



# SPONDA

KIVA-hankkeen väliseminaari – Näkökulmapuheenvuoro  
**Sosiaalinen vastuullisuus –  
Yhteisöt ja kuluttajat ja loppukäyttäjät (S3 ja S4)**

Pirkko Airaksinen, Head of ESG, 8.4.2025

# Yksi Suomen suurimmista kiinteistösijoitusyhtiöistä

Omistamme, vuokraamme ja kehitämme toimisto-, liiketila- ja kauppakeskuskiinteistöjä Suomen suurimmissa kaupungeissa ja kasvukeskuksissa. Asiakaslähtöisiin ratkaisuihin ja laadukkaisiin kiinteistöihin keskittyen Sponda kehittää aktiivisesti alan parhaita käytäntöjä, edistää kaupunkikuvaa kestäväällä tavalla ja tukee asiakkaitaan.

Sponda on Blackstonen, maailman suurimman vaihtoehtoisten sijoitusten omaisuudenhoitoyhtiön portfolioyritys.

## 01

### Visiomme

on olla Suomen johtava kiinteistösijoitusyhtiö

## 02

### Missiomme

on luoda tilaa loistaa!

## 03

### Tuemme

asiakkaidemme liiketoimintaa ensiluokkaisten kiinteistöjen avulla



Yksi maailman vastuullisimmista kiinteistöalan yrityksistä GRESB\*-arvioinnissa



Vuokrattava pinta-ala 0,8 milj. neliometriä



Noin 130 työntekijää

# Luomme vastuullisia yhteisöllisiä tiloja

Vastuullisuusohjelma ja vastuullisuuden tiekartta 2023–2025

## YMPÄRISTÖ

### Mahdollistamme muutoksen

Luomme tulevaisuuden nettonolla-rakennuksia. Kasvatamme kumppaniemme kanssa rakennustemme energiatehokkuutta ja pienennämme niiden päästöjä. Edistämme kaupunkiympäristöissä tapahtuvaa kiertotaloutta ja luonnon monimuotoisuutta.

## YHTEISKUNTA

### Luomme yhteisöllisyyttä

Kiinteistömme ovat terveellisiä, turvallisia ja vastuullisia työskentely- ja kohtaamispaikkoja. Pidämme aktiivisesti yhteyttä vuokralaisiimme ja teemme arjen vastuullisuudesta heille helppoa.

## HENKILÖSTÖ

### Henkilöstömme takaa onnistumisemme

Spondalaisten terveys, turvallisuus ja hyvinvointi ovat ykkösprioriteettejamme. Tarjoamme työntekijöillemme mahdollisuuden oman osaamisen kehittämiseen avoimessa ja inklusiivisessa työskentelyssä.

## HYVÄ HALLINTOTAPA

### Toimintaamme ohjaa jatkuva kehitys

Olemme alamme vastuullisuusjohtaja. Luomme uusia käytäntöjä, edistämme ihmisoikeuksia ja kannustamme myös sidosryhmiämme kestäviin toimintatapoihin.



# Spondan vastuullisuusohjelma ja avaintavoitteet

S P O N D A

Teema	KPI-mittari (Key performance indicator)	Tavoite 2025
<b>YHTEISKUNTA</b> <b>Tilamme ovat ihmisiä varten</b>	Sisäilman laadun toimintamalli ja ohjeistus	Toimiminen sisäilman laadun toimintamallin mukaan.
	Tapaturmien vuosittainen määrä Spondan kiinteistöissä ja rakennustyömailla	0
	Yleisen asiakastyytyväisyyden taso, asteikko 1–5	>4.0
	Yhteisöllisyyttä lisäävien hankkeiden määrä kauppakeskuksissa	60 hanketta tai tapahtumaa
<b>HALLINTO</b> <b>Toimintaamme ohjaa jatkuva kehitys</b>	Vastuullisuuden riskiarviointiprosessin kattavuuden parantaminen	Vastuullisuusriskien ja -mahdollisuuksien tunnistamisen edistäminen. 100 %:lle portfoliosta on tehty kiinteistökohtainen ilmatoriskiarvio.
	Vuosittain vastuullisuuskriteerein arvioitujen avaintoimittajien osuus	80 %
	Spondan lähestymistavan kehittäminen ihmisoikeusriskien ja -vaikutusten hallintaan	Ihmisoikeusnäkökulmien politiikkoihin, prosesseihin ja raportointiin sisällyttämisen kehittäminen. 100 % henkilöstöstä koulutettu ihmisoikeusasioissa.

# CSRD- raportointi

S3 Vaikutusten kohteena olevat yhteisöt

S4 Kuluttajat ja loppukäyttäjät

# Kaksoisolennaisuuden tulokset - yleiskuva

ESRS aihe	ESRS osa-aihe
<b>E1 Ilmastonmuutos</b>	Ilmastonmuutokseen sopeutuminen
	Ilmastonmuutoksen hillintä
	Energia
<b>E2 Pilaantuminen</b>	Ilman pilaantuminen
	Veden pilaantuminen
	Maaperän pilaantuminen
	Elävien organismien ja elintarvikkeiden pilaantuminen
	Ongelma-aineet
	Erityistä huolta aiheuttavat aineet
	Mikromuovit
<b>E3 Vesivarat ja merten luonnonvarat</b>	Vesi
	Merten luonnonvarat
<b>E4 Biologinen monimuotoisuus ja ekosysteemit</b>	Biologisen monimuotoisuuden vähenemisen suorat vaikutustekijät
	Vaikutukset lajien tilaan
	Vaikutukset ekosysteemien laajuuteen ja tilaan
	Vaikutukset ekosysteemipalveluihin ja riippuvuudet niistä
<b>E5 Kiertotalous</b>	Resurssien sisänavirtaukset, mukaan lukien resurssien käyttö
	Tuotteisiin ja palveluihin liittyvät resurssien ulosvirtaukset
	Jäte

ESRS aihe	ESRS osa-aihe
<b>S1 Oma työvoima</b>	Työolot
	Yhdenvertainen kohtelu ja yhtäläiset mahdollisuudet kaikille
	Muut työhön liittyvät oikeudet
<b>S2Arvoketjun työntekijät</b>	Työolot
	Yhdenvertainen kohtelu ja yhtäläiset mahdollisuudet kaikille
	Muut työhön liittyvät oikeudet
<b>S3 Vaikutusten kohteena olevat yhteisöt</b>	Yhteisöjen taloudelliset, sosiaaliset ja sivistykselliset oikeudet
	Yhteisöjen kansalaisoikeudet ja poliittiset oikeudet
	Alkuperäiskansojen oikeudet
<b>S4 Kuluttajat ja loppukäyttäjät</b>	Tietoihin liittyvät kuluttajiin ja/tai loppukäyttäjiiin kohdistuvat vaikutukset
	Kuluttajien ja/tai loppukäyttäjien henkilökohtainen turvallisuus
	Kuluttajien ja/tai loppukäyttäjien sosiaalinen inklusio
<b>G1 Liiketoiminnan harjoittaminen</b>	Yrityskulttuuri
	Väärinkäytösten paljastajien suojeleminen
	Eläinten hyvinvointi
	Poliittinen vuorovaikutus
	Korruptio ja lahjonta
Suhteet tavarantoimittajiin ja palveluntoimittajiin	

## Olemme tunnistaneet

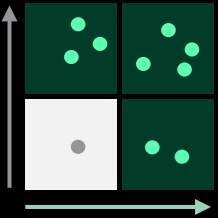

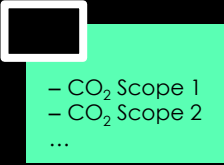
- 9/10 olennaista kestävyysaihetta,
- 21/36 olennaista osa-aihetta,
- 31/88 olennaista osaosa-aihetta

Olenaiset aiheet

Ei olennainen

# Spondan vastuullisuustyön osa-alueet osana CSRD-raportointia

## ELEMENTIT

Olennaisuus	Toimintaperiaatteet	Tavoitteet	Toimet	Mittarit
	<p><i>We're committed to minimizing our carbon footprint and aligning with the Paris Agreement and Science Based Targets initiative for carbon neutrality by 2050...</i></p>	<p><b>Climate roadmap</b></p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2022, 2024, 2025 DMA:t</li> <li>• Ilmatoriskiarvioinnit (TCFD)</li> <li>• Biodiversiteetti-strategia (SBTN)</li> <li>• Ihmisoikeusarviointit (UNGP)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Code of Conduct</li> <li>• Code of Business Conduct</li> <li>• Henkilöstöpolitiikka</li> <li>• Ympäristöpolitiikka yms.</li> </ul>	<p>Spondan Vastuullisuusohjelma 2023-2025</p>		<p>Avain-ESG-tunnusluvut</p>

# Spondan arvoketju



Alkupää



Oma toiminta



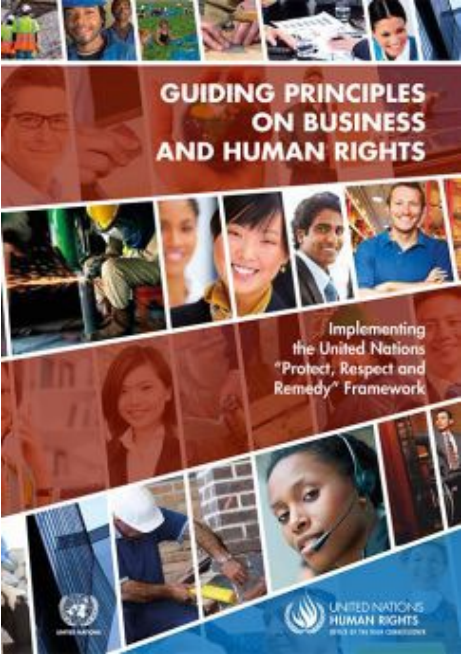
Loppupää

Alkupää				Asset Management				Loppupää	
Maan ja kiinteistöjen hankinta	Raaka-aineiden hankinta ja materiaalityöntö	Rakentaminen	Kiinteistöjen ylläpito ja kiinteistöhallinto	Kiinteistökehitys	Kiinteistöjen ylläpito	Vuokraus (Retail & Office)	Muut Tuki- ja poikkileikkaavat toiminnot	Kiinteistön käyttö	Elinkaaren loppu
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maan ja kiinteistöjen ostaminen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Raaka-aineiden hankinta, mm. puu, malmit ja mineraalit</li> <li>Materiaalityöntö, mm. betoni, teräs, elektroniset komponentit</li> <li>Logistiikka</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tontin valmistelu</li> <li>Rakentaminen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiinteistöjen operatiivinen johtaminen ja ylläpito</li> <li>Jätehuolto</li> <li>Energia- ja vesihuolto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiinteistön käyttötarkoituksen muutos, peruskorjaus, uudisrakentaminen, vuokralaismuutostyöt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiinteistöjen operatiivinen johtaminen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vuokrahallinto</li> <li>Kauppakeskusjohtaminen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Finance and Analytics</li> <li>Investments</li> <li>Brand and marketing</li> <li>Business Technology</li> <li>Community, Governance and Legal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kauppakeskukset</li> <li>Toimistot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiinteistön käyttötarkoituksen muutos</li> <li>Purkaminen</li> <li>Kiinteistöjen myynti</li> </ul>
<p><b>Merkittävimmät toimijat ja sidosryhmät</b></p>									
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiinteistöjä ympäröivät yhteisöt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Materiaalityöntäjät</li> <li>Materiaali- ja palveluntuottajat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Materiaalityöntäjät</li> <li>Urakoitsijat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Materiaali- ja palveluntuottajat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oma henkilöstö</li> <li>Vuokralaiset</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oma henkilöstö</li> <li>Vuokralaiset</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oma henkilöstö</li> <li>Vuokralaiset</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oma henkilöstö</li> <li>Vuokralaiset</li> <li>Omistajat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yhteisöt kuten kauppakeskuskävijät</li> <li>Vuokralaiset ja kiinteistöjen käyttäjät</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Käyttötarkoituksen muutoksen ja purkamisen palveluntarjoajat</li> <li>Sijoittajat</li> </ul>

Yhteiskunta (viranomaiset, lainsäätäjät, media, rahoittajat, kaupungit ja kunnat, kansalaisjärjestöt, luonto)

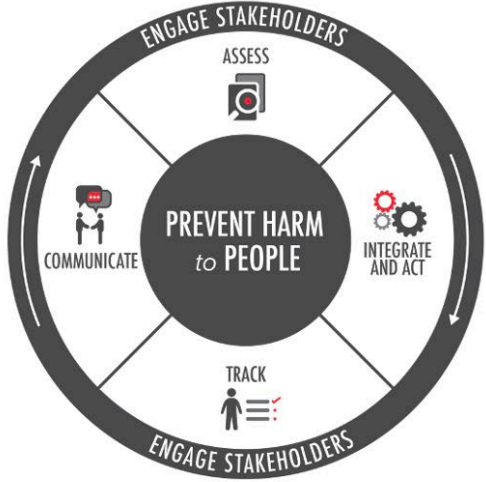


# YK:n ohjaavat periaatteet: odotukset yrityksille



**POLICY COMMITMENT & EMBEDDING**

+



**HUMAN RIGHTS DUE DILIGENCE**

+



**REMEDY & GRIEVANCE MECHANISMS**

Lähde: KPMG

# Keskeisimmät ihmisoikeusriskit Spondalla

## • Keskeiset ihmisoikeusriskit toiminnassamme ja arvoketjussamme ovat:

- Työntekijöiden oikeuksien toteutuminen sekä työturvallisuus rakennustyömaillamme
- Terveys ja turvallisuus kiinteistöissämme
- Pakko- ja lapsityövoima arvoketjussamme

## • Esimerkkejä toimenpiteistä ja hallintakeinoista:

### • Terveys ja turvallisuus

- Ihmiset viettävät noin 90 % ajastaan sisätiloissa → Terveelliset ja turvalliset sisäympäristöt ovat kriittisiä hyvinvoinnin edistämiseksi.
- Hallintakeinoina erilaiset turvallisuusprosessit, toimintamallit, koulutukset ja turvallisuusauditoinnit.
- Asiakastytyväisyyskyselyt ja palautteet.

### • Esteettömyys ja syrjimättömyys

- ESG-suunnitteluohjeet, ympäristösertifiointien vaatimukset (mm. esteettömyyskartoitukset ja toimenpiteet).
- Spondan yhteisöllisyysohjelma ja tapahtumat kauppakeskuksissa.

### • Pakkotyö

- Työvoiman hyväksikäyttöä voi esiintyä esimerkiksi raaka-aineiden valmistuksessa ja tuotannossa, mutta myös riskialoilla kiinteistöjen ylläpidossa (esim. siivous) ja vuokralaisina (esim. ravintolat).
- Hallintakeinoina politiikat, toimittaja- ja vuokralaisyhteistyö, ESG-auditoinnit sekä yhteistyö ihmisoikeusjärjestöjen ja alan etujärjestöjen kanssa.



# S3 Vaikutusten kohteena olevat yhteisöt

## Tavoitteet ja tulokset 2024

	Mittari	Vuositavoite 2024	Status 2024*	Tulokset 2024
Hyvä sisäilman laatu, terveys ja turvallisuus Spondan kiinteistöissä, turvallisuus rakennustyömailla	Turvallisuustoimintamalli	Terveys- ja turvallisuuspolitiikan koulutukset, keskeisten prosessien jatkokehittäminen ja toteuttaminen sekä turvallisuuteen liittyvien koulutusten tarjoaminen asianomaisille sidosryhmille		Vuonna 2024 paransimme terveys- ja turvallisuusprosesseja varmistaaksemme määräysten noudattamisen kiinteistöissämme. Säännöllisten koulutusten ja yhteistyön palveluntarjoajien kanssa tavoitteena on parantaa käyttäjien ja yhteisöjen turvallisuutta.
		Toteutamme riskikartoitukset suurimpiin kiinteistöihin esimerkiksi fyysisistä riskeistä, vaarallisista aineista ja muista turvallisuusriskeistä		Riskinarvioinnit tehtiin kauppakeskuksissa vierailijoiden turvallisuuden varmistamiseksi.
Yhteisöllisyys Spondan kiinteistöissä	Kauppakeskuksissa toteutettavien yhteisöllisyystapahtumien määrä	Sponda järjestää yli 50 yhteisöllisyystapahtumaa kauppakeskuksissa		Järjestimme yli sata tapahtumaa, näyttelyä ja hyväntekeväisyyskampanjaa jotka tavoittivat yli 5 miljoonaa ihmistä.
	Yhteisöllisyystapahtumissa tavoitettujen ihmisten määrä	Tavoitettujen ihmisten määrä jatkaa kasvuaan		
Vankka kestävä kehityksen riskiarviointi	Parannettu prosessi kattavammalle kestävä kehityksen riskiarvioinnille	Arvoketjun sosiaalisten riskien arvioinnin ja seulonnan parantaminen		Ihmisoikeusriskien ja -vaikutusten arviointi päivitettiin. Suurimmat riskit yhteisöjä koskien liittyvät kauppakeskusten vierailijoiden terveyteen ja turvallisuuteen sekä rakennustyömaiden ympäristön naapurustoihin ja yhteisöihin.

\* Tavoite täysin saavutettu Tavoite osittain saavutettu Tavoitetta ei saavutettu

# S4 Kuluttajat ja loppukäyttäjät

## Tavoitteet ja tulokset 2024

	Mittari	Vuositavoite 2024	Status 2024*	Tulokset 2024
Hyvä sisäilman laatu, terveys ja turvallisuus Spondan kiinteistöissä	Sisäilmatoimintamalli ja -ohjeistukset	Sisäilman laadun toimintamalli käytössä kaikissa kiinteistöissä, ennaltaehkäisevän tarkastusmallin pilotointi	●●●●●	Sisäilman laadun prosessi ja ohjeet olivat käytössä kaikissa kiinteistöissä, ja pilotti toteutettiin.
	Vuotuisten sisäilmatyytyväisyyskyselyjen määrä	4	●●●●●	Suoritimme sisäilmatyytyväisyyskyselyt kuudessa kiinteistöissä.
Vuokralaisten vuoropuhelun edistäminen ja sitoutuminen kestävään kehitykseen	Asiakastyytyväisyys (asteikolla 1–5)	>4.0	●●●●●	Asiakastyytyväisyys kasvoi sekä kauppakeskuksissa (4,2) että toimistojen vuokralaisten keskuudessa (3,9). NPS nousi ennätyskorkealle sekä toimisto- että kauppakeskusvuokralaisten keskuudessa.
	Asiakastyytyväisyys Spondan vastuullisuusyhteistyöhön	Parannamme Spondan vastuullisuusyhteistyöhön liittyvää asiakastyytyväisyyttä	●●●●●	Vuokralaiset olivat erittäin tyytyväisiä vastuullisuusyhteistyöhön. He arvostivat erityisesti Spondan toimenpiteitä ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi.
	Vihreät vuokrasopimusehdot	Vihreät vuokrasopimusehdot 100% käytössä uusissa sopimuksissa	●●●●●	Vihreä vuokrasopimusehdot ovat osa kaikkia vuokrasopimuksia.
	Vuokralaisten saatavilla oleva ympäristödata	Parannamme vuokralaisten järjestelmissä olevien vastuullisuustietojen saatavuutta ja käytettävyyttä	●●●●●	Paransimme edelleen vastuullisuustiedon kattavuutta ja laatua Extranet- ja Hyperin-järjestelmissä. Vuokralaisten tyytyväisyys saamaansa vastuullisuustietoon parani entisestään sekä kauppakeskusten että toimistojen vuokralaisten keskuudessa.
Kestävän liikumisen edistäminen Spondan kiinteistöissä	Vuokralaisten saatavilla oleva ympäristödata	Sähköautojen latausasemien ja polkupyörävarastotilojen määrän lisääminen	●●●●●	Lisäsimme sähköautojen latauspisteiden ja polkupyörävarastotilojen määrää kiinteistöissämme. Vuoden lopussa meillä oli 2 075 polkupyöräpaikkaa ja 241 sähköautojen latauspistettä.

\* ●●●●● Tavoite täysin saavutettu ●●●●● Tavoite osittain saavutettu ●●●●● Tavoitetta ei saavutettu

Kiitos!

