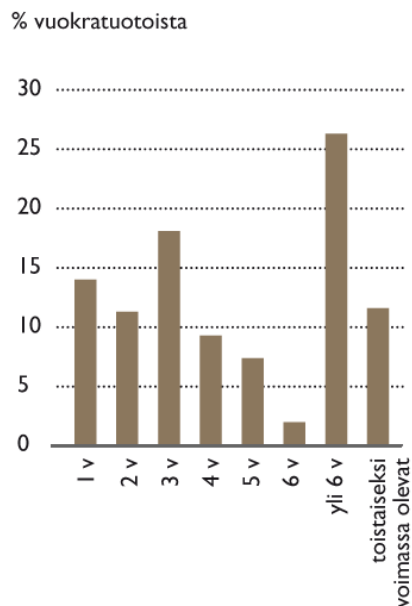
Taloudellinen vuokrausaste



Vuokrattava pinta-ala liike-toiminta-alueittain 31.12.2014



Sopimusten eräntyminen



Luotettavaa sidosryhmäyhteistyötä

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	<ul style="list-style-type: none"> Pysyvä työpaikka ja vakaa toimeentulo Turvalliset työskentelyolosuhteet Tiedonsaanti yhtiötä koskevista asioista Mahdollisuus työssä kehittymiseen Tasa-arvoinen kohtelu Avoin viestintä Hyvä maine 	<ul style="list-style-type: none"> Hyvien työmahdollisuuksien tarjoaminen Hyvät mahdollisuudet kouluttautumiseen Tehokas sisäinen viestintä ja avoin keskusteluympäristö Työhyvinvoinnista huolehtiminen Kehityskeskustelut ja työtyytyväisyystutkimukset Henkilöstön tasa-arvoinen kohtelu
Asiakkaat	<ul style="list-style-type: none"> Laadukkaat, energiatehokkaat toimitilat Toimitilapalvelut Sujuva asiakaspalvelu Ympäristövastuusioiden huomioiminen Pitkäkestoiset asiakkuussuhteet 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Osinkotuotto Riskienhallinta Vastuullinen ja läpinäkyvä toiminta Omistuksen arvonnousu Luotettava tieto yhtiöstä 	<ul style="list-style-type: none"> Ammattitaitoinen vuokraorganisaatio Kilpailukykyinen osinkopolitiikka Luotettava ja läpinäkyvä taloudellinen raportointi Riskien tunnistaminen ja niihin reagointi
Rahoittajat	<ul style="list-style-type: none"> Taloudellisten tavoitteiden saavuttaminen 	<ul style="list-style-type: none"> Tehokkaat rahoitusriskien hallintatoimenpiteet Hyvän ja vastuullisen velallisen maineen säilyttäminen
Alihankkijat	<ul style="list-style-type: none"> Alihankkijoiden tasapuolinen kohtelu Sopimusten noudattaminen Pitkäaikaiset alihankkijasuhteet 	<ul style="list-style-type: none"> Toimivat hankinta- ja laatu prosessit Alihankkijoiden työn ja laadun seuranta sekä ohjaus
Media	<ul style="list-style-type: none"> Aktiivinen, avoin ja nopea viestintä Luotettava tieto yhtiöstä 	<ul style="list-style-type: none"> Ajankohtainen, luotettava ja avoin viestintä Viestintäkanavien kehittäminen ja laajentaminen
Yhteiskunta ja viranomaiset	<ul style="list-style-type: none"> Lakisääteisten ja muiden viranomaisvaatimusten noudattaminen Vastuullinen ja läpinäkyvä toiminta Verojen maksaminen 	<ul style="list-style-type: none"> Lainsäädäntötyön seuraaminen ja omien näkökantojen esille tuominen Osallistuminen kaupunkien kehittämiseen Toimitilojen energiatehokkuuden edistäminen Työpaikkojen tarjoaminen
Järjestöt	<ul style="list-style-type: none"> Osallistuminen alan järjestöjen toimintaan Vuoropuhelu 	<ul style="list-style-type: none"> Aktiivinen toiminta eri järjestöissä Oman alan kehittäminen yhteistyössä alan järjestöjen kanssa
Muut sidosryhmät, kuten oppilaitokset sekä eri tutkimus- ja kehitysorganisaatiot	<ul style="list-style-type: none"> Harjoittelupaikkojen ja opinnäytetyömahdollisuuksien tarjoaminen Toimialan tutkimus- ja kehystoimintaan osallistuminen 	<ul style="list-style-type: none"> Opintomahdollisuuksien tarjoaminen alan opiskelijoille Yhteiset hankkeet alan oppilaitosten kanssa

Vastuullisuuden tavoitteet ja tulokset

Energia- ja ympäristötehokkuus

Tavoitteet 2014	Tulokset 2014	Tavoitteet 2015
Lämmön ja veden sekä yhteisvaikutukseltaan sähkön ja jäähdytyksen vertailukelpoinen kulutus laskee Suomen kiinteistöissä.	Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen vertailukelpoinen kokonaisenergiankulutus laski 2.0 prosenttia vuonna 2014 edellisvuoteen verrattuna.	Vertailukelpoinen energian kokonaiskulutus laskee (sähkö, lämpö, kaukokylmä) vuoden 2014 tasosta. Sähkön ja jäähdytyksen osalta otetaan huomioon yhteisvaikutus. Myös vertailukelpoinen veden kulutus laskee vuoden 2014 tasosta. Kokonaisenergiankulutuksen aiheuttama hiilidioksidipäästö (CO2) vähenee vuoden 2014 vuosikertomuksessa raportoidusta tasosta.
Mittarointiohjeiston käyttöönotto.	Ei toteutettu vuonna 2014.	
Uusiutuvat energialähteet -demohankkeen käynnistäminen.	Ei toteutettu vuonna 2014.	
Spondan pääkonttorin kulutus sähkön, lämmön, kaukokylmän ja veden osalta pienenee.	Vuonna 2014 pääkonttorin sähköenergiankulutus nousi 3,7 prosenttia, lämpöenergian (normitettu) kulutus nousi 1,1 prosenttia, mitattu lämpöenergian kulutus laski 1,7 prosenttia ja kaukokylmän kulutus nousi 8,1 prosenttia. Pääkonttorin veden kulutus laski 3,6 prosenttia vuoteen 2013 verrattuna.	Spondan pääkonttorin energiankulutus laskee vuoden 2013 tasosta. Pääkonttorin vertailuvuosi on 2013 johtuen vuoden 2014 remonteista ja vesivahingon kuivaustöistä.
Sähkön ja veden kulutukset laskevat kolmessa Venäjällä sijaitsevassa toimistokiinteistöissä.	Vuonna 2014 Venäjän toimistokiinteistöjen sähköenergian kulutus laski 6,1 prosenttia ja veden kulutus laski 6,3 prosenttia.	Sähkön ja veden kulutus laskee kolmessa Spondan kiinteistöissä Venäjällä.
Ympäristösertifiointityö jatkuu, ja esiselvityksiä tehdään alkaviin hankkeisiin.	Vuonna 2014 jatkettiin aktiivista rakennusten ympäristösertifiointityötä ja vuoden lopussa oli käynnissä yhteensä 5 aktiivista uudis- ja korjausrakentamisen kohteen ympäristösertifiointiprosessia.	Kaikille uudisrakentamiskohteille sekä isoille peruskorjauskohteille haetaan sertifiointia. Vuoden 2015 aikana saavutetaan vähintään yhdessä uudisrakentamiskohteessa ympäristösertifiointi. Vuoden 2015 aikana saavutetaan vähintään yhdessä peruskorjauskohteessa ympäristösertifiointi.
Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätteiden hyötykäyttöaste pysyy vuoden 2013 lopun tasolla 87 prosentissa.	Spondan Suomessa sijaitsevissa kiinteistöissä jätteiden hyötykäyttöaste nousi 96 prosenttiin.	Jätteiden hyötykäyttöaste pysyy vähintään vuoden 2014 tasolla (96 %). Spondan Suomen kiinteistöjen jätteiden kierrätys- ja uudelleenkäyttöaste on 50 prosenttia vuoden 2015 loppuun mennessä.
Spondan pääkonttorin toimistojätteiden määrä vähenee.	Vuonna 2014 Spondan pääkonttorin toimistojätteiden määrä nousi 14,0 tonniin (2013: 12,1). Poikkeus aiheutui pääkonttorin muutoista ja remonteista.	Spondan pääkonttorin jätteen kierrätys- ja uudelleenkäyttöaste pysyy vähintään vuoden 2014 tasolla (61 %).
Ympäristökumppanuusien määrä nousee 22 kappaleeseen vuoden 2014 loppuun mennessä.	Ympäristökumppanuuksia oli vuoden 2014 lopussa tavoitteiden mukaisesti 22 kappaletta.	Tavoitteena vuonna 2015 on solmia vähintään kaksi uutta ympäristökumppanuutta sekä syventää yhteistyötä nykyisten kumppaneiden kanssa. Tavoitteena on myös Spondan ympäristökumppaneiden toimintasuunnitelmien aktiivinen ja säännöllinen seuranta ja raportointi vuoden 2015 aikana. Tämän tavoitteena on kumppaneiden ympäristövaikutusten pieneminen. Lisäksi tavoitteena on solmia yksi uusi Green Lease -sopimus vuoden 2015 aikana.

Kiinteistöjen sijainti

Pitkän aikavälin tavoitteet	Tulokset 2014
Kauppakeskusten ja toimistokiinteistöjen osuuden kasvattaminen yhtiön kiinteistösalkussa.	Tavoitteiden mukaisesti Sponda kasvatti kauppakeskusten ja toimistokiinteistöjen osuutta kiinteistösalkussa myymällä logistiikkakiinteistöjään Certuum Oy:lle ja ostamalla Tampereelta toimistokiinteistön.
Kiinteistösalkun kehittäminen keskittämällä omistusta prime-alueille ja julkisen liikenteen yhteyksien varrelle.	Vuonna 2014 Sponda jatkoi syksyllä 2013 uudistetun strategiansa toteuttamista keskittämällä kiinteistöomistustaan yhä vahvemmin prime-alueille, julkisen liikenteen yhteyksien varrelle pääkaupunkiseudulle sekä Tampereelle. Sponda myi Turun kiinteistöomistustaan ja osti toimistokiinteistön Tampereelta.

Asiakaskokemuksen parantaminen

Tavoitteet 2014	Tulokset 2014	Tavoitteet 2015
Asiakastiedonhallinnan kehittäminen ja CRM-ratkaisun käyttöönoton onnistumisen varmistaminen.	CRM-järjestelmä otettiin käyttöön osaksi asiakkuudenhoitoa.	Asiakasyhteydenpidon kehittäminen määrällisesti ja laadullisesti.
Asiakaspalautteen keruun ja hyödyntämisen kehittäminen osana asiakastiedonhallintaa.	Asiakaspalautteen keräämistä ja hyödyntämistä kehitettiin vuonna 2014 toteuttamalla kaksi erillistä asiakaspalautekyselyä: palvelukokemustutkimus sekä laadullinen asiakassuhdetutkimus.	
Sähköisen asiakaspalveluympäristön kehittäminen.	Vuonna 2014 asiakkaille kehitettiin verkko- ja mobiilipalveluja.	Spondan verkkosivuston uudistaminen ja entistä parempi asiakaspalvelukokemus verkossa.
Uusien palveluinnovaatioiden arvioiminen ja hyödyntäminen.	Vuonna 2014 toteutettiin sähköisesti palvelukokemustutkimus, jossa keskityttiin kiinteistönkäyttäjien kokemuksiin vuokratilojen palveluista, tilojen toimivuudesta ja ylläpidosta. Tulosten pohjalta Spondassa kehitettiin asiakassuhdetoimintaa ja palveluprosessia.	Kokonaistyytyväisyys vuokranantajayhteistyöhön vähintään vuoden 2014 tasolla.

Henkilöstöön panostaminen

Tavoitteet 2014	Tulokset 2014	Tavoitteet 2015
Kehitetään sisäisiä toimintamalleja tehostamaan parhaiden käytäntöjen ja osaamisen jakamista.	Vuoden 2014 aikana parhaiden käytäntöjen ja osaamisen jakamista edistettiin järjestämällä useita sisäisiä info- ja koulutustilaisuuksia, muun muassa laki- ja ympäristöasioista.	Toimintamalleja osaamisen ja parhaiden käytäntöjen jakamisessa kehitetään edelleen.
Jatketaan työvälineiden ja järjestelmien kehitystyötä tukemaan henkilöstön työskentelyä ja tavoitteiden saavuttamista.	Työvälineiden ja järjestelmien kehitystyöhön liittyen tärkeä merkkipaalu oli uuden toiminnanohjausjärjestelmän käyttöönotto. Järjestelmän jalkautus tehtiin kouluttamalla ensin joukko pääkäyttäjiä, jotka valmensivat edelleen pienempiä työntekijäryhmiä uuden järjestelmän käyttöön.	Uuden toiminnanohjausjärjestelmän ominaisuuksia tullaan hyödyntämään tehokkaammin päivittäisessä työskentelyssä.
Työympäristön kehittämistä jatketaan yhdessä henkilöstön kanssa niin, että se tukee paremmin työn tekemistä ja yhtiön tavoitteiden saavuttamista.	Työympäristöä kehitettiin erityisesti Helsingin toimipisteessä, jossa tiloja saneerattiin ja työpisteitä järjestettiin paremmin toimintaa tukeviksi. Uudelleenjärjestelyssä painotettiin toiminnallisuutta ja tiedonkulun sujuvuutta.	Strategian toteutumista tukevien osaamisen johtaminen ja arviointi.

Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta

Tavoitteet 2014	Tulokset 2014	Tavoitteet 2015
Asiakasdialogin lisääminen kaikissa asiakaspalvelun kanavissa.	Vuoden aikana Sponda pyrki lisäämään vuoropuhelua asiakkaiden kanssa asiakastapaamisissa sekä kaikissa asiakaspalvelun kanavissa.	
	Vuonna 2014 Sponda laati eettisen toimintaohjeen, Code of Conductin, joka luo perustan yhtiön vastuullisuustyölle ja sen johtamiselle sekä yhtiön sidosryhmätyölle.	Code of Conductin ja YK:n Global Compactin periaatteiden jalkautus henkilöstölle ja sidosryhmille.
	Sponda allekirjoitti vuonna 2014 YK:n Global Compact -aloitteen ja sitoutui toiminnassaan noudattamaan sen kymmentä periaatetta liittyen ihmisoikeuksiin, työvoimaan, ympäristöön ja korruption vastaiseen toimintaan.	Code of Conductin ja YK:n Global Compactin periaatteiden jalkautus henkilöstölle ja sidosryhmille.

Alan eteenpäin vieminen

Pitkän aikavälin tavoitteet	Tulokset 2014
Sponda edistää kiinteistöalan parhaita käytäntöjä osallistumalla aktiivisesti muun muassa asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n ja eurooppalaisten listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden kattojärjestö EPRA:n toimintaan ja hankkeisiin.	Sponda osallistui vuonna 2014 aktiivisesti asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI:n toimintaan.

Energia- ja ympäristötehokkuus

Tavoitteet vuodelle 2014

Energiätehokkuus ja hiilijalanjälki

- Lämmön ja veden sekä yhteisvaikutukseltaan sähkön ja jäädytyksen vertailukelpoinen kulutus laskee Suomen kiinteistöissä
- Mittarointiohjeiston käyttöönotto
- Uusiutuvat energialähteet -demohankkeen käynnistäminen
- Spondan pääkonttorin kulutus sähkön, lämmön, kaukokylmän ja veden osalta pienenee
- Sähkön ja veden kulutukset laskevat kolmessa Venäjällä sijaitsevassa toimistokiinteistössä
- Ympäristösertifiointityö jatkuu, ja esiselvityksiä tehdään alkaviin hankkeisiin

Materiaalitehokkuus

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

Ympäristöyhteistyö asiakkaiden kanssa

- Ympäristökumppanuuksien määrä nousee 22 kappaleeseen vuoden 2014 loppuun mennessä.

Toimenpiteet vuonna 2014

Spondan Energiatohokkuusohjelman eteneminen

Vuoden 2014 lopulla Spondan Energiatohokkuusohjelmassa oli mukana jo 88 prosenttia Spondan Suomessa kokonaan omistamista kiinteistöistä, yhteensä 113 (2013: 109) kiinteistöä. Vuoden aikana 10 myytyä kiinteistöä poistui Certeum-kaupan myötä myös Spondan Energiatohokkuusohjelmasta. Spondan Energiatohokkuusohjelmassa mukana olevissa kiinteistöissä jatkettiin energiakartoituksia, toteutettiin energiaa säästäviä toimenpiteitä sekä seurattiin kulutusta kiinteistökohtaisten toimintasuunnitelmien mukaisesti.

Vuonna 2014 Spondan omistamissa kiinteistöissä suoritettiin 68 energiakartoitusta. Merkittävimpiä energiaa säästäviä toimenpiteitä vuonna 2014 olivat käyttötekniiset ilmanvaihto- ja lämmitysjärjestelmän toimenpiteet. Lisäksi tehtiin energiatohokkuutta parantavia toimenpiteitä liittyen kiinteistöjen jäähdytykseen, kiinteistöautomaatioon sekä kiinteistösähkön käyttöön.

Spondan kiinteistöjen energiankulutus ja hiilijalanjälki laskivat

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen vertailukelpoinen kokonaisenergiankulutus laski 2,0 prosenttia vuonna 2014. Vertailukelpoisten kiinteistöjen mitattu lämpöenergian kulutus laski 1,2 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Sään vaikutukset huomioiva normitettu lämpöenergiankulutus laski 0,3 prosenttia. Vertailukelpoisissa kiinteistöissä sähkön kokonaiskulutus laski 3,9 prosenttia, veden kulutus laski 0,5 prosenttia ja kaukokylmän kulutus laski 8,1 prosenttia vuoteen 2013 verrattuna.

Vuonna 2014 Spondan Suomen vertailukelpoisten kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutuva hiilijalanjälki oli 2,3 prosenttia pienempi vuoteen 2013 verrattuna.

Spondan tavoitteena on vähentää kiinteistöjen energiankulutusta myös Venäjällä. Vuonna 2014 Venäjän toimistokiinteistöjen sähköenergian kulutus laski 6,1 prosenttia ja veden kulutus laski 6,3 prosenttia.

Sponda pyrkii aktiivisesti vähentämään omaa ympäristövaikutustaan myös Helsingissä sijaitsevan pääkonttorinsa energiankulutusta ja muuta ympäristökuormitusta pienentämällä. Vuosi 2014 oli Spondan pääkonttorin osalta poikkeuksellinen, eikä kulutuksia pystytty laskemaan tavoitteiden mukaisesti. Tavoitteiden saavuttamista vaikeuttivat kiinteistöissä sattunut vesivahinko sekä toteutetut remontit ja muutot vuoden aikana. Vuonna 2014 Spondan pääkonttorin sähköenergian kulutus nousi 3,7 prosenttia, lämpöenergian (normitettu) kulutus nousi 1,1 prosenttia, mitattu lämpöenergian kulutus laski 1,7 prosenttia ja kaukokylmän kulutus nousi 8,1 prosenttia. Pääkonttorin veden kulutus laski 3,6 prosenttia vuoteen 2013 verrattuna. Edellä mainituista syistä johtuen vuoden 2015 pääkonttorin kulutuksia tullaan vertaamaan vuoden 2013 kulutuksiin.

Spondan käyttämästä kokonaisenergiasta 14 prosenttia on tuotettu uusiutuvilla energialähteillä. Spondan käyttämästä sähköstä uusiutuvien energialähteiden osuus on 17 prosenttia, lämmöstä 7 prosenttia ja kaukokylmästä 76 prosenttia.

Jätteiden hyötykäyttöaste nousi lähes 100 prosenttiin

Vuoden 2014 aikana saavutettiin merkittävä parannus jätteiden hyötykäytössä. Vuoden 2014 tavoitteena oli pitää hyötykäyttöaste 87 prosentissa Spondan Suomessa sijaitsevilla kiinteistöillä. Lopullinen hyötykäyttöaste kiinteistöissä nousi 96 prosenttiin.

Vuonna 2014 Spondan pääkonttorin toimistojätteiden määrä nousi 14,0 tonniin (2013: 12,1) rakennuksessa toteutettujen muutosten ja remontojen takia.

Ympäristöyhteistyö asiakkaiden kanssa

Sponda kannustaa asiakkaitaan energiansäästöön myös Ympäristökumppanuus-ohjelmassa, jossa pyritään yhteisin toimin vähentämään kiinteistöjen käytöstä aiheutuvaa ympäristökuormitusta. Vuoden 2014 aikana asiakkaiden kiinnostus Spondan ympäristökumppanuuteen kasvoi edelleen, ja ympäristökumppanuuksia oli vuoden 2014 lopussa tavoitteiden mukaisesti 22 kappaletta. Tavoitteena vuonna 2015 on edelleen kasvattaa kumppanien määrää sekä syventää yhteistyötä nykyisten kumppaneiden kanssa.

Asiakkaille suunnatun extranet-palvelun avulla asiakkaita opastetaan energiatehokkaaseen toimintaan ja jätteiden lajitteluun sekä kerrotaan Energiategohkuusohjelman etenemisestä. Palvelun kautta asiakkaat voivat seurata oman kiinteistönsä energiankulutusta kuukausittain. Spondan kiinteistökohtainen extranet-palvelu on käytössä lähes kaikissa Spondan kiinteistöissä.

Vuonna 2014 järjestettiin Ympäristötori-tapahtuma Spondan ympäristökumppanin Deloitten kanssa Ruoholahden Sulka -kiinteistössä, sekä jokavuotinen Spondan henkilöstön ympäristötapahtuma Green Day, jossa jaetaan tietoa Spondan ja yhtiön pääkonttorin ympäristöasioista.

Tavoitteena ensimmäinen platina-tason LEED®-sertifikaatti

Vuonna 2014 jatkettiin aktiivista rakennusten ympäristösertifiointityötä. Sponda on saavuttanut yhteensä jo kahdeksan kansainvälistä LEED®- tai BREEAM®-ympäristösertifikaattia, ja vuoden 2014 lopussa yhtiöllä oli käynnissä yhteensä viisi aktiivista uudis- ja korjausrakentamisen kohteen sertifiointiprosessia.

Vuonna 2015 Helsingin Pohjois-Haagaan valmistuvaan Estradi-toimistokiinteistöön tavoitellaan Spondan ensimmäistä platina-tason LEED®-sertifikaattia.

Tavoitteet 2015

Ilmastonmuutos

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

1) Pääkonttorin vertailuvuosi 2013 johtuen vuoden 2014 remonteista ja vesivahingon kuivaustöistä

Materiaalitehokkuus

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

Ympäristöyhteistyö asiakkaiden kanssa: tilojen käyttö ja ylläpito

- Vuoden 2015 aikana solmitaan vähintään kaksi uutta ympäristökumppanuutta.
- Uusia Green Lease -sopimuksia solmitaan 1 kpl vuoden 2015 aikana.
- Spondan ympäristökumppaneiden toimintasuunnitelmien aktiivinen ja säännöllinen seuranta ja raportointi vuoden 2015 aikana. Tavoitteena on kumppaneiden ympäristövaikutusten pieneneminen.

Rakennusten ympäristöluokitus

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

96

Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen
jätteiden hyötykäyttöaste nousi 96
prosenttiin vuonna 2014.

Energiankulutus ja energialähteet

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen sähkön, lämmön, veden ja kaukokylmän kokonaiskulutus	2014	2013	2012	2011	2010	Muutos, 2013-2014, %	Kiinteistö- määrä 2014
Energiankulutus yhteensä, kaikki kiinteistöt, MWh	333 893	380 264	382 480	402 580	402 405	-12,2	153
Energiankulutus yhteensä, kaikki kiinteistöt, GJ	1 202 016	1 368 950	1 376 927	1 449 289	1 448 657		
Energiankulutus yhteensä, vertailukelpoiset kiinteistöt, MWh	259 852	265 150				-2,0	123
Energiankulutus yhteensä, vertailukelpoiset kiinteistöt, GJ	935 467	954 540					
Sähkö, kaikki kiinteistöt, MWh	150 728	189 710	198 358	204 622	210 319	-20,5	150
Sähkö, vertailukelpoiset kiinteistöt, MWh	107 105	111 410				-3,9	126
Lämpö, normitettu, kaikki kiinteistöt, MWh	173 348	180 608	179 070	190 581	184 570	-4,0	148
Lämpö, normitettu, vertailukelpoiset kiinteistöt, MWh	147 020	147 510				-0,3	126
Lämpö, mitattu, kaikki kiinteistöt, MWh	156 124	164 415	172 408	166 189	166 189	-5,0	148
Lämpö, mitattu, vertailukelpoiset kiinteistöt, MWh	132 636	134 227				-1,2	126
Kaukokylmä, kaikki kiinteistöt, MWh	9 818	9 946	5 052	7 377	7 516	-1,3	18
Kaukokylmä, vertailukelpoiset kiinteistöt, MWh	5 727	6 230				-8,1	14
Vesi, kaikki kiinteistöt, m ³	371 917	381 496	357 062	408 114	391 443	-2,5	141
Vesi, vertailukelpoiset kiinteistöt, m ³	322 589	324 285				-0,5	116

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen sähkön, lämmön, veden ja kaukokylmän ominaiskulutus	2014	2013	2012	2011	2010
Ominaisenergiankulutus yhteensä, kWh/brm ²	203,1	226,3			
Sähkö, kWh/brm ²	81,6	111,6	115,7	105,1	117,3
Lämpö, normitettu, kWh/brm ²	109,2	107,1	108,0	118,9	117,8
Lämpö, mitattu, kWh/brm ²	98,5	97,5	104,0	103,7	125,3
Kaukokylmä, kWh/brm ²	28,8	27,8	24,0	29,5	34,5
Vesi, l/brm ²	246,8	229,7	216,9	255,7	239,0

Spondan kiinteistöjen energian- ja vedenkulutus segmentteittäin	Toimistokiinteistöt			Kauppakeskukset			Logistiikkakiinteistöt			Venäjä		
	2014	2013	muutos, %	2014	2013	muutos, %	2014	2013	muutos, %	2014	2013	muutos, %
Energiankulutus pääsegmentteittäin, yhteensä, MWh	207 636	231 904	-10,5	46 710	49 125	-4,9	74 997	94 351	-20,5			
Sähkö, MWh	90 437	117 150	-22,8	22 867	24 412	-6,3	36 769	47 496	-22,6	5 585	5 947	-6,1
Lämpö, normitettu, MWh	112 137	109 413	2,5	19 088	20 109	-5,1	38 228	46 855	-18,4			
Lämpö, mitattu, MWh	100 741	99 294	1,5	17 492	18 451	-5,2	34 236	42 794	-20,0			
Kaukokylmä, MWh	5 062	5 341	-5,2	4 755	4 605	3,3						
Vesi, m ³	235 279	238 644	-1,4	66 875	67 206	-0,5	63 527	72 323	-12,2	16 957	18 096	-6,3

Spondan kiinteistöjen energian ja veden ominaiskulutus pääsegmentteittäin	Toimistokiinteistöt			Kauppakeskukset			Logistiikkakiinteistöt		
	2014	2013	muutos, %	2014	2013	muutos, %	2014	2013	muutos, %
Ominaisenergiankulutus pääsegmentteittäin, yhteensä kWh/brm ²	207	236,8	-12,7	267	299,7	-10,8	148,6	190,2	-21,9
Sähkö, kWh/brm ²	82,7	116,3	-28,9	133,3	156,2	-14,7	47,5	94,9	-49,9
Lämpö, normitettu, kWh/brm ²	112,6	112,4	0,2	104,4	113,0	-7,7	99,8	95,1	5,0
Lämpö, mitattu, kWh/brm ²	101,1	102,0	-0,8	95,6	103,6	-7,7	90,0	86,8	3,6
Kaukokylmä, kWh/brm ²	26,4	22,0	20,2	41,2	39,8	3,3			
Vesi, l/brm ²	245,2	245,2	0,0	442,3	444,5	-0,5	131,5	144,5	-9,0

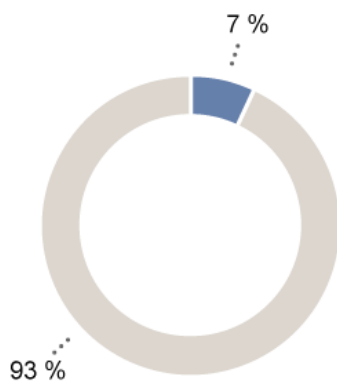
Spondan pääkonttorin sähkön, lämmön, veden ja kaukokylmän kokonaiskulutus	2014	2013	2012	2011	2010	Muutos, 2013-2014, %
Energiankulutus yhteensä, MWh	1 195	1 165	1 177	1 257	1 352	2,5
Sähkö, MWh	362	349	346	360	365	3,7
Lämpö, normitettu, MWh	715	707	730	765	838	1,1
Lämpö, mitattu, MWh	657	668	719	710	922	-1,7
Kaukokylmä, MWh	118	109	101	132	148	8,1
Vesi, m ³	1 613	1 674	1 578	2 087	2 484	-3,6

Spondan pääkonttorin sähkön, lämmön, veden ja kaukokylmän ominaiskulutus	2014	2013	2012	2011	2010
Ominaisenergiankulutus yhteensä, kWh/brm ²	202,7	197,7	199,7	213,3	229,3
Sähkö, kWh/brm ²	61,4	59,2	58,7	61,1	61,9
Lämpö, normitettu, kWh/brm ²	121,2	119,9	123,9	129,8	142,2
Lämpö, mitattu, kWh/brm ²	111,4	113,3	122,0	120,4	156,4
Kaukokylmä, kWh/brm ²	20,0	18,5	17,1	22,4	25,2
Vesi, l/brm ²	273,7	283,9	267,6	354,1	421,4

Energialähteet, uusiutuvan energian osuus

Energialähteet ja ominaispäästökertoimet	2014	2013	2012	2011	2010
Sähkö					
Ominaispäästökerroin, kg CO ₂ /MWh	217	217	209	83	128
Uusiutuvat, %	17	17	27	54	60
Uusiutumattomat, %	35	35	27	12	18
Ydinvoima, %	48	48	46	34	22
Lämpö					
Ominaispäästökerroin, kg CO ₂ /MWh	165	170	166	166	208
Uusiutuvat, %	7	6			
Uusiutumattomat, %	93	94			
Kaukokylmä					
Ominaispäästökerroin, kg CO ₂ /MWh	59	59	62	70	70
Uusiutuvat, %	76	76	75	66	58
Uusiutumattomat, %	24	24	25	34	42

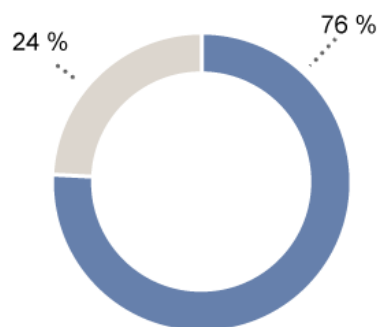
Energialähteet ja ominaispäästökertoimet, lämpö 2014



■ Uusiutuvat 7 %
■ Uusiutumattomat 93 %

Ominaispäästökerroin 165 (kg CO₂/MWh)

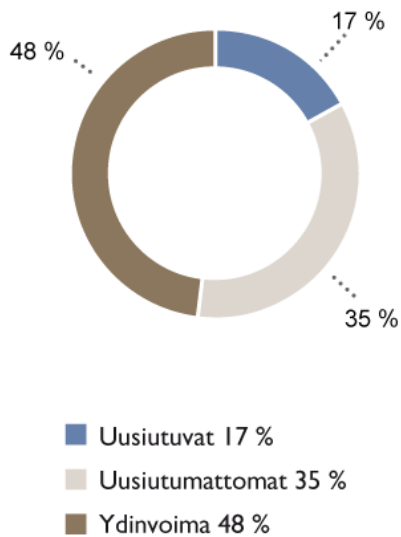
Energialähteet ja ominaispäästökertoimet, kaukokylmä 2014



■ Uusiutuvat 76 %
■ Uusiutumattomat 24 %

Ominaispäästökerroin 59 (kg CO₂/MWh)

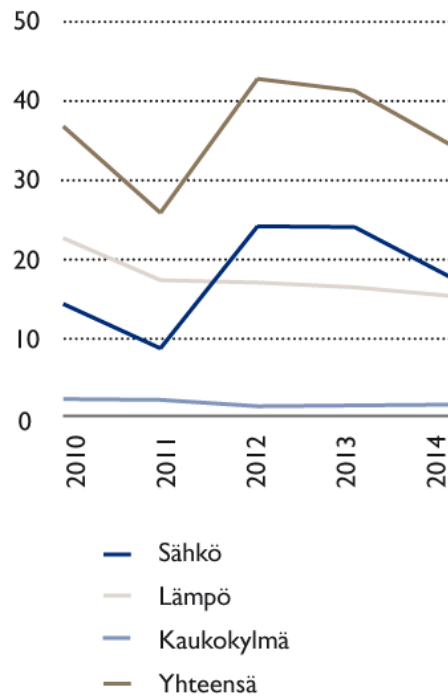
Energiälähteet ja ominaispäästökertoimet, sähkö 2014



Ominaispäästökertoimen 217 (kg CO₂/MWh)

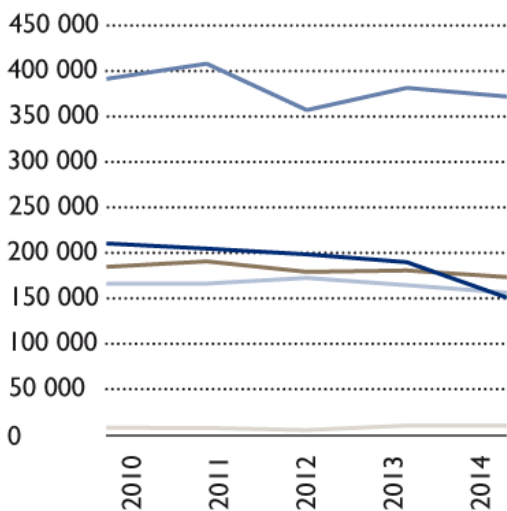
Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutunut ominaishiilidioksidipäästö

kg CO₂/Brm²



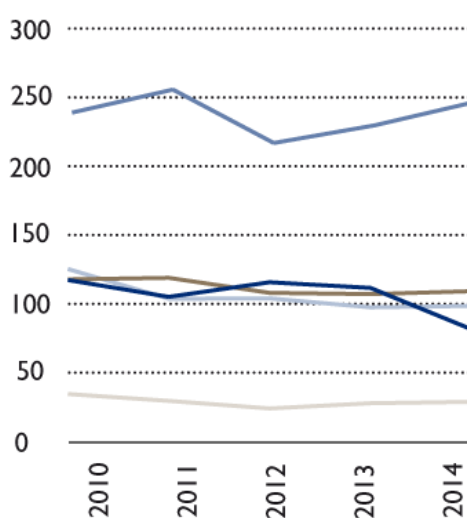
Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen sähkön, lämmön, veden ja kaukokylmän kokonaiskulutus

MWh



- Sähkö
- Lämpö, normitettu
- Lämpö, mitattu
- Kaukokylmä
- Vesi, m³

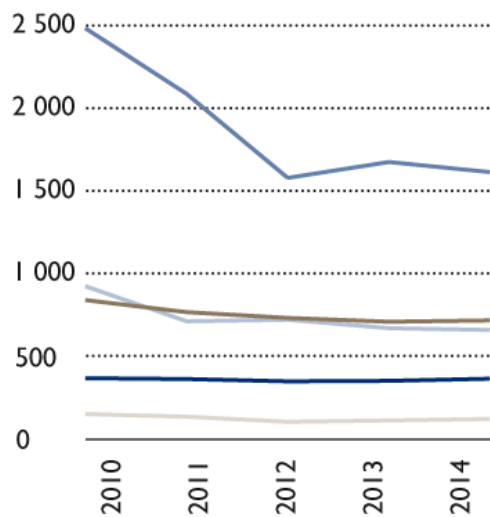
Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen sähkön, lämmön, veden ja kaukokylmän ominaiskulutus

kWh/Brm²

- Sähkö
- Lämpö, normitettu
- Lämpö, mitattu
- Kaukokylmä
- Vesi, l/Brm²

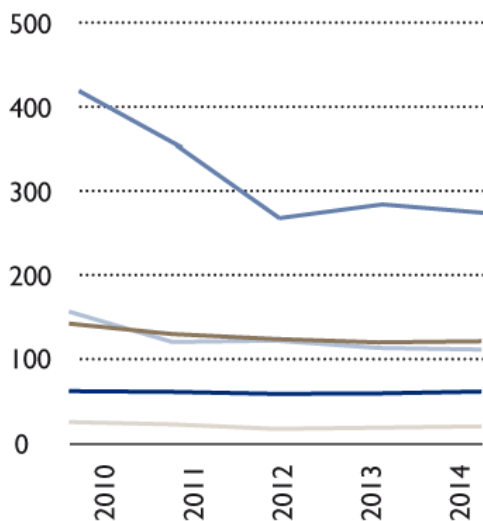
Spondan pääkonttorin sähkön, lämmön, veden ja kaukokylmän kokonaiskulutus

MWh



- Sähkö
- Lämpö, normitettu
- Lämpö, mitattu
- Kaukokylmä
- Vesi, m³

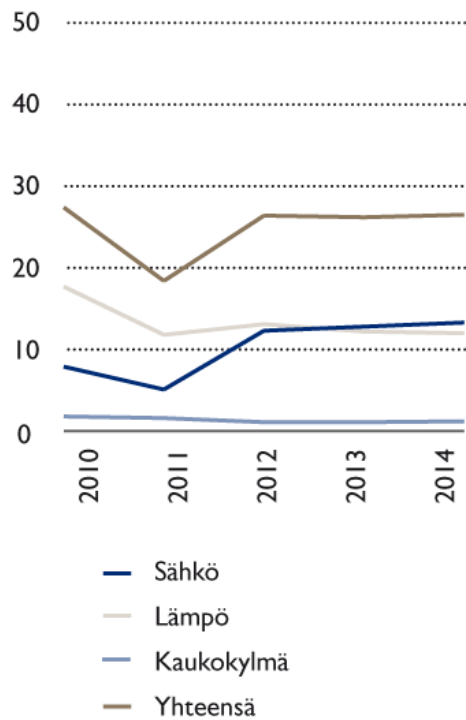
Spondan pääkonttorin sähkön, lämmön, veden ja kaukokylmän ominaiskulutus

kWh/Brm²

- Sähkö
- Lämpö, normitettu
- Lämpö, mitattu
- Kaukokylmä
- Vesi, l/Brm²

Spondan pääkonttorin energiankulutuksesta aiheutunut ominaishiilidioksidipäästö

kg CO₂/Brm²



Hiilijalanjälki

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutunut hiilijalanjälki	2014	2013	2012	2011	2010	muutos, 2013-2014, %
Sähkö, t CO ₂	32 426	41 167	41 457	16 984	26 921	-21,2
Lämpö, t CO ₂	25 751	27 999	28 603	27 642	34 586	-8,0
Kaukokylmä, t CO ₂	579	587	326	513	505	-1,3
Polttoaineet, t CO ₂			486	669	761	
Yhteensä, t CO ₂	58 756	69 753	70 871	45 807	62 774	-15,8
Yhteensä, vertailukelpoiset kiinteistöt, t CO ₂	38 643	39 559				-2,3

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutuva ominaishiilidioksidipäästö	2014	2013	2012	2011	2010	muutos, 2013-2014, %
Sähkö, kg CO ₂ /brm ²	17,7	24,1	24,2	8,8	14,4	-26,4
Lämpö, kg CO ₂ /brm ²	15,4	16,5	17,1	17,4	22,7	-7,1
Kaukokylmä, kg CO ₂ /brm ²	1,7	1,6	1,5	2,3	2,4	3,6
Yhteensä, kg CO ₂ /brm ²	34,4	41,3	42,8	25,9	36,8	-16,7

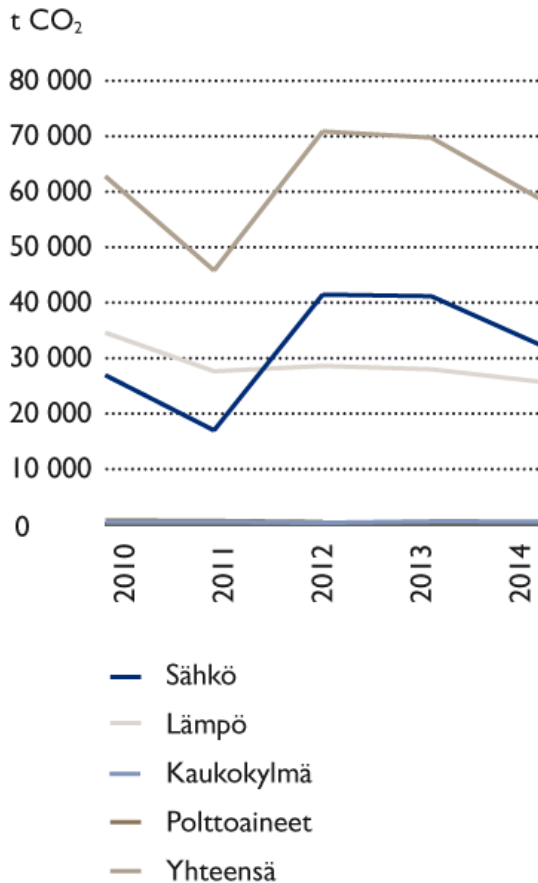
Spondan kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutunut hiilijalanjälki segmenteittäin	kokonaishiilidioksidipäästö segmenteittäin (t CO ₂)			ominaishiilidioksidipäästö segmenteittäin (kg CO ₂ /brm ²)		
	2014	2013	muutos, %	2014	2013	muutos, %
Toimistokiinteistöt	35 339	41 242	-14,3	35,2	42,0	-16,2
Kauppa-keskukset	7 663	8 142	-5,9	43,5	46,4	-6,2
Logistiikkakiinteistöt	14 810	19 377	-23,6	25,0	39,0	-35,9
Venäjä (vain sähkö)	2 329	2 480	-6,1			

Spondan pääkonttorin energiankulutuksesta aiheutunut hiilijalanjälki	2014	2013	2012	2011	2010	muutos, 2013-2014, %
Sähkö, t CO ₂	78,6	75,7	72,4	29,9	46,7	3,7
Lämpö, t CO ₂	70,8	72,0	76,9	69,6	104,2	-1,6
Kaukokylmä, t CO ₂	7,0	6,4	6,2	9,3	10,4	8,1
Yhteensä, t CO ₂	156,4	154,2	155,5	108,7	161,3	1,4

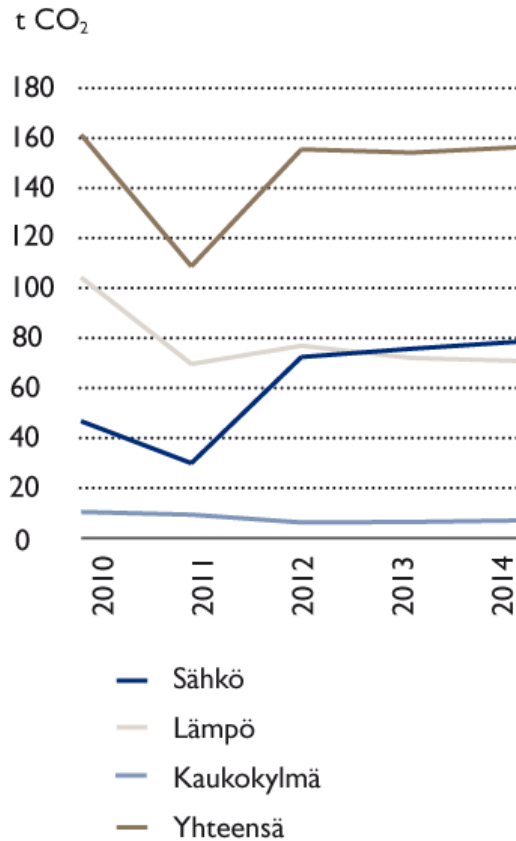
Spondan pääkonttorin energiankulutuksesta aiheutuva ominaishiilidioksidipäästö	2014	2013	2012	2011	2010	muutos, 2013-2014, %
Sähkö, kg CO ₂ /brm ²	13,3	12,8	12,3	5,1	7,9	3,7
Lämpö, kg CO ₂ /brm ²	12,0	12,2	13,1	11,8	17,7	-1,6
Kaukokylmä, kg CO ₂ /brm ²	1,2	1,1	1,1	1,6	1,8	8,1
Yhteensä, kg CO ₂ /brm ²	26,5	26,2	26,4	18,4	27,4	1,4

Spondan epäsuorat hiilidioksidipäästöt	2014	2013	muutos, 2013-2014, %
Jätehuolto, t CO ₂	253	372	-31,8
Leasing-autot, t CO ₂	102	99	2,6
Business-matkustus, (lennot) t CO ₂	65	55	17,8
Yhteensä, t CO ₂	420	526	-20,2

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutunut hiilijalanjälki



Spondan pääkonttorin energiankulutuksesta aiheutunut hiilijalanjälki



Energiatehokkuusohjelma ja ympäristökumppanit

Spondan energiatehokkuusohjelma	2014	2013	muutos, %
Energiatehokkuusohjelmaan kuuluvien kiinteistöjen lukumäärä vuoden lopussa, kpl	113	109	4
Ohjelmaan kuuluvien kiinteistöjen osuus kokonaiskiinteistömäärästä, %	88	76	15
Vuotuinen energiatehokkuusohjelmalla saavutettu säästö, MWh	121	768	
Vuotuinen energiatehokkuusohjelmalla saavutettu säästö, GJ	434	2 764	
Tehtyjen energiakartoitusten lukumäärä, kpl	68	18	278

Spondan ympäristökumppanit	2014	2013	muutos, %
Energiankulutus yhteensä, MWh	80 048	81 475	-2,0

Sähkö, MWh	34 964	36 279	-3,6
Lämpö, normitettu, MWh	39 383	39 522	-0,4
Kaukokylmä, MWh	5 701	5 674	-7,7
Vesi, m ³	103 336	104 923	-1,5
CO ₂ -päästöt, t CO ₂	12 799	12 975	-1,4
Ympäristökumppaneiden lukumäärä	22	20	10,0

Jätehuolto

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätehuollon kokonaismäärät	2014	2013	2012	2011	2010
Kaatopaikkasijoitus, t	286	955	1 059	2 371	2 097
Hyötykäyttö energiana, t	3 394	2 845	2 343	752	698
Kierrätys materiaalina, t	2 910	2 995	2 495	2 487	1 817
Biojäte, t	932	991	748	493	308
Paperi, t	620	686	623	824	783
Pahvi, t	1 011	1 014	826	892	558
Kartonki, t	134	128	121	121	97
Lasi, t	78	81	88	61	16
Metalli, t	59	57	48	34	14
Muovi, t	2	4	2	1	1
Vaarallinen jäte, t	6	8	7	7	0
Lietteet, t	53	0	0	0	0
Muu jäte, t	15	26	31	56	40
Yhteensä, t	6 591	6 796	5 898	5 610	4 611
Jätehuollon aiheuttama CO ₂ -päästö yhteensä, t CO ₂	253	372			

Mukana ovat ne Spondan kiinteistöt, joissa kiinteistönomistaja vastaa jätehuollosta.

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätteen hyödyntämistäasteet	2014	2013
Kaatopaikkasijoitus, %	4	14
Hyötykäyttö energiana, %	52	42
Kierrätys materiaalina, %	44	44
Hyötykäyttöaste yhteensä, %	96	86
Hyötykäyttöaste pääkaupunkiseutu, %	98	88
Hyötykäyttöaste muu Suomi, %	79	62
Kierrätysaste yhteensä, %	44	44
Kierrätysaste pääkaupunkiseutu, %	44	43
Kierrätysaste muu Suomi, %	40	42

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätehuollon kokonaismäärät, vertailukelpoiset kiinteistöt	2014		2013	
	%	t	%	t
Yhteensä		6 152		6 266
Kaatopaikkasijoitus	4	266	16	984
Hyötykäyttö energiana	51	3 157	41	2 596
Kierrätys materiaalina	44	2 730	43	2 686

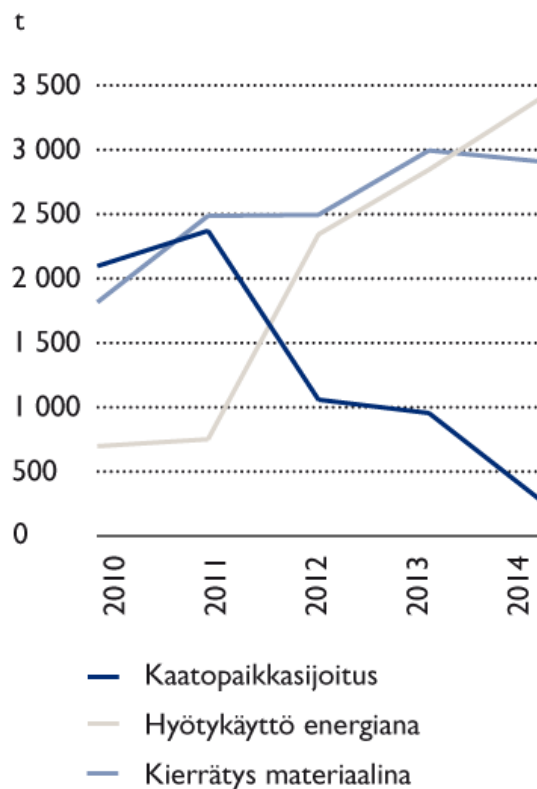
Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätehuollon kokonaismäärät pääsegmentteinä 2014	Toimistokiinteistöt	Kauppa-keskukset	Logistiikkakiinteistöt	Kiinteistökehitys
Hyötykäyttö energiana, t	2 190	743	457	5
Kaatopaikkasijoitus, t	228	23	19	16
Kierrätys materiaalina, t	1 611	927	364	9

Spondan energiajakeesta on valmistettu kierrätyspoltoainetta, jota on pääasiassa toimitettu voimalaitoksen sähkön ja prosessihöyryn tuotantoon sekä yhdistetyn sähkön ja kaukolämmön tuotantoon.

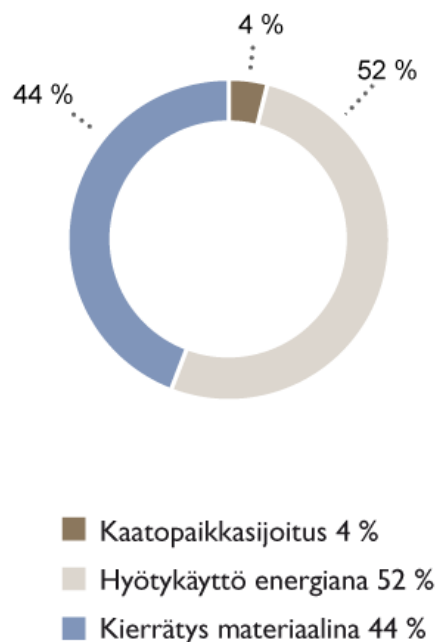
Spondan pääkonttorin jätehuollon kokonaismäärät	2014	2013	2012	2011	2010
Kaatopaikkasijoitus, t	0,6	0,1	0,7	6,0	12,7
Hyötykäyttö energiana, t	31,1	30,9	32,8	10,4	4,4
Kierrätys materiaalina, t	49,3	44,0	31,9	24,2	25,2
Yhteensä, t	81,1	74,9	65,4	40,6	42,3

Spondan pääkonttorin jätteiden hyödyntämisasteet	2014		2013	
	%	t	%	t
Kaatopaikkasijoitus, %	1	0,6	0	0,1
Hyötykäyttö energiana, %	38	31,1	41	30,9
Kierrätys materiaalina, %	61	49,3	59	44,0

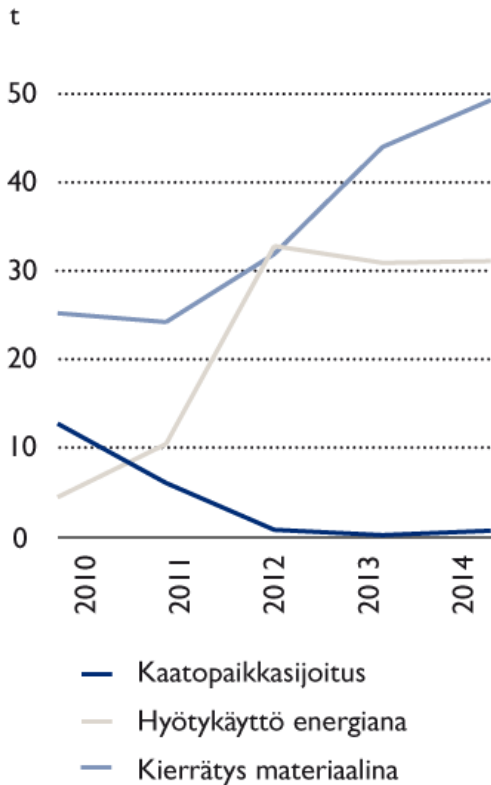
Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätehuollon kokonaismäärät



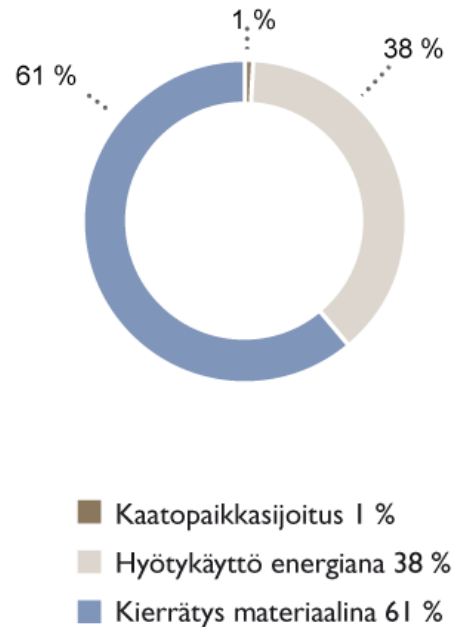
Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätteiden hyödyntämisasteet, 2014



Spondan pääkonttorin jätetuollon kokonaismäärät



Spondan pääkonttorin jätteiden hyödyntämisasteet 2014



Kiinteistöjen sijainti

Vuonna 2014 Sponda jatkoi syksyllä 2013 uudistetun strategiansa toteuttamista keskittämällä kiinteistöomistustaan yhä vahvemmin prime-alueille, julkisen liikenteen yhteyksien varrelle pääkaupunkiseudulle sekä Tampereelle. Tavoitteiden mukaisesti Sponda kasvatti kauppakeskusten ja toimistokiinteistöjen osuutta kiinteistösalkussa myymällä vuoden aikana puolet logistiikkakiinteistöportfoliostaan sekä ison osan Turun kiinteistöomistuksesta sekä ostamalla toimistokiinteistön Tampereen keskustasta. Lisäksi yhtiö luopui Kiinteistörahastot-liiketoiminnasta.

Spondan tavoitteena on luopua myös Venäjä-liiketoiminnoista 2–4 vuoden kuluessa. Vuoden 2014 lopussa käyvän arvon mukaan 7 prosenttia yhtiön kiinteistöistä sijaitsi Venäjällä.

Merkittävimmät vuonna 2014 käynnistetyt investointihankkeet olivat Estradi-toimistotalon rakentaminen Kehä I:n ja Hämeenlinnan väylän varteen sekä Helsingin Ilmalaan rakennettava kolmen toimistotalon kokonaisuus. Estradi valmistuu kesällä 2015 ja Ilmalan kohde vuoden 2016 alussa.

Tampereen ydinkeskustaan suunnitellun Ratinan kauppakeskushankkeen valmistelu eteni, mutta lopullista investointipäätöstä ei tehty vuoden aikana.

Citycenterissä juhlittiin – Keskuskatu kävelykaduksi

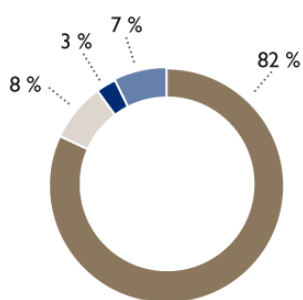
Spondan omistamasta, Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevasta Citycenter-liikekorttelista tuli entistäkin helpommin tavoitettava myös jalankulkijoille ja pyöräilijöille, kun Citycenterin editse kulkeva Keskuskatu muutettiin koko pituudeltaan kävelykaduksi syksyllä 2014.

Sponda on tehnyt yhteistyötä Helsingin kaupungin ja muiden kiinteistömistajien kanssa keskustan jalankulkualueen ja keskustan liikenneturvallisuutta parantavan maanalaisen huoltotunnelin kehittämiseksi. Makkaratalona tunnetun Citycenterin ajorampin purkaminen Keskuskadulta ja liikekortteleiden huolto- ja pysäköintiliikenteen siirtäminen kadulta maanalaiseen huoltotunneliin mahdollistivat Aleksanterinkadun ja Kaivokadun välisen osuuden muuttamisen kävelykaduksi.

Pitkän aikavälin tavoitteet

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

Sijoituskiinteistöt maantieteellisen sijainnin ja käyvän arvon mukaan*



3 009,0 miljoonaa euroa

- Pääkaupunkiseutu 82 %
- Tampere 8 %
- Oulu 3 %
- Moskova 7 %

* Ei sisällä Kiinteistökehityksen kiinteistöjä

Asiakaskokemuksen parantaminen

Tavoitteet vuodelle 2014

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

Toimenpiteet vuonna 2014

Vuonna 2014 talousnäkömät haastoivat monia toimialoja, mikä toi paineita myös toimitilavuokrauksen asiakassuhteisiin. Kiinteistöjen hyvät peruspalvelut, asiakaslähtöinen toimintatapa ja ammattimainen palvelu ovat kulmakiviä, joita asiakkaat arvostavat myös haastavina aikoina.

Vuoden 2014 Spondan merkittävimpiä asiakaskokemuksen kehitystoimenpiteitä olivat:

- Asiakaspalautteen keräämisen ja hyödyntämisen uudistaminen
- CRM-järjestelmän käyttöönotto osaksi asiakkuudenhoitoa
- Asiakassegmenttien ja niitä koskevien hoitomallien päivittäminen
- Erilaisten verkko- ja mobiilipalveluiden kehittäminen olemassa oleville ja potentiaalisille asiakkaille

Kehitystyötä asiakaspalautteen perusteella

Asiakaspalautteen keräämistä ja hyödyntämistä kehitettiin vuonna 2014 toteuttamalla kaksi erillistä asiakaspalautekyselyä: palvelukokemustutkimus sekä laadullinen asiakassuhdetutkimus.

Sähköisesti toteutettu palvelukokemustutkimus keskittyi kiinteistönkäyttäjien kokemuksiin vuokratilojen palveluista, tilojen toimivuudesta ja ylläpidosta. Tulosten pohjalta Spondassa kehitettiin asiakassuhdetoimintaa ja palveluprosessia. Kysely lähetettiin yli 700 asiakkaalle ja siihen vastasi lähes 300 henkilöä. Palvelukokemustutkimuksesta saatu asiakaspalautte analysoitiin, ja tämän pohjalta koostettiin kiinteistö- ja asiakaskohtaiset toimenpide-ehdotukset yhtiön alueyksiköiden käsiteltäviksi. Tulokset käytiin läpi myös Spondalle kiinteistöpalveluja tuottavien keskeisten kumppaniyhtymien kanssa.

Vuoden 2014 palvelukokemustutkimuksen mukaan asiakkaiden tyytyväisyys palveluihin on noussut edellisvuoteen verrattuna. Toimitilojen osalta Spondan vahvuuksina koetaan tilojen soveltuvuus, kiinteistöjen sijainti liiketoimintatarpeisiin nähden ja liikenneyhteydet. Kehitettävää nähdään sisäilman lämpötilaan ja laatuun liittyvissä asioissa. Tutkimustulosten perusteella Sponda aikoo jatkossa panostaa myös entistä aktiivisempaan ja laadukkaampaan asiakasyhteydenpitoon.

Sponda on mitannut vuodesta 2014 alkaen asiakkaidensa tyytyväisyyttä vuokranantajayhteistyöhön. Indeksien tulos vuonna 2014 oli hyvä, 3,67 asteikolla 1–5.

Uudet asiakassegmentit ja hoitomallit

Sponda uudisti vuoden 2014 aikana asiakassegmentointinsa vastaamaan entistä paremmin liiketoiminnan tarpeita. Samalla kullekin asiakassegmentille määriteltiin sitä parhaiten palveleva hoitomalli. Lisäksi Sponda toteutti loppuvuodesta 2014 asiakassuhdetutkimuksen, joka kohdistui Spondan keskeisimpiin asiakkaisiin. Tutkimuksen tarkoituksena oli tukea asiakkuussuunnitelmien kehittämistä, sekä lisätä Spondan ymmärrystä asiakkaiden muuttuvista odotuksista ja saadusta palvelukokemuksesta.

Vuonna 2015 jatketaan myös vuonna 2014 aloitettua asiakastilanteen ennakkoinnin kehitysprojektia, jonka tavoitteena on luoda uusia, yhteisiä välineitä ja toimintatapoja Spondan asiakkuudenhoitoon ja kehittämiseen. Projektissa keskeisessä roolissa on vuonna 2014 käyttöönotetun CRM-järjestelmän jatkokehitystyö Spondan asiakkuudenhoidon tarpeita palvelevaksi.

Sponda toteutti Ruoholahden Ankkuri -toimistotalossa asiakaskokemuksen ja ympäristövastuun kyselyn, jolla kartoitettiin uuden kiinteistön palvelukykyä. Kysely toteutettiin osana Green Building Council Finlandin Suomen viihtyisin ja energiatehokkain toimitila -kilpailua. Saadun palautteen perusteella Sponda kehittää toimitaloa sekä raportoi valittujen kehitystoiveiden toteutuksesta kiinteistön käyttäjille. Vastaava sisäympäristön viihtyvyyttä kartoittava kysely toteutetaan vuosittain valikoiduissa kiinteistöissä.

Tavoitteet vuodelle 2015

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

Henkilöstöön panostaminen

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.

Toimenpiteet vuonna 2014

- Vuoden 2014 aikana parhaiden käytäntöjen ja osaamisen jakamista edistettiin järjestämällä useita sisäisiä info- ja koulutustilaisuuksia, muun muassa laki- ja ympäristöasioista.
- Työvälineiden ja järjestelmien kehitystyöhön liittyen tärkeä merkkipaalu oli uuden toiminnanohjausjärjestelmän käyttöönotto. Järjestelmän käyttäjäkoulutus tehtiin valmentamalla ensin joukko pääkäyttäjiä, jotka valmensivat muut käyttäjät.
- Työympäristöä kehitettiin erityisesti Helsingin toimipisteessä, jossa tiloja saneerattiin ja työpisteitä järjesteltiin paremmin toimintaa tukeviksi. Uudelleenjärjestelyssä painotettiin toiminnallisuutta ja tiedonkulun sujuvuutta.

Tutkitusti tyytyväisiä työntekijöitä

Syksyn 2014 aikana Spondassa toteutettiin vuosittainen henkilöstötutkimus, jonka tavoitteena on selvittää henkilöstön näkemyksiä omasta työstään, lähityöyhteisöstä ja johtamisesta. Henkilöstö kokee kyselyn tärkeäksi, ja vastausprosentti nousi 95 prosenttiin.

Tulokset käsitellään avoimesti ja henkilöstö osallistuu kehittämistoimenpiteiden suunnitteluun, mikä edesauttaa vastausaktiivisuuden säilymistä korkeana.

Tulosten tulkinnaassa vertailuaineistona käytetään Suomen asiantuntijanormia. Spondan tulos on edelleen vertailuaineiston keskiarvoa parempi, vaikka tuloksissa oli tapahtunut jonkin verran heikkenemistä edellisen vuoden tulokseen verrattuna. Arvioitaessa henkilöstön omistautuneisuuden tasoa, on se Spondassa selvästi korkeampi kuin suomalaisissa asiantuntijaorganisaatioissa yleensä.

Merkittäviä heikkouksia ei eri aihekokonaisuuksissa noussut esiin.

Työpaikkaselvityksestä pohja toimintasuunnitelmalle

Henkilöstökyselyn lisäksi Helsingin toimipisteessä toteutettiin yhteistyössä työterveyshuollon kanssa työpaikkaselvitys, joka muodostui verkkokyselystä, työpaikkatarkastuksista sekä henkilöstön haastatteluista. Työpaikkaselvityksen piiriin kuului 90 prosenttia henkilöstöstä ja sen tuloksia käytetään pohjana luotaessa runkoa Spondan uudelle työterveyshuollon toimintasuunnitelmalle.

Uusi palkitsemisjärjestelmä sai positiivisen vastaanoton

Vuoden 2014 aikana Spondassa otettiin käyttöön uusi osakepohjainen palkitsemisjärjestelmä. Malli herätti laajaa kiinnostusta, ja jopa 43 prosenttia henkilöstöstä halusi hyödyntää uutta palkitsemisjärjestelmää.

Tavoitteet vuodelle 2015

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

Tunnusluvut henkilöstö	2014			2013			2012			2011			2010		
	Konserni	Emoyhtiö	Venäjä	Konserni	Emoyhtiö	Venäjä	Konserni	Emoyhtiö	Venäjä	Konserni	Emoyhtiö	Venäjä	Konserni	Emoyhtiö	Venäjä
Henkilömäärä 31.12.	105	95	10	118	109	9	119	107	12	127	114	13	119	107	
Vuoden aikana keskimäärin	118	108	10	121	111	10	122	110	12	123	110		123	111	
Keski-ikä 31.12.	43,52	45,63	41,40	40,54	45,40	35,67	44,46	44,83	41	44,57	45,27			45,5	
Sairauspoissaolot pv/hlö	3,85	4,00	2,40	4,36	4,43	3,18	3,75	3,9	1,9		3,9			4	
Sairauspoissaolot % työajasta	-	1,60	-												
Koulutuspäivät pv/hlö	2,19	1,75	6,4	2,16	2,03	4,07	2,38	2,3	5,07		2,33			2,9	
Koulutus tunteja/hlö	16,45	13,13	48,0	16,19	15,2	30,54	17,85	17,25	38,03						

Työehtosopimukset ja henkilöstön vaihtuvuus

Työehtosopimusten kattavuusprosentti*	100 %
Vaihtuvuus, Suomi (emoyhtiö)	11,05 %

*Työehtosopimus kattaa Suomessa koko henkilöstön johtoryhmää lukuun ottamatta

Työhyvinvointi ja -turvallisuus, Suomi, emoyhtiö

Tapaturmat	0
Ammattitaudit	0
Kuolemantapaukset	0
Menetetty työpäivät*	4 pv/hlö
Poissaoloaste työajasta*	1,60 %
Syrjintätapausten lukumäärä, käsittely ja niihin liittyvät korjaavat toimenpiteet, tapausten määrä	0

*Sairauspoissaolot

Henkilöstötutkimus, konserni (Skaala 1–4)

	2014	2013	2012	2011
Sitoutuminen	3,11	3,21	3,24	3,21
Johtaminen	3,07	3,19	3,21	3,2
Suorituskyky	2,98	3,05	3,06	3,08
Engagement index (Omistautuneisuus-indeksi)	3,34	3,42	3,45	3,48

2014 palkattu henkilöstö, Suomi, emoyhtiö

Ikäryhmä	Miehiä	Naisia	Yhteensä
25-29	2	0	2
30-34	0	1	1
35-39	2	3	5
40-44	0	0	0
45-49	0	2	2
50-54	0	1	1
Yhteensä	4	7	11

2014 lopettanut henkilöstö, Suomi, emoyhtiö

Ikäryhmä	Miehiä	Naisia	Yhteensä
alle 20	0	0	0
20-24	0	3	3
25-29	1	0	1
30-34	0	0	0
35-39	0	1	1
40-44	1	0	1
45-49	1	1	2
50-54	1	0	1
55-59	1	0	1
yli 60	0	1	1
Yhteensä	5	6	11

Naisten ja miesten palkkojen ja palkitsemisen vertailu

Vertailuryhmä I, asiantuntijat

Naisten palkka, % vastaavasta miesten palkasta	Peruspalkka	Palkitseminen
	102,50 %	125,10 %

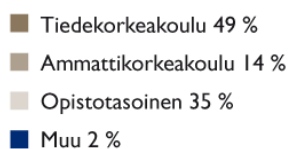
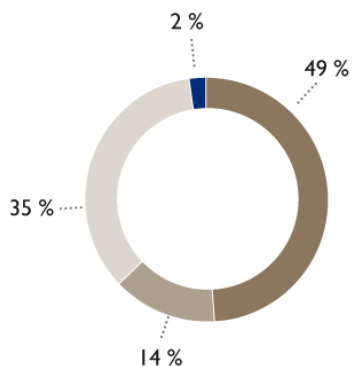
Vertailuryhmä II, keskijohto

Naisten palkka, % vastaavasta miesten palkasta	Peruspalkka	Palkitseminen
	89,27 %	85,59 %

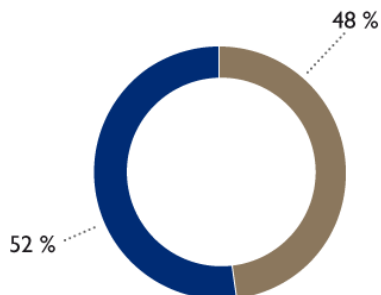
Vertailussa mukana tehtäväryhmät, joissa vähintään kolme miestä ja kolme naista. Vertailuluku on laskettu periaatteella montako prosenttia naisten keskiarvo on miesten vastaavasta.

Palkkavertailu koskee aluetta Suomi (emoyhtiö).

Henkilöstön koulutus rakenne, 31.12.2014, emoyhtiö

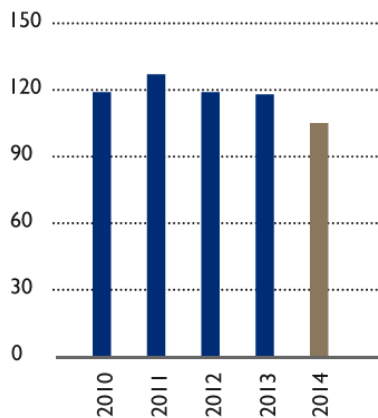


Henkilöstön sukupuolijakauma, 31.12.2014, konserni



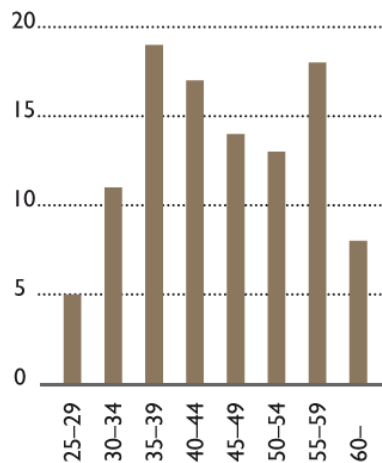
Henkilöstö vuoden lopussa, konserni

Henkilöä



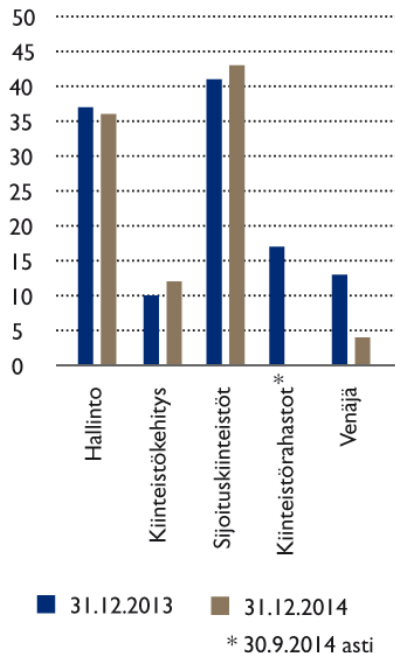
Henkilöstön ikäjakauma 31.12.2014, konserni

%



Henkilöstö ryhmittäin, konserni

Henkilöä



Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta

Tavoitteet vuodelle 2014

- Asiakasdialogin lisääminen kaikissa asiakaspalvelun kanavissa

Toimenpiteet vuonna 2014

Vuonna 2014 Sponda laati eettisen toimintaohjeen, Code of Conductin, joka luo perustan yhtiön vastuullisuustyölle ja sen johtamiselle sekä yhtiön sidosryhmätyölle. Code of Conduct on hyväksytty yhtiön johtoryhmässä sekä hallituksessa. Sponda jatkaa Code of Conductin jalkauttamista henkilöstön ja sidosryhmien keskuudessa vuoden 2015 aikana.

Lisäksi Sponda allekirjoitti vuonna 2014 YK:n Global Compact -aloitteen ja sitoutui toiminnassaan noudattamaan sen kymmentä periaatetta liittyen ihmisoikeuksiin, työvoimaan, ympäristöön ja korruption vastaiseen toimintaan. Spondan sitoutuminen YK:n Global Compact -aloitteeseen tukee Spondan visiota alansa vastuullisuuden edelläkävijänä.

Spondan eettinen toimintaohje sekä YK:n Global Compact -aloite sisältävät sitoumuksen yhtiön korruptionvastaisuuteen. Spondan eettinen toimintaohje sekä YK:n Global Compact -aloite ovat sidosryhmien saatavilla myös yrityksen verkkosivuilla.

Pohjoismaiden paras kiinteistösijoitusyhtiö CDP-arvioinnissa

Sponda edistää aktiivisesti vastuullisuusraportointinsa läpinäkyvyyttä ja osallistuu vuosittain kansainvälisiin vastuullisuusraportointeihin ja -tutkimuksiin toimintansa kehittämiseksi.

Vuonna 2014 Sponda oli Pohjoismaiden paras kiinteistösijoitusyhtiö Carbon Disclosure Project (CDP) -arvioinnissa, jossa mitataan yritysten kasvihuonekaasupäästöjä, päästötavoitteita, toimenpiteitä päästöjen vähentämiseksi, ilmastonmuutoksen liiketoimintariskejä ja -mahdollisuuksia sekä näiden raportointia. Sponda sijoittui tänä vuonna sekä Pohjoismaissa että Suomessa selkeästi keskimääräistä paremmin, ja paransi omaa tulostaan edellisvuodesta.

Sponda saavutti vuonna 2014 toistamiseen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -tutkimuksessa Green Star -tunnustuksen. Vuoden 2014 tutkimuksessa Spondan kokonaisarvio nousi edellisvuodesta, ja yhtiö sijoittui tuloksellaan jälleen kiinteistöalan yritysten kärkineljänneeseen. Erityistä tunnustusta Sponda sai tänä vuonna yritys vastuun johtamisesta sekä riskien ja mahdollisuuksien hallinnasta, joiden osalta yhtiö saavutti toimialan parhaimpia pisteitä. Green Star -tunnustus myönnetään alan yrityksille, joissa vastuullisuutta mitataan, toteutetaan, johdetaan ja kehitetään menestyksekkäästi olennaisena osana yrityksen liiketoimintaa.

Yhä parempia kiinteistönhoidon palveluja

Spondan hankinta- ja laatu prosessissa jatkettiin vuonna 2014 kiinteistöjen hoidon ja ylläpidon palveluiden kehittämistä. Vuonna 2014 hankintaprosessissa toteutettiin kilpailutus, jonka myötä Spondan kiinteistönhoidon asiantuntijapalvelut jaettiin kahden eri vastuullisen toimijan kesken. Uusien kiinteistöpalvelusopimusten tavoitteena on rakentaa osapuolten välille pitkäjänteinen, kehittyvä ja joustava yhteistyösuhde, jolla taataan kiinteistöjen asiantuntijapalveluiden laadukas ja kustannustehokas toteutus.

Spondan kiinteistöistä ja niiden palveluista vastaa kymmenien palvelutuottajien yhteistyöverkosto. Erityistä huomiota on kiinnitetty kiinteistöjen palvelutuottajien ja kumppaneiden luotettavuuteen ja vastuuseen palveluiden tasalaatuisesta tuottamisesta. Tämä on näkynyt muun muassa kiinteistöpalveluiden parantuneena asiakastyytyväisyyspalautteena.

Säännöllisen asiakaspalautteen ja jatkuvan raportointitiedon lisäksi kiinteistöpalvelujen laatua seurataan kahdesti vuodessa toteutettavilla erillisillä kiinteistöauditoinneilla sekä koko palvelutuotannon itsearvioinneilla. Auditointeja ja niiden raportointimalleja on edelleen kehitetty järjestelmällisesti, minkä avulla onnistuttiin vuonna 2014 tehokkaasti parantamaan kiinteistöjen ylläpitopalveluiden laatutasoa.

Vuoden aikana Sponda pyrki lisäämään vuoropuhelua asiakkaiden kanssa asiakastapaamisissa sekä kaikissa asiakaspalvelun kanavissa. Lue lisää asiakaskokemuksen kehittämisestä.

Läpinäkyvä toiminta

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

Vuoden 2014 heinäkuussa astui voimaan laki rakennusurakoita ja työntekijöitä koskevasta kuukausittaisesta tiedonantovelvollisuudesta. Laki edellyttää rakennustöiden tilaajalta entistä tarkempaa urakkatietojen raportointia Verohallinnolle. Sponda on hankkinut tätä varten oman tietojärjestelmän, joka on otettu käyttöön heti urakkatietojen ilmoitusvelvollisuuden alkaessa.

Tavoitteet vuodelle 2015

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

Verojalanjälki

Spondan toiminnan verot ja veroluonteiset maksut

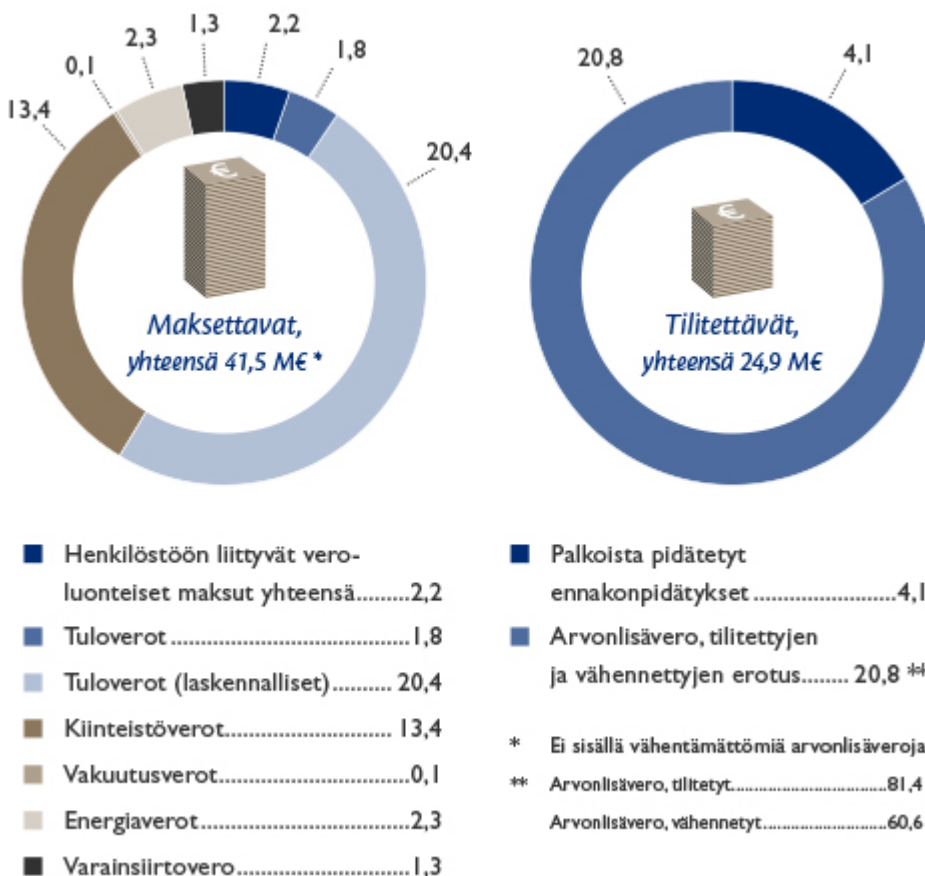
Sponda raportoi vuonna 2014 toisen kerran toimintansa verojen ja veroluonteisten maksujen muodossa syntyvästä taloudellisesta vaikutuksesta ympäröivään yhteiskuntaan. Spondan toiminnasta seuraavien verojen ja veroluonteisten maksujen läpinäkyvä raportointi on osa Spondan vastuullista toimintaa.

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

Vuonna 2014 Spondan liiketoimista aiheutuneet verot olivat yhteensä 41,4 miljoonaa euroa. Lisäksi Sponda tilitti maksamistaan palkoista pidättämiään ennakonpidätyksiä yhteensä 4,1 miljoonaa euroa. Tilitetyn ja vähennetyn arvonlisäveron erotus oli 20,8 miljoonaa euroa. Oheisessa graafissa ilmenevät eriteltynä merkittävimmät Spondan liiketoiminnan aiheuttamat verot ja verojen tilitykset. Sponda ei ole saanut julkisilta tahoilta merkittävää rahallista tukea toimintaansa varten.

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

Tavoitteet ja toimenpiteet vuonna 2014

Sponda osallistui vuonna 2014 aktiivisesti asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLIn toimintaan. Liiton jäsenten yhteisenä haasteena on löytää keinoja kaavoitustoiminnan edistämiseksi ja rakentamattoman tonttimaan hyödyntämiseksi. Vuoden aikana laadittiin muun muassa jäsenten yhteinen työpäperi tämän asian puolesta sekä käynnistettiin täydennysrakentamisen klinikka, jonka tavoitteena on hyödyntää käyttämättömiä tiloja.

Vuonna 2014 Sponda osallistui myös Green Building Council Finlandin (GBC Finland) toimintaan eri työryhmien muodossa. Lisäksi Sponda oli mukana GBC Finlandin järjestämässä kilpailussa, jossa etsittiin Suomen viihtyisintä ja energiatehokkainta toimitilaa. Ruoholahden Ankkuri -toimistotalo sijoittui kilpailussa toiselle sijalle, ja sai energiatehokkuudesta erinomaiset pisteet.

Spondan oma kehitystoiminta keskittyi vuonna 2014 pääasiassa asiakaskokemuksen monipuoliseen kehittämiseen muun muassa kiinteistöpalveluiden laatuvaatimuksia tarkistamalla.

Energiatehokasta yhteistyötä

Sponda on mukana työ- ja elinkeinoministeriön, ympäristöministeriön sekä RAKLIn vapaaehtoisessa kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksessa, toimitilojen energiatehokkuuden toimenpideohjelmassa (TETS). Energiatehokkuussopimuksen tavoitteena on vähentää sopimukseen liitettyjen kiinteistöjen energiankulutusta yhdeksän prosenttia vuoteen 2016 mennessä. Sponda raportoi vuosittain toiminnastaan ja tuloksistaan tämän säästötavoitteen osalta.

Sponda osallistui keväällä 2014 jo kuudennen kerran WWF:n organisoimaan maailmanlaajuiseen Earth Hour -tapahtumaan, jonka aikana yhteisöt ja yksityiset henkilöt sammuttavat valonsa tunnin ajaksi eri puolilla maailmaa. Valojen sammuttaminen symboloi yhteistä huolta ilmastomuutoksesta. Sponda sammutti valot kaikissa Suomen kauppakeskuksissaan sekä Fennia-korttelin, Arkadiankatu 4–6:n ja Kaivokatu 12:n kiinteistöissä.

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.

GRI-indeksi

Sponda soveltaa tässä raportissa GRI G4 -ohjeiston sovelluslaajuutta Core.

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

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

GRI-sisältöindeksi

Tunnus	GRI:n sisältö (G4)	Sijainti vuosi- Sisältyy kertomuksessa	Ulkoinen varmennus	EPRA:n suosituksen mukainen *	Kommentit
Yleinen sisältö					
	Strategia ja analyysi				

G4-1	Toimitusjohtajan katsaus	Kyllä	Toimitusjohtajan katsaus
G4-2	Keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet	Kyllä	Strategia, Strategian toteuttaminen 2014; Riskienhallinta, Vastuullisuusprioriteetit
	Organisaation taustakuvaus		
G4-3	Raportoivan organisaation nimi	Kyllä	Sponda
G4-4	Tärkeimmät tavaramerkit/brändit sekä tuotteet ja palvelut	Kyllä	Sponda, Liiketoimintayksiköt lyhyesti
G4-5	Organisaation pääkonttorin sijainti	Kyllä	Yhteystiedot
G4-6	Toimintamaiden lukumäärä ja maat, joissa organisaatio toimii tai jotka ovat merkittäviä raportissa kuvattujen olennaisten yritys vastuun näkökohtien osalta	Kyllä	Liiketoimintayksiköt lyhyesti, Hankintaketju
G4-7	Organisaation omistusrakenne ja yhtiömuoto	Kyllä	Hallinnointi, Osakkeet ja osakkeenomistajat
G4-8	Markkina-alueet	Kyllä	Liiketoimintayksiköt lyhyesti
G4-9	Raportoivan organisaation koko	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen, Avainluvut
G4-10	Henkilöstön määrä työsuhteen ja työsopimuksen mukaan, alueellisesti ja sukupuolen mukaan jaoteltuna	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen
G4-11	Kollektiivisesti neuvoteltujen työehtosopimusten piiriin kuuluva henkilöstö	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen
G4-12	Organisaation toimitusketju	Kyllä	Spondan hankintaketju
G4-13	Merkittävät muutokset organisaation koossa, rakenteessa, omistusrakenteessa tai toimitusketjussa raportointijaksolla	Kyllä	Hallituksen toimintakertomus, Strategia
G4-14	Varovaisuuden periaatteen soveltaminen	Kyllä	Riskienhallinta, Hallituksen toimintakertomus
G4-15	Organisaation hyväksymät tai edistämät ulkopuolisten toimijoiden periaatteet tai aloitteet	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus, Vastuullisuuden johtaminen, Alan eteenpäin vieminen, Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta
G4-16	Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	Kyllä	Alan eteenpäin vieminen
	Tunnistetut olennaiset näkökohdat ja laskentarajat		
G4-17	Konsernin laskentaraja	Kyllä	Raportoinnin laajuus, Tilinpäätös
G4-18	Raportin sisällönmäärittely	Kyllä	Raportoinnin laajuus, Olennaisuusanalyysi
G4-19	Olennaiset näkökohdat	Kyllä	Vastuullisuusprioriteetit, Olennaisuusanalyysi, Raportoinnin laajuus
G4-20	Olennaisia näkökohtia koskevat laskentarajat organisaation sisällä	Kyllä	Raportoinnin laajuus, laskentarajataulukko

G4-21	Oleennaisia näkökohtia koskevat laskentaraja organisaation ulkopuolella	Kyllä	Raportoinnin laajuus, laskentarajataulukko	
G4-22	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Kyllä	Raportoinnin laajuus	
G4-23	Merkittävät muutokset raportin laajuudessa ja näkökohtien laskentarajoissa	Kyllä	Raportoinnin laajuus	
	Sidosryhmävuorovaikutus			
G4-24	Luettelo organisaation sidosryhmistä	Kyllä	Spondan sidosryhmät	
G4-25	Sidosryhmien määrittely- ja valintaperusteet	Kyllä	Spondan sidosryhmät	
G4-26	Sidosryhmätoiminnan periaatteet	Kyllä	Spondan sidosryhmät	
G4-27	Sidosryhmien esille nostamat tärkeimmät asiat ja huolenaiheet	Kyllä	Spondan sidosryhmät, Olennaisuusanalyysi, Asiakaskokemuksen parantaminen	
	Raportin kuvaus			
G4-28	Raportointijakso	Kyllä	Raportoinnin laajuus	
G4-29	Edellisen raportin päiväys	Kyllä	Raportoinnin laajuus	
G4-30	Raportin julkaisu tiheys	Kyllä	Raportoinnin laajuus	
G4-31	Yhteystiedot, josta voi tilata raportin ja kysyä siihen liittyviä lisätietoja	Kyllä	Yhteystiedot	
G4-32	GRI-sisältövertailu	Kyllä	GRI-indeksi	
G4-33	Lähestymistapa ulkoiseen varmennukseen	Kyllä	Raportoinnin laajuus, GRI Indeks, Varmennusraportti	Tietyt suomenkieliset energia- ja päästötiedot on varmentanut riippumaton kolmas osapuoli.
	Hallinto			
	Hallintorakenne ja kokoonpano			
G4-34	Hallintorakenne ja valiokunnat	Kyllä	Hallitus, Johtoryhmä	
G4-38	Hallituksen kokoonpano	Kyllä	Hallitus	
G4-39	Hallituksen puheenjohtajan asema	Kyllä	Hallitus	
G4-41	Eturistiriitojen välttäminen	Kyllä	Hallitus	
	Hallituksen rooli organisaation tarkoituksen, arvojen ja strategian määrittelyssä			
G4-42	Hallituksen rooli organisaation tarkoituksen, arvojen ja strategian määrittelyssä	Kyllä	Hallituksen tehtävät	
	Hallituksen rooli riskien hallinnassa			
G4-45	Hallituksen rooli riskien tunnistamisessa ja hallinnassa	Kyllä	Riskit ja riskienhallinta	
G4-46	Riskienhallinnan tehokkuuden arviointi	Kyllä	Riskit ja riskienhallinta	
G4-47	Riskiarviointien frekvenssi	Kyllä	Riskit ja riskienhallinta	
	Hallituksen rooli yritysvastuuraportoinnissa			
G4-48	Yritysvastuuraportin hyväksyminen	Kyllä	GRI-Indeksi	Yhtiön ylin johto

	Palkitseminen ja kannusteet		
G4-51	Hallituksen ja ylimmän johdon palkitseminen	Kyllä	Hallituksen palkkiot ja muut taloudelliset etuudet
	Liiketoiminnan eettisyys		
G4-56	Arvot ja liiketoimintaperiaatteet	Kyllä	Strategia, Vastuullisuuden johtaminen, Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta

Erityinen sisältö

Erityinen sisältö raportoidaan olennaisiksi tunnistettujen näkökohtien osalta.

Tunnus

	Johtamistavan kuvaus					
	Yleinen johtamistavan kuvaus (DMA)	Kyllä	Vastuullisuuden johtaminen, Vastuullisuusprioriteetit			
	Taloudellinen vastuu					
	<i>Taloudelliset tulokset</i>					
G4-EC1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	Kyllä	Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta, Verojalanjälki, Rahavirrat sidosryhmittäin			
G4-EC2	Ilmastonmuutoksen aiheuttamat taloudelliset vaikutukset sekä muut riskit ja mahdollisuudet liittyen organisaation toimintaan	Kyllä	Spondability, Energia- ja ympäristötehokkuus, Riskienhallinta	Ilmastonmuutoksen vaikutukset arvioidaan osana Spondan säännöllistä yhtiön riskiarviota.		
	<i>Välilliset taloudelliset vaikutukset</i>					
G4-EC7	Infrastruktuuri-investointien ja yleishyödyllisten palvelujen tuen kehitys ja vaikutukset	Kyllä	Kiinteistöjen sijainti	Spondalla ei ole paikallisyhteisöjen tarpeisiin liittyviä arviointiohjelmaa.		
G4-EC8	Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset ja niiden laajuus	Osittain	Spondan sidosryhmät, Verojalanjälki, Alan eteenpäin vieminen, Läpinäkyvä toiminta	Vaikutusten laajuutta ei ole eritelty.		
	Ympäristövastuu					
	<i>Energia</i>					
G4-EN3	Organisaation oma energian kulutus	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus, Energia- ja ympäristötehokkuus tulokset, Avainluvut, Raportoinnin laajuus; Ympäristöraportoinnin laskentaperiaatteet	Kyllä, varmennusraportti	Kyllä	Spondalla ei ole omaa energiantuotantoa, eikä polttoaineiden kulutusta raportointivuonna.
G4-EN5	Energiaintensiiteetti	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus; Energiankulutus ja energialähteet, Raportoinnin laajuus; Ympäristöraportoinnin laskentaperiaatteet	Kyllä, varmennusraportti	Kyllä	Energiaintensiiteetti tarkoittaa Spondan omistamien kiinteistöjen omaa energiankulutusta bruttopinta-alaa kohden.
CRE 1	Rakennuksen energiaintensiiteetti	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus; Energiankulutus ja energialähteet		Kyllä	Rakennus- ja kiinteistöalakohtainen indikaattori (G4 Construction and Real Estate Sector Disclosures)
G4-EN6	Energiankulutuksen vähentäminen	Kyllä	Kiinteistökehitys vuonna 2014, Energia- ja ympäristötehokkuus; Energiankulutus ja energialähteet; energiatehokkuusohjelma ja ympäristökumppanit	Kyllä, varmennusraportti		Sisältää Spondan energiatehokkuusohjelmalla saavutetun energiansäästön. Ei raportoida energiansäästötoimilla saavutettua rahallista säästöä. Rahalliset säästöt pyritään lisäämään raportoinnin piiriin vuoteen 2016 mennessä.

G4-EN7	Vähennykset tuotteiden ja palveluiden energiatarpeessa	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus, Energiatehokkuusohjelma ja ympäristökumppanit	Kyllä, varmennusraportti		Sisältää Spondan ympäristökumppanuusohjelmalla saavutetun energiansäästön edelliseen vuoteen verrattuna. Kattaa Spondan ympäristökumppanit vuonna 2014.
	<i>Vesi</i>					
G4-EN8	Kokonaisvedenotto vesilähteittäin	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus; Energiankulutus ja energialähteet, Avainluvut		Kyllä	
CRE 2	Vesi-intensiteetti	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus; Energiankulutus ja energialähteet		Kyllä	Rakennus- ja kiinteistöalakohtainen indikaattori (G4 Construction and Real Estate Sector Disclosures)
	<i>Päästöt</i>					
G4-EN15	Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 1)	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus; Energiankulutus ja energialähteet; Hiilijalanjälki, Raportoinnin laajuus; Ympäristöraportoinnin laskentaperiaatteet	Kyllä, varmennusraportti	Kyllä	Spondalla ei ole suoria kasvihuonekaasupäästöjä raportointivuonna.
G4-EN16	Epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 2)	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus; Energiankulutus ja energialähteet; Hiilijalanjälki, Avainluvut, Raportoinnin laajuus; Ympäristöraportoinnin laskentaperiaatteet	Kyllä, varmennusraportti	Kyllä	Perustuu energiayhtiöiden ominaispäästökertoimiin. Venäjän päästöjen osalta on käytetty IEA:n kolmen vuoden maakohtaista keskiarvoa.
G4-EN17	Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (scope 3)	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus; Energiankulutus ja energialähteet; Hiilijalanjälki; Raportoinnin laajuus; Ympäristöraportoinnin laskentaperiaatteet	Kyllä, varmennusraportti		Kattaa raportointikauden aikaiset hiilidioksidipäästöt.
G4-EN18	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus; Energiankulutus ja energialähteet; Hiilijalanjälki, Raportoinnin laajuus; Ympäristöraportoinnin laskentaperiaatteet	Kyllä, varmennusraportti	Kyllä	Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti tarkoittaa Spondan omistamien kiinteistöjen energiankulutuksesta (Scope 2) aiheutuvia hiilidioksidipäästöjä bruttopinta-alaa kohden.
CRE3	Rakennuksen energiankulutuksen aiheuttaman kasvihuonekaasupäästön intensiteetti	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus; Energiankulutus ja energialähteet; Hiilijalanjälki		Kyllä	Rakennus- ja kiinteistöalakohtainen indikaattori (G4 Construction and Real Estate Sector Disclosures)
G4-EN19	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus; Energiankulutus ja energialähteet; Hiilijalanjälki; Energiatehokkuusohjelma ja ympäristökumppanit	Kyllä, varmennusraportti		Sisältää Spondan ympäristökumppanuusohjelmalla saavutetun hiilidioksidipäästövähenemän (Scope 2). Kattaa Spondan ympäristökumppanit vuonna 2014.
	<i>Jätevedet ja jätteet</i>					
G4-EN23	Jätteiden kokonaismäärä jaoteltuna jätelajeittain ja käsittelytavan mukaisesti	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus; Jätehuolto, Avainluvut		Kyllä	
	<i>Tuotteet ja palvelut</i>					
G4-EN27	Tuotteiden ja palveluiden ympäristövaikutusten vähentämistoimenpiteiden laajuus	Kyllä	Energia- ja ympäristötehokkuus, Energiatehokkuusohjelma ja ympäristökumppanit			

	<i>Toimittajien ympäristöarvioinnit</i>			
G4-EN32	Prosenttiosuus uusista toimittajista, jotka on arvioitu ympäristökriteerien mukaisesti	Osittain	Spondan hankintaketju, Alihankintaketjun vastuullinen johtaminen	Ympäristövastuun merkitys ja käytännöt Spondan hankintamenettelyssä kuvattu.
	Sosiaalinen vastuu			
	Henkilöstö ja työolosuhteet			
	<i>Työllistäminen</i>			
G4-LA1	Uuden palkatun henkilöstön kokonaismäärä ja osuus sekä henkilöstön vaihtuvuus jaoteltuna ikäryhmittäin, sukupuolen mukaan ja alueittain	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen	
	<i>Työterveys ja -turvallisuus</i>			
G4-LA6	Tapaturmatyypit, tapaturmataajuus, ammattitautitaajuus, menetetyt työpäivät, poissaolot ja työhön liittyvät kuolemantapaukset jaoteltuna alueittain ja sukupuolen mukaan	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen	Ei tapaturmia raportointivuonna.
	<i>Koulutus</i>			
G4-LA9	Keskimääräiset koulutustunnit vuodessa henkilöä kohden jaoteltuna sukupuolen mukaan ja henkilöstöryhmittäin	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen	
G4-LA10	Osaamisen kehittämiseen ja elinikäiseen oppimiseen liittyvät ohjelmat, jotka tukevat henkilöstön jatkuvaa työllisyyttä ja antavat tukea työsuhteen päättymistilanteissa	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen	Jos työsuhte päättyy työnantajan aloitteesta työnantajasta johtuvasta syystä, tarjotaan työntekijälle mahdollisuutta osallistua työhaunvalmennukseen ja uraohjaukseen.
G4-LA11	Säännöllisten suoritusarviointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen	Koko Spondan henkilöstö kuuluu kehityskeskusteluiden piiriin.
	<i>Monimuotoisuus ja tasavertaiset mahdollisuudet</i>			
G4-LA12	Organisaation hallintoelinten kokoonpano ja henkilöstön jakauma henkilöstöryhmittäin jaoteltuna sukupuolen, ikäryhmän, vähemmistöryhmän ja muiden monimuotoisuuteen liittyvien tekijöiden mukaisesti	Kyllä	Hallitus, Johtoryhmä, Johto ja henkilöstö, Henkilöstöön panostaminen	
	<i>Tasa-arvoinen palkitseminen</i>			
G4-LA13	Naisten ja miesten peruspalkkojen ja palkitsemisen suhde henkilöstöryhmittäin merkittävässä toimipaikoissa	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen	
	<i>Toimittajien työolojen arviointi</i>			
G4-LA14	Prosenttiosuus uusista toimittajista, jotka on arvioitu työoloihin liittyvien kriteerien mukaisesti	Osittain	Spondan Hankintaketju, Alihankintaketjun vastuullinen johtaminen	Työturvallisuuskäytännöt Spondan hankintamenettelyssä kuvattu.
	Ihmisoikeudet			
	<i>Syrjinnän kielto</i>			
G4-HR3	Syrjintätapausten lukumäärä ja niihin liittyvät korjaavat toimenpiteet	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen	Ei syrjintätapauksia raportointivuonna.
	Yhteiskunta			
	<i>Lahjonta ja korruption vastaisuus</i>			

G4-SO4	Korruption vastaisiin politiikkoihin ja menettelytapoihin liittyvä kommunikointi ja koulutus	Kyllä	Läpinäkyvä ja eettinen liiketoiminta, Code of Conduct		
	<i>Toimittajien yhteiskunnallisten vaikutusten arviointi</i>				
G4-SO9	Prosenttiosuus uusista toimittajista, jotka on arvioitu yhteiskunnallisiin vaikutuksiin liittyvien kriteerien mukaisesti	Osittain	Spondan Hankintaketju, Alihankintaketjun vastuullinen johtaminen		Harmaan talouden ja talousrikollisuuden torjumisen menettelytavat Spondan hankintamenettelyssä kuvattu.
	Tuotevastuu				
	<i>Asiakkaiden terveys ja turvallisuus</i>				
G4-PR1	Prosenttiosuus merkittävistä tuotteista ja palveluista, joiden terveys- ja turvallisuusvaikutusten parantaminen on arvioitu	Kyllä	Asiakaskokemuksen parantaminen		
	<i>Tuote- ja palvelutiedot</i>				
G4-PR5	Asiakastytyväisyyystutkimusten tulokset	Kyllä	Asiakaskokemuksen parantaminen, Avainluvut		
CRE 8	Sertifikaatit	Kyllä	Vastuullisuuden tavoitteet ja tulokset, Energia- ja ympäristötehokkuus	Kyllä	Rakennus- ja kiinteistöalakohtainen indikaattori (G4 Construction and Real Estate Sector Disclosures)

* = Perustuu EPRA Best Practise recommendations on sustainable reporting - suosituksiin

Raportoinnin laajuus ja periaatteet

Raportin kuvaus

Vuosikertomus sisältää perustiedot Spondan taloudellisesta, yhteiskunnallisesta ja ympäristöön liittyvästä toiminnasta 1.1.–31.12.2014, ellei toisin mainita.

Raportoinnin kattavuus

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

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

Raportin varmennus

Tietyt suomenkieliset energia- ja päästötiedot on varmentanut riippumaton kolmas osapuoli, PricewaterhouseCoopers Oy, ja kyseisille englanninkielisille tiedoille on tehty vastaavuustarkistus. Varmennetut tiedot on yksilöity GRI-sisältöindeksissä. Lue varmennusraportti.

Raportin rakenne

Spondan yritys vastuuraportointi toteutetaan vuonna 2014 GRI G4 -raportointiohjeiston mukaisesti. Lisäksi raportoinnissa on sovellettu integroidun raportoinnin (IR) periaatteita ja ajattelutapaa. Yritys vastuutoimintaa koskevat tiedot löytyvät seuraavista osioista:

- Strategia-osio käsittelee vastuullisuuden strategista merkitystä Spondalle.
- Spondan lähestymistavasta yritys vastuuseen ja yrityksen vastuullisuusprioriteeteista kerrotaan Spondan vastuullisuusprioriteetit -osiossa.
- Vastuullisuuden tulokset -osiossa kerrotaan Spondan vuoden 2014 toimenpiteistä ja tuloksista yritys vastuun saralla.
- Olennaisiksi tunnistettujen GRI G4 -näkökohtien ja GRI-ohjeistuksen sekä Spondan raportoinnin välinen vastaavuustaulukko löytyy GRI-indeksistä.
- Olennaisia yritys vastuun näkökohtia vastaavat laskentaratat löytyvät erillisestä taulukosta.

Raportin ja tiedonkeruun kattavuus

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

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

Ympäristöraportoinnin laskentaperiaatteet

Ympäristötunnuslukujen laskennassa on huomioitu Spondan Suomessa sijaitsevat kiinteistöt. Luvut kattavat kaikki Spondan omistamat kiinteistöt, joissa ylläpitovastuu on kiinteistön omistajalla. Tämän lisäksi lukuihin sisältyy 43 prosenttia kiinteistöistä, joissa Sponda omistaa kiinteistön osittain tai joissa ylläpitovastuu on vuokralaisella (niin sanotut kylmänä vuokratut kiinteistöt). Venäjän toiminnot on ilmoitettu erikseen niiden tunnuslukujen osalta, joihin näiden tiedot sisältyvät. Venäjän osalta on raportoitu kolmen toimistokiinteistön sähkön ja veden kulutustiedot. Spondan kiinteistökannassa tapahtuu vuosittain jonkin verran ostoista ja myynneistä johtuvaa vaihtuvuutta, joka vaikuttaa ympäristölukujen vuosittaiseen vertailtavuuteen. Tästä syystä vertailukelpoiset kulutukset on raportoitu erikseen.

Spondan kiinteistöjen energiankulutus koostuu ostetusta energiasta, omaa energiantuotantoa ei ole. Myös hiilidioksidipäästöjen osalta ostetun energian aiheuttamat päästöt muodostavat merkittävimmän osan kokonaiskasvihuonekaasupäästöistä.

Energiaseurannassa ovat kaikki ne kiinteistöt, joissa Sponda vastaa energian hankinnasta. Vuonna 2014 energiaseurannassa oli 138 Spondan kokonaan tai osittain omistamaa kiinteistöä, joka on 82 prosenttia Spondan kiinteistökannasta. 121 kiinteistöä on tuntitason seurannassa ja 15 kiinteistön kulutuksia seurataan manuaalisen mittariluennan kautta. Jäähdytystä seurataan erikseen niissä kiinteistöissä, joissa käytetään kaukokylmää. Mikäli jäähdytys on toteutettu paikallisesti kompressoreilla, sisältyy se sähkönkulutukseen. Ostetun energian kulutuksen seurannassa käytetty yksikkö on MWh. Kokonaisenergiankulutus on raportoitu myös yksikössä GJ käyttäen muuntokerrointa 1 MWh = 3,6 GJ (Lähde: IEA, International Energy Agency). Ominaiskulutuksissa pinta-ala tiedot (Bm²) vastaavat kulutustietoja. Myytyjä / ostettuja kiinteistöjä tai vain osan vuodesta seurannassa olleita kiinteistöjä ei lasketa mukaan ominaiskulutusten laskentaan. Energiaseurannassa on jakajana käytetty Spondan kiinteistömäärää pois lukien myydyt kiinteistöt sekä kiinteistökehityksen kohteet. Kiinteistökehityksen kohteita ei myöskään raportoida segmenttikohtaisissa taulukoissa.

Jätetiedot kattavat kaikki ne kiinteistöt, joissa jätehuollon järjestämisen vastuu on Spondan omistamalla kiinteistöllä tai kiinteistöosakeyhtiöllä. Seurannassa olevat kiinteistöt kattoivat vuoden 2014 lopussa 85 prosenttia Spondan omistamista kiinteistöistä. Vuokralaisten omiin jätehuoltosopimuksiin kuuluvat jätteet eivät sisälly raportointiin. Raportoidut jätetiedot on raportoitu perustuen jätehuollon palveluntoimittajien ilmoittamiin jättemääriin.

CO₂-päästöt ja uusiutuvien energialähteiden käyttö on arvioitu käyttäen energiayhtiöiden toimittamia julkisesti saatavilla olevia tietoja energiantuotannon ominaispäästöistä ja tuotannon energialähdejakaumasta. Vuoden 2014 CO₂-päästöjen laskenta perustuu vuoden 2013 energiayhtiöiden ilmoittamiin ominaispäästökertoimiin. Lämmön osalta hiilidioksidipäästö lasketaan mitatusta lämmönkulutuksesta. Kaukolämmön osalta on käytetty paikkakuntakohtaisia päästökertoimia. Muut raportoitavat vuodet on laskettu käyttäen kunkin vuoden toteutuneita kertoimia. Sponda ei toistaiseksi raportoi hiilidioksidin lisäksi muita kasvihuonekaasupäästöjä eikä niiden ilmaston lämpenemispotentiaalia.

Epäsuorien kasvihuonekaasupäästöjen osalta Sponda raportoi hiilidioksidipäästöt jätehuollon, liikelentojen sekä leasing-autojen osalta. Jätehuollon päästölaskenta perustuu GHG-protokollaan ja se kattaa 98 prosenttia Spondan vastuulla olevasta jätehuollosta ja siihen sisältyy sekä jätteiden kuljetukset että niiden käsittely. Liikelentojen päästöt perustuvat lentomalleihin ja lentoyhtiöiden päästökertoimiin. Leasing-autojen

päästöt perustuvat Spondassa käytössä olevien leasing-autojen päästötietoihin ja vuotuisiin ajokilometreihin. Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt on raportoitu yhtiötasolla.

Aikaisemmat raportit

Edellinen yritysraportti julkaistiin osana Spondan vuosikertomusta helmikuussa 2014. Sponda raportoi edistymisestään vastuullisuuden saralla vuosittain.

Vuoden 2014 raportissa Sponda on laajentanut raportointiaan edellisvuodesta olennaisuusanalyysin yhteydessä päivitettyjen vastuullisuusprioriteettien mukaisesti. Lisäksi ympäristövastuun raportointia on laajennettu edellisvuoteen verrattuna energiankäytön sekä hiilidioksidipäästöraportoinnin osalta.

Spondan olennaiset näkökohdat ja GRI G4 -laskentaraja

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

Riippumaton varmennusraportti

Sponda Oyj:n johdolle

Olemme Sponda Oyj:n (jäljempänä myös Yhtiö) johdon pyynnöstä suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena ovat olleet tietyt energia- ja päästötiedot raportointikaudelta 1.1.–31.12.2014 Sponda Oyj:n Vuosikertomuksessa 2014 Yhtiön verkkosivuilla (jäljempänä Vastuullisuusraportointi). Varmennetut tiedot käyvät ilmi Yhtiön GRI-indeksistä 2014.

Johdon vastuu

Sponda Oyj:n johto vastaa Vastuullisuusraportoinnin laatimisesta raportointikriteeristön eli Sponda Oyj:n raportointiohjeiden, Global Reporting Initiativen laatimien yhteiskuntavastuun G4-raportointiohjeiston ja G4 Construction and Real Estate Sector Disclosures -ohjeiston sekä European Public Real Estate Associationin laatiman EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (September 2014) -ohjeiston mukaisesti.

Varmentajan velvollisuudet

Meidän velvollisuutenamme on esittää suorittamamme työn perusteella johtopäätös Vastuullisuusraportoinnista. Tämä varmennusraportti on laadittu toimeksiantomme ehtojen mukaisesti. Vastaamme työstämme, varmennusraportista ja esittämistämme johtopäätöksistä vain Sponda Oyj:lle, emme kolmansille osapuolille.

Tehtävänäemme ei ole ollut varmentaa Vastuullisuusraportoinnin tietoja aikaisemmilta raportointikausilta.

Olemme suorittaneet toimeksiannon kansainvälisen varmennustoimeksiantostandardin (ISAE) 3000 "Muut varmennustoimeksiannot kuin menneitä kausia koskevaan taloudelliseen informaatioon kohdistuva tilintarkastus tai yleisluonteinen tarkastus" mukaisesti. ISAE 3000 -standardi edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja varmennustoimeksiannon suunnittelemista ja suorittamista siten, että saadaan rajoitettu varmuus siitä, ettei tietoomme ole tullut seikkoja, jotka antaisivat aiheen olettaa, ettei Vastuullisuusraportointia olisi kaikilta olennaisilta osiltaan laadittu raportointikriteeristön mukaisesti.

Rajoitetun varmuuden antavassa toimeksiannossa evidenssin hankkimistoimenpiteet ovat rajoitetumpia kuin kohtuullisen varmuuden antavassa toimeksiannossa, minkä vuoksi siinä saadaan vähemmän varmuutta kuin kohtuullisen varmuuden antavassa toimeksiannossa.

Varmennustoimeksiantoon kuuluu toimenpiteitä evidenssin hankkimiseksi Vastuullisuusraportointiin sisältyvistä luvuista ja siinä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu varmentajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että Vastuullisuusraportoinnissa on olennainen virheellisyys. Olemme toteuttaneet muun muassa seuraavat toimenpiteet:

- Haastatelleet yhtä Yhtiön ylimmän johdon edustajaa.
- Vierailleet Yhtiön pääkonttorissa ja yhdessä toimipaikassa Suomessa.
- Haastatelleet Vastuullisuusraportoinnin sisältämien tietojen keruusta ja raportoinnista vastaavia henkilöitä konsernitasolla ja vierailumme kohteena olleessa toimipaikassa.
- Arvioineet, miten konsernin työntekijät soveltavat Yhtiön raportointiohjeita ja menettelytapoja.
- Testanneet tietojen oikeellisuutta ja täydellisyyttä alkuperäisistä dokumenteista ja järjestelmistä otospohjaisesti
- Testanneet tietojen yhdistelyä ja suorittaneet uudelleenlaskentaa otospohjaisesti.

Johtopäätös

Tässä raportissa kuvaamamme työn perusteella tietoomme ei ole tullut seikkoja, jotka antaisivat aiheen olettaa, ettei Sponda Oyj:n Vastuullisuusraportointia olisi kaikilta olennaisilta osiltaan laadittu käytetyn raportointikriteeristön mukaisesti. Varmennusraporttiamme luettaessa on otettava huomioon yritys vastuutietojen tarkkuutta ja täydellisyyttä koskevat luontaiset rajoitteet.

Helsingissä 16. päivänä helmikuuta 2015

PricewaterhouseCoopers Oy

Sirpa Juutinen

Maj-Lis Steiner

Partner

Director, KHT

Sustainability & Climate Change

Tilintarkastuspalvelut

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 strategisiin riskeihin, operatiivisiin riskeihin, vahinko- ja omaisuusriskeihin sekä rahoitusriskeihin.

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

Vahvuutena integroitu riskienhallinta

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

Vastuu riskienhallinnasta määrytyy 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 koskevissa ratkaisuissa on huomioitu myös yhtiön toimiala, konsernin johtaminen kokonaisuutena sekä kiinteistöjen yhtiömuotoinen omistus.

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

Lisätietoa riskeistä ja niiden hallinnasta löytyy yhtiön verkkosivuilta.

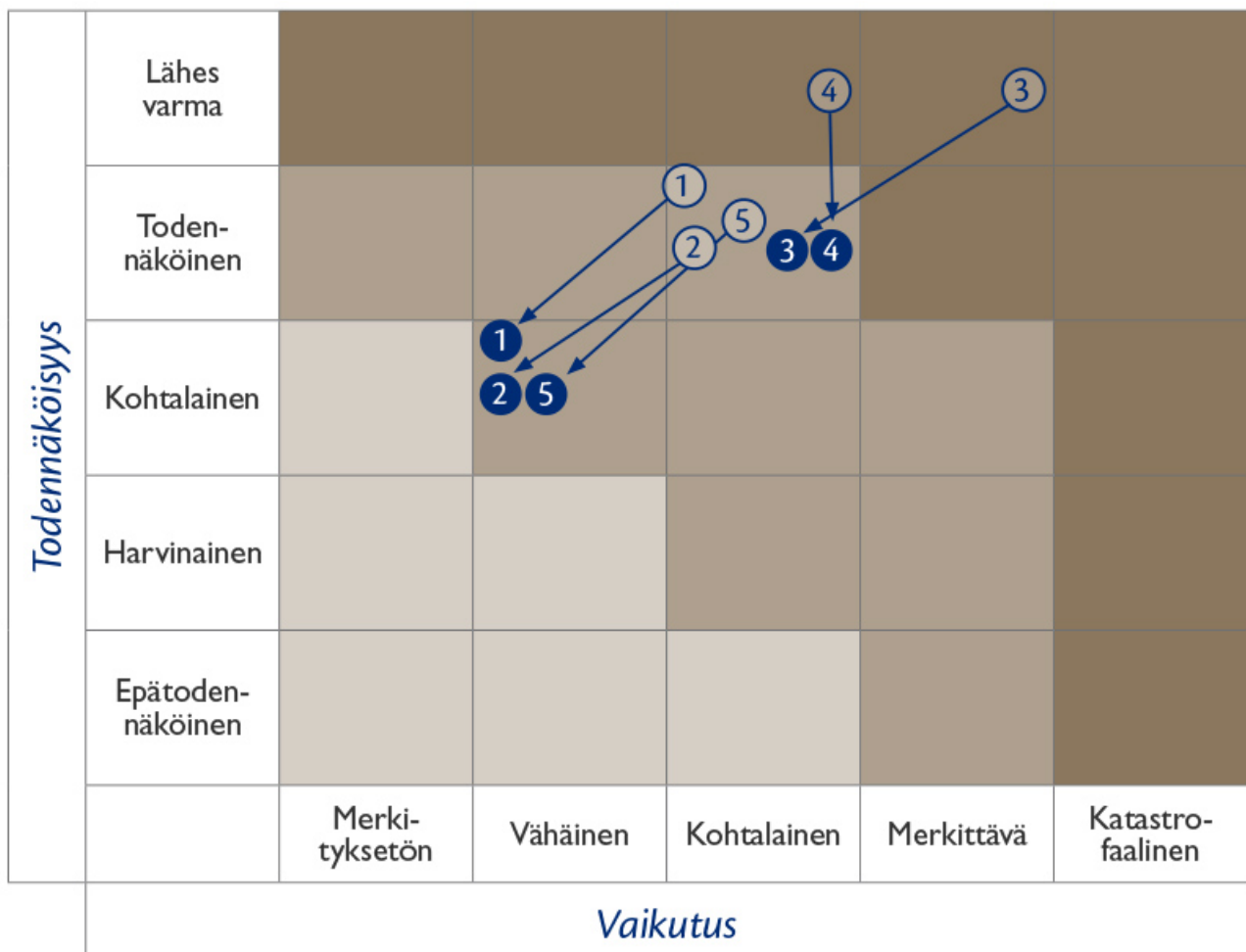
Keskeisimmät riskit ja riskienhallintatoimenpiteet

Spondan toiminnan kannalta merkittävimpiä riskejä vuonna 2014 olivat korkomuutokset, talouskasvun hidastumisesta johtuva taloudellisen vuokrausasteen lasku sekä vuokralaisten maksukyvyttömyydestä johtuva vuokratuottojen menettäminen. Venäjän liiketoiminnan osalta valuuttakurssirisiki sekä Venäjän ja Suomen lainsäädännön ja viranomaiskäytäntöjen erilaisuus olivat suurimmat riskit ja epävarmuutta aiheuttavat tekijät.

Vuonna 2014 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 2014 riskiarvio ilman hallintatoimenpiteitä ja hallintatoimenpiteiden jälkeen



1. Taloudellisen vuokrausasteen lasku

Spondan kiinteistöomistus keskittyy Helsingin 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 maksukyvyyn heikkeneminen

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

3. 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 toimisto Moskovassa. 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 2–4 vuoden sisällä.

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 19.3.2014 saakka (pj) **Kaj-Gustaf Bergh** (s. 1955), diplomiekonomi, OTK, toimitusjohtaja Föreningen Konstsamfundet r.f., (varapi) **Klaus Cawén** (s. 1957), OTK, johtaja, johtokunnan jäsen Kone Oyj, **Christian Elfving** (s. 1947), KTM, MBA (Univ. of Chicago), toimitusjohtaja Sigrid Juséliuksen säätiö, **Tuula Entelä** (s. 1955), ekonomi, OTK, liiketoimintajohtaja: Asuntoliiketoiminta/Helsingin seutu ja Pietari, toimitusjohtajan sijainen Sato Oyj, **Juha Laaksonen** (s. 1952), ekonomi, hallitusammattilainen, **Arja Talma** (s. 1962), KTM, eMBA, johtaja, kauppapaikat ja sijoitukset Kesko Oyj ja **Raimo Valo** (s. 1955), OTK, toimitusjohtaja East Office of Finnish Industries Oy.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 19.3.2014 vahvistettiin hallituksen jäsenten lukumääräksi seitsemän (7) ja hallituksen jäseniksi valittiin uudelleen **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, **Juha Laaksonen** (s. 1952), ekonomi, hallitusammattilainen, **Arja Talma** (s. 1962), KTM, eMBA, johtaja, kauppapaikat ja sijoitukset Kesko Oyj ja **Raimo Valo** (s. 1955), OTK, toimitusjohtaja East Office of Finnish Industries Oy. Uusina hallituksen jäseninä valittiin **Paul Hartwall** (s. 1981), KTM, toimitusjohtaja Kusinkapital Ab ja **Leena Laitinen** (s. 1970), KTM, konsernijohtaja, Oy Snellman Ab.

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 19.3.2014 hallitus valitsi puheenjohtajakseen **Kaj-Gustaf Berghin** ja varapuheenjohtajakseen **Arja Talman**.

Hallituksen jäsenten omistamat osakkeet 31.12.2014:

Hallituksen jäsen	Osakkeita, kpl	Muutos, kpl
Bergh Kaj-Gustaf, pj	62 572	+6378
Elfving Christian	6 538	+3317
Hartwall Paul	3 317	+3317
Laaksonen Juha	6 538	+3317
Laitinen Leena	3 317	+3317
Talma Arja (varapi)	18 995	+3827
Valo Raimo	14 025	+3317

Hallitus kokoontuu etukäteen sovittuun aikataulun mukaisesti 7–11 kertaa vuodessa ja pitää tarvittaessa ylimääräisiä kokouksia. Vuonna 2014 hallituksen kokouksia oli yhteensä 11 ja keskimääräinen osallistumisprosentti kokouksiin oli 98,87 prosenttia. Spondan hallitus arvioi omaa toimintaansa ja työskentelytapojaan säännöllisesti kerran vuodessa. Toiminnan arviointi perustui ulkopuolisen tahon marraskuussa 2014 tekemään hallitusarviointiin. Hallitus käsitteli kyselyn tuloksia ja keskusteli jatkotoimista joulukuun 2014 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 31.12.2014

Kaj-Gustaf Bergh

Puheenjohtaja

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

Sponda Oyj:n hallituksen puheenjohtaja ja jäsen vuodesta 2013

Keskeinen työkokemus:

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

Keskeiset luottamustehtävät:

Stockmann Oyj Abp, hallituksen puheenjohtaja (18.3.2014 alkaen)
Oy PALS Ab, hallituksen puheenjohtaja
Julius Tallberg Oy Ab, hallituksen jäsen (11.6.2014 asti), hallituksen puheenjohtaja (11.6.2014 alkaen)
KSF Media Ab, hallituksen puheenjohtaja
Fiskars Oyj Abp, hallituksen puheenjohtaja (12.3.2014 asti) hallituksen jäsen (12.3.2014 alkaen)
Wärtsilä Oyj Abp, hallituksen jäsen
JM AB, hallituksen jäsen
Ramirent Oyj, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 62 572

Arja Talma

Varapuheenjohtaja

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

Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2007 ja varapuheenjohtaja vuodesta 2014

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
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, hallintoneuvoston jäsen

Osakeomistus Spondassa: 18 995

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 (23.4.2014 asti), hallituksen jäsen
Oy Kelonia Placering Ab, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 6 538

Paul Hartwall

Hallituksen jäsen

KTM, synt. 1981
Toimitusjohtaja, Kusinkapital Ab

Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2014

Keskeinen työkokemus:

Kusinkapital Ab, Toimitusjohtaja, 2008–

Keskeiset luottamustehtävät:

Hartwall Capital Oy Ab, hallituksen jäsen
Ultivista Oy, hallituksen jäsen
HC Ventures, hallituksen jäsen (14.8.2014 asti)
Pohjois-Karjalan Arvopaperi Oy, hallituksen jäsen
Värikeskus Espoo Oy, hallituksen jäsen
Suomen Tuontikeskus Oy, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 3 317

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
Caruna Networks Oy, hallituksen puheenjohtaja (30.6.2014 alkaen)
Suomalaisen taidesäätiöiden yhdistys, hallituksen puheenjohtaja
Fortumin Taidesäätiö, hallituksen puheenjohtaja
Alfred Kordelinin Yleinen Edistys- ja Sivistysrahasto, hallituksen puheenjohtaja (7.11.2014 alkaen)

Osakeomistus Spondassa: 6 538

Leena Laitinen

Hallituksen jäsen

KTM, synt. 1970
Konsernijohtaja, Oy Snellman Ab, 2014–

Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2014

Keskeinen työkokemus:

Oy Snellman Ab, Konsernijohtaja, 2014–
SOK, Käyttötavarakaupan johtaja, Helsinki, 2009–2013
SOK, Prisma ketjujohtaja, Helsinki, 2007–2009
SOK, Maajohtaja, toimitusjohtaja, Tallinna, Viro, 2006–2007
SOK, Toimitusjohtaja, Tallinna, Viro, 2004–2006
SOK, Prismajohtaja, Jyväskylä, 2000–2004
SOK, Prismajohtaja, Iisalmi, 1997–2000
SOK, Asiakaspalvelupäällikkö, Kuopio, 1996–1997

Keskeiset luottamustehtävät:

ETL, hallituksen jäsen (1.1.2014 alkaen)
Mehiläinen Oy, hallituksen jäsen
ETL, kauppapolitiikka toimikunta jäsen (3.12.2014 alkaen)
Varajäsen ETL edustajana EK:n edustajistossa (1.1.2015 alkaen)

Osakeomistus Spondassa: 3 317

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

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

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

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

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

Keskeiset luottamustehtävät:

Nassim Investments Oy, hallituksen puheenjohtaja

Spinverse Oy, hallituksen jäsen (3.4.2014 alkaen)

CCS Cold Cargo Solutions Oy, hallituksen

puheenjohtaja (syyskuuhun 2014 asti)

M-X Sport Oy, hallituksen puheenjohtaja

NEO Industrial Oyj, hallituksen jäsen

Septem Partners Oy, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 14 025

Hallituksen tehtävät

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

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

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

Hallituksen valiokunnat ja työryhmät

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

Tarkastusvaliokunta koostuu vähintään kolmesta hallituksen jäsenestä, jotka ovat riippumattomia yhtiöstä ja sen tytäryhtiöistä ja joilla on riittävä laskentatoimen ja tilinpäätöskäytännön tuntemus. Tarkastusvaliokuntaan kuuluvat 19.3.2014 varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka puheenjohtajana **Arja Talma**, varapuheenjohtajana **Raimo Valo** ja jäseninä **Christian Elfving** ja **Juha Laaksonen**. Tarkastusvaliokuntaan kuuluvat 19.3.2014 alkaen puheenjohtajana **Arja Talma** ja varapuheenjohtajana **Raimo Valo** sekä jäseninä **Paul Hartwall** ja **Juha Laaksonen**. Tarkastusvaliokunnan keskeisinä tehtävinä on arvioida taloudellista raportointia ja riskienhallintaa sekä käsitellä taloudellisia katsauksia. Vuonna 2014 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 19.3.2014 varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka puheenjohtajana **Kaj-Gustaf Bergh**, varapuheenjohtajana **Klaus Cawén** ja jäsenenä **Tuula Entelä**. Rakenne- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluvat 19.3.2014 alkaen puheenjohtajana **Kaj-Gustaf Bergh** ja varapuheenjohtajana **Christian Elfving** sekä jäsenenä **Leena Laitinen**. Rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan keskeisinä tehtävinä on valmistella johdon nimitys- ja palkitsemisasiat sekä strategiaan ja konsernirakenteeseen liittyvät asiat. Vuonna 2014 rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan kokouksia oli yhteensä kolme (3) ja keskimääräinen osallistumisprosentti oli 77,77.

Hallituksen palkkiot ja muut taloudelliset etuudet

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen. 19.3.2014 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 osavuosikatsauksen 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 toimitushteessä yhtiöön.

Vuonna 2014 Spondan hallituksen jäsenille on maksettu palkkioita yhteensä 313 400 euroa (sisältäen vuosipalkkion ja kokouspalkkiot) seuraavasti:

Nimi	Vuosipalkkio, €	Kokouspalkkiot, €	Vuosipalkkioon sisältyvät osakkeet (kpl)	Palkkiot yhteensä (sis. vuosi- ja kokouspalkkiot), €
Kaj-Gustaf Bergh (pj)	60 000	11 800	6 378	71 800
Klaus Cawén (varapj, 19.3.2014 saakka)		2 400		2 400
Christian Elfving	31 200	7 800	3 317	39 000
Tuula Entelä (jäsen 19.3.2014 saakka)		2 400		2 400
Paul Hartwall (jäsen 19.3.2014 alkaen)	31 200	6 000	3 317	37 200
Juha Laaksonen	31 200	8 400	3 317	39 600
Leena Laitinen (jäsen 19.3.2014 alkaen)	31 200	4 200	3 317	35 400
Arja Talma (varapj 19.3.2014 alkaen)	36 000	10 000	3 827	46 000
Raimo Valo	31 200	8 400	3 317	39 600
Yhteensä	252 000	61 400	26 790	313 400

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 yhtiöjärjestyksensä määräämin tavoin yhtiökokouskutsun yhtiön internet-sivuilla sekä lisäksi tiedon yhtiökokouksen ajasta ja paikasta sekä kokouskutsun sisältävän internet-sivun osoitteesta vähintään yhdessä hallituksen määräämässä, päivittäin ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä. 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 toimii 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 30.9.2014 mukaan) ja heidän edustajansa nimitystoimikunnassa olivat:

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

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

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

Toimitusjohtaja osallistuu myös hallituksen hyväksymään konsernin avainhenkilöiden pitkäaikaiseen osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään. 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 ansaintajaksole ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet.

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. Ansaintajakson 2012–2014 sitouttamisjakso päättyi 31.12.2017, ja ansaintajakson 2013–2015 sitouttamisjakso päättyi 31.12.2018 ja ansaintajakson 2014–2016 sitouttamisjakso päättyi 31.12.2019. 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 toimitusuhde konserniyhtiössä jatkuu.

Kullakin ansaintajaksoilla maksettavan palkkion arvo on enintään järjestelmän piiriin kuuluvan avainhenkilön bruttovuosipalkka. Bruttovuosisipalkalla tarkoitetaan palkkion maksamista edeltävän kalenterivuoden kokonaispalkkaa luontoisetuineen ilman vuosipalkkiojärjestelmän ja pitkäaikaisen osakepohjaisen kannustinjärjestelmän perusteella maksettuja palkkioita.

Vuonna 2014 toimitusjohtajalle maksetut palkat olivat 444 662,00 euroa ja palkkiot 334 814,14 euroa, yhteensä 779 476,14 euroa. Toimitusjohtajalle vuonna 2014 maksetut palkkiot muodostuvat vuosipalkkiosta ja vuonna 2014 voimassa olleen pitkäaikaisen osakepohjaisen kannustinjärjestelmän palkkiosta, jonka perusteella toimitusjohtajalle on hankittu 36 519 Sponda Oyj:n osaketta.

Toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot

	Vuosipalkka, € **)	Luontaisedut, € ***)	Vuosipalkka ja luontaisedut yhteensä, €	Vuosi- palkkio, €	Kannustin- palkkio, €	Palkkiot yhteensä, €	Kaikki yhteensä, €
2014)	430 322,00	14 340,00	444 662,00	64 398,55	270 415,59	334 814,45	779 476,14
2013	427 290,78	12 590,00	439 880,78	129 892,30	499 647,55	629 539,85	1 069 420,63
2012	416 607,06	13 500,00	430 107,06	107 626,30	172 560,68	280 186,98	710 294,04

*) Taulukon määrät on esitetty maksuperusteisesti, mikä tarkoittaa että määrät on maksettu vuonna 2014. Muuttuvat palkkiot (vuosisipalkkio ja kannustinpalkkio) perustuvat vuoden 2013 tulokseen.

***) vuosipalkka ilman luontoisetuja

****) 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, yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja sekä liiketoimintaohjajat, yhteensä kuusi 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. 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.

Ansaintajakson 2012–2014 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuottoprosentti (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 tuottoprosentti (ROCE) tilikausina 2013–2015, konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) tilikausina 2013–2015 ja kiinteistöjen myynnit. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen. Ansaintajakson 2014–2016 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuottoprosentti (ROCE) tilikausina 2014–2016, konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) tilikausina 2014–2016 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. Ansaintajakson 2012–2014 sitouttamisjakso päättyi 31.12.2017, ansaintajakson 2013–2015 sitouttamisjakso päättyi 31.12.2018 ja ansaintajakson 2014–2016 sitouttamisjakso päättyi 31.12.2019. 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.

Kultakin ansaintajaksolta maksettavan palkkion arvo on enintään järjestelmän piiriin kuuluvan avainhenkilön bruttovuosipalkka. Bruttovuosipalkalla tarkoitetaan palkkion maksamista edeltävän kalenterivuoden kokonaispalkkaa luontoisetuineen ilman vuosipalkkiojärjestelmän ja pitkäaikaisen osakepohjaisen kannustinjärjestelmän perusteella maksettuja palkkioita.

Johtoryhmän jäsenten omistamat Spondan osakkeet 31.12.2014 olivat:

Nimi	Osakkeet, kpl	Muutos, kpl
Inkinen Kari	414 563	+36 519
Arrhenius Pia	58 832	+10 338
Hjelt Erik	129 088	+14 046
Hynynen Ossi	181 649	+18 316
Sara-aho Sirpa	120 755	+11 068
Tanhuanpää Veli-Pekka	14 377	+6 742

Johtoryhmä 31.12.2014

Kari Inkinen

Toimitusjohtaja
DI, synt. 1957

Keskeinen työkokemus:

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

Keskeiset luottamustehtävät:

Rake Oy, hallituksen jäsen
Certeum Oy, hallituksen jäsen (30.4.2014 alkaen)

Osakeomistus Spondassa: 414 563

Pia Arrhenius

Yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja
EMBA, synt. 1968

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2009

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, yrityssuunnittelu- ja
sijoittajasuhdejohtaja, 2014–
Sponda Oyj, viestintä- ja sijoittajasuhdejohtaja,
2009–2014
Sponda Oyj, viestintä- ja sijoittajasuhdepäällikkö,
2004–2008
Sponda Oyj, viestintäassistentti, 2003–2004

Osakeomistus Spondassa: 58 832

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 lakiasianjohtaja,
1999–2006
Omaisuudenhoitoyhtiö Arsenal Oyj, vastaava
lakimies, 1994–1999
Suomen Säästöpankki-SSP, pankinjohtaja, 1993

Osakeomistus Spondassa: 128 278

Ossi Hynynen

Liiketoimintajohtaja, Sijoituskiinteistöt
DI, synt. 1955

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2007

Keskeinen työkokemus:

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

Keskeiset luottamustehtävät:

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

Osakeomistus Spondassa: 181 649

Sirpa Sara-aho

Liiketoimintajohtaja, Venäjä
YO-merkonomi, synt. 1963

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2007

Keskeinen työkokemus:

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

Keskeiset luottamustehtävät:

Solteq Oyj, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 120 755

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: 12 712

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.–19.3.2014 KHT **Esa Kailiala** ja KHT-yhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT **Kai Salli** ja varatilintarkastajana KHT **Lasse Holopainen**. Varsinainen yhtiökokous 19.3.2014 valitsi samat tilintarkastajat uudelleen yhtiön tilintarkastajiksi. **Esa Kailiala** on toiminut Sponda Oyj:n tilintarkastajana vuodesta 2013 alkaen, **Kai Salli** vuodesta 2008 alkaen sekä **Lasse Holopainen** vuosina 2003–2004 ja vuodesta 2013 alkaen.

Tilikaudella 2014 tilintarkastusyhteisön tilintarkastuspalkkiot olivat 302 000 euroa ja lisäksi muita asiantuntijapalveluita on ostettu tilintarkastusyhteisöltä 128 000 eurolla. Edellä mainitut palkkiot, yhteensä 430 000 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 osavuosikatsaus- tai tilinpäätöstiedotteen julkistamista.

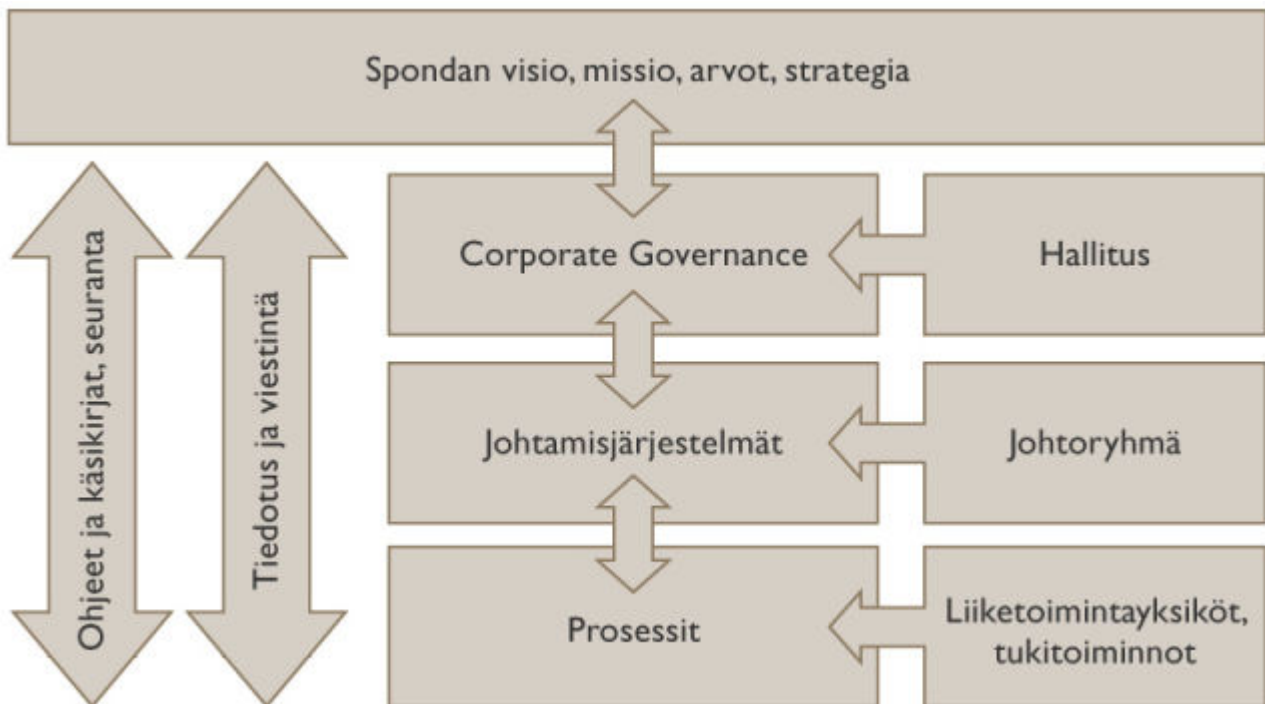
Yhtiön ilmoitusvelvollisia julkisia sisäpiiriläisiä ovat yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenet sekä tilintarkastajat. Lisäksi yhtiössä ylläpidetään yrityskohtaista sisäpiirirekisteriä, joka muodostuu pysyvästä yrityskohtaisesta sisäpiirirekisteristä ja hankekohtaisesta sisäpiirirekisteristä. Pysyvään 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 strategisiin riskeihin, operatiivisiin riskeihin, vahinko- ja omaisuusriskeihin sekä rahoitusriskeihin.

Riskienhallinnan organisointi



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

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

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

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

Yhtiön toiminnan kannalta keskeiset riskit on kerrottu Sponda Oyj:n vuosikertomuksen kohdassa Riskit ja Riskienhallinta ja yhtiön verkkosivuilla, osoitteessa www.sponda.fi >Sijoittajat >Riskit.

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 sijoituskohteena

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

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

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

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

Osake ja osakkeenomistus

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

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

Spondan osakkeen painotettu keskimurssi vuonna 2014 oli 3,68 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 4,10 euroa ja alin 3,25 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 73,4 miljoonaa kappaletta 270,3 miljoonalla eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.12.2014 oli 3,62 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 024,7 miljoonaa euroa.

Spondalla oli vuoden 2014 lopussa 8 841 osakkeenomistajaa. Hallintarekisteröityjä osakkeenomistajia oli 51,3 prosenttia osakkeista ja äänistä, sekä ulkomaalaisia ja hallintarekisteröityjä yhteensä 52,9 prosenttia osakkeista ja äänistä.

Yhtiökokous

Sponda Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään maanantaina 16.3.2015 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 4.3.2015 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

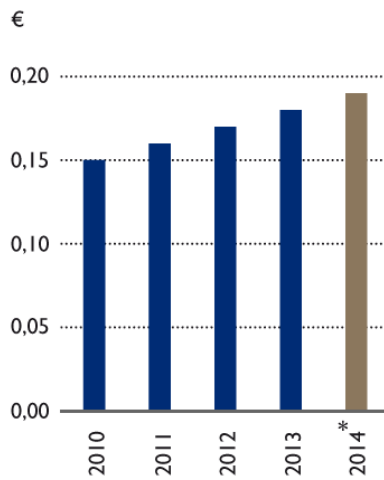
Osingonmaksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2014 maksetaan osinkoa 0,19 euroa osakkeelta. Yhtiökokouksen päättämä osinko maksetaan osakkaalle, joka hallituksen vahvistamana osingonmaksun täsmäytyspäivänä 18.3.2015 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täten täsmäytysajan päätyttyä 25.3.2015.

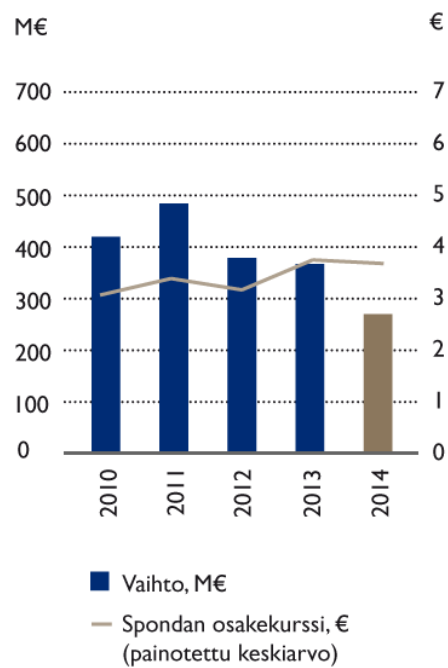
Henkilö- ja osoitetietojen muutokset

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

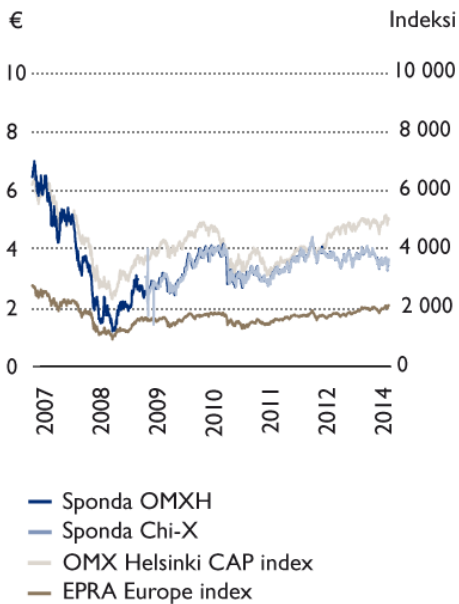
Osinko/osake



* Hallituksen esitys

Spondan osakkeen
kurssikehitys ja vaihto

Spondan osakekurssi verrattuna indekseihin



Lähde: Spondan internetsivut ja Investis

Tulostiedotus vuonna 2015

Sponda julkaisee vuoden 2015 osavuositiedotukset seuraavasti:

Osavuositiedotus 1–3/2015

tiistaina 5. toukokuuta 2015

Osavuositiedotus 1–6/2015

tiistaina 4. elokuuta 2015

Osavuositiedotus 1–9/2015

tiistaina 3. marraskuuta 2015

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

Tiedotteet voi tilata Spondan verkkosivuilta tai ottamalla yhteyttä Spondan viestintään:

Sponda Oyj, Viestintä

PL 940, 00101 Helsinki

puhelin 020 431 31

sähköposti: [nina.saajasto\(at\)sponda.fi](mailto:nina.saajasto@sponda.fi)

Spondan sijoittajaviestintä

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

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

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

Yhteystiedot

Sponda Oyj
PL 940
00101 Helsinki

Käyntiosoite:
Korkeavuorenkatu 45
00130 Helsinki

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

Sijoittajasuhteet ja viestintä

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

Anita Riikonen
Viestintäpäällikkö
Puhelin 020 431 3470
[anita.riikonen\(at\)sponda.fi](mailto:anita.riikonen(at)sponda.fi)

Susanna Aula
Tiedottaja
Puhelin 020 431 3357
[susanna.aula\(at\)sponda.fi](mailto:susanna.aula(at)sponda.fi)

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

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