



Vastuullisuusraportti 2013

Sisällysluettelo

Sponda	3
Strategia	3
Liiketoimintayksiköt	4
Spondability	6
Vastuullista kiinteistösijoittamista	6
Spondan sidosryhmät	7
Spondan vastuullisuusprioriteetit	8
Vastuullisuuden tavoitteet ja tulokset	8
Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen	11
Tavoitteet ja toimenpiteet	12
Materiaalitehokkuus	16
Tavoitteet ja toimenpiteet	17
Kiinteistöjen sijanti	19
Tavoitteet ja toimenpiteet	20
Asiakaskokemuksen parantaminen	21
Tavoitteet ja toimenpiteet	23
Spondan asiakaspolku	24
Hankinta ja laatu	24
Henkilöstöön panostaminen	25
Tavoitteet ja toimenpiteet	26
Läpinäkyvä toiminta	29
Tavoitteet ja toimenpiteet	31
Verojalanjälki	31
Alan eteenpäin vieminen	32
Tavoitteet ja toimenpiteet	34
GRI-indeksi	35
Raportoinnin laajuus	41

Sponda

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

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

Strategia

Kannattavaa kasvua kiinteistöomistusta keskittämällä

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

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

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

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

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

Strategiset painopistealueet

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

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

Liiketoimintayksiköt lyhyesti

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

Sijoituskiinteistöt

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

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

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

Vuoden 2013 keskeiset tunnusluvut

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

Kiinteistökehitys

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

Vuoden 2013 keskeiset tunnusluvut

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

Käyttämättömät maa-alueet ja potentiaaliset kiinteistökehityskohteet sijaitsevat pääosin pääkaupunkiseudulla.

Venäjä

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

Vuoden 2013 keskeiset tunnusluvut

Nettotuotot, M€	21,8
Vuokrausaste, %	96,0
Vuokrattava pinta-ala, m ²	44 500

Maa-alueet, ha	66
Osuus Spondan kiinteistökannasta käyvän arvon mukaan, %	8

Kiinteistörahastot

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

Vuoden 2013 keskeiset tunnusluvut

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

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

Vastuullisuus osana Spondan strategiaa

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

Vastuullisuus ja strategia

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

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

Ympäristövaatimukset kasvussa

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

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

Ympäristövaatimukset korostuvat Spondan kiinteistökehitystoiminnassa sekä kiinteistöjen hoidossa ja kunnossapidossa. Lisäksi Sponda tukee asiakkaitaan toimitilojen energiatehokkaammassa ja ympäristön kannalta kestävämmässä käytössä.

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

Asiakaskokemuksen kehittäminen

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

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

Vastuullisuuden johtaminen

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

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

Luotettavaa sidosryhmätyöskentelyä

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

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

Sidosryhmä	Odotukset Spondaa kohtaan	Spondan toimenpiteitä
Henkilöstö	<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 keskusteluilmapiiri Työhyvinvoinnista huolehtiminen Kehityskeskustelut ja työtyytyväisyystutkimukset Henkilöstön tasa-arvoinen kohtelu
Asiakkaat	<ul style="list-style-type: none"> Laadukkaat, energiatehokkaat toimitilat Toimitilapalvelut Sujuva asiakaspalvelu Ympäristövastuuasioiden 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 laatusuhteet Alihankkijoiden työn ja laadun seuranta ja 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 kehitystoimintaan osallistuminen 	<ul style="list-style-type: none"> Opintomahdollisuuksien tarjoaminen alan opiskelijoille Yhteiset hankkeet alan oppilaitosten kanssa

Spondan vastuullisuusprioriteetit

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

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

Spondan vastuullisuusprioriteetit ovat:

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

Tarkempaa tietoa jokaisesta vastuullisuusprioriteetista löydät niille omistetuilta verkkovuosisikertomuksen sivuilta.

Vastuullisuuden tavoitteet ja tulokset

Energiatohokkuuden parantaminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen

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

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

Materiaalitehokkuus

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

Asiakaskokemuksen parantaminen

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

Henkilöstöön panostaminen

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

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

Kiinteistöjen sijainti

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

Läpinäkyvä toiminta

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

Alan eteenpäin vieminen

Pitkän aikavälin tavoite

Sponda edistää kiinteistöalan parhaita käytäntöjä osallistamalla aktiivisesti muun muassa asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n ja eurooppalaisten listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden kattojärjestö EPRA:n toimintaan ja hankkeisiin.

Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen

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

Vastuullisuusprioriteetin osa-alueet

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

Miksi tämä on prioriteetti?

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

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

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

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

Ympäristövastuullista kiinteistökehitystä

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

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

Spondan Energiatehokkuusohjelmassa tavoitellaan energiansäästöjä

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

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

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

Ympäristötietoa henkilöstölle

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

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

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

Tavoitteet ja toimenpiteet

Tavoitteet vuodelle 2013

Spondan kiinteistöjen ympäristökuormitus Suomessa:

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

Spondan kiinteistöjen energiankulutus Venäjällä:

- Energiankulutukset laskevat kolmessa Venäjällä sijaitsevassa toimistokiinteistössä

Rakennusten ympäristöluokitus:

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

Toimenpiteet vuonna 2013

Spondan Energiatohokkuusohjelmaan uusia kiinteistöjä

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

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

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

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

Spondan kiinteistöjen energiankulutus laski

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

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

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

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

Sponda solmi ensimmäisen Green Lease -vuokrasopimuksen

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

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

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

LEED®-sertifikaatti Ruoholahden Ankkuri -toimistotalolle

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

Lisäksi vuoden aikana päivitettiin kolme olevassa olevan rakennuksen sertifikaattia:

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

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

Tavoitteet vuodelle 2014

Spondan kiinteistöjen ympäristökuormitus Suomessa:

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

Spondan kiinteistöjen energiankulutus Venäjällä:

- Sähkön ja veden kulutukset laskevat kolmessa Venäjällä sijaitsevassa toimistokiinteistössä

Rakennusten ympäristöluokitus:

- Ympäristösertifiointityö jatkuu, ja esiselvityksiä tehdään alkaviin hankkeisiin

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

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

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

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

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen energian ja veden kulutus pääsegmenteittäin

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

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutunut hiilijalanjälki

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

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

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

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

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen hiilijalanjälki pääsegmenteittäin

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

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

Green Lease -vuokrasopimus

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

Materiaalitehokkuus

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

Vastuullisuusprioriteetin osa-alueet:

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

Miksi tämä on prioriteetti?

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

Toimiva jätehuolto ja jätteen määrän vähentäminen

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

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

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

Tavoitteet ja toimenpiteet

Tavoitteet vuodelle 2013

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

Toimenpiteet vuonna 2013

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

Ympäristökumppanuus vahvistaa yhteistyötä

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

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

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

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

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

Ilmastositoumus ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi

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

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

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

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

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

Tavoitteet vuodelle 2014

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

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätehuollon kokonaismäärät

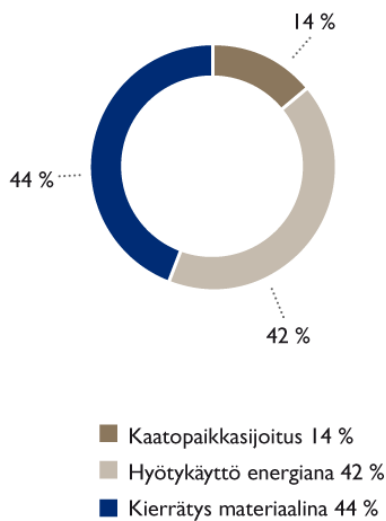
	2013 (tonnia)	2012 (tonnia)	2011 (tonnia)
Kaatopaikkasijoitus	954,9	1 059,4	2 371,0
Hyötykäyttö energiana	2 845,4	2 343,0	751,5
Kierrätys materiaalina	2 987,6	2 488,3	2 480,6
Biojäte	991,3	748,4	493,2
Paperi	686,5	623,4	823,7
Pahvi	1 014,1	825,5	891,7
Kartonki	127,6	121,5	120,5
Lasi	81,0	88,1	60,8
Metalli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

Mukana ne Spondan kiinteistöt, joissa kiinteistönomistaja vastaa jätehuollosta.

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätehuolto pääsegmenteittäin 2013

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

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätehuolto*



*Vuoden 2013 keskiarvo

Kiinteistöjen sijainti

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

Vastuullisuusprioriteetin osa-alueet:

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

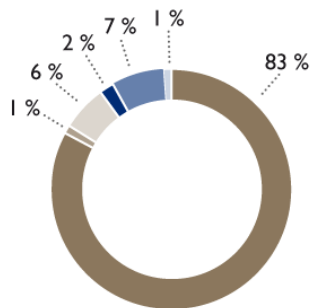
Miksi tämä on prioriteetti?

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

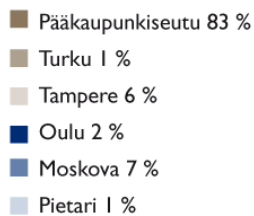
Sijainti on myös yksi toimitilarakennusten ympäristösertifioinnin kriteereistä. BREEAM® ja LEED® -sertifiointiprosesseissa huomioidaan kiinteistön käyttämän energian lisäksi muun muassa julkisen liikenteen toimivuus ja polkupyörille varatut pysäköintimahdollisuudet.

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

Sijoituskiinteistöt maantieteellisen sijainnin ja käyvän arvon mukaan*



3 145,1 miljoonaa euroa



* Ei sisällä Kiinteistökehityksen ja Kiinteistörahastojen kiinteistöjä

Tavoitteet ja toimenpiteet

Toimenpiteet vuonna 2013

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

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

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

Pitkän aikavälin tavoitteet

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

Asiakaskokemuksen parantaminen

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

Vastuullisuusprioriteetin osa-alueet:

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

Miksi tämä on prioriteetti?

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

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

Asiakaskokemuksen parantaminen Spondassa

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

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

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

Asiakkaat arvostavat Spondan ammattitaitoa

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

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

Asiakkaat toimialoittain 2013

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

10 Suurinta vuokralaista 2013**Vuokralainen**

Valtio

Kesko-konserni

HOK-Elanto Liiketoiminta Oy

Danske Bank Oyj

Espoon Kaupunki / Tilakeskus liikelaitos

Metso Automation Oy

Nordea Pankki Suomi Oyj

Helsingin kaupunki

Diacor terveystieteet Oy

Elisa-konserni

Tavoitteet ja toimenpiteet

Tavoitteet vuodelle 2013

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

Toimenpiteet vuonna 2013

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

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

Uusia sähköisiä palveluita asiakkaille

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

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

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

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

Tavoitteet vuodelle 2014

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

Spondan asiakaspolku



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

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

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

Hankinta ja laatu

Kiinteistöpalvelujen laadun seuranta kehitetty

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

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

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

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

Henkilöstöön panostaminen

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

Vastuullisuusprioriteetin osa-alueet:

- Henkilöstön työhyvinvointi
- Ammattitaidon kehittäminen
- Sisäinen viestintä

Miksi tämä on prioriteetti?

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

Työtyytyväisyyden kartoittaminen

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

Henkilöstön kehittäminen

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

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

Terveydenhuolto ja liikunnan tukeminen

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

Sponda huolehtii työhyvinvoinnista myös tukemalla henkilöstönsä liikunta- ja kulttuuriharrastuksia. Henkilöstöä kannustetaan myös ympäristöystävälliseen sekä liikunnalliseen työmatkailuun tarjoamalla työntekijöille työsuhteiden polkupyöriä.

Palkitseminen

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

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

Tasa-arvo

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

Tavoitteet ja toimenpiteet

Tavoitteet vuodelle 2013

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

Toimenpiteet vuonna 2013

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

Henkilöstötutkimuksen kokonaistulokset hyvät

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

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

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

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

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

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

Asiakastyötä tuettiin myyntikoulutuksella

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

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

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

Tavoitteet vuodelle 2014

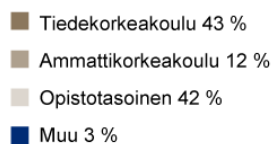
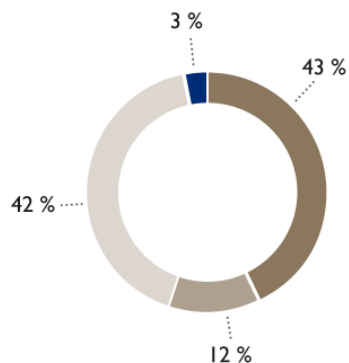
- Kehitetään sisäisiä toimintamalleja tehostamaan parhaiden käytäntöjen ja osaamisen jakamista
- Jatketaan työvälineiden ja järjestelmien kehitystyötä tukemaan henkilöstön työskentelyä ja tavoitteiden saavuttamista
- Työympäristön kehittämistä jatketaan yhdessä henkilöstön kanssa niin, että se tukee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

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

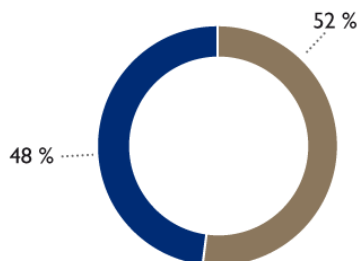
Henkilöstötyytyväisyystutkimuksen tulokset, konserni (skaala 1–4)

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

Henkilöstön koulutusrakenne, 31.12.2013, emoyhtiö

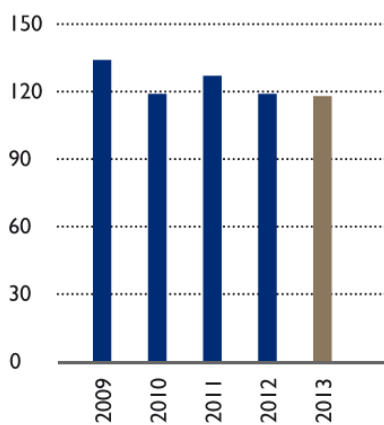


Henkilöstön sukupuolijakauma, 31.12.2013, konserni



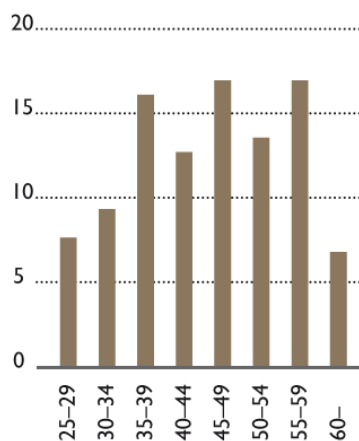
Henkilöstö vuoden lopussa, konserni

Henkilöä



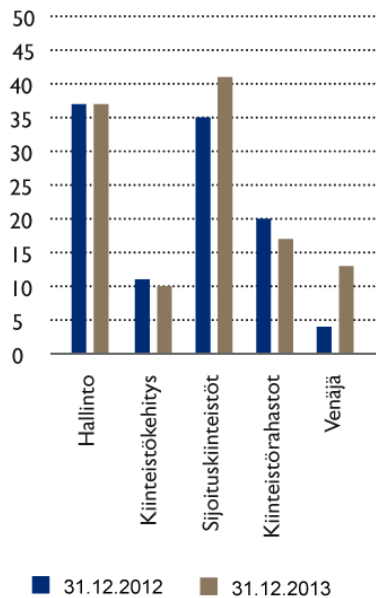
Henkilöstön ikäjakauma 31.12.2013, konserni

%



Henkilöstö ryhmittäin, konserni

Henkilöä



Läpinäkyvä toiminta

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

Vastuullisuusprioriteetin osa-alueet:

- Taloudellinen raportointi
- Vastuullisuusraportointi
- Viestintä

Miksi tämä on prioriteetti?

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

Läpinäkyvyyden edistäminen Spondassa

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

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

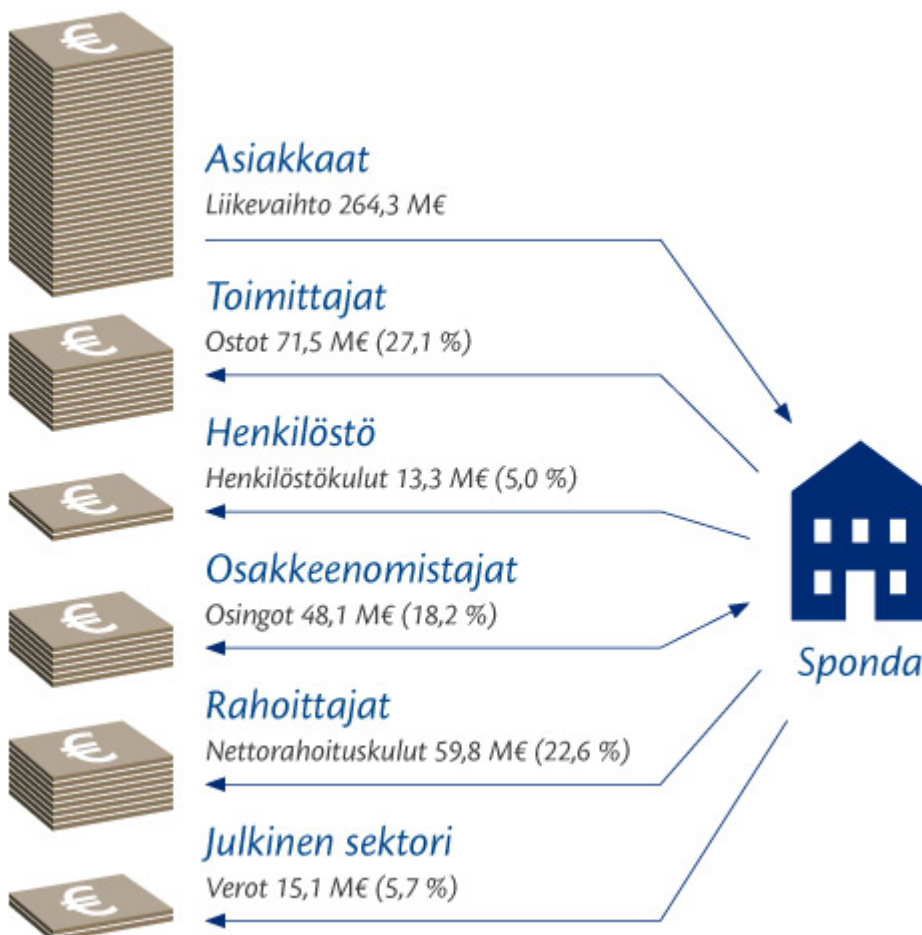
Asiakkuussuhteissa Sponda pyrkii vuorovaikutteiseen kumppanuuteen. Tätä tuetaan kehittämällä yhtiön toimintamalleja ja lisäämällä asiakasviestinnän vuorovaikutteisuutta. Sisäisessä viestinnässään Sponda on panostanut erityisesti johdon ja työntekijöiden keskusteluyhteyden kehittämiseen järjestämällä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

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

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

Rahavirrat sidosryhmittäin

(osuus Spondan liikevaihdosta, %)



Tavoitteet ja toimenpiteet

Tavoitteet vuodelle 2013

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

Toimenpiteet vuonna 2013

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

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

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

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

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

Tavoitteet vuodelle 2014

- Asiakasdialogin lisääminen asiakastapaamisissa ja kaikissa asiakaspalvelun kanavissa

Verojalanjälki

Spondan toiminnan verot ja veroluonteiset maksut

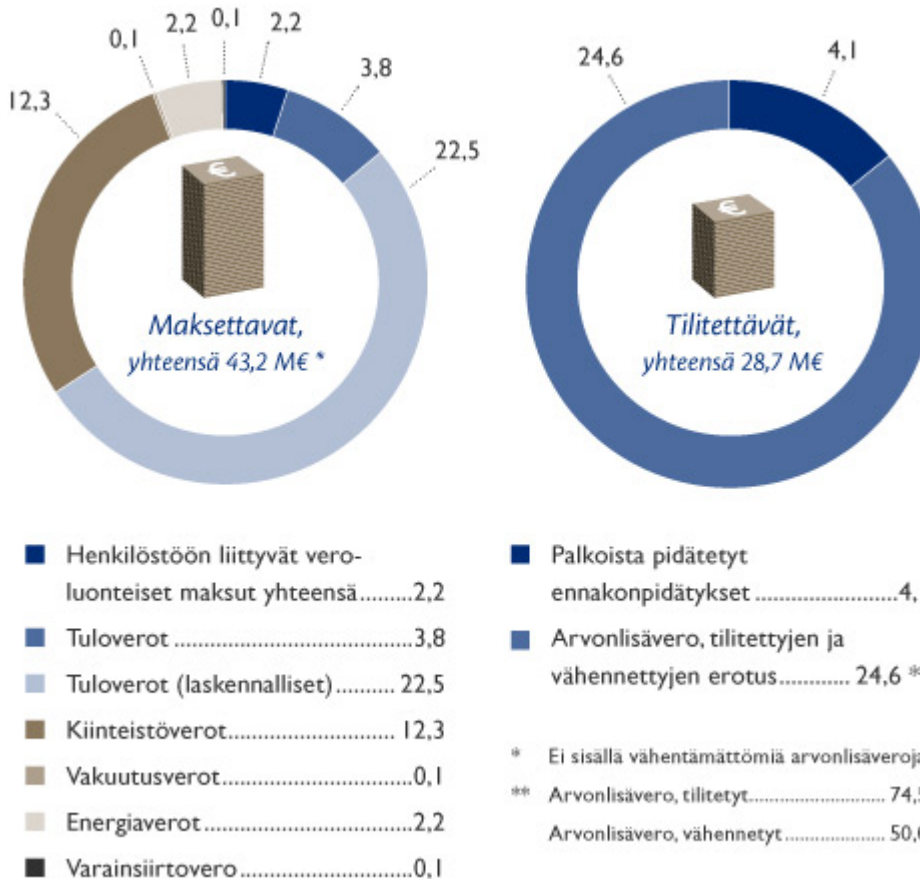
Sponda raportoi ensimmäisen kerran vuonna 2013 toimintansa verojen ja veroluonteisten maksujen muodossa syntyvästä taloudellisesta vaikutuksesta ympäröivään yhteiskuntaan. Spondan toiminnasta seuraavien verojen ja veroluonteisten maksujen läpinäkyvämpi raportointi on osa Spondan vastuullisen toiminnan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

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

Vuonna 2013 Spondan liiketoimista aiheutuneet verot olivat yhteensä 43,2 miljoonaa euroa. Lisäksi Sponda tilitti maksamistaan palkoista pidättämiään ennakonpidätyksiä yhteensä 4,1 miljoonaa euroa. Tilityksen ja vähennetyt arvonlisäveron erotus oli 24,6 miljoonaa euroa. Oheisessa graafissa ilmenevät eriteltyinä merkittävimmät Sponda liiketoiminnan aiheuttamat verot ja verojen tilitykset. Sponda ei ole saanut julkisilta tahoilta merkittävää rahallista tukea toimintaansa varten.

Sponda konsernin IFRS-standardin vaatimalla tavalla laskettu tulos poikkeaa konserniyhtiöiden yhteenlasketusta verotettavasta tuloksesta. IFRS-standardi ei salli 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

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

Vastuullisuusprioriteetin osa-alueet:

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

Miksi tämä on prioriteetti?

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

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

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

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

Sponda edistää alan parhaita käytäntöjä

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

Sponda on mukana muun muassa seuraavissa järjestöissä:

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

Kiinteistöalan kehittäminen

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

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

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

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

Osallistuminen kaupunkien kehittämiseen

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

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

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

Tavoitteet ja toimenpiteet

Toimenpiteet vuonna 2013

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

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

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

Energiatehokasta yhteistyötä

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

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

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

GRI-indeksi

Raportointitaso C

1. Strategia ja analyysi

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

2. Organisaation taustakuvaus

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

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

3. Raportin muuttajat

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

4. Hallintotapa, sitoutumukset ja yhteistyö

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

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

Asiakaskokemuksen
parantaminen

Läpinäkyvä toiminta

Henkilöstöön
panostaminenTietoa
osakkeenomistajille

Taloudellisen vastuun tunnusluvut

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

Ympäristövastuun tunnusluvut

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

perustuvien tuotteiden ja palveluiden tarjonta, sekä näiden vaikutus energiankulutukseen

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

Sosiaalisen vastuun tunnusluvut

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

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

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

Raportoinnin laajuus

Raportin kuvaus

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

Raportoinnin kattavuus

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

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

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

Raportin rakenne

Spondan raportti jakautuu kolmeen osaan:

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

Raportin ja tiedonkeruun kattavuus

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

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

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

Aikaisemmat raportit

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

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

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