



Sponda Oyj
PL 940, 00101 Helsinki
Puhelin 020 431 31
Faksi 020 431 3333
www.sponda.fi

SPONDA

Vuosikertomus 2009





ihmisläheisyys työhyvinvointi

Sisällys

4 **Tietoja osakkeenomistajille**

6 **Sponda lyhyesti**

8 **Taloudellinen katsaus**

10 **Toimitusjohtajan katsaus**

Vahvistimme vuoden aikana omavaraisuutta tavoitteiden mukaisesti sekä osakkeenomistajillemme suunnatulla osakeannilla että kiinteistömyynneillä.

s. 10

14 **Toimintaympäristö**

16 **Strategia**

18 **Strategiakatsaus**

Markkinoiden epävarmuudesta huolimatta kasvasimme liikevaihtoa vuonna 2009.

28 **Sijoituskiinteistöt**

s. 28

Sijoituskiinteistöt on Spondan suurin liiketoimintayksikkö.

29 **Toimisto- ja liikelakiinteistöt**

30 **Kauppakeskukset**

31 **Logistiikkakiinteistöt**

34 **Kiinteistökehitys**

36 **Venäjä**

38 **Kiinteistörahastot**

42 **Yritysvastuun tila ja tavoitteet**

45 **Sidosryhmät**

46 **Taloudellinen vastuu**

YRITYSVASTUUN VISIO

Sponda on kiinteistöalan luotetuin, kannattavin ja vastuullisin toimija sekä kestävän kehityksen toteuttaja.



vastuullisuus

48 Sosiaalinen vastuu /Asiakasosaaminen

Uuden asiakkuusstrategiamme tavoitteena on rakentaa asiakassuhteista syvempiä, pitkäaikaisia kumppanuuksia.

49 Henkilöstö

Vuonna 2009 henkilöstöjohtamisen painopistealueita olivat **työhyvinvointia tukeva esimiestyö** ja yksiköiden välisen yhteistyön kehittäminen.

52 Ympäristövastuu

s.52

Nostimme **ympäristöosaamisen** yritysvastuun strategiseksi painopistealueeksi syksyllä 2009.

58 Riskit ja riskienhallinta

62 Rahoitus ja rahoitusriskienhallinta

66 Corporate Governance

70 Hallitus

72 Johtoryhmä

74 Tilinpäätös 2009

Tietoja osakkeenomistajille

*Spondan tavoitteena
on omistaja-arvon
kasvattaminen
ja säännöllinen
vuosittainen osinko-
tuotto.*

Yhteystiedot

Sponda Oyj
PL 940
00101 Helsinki

Käyntiosoite:
Korkeavuorenkatu 45
00130 Helsinki

Puhelin 020 431 31
Faksi 020 431 3333
www.sponda.fi
etunimi.sukunimi@sponda.fi

Sijoittajasuhteet ja viestintä

Pia Arrhenius
Viestintä- ja
sijoittajasuhdejohtaja
Puhelin 020 431 3454
pia.arrhenius@sponda.fi

Anita Riikonen
Viestintäpäällikkö
Puhelin 020 431 3470
anita.riikonen@sponda.fi

Sponda sijoituskohteena

Sponda on Suomen ja Venäjän suurimpien kaupunkien toimitilakiinteistöihin erikoistunut kiinteistösisjoitusyhtiö. Spondan osakkeet on noteerattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä. Osakkeen kaupankäyntitunnus on SDAIV.

Sponda tavoittelee kannattavaa kasvua asiakaslähtöisellä toimintatavalla, aktiivisella kiinteistökehityksellä, kiinteistöjen ostoilla ja rahastoliiketoiminnalla. Omistajilleen Sponda on hyvä sijoituskohte, jonka tavoitteena on omistaja-arvon kasvattaminen ja säännöllinen vuosittainen osinkotuotto.

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

Kiinteistöportfolioon kuuluu laaja valikoima toimisto-, liiketila-, kauppakeskus- ja logistiikkakiinteistöjä. Tavoitteena on

maksimoida toiminnan rahavirta nykyisen kiinteistöportfolion aktiivisen hallinnoinnin kautta. Hajautettu vuokralaiskanta ja tasapainoinen vuokrasopimusjakauma vahvistavat Spondan vuokratulojen kautta. Yhtiöllä on huomattava maaomaisuus ja runsaasti potentiaalisia kiinteistökehityskohteita.

Merkintätuoikeusanti ja osakkeenomistus

Sponda vahvisti vuoden 2009 aikana pääomarakennettaan ja toteutti touko-kesäkuussa merkintätuoikeusannin olemassa oleville osakkeenomistajille. Osakeanti ylimerkittiin ja sillä kerättiin noin 200 miljoonaa euroa. Varat käytettiin kokonaisuudessaan velkojen maksuun ja yhtiön omavaraisuusasteen vahvistamiseen. Osakeannin seurauksena Spondan osakkeiden määrä kasvoi 166 545 277 osakkeella 277 575 462 osakkeeseen. Osakkeiden merkintähinta oli 1,25 euroa osakkeelta.

Spondalla oli vuoden 2009 lopussa 9 905 osakkeenomistajaa. Hallintaregis-

teröityjen ja ulkomaalaisten osakkeenomistajien osuus oli 42,2 prosenttia. Spondan osakekannan markkina-arvo oli vuoden lopussa 758 miljoonaa euroa.

Yhtiökokous

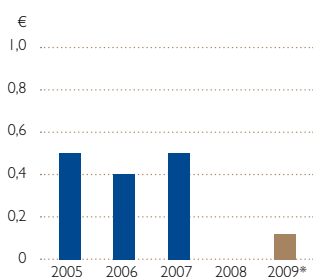
Sponda Oyj:n vuoden 2010 varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 17.3.2010 klo 14.00 Finlandia-talossa, Helsinki-salissa, osoitteessa Mannerheimintie 13 e, 00100 Helsinki, ovi M3 tai K3. Yhtiökokouksen ilmoittautumisohjeet löytyvät Spondan verkkosivuilta osoitteesta www.sponda.fi Sijoittajat.

Yhtiökokoukseen on oikeutettu osallistumaan osakkeenomistaja, joka viimeistään 5.3.2010 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osingon maksu

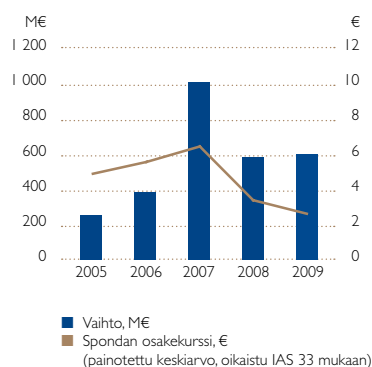
Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2009 maksetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelta. Yhtiökokouksen päättämä osinko maksetaan osakkaalle, joka hallituksen vahvistamana osingonmaksun

Osinko/osake



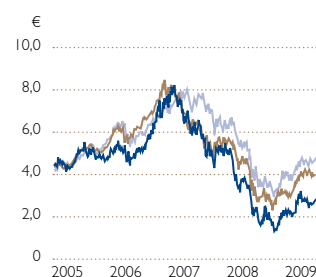
* Hallituksen esitys

Spondan osakkeen kurssikehitys ja vaihto



■ Vaihto, M€
■ Spondan osakekurssi, €
(painotettu keskiarvo, oikaistu IAS 33 mukaan)

Spondan osakekurssi verrattuna indekseihin



■ Sponda
■ OMX Helsinki CAP indeksi
■ EPRA Europe indeksi

Lähde: Spondan internet-sivut ja Investis

täsmäytyspäivänä 22.3.2010 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täten täsmäytysajan päätyttyä 29.3.2010.

Henkilö- ja osoitetietojen muutokset

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

Talousinformaatio

Sponda julkaisee vuoden 2010 osavuosikatsaukset seuraavasti:

Osavuosikatsaus
1–3/2010 keskiviikkona 5. toukokuuta 2010
Osavuosikatsaus
1–6/2010 torstaina 5. elokuuta 2010
Osavuosikatsaus
1–9/2010 keskiviikkona 3. marraskuuta 2010

Sponda julkaisee kaiken sijoittajamateriaalin sekä suomeksi että englanniksi. Ma-

teriaali on yhtiön verkkosivuilla osoitteessa: www.sponda.fi Sijoittajat. Tiedotteet voi tilata osoitteesta www.sponda.fi Media> Tiedotteiden tilaus tai ottamalla yhteyttä:

Sponda Oy, Viestintä
PL 940, 00101 Helsinki
puhelin 020 431 31
sähköposti: tuija.hakama@sponda.fi

Spondan sijoittajaviestintä

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

Spondan hallitus vastaa sekä osavuosikatsausten että tilinpäätöstietojen julkaisemisesta. Toimitusjohtaja, talous- ja rahhoitusjohtaja sekä viestintä- ja sijoittajasuhdejohtaja vastaavat kommunikoinnista Spondan sijoittajien kanssa. Hiljainen

jakso alkaa Spondassa kolme viikkoa ennen tuloksen julkistuspäivää. Tämä tarkoittaa sitä, että tuona aikana Sponda ei kommentoi eikä tapaa pääomamarkkinoiden edustajia.

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

Sponda lyhyesti

Sponda on toimitilojen vuokraukseen sekä kiinteistöjen kehittämiseen ja omistamiseen erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Kehittämällä toimitiloista viihtyisiä ja yksilöllisiä toimintaympäristöjä Sponda luo edellytykset asiakkaidensa menestykselle.

Liiketoimintarakenne

Liiketoimintayksikkö	Yksikön toiminnan kuvaus	Vuoden 2009 keskeiset tunnusluvut
Sijoituskiinteistöt: <i>Toimisto- ja liikelakiinteistöt</i>	Toimisto- ja liikelakiinteistöt vuokraa, hankkii ja myy toimisto- ja liikelaitoja Suomessa.	Nettotuotot 96,3 M€ Vuokrausaste 87,9 % Toimisto- ja liikelaitaa 770 000 m ²
Kauppakeskukset	Kauppakeskusiinteistöt vuokraa kauppakeskusten liikelaitoja Suomessa.	Nettotuotot 31,4 M€ Vuokrausaste 96,4 % Liikelaitaa 140 000 m ²
Logistiikkakiinteistöt	Logistiikkakiinteistöt vuokraa, hankkii ja myy logistiikka-kiinteistöjä Suomessa.	Nettotuotot 27,4 M€ Vuokrausaste 74,5 % Logistiikkalaitaa 530 000 m ²
Venäjä	Venäjä-liiketoimintayksikkö vuokraa ja hankkii toimitiloja Venäjällä.	Nettotuotot 16,4 M€ Vuokrausaste 88,2 % Toimitilaa 46 000 m ² Maa-alueet 66 hehtaaria
Kiinteistökehitys	Kiinteistökehitys toteuttaa ja markkinoi kiinteistökehityshankkeita.	Investoinnit 23,5 M€ Kiinteistökehityssalkun tasearvo 220,6 M€
Kiinteistörahastot	Kiinteistörahastot-liiketoimintayksikkö hallinnoi kiinteistörahastojen kautta liikelaita-, toimisto- ja logistiikka-kiinteistöjä.	Liikevaihto 12,7 M€ Nettotuotot 10,9 M€ Spondan sijoitukset kiinteistörahastoihin 56,2 M€

Spondan toimisto-, liikelaita-, kauppakeskus- ja logistiikkakiinteistöt sijaitsevat Suomen ja Venäjän suurimmissa kaupungeissa. Kotimaan kiinteistöt sijaitsevat pääosin pääkaupunkiseudulla sekä Oulussa, Tampereella ja Turussa. Venäjällä Sponda omistaa kiinteistöjä Pietarissa ja Moskovassa.

Pitkäjänteisenä ja vakaana kiinteistösi-joittajana Sponda tarjoaa asiakkailleen luotettavaa ja pitkäaikaista kumppanuutta. Laajasta kiinteistökannastamme löytyy ratkaisu niin isojen kuin pienten yritysten toimitilarapeisiin. Vaihtoehtona on myös uudet, täsmälleen asiakkaan tarpeiden

mukaisiksi räätälöidyt tilat Spondan uudiskohteissa.

Innovatiivisilla, asiakaslähtöisillä ratkaisuilla Sponda luo aktiivisesti alan parhaita käytäntöjä ja toimii vastuullisesti ympäristön ja kaupunkikuvan kehittäjänä. Spondan tavoitteena on toimia läpinäkyvästi ja kestävästi kehityksen periaatteita noudattaen.

Yhtiön Suomessa ja Venäjällä sijaitsevien sijoituskiinteistöjen vuokrattava pinta-ala on noin 1,5 miljoonaa neliometriä koostuen 128 toimisto- ja liikelakiinteistöstä, 9 kauppakeskuksesta ja 53 logistiikkakiinteistöstä. Koko kiinteistösalkun käy-

pä arvo kiinteistökehitys mukaan lukien 31.12.2009 oli noin 2,8 miljardia euroa.

Spondan kotimaan alueellisia toimipisteitä täydentää valtakunnallinen asiakaspalvelukeskus. Lisäksi Spondalla on toimistot Pietarissa ja Moskovassa.

Liiketoimintayksiköt

Sponda organisoitiin 1.1.2009 alkaen neljään liiketoimintayksikköön: Sijoituskiinteistöt, Kiinteistökehitys, Kiinteistörahastot sekä Venäjä.

Sponda tehosti toimintaansa vuoden 2009 alussa voimaantuneella organisaatiouudistuksella. Yhdistämällä toimis-

Asiakaslähtöisenä ja vakaana kiinteistösijoittajana

Sponda tarjoaa asiakkailleen
luotettavaa ja pitkäjänteistä
kumppanuutta.

Kiinteistöjen maantieteellinen sijainti käyvän arvon mukaan	Osuus Spondan kiinteistökannasta
33 % Hki, ydinkeskusta 25 % Hki, Ruoholahti 31 % muu pääkaupunkiseutu	7 % Tampere 3 % Turku 1 % Oulu 52 %
Kauppakeskuskiinteistöistä noin 60 % sijaitsee Helsingissä ydinkeskustassa ja Ruoholahdessa. Lisäksi Spondalla on kauppakeskuksia Helsingin Itäkeskuksessa, Ylöjärvellä ja Kempeleellä.	20 %
Kiinteistöt sijaitsevat pääasiassa pääkaupunkiseudulla.	14 %
29 % Pietari *) 71 % Moskova *) *) pinta-alan mukaan	6 %
Käyttämättömät maa-alueet ja potentiaaliset kiinteistökehityskohteet sijaitsevat pääosin pääkaupunkiseudulla.	8 %
Kiinteistöt sijaitsevat Suomen keskisuurissa kaupungeissa, mm. Jyväskylässä, Lappeenrannassa ja Hämeenlinnassa.	



to- ja liiketilakiinteistöihin sekä logistiikkakiinteistöihin keskittyneet yksiköt yhdeksi liiketoimintayksiköksi, Sijoituskiinteistöt-yksiköksi, Sponda tehosti yhtiön toimintojen ohjattavuutta ja paransi kustannustehokkuuttaan.

Samassa yhteydessä yhtiön strategia-muutoksesta johtuen Spondan Venäjän toimintoihin keskittyneen Venäjä ja Baltia-nimisen liiketoimintayksikön nimi muutettiin, ja yksikön nimi on vuoden 2009 alusta lähtien ollut Venäjä.

Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikkö keskittyy Spondan kotimaan toimisto-, liike-

tila-, kauppakeskus- ja logistiikkakiinteistöjen vuokraamiseen sekä kiinteistöjen hankintaan ja myyntiin. Kiinteistöt sijaitsevat Suomen suurimmissa kaupungeissa.

Kiinteistökehitys-liiketoimintayksikkö keskittyy uusien kiinteistökehityshankkeiden markkinointiin ja toteuttamiseen asiakastarpeiden pohjalta. Toiminnan kohteina ovat ensisijaisesti Spondan rakentamattomat maa-alueet ja uudistettavat rakennukset.

Kiinteistörahasot-liiketoimintayksikkö omistaa osuuksia kiinteistörahasoista ja hallinnoi rahastojen liiketila-, toimisto- ja

logistiikkakiinteistöjä. Spondan hallinnoimat kiinteistörahasot harjoittavat toimintaa Suomen keskisuurissa kaupungeissa.

Venäjä-liiketoimintayksikkö harjoittaa liiketoimintaa Venäjällä vuokraamalla, hallinnoimalla ja kehittämällä toimitiloja siellä toimivien yritysten ja yhteisöjen käyttöön. Spondan kiinteistöt sijaitsevat Venäjällä Moskovassa ja Pietarissa.

Taloudellinen katsaus

Liikevaihto kasvoi
243,0 miljoonaa euroon.

Konsernin tunnusluvut (IFRS)	31.12.2009	31.12.2008 ³⁾	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005
Liikevaihto, M€	243,0	224,3	224,3	210,9	117,4	103,1
Liikevoitto, M€	-13,3	117,3	126,2	256,7	103,9	65,5
Voitto ennen veroja, M€	-78,3	42,2	38,7	184,4	65,4	39,2
Operatiivinen kassavirta/osake, € ⁵⁾	0,45	0,78	0,78	0,81	0,56	0,57
Osakekohtainen nettovarallisuus, € ⁴⁾	3,54	4,93	4,90	5,24	4,65	4,52
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, € ⁴⁾	4,18	6,04	6,01	6,26	5,95	
Tulos/osake, € ⁴⁾	-0,35	0,16	0,15	0,79	0,38	0,23
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-0,35	4,38	4,71	10,05	7,19 ²⁾	5,57
P/E-luku	-6,79	14,69	12,89	6,45	19,68	21,21
Omavaraisuusaste, %	37,31	31,86	31,75	32,30	20,19	44,91
Nettovelkaantumisaste, %	140,87	179,63	180,68	174,93	334,32	107,08
Osinko, €	0,12 ¹⁾	0,00	0,00	0,50	0,40	0,50
Osinko tuloksesta, %	-33,96 ¹⁾	0,00	0,00	39,49	65,60	133,42
Efektiivinen osinko, %	4,40 ¹⁾	0,00	0,00	6,12	3,33	6,29

1) Hallituksen esitys

2) Vuoden 2006 osalta on tunnuslukujen laskennassa käytetty kvartaaleittain painotettuja keskiarvoja tase-erien osalta

3) IAS 23 käyttöönoton vaikutuksilla oikaistut vuoden 2008 tunnusluvut

4) Vertailuvuosien luvut oikaistu vuonna 2009 toteutetun osakeannin vaikutuksella IAS 33 mukaisesti

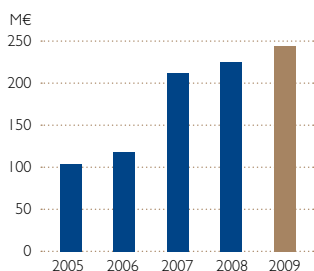
5) Vuoden 2009 lukua sekä vertailuvuosien lukuja ei ole oikaistu IAS 33 mukaisesti

Sponda Oyj:n liikevaihto kasvoi vuonna 2009 ennätyselliselle tasolle, 243,0 (31.12.2008: 224,3) miljoonaa euroon. Ylläpito-
kulujen ja rahastojen välittömien kulujen jälkeiset nettotuotot
olivat 181,6 (166,8) miljoonaa euroa ja yhtiön liikevoitto oli
-13,3 (117,3) miljoonaa euroa. Lukuun sisältyy kiinteistöjen käy-
vän arvon muutosta yhteensä -175,1 (-44,9) miljoonaa euroa.

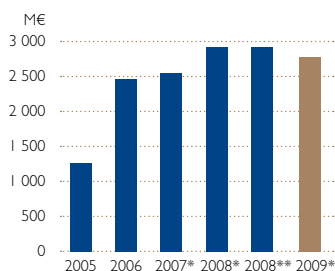
Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.1.–31.12.2009 (vertailukausi 1.1.–31.12.2008)

- Liikevaihto kasvoi noin 8 prosenttia vertailukaudesta 243,0 (224,3) miljoonaa euroon.
- Nettotuotot kasvoivat noin 9 prosenttia 181,6 (166,8) miljoonaa euroon.
- Liikevoitto oli -13,3 (117,3) miljoonaa euroa.
- Tulos verojen jälkeen oli -81,6 (29,2) miljoonaa euroa.
- Tulos/osake oli -0,35 (0,16) euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,45 (0,78) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 767,5 (2 915,5) miljoonaa euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 3,54 (4,93) euroa.
- EPRA nettovarallisuus/osake oli 4,18 (6,04) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 86,6 (88,5) prosenttia.
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa tilikaudelta 2009 maksetaan 0,12 euroa/osake.

Liikevaihto

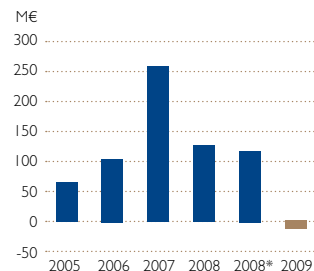


Sijoituskiinteistöomaisuuden käypä arvo



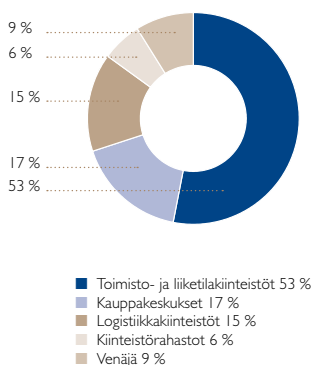
* Ei sisällä vaihto-omaisuuskiinteistöjä
** Vuoden 2008 luku oikaistu IAS 23 käyttöönoton johdosta

Liikevoitto

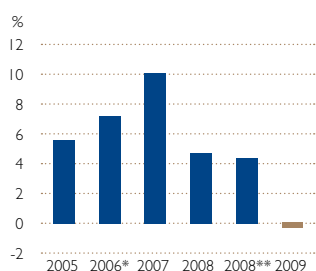


* Vuoden 2008 luku oikaistu IAS 23 käyttöönoton johdosta

Nettotuoton jakautuminen liiketoimintayksiköittäin 2009

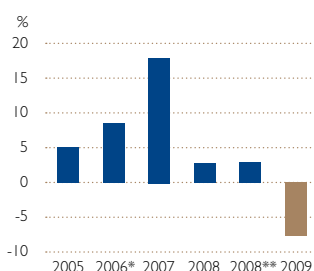


Sijoitetun pääoman tuotto



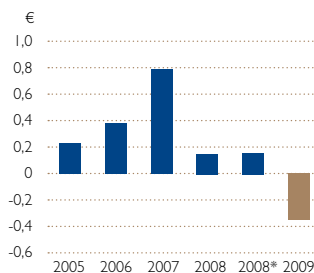
* Vuoden 2006 osalta on tunnuslukujen laskennassa käytetty kvartaaleittain painotettuja keskiarvoja tase-erien osalta
** Vuoden 2008 luku oikaistu IAS 23 käyttöönoton johdosta

Oman pääoman tuotto



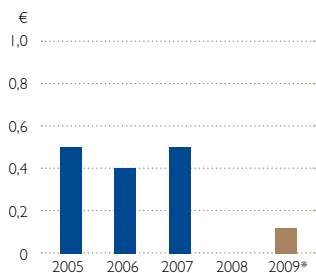
* Vuoden 2006 osalta on tunnuslukujen laskennassa käytetty kvartaaleittain painotettuja keskiarvoja tase-erien osalta
** Vuoden 2008 luku oikaistu IAS 23 käyttöönoton johdosta

Tulos/osake



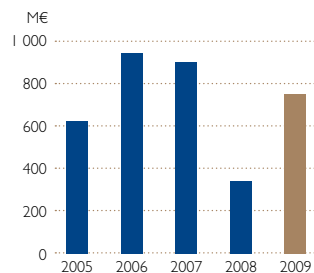
Vertailuvuosien luvut oikaistu vuonna 2009 toteutetun osakeannin vaikutuksella IAS 33 mukaisesti
* IAS 23 käyttöönoton vaikutuksilla oikaistut vuoden 2008 tunnusluvut

Osinko/osake



* Hallituksen esitys

Markkina-arvo



Toimitusjohtajan katsaus

Vuodesta 2009 muodostui toimintaympäristön haasteista huolimatta Spondalle monella tavalla menestyksekkäs. Vahvistimme vuoden aikana yhtiön omavaraisuutta tavoitteiden mukaisesti sekä osakkeenomistajillemme suunnatulla osakeannilla että kiinteistömyynneillä.



Vaikeasta rahoitusmarkkinasta huolimatta toteutimme myös useita rahoitusjärjestelyjä. Erityisen myönteistä kuluneena vuonna oli aktiivinen vuokraustoimintamme, joka nosti nettotuottomme ennätyskorkeaksi.

Kiinteistösektorilla toimintaympäristön haasteet kohdistuivat kiinteistöarvoihin, toimitilojen käyttöasteisiin ja vuokratasoihin sekä uudishankkeiden rahoitukseen. Seurasimme markkinoiden muutoksia herkillä korvalla ja reagoimme niihin nopeasti tehostamalla toimintaamme ja tämentämällä yhtiön lyhyen aikavälin tavoitteita.

Rahoitusmarkkinoiden elpyminen alkoi syksyllä

Rahamarkkinakriisi vaikeutti etenkin ensimmäisellä vuosipuoliskolla yritysten lainansaantia ja supisti kaupankäyntiä kiinteistömarkkinoilla. Ulkomaiset toimijat vetäytyivät Suomen kiinteistömarkkinoilta lähes täysin, ja kauppaa käytiin pääasiassa kotimaisten toimijoiden keskuudessa. Kesän jälkeen rahoitusmarkkinat ovat hiljalleen elpyneet, ja rahoitusta on jälleen tarjolla luotettaville kiinteistöalan toimijoille.

Vuokramarkkina lähti taloudellisen kehityksen mukana hitaaseen alamäkeen mutta piti pintansa paremmin kuin kiinteistömarkkinoilla ennakoitiin. Vuokratasot säilyivät lähes muuttumattomina suosituilla toimitilojen sijaintialueilla, esimerkiksi

Helsingin ydinkeskustassa. Lisäksi vuokra-markkinoiden kehityksestä, kaupankäynnin niukkuudesta ja tuottovaatimusten kasvusta johtunut kiinteistöjen arvojen lasku jäi lopulta selvästi markkinoiden odotuksia pienemmäksi.

Venäjällä talouskriisin vaikutukset olivat rajummat, mutta kriisi näyttäisi jäävän siellä selvästi lyhytaikaisemmaksi kuin Suomessa. Venäjän talous kääntyi jo kesän jälkeen kasvuun öljyn hinnannousun siivittämänä. Positiivisia merkkejä on nähtävillä Venäjän kiinteistömarkkinoillakin, jossa toimistokiinteistöjen vajaakäytön kasvu taittui ja vuokrien lasku alkoi taantua loppuvuodesta.

Spondan vuokraustoiminta menestyksekkästä vuonna 2009

Toimintaympäristön tiukentuessa yritysten operatiivinen kyky joutuu koetukselle. Pitkäaikainen kiinteistöalan kokemuksemme ja vuokraustoiminnan osaamisemme luovat Spondan toiminnalle vankan perustan ja hyvät edellytykset vastata suhdanteen haasteisiin. Markkina-asemaamme vahvistaa myös laadukas kiinteistökantamme, joka keskittyy kaupunkien keskusta-alueille. Tunnemme strategisten toiminta-alueidemme kiinteistömarkkinat ja seuraamme aktiivisesti markkinoiden kehitystä. Näin pystymme varautumaan ja reagoimaan markkinamuutoksiin nopeasti.

Vuonna 2009 vuokraustoimintamme oli menestyksekkästä. Liikevaihtomme ja nettotuottomme ylittivät selkeästi tavoitteemme ja kasvattivat operatiivista kasvavirtaamme. Solmimme vuoden aikana uusia vuokrasopimuksia keskimäärin

päättäneitä sopimuksia korkeammalla vuokratasolla, ja vuokrakannassamme oli paikoin varovaista vuokranousua. Taloudellista menestystämme lisäsivät ennätyksellisen alhaiset rahoituskulut sekä hallinnon kulujen lasku. Olen tyytyväinen erittäin hyvään osakekohtaiseen operatiiviseen kassavirtaamme, jonka ansiosta Sponda pystyy jälleen maksamaan omistajilleen hyvää osinkoa.

Suhdannehaasteet kohdistuivat osaltamme pääasiassa kiinteistöarvoihin sekä kotimaan toimistojen ja logistiikkatilojen käyttöasteisiin. Vuosien 2008 ja 2009 vaihteessa Suomessa valmistui ennätysmäärä uusia toimistotaloja, mikä kasvatti toimitilarajontaa ja kohdisti paineita toimistojen vuokrausasteisiin. Logistiikkatilojen vuokrausasteita puolestaan painoi viennin ja tuonnin tavaravirtojen hiipumisesta johtuva logistiikkatilojen kysynnän lasku.

Venäjän markkinoilla yleinen vuokratason lasku ei merkittävästi alentanut vuokratuottojamme. Haastavassa markkinatilanteessa Venäjän kiinteistökantamme vuokrausaste säilyi lähes 90 prosentin tasolla, mikä ylitti yleisen markkinatason selvästi.

Osakeanti vahvisti omavaraisuusastetta
Syyskuussa 2009 sopeutimme lyhyen aikavälin ja taloudellisia tavoitteitamme valitsemaan markkinatilanteeseen. Lyhyellä tähtäimellä tavoittelemme maltillista kasvua ja pyrimme nostamaan omavaraisuusastettamme.

Omavaraisuusaste nousi 37 prosenttiin kesällä toteutetun osakeannin myötä. Osakeannin onnistuminen sekä vuoden

aikana tekemämme lukuisat lainajärjestelyt osoittivat, että Spondalla on sekä pääoma- että rahoitusmarkkinoilla hyvä luottamus vaikeinakin aikoina.

Kuluneen vuoden aikana vahvistimme omavaraisuuttamme myös useilla kiinteistömyynneillä. Kaikki kiinteistökaupamme tehtiin markkina-arvon ylittävällä hinnalla. Haasteellisessa tilanteessa onnistuneet kiinteistömyynnit olivat henkilökunnaltamme erinomainen suoritus.

Rahoituskriisi karsi voimakkaasti kiinteistöalan uusia investointihankkeita. Spondassa kiinteistökehitystoimintaa aktivoitiin vuoden 2009 lopulla käynnistämällä City-Centerin liikekorttelissa mitattava rakennusvaihe ja sopimalla yhdelle käyttäjälle rakennutettavasta 22 000 neliön tuotantotilasta Vantaan Hakkilaan. Rahoitamme kiinteistökehityshankkeita kiinteistömyynneillä, joita jatkamme kuluneen vuoden aikana.

Asiakaspalvelua ja ympäristöosaamista kehitetään edelleen vuonna 2010

Suomen talouselämän odotetaan lähtevän varovaiseen nousuun vuoden 2010 aikana, mikä nostaa vähitellen myös yritysten optimismia ja sen myötä kiinnostusta toimitilojen laajentamiseen. Kiinteistömarkkinoilla myönteinen talouskehitys näkyy viiveellä. Varovaista elpymistä ja vuokrauskysynnän kasvua on odotettavissa vuoden 2010 loppupuolella.

Vuonna 2009 uusia toimitilahankkeita ei juuri valmistunut, mikä vähentää tulevaisuudessa kiinteistöjen vajaakäyttöä ja vakiinnuttaa etenkin suosittujen alueiden vuokratasoja. Vuoden 2010 aikana kiinteistömarkkinan odotetaan kehittyvän

positiiviseen suuntaan, ja positiivisen kehityksen taloudelliset vaikutukset ovat nähtävissä vuoden 2011 tuloksessamme.

Nykyisessä tilanteessa haluamme pitää kiinni hyvistä asiakassuhteistamme keskittämällä voimavaramme myynti- ja vuokraustyöhön sekä asiakaspalvelumme kehittämiseen. Tämä tarkoittaa kovaa työtä vaativassa toimintaympäristössä, mutta markkinatuntemuksemme ja vuokraustoiminnan osaamisemme luovat meille hyvät edellytykset menestyä.

Spondan toimintaa leimaavat vuonna 2010 vahvasti myös ympäristövastuukysymykset, jotka on nostettu yritysvastuumme strategiseksi painopistealueeksi. Ympäristönäkökulma on aina huomioitu kiinteistösijoituspäätöksissämme, ja ympäristöä säästävät ratkaisut on asetettu etusijalle kiinteistökehitystoiminnassa ja kiinteistöjen ylläpidossa. Nyt haluamme tarjota ympäristöosaamista aktiivisemmin myös sidosryhmillemme ja kehittää ympäristömyönteisempiä toimintaympäristöjä yhteistyössä asiakkaiden kanssa.

Henkilöstömme osallistui aktiivisesti yhtiömme kehittämiseen kuluneena vuonna, mistä haluan kiittää heitä lämpimästi. Osakkeenomistajiamme kiitan sitoutumisesta ja luottamuksesta, jota he osoittivat yhtiötämme pääomittamalla. Haluan kiittää myös asiakkaitamme uskollisuudesta ja hyvästä yhteistyöstä.



Kari Inkinen

case 01



Vastuullista sijoittamista

MINNA JOKISEN JA MAGDALENA LÖNNROTHIN MUKAAN VASTUULLISEN SIIJOITTAMISEN LÄHTÖKOHTIA OVAT AVOIMUUS JA LÄPINÄKYVYYS.

Vastuullisuus sijoitustoiminnan kriteerinä

Kirkon keskusrahaston sijoitustoiminnan keskeinen kriteeri on vastuullisuus. Kirkko pyrkii sijoittamaan yrityksiin, jotka tuntevat vastuuta yksilöstä, ympäristöstä ja yhteiskunnasta. Tulevaisuudessa tavoitteena on kehittää kirkon roolia aktiivisena omistajana.

Kirkkohallitus on julkaissut vastuullisen sijoittamisen ohjeet vuonna 2007, ja elokuussa 2009 hyväksyttiin kirkon omistajapolitiikka. Tavoitteena on kehittää kirkon roolia aktiivisena omistajana, herättää keskustelua, ja kiinnittää sitä kautta huomiota myös vastuulliseen sijoitustoimintaan.

– Kysymme kaikkien sijoitusten yhteydessä, miten vastuullisuusasiat on huomioitu ja miten niistä raportoidaan, sanoo kirkon vastuullisen sijoittamisen projektipäällikkö **Magdalena Lönnroth**.

Vastuullisen sijoittamisen lähtökohtia ovat avoimuus ja läpinäkyvyys. Pelkästään epäeettisten sijoituskohteiden karsiminen ei riitä, vaan myös vaikuttaminen on osa kirkon sijoitustoimintaa.

– Uskomme, että kysymällä asioista tieto vastuullisesta sijoittamisesta leviää. Mitä useammat sijoittajat kysyvät samoja asioita, sitä nopeammin muutoksia saadaan aikaan, Lönnroth jatkaa.

Eläkerahastolla myös kiinteistösalkku

Kirkon keskusrahastoon kuuluu useita eri tarkoituksia varten koottuja rahastoja, joista suurin on kirkon eläkerahasto. Eläkerahaston tavoitteena on varmistaa, että kirkon työntekijöiden eläkkeet tulevat maksetuiksi myös tulevaisuudessa.

– Kirkon eläkerahastolla on sekä suoria että epäsuoria kiinteistösijoituksia. Nämä molemmat tarjoavat tasaista kasvuvirtaa ja inflaatiosuojaa, kiinteistösijoituspäällikkö **Minna Jokinen** kertoo.

Kirkon keskusrahasto hajauttaa kiinteistösijoitukset usealle eri sektorille hajautushyödyn saamiseksi. Rahastojen osuus kiinteistösalkusta on 40 prosenttia. Yksi sijoituskohteista on Spondan kiinteistörahasto Sponda Fund II.

– Sijoitamme Sponda Fund II -rahastoon, jonka toimiala ja kotimaisuus merkitsee meille paljon. Kirkon keskusrahaston kiinteistösijoitusten kotimaisuusaste on 85 prosenttia, Jokinen toteaa. ■

**TIESITKÖ,
ETTÄ...**

**Vastuullinen sijoittaja seuraa
tuottovaatimusten lisäksi kestä-
vän yritystoiminnan sosiaalisia
ja ympäristövaikutuksia.**

Toimintaympäristö

Kansainvälisen finanssikriisin vaikutukset heijastuivat myös kiinteistötoimialaan. Varmimpia ja vähiten suhdanneherkkiä sijoituskohteita ovat kaupunkien ydinkeskustoissa sijaitsevat laadukkaat toimisto- ja liiketilat.

Vuonna 2009 Suomen talouden kasvu kääntyi negatiiviseksi. Epäsuotuisan kehityksen käynnisti vuoden 2008 viimeisellä neljänneksellä alkanut kansainvälinen rahoitusmarkkinakriisi, joka jähdytti monen toimialan investoinnit koko kertomusvuoden ajaksi. Vuonna 2009 Suomen bruttokansantuotteen määrä laski Valtiovarainministeriön ja OECD:n arvion mukaan 6–7 prosenttia. Ennusteiden mukaan bruttokansantuote kääntyy nousuun vasta vuoden 2010 puolivälissä. Tilastokeskuksen arvion mukaan inflaatio oli Suomessa 0 prosenttia vuonna 2009.

Asiakaskunnan kasvaneet liiketoimintahaasteet alkoivat heijastua kiinteistöjen käyttöasteisiin ja vuokriin etenkin vuoden jälkimmäisellä puoliskolla. Toimitilojen vuokraaminen on jälkisyklinen toimiala, jossa asiakkaan liiketoiminnan muutokset näkyvät viiveellä toimitilatarpeissa. Toisaalta vuokraustoiminnan vaikeaa tilannetta helpotti alhainen korkotaso, joka laski kiinteistötoimialan rahoituskuluja.

Kansainvälisen finanssikriisin vaikutukset heijastuivat myös kiinteistösijoitusalan investointihankkeisiin. Uusia kiinteistökehitysinvestointeja ei käytännössä tehty. Esimerkiksi Sponda ei vuonna 2009 käynnistänyt yhtään uutta kaupallista investointikohdetta Suomessa eikä Venäjällä. Markkinoille, joissa vuokrauskysyntä laskee, ei kannata tehdä uutta tarjontaa.

Kiinteistökauppa supistui pääasiassa siksi, että uutta lainarahoitusta ei ollut tarjolla. Vuonna 2009 Suomen kiinteistökaupan kokonaisvolyyymi oli noin 1,6 miljardia euroa, mikä oli noin 2,1 miljardia euroa vähemmän kuin vuonna 2008. Kiinteistöjä Suomessa ostivat lähinnä kotimaiset eläke- ja vakuutusyhtiöt.

Kansainvälisten sijoittajien osuus Suomen kiinteistökaupan volyyimista oli viime vuonna noin 17 prosenttia. Ulkomaisien sijoitusten määrän arvioidaan olevan

noin 270 miljoonaa euroa. Suomalaisia kiinteistöjä pidetään varsin matalariskisinä. Niiden arvon ja vuokratuottojen heilunta on ollut suhteellisesti pienempää kuin monissa muissa maissa.

Talouden indikaattorien perusteella vuodesta 2010 näyttää tulevan kiinteistösijoitusosalta haastava. Asiakasyritysten taloudelliset vaikeudet ja niistä aiheutuvat kustannusleikkaukset vähentävät niin toimisto-, liike- kuin logistiikkatilojen kysyntää ja kasvattavat vajaakäyttöasteita. Lisääntyvä vajaakäyttö ja matala inflaatio johtavat siihen, että vuokrat eivät nouse vuonna 2010. Varmimpia ja vähiten suhdanneherkkiä sijoituskohteita ovat kaupunkien ydinkeskustoissa sijaitsevat laadukkaat toimisto- ja liiketilat. Uutta monimuotoisuutta markkinaan tuo kasvanut energiansäästö- ja ympäristötietoisuus. Energiakulutuksen vähentämisen lisäksi yritysten toimitilojen edellytetään muun muassa sijaitsevan raideliikenteen tai muuten hyvien julkisten yhteyksien varrella.

Ydinkeskustan parhaat toimitilat vähiten suhdanneherkkiä

Vuokrausasteet heikentyivät Suomessa vuoden 2009 aikana jonkin verran. Talouden taantuma vaimensi toimitilojen kysyntää vuoden 2009 aikana, mikä vaikutti myös vuokrausasteisiin. Helsingin ydinkeskustassa toimitilojen vajaakäyttöaste nousi kertomusvuonna 4,6 prosenttiin. Koko pääkaupunkiseudulla vajaakäyttöaste oli 12,3 prosenttia, Turussa 7,8, Tampereella 7,8 ja Oulussa 7,5 prosenttia. Vajaakäyttöasteet kasvoivat erityisesti vuoden jälkimmäisellä puoliskolla.

Uusia kiinteistökehityshankkeita ei aloitettu vuonna 2009 käytännössä lainkaan, joten uutta toimitilaa valmistuu pääkaupunkiseudulla vuonna 2010 vain noin 40 000 neliometriä. Tämä vähentää mark-

kinoiden ylitarjontaa, ja kysynnän lähtiesä jälleen kasvuun, olemassa oleva vajaakäyttö pienenee nopeammin. Helsingin ydinkeskustassa käyttöasteiden ei uskota juuri laskevan nykyisestä tasosta.

Helsingin ydinkeskustan tasokkaimpien toimistojen vuokrataso oli kertomusvuonna noin 324 e/m²/vuosi. Turussa tasokkaimpien toimitilojen vuokratasot liikkuivat vuonna 2009 välillä 132–156 e/m²/vuosi, Tampereella 156–180 ja Oulussa 144–156 e/m²/vuosi.

Liiketilat säilyttivät asemansa

Liiketiloissa kehitys oli vakaata vuonna 2009. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulle ei valmistunut juurikaan lisää kaupan tiloja, vaikka kaupungin väkimäärä ja ostovoima kasvoivat.

Liiketilojen vajaakäyttöasteet olivat taantumasta huolimatta varsin alhaiset ja vuokratasot säilyivät suunnilleen edellisen vuoden tasolla. Pääkaupunkiseudulla liiketilojen vajaakäyttöaste oli kertomusvuonna 3,9 prosenttia. Vuokrataso oli Helsingin ydinkeskustan liiketiloissa keskimäärin 1 560 e/m²/vuosi. Turussa tasokkaimpien liiketilojen vuokratasot liikkuivat vuoden 2009 aikana välillä 420–780 e/m²/vuosi, Tampereella välillä 600–960 e/m²/vuosi ja Oulussa välillä 480–1 020 e/m²/vuosi.

Logistiikkakiinteistöt kärsivät tavaravirtojen ehtymisestä

Logistiikkakiinteistöjen markkinat Suomessa olivat epäsuotuisat vuonna 2009. Logistiikka-ala kärsi viennin ja kulutuskysynnän hiljenemisestä. Logistiikkaketjussa kulkevat tavaravirrat tyrehtyivät. Toimialan vaikeudet näkyivät logistiikkatilojen lisääntyneenä vajaakäyttönä ja asiakkaiden maksuvaikeuksina.

Vuonna 2009 logistiikkakiinteistöjen vuokratasot pysyivät ennallaan. Pääkau-

punkiseudulla logistiikkakiinteistöjen vuokrataso oli keskimäärin 96 e/m²/vuosi. Logistiikkakiinteistöjen vajaakäyttöaste oli pääkaupunkiseudulla 4,5 prosenttia kertomusvuoden lopussa.

Venäjällä lama on syvempi mutta lyhyempi

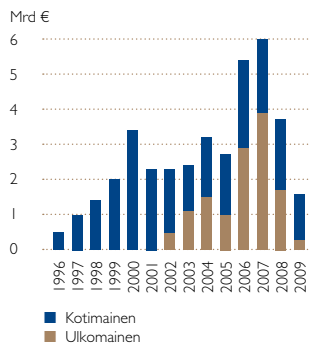
Venäjän talousalueella kansainvälisen taantumun vaikutukset olivat vuonna 2009 suurempia kuin esimerkiksi Suomessa. Tämä näkyi myös Venäjän kiinteistömarkkinassa, jossa kiinteistökauppa pysähtyi kokonaan kertomusvuoden aikana. Kehityshankkeita keskeytettiin rahoitusongelmien vuoksi, valmiiden kohteiden kaupankäynti hiljentyi ja vuokrat laskivat merkittävästi.

Toimistotilojen vajaakäyttö kasvoi Moskovassa ja Pietarissa voimakkaasti. Sekä prime- että kakkosluokan toimitoissa vajaakäyttöasteet nousivat yli 20 prosentin. Liiketilat ovat selvinneet Venäjän lamasta hieman paremmin.

Asiantuntija-arvioiden mukaan Venäjän talouden pohja on jo saavutettu, tyhjen tilojen määrä ei enää lisäännä ja kysyntä on kasvussa. Talouden ennusteet vuodelle 2010 ovat varsin positiivisia. Venäjän uskotaan nousevan nykyisestä talouskriimuksesta Länsi-Eurooppaa nopeammin.

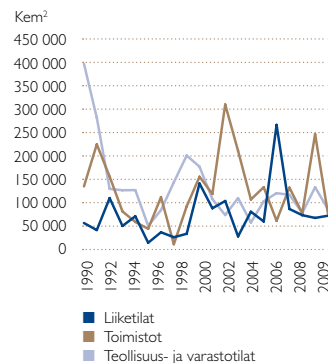
Lähde: Catella Property Group

Suomessa tehdyt kiinteistökaupat



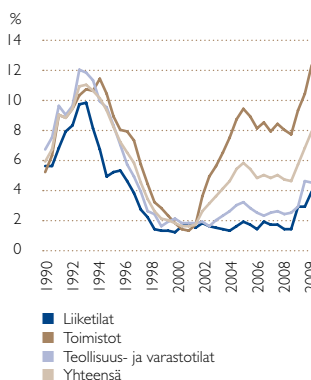
Lähde: Catella Property Group

Rakentaminen pääkaupunkiseudulla



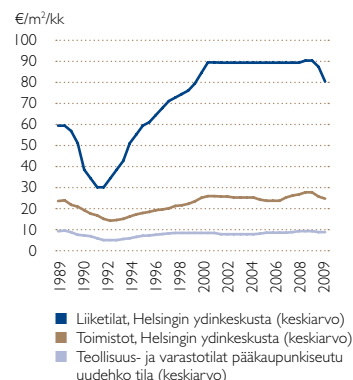
Lähde: Tilastokeskus / KTI ja Reed Business Information, Catella Property Group

Toimitilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla



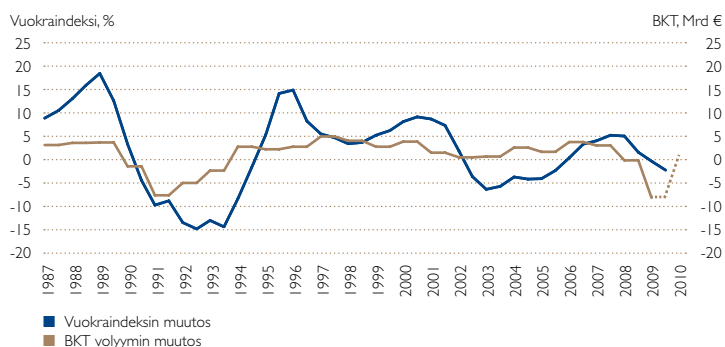
Lähde: Catella Property Group

Vuokrataso pääkaupunkiseudulla



Lähde: Catella Property Group

Vuokraindeksin ja BKT volyymin muutos



Lähde: KTI ja Tilastokeskus (BKT ennuste Handelsbanken)

Strategia

Toiminta-ajatus ja Visio

Toiminta-ajatus

Spondan toiminta-ajatus on omistaa, vuokrata ja kehittää toimisto-, liike-, kauppakeskus- ja logistiikkakiinteistöjä toimintaympäristöiksi, jotka luovat edellytykset asiakkaiden menestykselle. Sponda toimii Suomen ja Venäjän suurimmissa kaupungeissa.

Visio

Spondan tavoitteena on olla toimitila-asiakkaan ensimmäinen valinta.

Strategia

Strategia

Spondan strateginen tavoite on hakea kasvua ja kannattavuutta asiakaslähtöisellä toimintatavalla, aktiivisella kiinteistökehityksellä, kiinteistöjen ostoilla ja rahastoliiketoiminnalla Suomessa ja Venäjällä. Spondan pitkän ajan kasvutavoite Venäjällä on nostaa kiinteistösijoitusten osuus 10–20 prosenttiin yhtiön taseesta.

Yleisen talouden heikentymisen seurauksena Spondan strategiaa sopeutettiin markkinatilanteeseen syksyllä 2009. Yhtiön lyhyen aikavälin tavoitteeksi asetettiin maltillisen kasvun ja kannattavuuden hakeminen. Kasvu rahoitetaan kiinteistöjen myynneillä.

Sponda täsmensi strategiaansa myös vuoden 2009 alussa luopumalla Baltian markkinoista strategisena kiinteistösijoituskohteena.

Taloudelliset tavoitteet

Taloudelliset tavoitteet

Spondan taloudelliset tavoitteet on asetettu omavaraisuusasteelle ja osingonmaksulle. Konsernin pitkän ajan tavoite on nostaa omavaraisuus 40 prosenttiin aikaisemman 33 prosentin tavoitteen sijaan.

Yhtiön tavoitteena on tasainen osingonmaksu. Osingon määrä on noin 50 prosenttia tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta, kuitenkin ottaen huomioon taloudellinen tilanne ja yhtiön kehitystarpeet.

Spondan
strategiaa
sopeutettiin mark-
kinatilanteeseen
vuonna 2009.

Arvot

Arvot

Arvot ovat arkipäiväämme. Sitä, miten käyttäydymme asiakkaitamme ja toisiimme kohtaan. Spondalle tärkeitä arvoja ovat innovatiivisuus, ammattitaito ja luotettavuus.

Innovatiivisuus Sponda kasvaa ja kehittyy innovaatioista ja vanhojen toimintatapojen kyseenalaistamisesta. Innovatiivisuus on meille mahdollisuuksien näkemistä, asiakkaidemme tarpeiden ymmärtämistä ja ratkaisujen oivaltamista – aktiivista keksimistä. Haluamme tehdä asiat paremmin ja olla edelläkävijöitä – nähdä muita enemmän ja oivaltaa aiemmin.

Ammattitaito Spondassa ammattitaito on jatkuvaa oppimista, jotta olisimme parhaita siinä, mitä teemme. Se on kunnianhimoa ja tinkimätöntä ammattitaitoa. Se on näkemyksiä, kokemuksia, ajatuksia ja kommunikaatiota. Asiak-

kaamme hyöty, meistä syntyvä lisäarvo, tekee meistä arvostettuja yhteistyökumppaneita.

Luotettavuus Kun lupaamme asiakkaalle jotain, pidämme sen. Aina. Kun havaitsemme asiakkaallamme mahdollisen ongelman, tartumme asiaan heti, vaikka asiakas ei olisi itse vielä havainnut sitä. Torjumme riskit, ennen kuin niistä kehittyy ongelmia. Noudatamme hyviä liiketoimintatapoja kaikessa toiminnassamme. Toimimme avoimesti ja suoraselkäisesti, kuten luotettavan kumppanin kuuluu.



Strategiakatsaus

Markkinoiden epävarmuudesta huolimatta Sponda kasvatti liikevaihtoaan vuonna 2009. Liikevaihdon suotuisa kehitys perustui kiinteistökantamme kasvuun ja keskimääräisen vuokratasomme nousuun.

Sponda omistaa, vuokraa ja kehittää toimisto-, liike-, kauppakeskus- ja logistiikkakiinteistöjä Suomen ja Venäjän suurimmissa kaupungeissa. Yhtiön toiminta perustuu pitkäaikaiseen omistukseen ja vuokraukseen ja keskittyy Suomessa pääkaupunkiseudulle, Ouluun, Tampereelle ja Turkuun sekä Venäjällä Pietariin ja Moskovaan.

Yhtiön kiinteistöt sijoittuvat kaupunkien keskusta-alueille ja julkisen liikenteen reittien äärelle. Suurin osa yhtiön sijoituskiinteistöistä sijaitsee pääkaupunkiseudulla (84 prosenttia). Toimitilojen sijaintipaikkoina arvostetuille Helsingin ydinkeskustan ja Ruoholahden alueille Spondan toimitilatarjonnasta sijoittuu noin 66 prosenttia.

Sponda tarjoaa asiakkailleen toimitilaratkaisuja, joissa on huomioitu asiakkaiden tarpeet, toimintatavat ja työn luonne. Yksilöllisillä toimitilaratkaisuilla luodaan puitteet asiakkaan liiketoiminnalle. Haluamme olla asiakkaillemme pitkäaikainen kumppani huolehtimalla toimitilojemme ylläpidosta ja kunnosta sekä vastaamalla myös asiakkaidemme tilatarpeiden muutoksiin. Joustavien toimitilaratkaisujemme ja laadukkaan palvelumme perustana ovat Spondan menestystekijät: asiakaslähtöinen toimintatapa, ammattitaitoinen henkilökunta ja suuri kiinteistökanta.

Rakennemuutos parantaa kustannustehokkuutta

Talouden taantuma ja rahoitusmarkkinoilla jatkunut epävarmuus tekivät vuodesta 2009 kiinteistöalan toimijoille haasteellisen. Vaikeasta tilanteesta huolimatta Sponda kartutti vuoden aikana liikevaihtoaan ja nettotuottojaan. Kasvu perustui vuoden 2008 aikana valmistuneiden kiinteistökehityshankkeiden myötä kasvaneeseen kiinteistökantaamme sekä kes-

kimääräiseen vuokratason nousuun. Vientin supistuminen ja työttömyyden kasvu heijastuivat yhtiön vuokrasasteisiin ja lisäsivät paineita toimistojen vuokriin etenkin vuoden loppupuolella. Haasteellisessa toimintaympäristössä yhtiön menestystekijät ja vahva osaaminen loivat vanhan perustan yhtiön operatiiviselle toiminnalle.

Toiminnan joustavuutta ja yhtiön strategista reagointikykyä vahvistettiin vuoden 2009 alussa uudistamalla yhtiön liiketoimintarakennetta. Spondan toimintojen ohjattavuutta tehostettiin yhdistämällä yhtiön kotimaan kiinteistöjen vuokrauksesta vastaavat Toimisto- ja Liikelakiinteistöt- sekä Logistiikkakiinteistöt-yksiköt Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksiköksi. Rakennemuutoksella parannettiin myös yhtiön kustannustehokkuutta ja asiakaspalvelun toimintavalmiuksia. Yhtiön toiminta on ryhmitelty neljään liiketoimintayksikköön: Sijoituskiinteistöt, Kiinteistökehitys, Kiinteistörahastot ja Venäjä. Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikkö jakaantuu kolmeen segmenttiin: Toimisto- ja liikelakiinteistöt, Kauppakeskukset ja Logistiikkakiinteistöt.

Spondan merkittävimmät asiakasryhmät toimivat kaupan alalla, julkisella sektorilla sekä pankki- ja sijoitussektorilla. Kymmenen suurinta asiakasta tuovat 32 prosenttia yhtiön vuokratuotoista. Vuoden 2009 lopussa asiakkaiden määrä oli 1 996 ja vuokrasopimusten määrä 3 178. Yhtiön suurimmat asiakkaat ja niiden osuudet vuokratuotoista ovat: julkinen sektori 10,2 prosenttia, Kesko-konserni 6,2 prosenttia, Sampo Pankki Oyj 3,9 prosenttia ja HOK-Elanto 3,8 prosenttia.

Strategiaa sopeutettiin vallitsevaan markkinatilanteeseen

Spondan strategisena tavoitteena on haakea kasvua ja kannattavuutta asiakasläh-

töisellä toimintatavalla, aktiivisella kiinteistökehityksellä sekä kiinteistöjen ostoilla ja rahastoliiketoiminnalla Suomessa ja Venäjällä. Vuoden 2005 lopulla päätetyn, kannattavaan kasvuun keskittyvän strategiansa mukaisesti Sponda on kasvattanut liikevaihtoaan voimakkaasti viiden vuoden aikana. Merkittävin kasvu ajoittui vuodelle 2006, kun Sponda osti Kapiteeli Oyj:n. Kaupan myötä Sponda lähes kaksinkertaisti kiinteistöportfolionsa, liikevaihtonsa ja henkilöstönsä määrän.

Spondan strategiaa arvioidaan säännöllisesti, jotta yhtiön toiminta voidaan tarvittaessa sopeuttaa vallitsevaan markkinatilanteeseen. Vuoden 2009 aikana strategiaa uudistettiin kahteen otteeseen. Vuoden alussa Sponda luopui Baltian kiinteistömarkkinoista strategisena sijoituskohteena. Aikaisemman strategian mukaisesti Spondan tavoitteena oli laajentaa kiinteistökehitys- ja investointitoimintaa Baltian maihin. Tutkittuaan alueen kiinteistömarkkinaa ja sen tarjoamia mahdollisuuksia Sponda luopui tästä tavoitteesta. Nykyisen strategian mukaan yhtiön kiinteistösijoitustoiminta keskittyy Suomeen ja Venäjälle.

Yleisen talouden heikentymisen seurauksena Spondan strategiaa sopeutettiin markkinatilanteeseen syksyllä 2009. Yhtiön lyhyen aikavälin tavoitteeksi asetettiin maltillisen kasvun ja kannattavuuden hakeminen. Kasvu rahoitetaan pääosin olemassa olevien kiinteistöjen myynteillä.

Syyskuussa 2009 tarkennettiin myös yhtiön taloudellisia tavoitteita, jotka liittyvät yhtiön omavaraisuusasteeseen ja osingonmaksuun. Pitkällä tähtäimellä yhtiö tavoittelee 40 prosentin omavaraisuutta aiemman 33 prosentin tavoitteen sijaan. Omavaraisuusaste oli vuoden 2009 lopussa 37 prosenttia.

Spondan keskeiset vahvuudet

Pääkaupunkiseudun parhaisiin sijaintipaikkoihin keskittyvä kiinteistöportfolio

Spondan kiinteistöportfolioon kuuluu pääkaupunkiseudun laadukkaimpia ja tunnetuimpia kiinteistöjä erityisesti Helsingin ydinkeskustassa ja Ruoholahden alueella.

Hajautettu kiinteistöportfolio, joka tarjoaa asiakkaille laajan valikoiman tilaratkaisuja

Spondan kiinteistöportfolioon kuuluu laaja valikoima toimisto-, liiketila-, kauppakeskus- ja logistiikkakiinteistöjä. Laaja-alaisen toimitilatarjonnan avulla Sponda pystyy tarjoamaan asiakkailleen vaihtoehtoisia tiloja myös tilatarpeiden muuttuessa.

Laadukas, hajautettu vuokralaiskanta ja tasapainoinen vuokrasopimusjakauma

Spondan suurimpiin asiakkaisiin kuuluvat suuret vähittäisliikkeet, rahoitussektori sekä julkinen sektori. Yhtiön vuokralaiskanta on hajautettu, mikä vähentää yksittäisiin asiakassegmentteihin tai vuokralaisiin liittyviä riskejä. Yhtiön vuokrasopimuksia ei yleensä ole sidottu vuokralaisten liikevaihtoon, mikä vahvistaa Spondan vuokratulojen vakautta.

Johtava kiinteistökehitystoiminta

Spondalla on huomattava maaomaisuus ja runsaasti potentiaalisia kiinteistökehityskohteita. Yhtiö ei ole sitoutunut

merkittäviin kehityshankkeisiin, mutta kykenee joustavasti aloittamaan kohteidensa kehittämisen, kun markkinaolosuhteet paranevat riittävästi.

Kokenut ja sitoutunut johto ja henkilökunta

Spondan johtoryhmän jäsenillä on erittäin laaja operatiivinen kokemus yhtiöstä tai muualta kiinteistötoimialalta. Lisäksi Spondan henkilökunnalla ja organisaatiolla on vankka kokemus ja hyvä tuntemus niistä kiinteistömarkkinoista, joissa toimimme. Tämän ansiosta Sponda voi tarjota asiakkailleen parasta asiantuntemusta sekä kilpailukykyisiä ratkaisuja ja palveluja.

Omavaraisuusastetta nostettiin ja yhtiön tasetta vahvistettiin Spondan kesäkuussa toteuttamalla merkintäetu oikeusannilla, joka onnistui tavoitteiden mukaisesti. Kaikki tarjotut osakkeet merkittiin. Sponda keräsi osakeannilla noin 200 miljoonaa euroa, jotka käytettiin kokonaisuudessaan velkojen takaisinmaksuun.

Syksyllä 2009 tarkennetun osinkopolitiikkansa mukaisesti Sponda jakaa noin 50 prosenttia tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta huomioiden kuitenkin yhtiön taloudellinen tilanne ja kehitystarpeet. Osinkopolitiikalla pyritään tasaiseen osingonmaksuun. Yhtiön aikaisempana osinkopolitiikkana oli jakaa vähintään 80 prosenttia osakekohtaisesta tuloksesta tai osakekohtaisesta kassavirrasta ottaen huomioon yhtiön liiketoiminnan kehityksen tarpeet.

Vastuullisuus osa liiketoimintaosaamista

Vaikeassa markkinatilanteessa keskityttiin tehostamaan yhtiön toimintaa sekä varmistamaan yhtiön kilpailukykyä ja kannattavuutta. Toimintaa tehostettiin yhdenmukaisilla toimintamalleilla ja edistämällä sisäistä yhteistyötä. Kaikki asiakasrajapinnassa työskentelevät spondalaiset osallistuivat vuonna 2009 yhtiön asiakkuuden hallinnan valmennusohjelmaan, jossa kehitettiin asiakaspalvelutyöhön sopivia yhtenäisiä toimintatapoja. Henkilökunnan yhdessä kehittämien toimintatapojen avulla pyritään lisäämään asiakkuustyön systemaattisuutta, suunnitelmallisuutta ja läpinäkyvyyttä koko organisaatiossa.

Vastuullisuus oli yksi Spondan keskeisistä kehittämisen painopistealueista vuonna 2009. Vastuullisuus on luonnollinen osa jokapäiväistä työtämme ja liike-toimintaosaamistamme, jolla vahvistetaan

yhtiön kannattavuutta ja pitkäaikaisia toimintaedellytyksiä. Vuonna 2009 yritys vastuun hallinnointia ja tavoitteellisuutta tuettiin asettamalla ympäristövastuulle selkeät tavoitteet, nimittämällä Spondalle ympäristöpäällikkö ja järjestämällä henkilökunnalle ympäristövastuullisuuteen liittyvää koulutusta. Yritysvastuun strategiseksi kehityshankkeeksi nostettiin ympäristöosaaminen: tavoitteena on kehittyä entistä paremmaksi asiantuntijaksi ja jakaa osaamista myös yhtiön asiakkaille ja yhteistyökumppaneille.

Tiukentuvat energiatehokkuusvaatimukset ja ympäristölainsäädäntö edellyttävät kiinteistöalan toimijoilta entistä enemmän toimia ympäristökuormituksen vähentämiseksi. Sponda haluaa kantaa oman vastuunsa ilmastomuutoksen torjunnassa kehittämällä kiinteistöjensä energiatehokkuutta. Ympäristömyönteisiin ratkaisuihin pyritään yhtiön kiinteis-

Sponda **vahvisti** operatiivista kassa- virtaansa vaikeassa markkinatilanteessa.

tökehityksessä, kiinteistöjen hoidossa ja kunnossapidossa. Vuonna 2009 käynnistyneellä Spondan energiatehokkuusohjelmalla energiasäästöjä haetaan yhdessä asiakkaiden kanssa. Syksyn aikana ohjelman pilottivaihe käynnistyi yhtiön kymmenessä kiinteistökohteessa, joissa Spondan kutsu energiatehokkaamman ja ympäristön kannalta kestävämmän toimitilan kehittämiseen otettiin hyvin vastaan. Energiatehokkuusohjelma laajenee vuoden 2010 aikana siten, että ohjelmassa mukana olevat kohteet kattavat noin 60 prosenttia Spondan kiinteistöjen energiankulutuksesta.

Kiinteistökannan käypä arvo laski odotuksia vähemmän

Spondan kiinteistöjen käypä arvo oli vuoden 2009 lopussa noin 2,8 miljardia euroa. Käyvän arvon perusteella kotimaan toimisto- ja liiketilojen osuus kiinteistöportfolioista oli 52 prosenttia, kauppakeski- ja logistiikka-kiinteistöjen 14 prosenttia ja Venäjän kiinteistöjen osuus 6 prosenttia. Kiinteistökehityksen osuus kiinteistösalkusta oli 8 prosenttia.

Spondan kiinteistökanta arvioitiin ulkopuolisen arvioitsijan toimesta vuoden 2009 ensimmäisellä, toisella ja neljännellä vuosineljänneksellä. Suomen kiinteistökannan arvioi Catella Property Group ja Venäjän sijoituskiinteistöt arvioi Cushman & Wakefield sekä CB Richard Ellis. Vuonna 2009 kiinteistöjen markkinatuotovaatimusten nousu näkyi Spondan kiinteistökannassa sekä Suomessa että Venä-

jällä kiinteistöarvojen laskuna. Kiinteistökannan käypä arvo laski vuoden aikana 175,1 miljoonaa euroa. Arvojen kehityksen arviointia vaikeutti kiinteistömarkkinoiden vähäinen kaupankäynti.

Spondan liikevaihto muodostuu pääosin toimitilojen vuokratuloista. Yhtiön liikevaihto kasvoi 8 prosenttia 243,0 miljoonaan euroon ja nettotuotot 9 prosenttia 181,6 miljoonaan euroon vuonna 2009. Nettovuokratuotot kasvoivat Logistiikka-kiinteistöjä ja Kiinteistörahoja lukuun ottamatta kaikilla segmenteillä. Voimakasta kasvu oli Kauppakeski- ja logistiikka-kiinteistöissä. Nettotuottojen ja liikevaihdon kasvu oli osoitus Spondan operatiivisen toiminnan vahvuudesta ja osaamisesta, minkä merkitys korostuu entisestään kilpailun kasvaessa kiinteistömarkkinoilla.

Spondan kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste laski edellisvuoteen verrattuna, ja oli vuoden 2009 lopussa 86,6 prosenttia. Vuonna 2008 Suomen kiinteistömarkkinoille valmistui ennätysmäärä toimistokiinteistöjä. Tilojen ylitarjonta painoi myös Spondan toimistojen vuokrausasteita alaspäin pääkaupunkiseudulla. Helsingin ydinkeskustan ja Ruoholahden alueilla vuokrausasteet pitivät pintansa markkinatilanteesta huolimatta.

Kauppakeski- ja logistiikka-kiinteistöjen vuokrausaste pysyi edellisvuoden tasolla ja oli vuoden 2009 lopussa 96,4 prosenttia. Yhtiön Venäjän kiinteistöjen vuokrausaste koheeni vuoden aikana 88,2 prosenttiin. Suomen viennin ja tuonnin tavaravirtojen hiipuminen vaikutti erityisesti logistiikka- ja varastointiliiketoimintaan, mikä veti logistiikkakiinteistöjen vuokrausasteita alaspäin.

Lyhyen aikavälin tavoitteidensa mukaisesti Sponda ei tehnyt vuonna 2009 merkittäviä investointeja, ja keskittyi ostoja sijaan kiinteistömyynteihin. Yhtiön strate-

gian ja maantieteellisen ydinalueen ulkopuolella sijaitsevia kiinteistöjä myytiin vuoden aikana 40,3 miljoonalla eurolla. Kiinteistömyynneillä vahvistettiin yhtiön omavaraisuutta ja rahoitettiin yhtiön kiinteistökehitystoimintaa. Vuoden aikana Sponda ei tehnyt kiinteistöostoja.

Vuoden 2009 aikana Sponda teki useita rahoitusjärjestelyjä vaikeasta rahoitusmarkkinatilanteesta huolimatta. Onnistuneet rahoitusjärjestelyt kertovat siitä, että Sponda nähdään luotettavana toimijana markkinoilla. Järjestelyjen myötä Spondalla ei ole pitkäaikaisia, ennen vuotta 2011 erääntyviä lainoja.

Vuosi 2010 vielä vaikeampi

Kiinteistömarkkinoilla talouden muutokset näkyvät viiveellä, ja vuoden 2010 ennakoidaan olevan kiinteistösijoitusalueella edellisvuotta ankarampi. Reaalitalouden ja työttömyyden kehitysnäkymät varjostavat vuokrausmarkkinoita ja asettavat paineita vuokrausasteisiin ja vuokratasoihin. Uusia toimitilojen rakennushankkeita ei vuonna 2009 juurikaan käynnistynyt, minkä uskotaan tasapainottavan markkinoiden ylitarjontaa ja vaikuttavan vuokrausasteiden kehitykseen vuonna 2010.

Vallitsevassa suhdannetilanteessa kiinteistöyhtiöiden operatiivinen kyky punnitaan, ja kilpailun kasvaessa vuokraus- ja asiakaspalvelutyön merkitys kasvaa entisestään. Spondan vankka osaaminen, laadukas vuokralaiskanta ja tasapainoinen vuokrasopimuskanta helpottavat yhtiön asemia haastavassa tilanteessa. Vuonna 2009 tekemämme panostukset toimittamme ja asiakaspalvelumme kehittämiseksi vahvistavat tulevaisuuden markkina-asemiamme. Vuoden aikana kehitetyt toimintamallimme luovat edellytykset tulevaisuuden kasvulle markkinatilanteen normalisoituessa ja kysynnän kasvaessa.

**Spondan sijoituskiinteistöt
yhteensä 1.1.–31.12.2009 M€**

	Konserni yhteensä	Toimisto- ja liiketilä- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistö- kehitys	Venäjä
Vuokratuotot	225,2	126,6	39,3	37,3	0,2	21,8
Ylläpitokulut	-56,8	-31,3	-8,0	-10,8	-1,2	-5,5
Nettovuokratuotot	168,4	95,3	31,4	26,6	-1,0	16,4

Sijoituskiinteistöt 1.1.2009,

sis. kum. aktivoidut korot	2 915,5	1 460,6	541,6	462,8	189,1	261,3
Aktivoidut korot 2009	3,7	0,0	0,0	0,0	3,0	0,7
Hankinnat 2009	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investoinnit	53,4	14,4	13,2	0,8	23,5	1,4
Muut siirrot segmenttien välillä	2,0	1,2	-0,1	-1,2	2,0	0,0
Myyntit 2009	-40,3	-4,2	0,0	-35,3	-0,8	0,0
Käyvän arvon muutos	-166,8	-46,2	-11,3	-30,9	3,6	-81,9
Sijoituskiinteistöt 31.12.2009	2 767,5	1 425,8	543,6	396,1	220,6	181,4

Käyvän arvon muutos %	-5,7	-3,2	-2,1	-6,7	1,9	-31,3
Vuotuinen nettovuokratuotto / sijoituskiinteistöt 31.12.2009 %^{*)}	6,9	6,7	6,6	6,7	-	10,1

^{*)} Poislukien kiinteistökehitys

Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon	21,3	15,5	0,7	0,8	3,9	0,4
Kiinteistökehitys	32,0	-1,1	12,5	0,0	19,6	1,0
Uushankinnat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Myyntit	-40,3	-4,2	0,0	-35,3	-0,8	0,0
Investoinnit yhteensä	13,0	10,2	13,2	-34,5	22,7	1,4

**Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa
käytetyt tuottovaatimukset
31.12.2009, %**

	Ydin- keskusta	Muu Helsinki	Espoo/ Vantaa	Muu Suomi	Venäjä
Toimisto- ja liiketilat	6,1	6,3	8,1	7,3	11,5
Logistiikka		7,8	8,3	10,6	11,0

Kauppakeskusten keskimääräinen tuottovaatimus oli 6,1 prosenttia.

Herkkyyksianalyysi

Sijoituskiinteistökannan käyvän arvon
muutos, M€ ja %

	-10 % Muutos, M€	Muutos, %	-5 % Muutos, M€	Muutos, %	0 % M€	5 % Muutos, M€	Muutos, %	10 % Muutos, M€	Muutos, %
Tuottovaatimus	262	10,3	124	4,9	0	-112	-4,4	-214	-8,4
Vuokratuotot (sopimusvuokrat)	-76	-3,0	-38	-1,5	0	38	1,5	76	3,0
Hoitokulut	64	2,5	32	1,3	0	-32	-1,3	-64	-2,5
Taloudellinen käyttöaste (1. laskentavuosi)	-19	-0,7	-10	-0,4	0	10	0,4	19	0,7

Herkkyyksianalyysi on tehty laskemalla Suomen sijoituskiinteistöt massalaskentana 15 vuoden ja Venäjän kiinteistöt 10 vuoden kassavirtalaskelmalla. Muutokset tuottovaatimuksiin ja taloudellisiin käyttöasteisiin on laskettu keskimääräisille luvuille. Analyysiin sisältyy vain kassavirtaa tuottavat sijoituskiinteistöt.

Strategian toteuttaminen vuonna 2009

Tammikuu– maaliskuu

Toiminnan tehostaminen:

Liiketoiminnan rakennetta uudistettiin yhdistämällä toimisto- ja liiketilakiinteistöihin sekä logistiikka-kiinteistöihin keskittyneet yksiköt Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksiköksi.

Strategian täsmennys:

Sponda luopui Baltian kiinteistömarkkinasta strategisena sijoituskohteena.

Omavaraisuuden kasvattaminen:

Sponda myi kolme logistiikka-kiinteistöä noin 16,3 miljoonalla eurolla. Kiinteistöt sijaitsevat Kuusankoskella, Mikkelissä ja Oulussa.

Huhtikuu– kesäkuu

Rahoitusjärjestelyt:

Sponda jatkoi yritystodistusohjelmansa varaohjelmana olevia 100 ja 150 miljoonan euron luottolimiittisopimuksia 12 ja 24 kuukaudella eteenpäin.

Sponda solmi sopimuksen 82 miljoonan euron vakuudellisesta 5-vuotisesta luotosta Helaban kanssa.

Omavaraisuuden kasvattaminen:

Sponda myi kaksi logistiikkakiinteistöä Vantaalta ja liiketilakiinteistön Joensuusta yhteensä 22 miljoonalla eurolla.

Spondan merkintätuoikeusannin kaikki tarjotut osakkeet merkittiin. Sponda keräsi annilla noin 200 miljoonaa euroa, jolla lyhennettiin yhtiön velkoja.

Heinäkuu– syyskuu

Strategian täsmennys:

Syyskuussa 2009 yhtiön lyhyen aikavälin tavoitteeksi asetettiin maltillisen kasvun ja kannattavuuden hakeminen. Kasvu rahoitetaan pääosin olemassa olevien kiinteistöjen myynneillä.

Taloudelliset tavoitteet:

Yhtiön taloudellisia tavoitteita tarkennettiin syyskuussa. Konsernin pitkän ajan omavaraisuusastetavoite nostettiin 40 prosenttiin. Uuden osinkopolitiikan mukaan yhtiön osingon määrä on noin 50 prosenttia tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta, kuitenkin ottaen huomioon taloudellinen tilanne ja yhtiön kehitystarpeet.

Toiminnan tehostaminen:

Spondan asiakasrajapinnassa toimivalle henkilökunnalle suunnattu asiakkuuksien johtamisen valmennusohjelma päättyi syyskuussa. Ohjelman päämääränä oli lisätä asiakkuustyön suunnitelmallisuutta ja läpinäkyvyyttä koko organisaatiossa sekä kehittää asiakkuusstrategiasta yhtenäiset toimintatavat.

Lokakuu– joulukuu

Investoinnit:

Sponda ja Metso Automation Oy solmivat sopimuksen Vantaan Hakkilaan toteutettavasta 22 000 neliömetrin tuotantotilasta.

City-Centerin liikekorttelissa käynnistyi korttelin sisäpihalle nousevan pinta-alaltaan 4 200 neliömetrin toimistotalon rakentaminen. Rakennusvaiheen aikana liikekortteliin valmistuu myös uusia liiketiloja sekä valoaukko asematunneliin.

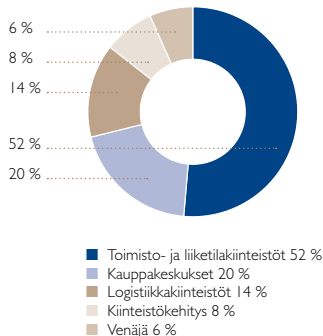
Omavaraisuuden kasvattaminen:

Sponda sopi Helsingissä sijaitsevan Vanhajärämerä-toimistokiinteistön myynnistä CapMan Hotels RE Ky:lle 10 miljoonalla eurolla.

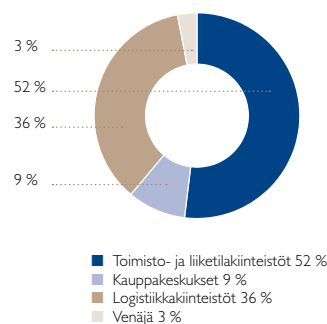
Rahoitusjärjestelyt:

Sponda solmi sopimuksen Nordea Pankki Suomi Oy:n kanssa 150 miljoonan euron vakuudettomasta 5-vuotisesta lainasta.

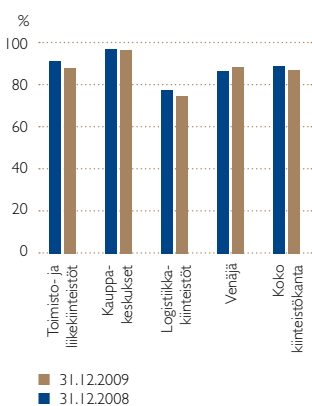
Kiinteistökannan jakautuminen käyvän arvon mukaan liiketoiminta-alueittain 31.12.2009



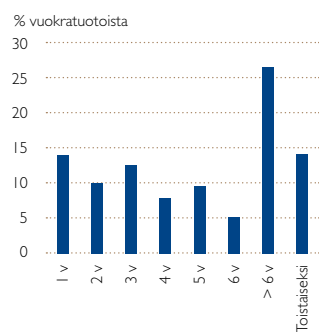
Vuokrattava pinta-ala kiinteistötyypeittäin



Taloudellinen vuokrausaste



Sopimusten eräntyminen, koko Sponda



Strategian toteuttaminen vuosina 2005–2008

2005

Syyskuussa 2005 julkistettiin Spondan uusi strategia ja organisaatiomuutos. Strategiaksi määritettiin kannattava kasvu asiakaslähtoisellä toimintatavalla, aktiivisella kiinteistökehityksellä sekä laajentamalla kiinteistökehitys- ja investointitoimintaa Venäjälle ja Baltian maihin.

Spondan toiminnot organisoitiin neljään liiketoimintayksikköön: Toimisto- ja liiketilakiinteistöt, Logistiikkakiinteistöt, Kiinteistökehitys ja Uudet liiketoiminta-alueet.

Spondan kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 31.12.2005 1,3 miljardia euroa ja liikevaihto 103,1 miljoonaa euroa.

2006

Tammikuussa 2006 Sponda perusti ensimmäisen kiinteistörahaston, First TopLux Co, jossa Sponda on mukana 20 prosentin omistusosuudella.

Kesäkuussa 2006 perustettiin toinen kiinteistörahasto, Sponda Fund I, missä Spondalla on 46 prosentin osuus. Sponda myi logistiikkakiinteistöjä rahastoon noin 37 miljoonan euron arvosta.

Lokakuussa Sponda sopi Helsingin Sataman kanssa Vuosaaren sataman logistiikka-alueen rakennuttamisesta. Marraskuussa tahot sopivat Vuosaaren sataman porttirakennuksen, pysäköintilaitoksen ja matkustajaterminaalin rakennuttamisesta.

Lokakuussa Sponda sopi Suomen valtion kanssa kiinteistösijoitusyhtiö Kapiteeli Oyj:n koko osakekannan ostamisesta. Osakekannan arvo oli noin 950 miljoonaa euroa. Kauppa vahvistui joulukuussa 2006.

Sponda osti kiinteistöjä Suomessa yhteensä noin 80 miljoonalla eurolla vuoden aikana.

Vuoden lopussa tehtiin ensimmäinen sijoitus Venäjälle, mistä Sponda osti logistiikkakiinteistön noin 10 miljoonalla eurolla.

Vuoden lopussa kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli noin 2,7 miljardia euroa (mukana Kapiteelin kiinteistöomaisuus) ja liikevaihto 116,9 miljoonaa euroa (mukana Kapiteelin liikevaihtoa vuoden kahden viimeisen viikon ajalta).

2007

Sponda toteutti vuoden 2007 alussa noin 250 miljoonan euron merkintä-oikeusannin. Liikkeeseen laskettiin uusia osakkeita 31,7 miljoonaa kappaletta merkintähintaan 7,80 euroa osakkeelta. Varat käytettiin Kapiteeli Oyj:n osakekannan oston rahoitusta varten nostettuun lyhytaikaisen luoton osittaiseen takaisinmaksuun.

Kiinteistöjä myytiin yhteensä noin 480 miljoonalla eurolla vuoden aikana. Luvussa on mukana Whitehall Street Real Estate Ltd ja Niam Nordic Investment Fund III:lle myyty kiinteistöportfolio, arvoltaan noin 400 miljoonaa euroa.

Kiinteistöjä ostettiin Suomessa noin 79 miljoonalla eurolla, jossa on mukana vuonna 2009 valmistunut kauppakeskus Elo. Venäjälle sijoitettiin yhteensä yli 70 miljoonaa dollaria.

Kiinteistökehityshankkeita aloitettiin Helsingissä Sörnäisissä, Ruoholahdessa, Itäkeskuksessa ja ydinkeskustassa (City-Center).

Kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli 31.12.2007 noin 2,5 miljardia euroa ja liikevaihto noin 210,9 miljoonaa euroa.

2008

Sponda perusti kolmannen kiinteistörahaston huhtikuussa 2008, Sponda Fund II. Spondan osuus rahastosta on noin 44 prosenttia.

Kotimaassa Sponda myi kiinteistöjä yhteensä noin 110 miljoonalla eurolla. Kiinteistöjä ostettiin Venäjällä yhteensä noin 290 miljoonalla dollarilla.

Vuoden 2008 lopussa Spondan kaikki kiinteistökehityshankkeet, City-Centeriä lukuun ottamatta, valmistuivat aikataulussa ja budjetissa. Hankkeiden arvo oli yhteensä yli 200 miljoonaa euroa. Tähän kuului myös Vuosaaren satamaan valmistuneet kiinteistöt. Sataman avajaiset pidettiin 28.11.2008.

Spondan kiinteistöomaisuuden käypä arvo oli noin 2,9 miljardia euroa ja liikevaihto 224,3 miljoonaa euroa.

*Sponda on
määrätietoisesti
toteuttanut
kannattavan kasvun ja
aktiivisen kiinteistökehi-
tyksen strategiaansa.*



case 02



Energia- ja kustannussäästöjä

JANNE OJALEHTO ON TYYTYVÄINEN, ETTÄ **HOTELLI SEURAHUONE** VALITTIIN SPONDAN ENERGIATEHOKKUUS-OHJELMAN PILOTTIPROJEKTIIN.

Vanhat tilat, modernit toimintatavat

Helsingin Hotelli Seurahuone sijaitsee Kaivokadulla, arvokkaassa vuonna 1913 valmistuneessa kiinteistössä. Vanhassakin rakennuksessa on mahdollista pienentää energiankulutusta oikeilla valinnoilla.

Vuonna 1833 perustettu Hotelli Seurahuone Helsinki on Suomen vanhin yhtäjaksoisesti toiminut hotelli. Hotelli sijaitsi aluksi Kauppatorin laidalla Kaupungintalossa. Nykyiselle paikalleen Spondan omistamaan kiinteistöön Kaivokadulle Seurahuone siirtyi 1913.

– Perinteet ovat meille erittäin tärkeitä. Hotellissa tehtiin vuonna 2006 laaja remontti, jossa sekä huoneet että ravintola- ja kokoustilat uusittiin historialliseen tyyliin, hotellinjohtaja **Janne Ojalehto** kertoo.

Energiansäästöä Spondan ohjelmasta

Seurahuone on mukana Spondan kiinteistöjen energiankäytön tehostamisohjelmassa, joka tukee Spondan asiakasyrityksiä oman ympäristövastuullisuuden

toteuttamisessa. Ohjelma käynnistettiin loppuvuonna 2009 kymmenessä kiinteistössä. Myöhemmin ohjelma laajenee muihinkin Spondan kiinteistöihin.

– Olemme tyytyväisiä, että pääsimme heti alkuvaiheessa mukaan Spondan energiatehokkuusohjelmaan. Energiankulutuksen seuranta ja parannusehdotukset tuovat varmasti konkreettisia kustannussäästöjä. Lisäksi asiakkaamme ovat hyvin ympäristötietoisia, joten on tärkeää pysyä osoittamaan, että huolehdimme ympäristövastuustamme, Ojalehto sanoo.

Pienillä valinnoilla suuri merkitys

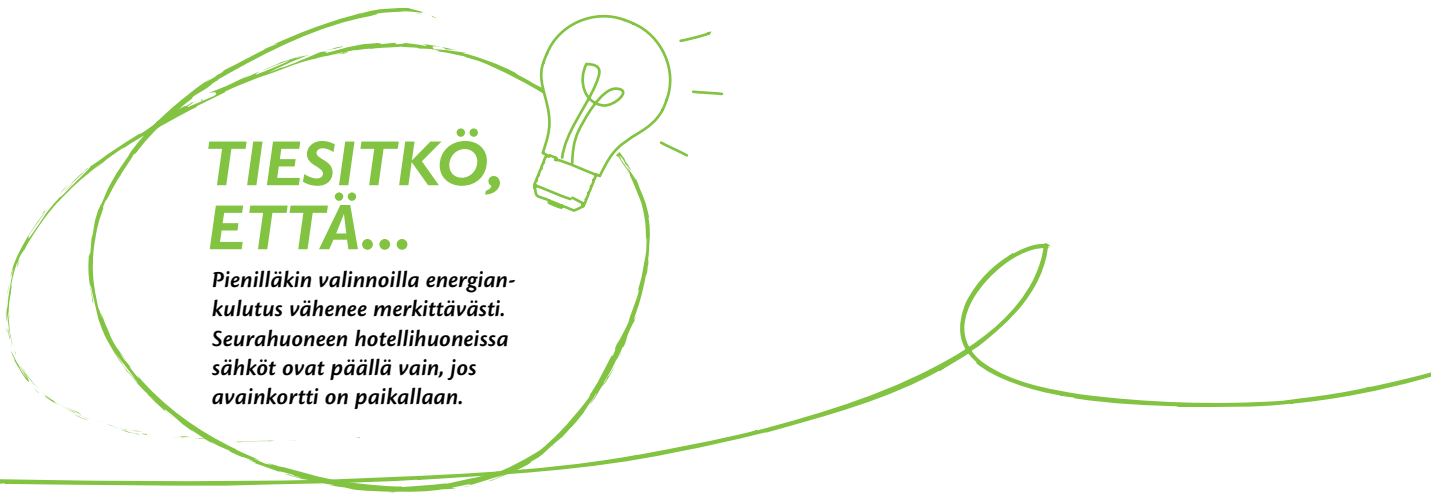
Seurahuoneella on 118 huonetta, joten pienilläkin valinnoilla energiankulutus pienenee merkittävästi. Eniten sähköä säästää huoneen ovenpielessä oleva pääkyt-

kin: sähköt ovat päällä vain, jos avainkortti on paikallaan.

Pesuun menevän pyykin määrää vähennetään vaihtamalla lakanat asutuissa huoneissa vain joka toinen päivä ja korvaamalla ainoastaan lattialle jätetyt pyyhkeet uusilla. Kylpyhuoneisiin asennetut veden virtauksen rajoittimet vähentävät veden kulutusta.

Seurahuone on osa Restel-konsernia, johon kuuluu yhteensä 46 hotellia ja 260 ravintolaa.

Restel on myös mukana EU:n Energia-
tehokkuusprojektissa, jonka tavoitteena on vähentää energiankulutusta koko EU:n alueella yhdeksän prosenttia vuoteen 2016 mennessä. ■



**TIESITKÖ,
ETTÄ...**

Pienilläkin valinnoilla energiankulutus vähenee merkittävästi. Seurahuoneen hotellihuoneissa sähköt ovat päällä vain, jos avainkortti on paikallaan.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikkö vastaa Spondan kotimaan kiinteistökannasta ja toimitilojen vuokrauksesta. Yksikkö muodostettiin vuoden 2009 alussa yhdistämällä Toimisto- ja liiketilakiinteistöt sekä Logistiikkakiinteistöt -yksiköt.



Spondan sijoituskiinteistöt **sijaitsevat** Suomen suurimmissa kaupungeissa.

Sijoituskiinteistöt on Spondan suurin liiketoimintayksikkö. Sijoituskiinteistöt vuokraa toimisto-, liike- ja logistiikkatiloja sekä ostaa ja myy kiinteistöjä yhtiön strategian mukaisesti. Yhdistämällä Toimisto- ja liiketilakiinteistöt sekä Logistiikkakiinteistöt -yksiköt Sponda tehosti toimintojen ohjattavuutta, asiakaspalvelua ja yhdenmukaisti toimintamalleja. Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikkö jakautuu kolmeen segmenttiin: Toimisto- ja liiketilakiinteistöt, Kauppakeskukset ja Logistiikkakiinteistöt.

Spondan kiinteistökannasta 52 prosenttia muodostuu kotimaan toimisto- ja liiketilakiinteistöistä, 20 prosenttia kotimaan kauppakeskuksista ja 14 prosenttia Suomessa sijaitsevista logistiikkakiinteistöistä. Kiinteistöt sijaitsevat Suomen suurimmissa kaupungeissa: Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Tampereella, Turussa ja Oulussa.

Spondan sijoituskiinteistöt sijaitsevat kaupunkien keskusta-alueilla ja julkisen liikenteen reittien äärellä, mikä tarjoaa tilojen käyttäjille mahdollisuuden suosia ympäristömyönteisiä vaihtoehtoja työpaikamatkustuksessaan. Näillä tekijöillä on keskeinen merkitys myös yhtiön kiinteistösijoituksista päätettäessä.

Vaihtoehtoja muuttuviin tilatarpeisiin

Toimisto- ja liiketiloihin, kauppakeskuksiin ja logistiikkatiloihin erikoistuneet Spondan asiakkuuspäälliköt tuntevat eri kiinteistötyyppien ominaisuudet, ja osaavat tarjota asiakkailleen heidän liiketoimintaansa soveltuvia yksilöllisiä toimitilaratkaisuja. Toimitilaratkaisuissa huomioidaan asiakkaiden toimintatavat ja luodaan puitteet henkilökunnan viihtyvyydelle.

Asiakkaiden toimitilojen muutostarpeet liittyvät yleensä toiminnan laajentumiseen tai supistumiseen. Muutoksella haetaan usein myös parempia työolosuhteita ja työhyvinvointia edistäviä ratkaisuja. Tilatarpeiden muutokset pyritään tunnistamaan mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, ja niihin voidaan vastata joko tarjoamalla uusia tiloja tai kehittämällä asiakkaan nykyisiä toimitiloja. Spondan laaja kiinteistökanta ja asiakaslähtöinen toimintatapa auttavat vastaamaan asiakkaiden muuttuneisiin tarpeisiin.

Sponda huolehtii asiakkaidensa toimitiloista investoimalla kiinteistöjensä kunnossapitoon ja laadun parantamiseen. Vuonna 2009 Sponda investoi sijoituskiinteistöjen kunnossapitoon ja ajanmuikaistamiseen 17 miljoonaa euroa.

Energiätehokkuus keskeisenä teemana asiakaskohtaamisissa

Markkinoilla vallitseva toimitilojen ylläpito ja lisääntyvä vajaakäyttö asettavat haasteita Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikölle vuonna 2010. Suurimmat vaikeudet kohdistuvat vuonna 2010 taloudelliseen vuokrausasteen ja vuokratasojen ylläpitoon. Haasteisiin vastataan aktiivisella vuokraustoiminnalla ja asiakaspalvelun kehittämällä, joilla pyritään nostamaan asiakastytyvyyttä.

Kiinteistöjen energiatehokkuus on kantava teema vuoden 2010 asiakaskohtaamisissa. Vuonna 2009 käynnistynyt Spondan energiatehokkuusohjelma laajenee vuoden 2010 aikana siten, että ohjelmassa mukana olevat kohteet kattavat noin 60 prosenttia Spondan kiinteistöjen energiankulutuksesta. Ohjelmassa tavoitellaan energiasäästöjä yhteistyössä asiakkaiden kanssa.

Toimisto- ja liiketilakiinteistöt

POHJAPIIRUSTUS

KOY HELSINGIN SALSISAARENTALO,
ARKKITEHTITOIMISTO TUOMO SIITONEN OY



Spondan toimisto- ja liiketilakiinteistöt sijaitsevat Suomen suurimpien kaupunkien keskusta-alueilla. Suurin osa kiinteistöistä, noin 90 prosenttia, sijoittuu pääkaupunkiseudulle, ja noin 60 prosenttia arvostetuille Helsingin ydinkeskustan ja Ruoholahden alueille.

Ruoholahdessa Sponda omistaa 170 000 neliometriä toimisto- ja liiketilaa, mikä tekee Spondasta alueen suurimman toimitilatarjoajan. Erinomainen sijainti keskustan läheisyydessä, sujuvat kulkuyhteydet, metroaseman läheisyys ja alueen monipuolinen palvelutarjonta lisäävät alueen houkuttelevuutta.

Toimisto- ja liiketilakiinteistöjen -segmentin liikevaihto kehittyi vuonna 2009 positiivisesti. Toimistotilojen tarjonnan kasvu ja kysynnän väheneminen laskivat vuokrausasteita koko sektorilla. Tämä kehitys näkyi myös Spondan toimisto- ja liiketilakiinteistöissä, joiden taloudellinen vuokrausaste laski 87,9 prosenttiin.

Vuoden 2009 lopussa Sponda omisti Suomessa 124 toimisto- ja liiketilakiinteistöä, joiden yhteenlaskettu pinta-ala oli 770 000 neliometriä. Toimisto- ja liiketiloiden käypä arvo oli vuoden lopussa 1,4 miljardia euroa.

Yhtiön tarkennetun lyhyen aikavälin strategian mukaisesti Sponda ei vuonna 2009 ostanut uusia toimisto- ja liiketilakiinteistöjä. Toimisto- ja liiketilakiinteistöjä myytiin vuoden aikana 4,2 miljoonalla eurolla. Kiinteistömyynneillä vahvistettiin yhtiön omavaraisuutta ja rahoitettiin kiinteistökehityshankkeita.

Vuoden 2009 lopussa toimisto- ja liiketilakiinteistöjen asiakasmäärä oli 1 036 ja vuokrasopimusten määrä 1 877. Suurimpia asiakkaita ovat Sampo Pankki Oyj, Oikeusministeriö, Patentti- ja rekisterihallitus, Nordea Pankki Suomi Oyj ja TrygVesta Forsikring A/S.

Saneerauskohteita pääkaupunkiseudulla

Toimisto- ja liiketilakiinteistöjen peruskorjauksiin investoitiin 15,5 miljoonaa euroa. Merkittävimmät peruskorjaukset teetettiin Helsingissä ja Espoossa. Helsingissä saneerattiin Kolster Oy Ab:lle uudet toimitilat Iso Roobertinkadulla sijaitsevaan kiinteistöön ja Keskuskadun maanalaisissa tiloissa rakennettiin Stockmann Herkun käyttöön tulevia liike- ja taustatiloja. Espoon Matinkylässä peruskorjattiin Tiistilän Miilu -kiinteistöä Espoon kaupungin käyttöön.

Suurin saneerauskohteeksi vuonna 2009 oli Helsingin Salsisaarentalo, jossa noin 8 000 neliömetrin tilat saneerataan Helsingin hovioikeuden käyttöön. Saneeraus valmistuu kesällä 2010. Oikeustalona tunnetussa entisessä teollisuuskiinteistössä on jo vuodesta 2004 lähtien toiminut Helsingin käräjäoikeus.

Toimisto- ja liiketilakiinteistöistä vuonna 2009 käynnistyneessä Spondan energiatehokkuusohjelman pilottivaiheessa ovat mukana KOy Korkeavuorenkatu 45, KOy Ruoholahden Sulka, KOy Kaivokatu 12, KOy Helsingin Porkkalankatu 20, KOy Arkadiankatu 4–6, KOy Upseerinkatu 1 ja KOy Tampereen Näsiliinankatu 39–43. Toimisto- ja liiketilakohteissa energiansäästötoimenpiteet ovat asiakaskohtaisia ja riippuvat kiinteistön iästä ja kunnosta. Energiansäästötoimenpiteet kohdistuvat kiinteistöjen kokonaisvaltaiseen sähkö- ja lämmitysenergian säästöön.

Sijoituskiinteistöt Kauppakeskukset

Kauppakeskusten tilakysyntä on ollut hyvä taantumankin aikana.



Sponda omistaa Suomessa 7 kauppakeskusta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 140 000 neliömetriä. Kauppakeskusten käypä arvo oli vuoden lopussa 543,6 miljoonaa euroa. Spondan kauppakeskukset sijaitsevat Helsingin ydinkeskustassa, Ruoholahdessa ja Itäkeskuksessa sekä Kempeleellä ja Ylöjärvellä.

Spondan kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste säilyi korkeana ja oli vuoden 2009 lopussa 96,4 prosenttia. Suhdannevaihtelut eivät juuri näy kauppakeskusten vajaakäytössä, ja tilakysyntä on ollut hyvä taantumankin aikana.

Tapahtumarikas vuosi

Kauppakeskusten osalta vuosi 2009 oli tapahtumarikas. Maaliskuussa avajaisia vietettiin Helsingin Itäkeskuksen Prismassa ja huhtikuussa avattiin kauppakeskus Elo Ylöjärvellä.

HOK-Elannolle kokonaisuudessaan vuokrattu 21 500 neliön Itäkeskuksen liikekiinteistö sijaitsee Pohjoismaiden suurimman kauppakeskuksen yhteydessä, keskellä asutusta ja hyvien kulkuyhteyksien varrella Puotilan metroaseman vieressä. Kiinteistön suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitettiin erityistä huomiota energiatehokkuuteen, ja sen sijainti on ympäristövaikutusten kannalta erinomainen.

Myös Ylöjärvellä sijaitseva uusi kauppakeskus Elo sijaitsee lähellä asutusta ja julkisen liikenteen reittien varrella. Pinta-alaltaan 24 500 neliön kauppakeskuksen päävuokralainen on K-Citymarket. Kauppakeskus palvelee ensisijaisesti paikallisten asiakkaiden tarpeita, ja täydentää Länsi-Tampereen ja ympäristökuntien palvelutarjontaa. Elossa järjestetään lukuisia paikallisia tapahtumia, ja siitä onkin muodostunut alueen asukkaille arjen kohtaamispaikka.

Vuoden 2009 lopussa kauppakeskuskiinteistöjen vuokralaisasiakasmäärä oli 187 ja vuokrasopimusten määrä 293. Suurimpia asiakkaita ovat Kesko-konserni, HOK-Elanto Liiketoiminta Oy ja Stockmann Oy Abp.

City-Centeriin uusia liiketiloja

Vuoden aikana Sponda investoi kauppakeskuskiinteistöihin 13,2 miljoonaa euroa. Investoinnit kohdistuivat pääasiassa kauppakeskus Eloon. Kauppakeskusten ajankäytön kehittämiseen investoitiin 0,7 miljoonaa euroa.

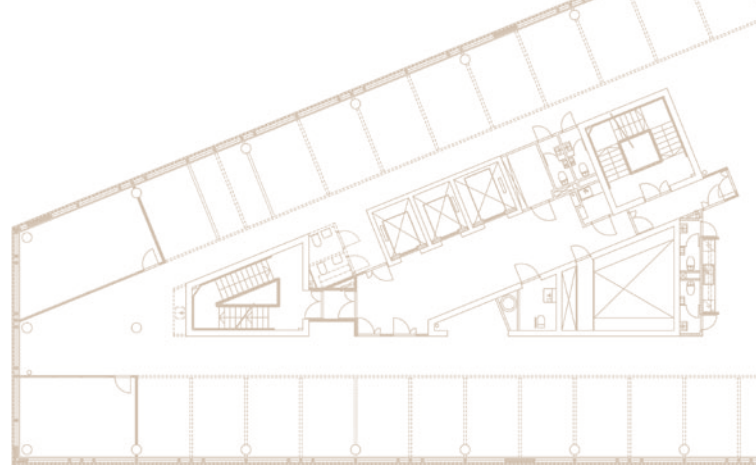
City-Centerin liikekorttelin rakentaminen eteni vuoden 2009 lopulla maanpäällisiin kerroksiin. Syksyllä 2011 valmistuvan rakennusvaiheen aikana rakennetaan uusia liiketiloja liikekorttelin ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sekä

pysäköintikannan tilalle kolmanteen kerrokseen. Lisäksi liikekorttelin keskelle nousee kokonaisuudessaan Evli Pankki Oyj:lle vuokrattu 4 200 neliömetrin toimistotalo. Evli Pankki Oyj keskittää toimistotaloon tällä hetkellä samassa korttelissa sijaitsevat pääkonttoritoimintonsa. Rakennusvaiheen aikana valmistuu myös liikekorttelin valoaukko, joka tuo päivänvalon asematunnelikerrokseen saakka.

Kauppakeskuksen liiketilat sijoittuvat viiteen kerrokseen, joista kaksi sijaitsee maan alla. Arviolta vuoden 2012 aikana valmistuvan hankkeen aikana City-Centerin vuokrattava pinta-ala kasvaa nykyisestä 41 000 neliöstä 55 000 neliöön.

Kauppakeskus Ruoholahti on mukana vuonna 2009 käynnistyneessä Spondan energiatehokkuusohjelman pilottivaiheessa. Kauppakeskuksen tilat on vuokrattu kokonaisuudessaan Keskolle, joka on kiinnittänyt erityistä huomiota kauppakeskus Ruoholahdessa toimivan K-Citymarketin energiatehokkuuteen.

Logistiikkakiinteistöt



POHJAPIIRUSTUS PORTGATE, VUOSAARI

Sponda on yksi Suomen merkittävimpiä logistiikkakiinteistöjen omistajista ja pääkaupunkiseudun suurin logistiikkatilojen tarjoaja. Yhtiön mittavimmat logistiikkakiinteistöt sijaitsevat Vuosaarella ja Konalassa Helsingissä sekä Hakkilassa Vantaalla.

Spondan laajasta kiinteistökannasta löytyy monipuolisia logistiikkatiloja, muun muassa korkeavarastoa, välivarastointitilaa sekä tavaroiden käsittelyyn soveltuvia tiloja. Muuntojoustavista tiloista voidaan muokata asiakkaiden tarpeita vastaavia monipuolisia toimitilaratkaisuja, esimerkiksi muuntamalla varastotilat tarvittaessa kylmä- tai pakkasvarastoiksi.

Spondan logistiikkakiinteistöihin erikoistuneilla asiakkuuspäälliköillä on pitkäaikainen kokemus logistiikka- ja kiinteistöaloilta, ja heidän tarjoamissaan tilaratkaisuissa on huomioitu asiakkaiden yksilöllisten tarpeiden lisäksi logistiikka-alan erityisvaatimukset. Toimitilaratkaisuilla luodaan asiakkaiden liiketoimintaa tukevat puitteet ja henkilökunnalle hyvät työskentelyolosuhteet.

Logistiikkakiinteistöistä Spondan energiatehokkuusohjelmassa ovat mukana Helsingissä KOy Ruosilantie 16 ja Vantaalla KOy Vanha Porvoontie 231. Logistiikkakiinteistöissä energiatehokkuutta haetaan tarjoamalla ohjelmaan osallistuville yrityksille tietoa ja asiantuntemusta kiinteistöjen energiankäytön tehostamiseksi.

Tavaravirtojen heikkeneminen painoi vuokrausasteita

Vuoden 2009 lopussa Sponda omisti Suomessa 52 logistiikkakiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on 530 000 neliömetriä. Logistiikkakiinteistöjen käypä arvo vuoden 2009 lopussa oli 396,1 miljoonaa euroa.

Taantuman vaikutukset näkyivät vuonna 2009 viennin ja tuonnin tavaravirroissa sekä Venäjän kaupan transitoliikenteessä. Tavaravirtojen heikkeneminen heijastui logistiikkatilojen kysyntään ja painoi vuokrausasteita alaspäin. Spondan logistiikkatilojen vuokrausaste pysyi alhaisena, ja oli vuoden 2009 lopussa 74,5 prosenttia (2008: 77,4). Merkkejä tilakysynnän aktivoitumisesta oli kuitenkin nähtävissä jo vuosien 2009 ja 2010 vaihteessa.

Logistiikkakiinteistöillä oli vuoden 2009 lopussa 333 asiakasta ja vuokrasopimusten määrä oli 429. Suurimmat asiakkaat ovat Fujitsu Services Oy ja Metso-konserni.

Uusi tuotantotila Hakkilassa

Sponda solmi lokakuussa 2009 sopimuksen Metso Automation Oy:n kanssa Vantaan Hakkilassa toteutettavasta tuotantotilasta. Pinta-alaltaan noin 22 000 neliömetrin uudisrakennus nousee Spondan omistaman Vantaan Honkatalo -logistiikkakeskuksen yhteyteen. Lisäksi Sponda vuokraa Metsolle uudiskohteen vierestä Honkatalon toimistorakennuksesta noin 12 000 neliömetrin toimisto- ja varastotilat. Suunnitelmien mukaan tuotantotilan rakennustyöt käynnistyvät vuoden 2010 alussa, ja hankkeen arvioidaan valmistuvan vuoden 2010 loppuun mennessä.

Sponda omistaa Helsinki-Vantaan lentoaseman ja Vuosaaren sataman puoliväliin sijoittuvalla Hakkilan yritysalueella yhteensä noin 22 000 neliömetriä logistiikkatilaa, ja vuonna 2010 käynnistyvän hankkeen lisäksi Spondalla on edelleen mahdollisuuksia lisärakentamiseen alueella. Vantaan Akselina tunnettu yritysalue tarjoaa erinomaiset puitteet logistiikka-alan toimijoille sekä tuotannollista toimintaa harjoittaville yrityksille. Kehä III:n

ja Lahdenväylän välittömässä läheisyydessä sijaitsevalta alueelta löytyy muun muassa tullaus-, työvoimavuokraus- ja huolintapalvelut.

PortGate-logistiikkakeskuksessa monipuolisia tilaratkaisuja

Spondan suurimmissa logistiikkakohdealueissa, Vuosaaren sataman PortGate-logistiikkakeskuksessa on logistiikkatilaa yhteensä noin 70 000 neliömetriä. Logistiikkakeskuksen tilat soveltuvat sekä pitkäaikaiseen varastointiin että tavaroiden nopeaan läpikulkuun. Rakennukset koostuvat noin 5 500 neliön yksiköistä, joita yhdistelemällä tai jakamalla ja varustelutasoa vaihtamalla voidaan tarjota monipuolisia tilaratkaisuja.

PortGate-logistiikkakeskuksen sijoittuminen satamaan vesiväylä-, tie- ja rataverkon solmukohtaan hyödyttää erityisesti vienti- tai tuontiyrityksiä, joiden tavaroiden kiertäminen on nopeaa. Sijainti satamassa poistaa välivarastoinnin tarpeen kauempana sijaitseviin keskusvarastoihin, mikä säästää yritysten kustannuksia ja aikaa. Sataman hermokeskuksena toimiva porttikeskus, joka koostuu toimistorakennuksesta, pysäköintilaitoksesta ja matkustajaterminaalista, tarjoaa yritysten käyttöön viihtyisää toimistotilaa, ravintola- ja neuvottelutilat sekä erilaisia yritysten liiketoimintaa tukevia palveluita.

Sijoituskiinteistöt

Toimisto- ja liikelakiinteistöt

Vuokraustoiminnan tuotto, Toimisto- ja liikelakiinteistöt, M€	2009	2008	2007*	2006*	2005*
Vuokratuotot	129,0	125,7	154,4	84,7	73,4
Ylläpitokulut	-32,7	-32,8	-40,6	-21,6	-18,9
Nettovuokratuotot	96,3	92,9	113,8	63,1	54,5
Käypä arvo	1 425,8	1 460,6	1 883,9	2 073,0	966,4
Tuotto-%	6,7	5,5	5,9	5,8	5,6

Sisältää vaihto-omaisuuskiinteistöt.

*) Sisältää segmentit Toimisto- ja liikelakiinteistöt sekä Kauppakeskukset

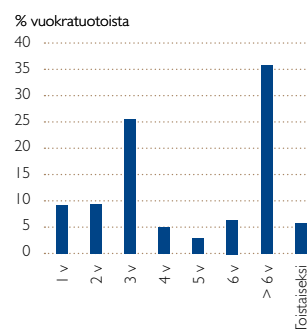
Sopimusten erääntyminen, Toimisto- ja liikelakiinteistöt



Kauppakeskukset

Vuokraustoiminnan tuotto, Kauppakeskukset, M€	2009	2008
Vuokratuotot	39,3	29,3
Ylläpitokulut	-8,0	-7,1
Nettovuokratuotot	31,4	22,2
Käypä arvo	543,6	541,7
Tuotto-%	6,6	6,6

Sopimusten erääntyminen, Kauppakeskukset

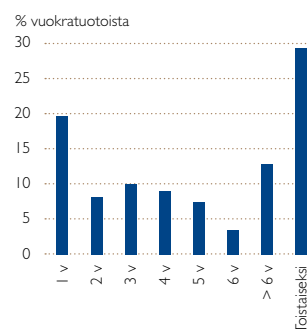


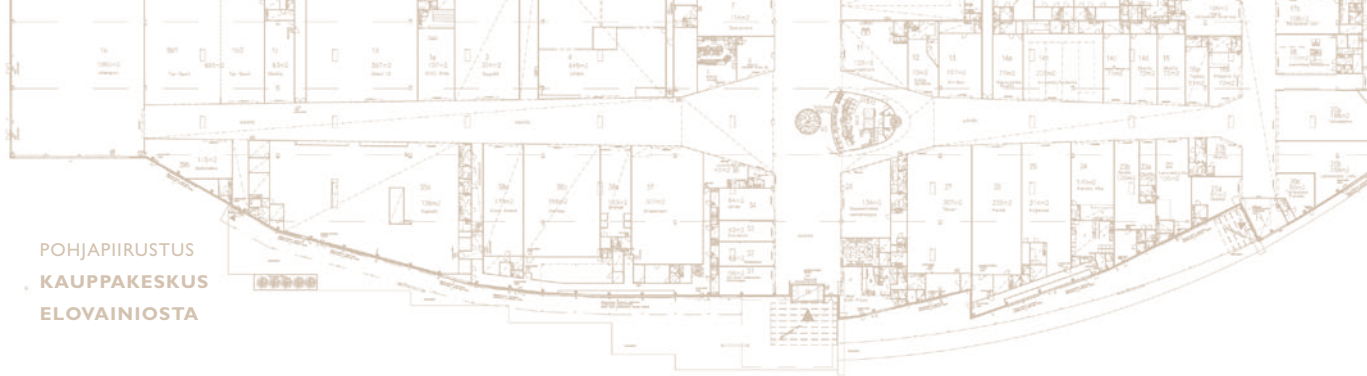
Logistiikkakiinteistöt

Vuokraustoiminnan tuotto, Logistiikkakiinteistöt, M€	2009	2008	2007	2006	2005
Vuokratuotot	38,6	37,9	32,0	28,7	29,6
Ylläpitokulut	-11,2	-9,4	-7,8	-6,5	-6,6
Nettovuokratuotot	27,4	28,5	24,2	22,2	23,0
Käypä arvo	396,1	462,8	327,6	245,6	252,3
Tuotto-%	6,7	8,5	8,4	8,9	9,1

Sisältää vaihto-omaisuuskiinteistöt.

Sopimusten erääntyminen, Logistiikkakiinteistöt





POHJAPIIRUSTUS
KAUPPAKESKUS
ELOVAINIOSTA

10 pinta-alaltaan suurinta toimisto- ja liiketilakohdetta

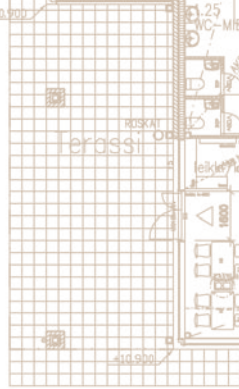
Kiinteistö	Sijainti	Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m ²	
Helsingin Salmisaarentalo Koy	Porkkalankatu 13	Helsinki	48 764
Kaupintie 3 Koy	Kaupintie 3	Helsinki	44 103
Kilon Ritari	Kutojantie 2	Espoo	28 615
Arkadiankatu 4–6 Koy	Arkadiankatu 6	Helsinki	25 369
Unioninkatu 20–22 Koy	Unioninkatu 20–22	Helsinki	24 930
Upseerinkatu 1 Koy	Upseerinkatu 1–3	Espoo	19 808
Kasarmikatu 36 Koy	Kasarmikatu 36	Helsinki	17 008
Kumpulantie 11 Koy	Kumpulantie 11	Helsinki	16 272
Länsi-Keskus Koy	Pihatörmä 1	Espoo	15 834
Ratapihantie 11 Koy	Ratapihantie 11	Helsinki	15 553

Kauppakeskukset

Kiinteistö	Sijainti	Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m ²	
Helsingin Kaivokatu 8 Koy	Kaivokatu 8	Helsinki	33 209
Helsingin Itämerenkatu 21 Koy	Itämerenkatu 21	Helsinki	32 458
Elovainion Kauppakiinteistöt Koy	Elotie 1	Ylöjärvi	24 065
Helsingin Vanhanlinnantie 3 Koy	Vanhanlinnantie 3	Helsinki	20 050
Zeppelinin Kauppakeskus	Zeppelinintie 1	Kempele	15 427
Alexi-Hermes Koy	Aleksanterinkatu 19	Helsinki	8 443
Kaivokadun Tunneli Oy	Asematunneli	Helsinki	3 160

10 suurinta logistiikkakiinteistöä

Kiinteistö	Sijainti	Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m ²	
Vuosaaren Logistiikkakeskus Koy	Seilorinkatu 1	Helsinki	64 501
Messukylän Castrulli Koy	Etu-Hankkionkatu 1	Tampere	43 167
Ruosilantie 16 Koy	Ruosilantie 16	Helsinki	40 727
Vantaan Vanha Porvoontie 231 Koy	Vanha Porvoontie 231	Vantaa	35 946
Vantaan Honkatalo Koy	Vanha Porvoontie 229	Vantaa	35 165
Kuninkaankaari Koy	Heidehofintie2	Vantaa	17 949
Ruosilantie 14 KKoy	Ruosilantie 14	Helsinki	16 795
Vuosaaren Porttikeskus Koy	Komentosilta 1	Helsinki	14 922
Vantaan Omega Koy	Virkatie 12–14	Vantaa	14 914
Espoon Juvanpuisto Koy	Juvan Teollisuuskatu 23	Espoo	14 154



Kiinteistökehitys

Sponda hakee kasvua ja kannattavuutta kiinteistökehityksellä. Tavoitteena on kasvattaa kiinteistökantaa uusilla, vetovoimaisilla toimitilakiinteistöillä ja pidentää yhtiön kiinteistöjen elinkaarta.

Spondan Kiinteistökehitys-liiketoimintayksikkö toteuttaa ja markkinoi yhtiön kiinteistökehityshankkeita. Yksikkö kehittää asiakkaille heidän tarpeitaan vastaavat toimitilat joko uudistamalla yhtiön olemassa olevaa kiinteistökantaa tai rakennuttamalla asiakkaan toiminnalle parhaiten sopivat uudistilat omistamilleen tonteille. Liiketoimintaan soveltuvia potentiaalisia kiinteistökehityskohteita etsitään myös markkinoilta.

tarpeita vastaavia toimitilaratkaisuja sekä kaupunkikuvan huomioiminen suunnitelmassa on tuonut Spondalle menestystä myös alan hankekilpailuissa.

Vuosi 2009 oli kiinteistökehittämisen kannalta rauhallisempi kuin edeltävä vuosi, jolloin valmistui ennätysmäärä Spondan kiinteistökehityshankkeita. Kuluneen vuoden aikana keskityttiin olemassa olevien toimitilojen uudistamishankkeisiin ja käynnissä olevien kehityshankkeiden edistämiseen. Suunnitteilla olevien isojen kaupallisten hankkeiden käynnistämiseksi tehtiin valmistelevia toimenpiteitä.

Spondan kiinteistökehityssalkun tase-arvo oli vuoden 2009 lopussa 220,6 miljoonaa euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 90,4 miljoonaa euroa ja loput, 130,2 miljoonaa euroa oli sidottu käynnissä oleviin kiinteistökehityshankkeisiin, joista suurin oli City-Center-projekti. Yhtiön tavoitteena on saavuttaa 15 prosentin kehitysvoitto projektien investointikustannuksista.

City-Centerin rakentaminen eteni

Helsingin keskustan ytimessä, rautatieasemaa vastapäätä sijaitsevan City-Center -liiketikorttelin rakentaminen eteni vuonna 2009 pääasiassa maanalaisissa huolto- ja teknisissä tiloissa. Vuoden 2009 lopulla käynnistyi liiketikorttelin keskelle nousevan, pinta-alaltaan 4 200 neliömetrin toimistotalon ja uusien liiketilojen rakentaminen. Syksyllä 2011 valmistuvan rakennusvaiheen aikana valmistuvat myös keskustan huoltotunneliin liittyvät City-Centerin huoltoluolat sekä liiketikorttelin valoaukko, joka tuo päivänvalon asema-tunnelikerrokseen saakka.

Seuraavissa rakennusvaiheissa nykyiset huoltotilat muutetaan liiketiloiksi ja Keskuskadun puoleinen julkisivu uusitaan. Pääosa liiketiloista on avoinna ja jalankulkijoille taataan kulku liiketikorttelin läpi koko rakentamisen ajan, mikä asettaa erityishaasteita rakentamiselle.

Kehityshankkeessa on kiinnitetty erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja ympäristömyönteisiin ratkaisuihin. City-Centerin vuokrattava pinta-ala kasvaa hankkeen myötä nykyisestä 41 000 neliöstä 55 000 neliöön. Koko hankkeen arvioidaan valmistuvan vuonna 2012, ja hankkeen kokonaisinvestointi on noin 125 miljoonaa euroa.

Energiatehokkuus tavoitteena

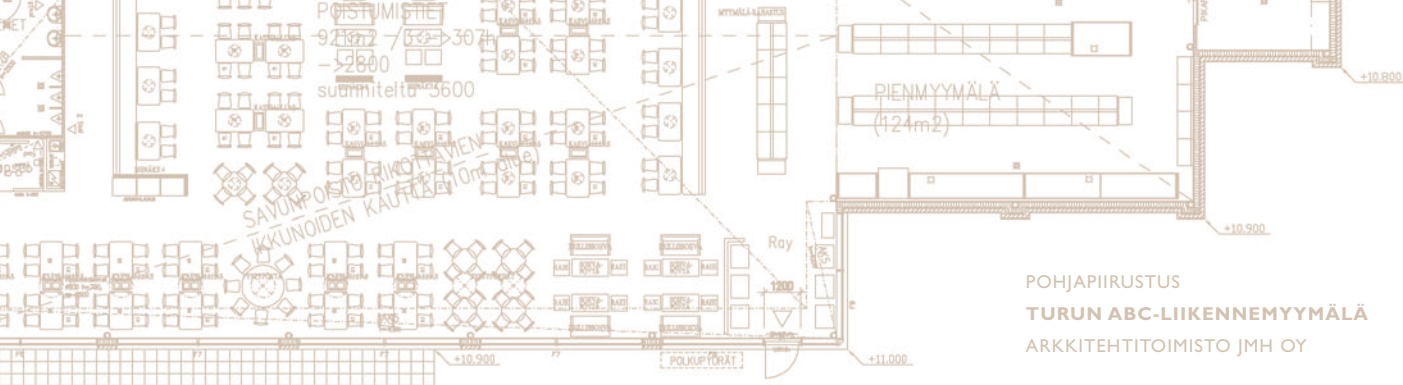
Keväällä 2009 käynnistyi Turun Osuuskaupalle rakennutettavan S-marketin ja ABC-liikennemyymälän rakentaminen Turun Koulukadulla. Kokonaispinta-alaltaan noin 3 000 neliömetrin rakennus nousi harjakorkeuteen marraskuussa 2009, ja hankkeen arvioitu valmistumisaika on keväällä 2010. Kohteen suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota käytön aikaisen energiakulutuksen tehostamiseen. Liikerakennuksen energiankulutusta pyritään laskemaan 25 prosentilla muihin ABC-liikennemyymälöihin verrattuna.

Vuoden 2009 alussa valmistui kokonaisuudessaan Vuosaaren sataman Service Center, joka koostuu toimisto- ja sosiaalitarakennuksesta sekä huolto- ja korjaamorakennuksesta. Kiinteistön rakentaminen käynnistyi huhtikuussa 2008, ja rakennukset valmistuivat osittain jo vuoden 2008 marraskuussa samanaikaisesti

*Sponda
kehittää asiak-
kaille heidän tarpei-
taan vastaavat
toimitilat.*

Kiinteistökehityksen tavoitteena on myös jatkaa yhtiön kiinteistöjen elinkaarta, jotta ne palvelisivat asiakkaita viihtyisinä ja toimivina tiloina sekä olisivat Spondalle tuottavia sijoituskohteita. Kiinteistön elinkaaren pidentäminen ja tuottavuuden parantaminen on mahdollista, kun kiinteistöt on alusta alkaen suunniteltu muuntojoustaviksi.

Spondan kiinteistökehityssalkku sisältää useita erinomaisilla paikoilla ja hyvien kulkuyhteyksien varrella sijaitsevia kohteita. Kyky luoda innovatiivisia ja asiakkaan



Spondan Vuosaaren satamaan rakennuttamien PortGate-logistiikkakeskuksen suurhankkeiden kanssa.

Kiinteistökehitys-yksikön resurssit kohdistuivat sekä uusiin hankkeisiin että olemassa olevien sijoituskiinteistöjen perusparannuksiin. Hovi- ja liiketilojen uusien tilojen rakentaminen Helsingin Salmisaareen sijaitsevaan vanhaan teollisuuskiinteistöön oli saneerauskohteista merkittävin. Hovi- ja liiketilojen saneerataan Oikeustalon tunnettuun rakennukseen noin 7 800 neliömetrin toimitilat. Kohde valmistuu kesällä 2010. Saneerauksessa säilytetään museoviraston suojelamat huoneet alkuperäisine irtaimistoineen.

Vuoden aikana etenivät myös monen toteutusta odottavan hankkeen suunnitelmat. Tampereen Ratinan kauppakeskukselle saatiin rakennuslupa vuoden loppupuolella, ja Vaasassa kauppakeskuksen kaavoitus on loppusuoralla. Molempien hankkeiden rakentaminen käynnistyy, kun kohteista on vuokrattu yli puolet.

Vuoden 2010 painopiste kauppakeskuksissa

Vuonna 2010 Spondan kiinteistökehitystoiminta keskittyy kauppakeskushankkeisiin, ja tavoitteena on käynnistää Ratinan

kauppakeskuksen rakentaminen. Ympäristönäkökulmaa tuodaan entistä vahvemmin mukaan kiinteistöjen kehittämiseen ja suunnitteluun.

Suunnitelmien mukaan vuoden 2010 alussa käynnistyy Metso Automation Oy:lle rakennettavan, pinta-alaltaan 22 000 neliömetrin, tuotantokiinteistön rakentaminen Vantaan Hakkilassa. Uudisrakennus sijoittuu Spondan omistaman Vantaan Honkatalo -logistiikkakeskuksen yhteyteen. Hankkeen arvioidaan valmistuvan vuoden 2010 loppuun mennessä ja sen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 40 miljoonaa euroa.

Kiinteistökehityksen markkinoitavat, aloitusvalmiit kehityskohteet:

Kem²

Toimistot

Forum Virium Center	Helsinki	14 000
Estradi	Helsinki	9 000
Aviapolis	Vantaa	14 000
Energiakatu	Helsinki	10 000

Liiketila-kiinteistöt

Vantaan Alfa	Vantaa	13 000
--------------	--------	--------

Kauppakeskukset

Kauppakeskus Ratina	Tampere	55 000
---------------------	---------	--------

Logistiikkakiinteistöt

Vuosaaren satama	Helsinki	30 000
Hakkila	Vantaa	6 000

Projektien aloitus edellyttää vähintään 50 prosentin vuokrausastetta ja yhtiön investointipäätöstä.

Venäjä

Sponda on toiminut Venäjän markkinoilla jo usean vuoden ajan ja vakiinnuttanut omaa asemaansa laadukkaiden toimitilojen tarjoajana. Spondan tärkein menestystekijä markkinalla on vahva alueosaaminen.



Spondan Venäjän kiinteistökannan vuokrausaste *ylitti* selvästi markkinatason.

Spondan Venäjä-liiketoimintayksikkö vuokraa, hallinnoi ja kehittää toimitiloja Venäjällä toimivien yritysten ja yhteisöjen käyttöön. Spondalla on Venäjällä kaksi toimipistettä, jotka sijaitsevat Moskovassa ja Pietarissa. Omat toimipisteet ovat vahvistaneet yhtiön läsnäoloa paikallisilla markkinoilla ja siten helpottaneet paikallisen kiinteistömarkkinan seuranta.

Vuoden 2009 alussa Sponda täsmensi strategiaansa luopumalla Baltian kiinteistömarkkinasta strategisena sijoituskohteena. Samassa yhteydessä yhtiön aikaisemmin Venäjä ja Baltia -nimellä toimineen yksikön uudeksi nimeksi tuli Venäjä.

Epävarmasta markkinatilanteesta johtuen Sponda ei tehnyt Venäjällä uusia kiinteistöhankintoja vuonna 2009. Venäjän kiinteistösalkun käypä arvo vuoden lopussa oli 181,4 miljoonaa euroa. Laskua edellisvuoteen verrattuna oli 81,9 miljoonaa euroa, ja se johtui pääasiassa kiinteistöjen tuottovaatimusten muutoksista. Kiinteistöjen käyvän arvon arvioi vuoden lopussa CB Richard Ellis. Kaupankäynti Venäjän kiinteistömarkkinoilla oli lähes olematonta, mikä vaikeutti kiinteistöarvojen arviointia.

Vuokrausasteet laskivat Venäjän kiinteistömarkkinoilla voimakkaasti, ja vuokraustoimintaa hankaloitti runsas toimiti-

latarjonta. Toimistokiinteistöjen vajaakäytön kasvu pysähtyi ja vuokrien lasku alkoi tasaantua loppuvuodesta.

Spondan Venäjän kiinteistökannan vuokrausaste vuoden 2009 lopussa oli 88,2 (2008: 86,3) prosenttia, joka ylitti selvästi markkinatason. Yksikön kiinteistöjen vajaakäyttö kohdistui Moskovassa sijaitsevaan vuoden 2008 lopussa valmistuneeseen Ancor-toimistotaloon.

Liiketoimintayksikön asiakkaiden määrä vuoden 2009 lopussa oli 191 ja vuokrasopimusten määrä 314 kappaletta.

Alueosaaminen ja asiakaspalvelu Spondan vahvuuksia

Sponda omistaa Venäjällä yhdeksän kiinteistöä: neljä toimistokiinteistöä, kaksi kauppakeskusta, yhden logistiikkakiinteistön ja kaksi maa-aluetta. Näistä kiinteistöistä kaksi toimistokiinteistöä, kaksi kauppakeskusta sekä yksi maa-alue sijaitsevat Moskovassa. Pietarissa Sponda omistaa kaksi toimistokiinteistöä, logistiikkakiinteistön sekä yhden maa-alueen.

Yhtiön toimistokiinteistöt sijaitsevat Moskovassa ja Pietarissa keskeisillä paikoilla, kaupunkien tarjoamien palveluiden ja hyvien kulkuyhteyksien ääressä. Toimistotalot vastaavat tiloiltaan ja ratkaisuiltaan länsimaisia vaatimuksia, ja ne tarjoa-

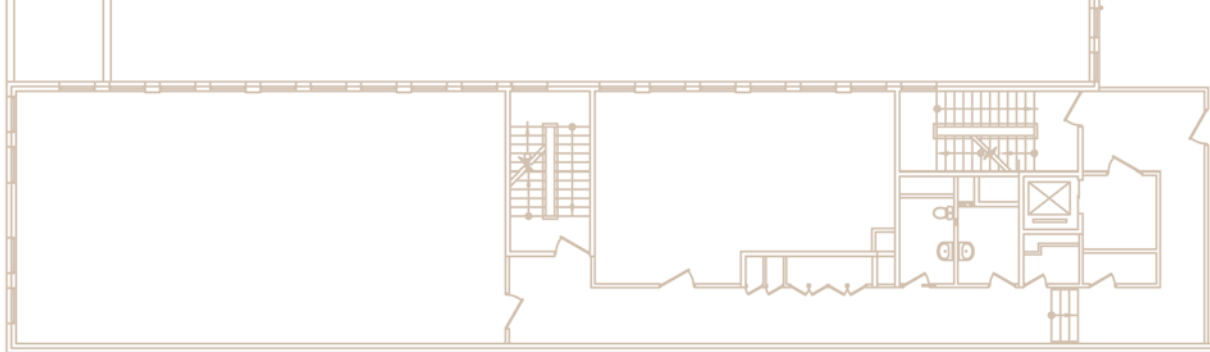
vat asiakkaille nykyaikaiset ja viihtyisät tilat liiketoiminnan harjoittamiseen.

Spondan menestystekijä Venäjällä on ennen kaikkea yhtiön vahva alueosaaminen. Henkilökunta koostuu suomalaisista ja venäläisistä kiinteistöalan ammattilaisista, jotka tuntevat hyvin yhtiön toimitilarajonnan sekä Venäjän kulttuurin ja paikalliset toimintatavat.

Alueosaamisen ja vetovoimaisen toimitilarajonnan lisäksi Spondan vahvuus Venäjällä on yhtiön tarjoama korkeatasoinen asiakaspalvelu. Sponda seuraa palvelunsa laatua vuosittaisilla asiakastyytyväisyystutkimuksilla. Venäjällä tutkimus on toteutettu vuosina 2008 ja 2009, ja molempina vuosina asiakaspalautteet ovat olleet erinomaisia. Tämä osoittaa, että Sponda on pystynyt vastaamaan asiakkaidensa tarpeisiin ja panostamaan palvelus- saan oikeisiin asioihin.

Yhteiset yritys vastuun periaatteet Suomessa ja Venäjällä

Vastuullisena kiinteistöomistajana Sponda tarjoaa asiakkailleen niin Venäjällä kuin Suomessaakin kestävää kumppanuutta kehittämällä kiinteistöjään sekä pitämällä huolta niiden kunnosta. Yhtiö noudattaa Venäjällä samoja toimintaperiaatteita ja yritys vastuun linjauksia kuin kotimaassa.



POHJAPIIRUSTUS **ANCOR-TOIMISTOTALO, MOSKOVA**

Yritysvastuun osalta toimintaympäristöjen erot asettavat vielä haasteita. Esimerkiksi jätteiden kierrätysjärjestelmät Venäjällä eivät ole vielä samalla tasolla kuin Suomessa. Sponda kehittää kuitenkin valmiuksiaan jätteiden lajittelulle, jotta kierrätysjärjestelmä voidaan ottaa käyttöön yhtiön kiinteistöissä viipymättä, kun infrastruktuuri sen mahdollistaa. Myös kiinteistöjen energiatehokkuuteen on kiinnitetty huomiota. Spondan energiatehokkuusohjelma laajenee vuonna 2010 myös Venäjälle, jossa tavoitteena on saada mukaan kaksi kiinteistöä.

Vuonna 2009 Sponda keskittyi Venäjällä intensiivisten kasvuvuosien jälkeen kiinteistöjensä hallintaan ja oman toimintamallinsa kehittämiseen. Yhteisellä toimintamallilla tehostettiin yksikön toimintaa ja tuettiin henkilökunnan päivittäistä työtä. Kiinteistöjen hallinnointia ke-

hitettiin keskittämällä ylläpitopalvelut ammattitaitoisille palveluntarjoajille. Asiakaspalvelun tueksi perustettiin Spondan venäjänkielinen asiakkaille suunnattu internet-sivusto, jossa esitellään Spondan toimintaa ja tarjontaa Venäjällä. Näillä toimenpiteillä Sponda pyrkii vahvistamaan kilpailuunsa Venäjällä ja nostamaan valmiuksiaan, kunnes talous taas lähtee nousuun.

Leningradin ja Moskovan lääneissä sijaitseville Spondan maa-alueille odotetaan edelleen rakennuslupia. Molemmille maa-alueille on suunnitteilla logistiikkahankkeita.

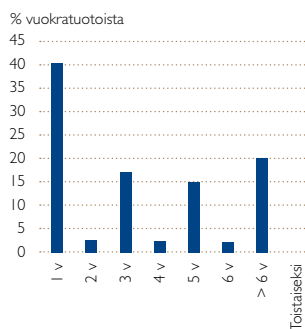
Kiinteistöalan haasteet jatkuvat vuonna 2010

Markkinaennusteiden mukaan talouskriisin uskotaan hieman hellittävän Venäjällä vuonna 2010, ja toimistotilojen kysynnän

ennakoidaan kasvavan etenkin Moskovassa. Positiivisista merkeistä huolimatta talouskriisin aiheuttamat haasteet näkyvät vielä kiinteistösektorilla. Kannattavuuden ja toiminnan kehittäminen ovat Spondan ensisijaiset tavoitteet Venäjällä vuonna 2010. Yhtiö jatkaa Venäjän toimintamallinsa ja asiakaspalvelunsa kehittämistä kuluvan vuoden aikana. Kiinteistöjen ylläpidossa pyritään hakemaan synergia- ja kustannusetuja keskittämällä ylläpitopalveluiden hankintaa.

Haasteisiin pyritään vastaamaan jatkamalla toimintamallien kehittämistä sekä parantamalla edelleen asiakaspalvelua ja henkilökunnan ammattitaitoa. Vuonna 2010 käynnistyy Venäjällä Spondan asiakkuuden hallinnan valmennusohjelma. Ohjelman tavoitteena on kehittää yhtenäisiä toimintatapoja asiakkuuksien hoitoon ja lisätä asiakkuustyön suunnitelmallisuutta.

Sopimusten erääntyminen, Venäjä



Vuokraustoiminnan tuotto, Venäjä, M€

	2009	2008	2007	2006
Vuokratuotot	21,8	16,2	1,9	0,0
Ylläpitokulut	-5,5	-4,1	-0,4	0,0
Nettovuokratuotot	16,4	12,0	1,5	0,0
Käypä arvo	181,4	261,3	77,2	10,7
Tuotto-%	10,1	10,1	10,4	0,0

Kiinteistöt, Venäjä

Kiinteistö	Sijainti		Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m²
Western Realty	Gasheka Street 7	Moskova	14 491
Sun Paradise 2	Borovskoe highway 6	Moskova	8 955
Adastra OOO	Zanevka village	Pietari	7 750
Sun Paradise 1	Vokzalnaja ul. 4b, Ramenskoe	Moskova	6 489
Ancor	Prospekt Mira 6	Moskova	2 967
NRC	Kaluzhskij per. 3	Pietari	2 857
Inform-Future	Ul. Tambovskaja 12	Pietari	2 720

Kiinteistörahasotot

Kiinteistörahasotot kautta Sponda sijoittaa Suomen keskisuurissa kaupungeissa sijaitseviin toimisto-, liiketila- ja logistiikkakiinteistöihin. Kiinteistörahasotot on suunnattu kansainvälisille ja kotimaisille institutionaalisille sijoittajille.

Kiinteistörahasotot-liiketoimintayksikkö toimii Spondan hallinnoimien rahastojen kiinteistösalkun aktiivisena hoitajana ja osaomistajana. Yhtiön kiinteistörahasotot on suunnattu kansainvälisille ja kotimaisille institutionaalisille sijoittajille, joille Sponda tarjoaa pääsyn ammattimaisesti hallinnoituihin kiinteistösalkkuihin ja helpon tavan kiinteistösijoittamiseen. Epäsuora sijoitusmuoto helpottaa sijoittajien hallinnointityötä, kun Sponda vastaa rahastojen toimitilojen vuokrauksesta ja kiinteistösalkkujen hallinnoinnista.

Spondalla on pitkäaikainen kokemus kiinteistöpääomarahastojen hallinnasta ja vahva kiinteistöalan tuntemus. Sponda on sekä sijoittaja- että vuokralaisasiakkailleen luotettava kumppani, joka tuntee hyvin paikalliset markkinat ja asiakkaidensa tarpeet. Yhtiön edistykelliset prosessit ja järjestelmät tukevat vahvaa osaamista kiinteistösalkkujen hallinnassa ja asiakaspalvelussa.

Kiinteistörahasotot hallinnoimissa kiinteistöissä kiinnitetään huomiota niiden energiatehokkuuteen. Seuraamalla energiakulutusta ja tarjoamalla toimisto- ja liiketilakiinteistöissä toimiville asiakkailleen ohjausta Sponda pyrkii hillitsemään kulutusta ja saavuttamaan energiasäästöjä, mikä lisää myös kiinteistöjen vetovoimaisuutta.

Spondan kiinteistörahasotot

Sponda on vähemmistöosakkaana mukana kolmessa hallinnoimassaan kiinteistörahasotossa: Sponda Fund I, Sponda Fund II ja First Top LuxCo. Lisäksi Sponda hal-

linnoi WH 2005 / NIAM III East Holding Oy -kiinteistörahasoton kiinteistöjä ja pääomaa.

Sponda Fund I -kiinteistörahasoton sijoituskohteina ovat pääkaupunkiseudun ulkopuolella sijaitsevat logistiikkakiinteistöt. Rahaston kiinteistöjen arvo vuoden 2009 lopussa oli 186,4 miljoonaa euroa. Spondan osuus Sponda Fund I -kiinteistörahasotosta on noin 46 prosenttia.

Sponda Fund II sijoittaa pääasiassa Suomen keskisuurten kaupunkien logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöihin. Rahaston sijoitusten tavoite koko on 200 miljoonaa euroa, ja vuoden 2009 lopussa kiinteistösalkun käypä arvo oli 95,8 miljoonaa euroa. Spondan omistuksen osuus rahastosta on noin 44 prosenttia.

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin. Vuoden 2009 lopussa kiinteistösalkun käypä arvo oli 105,9 miljoonaa euroa. Sponda omistaa rahastosta 20 prosenttia.

Vuokrausasteet korkealla vuonna 2009

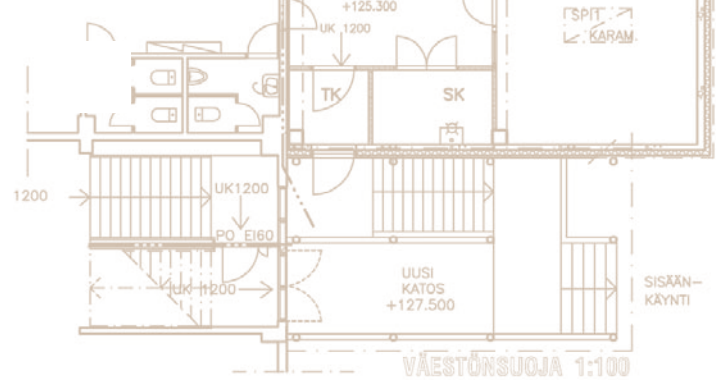
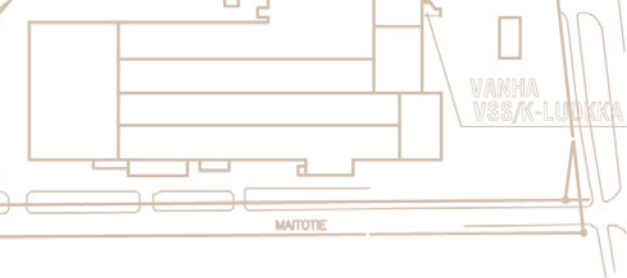
Vuoden 2009 aikana Sponda käynnisti Suomen suurimman keittiö- ja kylpyhuonekalusteita valmistavan Novart Oy:n tehtaan laajennuksen Nastolassa. Novart Oy keskitti koko tuotantonsa Sponda Fund I -kiinteistörahasoton omistamaan moderniin, alan huipputeknologialla varustettuun tehtaaseen, jonka laajennus valmistui helmikuussa 2010.

Epävarma markkinatilanne teki vuodesta 2009 tavallista haasteellisemmän, mikä näkyi etenkin kaupankäynnin hiljen-

Sponda tarjoaa pääsyn ammattimaisesti hallinnoituihin kiinteistösalkkuihin ja helpon tavan kiinteistösijoittamiseen.

tymisenä. Tästä johtuen Spondan hallinnoimien kiinteistörahasotot omaisuussikastaan ei tapahtunut suuria muutoksia. Sponda tutki aktiivisesti kiinteistökohteita Sponda Fund II -rahaston kasvattamiseksi, mutta markkinoilla vallinnut epävarmuus ja rahaston strategiaan sopivien kohteiden vähäinen tarjonta hidasti uusin kohteiden hankintaa.

Kiinteistömarkkinoiden korkeista vajakäyttöasteista huolimatta Spondan hallinnoimien kiinteistörahasotot vuokrausasteet pysyivät korkealla tasolla, ja kiinteistörahasotot kohteet ovat lähes täyteen vuokrattuja. Rahastot liikevaihto ja nettotuotot pysyivät edellisvuoteen verrattuna samalla tasolla.



ASEMAPIIRROSKAAVIO JA POHJAPIIRUSTUS
KOY DENEGIN KOUVOLANTIE 227,
VUOKRALAINEN NOVART OY.

Uusia toimintamalleja asiakaspalveluun

Vuoden 2010 haasteena on kansantalouden ja työllisyyden kehitys, jotka asettavat haasteita taloudellisen vuokrausasteen ylläpitämiseen ja lisää riskiä vuokralaisten maksukyvyyn heikkenemisestä. Tähän varaudutaan asiakaspalvelua ja yksikön resursseja kehittämällä.

Kiinteistörahastot-liiketoimintayksikön asiakasrajapinnassa toimivat osallistuivat vuonna 2009 Spondan asiakkuuden hallinnan valmennusohjelmaan, jossa kehitettiin yhtenäisiä toimintatapoja. Uusilla toimintamalleilla yksikkö pyrkii parantamaan asiakaspalveluaan ja nostamaan asiakastytyväisyyttään vuonna 2010.

Sponda Fund II -kiinteistörahastolla on edelleen käyttämättä sijoituskapasiteettia noin 100 miljoonaa euroa. Kiinteistömarkkinan kehitys vaikuttaa rahaston kasvumahdollisuuksiin. Mikäli epävarmuus kiinteistömarkkinoilla jatkuu, rahaston kasvun uskotaan olevan maltillista vuonna 2010.

Vuokraustoiminnan tuotto, Kiinteistörahastot, M€

	2009	2008	2007	2006
Liikevaihto	12,7	13,2	14,5	2,7
Välittömät kulut	-1,9	-1,8	-4,5	-1,4
Nettotuotot	10,9	11,3	10,0	1,3

Rahastojen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet, M€

	2009	2008
Hallintopalkkiot	6,6	8,5
Voitto-osuudet	5,8	4,7
	12,4	13,1

case 03



"PYRIMME LÖYTÄMÄÄN **ENERGIATEHOKKAITA RATKAISUJA** TURUN ABC-LIIKENNEMYYMÄLÄÄN", KERTOO ARI AHOKAS.

Energiatehokkuuden ABC

Turun Koulukadulle valmistuu keväällä 2010 ABC-liikennemyymälä, jonka energiankulutus on jopa neljänneksen normaalia alhaisempi. Energiatehokkaimmat tekniset ratkaisut löydettiin tutkimalla eri vaihtoehtoja huolellisesti.

Sponda rakennuttaa Turun Osuuskau-
palle (TOK) ABC-liikennemyymälän ja
S-marketin, joiden energiatehokkuuteen
on kiinnitetty erityistä huomiota. Kiinteis-
tön rakennustyöt käynnistyivät keväällä
2009, ja hankkeen arvioitu valmistumis-
aika on keväällä 2010.

– Sekä meillä että Spondalla on tavoit-
teena kehittää ympäristöystävällisiä rat-
kaisuja, joten päätös energiatehokkaasta
rakentamisesta syntyi yhteisesti heti yh-
teistyön alkuvaiheessa, kertoo TOK:n
kiinteistöpäällikkö **Ari Ahokas**.

Käytön aikaista energiankulutusta te-
hostetaan valitsemalla toimivimmat ja vä-
hiten ympäristöä kuormittavat tekniset
ratkaisut. Näitä ovat muun muassa kylmä-
laitteiden hukkalämmön hyödyntäminen,

aurinkokennojen hyödyntäminen käyttö-
veden lämmityksessä sekä ilmalämpö-
pumppujen käyttö ravintolatilojen läm-
mityksessä. Kiinteistö rakennettiin jo en-
nakkoon vuoden 2010 tiukennettuja
lämmöneristysmääräyksiä noudattaen.

Kustannussäästöjä asiakkaalle

Sponda panostaa myymälän rakennusvai-
heessa ratkaisuihin, jotka tuovat käytön
aikana kustannussäästöjä asiakkaalle.

– Vuokralaisena me vastaamme kiin-
teistön huollosta ja muun muassa kaikis-
ta energiakustannuksista, joten energiaa
säästävät ratkaisut koituvat meidän hyö-
dyksemme. Tämä on ensimmäinen ympä-
ristöystävällinen ABC-liikennemyymä-
lä TOK:n alueella. Tavoitteena on pudot-

taa energiankulutusta peräti 25 prosent-
tia muihin myymälöihin verrattuna,
Ahokas jatkaa.

Noin 1 000 neliömetrin kokoiseen
liikennemyymälään tulee ravintola, pie-
ni ABC-market sekä polttoainemyynti.
Samaan rakennukseen sijoittuva S-mar-
ket on pinta-alaltaan noin 2 000 neliö-
metriä. ■



TIESITKÖ, ETTÄ...

**Uudessa ABC-liikennemyymälässä
hyödynnetään aurinkokennoja
käyttöveden lämmityksessä.**

Yritysvastuun tila ja tavoitteet

Sponda lähestyy yritysvastuuta kokonaisvaltaisesti taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristönäkökohdat huomioiden. Syksyllä 2009 yritysvastuun strategiseksi painopistealueeksi valittiin ympäristövastuu. Myös asiakaspalvelun kehittämiseen on kiinnitetty erityistä huomiota.

Tavoitteet vuodelle 2010

Vuodelle 2010 asetetut konkreettiset tavoitteet liittyvät pääasiassa ympäristövastuuseen. Yritystason tavoitteet on määritelty seuraavasti:

- Ympäristövastuullisen toiminnan vaatimusten huomioiminen kaikessa rakentamisessa ja kiinteistöjen ylläpidossa
- Energiankulutuksen vähentäminen Spondan omistamissa kiinteistöissä
- Ympäristörasitteiden pienentäminen

- Terveellisen ja viihtyisän työympäristön luominen asiakkaalle
- Spondan omaa toimintaa koskevat ympäristötavoitteet

Lisäksi henkilöstön koulutusta ympäristöasioista jatketaan ja ympäristöasiat otetaan mukaan esimerkiksi asiakastytyväisyyss- ja henkilöstötutkimuksiin. Tavoitteena on, että ympäristönäkökohdat tulevat systemaattisesti osaksi asiakastyötä.

Yhtiö haluaa olla niin asiakkaiden, ammattitaitoisen henkilöstön kuin sijoittajien ensimmäinen valinta.

Spondan toimintaa suunnitellaan ja arvioidaan taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristövastuun näkökulmista. Liiketoimintaa harjoitetaan läpinäkyvästi lakeja ja määräyksiä noudattaen. Merkittävänä toimijana Sponda on vastuussa useille eri sidosryhmille – sijoittajille, osakkeenomistajille, asiakkaille, viranomaisille, henkilöstölle, alihankkijoille sekä medialle.

Syksyllä 2008 aloitettu yritysvastuun kokonaisvaltainen tarkastelu ja implementointi on jatkunut systemaattisena ja voimakkaana vuonna 2009. Yritysvastuun visio: Sponda – kiinteistöalan luotettu, kannattavin ja vastuullisin toimija, kestävä kehityksen toteuttaja, ohjaa vastuullisen toiminnan kehittämistä.

Suomen hallituksen lokakuussa 2009 tekemä päätös 80 prosentin ilmastopäästöjen säästöistä vuoteen 2050 mennessä asettaa uusia ja mielenkiintoisia haas-

teita kiinteistöalalla, jolla on merkittävä rooli ilmastomuutoksen torjumisessa ja energiatehokkuuden parantamisessa. Asetetun tavoitteen saavuttaminen vaatii merkittäviä ja innovatiivisia ratkaisuja niin kiinteistöjen omistajilta kuin käyttäjiltä.

Ympäristöosaamiseen panostetaan

Ympäristöosaaminen nostettiin yritysvastuun strategiseksi painopistealueeksi vuoden 2009 lopussa. Ympäristövastuun visioksi on määritelty: Sponda on kiinteistöalan johtava ympäristöosaaja ja kestävä kehityksen toteuttaja. Tavoitteena on kehittää yhtiön ympäristöosaamista eri osa-alueilla, integroida ympäristönäkökulma kaikkiin prosesseihin ja näin tukea myös asiakkaita heidän omien ympäristötavoitteidensa saavuttamisessa.

Vuoden 2009 aikana tehtyjä toimenpiteitä ovat muun muassa ympäristöpäällikön nimitys, energiankäytön tehostamiseen tähtäävän ohjelman käynnistäminen, henkilöstön koulutus, WWF:n Green Office -konseptin käyttöönotto Spondan pääkonttorissa sekä aktiivinen osallistuminen kestävä kehityksen foorumeihin myös Venäjällä.

Asiakassuhteesta kohti kumppanuutta

Yksi keskeinen vastuullisen ja menestyksekkään liiketoiminnan elementti on asiakkaiden tarpeita vastaavien ratkaisujen ja palvelun tarjoaminen sekä asiakassuhteen hoito. Asiakasnäkökulma on olennainen osa Spondan visiota, arvoja ja liiketoimintastrategiaa. Tämän pohjalta on vuonna 2009 luotu Spondan asiakkuusstrategia sekä panostettu asiakkuusvastavien koulutukseen.

Spondan *tavoitteena* on toimia läpinäkyvästi ja kestävän kehityksen periaatteita noudattaen.

Spondan yritysvastuun osa-alueet ja toimenpiteet vuonna 2009

Osa-alueet	Lyhyt selitys	Toimenpiteitä vuonna 2009
Taloudellinen vastuu	Taloudellinen vastuu on niin omistajien tuotto-odotuksiin vastaamista, työpaikkojen tarjoamista ja turvaamista, verojen maksua kuin taloudellisen hyvinvoinnin tuottamista ympäröivään yhteiskuntaan. Taloudellisesti tuloksella on vaikutusta myös asiakkaisiin ja alihankkijoihin.	Kuluneen vuoden aikana yhtiö on käynyt läpi taloudelliset raportointiprosessit, sisäisen valvonnan prosessit sekä riskienhallinnan. Arviointi on osoittanut, että kyseiset prosessit ja järjestelmät ovat Spondassa hyvällä ja asianmukaisella tasolla.
Ympäristövastuu	Sponda kehittää monipuolisia ratkaisuja ja toimintatapoja kiinteistöjen energiatehokkuuden ja ympäristöystävällisyyden lisäämiseksi. Yhdessä asiakkaiden kanssa pyritään löytämään parhaat käyttäjäystävälliset keinot, jotka tukevat myös asiakkaan omia ympäristötavoitteita.	Vuonna 2009 käynnistettiin Spondan energiatehokkuusohjelma, jossa tähdätään kiinteistöjen energiankäytön tehostamiseen yhdessä asiakkaiden kanssa. Tavoitteena on paikantaa energiansäästökohteita yhdessä kiinteistöjen käyttäjien kanssa. Pilottiprojektissa on mukana kymmenen eri-ikäistä ja erityyppistä kiinteistöä, joista yksi on Spondan oma toimitalo.
Sosiaalinen vastuu	Henkilöstöstrategia on Spondan johtamisen, kehittämisen ja kehittymisen apuväline. Se luo pohjan hyvälle johtamiselle. Henkilöstöä motivoidaan ylläpitämään ja kehittämään sekä omaa osaamista että Spondan toimintatapoja. Henkilöstöjohtamista ohjaavat yrityksen arvot: innovatiivisuus, luotettavuus ja ammattitaito. Asiakkaiden odotukset ja tarpeet määrittelevät, mihin suuntaan henkilöstön osaamista kehitetään. Spondan ydinosaamista ovat asiakkuuksien hallinta, toimitilojen vuokraus, kiinteistökehittäminen, kiinteistösijoittaminen sekä kumppaniverkoston johtaminen.	Vuonna 2009 henkilöstöjohtamisen painopistealueita olivat työhyvinvointia tukeva hyvä esimiestyö ja yksiköiden välisen yhteistyön kehittäminen. Lisäksi Spondassa kehitettiin aktiivisesti asiakkuusstrategiaa, jonka tavoitteena on rakentaa asiakassuhteista syvempiä kumppanuuksia. Tähän liittyvän valmennusohjelman päämääränä on lisätä asiakkuustyön systemaattisuutta, suunnitelmallisuutta ja läpinäkyvyyttä koko organisaatiossa sekä kehittää asiakasrajapinnassa toimiville omaan työhön sopivat yhtenäiset toimintatavat.

Kampanjat ja yleishyödyllinen tuki

■ **Sponda osallistui** maaliskuussa 2009 WWF:n organisoimaan maailmanlaajuisen Earth Hour -tapahtumaan. Tapahtumaan osallistuvat yhteisöt ja yksityiset henkilöt sammuttivat valonsa tunnin ajaksi eri puolilla maailmaa sijaitsevista kiinteistöistä. Valojen sammuttaminen symbolisoi yhteistä huolta ilmastomuutoksesta. Sponda sammutti makkaratalona tunnetun City-Center -liiketrinon julkisivuvalaistuksen tapahtuman ajaksi.

■ **Perinteisiin joulutervehdyksiin ja -lahjoihin** varatut rahat lahjoitettiin toistamiseen Itämeren suojeluun. Lahjoituksella tuetaan WWF:n

Operaatio Merenneitoa, joka on WWF Suomen suurkampanja Itämeren puolesta. Sponda on valinnut Itämeren suojelun lahjoituskohteeksi, koska Itämeri on Spondalle merkittävä toiminta-alue. Osana vastuullista toimintaa ympäristönsuojeluun tullaan kiinnittämään tulevaisuudessa entistä enemmän huomiota. Itämeren alueella Sponda on mukana Vuosaaren sataman kehittämisessä ja toimii kiinteistösijoittajana Itämeren suurimmassa rannikko-kaupungissa, Pietarissa.

■ **Lisäksi Sponda tuki** Naisten Pankin toimintaa antamalla Helsingin keskustassa sijaitsevat tilat yhteisön kirppu-

toritapahtuman käyttöön. Kirpputorilla kerättiin varoja kehitysmaiden naisten yrittäjyyden ja toimeentulon tukemiseksi.

■ **Moskovassa sijaitseva Sun Paradise I -kauppakeskus** on usean vuoden ajan tehnyt yhteistyötä paikallisen lasten etuja ajavan hyväntekeväisyysjärjestön kanssa. Kauppakeskuksen tiloissa järjestetään kolme kertaa vuodessa lasten piirustusnäyttely ja piirustuskilpailu hyväntekeväisyysjärjestön toimesta. Kauppakeskus antaa tilat näyttelyn käyttöön sekä lahjoittaa pienet palkinnot kilpailuun osallistuville.

Tarkoituksena on tarjota asiakkaille entistä parempaa, räätälöityä palvelua sekä asiakkaiden kannalta huolettomia toimintatilaratkaisuja. Tavoitteena on pitkäaikainen ja vuorovaikutteinen kumppanuussuhde, josta hyötyy niin kiinteistön käyttäjä kuin omistaja.

Henkilöstön koulutus pitkäaikainen investointi

Menestyksen kulmakiviä ovat henkilöstön osaamisen kehittäminen sekä henkilöstön hyvinvoinnista huolehtiminen. Vuonna 2009 on erityisesti panostettu asiakaspalvelukoulutukseen, jotta Spondan jo kaista asiakasta voitaisiin palvella entistä paremmin asiakkaan tarpeita ja toiveita vastaavalla tavalla. Myös ympäristöasioista on järjestetty sisäisiä tiedotus- ja koulutustilaisuuksia.

Oman henkilöstön työtyytyväisyyttä arvioidaan säännöllisesti. Vaikka markkinatilanne on ollut haastava, henkilöstön työtyytyväisyys nousi vuoden takaisesta. Spondan vahvuuksia ovat erityisesti esimiestyö ja johtaminen sekä yhteishenki ja työilmapiiri. Tavoitteena on jatkossakin säilyttää työtyytyväisyys korkealla tasolla.

Sosiaalisen vastuun osalta korostuvat myös suhteet muihin sidosryhmiin ja lähiympäristöön sekä turvallisten ja asianmukaisten tilojen tarjoaminen asiakkaille.

Venäjällä noudatetaan samoja yritysvastuun periaatteita

Spondan toimintamallit ja tavoitteet ovat samat Suomessa ja Venäjällä. Yhtiön Suomessa käyttämiä hyvän hallintotavan, sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan pro-

sesseja sekä henkilöstöhallinnon periaatteita noudatetaan myös Venäjällä.

Venäjän kiinteistömarkkinoilla on erityispiirteitä, jotka tulee huomioida toiminnan suunnittelussa ja myös toteutuksessa. Näihin kuuluvat vähäinen sääntely ja alhaiset energiakustannukset, mutta toisaalta korkeat kytkentämaksut, vaihteleva laatutaso rakennusprojekteissa sekä taipumus suunnitella asioita lyhyellä tähtäimellä.

Venäjällä voimistuneeseen ympäristökeskusteluun Sponda on ottanut aktiivisesti osaa muun muassa osallistumalla ensimmäiseen kiinteistöalan kestävän kehityksen konferenssiin. Spondan energiatehokkuusohjelma laajenee vuonna 2010 Venäjälle, jossa tavoitteena on saada mukaan ohjelmaan kaksi kiinteistökohdetta.

Sidosryhmät

Spondalla on useita erilaisia sidosryhmiä, joiden odotuksiin yritys pyrkii vastaamaan parhaalla mahdollisella tavalla. Sidosryhmätyöskentelyn ohjenuoria ovat aktiivisuus ja rehellisyys.

Henkilöstö – Asiantunteva, motivoitunut ja sitoutunut henkilöstö on Spondalle keskeinen voimavara. Spondassa työskenteli vuoden lopussa yhteensä 134 henkilöä, joiden ammattitaidon ja osaamisen kehittämiseen ja ylläpitämiseen panostetaan. Sponda tarjoaa työntekijöilleen vakaan toimeentulon ja turvalliset työolosuhteet sekä mahdollisuuden työs- sä kehittämiseen.

Asiakkaat – Spondan suurimmat asiakasryhmät toimivat kaupan alalla, julkisella sektorilla ja pankki- ja sijoitussektorilla. Maantieteellisesti asiakkaat toimivat ympäri Suomen. Asiakkaat odottavat Spondalta räätälöityjä, kestäväää kehitystä tukevia toimitilaratkaisuja. Vuonna 2009 luotu asiakkuusstrategia ja asiakkuudenhoitomallit mahdollistavat entistä paremman asiakaspalvelun. Asiakkaiden määrä vuoden 2009 lopussa oli 3 178.

Sijoittajat ja omistajat – Spondalla oli vuoden 2009 lopussa 9 905 rekisteröityä osakkeenomistajaa. Julkisyhteisöt omistavat 6,6 prosenttia osakekannasta, hallintarekisteröidyt 41,6 prosenttia, yritykset 36,6 prosenttia, kotitaloudet 9,7 prosenttia, voittoa tavoittelemattomat yhteisöt 1,4 prosenttia ja rahoitus- ja vakuutuslaitokset 3,5 prosenttia osakekannasta. Suomeen rekisteröityneen, ulkomaisen omistuksen osuus on 0,6 prosenttia osakekannasta.

Rahoittajat – Spondan pitkät ja luottamukselliset suhteet rahoittajiinsa myö- tävaikuttivat siihen, että vuonna 2009 Sponda teki useita rahoitusjärjestelyjä vaikeassa markkinatilanteessa. Yhtiön rahoittajat ovat pääasiassa pohjoismaiset

pankit, muun muassa Nordea, Danske Bank, Skandinaviska Enskilda Bank sekä Pohjola Pankki Oyj.

Alihankkijat – Spondan keskeisin alihankkija on Ovenia Oy, joka vastaa kiinteistöjen ylläpidosta ja huollosta. Niin asiakkaiden kuin Spondan ympäristövastuun toteutumisessa ja seuraamisessa Ovenialla on merkittävä rooli. Muita alihankkijoita ovat esimerkiksi rakennusliikkeet. Sponda edellyttää kaikilta alihankkijoiltaan ja yhteistyökumppaneiltaan läpinäkyvää, vastuullista ja ympäristöasiat huomioivaa toimintaa.

Media – Media on tärkeä sidosryhmä ja keskeinen tiedonvälittäjä Spondan toiminnasta muille sidosryhmille. Mediasuh- teiden hyvä hoitaminen edellyttää aktii- vista, luotettavaa ja avointa tiedonvälitystä yrityksen toiminnasta.

Yhteiskunta ja viranomaiset – Spondan toimintaa kehitetään yhteistyössä viranomaisten kanssa. Hyvillä viranomaissuh- teilla halutaan huolehtia lakisäätöiden tai muiden viranomaisvaateiden noudatta- misesta, vaikuttaa viranomaissäätelyyn ja seurata aktiivisesti säätelyn kehittymistä. Myös Venäjällä hyvät viranomaissuhteet ovat keskeisiä liiketoiminnalle.

Järjestöt – Sponda toimii aktiivisesti RAKLissa (Asunto-, toimitila- ja rakennut- tajaaliitto ry), EPRAssa (European Public Real Estate Association) sekä INREVissä (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles). Sponda on mukana perustamassa Suomen Green Building Councilia (FIGBC). Sen tavoit- teena on saada kestävä kehityksen käy-

Sidosryhmätyösken- telyn ohjenuoria ovat aktiivisuus ja rehellisyys.

tännöt osaksi sekä kiinteistö- ja rakennus- klusterin toimintaa että välillisesti raken- netun ympäristön palveluita käyttävien asiakkaiden toimintaa. Sponda kuuluu Ve- näjällä Association for European Busines- ses -kiinteistöfoorumiin sekä Russian Green Building Counciliin (RuGBC).

Muut sidosryhmät – Muita tärkeitä sidos- ryhmiä ovat oppilaitokset sekä eri tutki- mus- ja kehitysorganisaatiot. Sponda tar- joaa vuosittain mahdollisuuksia muun muassa korkeakouluopiskelijoille kiinteis- töalaaan liittyvän lopputyön tekoon.

Taloudellinen vastuu

Läpinäkyvä ja vastuullinen taloudenpito on Spondalle ensiarvoisen tärkeää. Tehokkuus, kannattavuus ja kilpailukyky takaavat taloudellisen hyvinvoinnin tuottamisen eri sidosryhmille. Uusi Corporate Governance -raportointimalli lisää läpinäkyvyyttä ja systemaattisuutta taloudelliseen raportointiin.

Taloudellinen vastuu on niin omistajien tuotto-odotuksiin vastaamista, työpaikkojen tarjoamista ja turvaamista, verojen maksua kuin taloudellisen hyvinvoinnin tuottamista ympäröivään yhteiskuntaan. Taloudellisella tuloksella on vaikutusta myös asiakkaisiin ja alihankkijoihin.

Kuluneen vuoden aikana yhtiö on käynyt läpi taloudelliset raportointiprosessit, sisäisen valvonnan prosessit sekä riskienhallinnan. Arviointi on osoittanut, että kyseiset prosessit ja järjestelmät ovat Spondassa hyvällä ja asianmukaisella tasolla. Osana normaalia sisäistä kehittämistoimintaa järjestelmiä ja prosesseja arvioidaan ja kehitetään jatkuvasti. Kokonaisuudessaan uuden Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin (Corporate Governance) ohjeiston mukainen läpinäkyvä taloudellinen raportointi antaa sidosryhmille paremmat valmiudet arvioida yrityksen taloudellista toimintaa.

Tarkemmin hallinto-ohjeista, sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnasta kerrotaan vuosikertomuksen sivuilla 58–63 ja 66–69.

Taloudelliset tavoitteet

Spondan pitkän ajan omavaraisuusaste-tavoitteeksi asetettiin syyskuussa 2009 40 prosenttia aiemman 33 prosentin sijaan. Lisäksi yhtiön osinkopolitiikkaa tarkistettiin, ja osingon määrä on noin 50 prosenttia tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta taloudellinen tilanne ja yhtiön kehitystarpeet kuitenkin huomioon ottaen. Spondan tavoitteena on tasainen osingonmaksu.

Toiminnan taloudelliset vaikutukset

Taloudellista hyvinvointia syntyy Spondan ja sen sidosryhmien välisten rahavirtojen

kautta. Suoria taloudellisia vaikutuksia ovat esimerkiksi vuokratuotot asiakkailta, ostot tavarantoimittajilta, henkilöstön palkat, osingot osakkeenomistajille sekä liiketoiminnan kasvuun tähtäävät investoinnit. Spondan liiketoiminta vaikuttaa epäsuorasti muun muassa asiakkaiden ja tavarantoimittajien liiketoimintaan.

Asiakkaat 95 prosenttia Spondan liikevaihdosta koostuu vuokratuloista, ja noin 5 prosenttia kiinteistörahastojen hallinnointipalkkioista ja voitto-osuuksista. Spondan tavoitteena on tarjota asiakkaiden liiketoiminnalle paras mahdollinen toimintaympäristö ja markkinoiden toimivin asiakassuhde.

Henkilöstö Spondan henkilöstökulut olivat 12,1 miljoonaa euroa vuonna 2009. Spondassa työskenteli vuoden 2009 lopussa yhteensä 134 henkilöä, joista 14 Venäjän toimipisteissä. Henkilöstö kuuluu tulospalkkiojärjestelmään, jossa palkkiot on sidottu yhtiön tavoitteisiin.

Palveluntoimittajat Yhteistyökumppaneilta ja alihankkijoilta ostetaan palveluja ja toimintoja, jotka eivät kuulu Spondan ydinosaamiseen. Näitä ovat muun muassa isännöintipalvelut, rakennus- ja huoltopalvelut sekä tietyt hallinnon palvelut. Sponda työllistää epäsuorasti useita ihmisiä kiinteistöjen ylläpidon ja kiinteistöinvestointien kautta.

Sponda edellyttää kaikilta alihankkijoiltaan ja yhteistyökumppaneiltaan läpinäkyvää, vastuullista ja ympäristöasiat huomioivaa toimintaa.

Rahoittajat Spondan nettorahoituskulut vuonna 2009 olivat 65,0 miljoonaa eu-

roa. Vuoden lopussa yhtiöllä oli korollista lainaa 1 597,8 miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste oli 37 prosenttia.

Osakkeenomistajat Vuoden 2009 lopussa Spondalla oli yhteensä 9 905 osakkeenomistajaa, joista hallintarekisteröityjä oli 41,6 prosenttia. Yhtiön operatiivinen kassavirta/osake oli 0,45 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2009 osinkoa maksetaan 0,12 euroa osakkeelta.

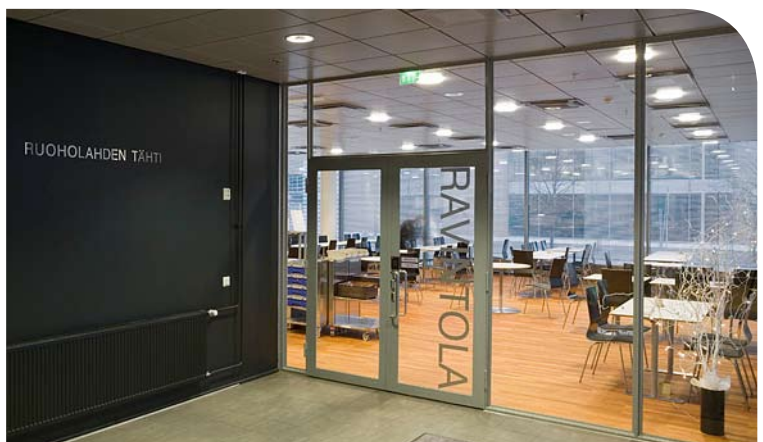
Julkinen sektori Sponda maksoi vuonna 2009 tuloveroja 3,0 miljoonaa euroa ja kiinteistöveroja 8,8 miljoonaa euroa. Yhtiö sai tuloja valtion laitoksilta ja yhtiöltä vuokrien muodossa yhteensä 22,3 miljoonaa euroa.

Yleishyödyllinen tuki Sponda lahjoitti perinteisiin joulutervehdyksiin varatut rahat Itämeren suojeluun WWF:n Operaatio Merenneito. Sponda ei ole rahallisesti tukenut poliittisia puolueita tai luottamustehtäviin pyrkiviä henkilöitä.

Investoinnit Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 21,3 miljoonaa euroa. Näillä investoinneilla taataan vuokralaisen hyvinvointi ja liiketoiminnan parhaat mahdolliset toimintaedellytykset. Kiinteistökehitykseen konsernissa investoitiin vuoden aikana 32,0 miljoonaa euroa.

95 prosenttia Spondan
liikevaihdosta koostuu
vuokratuloista.

Rahavirrat sidosryhmittäin		2009 M€	IFRS % liike- vaihdosta	2008 M€	IFRS % liike- vaihdosta
Asiakkaat	+ Liikevaihto	243,0	100,0	224,3	100,0
Toimittajat	- Ostot	-62,0	-25,5	-62,0	-27,6
Henkilöstö	- Henkilöstökulut	-12,1	-5,0	-12,4	-5,5
Osakkeenomistajat	+ Osakeanti / - Osingot	208,2	85,7	-55,5	-24,7
Rahoittajat	- Nettorahoituskulut	-65,0	-26,8	-75,1	-33,5
Julkinen sektori	- Verot	-9,5	-3,9	-9,5	-4,2



Sosiaalinen vastuu | Asiakasosaaminen

Spondassa on vuoden 2009 aikana luotu asiakkuusstrategia, jonka tavoitteena on rakentaa asiakassuhteista syvempiä, pitkäaikaisia kumppanuuksia. Strategiassa on määritetty malleja muun muassa asiakastiedon hallinnalle, asiakaskohtaamisille ja yhteydenpidolle.

Sponda lupaa asiakkansa liiketoiminnalle **parhaan** mahdollisen toimintaympäristön ja markkinoiden toimivimman asiakassuhteen.

Asiakkaat toimialoitain	%		%
Toimiala	nettovuokrasta	Toimiala	nettovuokrasta
Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta	7,8	Muut palvelut	8,1
Energia	0,5	Pankki/Sijoitus	10,4
Julkinen sektori	10,2	Rakentaminen	2,2
Kauppa	27,2	Teollisuus/valmistus	6,8
Koulutus	0,9	Terveystieteet	4,0
Logistiikka/Liikenne/Kuljetus	6,7	Tietoliikenne	6,1
Media/kustantaminen	1,7	Muut	3,3
Majoitus- ja ravitsemustoiminta	3,9		

Toimitilainvestointi on monen yrityksen suurin yksittäinen, pitkäaikainen investointi. On tärkeää löytää mahdollisimman hyvä ja kustannustehokas toimitilaratkaisu sekä rakentaa vuorovaikutteinen kumppanuussuhde Spondan ja asiakkaan välille. Asiakkuusstrategian tavoitteena on rakentaa asiakassuhteista syvempiä kumppanuuksia, joista hyötyvät sekä tyytyväinen kiinteistön käyttäjä että omistaja.

Räätälöityä palvelua erityyppisille asiakkaille

Spondalla oli vuoden 2009 lopussa yhteensä 3 178 asiakasta. Suurilla logistiikka-kiinteistöjen asiakkailla on hyvin erilaiset tarpeet kuin pienillä toimistokiinteistöasiakkailla. Jokaisen palveleminen räätälöidysti on haasteellista. Asiakkuusstrate-

giassa on hahmoteltu malleja, prosesseja ja kanavia, joilla eri asiakkaita voidaan palvella heidän tarpeidensa ja toiveidensa mukaisesti.

Sponda haluaa olla mahdollistaja, joka tarjoaa jokaiselle asiakkaalle juuri sellaiset toimitilat, jotka tukevat yrityksen liiketoimintaa parhaalla mahdollisella tavalla. Tavoite on, että asiakkaan ei tarvitsisi kantaa huolta toimitila-asioistaan; vastuu on Spondalla.

Asiakkuudenhallinnan ja asiakaspalvelun parantamiseksi käynnissä on valmennusohjelma Kunkku Spondan omalle henkilöstölle. Ohjelman päämääränä on lisätä asiakkuustyön suunnitelmallisuutta ja läpinäkyvyyttä koko organisaatiossa sekä kehittää asiakkuusstrategiasta Spondan asiakasrajapinnassa toimiville yhteiset toimintatavat.

Spondan vastuu asiakkaille on laaja

Spondan vastuu asiakkailleen kattaa kaikki vastuun osa-alueet. Työtilojen tulee olla turvallisia, tukea työntekijöiden hyvinvointia ja terveyttä sekä kokonaisuudessaan tarjota sellaiset puitteet, joissa on hyvä tehdä työtä. Tämä puolestaan tukee asiakkaan taloudellisten tulosten saavuttamista.

Sponda haluaa huomioida asiakkaiden ympäristöodotukset sekä omalta osaltaan edistää Suomen päästövähennystavoitteiden saavuttamista ja ympäristön hyvinvointia. Sponda pyrkii mahdollisimman energiatehokkaihin kiinteistöihin sekä mahdollistamaan asiakkaille ympäristöystävällisen toimintaympäristön. Huomiota kiinnitetään rakennusten ja kiinteistöjen koko elinkaareen.

Henkilöstö

Henkilöstöstrategia on Spondan johtamisen, kehittämisen ja kehittymisen apuväline. Se luo pohjan hyvälle johtamiselle. Henkilöstöä motivoidaan ylläpitämään ja kehittämään sekä omaa osaamista että Spondan toimintatapoja. Henkilöstöjohtamista ohjaavat yrityksen arvot: innovatiivisuus, luotettavuus ja ammattitaito.



SPONDAN HENKILÖKUNTA RAKENSI **MAAILMAN SUURIMMAN SPONDA-LOGON** VUODEN 2009 SPONDAY-HENKILÖSTÖPÄIVÄNÄ. PÄIVÄN AIKANA KESKUSTELTIIN YMPÄRISTÖASIOIDEN VAIKUTUKSESTA KIINTEISTÖALAN TOIMINTAAN.

Vuonna 2009 henkilöstöjohtamisen painopistealueita olivat työhyvinvointia tukeva hyvä esimiestyö ja yksiköiden välisen yhteistyön kehittäminen.

Kehityskeskusteluissa varmistetaan, että yhteys oman tehtävän ja Spondan strategian sekä tavoitteiden välillä on selvä koko organisaatiossa. Henkilöstöstrategian toteutumista arvioidaan tulos- ja kehityskeskustelujen lisäksi kilpailijavertailujen, henkilöstön kehityspanostusten sekä vuosittaisten henkilöstötutkimusten avulla.

Henkilöstö vuonna 2009

Spondan henkilöstö on motivoitunut ammattilaisten joukko, joka tuntee asiakkaiden tarpeet ja toiveet sekä niihin vastaavat toimitilaratkaisut. Ammattitaidon pe-

rustana on hyvä ja monipuolinen koulutus, kiinteistöalan kokemus ja vahva paikallistuntemus.

Sponda-konsernin palveluksessa työskenteli vuoden 2009 lopussa yhteensä 134 henkilöä (141 vuoden 2008 lopussa). Tästä 120 (125) oli Sponda Oyj:n palveluksessa ja 14 konsernin venäläisten yhtiöiden palveluksessa. Spondan henkilöstön keski-ikä on 45,6 vuotta. Henkilöstön kokonaisvaihtuvuus Sponda Oyj:ssä oli 4 prosenttia.

Työtyytyväisyys erinomaisella tasolla

Henkilöstön tyytyväisyyttä ja organisaation toimivuutta arvioidaan säännöllisesti. Lokakuussa 2009 toteutettiin vuosittainen henkilöstötutkimus, jossa vastaajat arvioivat tyytyväisyyttä omaan työhönsä,

yksikköönsä, esimiestyöhön ja johtamiseen sekä yritykseen kokonaisuudessaan. Vastausaktiivisuus kyselyssä oli korkea, 99 prosenttia.

Edellisvuosien tapaan tutkimuksen kokonaistulokset ovat erinomaiset verrattuna muissa suomalaisissa organisaatioissa tehtyjen vastaavien tutkimusten tuloksiin.

Merkittävimpiä vahvuuksia ovat oman yksikön toiminnan tavoitteellisuus ja tehokkuus sekä hyvä johtaminen, hyvä yhteishenki ja myönteinen yrityskuva. Henkilöstötutkimuksen tulosten perusteella jokainen yksikkö laatii oman kehittämissuunnitelmansa ja johtoryhmä valitsee kaikille yhteiset aiheet, joita kehittämällä Spondan ilmapiiriä ja toimintaa voidaan entisestään parantaa.

Tavoitteena vuonna 2009 oli säilyttää erinomainen kokonaistulos henkilöstö-tyytyväisyydessä. Tavoite saavutettiin ja henkilöstön tyytyväisyystaso nousi tasolle 3,80 (3,75).

Tutkimustulosten mukaan yhteistyö eri yksiköiden välillä on parantunut selvästi. Samoin arviot työskentelyolosuhteista ja työssä tarvittavan tiedon saamisesta ovat kehittyneet myönteisesti. Varmuus työsuhteen jatkuvuudesta oli jonkin verran heikentynyt.

Vastuullisena yrityksenä Sponda huolehtii henkilöstönsä hyvinvoinnista ja osaamisen kehittämisestä.

Henkilöstötutkimuksen yhteydessä arvioitiin myös sisäisten palvelujen laatua ja toimivuutta. Tyytyväisyys sisäisiin palveluihin on korkeampi kuin muissa suomalaisissa yrityksissä keskimäärin. Vertailutason nähden suhteellisesti parhaimmat arviot annettiin seuraavista asioista: asioiden tarttuminen aikaleimalla, yhteistyökumppanien odotusten selvittäminen aktiivisesti ja avun löytäminen ongelmatilanteissa.

Asiakkaiden tarpeet ohjaavat osaamisen kehittämistä

Asiakkaiden odotukset ja tarpeet määrittelevät, mihin suuntaan henkilöstön osaamista kehitetään. Spondan ydinosamaisia ovat asiakkuuksien hallinta, toimitilojen vuokraus, kiinteistökehittäminen, kiinteistösijoittaminen sekä kumppaniverkoston johtaminen. Toiminnassa korostuvat innovatiiviset, asiakaslähtöiset ja ympäristöarvot huomioivat ratkaisut.

Henkilöstöä kannustetaan itsenäisyyteen ja aktiivisuuteen omassa työssään ja itsensä kehittämiseen. Kehityskeskusteluista ja henkilöstöstrategiasta esiin nousevien tarpeiden mukaan henkilöstölle järjestetään yhteisiä koulutusohjelmia tai tarjotaan mahdollisuutta osallistua talon ulkopuolisiin valmennuksiin. Vuonna 2009 koulutuspäiviä oli 3,62 päivää henkilökohden ja koulutuskustannusten osuus palkoista oli 4,9 prosenttia.

Spondassa on vuoden 2009 aikana kehitetty aktiivisesti asiakkuusstrategiaa. Tavoitteena on rakentaa asiakassuhteista syvempiä kumppanuuksia. Spondan valmennusohjelma on suunniteltu tukemaan tätä tavoitetta. Ohjelman päämääränä on lisätä asiakkuustyön systemaattisuutta, suunnitelmallisuutta ja läpinäkyvyyttä koko organisaatiossa sekä kehittää asiakasrajapinnassa toimiville omaan työhön sopivat yhtenäiset toimintatavat.

Koko henkilökunnalle suunnatun vuosittain järjestettävän SponDay:n teemoina olivat ympäristövastuu ja laatu asiakkuuksien hoidossa. Tilaisuudessa keskusteltiin ympäristöasioiden vaikutuksesta kiinteistöalan toimintaan. Päivän aikana perehdyttiin myös Spondan pääkonttorissa noudatettavaan Green Office

-ohjelmaan sekä Spondan energiatehokkuusohjelmaan. Lisäksi tutustuttiin kiinteistöalan tavoitteisiin ilmastomuutoksen torjunnassa.

Hyvästä suorituksesta palkitaan

Spondalla on käytössään koko henkilöstön kattava tulospalkkiojärjestelmä, joka perustuu sekä yhtiön yhteisiin että kullekin työntekijälle asetettuihin henkilökohdaisiin tavoitteisiin. Keskeisiä palkkioon vaikuttavia tekijöitä vuonna 2009 olivat kannattavuus, onnistuminen kiinteistömyynnissä ja liiketoiminnan kehittäminen. Yhtiön ylin johto kuuluu pitkäaikaisen, osakepohjaisen sitouttamisjärjestelmän piiriin. Tarkemmin järjestelmästä on kerrottu vuosikertomuksen hallinnointiosiossa sivuilla 66–69.

Henkilöstön hyvinvointiin panostetaan monipuolisesti

Sponda panostaa monipuolisesti henkilöstön työhyvinvointiin.

Yhtiö tarjoaa henkilöstölle kattavan terveydenhuollon. Työterveyshuollon kanssa suunnitellaan vuositasolla toimenpiteitä tukemaan työssä jaksamista ja panostetaan ennaltaehkäisevään työterveyshuoltoon. Spondalla on myös hyvinvointiin ja jaksamiseen liittyvä ohjelma, jolla tuetaan pidempään työelämässä olleiden henkilöiden työssä jaksamista. Työterveyteen ja hyvinvointiin panostetaan myös tukemalla henkilöstön liikunta- ja kulttuuriharrastuksia.

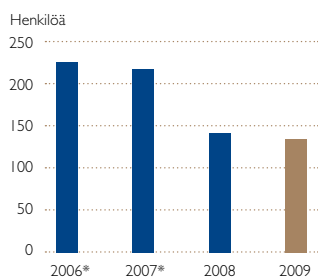
Spondassa pyritään kaikessa toiminnassa jatkuvaan parantamiseen ja oppimiseen. Vuonna 2010 merkittävä teema tulee olemaan ympäristöosaamisen kasvattaminen.

Tunnusluvut, konsernin henkilöstö

	2009	2008	2007*
Henkilömäärä	134	141	216
Keski-ikä	45,6	45,8	45,4
Sairauspoissaolopäivät, keskimäärin	4,4	4,4	2,3
Koulutuspäiviä/työntekijä, keskimäärin	3,62	2,9	3,3

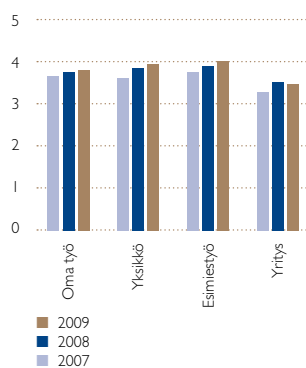
* Sisältää Ovenia Oy:n henkilöstön

Henkilöstö vuoden lopussa

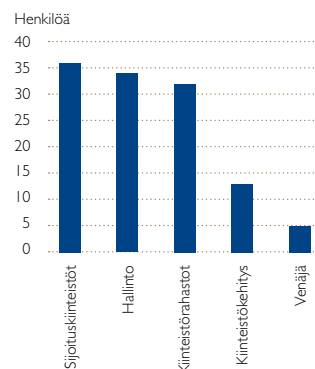


* Sisältää Ovenia Oy:n henkilöstön

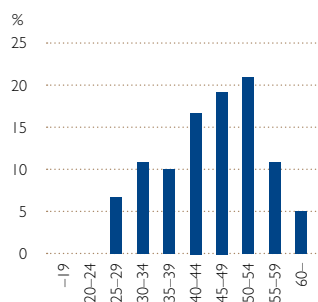
Henkilöstötyytyväisyystutkimuksen tulokset



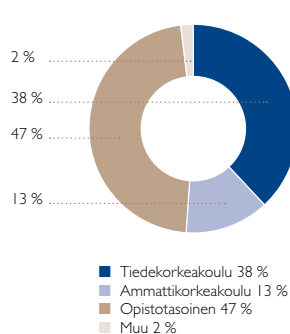
Henkilöstö ryhmittäin 31.12.2009



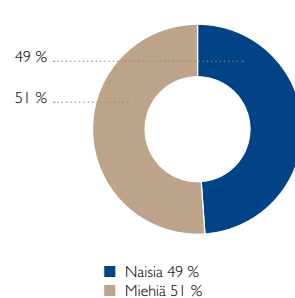
Henkilöstön ikäjakauma 31.12.2009



Henkilöstön koulutus rakenne 31.12.2009



Henkilöstön sukupuolijakauma 31.12.2009



Ympäristövastuu

Kiinteistöalan rooli ilmastonmuutoksen torjumisessa ja ympäristön hyvinvoinnin turvaamisessa on keskeinen. Sponda nosti ympäristöosaamisen yritys vastuun strategiseksi painopistealueeksi syksyllä 2009.

Ympäristövastuun visio ja tavoitteet vuodelle 2010

Ympäristövastuuvision	Yritystason ympäristövastuutavoitteet	Ympäristövastuun toimenpiteet vuodelle 2010
Sponda on kiinteistöalan johtava ympäristöosaaja ja kestävä kehityksen toteuttaja	- Ympäristövastuullisen toiminnan vaatimusten huomioiminen kaikessa rakentamisessa ja kiinteistöjen ylläpidossa - Energiakulutuksen vähentäminen Spondan omistamissa kiinteistöissä - Ympäristörisotteiden pienentäminen - Terveellisen ja viihtyisän työympäristön luominen asiakkaalle - Spondan omaa toimintaa koskevat ympäristötavoitteet	- Kiinteistöjen peruskorjausten suunnitteluohjeen päivittäminen ympäristövastuutavoitteiden osalta - Puolet Spondan kiinteistöistä mukana energiatehokkuusohjelmassa - Spondan kiinteistöjen kulutusten vähentäminen - Sähkön kokonaiskulutus - Kaukolämpöenergian kulutus - Veden kulutus - Kiinteistöjen hiilijalanjälki pienenee

Sponda kehittää monipuolisia ratkaisuja ja toimintatapoja kiinteistöjen energiatehokkuuden ja ympäristöystävällisyyden lisäämiseksi. Yhdessä asiakkaiden kanssa pyritään löytämään parhaat käyttäjäystävälliset keinot, jotka tukevat myös asiakkaan omia ympäristötavoitteita.

Kiinteistöala tuottaa noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Rakentaminen, korjaaminen sekä kiinteistöjen ylläpito ja käyttö vaikuttavat kaikki ympäristöön. Suomen hallituksen loka-kuussa 2009 tekemä päätös 80 prosentin ilmastopäästöjen säästöistä vuoteen 2050 mennessä asettaa kiinteistöalalle haasteita, joihin Sponda pyrkii omalta osaltaan vastaamaan.

Vastuullisena kiinteistön omistajana Spondalle on tärkeää huomioida kiinteistöjensä ympäristövaikutukset sekä han-

kevaiheessa että kiinteistön ollessa käytössä. Sponda huomioi niin asiakkaidensa tarpeet kuin ympäristönäkökohdat rakennusten ja toimitilojen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Ympäristöosaaminen ja -ratkaisut strateginen kilpailuetu

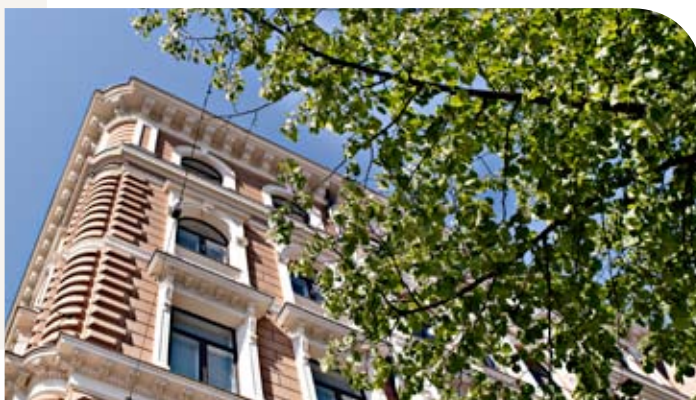
Ympäristöosaaminen ja -kysymykset ovat yritys vastuun strategisen ja käytännön kehittämisen keskiössä. Tavoitteena on kehittää Spondan ympäristöosaamista ja tätä kautta tukea asiakkaita heidän omien ympäristötavoitteidensa saavuttamisessa. Yksi toimenpiteistä oli Spondan ympäristöpäällikön nimitys. Ympäristönäkökohdat otetaan entistä kiinteämmin osaksi kiinteistöjen kehittämistä niin suunnittelu- kuin toteutusvaiheessakin sekä huomioidaan erityisesti kiinteistöjen

ollessa käytössä. Nykyisissä kiinteistöissä on Spondan energiatehokkuusohjelman avulla aloitettu konkreettisten energiansäästötoimien kartoitus kymmenessä piltottivaiheessa mukana olevissa kiinteistöissä.

Mukanaolo rakennusalan järjestöissä ja organisaatioissa mahdollistaa ympäristöosaamisen avartamisen sekä osallistumisen kiinteistöalan kehittämiseen. Sponda on ollut mukana perustamassa Finnish Green Building Councilia (FIGBC). Tämän voittoa tavoittelemattoman yhdistyksen tavoitteena on saada kestävä kehityksen käytännöt osaksi sekä kiinteistö- ja rakennuskluusterin toimintaa että välillisesti rakennetun ympäristön palveluita käyttävien asiakkaiden toimintaa. FIGBC pyrkii synnyttämään yhteistyötä ja vuoropuhelua kiinteistö- ja rakennus alalla, edistä-

Spondan tavoitteena on olla kiinteistöalan johtava ympäristöosaaja ja kestävän kehityksen toteuttaja.

- Matalaenergia-toimistotalon teknisen konseptin määrittäminen
- Ympäristövastuuohjeiston julkaiseminen asiakkaille
- Spondan omalle toimistolle Green Office -sertifikaatti



mään ympäristöluokitusten käyttöä sekä kehittämään ja viestimään rakennetun ympäristön tuottamiseen ja käyttöön liittyviä kestävän kehityksen käytäntöjä.

Mukana FiGBC:ssä ovat merkittävimmät kiinteistöjen omistajat, käyttäjät, palveluiden tuottajat, koulutussektori sekä rakennusteollisuus.

Energiatohokkuus tavoitteena

Vuonna 2009 käynnistettiin Spondan energiatohokkuusohjelma, jossa tähdätään kiinteistöjen energiankäytön tehostamiseen yhdessä asiakkaiden kanssa. Tavoitteena on paikantaa energiansäästökohteita yhdessä kiinteistöjen käyttäjien kanssa. Pilottiprojektissa on mukana kymmenen eri-ikäistä ja erityyppistä kiinteistöä, joista yksi on Spondan oma toimitalo.

Energiatohokkuusohjelman alussa kiinteistöissä suoritetaan energiakatselmus, jossa selvitetään kunkin kiinteistön energiankulutus sekä käydään läpi energiankäyttöön liittyvät tekniset järjestelmät. Tulosten perusteella määritellään kiinteistökohtaiset energiatohokkuustavoitteet sekä toimenpiteet niiden saavuttamiseksi. Toimenpiteiden vaikutuksia ja tavoitteiden saavuttamista seurataan säännöllisissä tapaamisissa asiakkaiden kanssa. Monissa kiinteistöissä jo pienillä toimintatapojen muutoksilla voidaan saavuttaa huomattavia säästöjä.

Energiatohokkuusohjelman kautta saadut kustannussäästöt investoidaan takaisin kiinteistöön, jolloin asiakkaat hyötyvät ohjelmasta myös taloudellisesti.

Kiinteistöjen ympäristövaikutuksia seurataan aiempaa tiiviimmin

Ympäristöasioihin liittyvää yhteistyötä on tiivistetty ja laajennettu Spondan kiinteistöjen ylläpidosta ja huollosta vastaavan Ovenia Oy:n kanssa. Ovenia on mukana energiatohokkuusohjelman kohteissa operatiivisena osapuolena. Vuonna 2010 laaditaan energiatohokkuuden toimintasuunnitelma energiansäästön ja energiatohokkuuden jatkuvan parantamisen toteuttamiseksi, arvioimiseksi ja seuraamiseksi. Lisäksi suoritetaan hiilijalanjäljen arviointi koko Spondan kiinteistökannasta. Energiatohokkuusohjelma laajenee vuoden 2010 aikana siten, että ohjelmassa mukana olevat kohteet kattavat noin 60 prosenttia Spondan kiinteistöjen energiankulutuksesta.

Lassila & Tikanojan kanssa on järjestetty jätteiden lajittelua koskevia tietoiskuja, joissa kiinteistöissä työskenteleville on jaettu tietoa eri tyyppisistä jätteistä, niiden lajittelusta ja kierrätysmahdollisuuksista. Kiinteistön käyttäjien vastuulla on lajitella jätteet asianmukaisesti, kiinteistön omistaja puolestaan vastaa alihankkijoidensa kanssa jätteiden kuljettamisesta ja jatkokäsittelystä. Spondan tavoitteena on vähentää kokonaisjätteen määrää sekä lisätä ja tehostaa jätteiden kierrätystä luomalla puitteet monipuoliselle kierrättämiselle.

Uudis- ja korjausvaiheen ympäristövalinnoilla huomattava vaikutus

Rakentamisen ja korjauksen perusratkaisut ja -valinnat vaikuttavat huomattavasti sekä kiinteistöjen ympäristövaikutuksiin että niiden toimivuuteen kiinteistöjen koko elinkaaren ajan. Lähiympäristön ja maaperän vaatimat muokkaustoimet, rakennusten tilankäytön perusteet ja muunneltavuus, taloteknisten järjestelmien ratkaisut, käytettävät materiaalit sekä kalustus vaikuttavat kaikki kiinteistön energiatehokkuuteen ja käyttöikään.

Rakennushankkeissa huomioidaan itse rakennuksen lisäksi sen lähiympäristö ja kiinteistön liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Spondalle on tärkeää, että suuri osa sen kiinteistöistä sijaitsee alueilla, joihin on hyvät julkiset kulkuyhteydet.

Rakennushankkeissa tehdään tarveselvitys- ja suunnitteluvaiheen alussa merkittäviä päätöksiä, jotka vaikuttavat rakennettavan kiinteistön energiatehokkuuteen, ympäristövaikutuksiin ja toimivuuteen terveellisenä työympäristönä koko rakennuksen elinkaaren ajan. Rakennus- ja korjausvaiheessa tehtävät ratkaisut – maaperän vaatimista muokkaustoimista ja materiaalivalinnoista ilmastointiin ja ka-

lustukseen – vaikuttavat myös käyttäjän mahdollisuuksiin tehdä energiatehokkaita valintoja kiinteistöissä toimiessaan.

Toimistorakennusten suunnittelun lähtökohdaksi on Spondassa koottu suunnitteluohjeisto. Sen avulla voidaan toteuttaa muunneltava, energiatehokas rakennus, joka luo hyvät fyysiset puitteet asiakkaiden työympäristölle. Ohjeisto kuvaa haluttavan laatutason teknisten perusteiden ja järjestelmäkuvausten avulla, ja sen arvot ylittävät monin paikoin yleisten normien ja määräysten perustason. Ohjeistoa kehitetään vuoden 2010 aikana edelleen niin, että sen perusteella voidaan toteuttaa myös niin sanottuja matalaenergiarakennuksia.

Keväällä 2009 käynnistyi Turun Osuuskaupalle rakennutettavan S-marketin ja ABC-liikennemyymälän rakentaminen Turun Koulukadulla. Kohteen suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota käytön aikaisen energiakulutuksen tehostamiseen. Liikerakennuksen energiankulutusta pyritään laskemaan 25 prosentilla muihin ABC-liikennemyymälöihin verrattuna.

Venäjällä ympäristöasiat nousussa

Keskustelu ympäristöasioista on lisääntynyt huomattavasti Venäjällä. Sponda osallistui lokakuussa 2009 Moskovassa ensimmäiseen kiinteistöalan kestävän kehityksen konferenssiin, First Green and Sustainable Real Estate Conferenceen. Tapahtumassa käsiteltiin Venäjän kiinteistömarkkinoiden erityispiirteitä sekä kiinteistöalan kehitystrendejä. Eri analyysien perusteella ympäristöasioiden huomioimisella kiinteistöissä saavutetaan sekä suoria että epäsuoria myönteisiä vaikutuksia. Näitä ovat muun muassa yleinen tuottavuuden parantuminen, liiketilakiinteistöissä nelioikohtaisen myynnin kasvu, toimistokiinteistöissä työntekijäkohtaisen tuottavuuden lisääntyminen, kiinteistöjen

yleinen käyttökustannusten lasku ja käyttöasteen kasvu.

Sponda kuuluu Russian Green Building Counciliin (RuGBC). Toukokuussa 2009 perustettu yhdistys pyrkii Suomen vastaavan yhdistyksen (Finnish Green Building Council) tavoin kehittämään ja edistämään kestävän kehityksen mukaista kiinteistö- ja rakennustoimintaa. Tavoitteena on nopeuttaa markkinalähtöisten, ympäristöystävällisten käytäntöjen ja standardien käyttöönottoa Venäjällä.

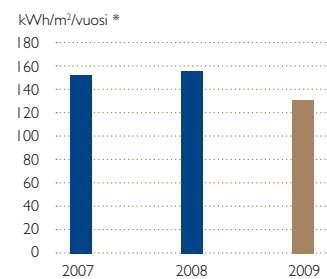
Veden-, sähkön- ja kaasunkulutusta seurataan Spondan Venäjällä omistamissa kiinteistöissä. Spondan energiatehokkuusohjelma laajenee vuonna 2010 myös Venäjälle, jossa tavoitteena on saada mukaan kaksi kiinteistöä.

WWF:n Green Office käyttöön Spondan pääkonttorissa

Spondan pääkonttori Helsingin keskustassa haluaa näyttää esimerkkiä konkreettisista toimenpiteistä, joilla toimistokiinteistön ympäristökuormitusta voidaan vähentää. Sponda on ottanut käyttöön Suomen WWF:n toimistoille tarkoitetun Green Office -ympäristöpalvelun. Sen avulla työpaikat voivat vähentää ympäristökuormitustaan, saavuttaa säästöjä ja hidastaa ilmastonmuutosta. Green Office -konsepti on kehitetty siksi, että toimitilat ovat avainasemassa energiankulutuksessa ja kestävässä ratkaisussa. Green Office motivoi henkilöstöä arjen ekotekoihin, parantaa ympäristötietoisuutta ja tuo kustannussäästöjä.

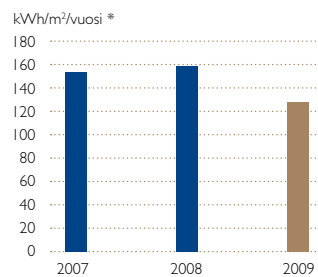
WWF myöntää Green Office -ohjelman kriteerit täyttävälle toimistolle Green Office -merkin. Suomessa on tällä hetkellä mukana 150 organisaatiota, joista noin 90:lle on myönnetty merkin käyttöoikeus. Spondan tavoitteena on saada Green Office -sertifikaatti vuoden 2010 kuluessa.

Lämmönkulutus (normitettu)



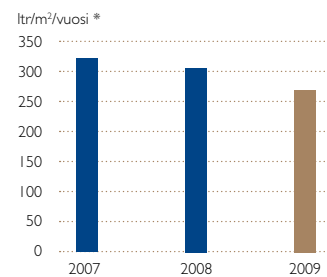
* Spondan kiinteistöjen keskimääräinen kulutus m²/vuosi

Sähkön kulutus



* Spondan kiinteistöjen keskimääräinen kulutus m²/vuosi

Veden kulutus



* Spondan kiinteistöjen keskimääräinen kulutus m²/vuosi

Spondan kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutunut hiilijalanjälki

	Sähkö 2008	Sähkö 2009	Lämpö 2008	Lämpö 2009	Kylmä 2008	Kylmä 2009	Yhteensä 2008	Yhteensä 2009
Tonna CO ₂	16 294	16 850	27 927	29 775	254	275	44 475	46 900
kgCO ₂ /m ²							32,4	34,2
Muutos 2008–2009		3 %		7 %		8 %		5 %

case 04



JAANA SEPPÄNEN TYÖSKENTELEE HALLINTOJOHTAJANA DELOITTELLA, JOSSA **YRITYSVASTUUN LINJAUKSET OVAT GLOBAALEJA.**

Deloitte kantaa vastuunsa

Yli 140 maassa toimivan Deloitteen työntekijöitä yhdistävät yhteiset arvot ja eettiset periaatteet. Yritysvastuullisuuteen on globaalit linjaukset, mutta käytännön toimenpiteet päätetään maakohtaisesti.

Deloitte on yksi maailman suurimmista kansainvälisistä asiantuntijaorganisaatioista: 165 000 työntekijää yli 140 maassa tarkoittaa valtavaa kirjoa erilaisia kulttuureja ja taustoja. Erilaisuuden hyödyntäminen onkin yksi Deloitteen globaaleista arvoista. Muita ovat rehellisyys, merkittävän lisäarvon tuominen sekä sitoutuminen asiakkaisiin ja henkilöstöön.

– Teemme paljon kansainvälistä yhteistyötä. Deloitteella on yhteisten arvojen lisäksi yhteiset eettiset toimintatavat, joita noudatamme sekä asiakastyössä että henkilöstöhallinnossa, kertoo hallintojohtaja (CFO) **Jaana Seppänen**.

Seppäsen mukaan Deloitteen kaltaisen asiantuntijayrityksen tärkein voimavara

on henkilöstö. Sosiaaliseen vastuuseen panostetaan muun muassa tarjoamalla laadukasta koulutusta henkilöstölle. Suomessa Deloitteella on lähes 400 työntekijää. Suomen organisaatio on itsenäinen ja tarjoaa tilintarkastukseen, verotukseen, riskienhallintaan, konsultointiin sekä yritysjärjestelyihin liittyviä palveluita.

Vapaaehtoistyötä yhteisön hyväksi

Myös ympäristöystävällisten toimintatapojen suosiminen sekä ympäröivän yhteiskunnan ja vähäosaisten ihmisten huomioiminen on tärkeässä roolissa Deloitteella. Yritysvastuullisuutta noudatetaan lisäksi neuvoissa ja palveluissa, joita Deloitte tarjoaa asiakkailleen.

– Meillä yritysvastuu näkyy konkreettisine tekoina. Tästä hyvä esimerkki on kerran vuodessa järjestettävä Impact Day, jolloin deloitteilaiset ympäri maailman tekevät vapaaehtoistyötä yhden työpäivän ajan.

Spondan vuokralaisena Deloitte osallistuu Spondan energiatehokkuusohjelmaan. Tavoitteena on tehostaa energiankäyttöä ja seurata sen kulutusta Ruoholahdessa sijaitsevassa päätoimipaikassa, Deloitte Housessa. ■



TIESITKÖ, ETTÄ...

Deloitteilaiset ympäri maailman tekevät vapaaehtoistyötä kerran vuodessa yhden työpäivän ajan. Hanke kantaa nimeä Impact Day.

Riskit ja riskienhallinta

Spondan riskienhallinnan lähtökohtana on konsernin riskinkantokyky ja -halu, konsernin keskeisten riskien tunteminen sekä päätetty riskienhallintapolitiikka. Riskienhallinta on osa jokapäiväistä toimintaa ja osa liiketoiminnan johtamista.

Riskienhallinta on integroitu osaksi **Spondan strategia-prosessia**, toiminnan ohjausjärjestelmää ja liiketoimintaprosesseja.

Riskienhallintapolitiikka

Spondassa riskienhallinnan tavoitteena on tunnistaa tavoitteiden saavuttamiseen liittyvät keskeiset epävarmuudet, mitata ja arvioida ennalta tunnistettuja epävarmuuksia sekä päättää suhtautumisesta näihin epävarmuuksiin. Spondan keskeiset riskit on luokiteltu strategisiin riskeihin, operatiivisiin riskeihin ja vahinko-/omaisuus- sekä rahoitusriskeihin.

Riskeihin suhtaudutaan liiketoimintaan tavanomaisesti kuuluvina ja riskejä arvioidaan sekä niihin sisältyvien mahdollisuuksien hyödyntämisen että riskien pienentämisen ja poistamisen kannalta.

Riskienhallinnan organisointi

Riskienhallinta on integroitu osaksi Spondan strategiaprosessia, toiminnan ohjausjärjestelmää ja liiketoimintaprosesseja. Vastuu riskienhallinnasta määräytyy liiketoimintavastuun mukaan. Jokaisella yhtiön työntekijällä on kuitenkin vastuu tunnistaa tavoitteidemme saavuttamista uhkaavia riskejä ja informoida niistä.

Ylin vastuu riskienhallinnasta on Spondan hallituksella, joka päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä seuraa keskeisiä riskejä. Johtoryhmän erityisenä tehtävänä on riskienhallinnan organisointi. Liiketoimintayksiköiden ja konsernitoimintojen

erityisenä tehtävänä on riskienhallinnan seurannan ja raportoinnin järjestäminen osana muuta raportointia. Sisäisen tarkastuksen erityisenä tehtävänä on riskienhallintajärjestelmän toimivuuden tarkastaminen.

Osana Spondan vuosisuunnitteluprosessia tehdään riskikartoitus, jossa keskeiset riskit tunnistetaan. Lisäksi arvioidaan riskien toteutumisen todennäköisyys ja vaikutus toteutuessaan, sekä määritellään riskien hallintamenettelyt. Osana strategian ja vuosisuunnitelman käsittelyä arvioidaan suhtautumista keskeisiin riskeihin sekä arvioidaan tarvetta muuttaa riskienhallinnan tavoitteita ja riskienhallintapolitiikkaa.

Keskeisimmät riskit ja niihin liittyvät toimenpiteet

Spondan liiketoimintaan liittyviä lähiajan riskejä	Riskien hallintaan liittyviä toimenpiteitä
Vuokralaisten maksukyvyyn heikkeneminen	Sponda seuraa säännöllisesti mahdollisia muutoksia vuokralaisten maksukyvyssä. Suurin osa vuokralaisista toimittaa asiakkuuden alussa yhtiölle 3–6 kuukauden vuokrakuuden. Yhtiön vuokralaiset jakautuvat tasaisesti eri toimialoille, muun muassa julkisen hallinnon, kaupan ja pankin aloille.
Korkoriski	Korkoriskiä pienennetään kiinteäkorkoisilla lainoilla ja korkojohdannaissopimuksilla.
Venäjän kiinteistömarkkinoiden kehittyminen epävakassa taloustilanteessa	Sponda saa puolet Venäjältä tulevista vuokratuotoista dollareina ja noin puolet ruplina. Jälkimmäisestä suuri osa on sidottu dollarin tai euron kurssiin. Ruplariskiä pienentää se, että merkittävä osa yhtiön kustannuksista on ruplamääräisiä. Sponda suojaa Venäjältä tulevan 6 kuukauden kassavirran. Yhtiön investoinnit Venäjällä on rahoitettu euroissa emoyhtiön taseen kautta.
Sponda Kiinteistöt Oy:n vahvistetut tappiot	Yhtiö voi joutua maksamaan Sponda Kiinteistöt Oy:n vahvistettuihin tappioihin liittyvät verot kuluvan tilikauden aikana, ja tällöin yhtiö joutuisi kirjaamaan vastaavan verokulun. Tällä olisi heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja omavaraisuuteen. Vaikutus on esitetty tämän vuosikertomuksen sivulla 126. Vuoden 2009 lopussa Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 450 miljoonaa euroa.

tiikkaa. Osana vuosisuunnitelman vahvistamista päätetään täsmennetyistä riskienhallinnan tavoitteista ja riskienhallintapolitiikasta. Riskienhallintaa koskevien päätösten perusteella päivitetään konsernin ohjeet sekä toimintakäsikirja.

Riskiraportointi tehdään hallitukselle konsernitasolta kaksi kertaa vuodessa. Johtoryhmä- ja liiketoimintatasolla riskiraportointi on osa toiminnan ohjausjärjestelmää.

Riskienhallinnan keinoja

Riskienhallinnan keinoja ovat riskien välttäminen, poistaminen ja niiden realisoitumisen todennäköisyyden pienentämi-

nen. Lisäksi riskien vaikutusta voidaan rajoittaa ja pienentää. Spondassa on laadittu jatkuvuus- ja toipumissuunnitelmia merkittävien riskien varalle.

SPONDAN MERKITTÄVIMMÄT RISKIT Strategiset riskit

Toimintaympäristöön liittyvät riskit

Vuonna 2009 Suomen talouden kasvu kääntyi negatiiviseksi. Epäsuotuisan kehityksen käynnisti vuoden 2008 viimeisellä neljänneksellä alkanut kansainvälinen rahoitusmarkkinakriisi, joka jähdytti monen toimialan investoinnit koko kertomusvuoden ajaksi. Asiakaskunnan kasvaneet liiketoimintahaasteet alkoivat heijastua

kiinteistöjen käyttöasteisiin ja vuokriin etenkin vuoden jälkimmäisellä puoliskolla. Toimisto-, liike- ja logistiikkatilojen vuokraaminen on jälkisyklinen toimiala, jossa asiakkaan liiketoiminnan muutokset näkyvät viiveellä toimitilatarpeissa. Toisaalta vuokraustoiminnan vaikeaa tilannetta helpotti alhainen korkotaso, joka laski kiinteistötoimialan rahoituskuluja. Kansainvälisen finanssikriisin vaikutukset heijastuivat myös kiinteistösijoitusalan investointihankkeisiin.

Rahoitusjärjestelmiä koetelleet luotto- ja likviditeettiongelmat ja häiriöt voivat vielä vaikuttaa markkinoilla kiinteistökauppojen rahoitukseen vuonna 2010.

Erityisesti toimistotiloista on ylitarjontaa, minkä arvioidaan aiheuttavan vajaakäytön nousua markkinoilla vuonna 2010. Tämä voi heijastua negatiivisesti myös Spondan vuokraustoimintaan. Uutta toimistotilaa ei valmistu seuraavan vuoden aikana, mikä puolestaan yleisen taloustilanteen kohentuessa vähentää markkinoilla olevaa vajaakäyttöä.

Kiinteistöjen käyvän arvon muutos

Kiinteistöjen arvo seuraa tyypillisesti suhdannevaihteluja. Kiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet tekijät, kuten korkotasot, inflaatio, talouskasvu, liiketoimintaympäristö, luoton saatavuus, kiinteistöveroitus, demografiset tekijät ja rakennustoiminnan vilkkaus. Lisäksi kysynnän ja tarjonnan muutokset saattavat vaikuttaa olennaisesti kiinteistöjen arvoon alueellisten kiinteistömarkkinoiden taloudellisten tekijöiden yleisestä kehityksestä riippumatta.

Nykyisessä markkinatilanteessa vuonna 2009 kiinteistöjen arvot laskivat pääosin tuottovaatimusten vuoksi. Vuonna 2010 tuottovaatimusten laskun ennustetaan pysähtyvän, mutta markkinavuokrien jonkin verran laskevan. Tämän seurauksena Spondan kiinteistöjen arvot ja liiketoiminnan tulos voi vaihdella, ja taloudellisten tekijöiden lisäksi paikalliset markkinaolosuhteet voivat vaikuttaa siihen merkittävästi.

Vuokralaisten maksukyvyyn heikentyminen
Monet Spondan kiinteistöistä on vuokrattu osittain tai kokonaan suurille yritysasiakkaille. Spondalla oli vuoden 2009 lopussa 3 178 vuokrasopimusta ja 1 996 asiakasta. Konsernin 10 suurinta vuokralaista muodostivat noin 32 prosenttia yhtiön vuokratuotoista, ja suurimmat asiakastoimialat olivat kauppa, pankki ja

julkinen sektori. Yhden tai useamman vuokralaisen menettäminen tai maksukyvottomuus voi johtaa merkittävään tulonmenetykseen. Kiinteistön pitkäaikainen vajaakäyttö voi toteutuessaan vaikuttaa haitallisesti kiinteistöjen arvoon sekä Spondan taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Sponda Kiinteistöt Oy:n vahvistetut tappiot

Sponda Oyj tiedotti 1.11.2007 osavuosi-katsauksen yhteydessä, että verottaja oli päättänyt poiketa Sponda Kiinteistöt Oy:n (ent. Kapiteeli Oy) verovuodelta 2006 antamasta veroilmoituksesta ja katsonut yhtiön verotettavaksi tuloksi 192 miljoonaa euroa. Asia liittyy Sponda Kiinteistöt Oy:n vahvistettuihin tappioihin, joita oli verovuosilta 1996–1999 yhteensä noin 558 miljoonaa euroa.

Yhtiö voi joutua maksamaan Sponda Kiinteistöt Oy:n vahvistettuihin tappioihin liittyvät verot kuluvan tilikauden aikana, ja tällöin yhtiö joutuisi kirjaamaan vastaavan verokulun. Tällä olisi heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja omavaraisuuteen. Vahvistettuja tappioita on selitetty tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 126–127.

Venäjän kiinteistömarkkinoiden epävakaisuus

Osana strategiaansa Sponda laajensi liiketoimintaansa sekä Moskovaan että Pietariin. Yhtiön kiinteistöomaisuudesta 6 prosenttia sijaitsi Venäjällä vuoden 2009 lopussa. Venäjän lainsäädännön ja viranomaiskäytännön erilaisuus Suomeen verrattuna voivat aiheuttaa ylimääräisiä riskejä Spondalle. Myös nykyinen epävakaa taloustilanne voi johtaa siihen, että Spondan vuokralaisten maksukyky heikkenee ja tilantarve vähenee. Nämä voivat toteu-

tuessaan vaikuttaa haitallisesti yhtiön taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Kiinteistökehitykseen liittyvät riskit

Spondan kiinteistökehitystoiminta keskittyy rakentamattomien maa-alueiden ja modernisoitavien rakennusten kehitysprojekteihin sekä greenfield-kehitysprojekteihin. Projektit edellyttävät laajaa suunnitteluprosessia, ja ennen kuin projektin aloittaminen valmistuu, suunnitteluvaihe aiheuttaa kustannuksia Spondalle. Projektit ja niiden investoinnit saattavat kestää useita vuosia, ja Sponda ei saa kiinteistöistä täyttä vuokratuottoa ennen projektin valmistumista. Kiinteistökehitysprojektin aloittaminen edellyttää vähintään 50 prosentin ennakkovuokrausastetta, mutta on mahdollista että yhtiö ei saavuta taloudellisesti kannattavaa vuokrausastetta projektin päättyttyä. Tällä voi olla myös kiinteistön käypää arvoa laskeva vaikutus.

Vuonna 2009 Spondalla oli yhteensä 90,4 miljoonan euron arvosta rakentamattomia maa-alueita, ja noin 130,2 miljoonaa euroa oli investoitu kiinteistökehitysprojekteihin, pääosin Helsingin keskustassa sijaitsevaan City-Center-projektiin ja Tampereen Ratinan kauppakeskuksen maa-alueeseen ja suunnitteluun.

OPERATIIVISET RISKIT

Taloudelliseen raportointiin liittyvän sisäisen valvonnan pääpiirteet

Spondan taloudellisen raportointiprosessin riskienhallinta on integroitu osaksi konsernin yleistä riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa. Sponda on määritellyt sisäisen valvonnan pääpiirteet kansainvälistä COSO-mallia soveltaen. Mallia on hyödynnetty määriteltäessä valvontaym-

päristöä ja riskienarviointitapaa sekä pää-
tettäessä käytettävistä valvontatoimenpi-
teistä. Taloudellisen raportoinnin sisäisen
valvonnan ratkaisuihin Spondassa vaikut-
tavat myös toimiminen kiinteistösijoitus-
toimialalla Suomessa ja Venäjällä, konser-
nin johtaminen yhtenä kokonaisuutena
sekä kiinteistöjen yhtiömuotoinen omis-
tus. Spondan liiketoiminta on jaettu nel-
jään liiketoimintayksikköön ja taloudelli-
nen raportointi hoidetaan keskitetysti.

Spondassa sisäinen valvonta on pro-
sessi, johon osallistuvat yhtiön hallitus,
toimiva johto, muu henkilöstö ja sisäinen
tarkastus. Sisäisen valvonnan tavoite on
antaa kohtuullinen varmuus muun muas-
sa toimintojen tehokkuudesta ja tarkoi-
tuksenmukaisuudesta, taloudellisesta tie-
dosta ja raportoinnin luotettavuudesta
sekä lakien ja säännösten noudattami-
sesta.

Taloudelliseen raportointiin liittyvästä
sisäisestä valvonnasta kerrotaan Corpo-
rate Governance -lausunnossa, joka on

yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.sponda.fi/sijoittajat/hallinto.

VAHINKO- JA OMAISUUSRISKIT

Spondan henkilöstön turvallisuus pyri-
tään takaamaan työterveysjärjestelmillä,
matkoja koskevilla turvallisuusohjelmilla
ja vakuutuksilla sekä yhtiön kriisitilantei-
siin valmistavalla ohjeistuksella. Henkilös-
tö on vakuutettu vaadittavilla vakuutuk-
silla.

Spondan kiinteistöissä on täysarvova-
kuutus. Spondalla on myös muut vaadi-
tut vakuutukset. Yhtiössä on ohjeet ja
prosessit toimitilojen myyntiin, ostoon ja
vuokraamiseen sekä turvallisuuskysy-
myksiin.

RAHOITUSRISKIT

Markkinakorkojen ja marginaalien nopea
ja voimakas muutos voi vaikuttaa yhtiön
tulokseen negatiivisesti sekä saattaa hi-
dastaa kiinteistöliiketoiminnan kasvua.
Rahoitusriskit ja niiden hallinta sekä kor-

koriskin herkkyytlaskelma on esitetty
vuosikertomuksen sivuilla 62–63.

Valuuttariski

Kasvanut liiketoiminta Venäjällä lisää
Spondan valuuttakurssiriskiä. Sponda saa
noin puolet Venäjältä tulevasta vuokra-
tuotoista dollareina, ja noin puolet rupli-
na. Ruplavuokrista merkittävä osa on si-
dottu sovittuun dollarin tai euron kurs-
siin. Yhtiön ruplariskiä pienentää se, että
merkittävä osa yksikön kustannuksista on
ruplamääräisiä. Spondan politiikkana on
suojata Venäjän liiketoiminnan 6 kuukau-
den valuuttamääräinen kassavirta. Ruplan
arvon aleneminen saattaa vaikuttaa
Spondan kiinteistöjen arvoon negatiivi-
sesti.

Herkkyysanalyysi

Sijoituskiinteistökannan käyvän arvon
muutos, M€ ja %

	-10 % Muutos, M€	Muutos, %	-5 % Muutos, M€	Muutos, %	0 % M€	5 % Muutos, M€	Muutos, %	10 % Muutos, M€	Muutos, %
Tuottovaatimus	262	10,3	124	4,9	0	-112	-4,4	-214	-8,4
Vuokratuotot (sopimusvuokrat)	-76	-3,0	-38	-1,5	0	38	1,5	76	3,0
Hoitokulut	64	2,5	32	1,3	0	-32	-1,3	-64	-2,5
Taloudellinen käyttöaste (1. laskentavuosi)	-19	-0,7	-10	-0,4	0	10	0,4	19	0,7

Herkkyysanalyysi on tehty laskemalla Suomen sijoituskiinteistöt massalaskentana 15 vuoden ja Venäjän kiinteistöt 10 vuoden kassavirtalaskelmalla.
Muutokset tuottovaatimuksiin ja taloudellisiin käyttöasteisiin on laskettu keskimääräisille luvuille. Analyysiin sisältyy vain kassavirtaa tuottavat sijoituskiinteistöt.

Rahoitus ja rahoitusriskien hallinta

Spondan rahoitusstrategian tavoitteena on tukea yhtiön liiketoimintastrategiaa hankkimalla strategian toteuttamiseksi tarvittava rahoitus ja hallinnoimalla konsernin rahoitusriskejä.

Rahoitusstrategia

Rahoitusstrategian keskeiset periaatteet ovat laaja rahoittajapohja, monipuoliset rahoitusinstrumentit, tasaisesti erääntyvä lainasalkku ja hallittu korkoriskin suojaus. Sponda pyrkii rahoituksessaan vakuudetomaan luotonottoon.

Spondan pitkäaikaisia rahoitusohjelmia ovat yhteensä 670 miljoonan euron syndikoidut luotot, yhteensä 250 miljoonan euron joukkovelkakirjalainat ja yhteensä 527 miljoonan euron bilateraallainat. Yhtiön likviditeettiä ja lyhytaikaista rahoitusta hallitaan 350 miljoonan euron yritystodistusohjelmalla ja sitovilla nostamattomilla luottolimiiteillä.

Konsernin rahoitustoiminta on keskitetty rahoitusyksikköön, joka vastaa konsernin rahoituksesta ja varainhallinnasta.

Rahoitusriskien hallinta

Riskienhallinnan tavoite on pienentää rahoitusmarkkinoiden muutosten mahdollisesti aiheuttamia haitallisia vaikutuksia yrityksen tulokseen ja kassavirtaan. Spondan hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta.

Yhtiön rahoitusyksikkö vastaa käytännön toimenpiteistä riskienhallintapolitiikan puitteissa. Sisäinen tarkastus vastaa riskienhallintajärjestelmän toimivuuden tarkastamisesta. Rahoituksesta raportoidaan hallitukselle säännöllisesti.

Spondan keskeiset rahoitusriskit ovat korkoriski, rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit, valuuttakurssiriski sekä luototoriski.

Riskienhallintapolitiikan mukaan konsernin korkoriskin suojausaste on oltava vähintään 60 prosenttia ja enintään 100 prosenttia. Vuoden 2009 lopussa Spon-

dan lainasalkun suojausaste oli 65 prosenttia. Kiinteäkorkoisilla lainoilla ja korkojohdannaisilla tasataan markkinakorkojen muutosten vaikutuksia. Sponda ei ole tehnyt johdannaissovimuksia kaupan- käyntitarkoituksessa, vaan koronvaihtosopimukset ja korko-optiot on suunniteltu suojaamaan tulevaisuuden korkovirtoja.

Venäjän ruplan ja euron sekä USA:n dollarin ja euron väliset valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa Spondan taloudelliseen asemaan ja toimintaan. Spondan raportointivaluutta on euro ja kaikki ulkomaisten kohteiden tase-erät ja ulkomaisista kohteista tulevat tuotot ja kulut muunnetaan euroiksi. Venäjän investoinnit on rahoitettu euroina. Sponda suojaa Venäjän liiketoimintaan liittyvän nettokassavirran 6 kuukautta eteenpäin.

Spondan rahoituksen saatavuuteen liittyvää riskiä pienennetään eripituisilla luottosopimuksilla, laajalla rahoittajapohjalla, limiiteillä sekä ylläpitämällä yhtiön mainetta luotettavana velallisenä. Spondan rahoitussopimuksissa on velkarahoittajien suojaksi asetettu tavanomaisia kovenantteja, jotka koskevat muun muassa rahoittajien tasa-arvoa, eräitä taloudellisia tunnuslukuja ja vakuuksien käyttöä. Tärkeimmät käytetyt kovenantit ovat:

- Korkokatteen (EBITDA / nettokorkokulut) tulee olla vähintään 1,75.
- Omavaraisuusasteen tulee olla vähintään 28 prosenttia.

Lisätietoja rahoitusohjelmista esitetään yhtiön sijoittajasivuilla osoitteessa www.sponda.fi.

Rahoitus vuonna 2009

Vuonna 2009 Spondan liiketoiminnan nettorahavirta oli 96,0 (2008: 140,7) miljoonaa euroa. Investointien nettorahavir-

Spondan rahoituskulut laskivat vuonna 2009.

ta oli -40,8 (-389,8) miljoonaa euroa ja rahoituksen nettorahavirta -41,7 (238,0) miljoonaa euroa. Osakekohtainen operatiivinen kassavirta oli 0,45 (0,78) euroa.

Spondan omavaraisuusaste oli 37 (32) prosenttia. Tilikauden lopussa Spondalla oli korollista velkaa yhteensä 1 598 (1 828) miljoonaa euroa, josta lyhytaikaista oli 310,6 (285) miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -65,0 (-75,1) miljoonaa euroa. Rahat ja muut käteisvarat olivat yhteensä 29,1 (16,0) miljoonaa euroa.

Luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,4 (3,0) vuotta ja keskiporko 3,7 (4,6) prosenttia.

Keskimääräinen korkosidonnaisuusai-ka oli 1,8 (1,7) vuotta. Velanhoidokykyä kuvaava korkokate oli 2,7 (2,1) ja lainasalkun suojausaste oli 65 (58) prosenttia. Vakuudellisten lainojen suhde taseen loppusummaan oli 4,7 (1,6) prosenttia.

Nettovelkaantumistaso tilikauden lopussa oli 141 (180) prosenttia.

Keskeiset rahoitusjärjestelyt 2009

Sponda Oyj jatkoi huhtikuussa 2009 yritystodistusohjelmansa varaohjelmalla olevia luottolimiittisopimuksia 12 ja 24 kuukaudella eteenpäin.

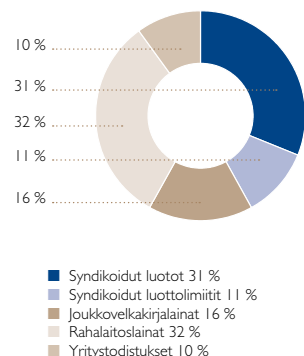
Sponda Oyj allekirjoitti huhtikuussa 2009 sopimuksen Helaban (Landesbank Hessen-Thuringen Girozentralen) kanssa 5-vuotisesta 82 miljoonan euron lainasta. Lainalla on vakuus.

Sponda Oyj:n hallitus päätti touku-kuussa 2009 ylimääräisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla 208,2 miljoonan euron merkintätuotto-oikeusan- nin toteuttamisesta.

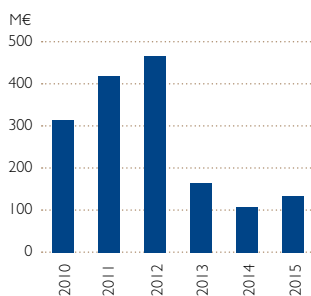
Sponda keräsi osakeannilla 208,2 mil-joonaa euroa ennen annista johtuvien kulujen ja palkkioiden vähentämistä.

Sponda Oyj allekirjoitti joulukuussa 2009 sopimuksen Nordea Pankki Suomi Oyj:n kanssa 150 miljoonan euron 5-vuo- tisesta lainasta. Laina käytetään kokonai- suudessaan olemassa olevien velkojen ta- kaisinmaksuun ja laina korvaa maaliskuus- sa 2010 erääntyvän samansuuruisen ly- hytaikaisen limiittisopimuksen. Laina on vakuudeton.

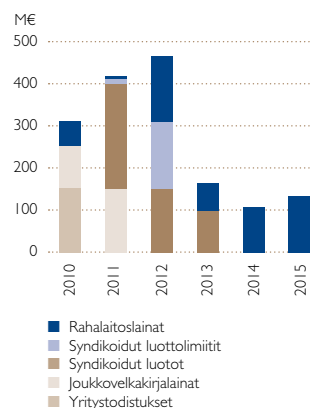
Sponda-konserni,
rahoitusrakenne 31.12.2009



Sponda-konserni, velkojen
maturiteettirakenne 31.12.2009



Sponda-konserni, velkojen
maturiteettirakenne 31.12.2009



Rahoituksen tunnusluvut	2009	2008	2007	2006	2005
Korkokatekerroin	2,7	2,1	2,0	2,5	2,7
Keskimääräinen laina-aika, v.	2,4	3,0	2,6	1,7	3,2
Keskikorko, %	3,7	4,6	4,6	4,6	4,2
Korkoriskin suojausaste, %	65	58	65	74	50
Omavaraisuusaste, %	37	32	32	20	45

Korkoriskin herkkyys

	31.12.2009 Käyvän arvon rahasto	31.12.2008 Käyvän arvon rahasto
Lyhyiden markkinakorkojen prosenttiyksikön muutoksen vaikutus yhtiön tulokseen ja oman pääoman käyvän arvon rahastoon.		
Yhden prosenttiyksikön nousu markkinakoroissa (M€)	-2	+19
Yhden prosenttiyksikön lasku markkinakoroissa (M€)	+3	-20

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

case 05



Ympäristön- kuormitusta vähentämässä

PAPERINKERÄYS OY:N KYÖSTI PÖYRY PITÄÄ SUOMALAISIA AHKERINA KIERRÄTTÄJINÄ.

Paperinkeräys säästää rahaa ja ilmastoa

Keräyspaperin talteenotto on Suomessa erittäin korkealla tasolla: yli 70 prosenttia paperista saadaan uusiokäyttöön. Keräämisestä ja kuljettamisesta vastaava Paperinkeräys Oy on vähentänyt myös oman toimintansa ympäristökuormitusta.

Keräyspaperi on tärkeä raaka-aine paperiteollisuudessa, sillä jo puolet paperin ja kartongin valmistuksessa käytetystä raaka-aineesta on keräyskuitua. Paperinkeräyksellä on lisäksi merkittäviä ympäristövaikutuksia: se hidastaa ilmastonmuutosta, vähentää kaatopaikkakuormitusta ja säästää puuta.

Jätelain mukaan paperin valmistajilla ja maahantuojilla on tuottajavastuu, eli niiden on huolehdittava keräyspaperin talteenotosta ja hyödyntämisestä. Vastuun voi kuitenkin siirtää tuottajayhteisölle, kuten Paperinkeräys Oy:lle.

– Toimitamme vuosittain lähes 500 000 tonnia keräyspaperia uusiöraaka-aineeksi teollisuuden käyttöön. Suomalaiset ovat ahkeria kierrättäjiä, sillä jopa 70 prosent-

tia paperista saadaan talteen, kertoo Paperinkeräys Oy:n toimitusjohtaja **Kyösti Pöyry**.

Tuotantoyksiköjä ympäri Suomen

Paperinkeräys-yhtiöillä on 24 tuotantoyksikköä eri puolella Suomea. Pääkonttori sijaitsee Helsingissä Ruoholahden Pöytä-toimistotalossa, joka on yksi Spondan energiatehokkuusohjelman pilottivaiheen kohteista.

– Varasimme noin 1 000 neliön tilat jo rakennusvaiheessa, jolloin pääsimme vaikuttamaan muun muassa huonejärjestelyihin. Muutimme tänne vuoden 2000 lopussa. Toimistomme sijaitsi ennen ydinkeskustassa Fabianinkadulla, mutta hyvien liikenneyhteyksien ja saavutettavuuden

vuoksi Ruoholahti on sijainniltaan meille sopivampi, Pöyry kertoo.

Logistiikka tärkeässä roolissa

Paperinkeräys Oy ottaa talteen paperia kotitalouksista, kaupoista, kirjapainoista ja teollisuudesta. Keräyslogistiikan toimivuus on tärkeää sekä ympäristönkuormituksen vähentämisen että kustannustehokkuuden kannalta.

– Olemme viime vuosina panostaneet voimakkaasti keräyslogistiikkaan. Keräysastioiden ja -autojen kokoa on suurennettu ja logistiikkaverkko suunniteltu siten, että yhä laajempia alueita voidaan hoitaa kerralla. ■

**TIESITKÖ,
ETTÄ...**

Paperin oikeanlainen kierrätys hidastaa ilmastonmuutosta ja pienentää jätehuoltokustannuksia.



Corporate Governance

Sponda Oyj on Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, joka on listattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä. Sponda-konsernin päätöksenteossa ja hallinnossa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia, julkisesti noteerattuja yhtiöitä koskevia muita säädöksiä sekä Sponda Oyj:n yhtiöjärjestystä.

Lisäksi Sponda noudattaa NASDAQ OMX Helsinki Oy:n sisäpiiriohjetta ja Suomen listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmiä koskevaa Corporate Governance -suositusta sillä poikkeuksella, että hallituksen jäsenten nimittämisessä ja hallituksen palkkioiden ehdottamisessa yhtiökokousta avustaa osakkeenomistajien nimitysvaliokunta hallituksen nimitys- ja palkkiovaliokunnan sijaan. Suomen osakeyhtiölain ja Spondan yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön määräysvalta ja hallinto on jaettu yhtiökokouksessa edustettujen osakkeenomistajien, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä.

Yhtiökokous

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

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

Osakkeenomistajien nimitysvaliokunta

Yhtiökokouksen vuosittain asettama nimitysvaliokunta valmistelee hallituksen jäseniä ja hallituspalkkioita koskevat ehdotukset seuraavalle varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitysvaliokuntaan on valittu kolmen (3) suurimman osakkeenomistajan edustajat ja hallituksen puheenjohtaja sekä yksi hallituksen keskuudestaan nimeämä jäsen asiantuntijajäsenenä.

Osakkeenomistajia edustavien jäsenten nimeämisoikeus on niillä osakkeenomistajilla, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä on suurin yhtiökokousta edeltävän marraskuun 2. päivänä. Nimitysvaliokunnan koollekutsujana toimii hallituksen puheenjohtaja ja valiokunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Nimitysvaliokunnan tulee antaa ehdotuksensa yhtiön hallitukselle viimeistään yhtiökokousta edeltävän helmikuun 1. päivänä. Sponda Oyj:n 25.3.2009 asettaman nimitysvaliokunnan osakkeenomistajat ja heidän edustajansa olivat:

- Solidium Oy, 34,3 % osakkeista ja äänistä, edustajanaan Kari Järvinen,
- Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, 4,3 % osakkeista ja äänistä, edustajanaan Timo Ritakallio
- OP-Delta-Sijoitusrahasto, 0,8 % osakkeista ja äänistä, edustajanaan Harri Nummela.

Nimitysvaliokunta antoi ehdotuksensa yhtiön hallitukselle määräpäivään 1.2.2010 mennessä.

Hallitus

Yhtiöjärjestyksen mukaan Sponda Oyj:llä on hallitus, johon kuuluu neljästä seitsemään (4–7) varsinaista jäsentä. Varsinaisessa yhtiökokouksessa 25.3.2009 valittiin Spondan hallitukseen seitsemän jäsentä. Martin Tallberg erosi Sponda Oyj:n hallituksesta 25.8.2009.

Vuonna 2009 hallitukseen kuuluivat seuraavat henkilöt: Klaus Cawén (s. 1957) oikeustieteen kandidaatti, LL.M., johtokunnan jäsen, KONE Oyj, Tuula Entelä (s. 1955) ekonomi, oik. kand., liiketoimintajohtaja, toimitusjohtajan sijainen, SATO Oyj, Timo Korvenpää (s. 1952) ekonomi, MBA, Lauri Ratia (s. 1946) diplomi-insinööri, Martin Tallberg (s. 1963) KTM, toimitusjohtaja, Oy Julius Tallberg Ab, Arja Talma (s. 1962) KTM, eMBA, talous- ja rahoitusjohtaja, Kesko Oyj ja Erkki Virtanen (s. 1950) valtiotieteen kandidaatti, kansliapäällikkö, työ- ja elinkeinoministeriö.

Spondan hallituksen jäsenet edustavat laajaa kokemusta kiinteistö-, teollisuus- ja rahoitusosalta. Hallituksen jäsenistä on ilmoitettu tarkempia tietoja Sponda Oyj:n vuosikertomuksen sivuilla 70–71. Hallitus arvioi, että sen jäsenistä Klaus Cawén,

Tuula Entelä, Timo Korvenpää, Lauri Ratia ja Arja Talma ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista ja Erkki Virtanen on riippumaton yhtiöstä.

Järjestäytymiskokouksessaan yhtiökokouksen jälkeen 25.3.2009 hallitus valitsi puheenjohtajakseen Lauri Ratian ja varapuheenjohtajakseen Timo Korvenpään.

Hallituksen jäsenten omistamat osakkeet 31.12.2009:

Hallituksen jäsenten omistamat osakkeet 31.12.2009		
	Osakkeet, kpl	Muutos
Klaus Cawén	12 500	+11 500
Tuula Entelä	-	-
Timo Korvenpää	12 500	+12 500
Lauri Ratia	25 000	+21 400
Arja Talma	-	-
Erkki Virtanen	-	-

Hallitus kokoontuu etukäteen sovittuun aikaan mukaisesti 7–11 kertaa vuodessa ja pitää tarvittaessa ylimääräisiä kokouksia. Vuonna 2009 hallituksen kokouksia oli yhteensä 20 ja keskimääräinen osanotto prosentti oli 92,3 prosenttia. Spondan hallitus arvioi omaa toimintaansa ja työskentelytapojaan säännöllisesti kerran vuodessa.

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

taan myös muita valiokuntia ja työryhmiä valmistelemaan muita tärkeitä päätöksiä.

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

Hallituksen tehtävät

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

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

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

Hallituksen valiokunnat ja työryhmät

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

Tarkastusvaliokunta koostuu vähintään kolmesta hallituksen jäsenestä, jotka ovat riippumattomia yhtiöstä ja sen tytäryhtiöistä ja joilla on riittävä laskentatoimen ja tilinpäätöskäytännön tuntemus. Tarkastusvaliokuntaan kuuluvat 25.3.2009 alkaen puheenjohtajana Arja Talma ja jäseninä Timo Korvenpää sekä Erkki Virtanen.

Tarkastusvaliokunnan keskeisinä tehtävinä on arvioida taloudellista raportointia ja riskienhallintaa sekä käsitellä taloudellisia katsauksia. Vuonna 2009 tarkastusvaliokunnan kokouksia oli yhteensä 4 ja keskimääräinen osanotto prosentti oli 91,7 prosenttia.

Rakenne- ja palkitsemisvaliokunta koostuu vähintään kolmesta yhtiöstä riippumattomasta hallituksen jäsenestä. Rakenne- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluvat 25.3.2009 alkaen puheenjohtajana Lauri Ratia ja jäseninä Klaus Cawén sekä Tuula Entelä. Lisäksi rakenne- ja palkitsemisvaliokuntaan kuului jäsenenä Martin Tallberg 25.3.–25.8.2009. Rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan keskeisinä tehtävinä on valmistella johdon nimittämisen ja palkitsemisasiat sekä strategiaan ja konsernirakenteeseen liittyvät asiat. Vuonna 2009 rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan kokouksia oli yhteensä 6 ja keskimääräinen osanotto prosentti oli 100 prosenttia.

Hallituksen palkkiot

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen. Vuonna 2009 Spondan hallituksen jäsenille maksettiin palkkioita yhteensä 306 400 euroa. Hallituksella ei ole muita palkkiojärjestelmiä.

Hallituksen palkkiot 2009	€/kk
Puheenjohtaja	5 000
Varapuheenjohtaja	3 000
Jäsen	2 600

Lisäksi hallituksen jäsenille maksettiin vuonna 2009 kustakin hallituksen kokouksesta 600 euron kokouspalkkio.

Toimitusjohtaja

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

Toimitusjohtajan toimitusuhteen ehdot on määritelty hallituksen hyväksymässä kirjallisessa toimitusjohtajasopimuksessa. Toimisopimuksen mukaisesti toimitusjohtajalla on kuuden kuukauden irtisanomisaika. Yhtiön irtisanoessa toimisopimuksen toimitusjohtaja on oikeutettu kahden toista (12) kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen. Toimitusjohtajan eläkeikä on 63 vuotta, ja eläke määräytyy työeläkelain mukaisesti.

Toimitusjohtajalla on kokonaispalkka, jonka lisäksi hän osallistuu johdon pitkäaikaiseen osakepohjaiseen sitouttamisjärjestelmään, joka otettiin käyttöön 1.1.2006 ja jota jatkettiin samansisältöisenä vuosille 2009–2011. Sitouttamisjär-

jestelmän mahdollinen palkkio, joka perustuu osakekohtaiseen operatiiviseen kassavirtaan ja sijoitetun pääoman tuottoon, maksetaan Spondan osakkeilla. Osakkeisiin liittyy kielto luovuttaa osakkeita kahden vuoden kuluessa niiden hankkimisesta. Palkkio maksetaan vuosittain. Vuonna 2009 toimitusjohtajalle maksetut palkat olivat 407 748,33 euroa ja palkkiot 308 077 euroa, yhteensä 715 825,33 euroa.

Johtoryhmä

Konsernin johtoryhmä valmistelee liike-toimintastrategian ja budjetin sekä seuraa toiminnan tulosta. Johtoryhmä käsittelee myös konsernin kannalta keskeiset investoinnit, divestoinnit, toimintaohjeet ja raportoinnin. Johtoryhmän muodostavat 25.3.2009 alkaen toimitusjohtajan lisäksi talous- ja rahoitusjohtaja, viestintä- ja sijoittajasuhdejohtaja sekä liiketoimintajohtajat, yhteensä seitsemän henkilöä.

Johtoryhmän jäsenet on vakuutettu maksuperusteisella ryhmäläkevakuutuksella. Sponda Oyj maksaa vuosittaisen vakuutusmaksun kunnes johtoryhmän jäsen täyttää 63 vuotta.

Johtoryhmän jäsenet osallistuvat johdon pitkäaikaiseen osakepohjaiseen sitouttamisjärjestelmään, joka otettiin käyttöön 1.1.2006 ja jota jatkettiin samansisältöisenä vuosille 2009–2011. Sitouttamisjärjestelmän mahdollinen palkkio, joka perustuu osakekohtaiseen kassavirtaan ja sijoitetun pääoman tuottoon, maksetaan Spondan osakkeilla. Osakkeisiin liittyy kielto luovuttaa osakkeita kahden vuoden kuluessa niiden hankkimisesta. Palkkio maksetaan vuosittain.

Johtoryhmän jäsenten omistamat Spondan osakkeet 31.12.2009 olivat:

Johtoryhmän jäsenten omistamat osakkeet 31.12.2009		
	Osakkeet, kpl	Muutos
Kari Inkinen	189 366	+148 155
Pia Arrhenius	-	-
Erik Hjelt	44 015	+37 263
Ossi Hynynen	68 829	+58 073
Kari Koivu	45 806	+38 831
Joni Mikkola	52 094	+40 769
Sirpa Sara-aho	52 700	+42 418

Ulkoinen ja sisäinen tarkastus

Tilintarkastajat

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

Varsinainen yhtiökokous 25.3.2009 valitsi yhtiön tilintarkastajiksi KHT-tilintarkastaja Raija-Leena Hankosen ja KHT-yhteisö KPMG Oy Ab:n päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT-tilintarkastaja Kai Salli sekä varatilintarkastajaksi KHT Riitta Pyykön. Raija-Leena Hankonen on toiminut Sponda Oyj:n tilintarkastajana vuosina 1998–2000 ja vuodesta 2005 lähtien, Kai Salli vuodesta 2008 sekä Riitta Pyykkö vuodesta 2006 lähtien.

Vuonna 2009 tilintarkastajille suoritettiin tilintarkastuspalkkioina 138 692 euroa. Sponda osti muita asiantuntijapalveluita tilintarkastusyhteisöltä yhteensä 390 823 eurolla. Muut palvelut sisältää

osakeantiin liittyviä kuluja 261 623 euroa.

Sisäinen tarkastus

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

Sisäpiiri

Sponda noudattaa NASDAQ OMX Helsingin sisäpiiri-ohjetta, jonka mukaan sisäpiiriläisen on suositeltavaa ajoittaa yhtiön arvopapereiden kaupankäynti niihin hetkiin, jolloin markkinoilla on mahdollisimman täydellinen tieto osakkeen arvoon vaikuttavista seikoista. Tällä perusteella Spondan sisäpiiriläisten kaupankäyntirajoitus alkaa 21 vuorokautta ennen yhtiön osavuosikatsaus- tai tilinpäätöstiedotteen julkistamista.

Yhtiön ilmoitusvelvollisia julkisia sisäpiiriläisiä ovat yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenet sekä tilintarkastajat. Lisäksi yhtiössä ylläpidetään sekä yritysettä hankekohtaista sisäpiirirekisteriä, joihin merkitään tehtävänsä tai asemansa vuoksi sisäpiiritietoa saavat henkilöt. Euroclear Finland Oy:n sisäpiirirekisterissä ovat nähtävissä sisäpiiriläisten omistustiedot ja julkinen sisäpiirirekisteri on nähtävissä myös yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.sponda.fi.

Riskienhallinta

Spondassa riskienhallinnan tavoitteena on tunnistaa tavoitteiden saavuttamiseen

liittyvät keskeiset epävarmuudet, mitata ja arvioida ennalta tunnistettuja epävarmuuksia sekä päättää suhtautumisesta näihin epävarmuuksiin. Spondan keskeiset riskit on luokiteltu strategisiin riskeihin, operatiivisiin riskeihin ja vahinko/omaisuus- sekä rahoitusriskeihin.

Riskeihin suhtaudutaan liiketoimintaan tavanomaisesti kuuluvina ja riskejä arvioidaan sekä niihin sisältyvien mahdollisuuksien hyödyntämisen että riskien pienentämisen ja poistamisen kannalta.

Riskienhallinnan organisointi

Riskienhallinta on integroitu osaksi Spondan strategiaprosessia, toiminnan ohjausjärjestelmää ja liiketoimintaprosesseja. Vastuu riskienhallinnasta määräytyy liiketoimintavastuun mukaan. Jokaisella yhtiön työntekijällä on kuitenkin vastuu tunnistaa tavoitteidemme saavuttamista uhkaavia riskejä ja informoida niistä.

Ylin vastuu riskienhallinnasta on Spondan hallituksella, joka päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä seuraa keskeisiä riskejä. Johtoryhmän erityisenä tehtävänä on riskienhallinnan organisointi. Liiketoimintayksiköiden ja konsernitoimintojen erityisenä tehtävänä on riskienhallinnan seurannan ja raportoinnin järjestäminen osana muuta raportointia. Sisäisen tarkastuksen erityisenä tehtävänä on riskienhallintajärjestelmän toimivuuden tarkastaminen.

Osana Spondan vuosisuunnitteluprosessia tehdään riskikartoitus, jossa keskeiset riskit tunnistetaan ja niiden määrä arvioidaan. Osana strategian ja vuosisuunnitelman käsittelyä arvioidaan suhtautu-

mista keskeisiin riskeihin sekä arvioidaan tarvetta muuttaa riskienhallinnan tavoitteita ja riskienhallintapolitiikkaa. Osana vuosisuunnitelman vahvistamista päätehtään täsmennetyistä riskienhallinnan tavoitteista ja riskienhallintapolitiikasta. Riskienhallintaa koskevien päätösten perusteella päivitetään konsernin ohjeet sekä toimintakäsikirja.

Riskiraportointi tehdään hallitukselle konsernitasolta vuosittain riskikartoituksen yhteydessä. Johtoryhmä- ja liiketoimintatasolla riskiraportointi on osa toiminnan ohjausjärjestelmää.

Riskikartoituksessa vuodelle 2010 tunnistetuista keskeisistä riskeistä kerrotaan vuosikertomuksen sivuilla 58–61.

Kiinteistöjen käypä arvo

Spondan sijoituskiinteistöt on kirjattu taaseeseen niiden käyvästä arvosta, ja realisoitumatonkin arvon muutos kirjataan raportointikausittain tuloslaskelmaan. Sponda laskee kiinteistöjen käyvän arvon osavuosikatsausten ja tilinpäätöksen yhteydessä. Käypä arvo 31.12.2009 oli 2 767,5 miljoonaa euroa (31.12.2008: 2 907,5 milj. euroa). Käyvän arvon määrittämisessä tärkeitä laskentaparametreja ja -arvoja ovat voimassaolevien vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto, vapaiden tilojen osalta markkina- vuokra, kiinteistön vuokrausaste ja markkinoiden käyttämä tuottovaatimus. Näiden parametrien muuttuessa muuttuvat myös kiinteistöjen käyvät arvot.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä löytyy yhtiön Internet-sivuilta osoitteesta: www.sponda.fi Sijoittajat> Hallinto.

Hallitus



LAURI RATIA



ARJA TALMA



ERKKI VIRTANEN

Lauri Ratia

Puheenjohtaja

Diplomi-insinööri, synt. 1946

Sponda Oyj:n hallituksen puheenjohtaja ja jäsen vuodesta 2007

Keskeinen työkokemus:

Lohja Rudus Konserni, toimitusjohtaja, 1994–2006

Luottamustehtävät:

Edita Oyj, hallituksen puheenjohtaja

Inspecta Holding Oy, hallituksen jäsen

Medisize Oy, hallituksen puheenjohtaja

OJSC LSR Group, Pietari, hallituksen jäsen (1.7.2009 asti)

Olvi Oyj, hallituksen jäsen

Samesor Oy, hallituksen jäsen, hallituksen puheenjohtaja (1.1.2009 alk.)

Tecnomen Oyj, hallituksen puheenjohtaja (19.3.2009 asti)

VR-Yhtymä Oy, hallituksen puheenjohtaja

YIT Oyj, hallituksen jäsen (1.3.2009 alk.)

Osakeomistus Spondassa: 25 000

Timo Korvenpää

Varapuheenjohtaja

Ekonomi, MBA, synt. 1952

Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2006

ja varapuheenjohtaja vuodesta 2008

Keskeinen työkokemus:

Nokia Oyj, Nokia Networks, talousjohtaja, 2000–2002

Nokia Oyj, rahoitusjohtaja, 1995–2000

Luottamustehtävät:

Evli Pankki Oyj, hallituksen jäsen

Metsä Group Financial Services Oy, hallituksen jäsen

Nokian Panimo Oy, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 12 500

Klaus Cawén

Hallituksen jäsen

Oikeustieteen kandidaatti, LL.M., synt. 1957

Johtokunnan jäsen, KONE Oyj

Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2008

Keskeinen työkokemus:

KONE Oyj, johtaja, johtokunnan jäsen, 1991–

Luottamustehtävät:

Glaston Oyj Abp, hallituksen jäsen

Oy Karl Fazer Ab, hallituksen jäsen

Toshiba Elevator and Building Systems Company, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 12 500



KLAUS CAWÉN



TUULA ENTELÄ



TIMO KORVENPÄÄ

Tuula Entelä

Hallituksen jäsen

Ekonomi, oik.kand., synt. 1955

Liiketoimintajohtaja, Asuntoliiketoiminta,

Helsingin seutu ja Pietari, SATO Oyj

Toimitusjohtajan sijainen, SATO Oyj

Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2005

Keskeinen työkokemus:

SATO Oyj, liiketoimintajohtaja, Asuntoliiketoiminta,

Helsingin seutu ja Pietari 2009–

SATO Oyj, toimialajohtaja, Asuntosijoitus, 2004–2009

SATO Oyj, toimitusjohtajan sijainen, 2003–

SATO-konserni, sijoitusjohtaja, 1997–2003

SATO-konserni, toimialajohtaja, Omistaminen, 1994–1996

Luottamustehtävät:

Helsingin Osuuskassa Elanto, hallituksen varapuheenjohtaja

Osakeomistus Spondassa: 0

Arja Talma

Hallituksen jäsen

KTM, eMBA, synt. 1962

Talous- ja rahoitusjohtaja, Kesko Oyj

Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2007

Keskeinen työkokemus:

Kesko Oyj, talous- ja rahoitusjohtaja, CFO, 2005–

Kesko Oyj, talousjohtaja, 2004–2005

Oy Radiolinja Ab, johtaja, talous ja hallinto, 2001–2003

KPMG Wideri Oy Ab,

KHT-tilintarkastaja 1992–2001, partneri 2000–2001

Luottamustehtävät:

Luottokunta, hallituksen jäsen

VR-Yhtymä Oy, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 0

Erkki Virtanen

Hallituksen jäsen

Valtiotieteen kandidaatti, synt. 1950

Kansliapäällikkö, työ- ja elinkeinoministeriö

Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2008

Keskeinen työkokemus:

Työ- ja elinkeinoministeriö, kansliapäällikkö, 2008–

Kauppa- ja teollisuusministeriö, kansliapäällikkö, 1998–2007

Valtiovarainministeriö, osastopäällikkö, budjettipäällikkö, 1995–1998

Luottamustehtävät:

Suomen Itsenäisyyden Juhlarahasto Sitra,

hallituksen jäsen ja varapuheenjohtaja

Osakeomistus Spondassa: 0

Johtoryhmä 1.1.2010



KARI INKINEN



KARI KOIVU



ERIK HJELT



SIRPA SARA-AHO

Kari Inkinen

Toimitusjohtaja

DL., synt. 1957

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, toimitusjohtaja 2005–

Kapiteeli Oyj, toimitusjohtaja 1999–2005

YIT-Yhtymä Oy, johtaja 1985–1998

YIT-Yhtymä Oy Asuntotuotanto, johtaja, 1995–1998

YIT-Yhtymä Oy, aluejohtaja, 1992–1995

Luottamustehtävät:

Kruunuasunnot Oy, hallituksen jäsen (23.4.2009 asti)

Rake Oy, hallituksen jäsen

Ovenia Oy, hallituksen jäsen (16.3.2009 alk.)

ja hallituksen puheenjohtaja (26.3.2009 alk.)

Osakeomistus Spondassa: 189 366

Pia Arrhenius

Viestintä- ja sijoittajasuhdejohtaja

BBA, synt. 1968

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, viestintä- ja sijoittajasuhdejohtaja 2009–

Sponda Oyj, viestintä- ja sijoittajasuhdepäällikkö 2004–2008

Sponda Oyj, viestintäassistentti, 2003–2004

Osakeomistus Spondassa: 0

Erik Hjelt

Talous- ja rahoitusjohtaja

Oik.tiet. lis., eMBA, synt. 1961

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, talous- ja rahoitusjohtaja 2009–

Sponda Oyj, johtaja, lakiasiat ja treasury 2007–2009

Kapiteeli Oyj, rahoitus- ja lakiasiajohtaja 1999–2006

Omaisuuksienhoito-yhtiö Arsenal Oyj,

vastaava lakimies 1994–1999

Suomen Säästöpankki-SSP, pankinjohtaja 1993

Luottamustehtävät:

Ovenia Oy, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 44 015

Ossi Hynynen

Liiketoimintajohtaja, Sijoituskiinteistöt

DL, synt. 1955

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, liiketoimintajohtaja, Sijoituskiinteistöt 2009–

Sponda Oyj, liiketoimintajohtaja, Toimisto- ja liiketilakiinteistöt 2007–2008

Kapiteeli Oyj, toimitusjohtaja, 2005–2006

Kapiteeli Oyj Toimitilat, johtaja, 2003–2006

Kapiteeli Oyj, kehitysjohtaja, 1999–2002



PIA ARRHENIUS



OSSI HYNYNEN



JONI MIKKOLA

ProPaulig Oy, markkinointijohtaja, 1993–1999

Haka Oy, rakennuspäällikkö, 1988–1993

Luottamustehtävät:

Ovenia Oy, hallituksen puheenjohtaja (16.3.2009 asti)

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, hallituksen jäsen (27.5.2009 alk.)

Osakeomistus Spondassa: 68 829

Kari Koivu

Liiketoimintajohtaja, Kiinteistörahastot

DI, KTM, synt. 1966

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, liiketoimintajohtaja, Kiinteistörahastot 2007–

Kapiteeli Oyj, Myyntikiinteistöt, johtaja, 2003–2006

Solid Information Technology, markkinointijohtaja 2000–2003

Hewlett-Packard Europe,

liiketoiminnan kehityspäällikkö 1997–2000

Osakeomistus Spondassa: 45 806

Joni Mikkola

Liiketoimintajohtaja, Kiinteistökehitys

DI, synt. 1965

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, liiketoimintajohtaja, Kiinteistökehitys 2007–

Sponda Oyj, kiinteistökehitysjohtaja 2002–2006

NCC Finland Oy, markkinointijohtaja 2001–2002

SRV Viitokset Oy, projektipäällikkö 1999–2001

NCC Finland Oy, projektipäällikkö 1997–1999

Osakeomistus Spondassa: 52 094

Sirpa Sara-aho

Liiketoimintajohtaja, Venäjä

YO-merkonomi, synt. 1963

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, liiketoimintajohtaja, Venäjä 2007–

Sponda Oyj, aluepäällikkö, Venäjä ja Baltia 2006

Nordea Pankki Suomi Oyj, johtaja, 1985–2005

Osakeomistus Spondassa: 52 700



Tehokkuus, kannattavuus ja kilpailukyky takaavat taloudellisen **hyvinvoinnin** tuottamisen eri sidosryhmille.

Sisällys

Sponda Oyj:n tilinpäätös 2009

75	Hallituksen toimintakertomus tilivuodelta 2009	130	Emoyhtiön tuloslaskelma (FAS)
85	Osakkeet ja osakkeenomistajat	131	Emoyhtiön tase (FAS)
87	Konsernin tuloslaskelma (IFRS)	132	Emoyhtiön rahavirtalaskelma (FAS)
88	Konsernin laaja tuloslaskelma (IFRS)	134	Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet
89	Konsernitase (IFRS)	135	Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot
90	Konsernin rahavirtalaskelma (IFRS)	141	Voitonjakoehdotus
92	Konsernin oman pääoman muutokset	142	Tilintarkastuskertomus
93	Konsernin tunnusluvut		
94	Tunnuksien laskentakaavat		
95	Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet		
104	Konsernitilinpäätöksen liitetiedot		

Hallituksen toimintakertomus tilivuodelta 2009

Sponda Oyj:n liikevaihto kasvoi ennätyskelliselle tasolle, 243,0 (31.12.2008: 224,3) miljoonaa euroon. Ylläpitokulujen ja rahastojen välittömien kulujen jälkeiset nettotuotot olivat 181,6 (166,8) miljoonaa euroa. Yhtiön liikevoitto oli -13,3 (117,3) miljoonaa euroa. Lukuun sisältyy kiinteistöjen käyvän arvon muutosta, yhteensä -175,1 (-44,9) miljoonaa euroa. Spondan taloudellinen vuokrausaste oli 86,6 (88,5) prosenttia.

Vuoden 2009 tärkeimmät tapahtumat

Toiminnan joustavuutta ja yhtiön strategista reagointikykyä tehostettiin vuoden 2009 alussa uudistamalla yhtiön liiketoimintarakennetta. Yhdistämällä kotimaan kiinteistöistä vastaavat Toimisto- ja liiketilakiinteistöt sekä Logistiikkakiinteistöt -yksiköt Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksiköksi lisättiin toimintojen ohjattavuutta. Yhtiön liiketoiminta on ryhmitelty neljään liiketoimintayksikköön: Sijoituskiinteistöt, Kiinteistökehitys, Kiinteistörahastot ja Venäjä. Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikkö jakautuu kolmeen segmenttiin: Toimisto- ja liiketilakiinteistöt, Kaupakeskukset ja Logistiikkakiinteistöt.

Omavaraisuusastetta nostettiin ja yhtiön tasetta vahvistettiin Spondan kesäkuussa toteuttamalla merkintäetu-oikeusannilla. Kaikki tarjotut osakkeet, 1 66 545 277 kappaletta, merkittiin hintaan 1,25 euroa. Sponda keräsi osakeannilla noin 200 miljoonaa euroa, ja varat käytettiin kokonaisuudessaan velkojen takaisinmaksuun.

Huhtikuussa 2009 Sponda jatkoi yritystodistusohjelmansa varahjelmassa olevia luottolimiittisopimuksia 12 ja 24 kuukaudella eteenpäin. Sopimuksia jatkettiin nykyisten luotonantajien kanssa siten, että 150 miljoonaa euroa erääntyy 12 kuukauden päästä ja 100 miljoonaa euroa erääntyy 24 kuukauden päästä. Lisäksi Sponda solmi sopimuksen 82 miljoonan euron vakuudellisesta luotosta. Luotto on 5-vuotinen ja sillä varmistetaan vuonna 2010 erääntyvien joukkovelkakirjalainojen uudelleenrahoitus. Joulukuussa 2009 Sponda allekirjoitti sopimuksen 150 miljoonan euron vakuudettomasta 5-vuotisesta lainasta. Laina käytettiin kokonaisuudessaan olemassa olevien velkojen takaisinmaksuun ja laina korvaa maaliskuussa 2010 erääntyvän samansuuruisen lyhytaikaisen limiittisopimuksen.

Spondan kiinteistökehitystoiminta jatkui strategian mukaisesti. Suurimman kiinteistökehityskohteen, City-Centerin korttelin sisäpihalla käynnistyivät toimistotalon rakennustyöt, ja uusia liiketiloja rakennetaan liikekorttelin ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sekä pysäköintikannen tilalle kolmanteen kerrokseen. Syksyllä 2011 valmistuvan rakennusvaiheen kustannukset ovat noin 30 miljoonaa euroa. Kokonaiskustannukset ovat 125 miljoonaa euroa, ja koko hankkeen arvioidaan valmistuvan vuonna 2012.

Sponda ja Metso Automation Oy solmivat lokakuussa sopimuksen Vantaan Hakkipaan toteutettavasta tuotantotilasta. Pinta-alaltaan noin 22 000 neliömetrin uudisrakennus nousee Spondan omistaman Vantaan Honkatalo -logistiikkakeskuksen

yhteyteen osoitteeseen Vanha Porvoontie 229. Kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 40 miljoonaa euroa, joka rahoitetaan kiinteistömyynneillä. Suunnitelmien mukaan uudiskohteen rakennustyöt käynnistyvät vuoden 2010 alussa, ja hankkeen arvioidaan valmistuvan vuoden loppuun mennessä.

Vuoden aikana Sponda myi kiinteistöjä Suomessa yhteensä noin 40 miljoonalla eurolla. Tammikuussa myytiin kolme logistiikkakiinteistöä Kuusankoskella, Mikkeliissä ja Oulussa 16,3 miljoonalla eurolla, huhtikuussa kiinteistöjä Vantaalta ja Joensuusta yhteensä 22 miljoonalla eurolla ja Helsingin Kampista toimisto-kiinteistön noin 10 miljoonalla eurolla joulukuussa 2009.

Helsingin hallinto-oikeus hyväksyi 14.9.2009 äänestyspöytäkirjallaan 2–1 veroasiamiehen oikaisulautakunnan päätöksestä tekemän valituksen liittyen Sponda Kiinteistöt Oy:n verovuosilta 1996–1999 oleviin yhteensä noin 558 miljoonan euron vahvistettuihin tappioihin. Yhtiö on valittanut hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Yhtiö voi joutua maksamaan vahvistettuihin tappioihin liittyvät verot kuluvan tilikauden aikana, ja tällöin yhtiö joutuisi kirjaamaan vastaavan verokulun. Asiasta on kerrottu tarkemmin tilinpäätöksessä sivuilla 126–127.

Helsingin hovioikeus velvoitti 19.1.2009 antamallaan lainvoimaisella tuomiolla Sponda Oyj:n suorittamaan Sampo Pankki Oyj:lle luottosopimuksen perusteella 7,6 miljoonaa euroa korkoa, viivästyskorkoa ja oikeudenkäyntikuluja. Sampo Pankin velkomusvaatimus 7,6 miljoonaa euroa kirjattiin korkoineen kuluksi ja varauksiin vuosien 2006–2008 tilinpäätöksiin, joten tuomiolla ei ole tulosvaikutusta.

Strategia

Spondan strategisena tavoitteena on hakea kasvua ja kannattavuutta asiakaslähtöisellä toimintatavalla, aktiivisella kiinteistökehityksellä sekä kiinteistöjen ostoilla ja rahastoliiketoiminnalla Suomessa ja Venäjällä.

Spondan strategiaa arvioidaan säännöllisesti, jotta yhtiön toiminta voidaan tarvittaessa sopeuttaa vallitsevaan markkinatilanteeseen. Vuoden 2009 aikana strategiaa tarkennettiin kahteen otteeseen. Tammikuussa Sponda luopui Baltian kiinteistömarkkinoista strategisena sijoituskohteena. Aikaisemman strategian mukaisesti Spondan tavoitteena oli laajentaa kiinteistökehitys- ja investointitoimintaa Baltian maihin. Tutkittuaan alueen kiinteistömarkkinaa ja sen tarjoamia mahdollisuuksia Sponda luopui tästä tavoitteesta. Nykyisen strategian mukaan yhtiön kiinteistösijoitustoiminta keskittyy Suomeen ja Venäjälle.

Yleisen talouden heikentymisen seurauksena Spondan strategiaa sopeutettiin markkinatilanteeseen syksyllä 2009. Yhtiön lyhyen aikavälin tavoitteeksi asetettiin maltillisen kasvun ja kannattavuuden hakeminen. Kasvu rahoitetaan pääosin olemassa olevien kiinteistöjen myynneillä.

Syyskuussa 2009 tarkennettiin myös yhtiön taloudellisia tavoitteita, jotka liittyvät yhtiön omavaraisuusasteeseen ja osin-

gonmaksuun. Pitkällä tähtäimellä yhtiö tavoittelee 40 prosentin omavaraisuutta aiemman 33 prosentin tavoitteen sijaan. Omavaraisuusaste oli vuoden 2009 lopussa 37 prosenttia.

Tarkennetun osinkopolitiikkansa mukaisesti Sponda jakaa noin 50 prosenttia tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta huomioiden kuitenkin yhtiön taloudellinen tilanne ja kehitystarpeet. Osinkopolitiikalla pyritään tasaiseen osingonmaksuun. Yhtiön aikaisempana osinkopolitiikkana oli jakaa vähintään 80 prosenttia osakekohtaisesta tuloksesta tai osakekohtaisesta kassavirrasta ottaen huomioon yhtiön liiketoiminnan kehityksen tarpeet.

Toiminnan tulos ja taloudellinen asema (vertailukausi 1.1.–31.12.2008)

Spondan katsauskauden tulos oli -81,6 (29,2) miljoonaa euroa. Taloudellinen vuokrausaste oli 86,6 (88,5) prosenttia. Yhtiön tulos tilikaudelta muodostui seuraavasti:

- Liikevaihto kasvoi noin 8 prosenttia vertailukaudesta 243,0 (224,3) miljoonaan euroon.
- Nettotuotot kasvoivat noin 9 prosenttia 181,6 (166,8) miljoonaan euroon.
- Liikevoitto oli -13,3 (117,3) miljoonaa euroa.
- Tulos/osake oli -0,35 (0,16) euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,45 (0,78) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 767,5 (2 915,5) miljoonaa euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 3,54 (4,93) euroa.
- EPRA nettovarallisuus/osake oli 4,18 (6,04) euroa.

Taloudellinen asema

Konsernin taseen loppusumma oli 2 990,2 (31.12.2008: 3 174,7) miljoonaa euroa. Kiinteistöomaisuuden määrä oli yhteensä 2 790,3 (2 945,0) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjä oli 2 767,5 (2 915,5) miljoonaa euroa ja myytäviksi luokiteltuja vaihto-omaisuuskiinteistöjä 22,8 (29,5) miljoonaa euroa. Sijoitukset kiinteistörahastoihin olivat 56,2 (60,6) miljoonaa euroa.

Sponda myi vuoden 2009 aikana kiinteistöomaisuuttaan 40,3 (82,8) miljoonalla eurolla. Kiinteistöjen ylläpitoon ja laatutason nostoon investoitiin 21,3 (26,6) miljoonaa euroa ja kiinteistöjen kehitykseen 32,0 (248,4) miljoonaa euroa. Kiinteistöjä ei ostettu vuoden 2009 aikana.

Konsernin oma pääoma vuoden 2009 lopussa oli 1 113,6 (1 008,9) miljoonaa euroa. Muun oman pääoman rahastossa oleva 129,0 miljoonaa euroa on heinäkuussa 2008 liikkeeseen laskettu oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina (nk. hybridilaina). Velat olivat yhteensä 1 876,6 (2 165,8) miljoonaa euroa, josta 1 511,4 (1 795,5) miljoonaa euroa oli pitkäaikaista ja 365,2 (370,4) miljoonaa euroa lyhytaikaista velkaa. Korollista vierasta pääomaa oli yhteensä 1 597,8 (1 828,3) miljoonaa euroa.

Sponda-konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat keskeiset tunnusluvut ovat:

Konsernin keskeiset tunnusluvut	I–12/09	I–12/08 ¹⁾	I–12/07
Taloudellinen vuokrausaste, %	86,6	88,5	91,2
Liikevaihto, M€	243,0	224,3	210,9
Nettotuotot, M€	181,6	166,8	152,8
Nettovuokratuotto/sijoituskiinteistöt, %	6,9 ²⁾	6,8 ²⁾	6,4 ²⁾
Liikevoitto, M€	-13,3	117,3	256,7
Omavaraisuusaste, %	37,3	31,9	32,3
Nettovelkaantumisaste, %	141	180	175
Oman pääoman tuotto, %	-7,7	3,0	17,9
Tulos/osake, € ⁴⁾	-0,35	0,16	0,79
Osinko/osake, €	0,12 ³⁾	0,00	0,50
Osingot yhteensä, M€	33,3	-	55,5
Osakekohtainen nettovarallisuus, € ⁴⁾	3,54	4,93	5,24
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, € ⁴⁾	4,18	6,04	6,26
Operatiivinen kassavirta/osake, € ⁵⁾	0,45	0,78	0,81

1) IAS 23 -standardin käyttöön oton vaikutuksilla oikaistut vuoden 2008 tunnusluvut.

2) Ilman Kiinteistökehitystä

3) Hallituksen esitys

4) Vertailuvuosien luvut oikaistu 2009 toteutetun osakeannin vaikutuksella

IAS 33 mukaisesti.

5) Vuoden 2009 lukua sekä vertailuvuosien lukuja ei ole oikaistu IAS 33 mukaisesti.

Rahoitus

Keskeiset muutokset konsernin rahavirroissa olivat:

M€	I–12/2009	I–12/2008
Liiketoiminnan nettorahavirta	96,0	140,7
Investointien nettorahavirta	-40,8	-389,8
Rahoituksen nettorahavirta	-41,7	238,0
Rahavarojen muutos	13,6	-11,1
Rahavarat kauden alussa	16,0	27,4
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-0,5	-0,3
Rahavarat kauden lopussa	29,1	16,0

Täydellinen rahavirtalaskelma esitetään liitetiedoissa.

Vuoden lopussa konsernilla oli korollista vierasta pääomaa 1 597,8 (1 828,3) miljoonaa euroa. Sponda-konsernin lainasalkku muodostui nimellisarvoltaan 31.12.2009 yhteensä 670 miljoonan euron syndikoiduista lainoista, 250 miljoonan euron joukkovelkakirjalainoista, 153 miljoonan euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 527 miljoonan euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 450 miljoonaa euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 141,3 miljoonaa euroa eli 4,7 prosenttia yhtiön taseesta. Luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,4 (3,0) vuotta. Keskikorko oli 3,7 (4,6) prosenttia sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkeisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 65 prosenttia.

Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 1,8 (1,7) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokate oli 2,7 (2,1). Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -65,0 (-75,1) miljoonaa euroa.

Spondan omavaraisuusaste oli 31.12.2009 37 (31.12.2008: 32) prosenttia ja nettovelkaantumisaste 141 (180) prosenttia. Sponda soveltaa suojauslaskentaa, jonka perusteella suojauslaskennan kriteerit täyttävien koronvaihotosopimusten ja korko-optioiden käyvän arvon muutokset kirjataan taseen omaan pääomaan.

Toimintaympäristö – Suomi

Toimisto-, liike- ja logistiikkatilamarkkinat ovat jälkisyklisiä, joten kansainvälisen taantuman vaikutukset näkyivät Suomen kiinteistömarkkinoilla vasta vuoden 2009 jälkipuoliskolla. Vuokratasot ja vuokrausasteet laskivat jonkin verran, mutta Helsingin ydinkeskustan ja Ruoholahden alueilla muutokset olivat muita alueita pienemmät.

Kiinteistötalouden instituutti ry (KTI) arvioi, että kiinteistökaupan kokonaisvolyyymi oli Suomessa noin 1,6 miljardia euroa vuonna 2009, kun vastaava luku oli noin 4 miljardia vuonna 2008. Kansainvälisten sijoittajien osuus Suomen kiinteistömarkkinoiden volyymista oli viime vuonna alle 20 prosenttia.

Talouden elpymisen ennustetaan alkavan vuonna 2010. Koska vuonna 2009 markkinoille ei tullut juurikaan uusia kohteita, olemassa olevan kannan vajaakäytön oletetaan supistuvan kysynnän kasvun myötä vuoden 2010 jälkeen. Tilakysynnän ja vuokratasojen muutosten arvioidaan olevan maltillisempia parhailla paikoilla, kuten Helsingin ydinkeskustassa ja Ruoholahdessa, kuin muualla pääkaupunkiseudulla ja Suomessa.

Toimintaympäristö – Venäjä

Venäjällä kansainvälisen taantuman vaikutukset olivat vuonna 2009 suurempia kuin Suomessa. Tämä näkyi myös Venäjän kiinteistömarkkinoilla, jossa kiinteistökauppa tyrehtyi lähes kokonaan ja vuokrat laskivat merkittävästi. Vajaakäyttö kasvoi jopa 30 prosenttiin joillakin alueilla, eikä uusia kehityshankkeita juurikaan ole aloitettu tiukan rahoitustilanteen takia.

Asiantuntija-arvioiden mukaan Venäjän taloudessa pohja on kuitenkin jo saavutettu, tyhjien tilojen määrä ei enää lisäännä ja kysyntä on kasvussa. Talouden ennusteet vuodelle 2010 ovat varovaisen optimistisia, ja Venäjän uskotaan toipuvan Länsi-Eurooppaa nopeammin raakaöljyn kallistumisen vuoksi.

Spondan liiketoiminta vuonna 2009

Sponda omistaa, vuokraa ja kehittää toimitilakiinteistöjä Suomessa pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kaupungeissa sekä Venäjällä. Spondan toiminnot on jaettu neljään liiketoimintayksikköön: Sijoituskiinteistöt, Kiinteistökehitys, Venäjä sekä Kiinteistörahistot. Sijoituskiinteistöt on jaettu kolmeen segmenttiin: Toimisto- ja liiketilat, Kauppakeskukset sekä Logistiikkatilat.

Muut Spondan segmentit ovat Kiinteistökehitys, Kiinteistörahistot ja Venäjä.

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat katsauskauden aikana 181,6 (166,8) miljoonaa euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus tästä oli 53 prosenttia, kaupakeskusten 17 prosenttia, logistiikkatilojen 15 prosenttia, Kiinteistörahistot-yksikön 6 prosenttia ja Venäjä-yksikön 9 prosenttia. Spondan kaksi vuotta omistaman vertailukelpoisen kiinteistösalkun vuokratuottojen kehitys viimeksi kuluneiden kahden vuoden aikana (nk. like-for-like rental growth) oli toimisto- ja liiketilakiinteistöissä 1,40 prosenttia, kaupakeskuksissa 4,66 prosenttia ja logistiikkakiinteistöissä -3,83 prosenttia. Vuokratuottojen kehitys on laskettu EPRA:n antamien suositusten mukaisesti. Kaikki Spondan vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin.

Kiinteistöomaisuus

Spondalla oli 30.12.2009 yhteensä 198 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on noin 1,5 miljoonaa neliometriä. Tästä noin 52 prosenttia on toimisto- ja liiketilaa, 9 prosenttia kaupakeskuksia ja 36 prosenttia logistiikkatiloja. Noin 3 prosenttia kiinteistöjen pinta-alasta sijaitsee Venäjällä.

Vuoden 2009 lopussa ulkopuolinen arvioitsija arvioi Spondan sijoituskiinteistöjen arvot. Käyvän arvon muutos oli lokajoulukuussa -14,4 (31.12.2008: -17,5) miljoonaa euroa ja koko vuoden aikana -175,1 (-44,9) miljoonaa euroa. Vuoden viimeisellä neljänneksellä arvonmuutokseen vaikuttivat pääasiassa kiinteistöjen markkinavuokrissa tapahtunut lasku sekä vajaakäytön nousu. Arvioinnit tekivät Catella Property Group Suomessa ja CB Richard Ellis Venäjällä, ja lausunnot ovat nähtävillä yhtiön internet-sivuilla. Kehitettävien maa-alueiden käyvät arvot arvioi Newsec. Kiinteistörahistoista Sponda Fund I:ssä ja Sponda Fund II:ssä käyvät arvot arvioi Jones Lang LaSalle ja Kiinteistötaito Peltonen & Co vuoden 2009 lopussa.

Spondan kiinteistöjen voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€	I–12/2009	I–12/2008
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	-54,7	-88,8
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	-49,4	-4,3
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvuotto	-1,2	34,4
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-21,3	-26,6
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	-8,4	34,4
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	-26,9**	-1,7
Valuuttakurssien muutos	-5,0*	
Sijoituskiinteistöt yhteensä	-166,8	-52,6
Rahastot	-8,3	7,7
Konserni yhteensä	-175,1	-44,9

*) Valuuttakurssien muutoksista johtuva arvonmuutos 6–12/2009

**) Sisältää valuuttakurssien muutoksista johtuvaa arvonmuutosta I–6/2009

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen vuonna 2009 jakautuivat seuraavasti:

Spondan sijoituskiinteistöt, M€	Yht.	Toimisto- ja liiketilakiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka-kiinteistöt	Kiinteistökehitys	Venäjä
Vuokratuotot	225,2	126,6	39,3	37,3	0,2	21,8
Ylläpitokulut	-56,8	-31,3	-8,0	-10,8	-1,2	-5,5
Nettovuokratuotot	168,4	95,3	31,4	26,6	-1,0	16,4
Sijoituskiinteistöt 1.1.2009, sis. kum. aktivoidut korot	2 915,5	1 460,6	541,6	462,8	189,1	261,3
Aktivoidut korot 2009	3,7	0,0	0,0	0,0	3,0	0,7
Hankinnat 2009	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investoinnit	53,4	14,4	13,2	0,8	23,5	1,4
Muut siirrot segmenttien välillä	2,0	1,2	-0,1	-1,2	2,0	0,0
Myyntit 2009	-40,3	-4,2	0,0	-35,3	-0,8	0,0
Käyvän arvon muutos	-166,8	-46,2	-11,3	-30,9	3,6	-81,9
Sijoituskiinteistöt 31.12.2009	2 767,5	1 425,8	543,6	396,1	220,6	181,4
Käyvän arvon muutos %	-5,7	-3,2	-2,1	-6,7	1,9	-31,3
Vuotuinen nettovuokratuotto / sijoituskiinteistöt 31.12.2009^{a)}	6,9 %	6,7 %	6,6 %	6,7 %		10,1 %
Painotettu, laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%	7,19	6,67	6,12	8,11		11,48
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%, Suomi	6,87					

^{a)} poislukien kiinteistökehitys

Investoinnit ja divestoinnit

Vuoden 2009 aikana Sponda myi sijoituskiinteistöjä yhteensä 40,3 miljoonalla eurolla. Kiinteistöjä ei ostettu vuoden aikana.

Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 21,3 miljoonaa euroa vuonna 2009. Spondan kiinteistökehityshankkeisiin investoitiin vuoden 2009 aikana 32,0 miljoonaa euroa. Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääosin Helsingin keskustassa sijaitsevaan City-Centerin uudistamistyöhön ja Ratinan kauppakeskusten maakauppaan.

Toimisto- ja liiketilakiinteistöt

Toimisto- ja liiketilakiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 87,9 (31.12.2008: 91,1) prosenttia. Kiinteistösalkun käypä arvo 31.12.2009 oli 1 425,8 miljoonaa euroa, ja käyvän arvon muutos vuoden 2009 alusta oli -46,2 miljoonaa euroa. Toimisto- ja liiketilakiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli noin 770 000 neliötä, josta toimistotilojen osuus oli noin 80 prosenttia ja liiketilojen osuus 20 prosenttia. Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat katsauskaudella seuraavat:

M€	1-12/2009	1-12/2008
Liikevaihto	129,0	125,7
Nettotuotto	96,3	92,9
Liikevoitto	46,5	47,7

Sisältää vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vuoden 2009 aikana Sponda myi toimisto- ja liiketilakiinteistöjä 4,2 miljoonalla eurolla. Kiinteistöjä ei ostettu katsauskau-

della. Investoinnit ylläpitoon olivat vuoden loppuun mennessä 15,5 miljoonaa euroa.

Sponda allekirjoitti sitovan sopimuksen 23.12.2009 Koy Vanhajämerän myynnistä CapMan Hotels RE Ky:lle 10 miljoonalla eurolla. Toimistona tällä hetkellä palveleva 5 185 neliömetrin kiinteistö sijaitsee Helsingin Kampissa, osoitteessa Albertinkatu 36 ja Lönnrotinkatu 27. Sponda kirjaa kaupasta 1,2 miljoonan euron myyntivoiton, joka kirjataan vuoden 2010 ensimmäisellä neljänneksellä.

Kauppakeskukset

Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste oli 96,4 (96,7) prosenttia. Kiinteistöjen käypä arvo oli 543,6 miljoonaa euroa, ja käyvän arvon muutos vuoden 2009 aikana oli -11,3 miljoonaa euroa. Kauppakeskusten yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala oli noin 140 000 neliötä. Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto jakautuivat katsauskaudella seuraavasti:

M€	1-12/2009	1-12/2008
Liikevaihto	39,3	29,3
Nettotuotto	31,4	22,2
Liikevoitto	18,7	17,3

Vuonna 2009 segmentin investoinnit olivat 13,2 miljoonaa euroa. Tämä kohdistui, 0,7 miljoonan euron ylläpitoinvestointeja lukuun ottamatta, huhtikuun 1. päivänä Ylöjärvellä avattuun Kauppakeskus Eloon.

Logistiikkakiinteistöt

Logistiikkakiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli 74,5 (77,4) prosenttia. Kiinteistöjen käypä arvo oli vuoden 2009 lopussa 396,1 miljoonaa euroa, ja käyvän arvon muutos oli -30,9 miljoonaa euroa. Logistiikkakiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 530 000 neliometriä. Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat seuraavat:

M€	1-12/2009	1-12/2008
Liikevaihto	38,6	37,9
Nettotuotto	27,4	28,5
Liikevoitto	-4,5	2,8

Sisältää vaihto-omaisuuskiinteistöt.

Vuonna 2009 Sponda myi logistiikkakiinteistöjä 35,3 miljoonalla eurolla.

Uusia kiinteistöjä ei ostettu katsauskaudella. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat vuoden alusta 0,8 miljoonaa euroa.

Sponda Oyj ja Metso Automation Oy solmivat 27.10.2009 sopimuksen Vantaan Hakkilaan toteutettavasta tuotantotilasta. Pinta-alaltaan noin 22 000 neliömetrin uudisrakennus nousee Spondan omistaman Vantaan Honkatalo -logistiikkakeskuksen yhteyteen osoitteeseen Vanha Porvoontie 229. Uudisrakennus vuokrataan kokonaisuudessaan Metson Automaatio-liiketoimintalinjan käyttöön pitkäaikaisella, 15 vuoden vuokrasopimuksella. Lisäksi Sponda vuokraa Metsolle uudiskohteen viereisestä Honkatalon toimistorakennuksesta noin 12 000 neliömetrin toimisto- ja varastotilat. Toimistorakennus siirtyy lähes kokonaisuudessaan Metson käyttöön. Spondan kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 40 miljoonaa euroa.

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2009 lopussa 220,6 miljoonaa euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 90,4 miljoonaa euroa ja loput, 130,2 miljoonaa euroa oli sidottu käynnissä oleviin kiinteistökehityshankkeisiin. Vuoden aikana kiinteistöjen kehitykseen ja hankkeisiin investoitiin yhteensä 23,5 miljoonaa euroa, joista suurin osa kohdistui City-Center -projektiin ja Tampereen Ratinan maa-alueen oston.

Spondan tavoite on saavuttaa 15 prosentin kehitysvoitto kiinteistökehityshankkeiden investointikustannuksista. Kiinteistökehitystoiminta aktivoituu vuoden 2010 aikana. Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että olemassa olevien kiinteistöjen perusparannuskohteista.

City-Center -projekti etenee maanpäällisiin kerroksiin. Seuraava vaihe käsittää korttelin sisäpihalla käynnistyvät toimistotalon rakennustyöt, ja uusia liiketiloja rakennetaan liikekorttelin ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sekä pysäköintikannen tilalle kolmanteen kerrokseen. City-Centerin uudistustyön arvioidaan valmistuvan vuonna 2012 ja sen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 125 miljoonaa euroa.

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan 55 000 neliömetrin kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin on arvioitu olevan noin 200 miljoonaa euroa. Kohteen suunnittelu on meneillään, eikä lopullista investointipäätöstä ole tehty.

Venäjä

Katsauskauden lopussa Venäjä-yksikön taloudellinen vuokrausaste oli 88,2 (86,3) prosenttia. Kiinteistösalkun käypä arvo oli vuoden lopussa 181,4 miljoonaa euroa, ja käyvän arvon muutos vuoden 2009 alusta oli -81,9 miljoonaa euroa. Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen käyvän arvon arvioi CB Richard Ellis tilinpäätöshetkellä.

Investoinnit kiinteistökehitykseen ja kiinteistöjen ylläpitoon olivat vuonna 2009 yhteensä 0,4 miljoonaa euroa.

Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto jakautuivat seuraavasti:

M€	1-12/2009	1-12/2008
Liikevaihto	21,8	16,2
Nettotuotto	16,4	12,0
Liikevoitto	-70,4	1,3

Vuokrasopimusten pituus on Venäjällä tyypillisesti 11 kuukautta. Myös Spondan vuokrasopimukset Venäjällä noudattavat maan käytäntöä lukuun ottamatta Western Realty (Ducat II) ja OOO Adastra -kiinteistöjä Moskovassa ja Pietarissa, joissa vuokrasopimukset ovat keskimääräistä pidempiä. Spondan vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 31.12.2009 Venäjällä oli 3,0 vuotta, ja vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

Erääntyminen	% vuokratuotosta
1 v.	40,3
2 v.	2,8
3 v.	17,2
4 v.	2,5
5 v.	14,9
6 v.	2,3
yli 6 v.	20,0

Sponda saa noin puolet Venäjältä tulevista vuokratuotoista dollareina, ja noin puolet ruplina. Ruplavuokrasta merkittävä osa on sidottu sovittuun dollarin tai euron kurssiin. Yhtiön ruplariskiä pienentää se, että merkittävä osa yksikön kustannuksista on ruplamääräisiä. Spondan politiikkana on suojata Venäjän liiketoiminnan tuleva 6 kuukauden valuuttamääräinen kassavirta.

Kiinteistörahasot

Sponda on vähemmistöosakkaana kolmessa kiinteistörahasossa: First Top LuxCossa, Sponda Fund I Ky:ssä sekä Sponda Fund II Ky:ssä. Sponda vastaa sekä rahastojen että niiden hankkimien

kiinteistöjen hallinnoinnista, josta yhtiö saa hallinnointipalkkion. Rahastojen, pois lukien First Top LuxCo, kiinteistökannan arvioi Jones Lang LaSalle ja Kiinteistötaito Peltola & Co vuoden 2009 lopussa.

Yksikön liikevaihto (sisältäen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet), nettotuotot ja liikevoitto olivat:

M€	I–12/2009	I–12/2008
Liikevaihto	12,7	13,2
Nettotuotto	10,9	11,3
Liikevoitto	-3,6	14,3

Rahastojen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet jakautuivat seuraavasti:

M€	I–12/2009	I–12/2008
Hallintopalkkiot	6,6	8,5
Voitto-osuudet	5,8	4,7
	12,4	13,1

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 prosenttia. Vuoden 2009 lopussa rahaston kiinteistösisjoitusten arvo oli 105,9 miljoonaa euroa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 prosentin osuus. Vuoden 2009 lopussa rahaston omistaman kiinteistösalkun arvo oli 186,4 miljoonaa euroa.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 prosenttia. Rahaston sijoitusten tavoitekooko on noin 200 miljoonaa euroa, ja salkun käypä arvo vuoden 2009 lopussa oli 95,8 miljoonaa euroa.

Edellisten lisäksi Sponda vastaa Whitehall Street Real Estate Limitedille ja Niam Nordic Investment Fund III:lle maaliskuussa 2007 myydyin kiinteistöportfolion, arvoltaan noin 280 miljoonaa euroa, manageerauksesta.

Emoyhtiö

Konsernin emoyhtiön Sponda Oyj:n liikevaihto rahastotoimintaan tilikaudella 2009 oli 130,8 (130,0) miljoonaa euroa ja liikevoitto 90,4 (70,1) miljoonaa euroa. Rahoituskulut olivat 84,0 (69,4) miljoonaa euroa, ja yhtiön tilikauden tulos oli voitollinen 7,8 (0,2) miljoonaa euroa.

Konsernirakenne

Sponda-konserni muodostuu emoyhtiöstä, tytäryhtiö Sponda Kiinteistöt Oy:stä (entinen Kapiteeli Oy) sekä keskinäisistä kiinteistöyhtiöistä, joista Sponda Oy tai Sponda Kiinteistöt Oy omistavat koko osakekannan tai enemmistön osakekannasta. Li-

säksi Sponda-konserniin kuuluvat Sponda Russia Ltd ja Sponda Asset Management Oy sekä näiden tytäryhtiöt.

Riskienhallinta

Spondan riskienhallinnan lähtökohtana on konsernin riskinkantokyky ja -halu, konsernin keskeisten riskien tunteminen sekä päätetty riskienhallintapolitiikka. Riskienhallinta on osa jokapäiväistä toimintaa ja osa liiketoiminnan johtamista.

Riskiraportointi tehdään hallitukselle konsernitasolta vuosittain riskikartoituksen yhteydessä. Johtoryhmä- ja liiketoimintatasolla riskiraportointi on osa toiminnan ohjausjärjestelmää.

Riskienhallinnan periaatteista ja organisoinnista voi lukea tarkemmin Spondan Corporate Governance -lausunnosta yhtiön internet-sivulta ja vuosikertomuksesta.

Spondan liiketoimintaan liittyviä riskejä

STRATEGISET RISKIT

Toimintaympäristöön liittyvät riskit

Vuonna 2009 Suomen talouden kasvu kääntyi negatiiviseksi. Epäsuotuisan kehityksen käynnisti vuoden 2008 viimeisellä neljänneksellä alkanut kansainvälinen rahoitusmarkkinakriisi, joka jähdytti monen toimialan investoinnit koko kertomusvuoden ajaksi. Asiakaskunnan kasvaneet liiketoimintahaasteet alkoivat heijastua kiinteistöjen käyttöasteisiin ja vuokriin etenkin vuoden jälkimmäisellä puoliskolla. Toimitilakiinteistöjen vuokraaminen on jalkisyklinen toimiala, jossa asiakkaan liiketoiminnan muutokset näkyvät viiveellä toimitilarpeissa. Toisaalta vuokraustoiminnan vaikeaa tilannetta helpotti alhainen korkotaso, joka laski kiinteistötoimialan rahoituskuluja. Kansainvälisen finanssikriisin vaikutukset heijastuivat myös kiinteistösisjoitusalan investointihankkeisiin.

Rahoitusjärjestelmiä koetelleet luotto- ja likviditeettiongelmat ja häiriöt voivat vielä vaikuttaa markkinoilla kiinteistökauppojen rahoitukseen vuonna 2010. Erityisesti toimistotiloista on yltärintaa, minkä arvioidaan aiheuttavan vajaakäytön nousua markkinoilla vuonna 2010. Tämä voi heijastua negatiivisesti myös Spondan vuokraustoimintaan. Uutta toimistotilaa ei juurikaan valmistu seuraavan vuoden aikana, mikä puolestaan yleisen taloustilanteen kohentuessa vähentää markkinoilla olevaa vajaa-käyttöä.

Kiinteistöjen käyvän arvon muutos

Kiinteistöjen arvo seuraa tyypillisesti suhdannevaihteluja. Kiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet tekijät, kuten korkotaso, inflaatio, talouskasvu, liiketoimintaympäristö, luoton saatavuus, kiinteistöveroitus, demografiset tekijät ja rakennustoiminnan vilkkaus. Lisäksi kysynnän ja tarjonnan muutokset saattavat vaikuttaa olennaisesti kiinteistöjen arvoon alueellisten kiinteistömarkkinoiden taloudellisten tekijöiden yleisestä kehityksestä riippumatta.

Nykyisessä markkinatilanteessa vuonna 2009 kiinteistöjen arvot laskivat pääosin tuottovaatimusten vuoksi. Vuonna 2010 tuottovaatimusten laskun ennustetaan pysähtyvän, mutta markkinavuokrien jonkin verran laskevan. Tämän seurauksena Spondan kiinteistöjen arvot ja liiketoiminnan tulos voivat vaihdella, ja taloudellisten tekijöiden lisäksi paikalliset markkinaolosuhteet voivat vaikuttaa siihen merkittävästi.

Vuokralaisten maksukyvyyn heikentyminen

Monet Spondan kiinteistöistä on vuokrattu osittain tai kokonaan suurille yritysasiakkaille. Spondalla oli vuoden 2009 lopussa 3 178 vuokrasopimusta ja 1 996 asiakasta. Konsernin 10 suurinta vuokralaista muodostivat noin 32 prosenttia yhtiön vuokratuotoista, ja suurimmat asiakastoimialat olivat kauppa, pankki ja julkinen sektori. Yhden tai useamman vuokralaisen menettäminen tai maksukyvyttömyys voi johtaa merkittävään tulonmenetykseen. Kiinteistön pitkäaikainen vajaakäyttö voi toteutessaan vaikuttaa haitallisesti kiinteistöjen arvoon sekä Spondan taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Sponda Kiinteistöt Oy:n vahvistetut tappiot

Sponda Oyj tiedotti 1.11.2007 osavuositarkastuksen yhteydessä, että verottaja oli päättänyt poiketa Sponda Kiinteistöt Oy:n (ent. Kapiteeli Oy) verovuodelta 2006 antamasta veroilmoituksesta ja katsonut yhtiön verotettavaksi tuloksi 192 miljoonaa euroa. Asia liittyy Sponda Kiinteistöt Oy:n vahvistettuihin tappioihin, joita oli verovuosilta 1996–1999 yhteensä noin 558 miljoonaa euroa.

Yhtiö voi joutua maksamaan Sponda Kiinteistöt Oy:n vahvistettuihin tappioihin liittyvät verot kuluvan tilikauden aikana, ja tällöin yhtiö joutuisi kirjaamaan verokulun. Tällä olisi heikentävä vaikutus yhtiön tulokseen ja omavaraisuuteen. Vahvistettuja tappioita on selitetty tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 126–127.

Venäjän kiinteistömarkkinoiden epävakaisuus

Osana strategiaansa Sponda laajensi liiketoimintaansa vuonna 2008 sekä Moskovaan että Pietariin. Yhtiön kiinteistöomaisuuden arvosta noin 6 prosenttia sijaitsi Venäjällä vuoden 2009 lopussa. Venäjän lainsäädännön ja viranomaiskäytännön erilaisuus Suomeen verrattuna voivat aiheuttaa ylimääräisiä riskejä Spondalle. Myös nykyinen epävakaa taloustilanne voi johtaa siihen, että Spondan vuokralaisten maksukyky heikkenee ja tilantarve vähenee. Nämä voivat toteutuessaan vaikuttaa haitallisesti yhtiön taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Kiinteistökehitykseen liittyvät riskit

Spondan kiinteistökehitystoiminta keskittyy rakentamattomien maa-alueiden ja modernisoitavien rakennusten kehitysprojekteihin sekä greenfield-kehitysprojekteihin. Projektit edellyttävät

laajaa suunnitteluprosessia, ja ennen kuin projektin aloittaminen valmistuu, suunnitteluvaihe aiheuttaa kustannuksia Spondalle. Projektit ja niiden investoinnit saattavat kestää useita vuosia, ja Sponda ei saa kiinteistöistä täyttä vuokratuottoa ennen projektin valmistumista. Kiinteistökehitysprojektin aloittaminen edellyttää vähintään 50 prosentin ennakkovuokrausastetta, mutta on mahdollista että yhtiö ei saavuta taloudellisesti kannattavaa vuokrausastetta projektin päätyttyä. Tällä voi olla myös kiinteistön käypää arvoa laskeva vaikutus.

Vuonna 2009 Spondalla oli yhteensä 90,4 miljoonan euron arvosta rakentamattomia maa-alueita, ja noin 130,2 miljoonaa euroa oli investoitu kiinteistökehitysprojekteihin, pääosin Helsingin keskustassa sijaitsevaan City-Center -projektiin ja Tampereen Ratinan kauppakeskuksen maa-alueeseen ja suunnitteluun.

OPERATIIVISET RISKIT

Taloudelliseen raportointiin liittyvän sisäisen valvonnan pääpiirteet

Spondan taloudellisen raportointiprosessin riskienhallinta on integroitu osaksi konsernin yleistä riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa. Sponda on määritellyt sisäisen valvonnan pääpiirteet kansainvälistä COSO-mallia soveltaen. Mallia on hyödynnetty määriteltäessä valvontaympäristöä ja riskienarviointitapaa sekä päätettäessä käytettävistä valvontatoimenpiteistä. Taloudellisen raportoinnin sisäisen valvonnan ratkaisuihin Spondassa vaikuttavat myös toimiminen kiinteistösijointustoimialalla Suomessa ja Venäjällä, konsernin johtaminen yhtenä kokonaisuutena sekä kiinteistöjen yhtiömuotoinen omistus. Spondan liiketoiminta on jaettu neljään liiketoimintayksikköön ja taloudellinen raportointi hoidetaan keskitetysti.

Spondassa sisäinen valvonta on prosessi, johon osallistuvat yhtiön hallitus, toimiva johto, muu henkilöstö ja sisäinen tarkastus. Sisäisen valvonnan tavoite on antaa kohtuullinen varmuus muun muassa toimintojen tehokkuudesta ja tarkoituksenmukaisuudesta, taloudellisesta tiedosta ja raportoinnin luotettavuudesta sekä lakien ja säännösten noudattamisesta.

Taloudelliseen raportointiin liittyvästä sisäisestä valvonnasta kerrotaan Corporate Governance -statementissa, joka on yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.sponda.fi Sijoittajat > Hallinto.

VAHINKO- JA OMAISUUSRISKIT

Spondan henkilöstön turvallisuus pyritään takaamaan työterveysjärjestelmillä, matkoja koskevilla turvallisuusohjelmilla ja vakuutuksilla sekä yhtiön kriisitilanteisiin valmistavalla ohjeistuksella. Henkilöstö on vakuutettu vaadittavilla vakuutuksilla.

Spondan kiinteistöissä on täysarvovakuutus. Spondalla on myös muut vaaditut vakuutukset. Yhtiössä on ohjeet ja prosessit toimitilojen myyntiin, ostoon ja vuokraamiseen sekä turvallisuuskysymyksiin.

RAHOITUSRISKIT

Markkinakorkojen ja marginaalien nopea ja voimakas muutos voi vaikuttaa yhtiön tulokseen negatiivisesti sekä saattaa hidastaa kiinteistöliiketoiminnan kasvua. Rahoitusriskit ja niiden hallinta sekä korkoriskin herkkyytlaskelma on esitetty tilinpäätöksen sivuilla 118–124.

Valuuttariski

Kasvanut liiketoiminta Venäjällä lisää Spondan valuuttakurssiriskiä. Sponda saa noin puolet Venäjältä tulevasta vuokratuotoista dollareina, ja noin puolet ruplina. Ruplavuokrista merkittävä osa on sidottu sovittuun dollarin tai euron kurssiin. Yhtiön ruplariskiä pienentää se, että merkittävä osa yksikön kustannuksista on ruplamääräisiä. Spondan politiikkana on suojata Venäjän liiketoiminnan 6 kuukauden valuuttamääräinen kassavirta. Ruplan arvon mahdollinen aleneminen saattaa vaikuttaa Spondan kiinteistöjen arvoon negatiivisesti.

Ympäristövastuu

Kiinteistöalan merkitys ilmastonmuutoksen torjumiseen ja ympäristön hyvinvoinnin turvaamisessa on keskeinen. Sponda nosti ympäristöosaamisen yritys vastuun strategiseksi painopistealueeksi syksyllä 2009. Tavoitteena on kehittää Spondan ympäristöosaamista ja tätä kautta tukea asiakkaita heidän omien ympäristötavoitteidensa saavuttamisessa. Yksi toimenpiteistä oli Spondan ympäristöpäällikön nimitys. Ympäristönäkökohdat otetaan entistä kiinteämmin osaksi kiinteistöjen kehittämistä, niin suunnittelu- kuin toteutusvaiheessakin sekä huomioidaan erityisesti kiinteistöjen käytössä. Nykyisissä kiinteistöissä on Spondan energiatehokkuusohjelman avulla aloitettu konkreettisten energiansäästötoimien kartoitus kymmenessä pilottivaiheessa mukana olevassa kiinteistössä.

Kiinteistöala tuottaa noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Rakentaminen, korjaaminen sekä kiinteistöjen ylläpito ja käyttö vaikuttavat kaikki ympäristöön. Suomen hallituksen lokakuussa 2009 tekemä päätös 80 prosentin ilmastopäästöjen säästöistä vuoteen 2050 mennessä asettaa kiinteistöalalle haasteita, joihin Sponda pyrkii omalta osaltaan vastaamaan.

Vastuullisena kiinteistön omistajana Spondalle on tärkeää huomioida kiinteistöjensä ympäristövaikutukset sekä hankevaiheessa että kiinteistön ollessa käytössä. Sponda huomioi niin asiakkaidensa tarpeet kuin ympäristönäkökohdat rakennusten ja toimitilojen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Mukanaolo rakennusalan järjestöissä ja organisaatioissa mahdollistaa ympäristöosaamisen avartamisen sekä osallistumisen kiinteistöalan kehittämiseen. Sponda on ollut mukana perustamassa Finnish Green Building Councilia (FiGBC). Tämän voimaa tavoittelemattoman yhdistyksen tavoitteena on saada kestävän kehityksen käytännöt osaksi sekä kiinteistö- ja rakennus-

klusterin toimintaa että välillisesti rakennetun ympäristön palveluita käyttävien asiakkaiden toimintaa. FiGBC pyrkii synnyttämään yhteistyötä ja vuoropuhelua kiinteistö- ja rakennusalalla, edistämään ympäristöluokitusten käyttöä sekä kehittämään ja viestimään rakennetun ympäristön tuottamiseen ja käyttöön liittyviä kestävän kehityksen käytäntöjä.

FiGBC:ssä ovat jäseninä merkittävimmät kiinteistöjen omistajat, käyttäjät, palveluiden tuottajat, koulutussektori sekä rakennusteollisuus.

Vuonna 2009 käynnistettiin Spondan energiatehokkuusohjelma, jossa tähdätään kiinteistöjen energiankäytön tehostamiseen yhdessä asiakkaiden kanssa. Tavoitteena on paikantaa energiansäästökohteita yhdessä kiinteistöjen käyttäjien kanssa. Pilot-projektissa on mukana kymmenen eri-ikäistä ja erityyppistä kiinteistöä, joista yksi on Spondan oma toimitalo.

Energiatehokkuusohjelman alussa kiinteistöissä suoritetaan energiakatselmus, jossa selvitetään kunkin kiinteistön energiankulutus sekä käydään läpi energiankäyttöön liittyvät tekniset järjestelmät. Tulosten perusteella määritellään kiinteistökohtaiset energiatehokkuustavoitteet sekä toimenpiteet niiden saavuttamiseksi. Toimenpiteiden vaikutuksia ja tavoitteiden saavuttamista seurataan säännöllisissä tapaamisissa asiakkaiden kanssa. Monissa kiinteistöissä jo pienillä toimintatapojen muutoksilla voidaan saavuttaa huomattavia säästöjä. Energiatehokkuusohjelman kautta saadut kustannussäästöt investoidaan takaisin kiinteistöön, jolloin asiakkaat hyötyvät ohjelmasta myös taloudellisesti.

Rakentamisen ja korjauksen perusratkaisut ja -valinnat vaikuttavat huomattavasti sekä kiinteistöjen ympäristövaikutuksiin että niiden toimivuuteen kiinteistöjen koko elinkaaren ajan. Lähiympäristön ja maaperän vaatimat muokkaustoimet, rakennusten tilankäytön perusteet ja muunneltavuus, taloteknisten järjestelmien ratkaisut, käytettävät materiaalit sekä kalustus vaikuttavat kaikki kiinteistön energiatehokkuuteen ja käyttöikään.

Rakennushankkeissa huomioidaan itse rakennuksen lisäksi sen lähiympäristö ja kiinteistön liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Spondalle on tärkeää, että suuri osa sen kiinteistöistä sijaitsee alueilla, joihin on hyvät julkiset kulkuyhteydet.

Rakennushankkeissa tehdään tarveselvitys- ja suunnitteluvaiheen alussa merkittäviä päätöksiä, jotka vaikuttavat rakennettavan kiinteistön energiatehokkuuteen, ympäristövaikutuksiin ja toimivuuteen terveellisenä työympäristönä koko rakennuksen elinkaaren ajan. Rakennus- ja korjausvaiheessa tehtävät ratkaisut – maaperän vaatimista muokkaustoimista ja materiaalivalinnoista ilmastointiin ja kalustukseen – vaikuttavat myös käyttäjän mahdollisuuksiin tehdä energiatehokkaita valintoja kiinteistöissä toimiessaan.

Toimistorakennusten suunnittelun lähtökohdaksi on Spondassa koottu suunnitteluohjeisto. Sen avulla voidaan toteuttaa muunneltava, energiatehokas rakennus, joka luo hyvät fyysiset

puitteet asiakkaiden työympäristölle. Ohjeisto kuvaa haluttavan laatutason teknisten perusteiden ja järjestelmäkuvausten avulla, ja sen arvot ylittävät monin paikoin yleisten normien ja määräysten perustason. Ohjeistoa kehitetään vuoden 2010 aikana edelleen niin, että sen perusteella voidaan toteuttaa myös niin sanottuja matalaenergiarakennuksia.

Sponda kuuluu Russian Green Building Counciliin (RuGBC). Toukokuussa 2009 perustettu yhdistys pyrkii Suomen vastaa- van yhdistyksen (Finnish Green Building Council) tavoin kehittämään ja edistämään kestävä kehityksen mukaista kiinteistö- ja rakennustoimintaa. Tavoitteena on nopeuttaa markkinalähtöisten, ympäristöystävällisten käytäntöjen ja standardien käyttöönottoa Venäjällä.

Veden-, sähkön- ja kaasunkulutusta seurataan Spondan Venäjällä omistamissa kiinteistöissä. Spondan energiatehokkuusohjelma laajenee vuonna 2010 myös Venäjälle, jossa tavoitteena on saada mukaan kaksi kiinteistöä.

Vuodelle 2010 asetetut ympäristövastuutavoitteet ovat Spondan vuosikertomuksessa sivulla 52.

Hallinto

Sponda Oyj on Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, joka on listattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä. Sponda-konsernin päätöksenteossa ja hallinnossa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia, julkisesti noteerattuja yhtiöitä koskevia muita säädöksiä sekä Sponda Oyj:n yhtiöjärjestyksestä. Lisäksi Sponda noudattaa NASDAQ OMX Helsinki Oy:n sisäpiiriohjetta ja Suomen listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmiä koskevaa Corporate Governance -suositusta sillä poikkeuksella, että hallituksen jäsenten nimittämisessä ja hallituksen palkkioiden ehdottamisessa yhtiökokousta avustaa osakkeenomistajien nimitysvaliokunta hallituksen nimitys- ja palkkiovaliokunnan sijaan. Suomen osakeyhtiölain ja Spondan yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön määräysvalta ja hallinto on jaettu yhtiökokouksessa edustettujen osakkeenomistajien, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä.

Spondan hallituksessa on kuusi jäsentä: Klaus Cawén, Tuula Entelä, Timo Korvenpää, Lauri Ratia, Arja Talma ja Erkki Virtanen. Järjestäytymiskokouksessaan yhtiökokouksen jälkeen 25.3.2009 hallitus valitsi puheenjohtajakseen Lauri Ratian ja varapuheenjohtajakseen Timo Korvenpään.

Hallitus arvioi, että sen jäsenistä Klaus Cawén, Tuula Entelä, Timo Korvenpää, Lauri Ratia ja Arja Talma ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista ja Erkki Virtanen on riippumaton yhtiöstä. Martin Tallberg erosi Spondan Oyj:n hallituksesta 25.8.2009 lähtien.

Spondan hallituksessa toimii kaksi pysyvää valiokuntaa: tar- kastusvaliokunta sekä rakenne- ja palkitsemisvaliokunta. Tar- kastusvaliokunnan jäseniksi valittiin 25.3.2009 pidetyn yhtiö-

kokouksen jälkeen seuraavat henkilöt: Arja Talma puheenjohtajaksi, Timo Korvenpää varapuheenjohtajaksi ja Erkki Virtanen jäseneksi.

Rakenne ja -palkitsemisvaliokunnan jäseniksi valittiin 25.3.2009 pidetyn yhtiökokouksen jälkeen seuraavat henkilöt: Lauri Ratia puheenjohtajaksi, varapuheenjohtajaksi Klaus Cawén ja Tuula Entelä sekä Martin Tallberg jäseneksi.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä löytyy yhtiön internet-sivuilta osoitteesta: www.sponda.fi Sijoittajat> Hallinto.

Yhtiökokous ja osinko

Sponda Oyj:n hallitus kutsuu varsinaisen yhtiökokouksen koolle 17.3.2010 ja ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa maksetaan 0,12 euroa/osake.

Tilintarkastajat

Sponda Oyj:n tilintarkastajat ovat KHT Raija-Leena Hankonen ja KHT-yhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kai Salli, ja varatilintarkastaja on KHT Riitta Pyykkö.

Osakkeenomistajien nimitysvaliokunta

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitysvaliokunta päätti ehdottaa yhtiökokoukselle 17.3.2010, että hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettaisiin kuusi jäsentä, ja jäseniksi valittaisiin nykyiset jäsenet Klaus Cawén, Tuula Entelä, Timo Korvenpää, Lauri Ratia, Arja Talma ja Erkki Virtanen.

Nimitysvaliokunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2011 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle vuosipalkkiota, joka on samansuuruinen kuin vuoden 2010 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvällä toimikaudella maksettu palkkio:

- hallituksen puheenjohtajalle 60 000 euroa
- hallituksen varapuheenjohtajalle 36 000 euroa
- kullekin hallituksen jäsenelle 31 200 euroa.

Lisäksi nimitysvaliokunta ehdottaa, että kaikille hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkiona 600 euroa kokoukselta, mukaan lukien hallituksen valiokuntien kokoukset. Nimitysvaliokunta ehdottaa, että vuosipalkkiosta 40 prosenttia maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuositarkastus ajalta 1.1.–31.3.2010 on julkistettu.

Spondan hallituksen ehdotukset yhtiökokoukselle on sisällytetty yhtiökokouskutsuun.

Nimitysvaliokunnan jäsenenä olivat kolme suurinta osakkeenomistajaa 2.11.2009:

- Solidium Oy, Kari Järvinen
- Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Timo Ritakallio ja
- OP-Delta -sijoitusrahasto, Harri Nummela.

Johto ja henkilöstö

Sponda Oyj:n toimitusjohtaja on Kari Inkinen. Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi talous- ja rahoitusjohtaja, viestintä- ja sijoittajasuhdejohtaja sekä liiketoimintajohtajat, yhteensä seitsemän henkilöä.

Sponda-konsernin henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut ovat:

	2009	2008	2007
Keskimääräinen henkilömäärä tilikaudella	135	137	217
Henkilömäärä tilikauden lopussa	134	141	216
Tilikauden palkat ja palkkiot, M€	12,1	12,4	12,2

Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä.

Spondan henkilöstö kuuluu tulospalkkiojärjestelmään, jossa palkkiot on sidottu yhtiön tavoitteisiin. Yhtiön ylimmällä johdolla on pitkäaikainen osakepohjainen sitouttamisjärjestelmä, joka otettiin käyttöön 1.1.2006. Spondan hallitus päätti jatkaa ylimmän johdon pitkäaikaisista osakepohjaisista sitouttamisjärjestelmää vuosille 2009–2011. Järjestelmän piiriin kuuluvat yhtiön johtoryhmän jäsenet. Sitouttamisjärjestelmän mahdollinen palkkio perustuu osakekohtaiseen operatiiviseen kassavirtaan sekä sijoitetun pääoman tuottoon. Palkkiolla hankitaan Spondan osakkeita, ja osakkeisiin liittyy kielto luovuttaa niitä kahden vuoden kuluessa niiden hankkimisesta. Palkkio maksetaan vuosittain.

Spondan tasa-arvotavoitteena on naisten ja miesten, yksiköiden, eri-ikäisten ja eri tehtävissä olevien sekä kokopäiväisten ja osa-aikaisten välinen tasa-arvo. Palkkakehitystä eri ammattiryhmissä seurataan vuosittain. Vuonna 2009 samaa työtä tekevien miesten ja naisten palkat olivat samalla tasolla.

Spondan osake

Spondan osakkeen painotettu keskikurssi vuonna 2009 oli 2,57 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 3,93 euroa ja alin 1,87 euroa. Osakkeita vaihdettiin vuoden aikana 233,1 miljoonaa kappaletta 599,2 miljoonalla eurolla. Osakkeen päätöskurssi 31.12.2009 oli 2,73 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 758 miljoonaa euroa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 25.3.2009 hallituksen omien osakkeiden hankintaan. Valtuutusta ei katsauskauden aikana käytetty.

Vuonna 2009 Sponda teki liputusilmoituksia seuraavasti:

- 11.5.2009: Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 7,32 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 25.6.2009: Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 4,82 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

Yhtiöllä oli 31.12.2009 yhteensä 9 905 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
Julkisyhteisöt	18 281 780	6,6
Hallintarekisteröidyt	115 571 346	41,6
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä	9 663 461	3,5
Kotitaloudet	26 998 859	9,7
Yritykset yhteensä	101 550 110	36,6
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä	3 934 727	1,4
Ulkomaat yhteensä	1 575 179	0,6
Osakkeita yhteensä	277 575 462	100,0

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Sponda Oyj allekirjoitti tammikuussa 2010 jatkosopimuksen Sampo Pankki Oyj:n kanssa 57,6 miljoonan euron 3-vuotisesta lainasta. Allekirjoitetulla sopimuksella jatketaan alun perin kaupakeskus Eloa varten otettua lyhytaikaista projektilainaa. Lainan marginaali vastaa nykyistä markkinatasoa ja lainan ehdot säilyvät muuttumattomina.

Tulevaisuuden näkymät

Spondan pitkäaikaisena strategisena tavoitteena on edelleen kasvu ja kannattavuus. Yleisen markkinatilanteen muututtua merkittävästi Sponda sopeutti toimintaansa ja suojausi omavaraisuuttaan myymällä kiinteistöjä ja minimoimalla uudet investoinnit. Vuonna 2010 toteutuvilla kiinteistöjen myynneillä rahoitetaan kiinteistökehitystoimintaa.

Spondan kiinteistöjen kehitysmahdollisuudet ovat edelleen hyvät suurien kehitysresurssien ja laajemman tonttivarannon ansiosta erityisesti pääkaupunkiseudulla, mutta myös muualla Suomessa. Helsingin ydinkeskustassa sijaitseva City-Center -hanke etenee uuden toimistotalon ja liiketilojen rakentamisella. Lisäksi vuoden 2010 aikana rakennetaan Metso Automation Oy:lle uutta tuotantotilaa Vantaan Hakkilaan.

Sponda Fund II jatkaa kasvuaan, ja hakee sijoituskohteita Suomen keskisuurien kaupunkien logistiikkakohteista. Rahaston tavoite koko on 200 miljoonaa euroa, ja salkun käypä arvo vuoden 2009 lopussa oli 95,8 miljoonaa euroa.

Sponda arvioi, että yhtiön toimitilojen taloudellinen vuokrausaste laskee edelleen alkuvuonna 2010. Vuokrausasteen odotetaan kuitenkin kääntyvän nousuun vuoden 2010 kuluessa.

Vuoden 2010 nettotuottojen arvioidaan jäävän vuoden 2009 nettotuotoista. Laskun syynä ovat sekä suunnitellut kiinteistömyynnit kuluvan vuoden aikana että vuonna 2009 alkanut ja vuoden 2010 alkupuolella jatkuva vuokrausasteen lasku.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Sponda Oyj:n osakepääoma 31.12.2009 oli 111 030 185 euroa ja osakkeiden lukumäärä oli 277 575 462 kappaletta. Spondan osakkeet on noteerattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä, missä kaupankäyntitunnus on SDAIV. Osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään. Spondalla on ääni- ja osinko-oikeuksiltaan yksi osakesarja. Kullakin osakkeella on yhtiökokouksessa yksi ääni. Yhtiön hallussa ei ollut Spondan osakkeita.

Osinkopolitiikka

Sponda Oyj jakaa osinkona noin 50 prosenttia tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta huomioiden kuitenkin yhtiön taloudellinen tilanne ja kehitystarpeet.

Osakkeenomistajat

Osakkeenomistajia oli 31.12.2009 yhteensä 9 905 kappaletta. Hallintarekisteröityjä osakkeenomistajia oli 41,6 prosenttia osakkeista ja äänistä, sekä ulkomaalaisia ja hallintarekisteröityjä yhteensä 42,2 prosenttia osakkeista ja äänistä. Vuonna 2009 Sponda teki liputusilmoituksia seuraavasti:

- 11.5.2009: Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 7,32 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 25.6.2009: Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 4,82 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

Osakkeen vaihto ja kurssikehitys

Spondan osakkeen painotettu kesikurssi vuonna 2009 oli 2,57 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle noteerattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 3,93 euroa ja alin 1,87 euroa. Osakkeita vaihdettiin vuoden aikana 233,1 miljoonaa kappaletta 599,2 miljoonalla eurolla. Osakkeen päätöskurssi 31.12.2009 oli 2,73 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 758 miljoonaa euroa.

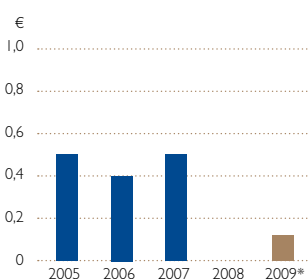
Voimassa olevat valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 25.3.2009 hallituksen omien osakkeiden hankintaan. Valtuutusta ei katsauskauden aikana käytetty.

Rekisteröidyn osakeomistuksen jakautuminen omistajaryhmittäin 31.12.2009

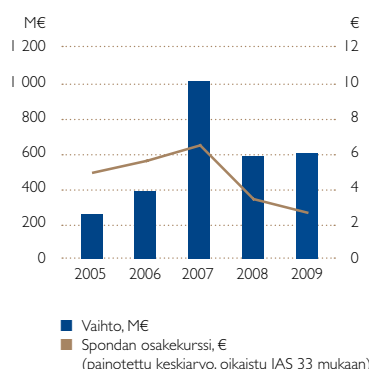
	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
Yritykset yhteensä	101 550 110	36,6
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä	9 663 461	3,5
Julkisyhteisöt yhteensä	18 281 780	6,6
Kotitaloudet yhteensä	26 998 859	9,7
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä	3 934 727	1,4
Ulkomaat yhteensä	1 575 179	0,6
Kaikki yhteensä	162 004 116	58,4
joista hallintarekisteröityjä	115 571 346	41,6
Liikkeeseenlaskettu määrä	277 575 462	100,0

Osinko/osake



* Hallituksen esitys

Spondan osakkeen kurssikehitys ja vaihto



■ Vaihto, M€
■ Spondan osakekurssi, €
(painotettu keskiarvo, oikaistu IAS 33 mukaan)

Spondan osakekurssi verrattuna indeksiin



Lähde: Spondan internet-sivut ja Investis

Osakkeiden omistusmääräjakauma 31.12.2009

Osakkeiden määrä	Omistajia kpl	Omistajia %	Arvo- osuusmäärä kpl	Arvo- osuusmäärä %	Äänimäärä kpl	Äänimäärä %
1–100	434	4,382	25 250	0,009	25 250	0,009
101–500	2 302	23,241	736 373	0,265	736 373	0,265
501–1 000	1 781	17,981	1 381 195	0,498	1 381 195	0,498
1 001–5 000	4 076	41,151	9 773 767	3,521	9 773 767	3,521
5 001–10 000	679	6,855	4 909 312	1,769	4 909 312	1,769
10 001–50 000	505	5,098	10 205 116	3,677	10 205 116	3,677
50 001–100 000	56	0,565	3 972 276	1,431	3 972 276	1,431
100 001–500 000	54	0,545	11 940 595	4,302	11 940 595	4,302
500 001–	18	0,182	234 631 578	84,529	234 631 578	84,529
Yhteensä	9 905	100	277 575 462	100	277 575 462	100
joista hallintarekisteröityjä	10		115 571 346	41,636	115 571 346	41,636
Odotusluettelolla yhteensä	0		0	0	0	0
Yhteistilillä			0	0	0	0
Erityistileillä yhteensä			0	0	0	0
Liikkeeseenlaskettu määrä			277 575 462	100	277 575 462	100

20 suurinta omistajaa 31.12.2009

	Osakkeita	% osakkeista
1 Solidium Oy	95 163 745	34,3
2 Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	12 052 730	4,3
3 Op-Delta -Sijoitusrahasto	2 382 205	0,9
4 Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	1 956 617	0,7
5 Valtion Eläkerahasto	1 861 111	0,7
6 Sijoitusrahasto Alfred Berg Finland	1 017 906	0,4
7 Bnp Paribas Arbitrage	909 268	0,3
8 Yleisradion Eläkesäätiö S.R.	850 000	0,3
9 Fim Fenno Sijoitusrahasto	817 577	0,3
10 Op-Suomi Pienyhtiöt	802 481	0,3
11 Sijoitusrahasto Alfred Berg Small Cap Finland	626 000	0,2
12 Norvestia Oyj	600 998	0,2
13 Fim Forte Sijoitusrahasto	539 484	0,2
14 Nordea Fennia Sijoitusrahasto	500 000	0,2
15 Erikoissijoitusrahasto Fourton Fokus Suomi	495 000	0,2
16 Sijoitusrahasto SEB Gyllenberg Small Firm	490 339	0,2
17 Keskinäinen Vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	446 311	0,2
18 Erikoissijoitusrahasto Ubview	400 000	0,1
19 Sijoitusrahasto SEB Gyllenberg Finlandia	379 909	0,1
20 I.A. von Julins Stb	350 000	0,1
Yhteensä	122 641 681	44,2
Muut	154 933 781	55,8

Kaikki yhteensä	277 575 462	100,0
Hallintarekisteröidyt	115 571 346	41,6
Osakkeenomistajia yhteensä 9 905		

Konsernin tuloslaskelma (IFRS)

M€	Liitetieto	1.1.–31.12.2009	1.1.–31.12.2008
Liikevaihto	1, 2, 4		
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset		230,3	210,8
Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista		0,3	0,3
Rahastojen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet	5	12,4	13,1
		243,0	224,3
Kulut			
Ylläpitokulut	6	-59,5	-55,5
Rahastojen välittömät kulut		-1,9	-2,0
		-61,4	-57,5
Nettotuotot		181,6	166,8
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	7	0,3	12,1
Tappio/voitto käypään arvoon arvostamisesta		-175,1	-44,9
Liikearvon poisto	19	0,0	-13,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	25	4,0	21,5
Myynnin ja markkinoinnin kulut		-1,5	-2,1
Hallinnon kulut	10, 11, 12	-20,5	-22,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	22	0,0	-0,4
Liiketoiminnan muut tuotot	8	0,8	0,8
Liiketoiminnan muut kulut	9	-2,9	-1,3
Liikevoitto		-13,3	117,3
Rahoitustuotot		2,1	1,7
Rahoituskulut		-67,2	-76,7
Korkokuluvaraus		0,0	-0,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	13, 34	-65,0	-75,1
Voitto ennen veroja		-78,3	42,2
Tilikauden ja edellisten tilikausien verot		-3,2	-1,3
Laskennalliset verot		-0,1	-11,8
Tuloverot yhteensä	14	-3,3	-13,1
Tilikauden voitto		-81,6	29,2
Jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		-81,5	29,3
Vähemmistölle		-0,1	-0,1
Tilikauden voitto		-81,6	29,2
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, €	15	-0,35	0,16
Osakkeenomistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, €	15	-0,40	0,13
Hybridilainan haltijoille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, €	15	0,05	0,03
Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakemäärä, milj. kpl	15	230,6	178,0
Operatiivinen tulos	3	67,4	38,9
Ei-operatiivinen tulos	3	-148,9	-9,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva voitto		-81,5	29,3

Konsernin laaja tuloslaskelma (IFRS)

M€	Liitetieto	1.1.–31.12.2009	1.1.–31.12.2008
Tilikauden voitto		-81,6	29,2
Muut laajan tuloksen erät			
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		-10,4	-39,9
Muuntoerot		0,7	-2,0
Muut erät		-	0,1
Laajantuloksen eriin liittyvät verot	14	2,4	10,4
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-7,3	-31,5
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-88,9	-2,3
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		-88,8	-2,2
Vähemmistölle		-0,1	-0,1

Konsernitase (IFRS)

M€	Liitetieto	31.12.2009	31.12.2008	1.1.2008
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	16	2 767,5	2 915,5	2 539,4
Sijoitukset kiinteistörahastoihin	17	56,2	60,6	35,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	18	14,3	14,5	15,7
Liiketarve	19	14,5	14,5	27,5
Muut aineettomat hyödykkeet	20	0,0	0,0	4,1
Rahoitusleasingasamiset	21	2,7	2,7	2,7
Osuudet osakkuusyrityksissä	22	2,8	3,3	-
Pitkäaikaiset saamiset	23	7,4	4,7	26,4
Laskennalliset verosaamiset	24	41,1	56,6	56,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä		2 906,6	3 072,5	2 707,7
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	25	22,8	29,5	37,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset	26	31,6	56,7	130,7
Rahavarat	27	29,1	16,0	27,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä		83,6	102,3	195,3
Varat yhteensä		2 990,2	3 174,7	2 903,0
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		111,0	111,0	111,0
Ylikurssirahasto		159,5	159,5	159,5
Muuntoerot		-0,9	-1,4	0,7
Käyvän arvon rahasto		-27,4	-19,7	9,8
Uudelleenarvostusrahasto		0,6	0,6	0,6
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		412,0	209,7	209,7
Muun oman pääoman rahasto		129,0	129,0	-
Kertyneet voittovarot		328,0	418,4	444,6
		1 111,7	1 007,1	935,9
Vähemmistön osuus		1,8	1,8	2,2
Oma pääoma yhteensä	28	1 113,6	1 008,9	938,1
Velat				
Pitkäaikaiset velat				
Rahoitusvelat	29, 34	1 287,2	1 543,8	1 056,4
Varaukset	31	0,0	8,7	15,0
Muut velat		30,5	26,3	-
Laskennalliset verovelat	24	193,8	216,7	213,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 511,4	1 795,5	1 285,2
Lyhytaikaiset velat				
Rahoitusvelat	32, 34	310,6	284,5	606,3
Ostovelat ja muut velat	33	54,5	85,9	73,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä		365,2	370,4	679,7
Velat yhteensä		1 876,6	2 165,8	1 964,8
Oma pääoma ja velat yhteensä		2 990,2	3 174,7	2 903,0

Konsernin rahavirtalaskelma (IFRS)

M€		1.1.–31.12.2009	1.1.–31.12.2008
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden tulos		-81,6	29,2
Oikaisut	1)	243,4	134,6
Käyttöpääoman muutokset	2)	19,1	49,8
Saadut korot		1,2	1,3
Maksetut korot		-78,4	-70,3
Muut rahoituserät		-5,1	-2,2
Saadut osingot		0,0	0,0
Osakkuusyhtiöltä saadut osingot		0,5	-
Maksetut/saadut verot		-3,0	-1,8
Liiketoiminnan nettorahavirta		96,0	140,7
Investointien rahavirrat			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	3)	-77,2	-466,7
Investoinnit kiinteistörahastoihin		-3,9	-16,3
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,3	-0,8
Luovutustulot sijoituskiinteistöistä	4)	40,6	93,9
Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä		0,0	0,0
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,0	-
Investointien nettorahavirta		-40,8	-389,8
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut maksut		200,2	-
Oman pääoman ehtoisesta joukkovelkakirjalainasta saadut maksut		-	128,6
Pitkäaikaisten lainojen nostot		91,2	540,7
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-248,0	-140,4
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		-73,7	-235,4
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot		-11,4	-
Maksetut osingot		-	-55,5
Rahoituksen nettorahavirta		-41,7	238,0
Rahavarojen muutos		13,6	-111,1
Rahavarat tilikauden alussa		16,0	27,4
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,5	-0,3
Rahavarat tilikauden lopussa		29,1	16,0

Rahavirtalaskelman liitetiedot, M€

1.1.–31.12.2009

1.1.–31.12.2008

1) Oikaisut tilikauden tulokseen

Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-0,3	-12,1
Tappio/voitto käypään arvoon arvostamisesta	175,1	44,9
Liikearvon poisto	-	13,0
Rahoitustuotot ja -kulut	65,0	75,1
Tuloverot	3,3	13,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,0	0,4
Muut oikaisut	0,2	0,2
Oikaisut yhteensä	243,4	134,6

2) Käyttöpääoman muutokset

Vaihto-omaisuuskiinteistöjen muutos	4,7	6,4
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	7,8	64,5
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	7,0	-14,7
Varausten muutos	-0,3	-6,4
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	19,1	49,8

3) Investoinnit sijoituskiinteistöihin

Tytäryritysten hankinta		
Yhtiöiden hankintameno	-	217,4
Ostettujen yhtiöiden hankintahetken rahavarat	-	-2,0
Hankinnoista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä	-	215,4
Hankitut kiinteistöt	5,4	11,8
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	71,8	239,4
Investoinnit sijoituskiinteistöihin yhteensä	77,2	466,7

Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen arvot		
Nettokäyttöpääoma	-	-1,1
Pitkäaikaiset varat	-	219,4
Korolliset velat	-	-2,7
Korottomat velat	-	-0,1
Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen netto-arvo yhteensä	-	215,4

4) Luovutustulot sijoituskiinteistöistä

Luovutustulot tytäryritysten myynneistä		
Luovutustulot	40,6	94,0
Myytyjen yhtiöiden rahavarat	-	0,0
Luovutustulot tytäryritysten myynneistä	40,6	93,9
Muut luovutustulot sijoituskiinteistöistä	-	-
Luovutustulot sijoituskiinteistöistä yhteensä	40,6	93,9

Myytyjen tytäryritysten varojen ja velkojen arvo		
Nettokäyttöpääoma	0,0	-0,1
Sijoituskiinteistöt	40,3	82,0
Myyntivoitto/-tappio	0,3	12,1
Myytyjen tytäryritysten varojen ja velkojen netto-arvo yhteensä	40,6	93,9

Konsernin oman pääoman muutokset

M€	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muunto- erot	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen- arvostus- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2007	111,0	159,5	0,7	9,8	0,6	209,7	-	441,3	932,6	2,2	934,8
IAS 23 käyttöönoton vaikutus								3,3	3,3		3,3
Oikaistu oma pääoma 1.1.2008	111,0	159,5	0,7	9,8	0,6	209,7	-	444,6	935,9	2,2	938,1
Tilikauden laaja tulos			-2,0	-29,5				29,3	-2,2	-0,1	-2,3
Muutos							129,0		129,0	-0,3	128,7
Osingonjako								-55,5	-55,5		-55,5
Osakkeina toteutettavat ja maksettavat optiot								0,0	0,0		0,0
Oma pääoma 31.12.2008	111,0	159,5	-1,4	-19,7	0,6	209,7	129,0	418,4	1 007,1	1,8	1 008,9

M€	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Muunto- erot	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen- arvostus- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä	Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2008	111,0	159,5	-1,4	-19,7	0,6	209,7	129,0	418,4	1 007,1	1,8	1 008,9
Tilikauden laaja tulos			0,4	-7,7				-81,5	-88,8	-0,1	-88,9
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot								-8,4	-8,4		-8,4
Muutos						202,3		-0,5	201,8	0,2	202,0
Oma pääoma 31.12.2009	111,0	159,5	-0,9	-27,4	0,6	412,0	129,0	328,0	1 111,7	1,8	1 113,6

Konsernin tunnusluvut (IFRS)

	31.12.2009	31.12.2008 ³⁾	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005
1. Liikevaihto, M€	242,98	224,31	224,31	210,96	117,43	103,06
2. Liikevoitto, M€	-13,26	117,33	126,22	256,68	103,90	65,48
osuus liikevaihdosta, %	-5,46	52,31	56,27	121,68	88,91	63,54
3. Voitto ennen veroja, M€	-78,29	42,22	38,71	184,40	65,40	39,16
osuus liikevaihdosta, %	-32,22	18,82	17,26	87,41	55,96	38,00
4. Bruttoinvestoinnit pitkäaikaisiin varoihin, M€	61,34	502,64	502,64	254,00	1 244,58	52,12
osuus liikevaihdosta, %	25,24	224,08	224,08	120,40	1 065,01	50,57
5. Osakekohtainen oma pääoma, €	⁴⁾ 3,54	4,93	4,90	5,24	4,65	4,52
6. Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, €	⁴⁾ -0,35	0,16	0,15	0,79	0,38	0,23
7. Osakkeenomistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, €	-0,40	0,13	-	-	-	-
8. Hybridilainan haltijoille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, €	0,05	0,03	-	-	-	-
9. Osakekohtainen operatiivinen tulos, €	0,29	0,22	-	-	-	-
10. Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osakekohtainen operatiivinentulos, €	0,24	0,19	-	-	-	-
11. Osakekohtainen ei-operatiivinen tulos, €	-0,65	-0,05	-	-	-	-
12. Sijoitetun pääoman tuotto, %	-0,35	4,38	4,71	10,05	7,19 ²⁾	5,57
13. P/E luku (hintavoittosuhte)	-6,79	14,69	12,89	6,45	19,68	21,21
14. Omavaraisuusaste, %	37,31	31,86	31,75	32,30	20,19	44,91
15. Velkaantumisaste, %	143,49	181,21	182,28	177,86	338,30	107,22
16. Nettovelkaantumisaste, %	140,87	179,63	180,68	174,93	334,32	107,08
17. Osinko, €	0,12 ¹⁾	0,00	0,00	0,50	0,40	0,50
18. Osinko tuloksesta, %	-33,96 ¹⁾	0,00	0,00	39,49	65,60	133,42
19. Efektiiivinen osinkotuotto, %	4,40 ¹⁾	0,00	0,00	6,12	3,33	6,29
20. Osakekannan markkina-arvo, M€	757,78	344,19	344,19	907,12	951,69	629,67
21. Osakkeen alin ja ylin kurssi, €	⁴⁾ 1,87/3,93	1,45/5,46	1,45/5,46	4,62/8,29	4,64/8,11	4,25/5,83
22. Osakkeen keskipäiväkurssi, €	⁴⁾ 2,57	3,38	3,38	6,58	5,66	4,95
23. Osakkeen päätöskurssi, €	⁴⁾ 2,73	1,93	1,93	5,10	7,49	4,96
24. Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	⁴⁾ 230,6	178,0	178,0	172,8	127,1	126,6
25. Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl laimennusvaikutuksella oikaistuna	⁴⁾ 230,6	178,0	178,0	172,8	127,1	128,7
26. Oman pääoman tuotto, %	-7,69	3,00	2,74	17,87	8,46 ²⁾	5,10
27. Korollinen vieras pääoma, M€	1 597,81	1 828,26	1 828,26	1 662,68	2 005,60	615,73
28. Koroton vieras pääoma, M€	278,81	337,58	335,50	301,00	340,98	88,72
29. Osakekohtainen nettovarallisuus, €	⁴⁾ 3,54	4,93	4,90	5,24	4,65	4,52
30. EPRA FFO	67,4	38,9	-	-	-	-
31. EPRA NAV, osakekohtainen nettovarallisuus, €	⁴⁾ 4,18	6,04	6,01	6,26	5,95	-
32. EPRA NAV, osakekohtainen oikaistu nettovarallisuus	4,32	6,33	-	-	-	-
33. Operatiivinen kassavirta/osake, €	⁵⁾ 0,45	0,78	0,78	0,81	0,56	0,57
34. Osakkeiden vaihto, milj. kpl	233,08	108,88	108,88	94,92	41,94	31,77
35. Osakkeiden vaihto (%)	119,00	98,06	98,06	88,06	52,89	40,21

1) Hallituksen esitys

2) Vuoden 2006 osalta on tunnuslukujen laskennassa käytetty kvartaaleittain painotettuja keskiarvoja tase-erien osalta

3) IAS 23 käyttöön oton vaikutuksilla oikaistut vuoden 2008 tunnusluvut

4) Vertailuvuosien luvut oikaistu vuonna 2009 toteutetun osakeannin vaikutuksella IAS 33 mukaisesti

5) Vuoden 2009 lukua sekä vertailuvuosien lukuja ei ole oikaistu IAS 33 mukaisesti

Tunnuslukujen laskentakaavat

Osakekohtainen oma pääoma, € *)	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} - \text{Muun oman pääoman rahasto}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Osakekohtainen tulos, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Osakkeenomistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva tilikauden tulos} - \text{hybridilainan korot}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Hybridilainan haltijoille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, €	=	$\frac{\text{Hybridilainan korot}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Osakekohtainen operatiivinen tulos, €	=	$\frac{\text{Operatiivinen tulos}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osakekohtainen operatiivinen tulos, €	=	$\frac{\text{Operatiivinen tulos} - \text{hybridilainan korot}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Osakekohtainen ei-operatiivinen tulos, €	=	$\frac{\text{Ei-operatiivinen tulos}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, % **)	=	$100 \times \frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja} + \text{rahoituskulut}}{\text{Oma pääoma} + \text{korolliset rahoitusvelat (tilikauden alun ja tilikauden lopun keskiarvo)}}$
P/E luku (hinta/voittosuhde)	=	$\frac{\text{Tilikauden päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Velkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset rahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$
Nettovelkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettorahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$
Osinko tuloksesta, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiiivinen osinkotuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tilikauden päätöskurssi}}$
Osakekannan markkina-arvo, M€	=	$\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä} \times \text{tilikauden päätöskurssi}$
Osakkeen keskiarvo, €	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Tilikaudella vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
Oman pääoman tuotto, % **)	=	$100 \times \frac{\text{Voitto/tappio}}{\text{Oma pääoma (tilikauden alun ja tilikauden lopun keskiarvo)}}$
Osakekohtainen nettovarallisuus, € *)	=	$\frac{\text{Varat arvostettuna käypään arvoon} - \text{Muun oman pääoman rahasto} - \text{vähemmistö} - \text{velat}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
EPRA FFO ***)	=	Operatiivisen toiminnan tulos
EPRA NAV, osakekohtainen nettovarallisuus, € *)	=	$\frac{\begin{aligned} &\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} \\ &- \text{Muun oman pääoman rahasto} \\ &+ \text{Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja poistoerosta} \\ &\text{syntynyt laskennallinen verovelka} \\ &- \text{Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo} \end{aligned}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
EPRA NNNNAV, osakekohtainen oikaistu nettovarallisuus, €	=	$\frac{\begin{aligned} &\text{EPRA NAV, osakekohtainen nettovarallisuus} \\ &+/- \text{Velkojen käyväarvon ja tasearvon erotus} \\ &+/- \text{Laskennallisten verojen käyväarvon ja tasearvon erotus} \end{aligned}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Operatiivinen kassavirta/osake, €	=	$\frac{\begin{aligned} &\text{Liikevoitto} \\ &-/+ \text{Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta} \\ &+ \text{Liikearvon kohdistus} \\ &+ \text{Hallinnon poistot} \\ &+/- \text{Varausten muutokset} \\ &+/- \text{Etuuspohjaiset eläkekulut} \\ &- \text{Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut} \\ &- \text{Kassavirtavaikutteiset verot} \\ &+/- \text{Muut erät} \end{aligned}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$

* Muun oman pääoman rahasto käsittää hybridilainan

** Vuoden 2006 osalta on tase-erissä käytetty kvartaaleittain painotettuja keskiarvoja

*** Kts. Liitetieto 3

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Yrityksen perustiedot

Sponda-konserni on johtava kiinteistösijoitusyhtiö, joka omistaa, vuokraa ja kehittää toimisto-, liike- ja logistiikkakiinteistöjä Suomen ja Venäjän suurimmissa kaupungeissa.

Konsernin emoyhtiö on Sponda Oyj. Sponda Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Korkeavuorenkatu 45, 00130 Helsinki.

Sponda Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 5.2.2010 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

Sponda Oyj:n konsernitilinpäätöksen jäljennös on saatavissa Sponda Oyj:stä, Korkeavuorenkatu 45, 00130 Helsinki sekä internet-osoitteessa www.sponda.fi.

Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä 31.12.2009 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisia ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisöainsäädännön vaatimusten mukaiset. Lisäksi Sponda noudattaa the European Public Real Estate Association (EPRA) suosituksia.

Konsernitilinpäätös esitetään miljoonina euroina ja se perustuu alkuperäisiin hankintamenoihin lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä, sijoituksia kiinteistörahastoihin sekä johdannaissopimuksia, jotka on arvostettu käypään arvoon. Kaikki luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen summa voi poiketa esitetyistä summasta.

IFRS-tilinpäätöksen laatiminen edellyttää johdolta harkintaa. Harkinta vaikuttaa laatimisperiaatteiden valintaan ja niiden soveltamiseen, raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulu- jen määrään samoin kuin esitettäviin liitetietoihin. Harkinnassaan johto käyttää arvioita ja oletuksia, jotka perustuvat aiempaan kokemukseen ja johdolla tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen erityisesti kiinteistömarkkinoiden tulevasta kehityksestä. Merkittävin osa-alue, jossa Spondan johto on käyttänyt harkintaa, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Arvioiden ja oletamusten käyttöä kuvataan tarkemmin kohdassa ”Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät”.

Konserni on soveltanut 1.1.2009 alkaen seuraavia uusia ja uudistettuja standardeja ja tulkintoja:

- Uudistettu IAS 1 *Tilinpäätöksen esittäminen*. Muutokset vaikuttivat lähinnä laajan tuloslaskelman ja oman pääoman muutoksia osoittavan laskelman esitystapaan. Lisäksi uudistettu standardi on muuttanut laajasti myös muissa standardeissa käytettävää terminologiaa, ja myös joidenkin tilinpäätöslaskelmien nimet ovat muuttuneet. Osakekohtainen tulos -tunnusluvun laskentaperiaate on säilynyt ennallaan.

- Muutokset IFRS 7:ään *Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot – Rahoitusinstrumentteja koskevien liitetietojen parantaminen*. Muutokset annettiin maaliskuussa 2009 kansainvälisen rahoituskriisin vuoksi. Muutosten myötä otetaan käyttöön kolmitasoinen hierarkia rahoitusinstrumenttien käypien arvojen esittämisessä. Muutettu standardi edellyttää myös lisätietoja käypien arvojen suhteellisen luotettavuuden arvioinnin helpottamiseksi. Lisäksi standardimuutokset selkeyttävät ja laajentavat aiempia vaatimuksia maksuvalmiusriskiä koskevien tietojen esittämisestä.

- Uudistettu IAS 23 *Vieraan pääoman menot*. Uudistettu standardi edellyttää, että ehdot täyttävän hyödykkeen hankintameno- noon sisällytetään välittömästi kyseisen hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta johtuvat vieraan pääoman menot. Spondan kohdalla tämä tarkoittaa lähinnä kiinteistökehitystoiminnan rakennushankkeita. Yhtiö sovelsi standardia sen siirtymäsäännön sallimalla tavalla 1.1.2006, ja sen jälkeen alkaneisiin rakennushankkeisiin. Aikaisemmin vieraan pääoman menot on kirjattu kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana se ovat syntyneet. Laatimisperiaatteen muutos vaikuttaa tuloslaskelmassa rahoituskuluihin ja kiinteistökehityshankkeiden käyvän arvon muutokseen. Muutoksen takia vertailukauden tietoja on muutettu vastaavasti. Muutoksen vaikutus 1.1.2008 kertyneisiin voittovaroihin on 3,3 miljoonaa euroa, vuoden 2008 tulokseen 2,6 miljoonaa euroa ja vuoden 2008 tulokseen/osake 0,01.

- Muutokset IFRS 2:een *Osakeperusteiset maksut – Oikeuden syntymisehdot ja peruutukset*. Standardimuutokset edellyttävät, että kaikki lopullista oikeutta synnyttämättömät ehdot otetaan huomioon myönnettyjen oman pääoman ehtoisten instrumenttien käypää arvoa määrittäessä. Lisäksi standardimuutoksilla tarkennetaan peruutusten kirjanpitoikäisyyttä koskevaa ohjeistusta. Muutoksilla ei ole ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

- IFRS 8 *Toimintasegmentit*. IFRS 8:n mukaan esitettävien segmenttietojen on perustuttava johdolle toimitettuun yhteisön sisäiseen raportointiin ja siinä noudatettuihin laatimisperiaatteisiin. Standardin käyttöön oton yhteydessä Sponda lisäsi Kaupakeskukset-segmentin segmenttiraportointiin sekä muutti maantieteellisiä segmenttejä, jotka ovat Suomi ja Venäjä.

- *IFRS-standardeihin tehdyt parannukset (Improvements to IFRSs -muutokset, toukokuu 2008)*. Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Hankkeeseen kuuluvat muutokset koskevat yhteensä 34 standardia. Konsernin tilinpäätökseen vaikutti IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardia koskeva muutos, jonka mukaan keskeneräiset kiinteistöt, joita tullaan tulevaisuudessa käyttämään sijoituskiinteistöinä, arvostetaan jatkossa käypään arvoon hankintamenon sijaan. Standardia ei sovellettu takautuvasti.
- IFRIC 13 *Kanta-asiakasohjelmat*. Konsernilla ei ole tulkinnassa tarkoitettuja kanta-asiakasohjelmia, joten tulkinnalla ei ole ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.
- IFRIC 15 *Kiinteistöjen rakentamissopimukset*. Tulkinnassa annetaan ohjeistusta siihen, mitä standardia kiinteistöjen rakentamisesta syntyvien tuottojen kirjaamisessa on sovellettava, ja milloin tuotot kiinteistön rakentamishankkeesta voidaan tulouttaa. Tulkinnalla ei ole ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 1 *Tilinpäätöksen esittäminen* ja IAS 32 *Rahoitusinstrumentit: esittämistapa – Lunastusveloitteiset rahoitusinstrumentit ja yhteisön purkautuessa syntyvät velvoitteet*. Standardien muutokset edellyttävät tietyt ominaisuudet täyttävien, lunastusveloitteisten oman pääoman ehtoisten rahoitusinstrumenttien luokittelua omaksi pääomaksi, kun ne aiemmin on käsitelty rahoitusvelkoina. Muutettujen standardien käyttöönotolla ei ole ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.
- Muutokset IFRIC 9:ään *Kytkeytyjen johdannaisten uudelleenarviointi* ja IAS 39:ään *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen – Kytkeyty johdannaiset*. Kyseisten muutosten avulla selvennetään, että kun rahoitusvaroihin kuuluva erä siirretään pois käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien rahoitusvarojen ryhmästä, kaikki kytkeyty johdannaiset on arvioitava uudelleen ja tarvittaessa käsiteltävä tilinpäätöksessä erillisinä. Muutoksilla ei ole ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.
- IFRIC 16 *Ulkomaiseen yksikköön tehdyn nettosijoituksen suojaukset*. Tulkinta selkeyttää ulkomaisen yksikköön tehdyn nettosijoituksen suojauksen kirjanpitokäsittelyä konsernitilinpäätöksessä. Tulkinnalla ei ole ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

Konsolidointiperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää Sponda Oyj:n lisäksi kaikki ne yhtiöt, joissa emoyhtiöllä on määräysvalta. Määräysvalta on olemassa silloin, kun konserni omistaa yli puolet tytäryhtiön äänivallasta tai sillä on oikeus määrätä yrityksen talouden ja liiketoiminnan periaatteista hyödyn saamiseksi sen toiminnasta.

Hankinnoissa sovelletaan IFRS 3 *Liiketoimintojen yhdistäminen* -standardia silloin, kun kyseessä on liiketoimintojen yhdistäminen. Keskinäisen osakkeenomistuksen eliminoinnissa käytetään hankintamenomenetelmää. Hankitun yhtiön yksilöidyt varat, velat ja ehdolliset velat arvostetaan käypään arvoon. Liikearvo vas-

taa sitä osaa hankintamenosta, joka ylittää hankitun yhtiön yksilöitävissä olevien varojen, velkojen ja ehdollisten velkojen nettomääräisen käyvän arvon hankinta-ajankohtana.

Hankinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää, kirjataan omaisuuserien hankintana.

Spondassa yksittäisten sijoituskiinteistöinvestointien luokittelu omaisuuserien hankinnoiksi perustuu näkemykseen, että yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei vielä muodosta liiketoiminnallista kokonaisuutta, vaan kiinteistöliiketoiminta edellyttää lisäksi kiinteistöjen markkinointi- ja kehitystoimintaa, vuokrasuhteiden hoitoa sekä kiinteistöjen korjausten ja perusparannusten johtamista. Nämä kaikki liiketoimintaprosessit ja niistä vastaava henkilöstö ovat Sponda Oyj:ssä eivätkä yksittäisissä kiinteistöissä tai kiinteistöyhtiöissä.

Tilikauden aikana myytyjen tytäryhtiöiden tulokset sisältyvät konsernin tilikauden tulokseen siihen saakka, jolloin määräysvallasta on luovuttu. Tilikauden aikana hankitut yhtiöt on yhdistelty konsernitilinpäätökseen siitä päivästä lähtien, jona määräysvalta on saatu.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joissa osakkeet oikeuttavat määrätyn huonetilan hallintaan ja joissa konsernin omistusosuus on alle 100 prosenttia, on yhdistelty konsernitilinpäätökseen konsernin omistusosuuden mukaan rivi riviltä IAS 31 *Osuudet yhteisyrityksissä* -standardin mukaisesti yhteisessä määräysvallassa olevina omaisuuserinä.

Tytäryhtiöt, jotka eivät ole keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, on yhdistelty konsernitilinpäätökseen hankintamenomenetelmällä ja ulkopuolisten osakkeenomistajien osuus yhtiöiden tuloksista ja omista pääomista on esitetty vähemmistöosuutena.

Osakkuusyrityksenä käsitellään yritykset, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta eli kun konsernin omistusosuus on yli 20 prosenttia mutta alle 50 prosenttia tai konsernilla muutoin on huomattava vaikutusvalta muttei äänivaltaa. Ne yhdistetään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konsernin osuus osakkuusyrityksien tuloksista on esitetty omalla rivinään tuloslaskelmassa.

Kaikki konserniyhtiöiden väliset liiketapahtumat, saamiset, velat ja voitonjako on eliminoitu.

Ulkomaan rahan määraisten erien muuttaminen

Konsernin yksiköiden tulosta ja taloudellista asemaa koskevat luvut määritetään siinä valuutassa, joka on kunkin yksikön pääasiallisen toimintaympäristön valuutta ("toimintavaluutta"). Konsernitilinpäätös on esitetty euroina, joka on konsernin emoyrityksen toiminta- ja esittämisvaluutta.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu toimintavaluutan määräisinä käyttäen tapahtumapäivänä vallitsevaa kurssia. Valuuttamääräiset monetaariset saamiset ja velat on

muunnettu euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kurssia. Ulkomaan rahan määräiset ei-monetaariset erät on arvostettu tapahtumapäivän kurssiin, paitsi käypiin arvoihin arvostetut erät, jotka on muunnettu euroiksi käyttäen arvostuspäivän valuuttakursseja.

Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaaristen erien muuntamisesta syntyneet voitot ja tappiot on kirjattu tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin ja -kuluihin. Liiketoiminnan kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät vastaaviin eriin liikevoiton yläpuolelle.

Ulkomaisten konserniyhtiöiden laajojen tuloslaskelmien ja erillisten tuloslaskelmien tuotto- ja kuluerät on muunnettu euroiksi tilikauden keskikurssin ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan mikä aiheuttaa taseessa omaan pääomaan kirjattavan muuntoeron, jonka muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Myös ulkomaisten tytäryhtiöiden hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Tytäryrityksen myynnin yhteydessä muuntoerot kirjataan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa tai -tappioita.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua tai molempia. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa Sponda soveltaa IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jonka aikana se syntyy.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot. Itse valmistetun sijoituskiinteistön hankintameno muodostuu valmistusajankohtaan kertyneistä rakentamismenoista, aktivoiduista vieraan pääoman menoista ja muista menoista. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä arvostamisessa käytetään käypää arvoa. Käypä arvo on rahamäärä, johon kiinteistö voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liikeitoimeen halukkaiden, toisistaan riippumattomien osapuolten välillä. Jos luotettavaa markkinaperusteista hintaa ei ole käytettävissä, voidaan arvo määrittää diskontattujen kassavirtojen avulla.

Spondassa valmiiden toimitilakiinteistöjen käypä arvo määritellään yhtiön omana laskentana käyttäen diskontattujen kassavirtojen menetelmää (DCF). Kassavirrat lasketaan vähintään 10 vuodelle. Laskentakauden nettokassavirrat ja päätearvo diskontataan kunkin laskentavuoden lopusta tarkasteluhetken diskonttokorolla. Päätearvo saadaan pääomittamalla viimeistä laskentavuotta seuraavan ns. normivuoden nettokassavirta tuottovaatimuksella (Gordon growth -malli). Diskonttokorko määritellään lisäämällä tuottovaatimukseen pitkän aikavälin inflaatio-odotus. Tuottovaatimus pohjautuu omaan markkinatietämykseen sekä KTI:n (Kiinteistötalouden instituutti ry) ja mui-

den markkinainformaation tuottajien julkaisemaan tietoon.

Potentiaaliset bruttotuotot perustuvat voimassa oleviin vuokrasopimuksiin sekä tyhjen tilojen osalta arvioituihin markkina-vuokriin. Kiinteistökohtaista potentiaalista bruttotuottoa korjataan vuositasolla laskennallisella pitkän aikavälin vajaakäyttöoletuksella, jossa otetaan huomioon kohteen erityisominaisuudet ja sopimustilanne. Ylläpitokuluihin sekä sopimus- ja markkina-vuokriin lasketaan arvioitu inflaatiovaikutus. Spondan vuokrasopimukset on pääosin sidottu elinkustannusindeksiin.

Rakentamattomien tonttien ja hyödynnettävissä olevan käytämättömän rakennusoikeuden arvioinnissa käytetään kauppahintamenetelmää.

Ulkopuolinen asiantuntija on auditoinut Spondan sisäisen kiinteistöarvointiprosessin sekä laskentamenetelmät ja raportoinnin. Niiden on todettu täyttävän IFRS:n ja IVS:n (International Valuation Standards) arvointikriteerit sekä hyvän kiinteistöarvointitavan ns. AKA-kriteerit (Auktorisoitujen kiinteistöarvioitsijoiden kriteerit). Auditoinnin lisäksi Spondassa tarkastetaan vähintään kaksi kertaa vuodessa kaikkien kiinteistöjen arvon määrittämisessä käytetty aineisto ulkopuolisella asiantuntijalla. Näin varmistetaan käytettyjen parametrien ja arvojen perustuminen markkinahavaintoihin.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun se poistetaan käytöstä pysyvästi. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana eränä.

Kehitettävät sijoituskiinteistöt

Tilinpäätöshetkellä keskeneräiset kehityshankkeet, joissa rakennetaan uusi rakennus tai laajennusosa arvostetaan IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin mukaan käypään arvoon. Kuitenkin alle 5 miljoonan euron kohteet joiden rakentaminen kestää enintään 6 kuukautta arvostetaan rakennusaikana hankintamenoon ja käypään arvoon vasta kun kohde on valmis. Mikäli käypä arvo ei ole luotettavasti määritettävissä, arvostetaan kiinteistö hankintamenoon kunnes käypä arvo voidaan luotettavasti määrittää tai kiinteistö valmistuu. Helsingin keskustassa sijaitsevan City-Center -projektin kehitysinvestointien osalta käyvän arvon arvostusta ei ole tehty.

Kohteen keskeneräisyydestä aiheutuva riski, jolla tarkoitetaan rakennuskustannuksiin, rakennusaikatauluun ja rahoituskustannuksiin liittyvää riskiä sekä keskeneräisen kohteen potentiaalisen ostajan tuottovaatimusta, otetaan huomioon keskeneräisen hankkeen käypää arvoa määritettäessä jättämällä tulouttamatta kohteesta saatavasta katteesta jäljellä olevaa rakennusaikaa vastaava riskipainotettu osuus. Kaikki muut keskeneräiseen kohteeseen liittyvät riskit, mukaan lukien kohteen vuokraamiseen liittyvät riskit, otetaan huomioon vastaavalla tavalla kuin muiden sijoituskiinteistöjen arvostamisessa.

Standardimuutos otettiin käyttöön 1.1.2009 eikä sitä sovellettu takautuvasti.

Sijoitukset kiinteistörahastoihin

Sponda omistaa ja hallinnoi kiinteistörahastojen kautta osuusia liike-, toimisto- ja logistiikkakiinteistöissä. Sijoitukset kiinteistörahastoihin sisältävät nämä omistukset. Ne arvostetaan käypään arvoon ulkopuolisten arvioijien toimesta.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvät omassa käytössä olevat toimistotilat, toimistokoneet ja -kalusteet sekä autot. Ne arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja lisätyn perusrannuksista johtuvilla aktivoiduilla menoilla.

Omassa käytössä olevat toimistotilat, toimistokoneet ja -kalusteet sekä autot poistetaan tasapoistoin taloudellisenä vaikutusajanaan.

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden poistoajat ovat:

Omassa käytössä olevat toimistotilat	100 vuotta
Toimistotilojen koneet ja laitteet	20 vuotta
Toimistokoneet ja -kalusteet sekä autot	10 vuotta

Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

Liikearvo edustaa sitä osaa hankintamenosta, joka ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen yksilöitävissä olevien varojen, velkojen ja ehdollisten velkojen nettomääräisestä käyvästä arvosta hankinta-ajankohdasta. Liikearvosta ei kirjata säännönmukaisia poistoja, vaan sille tehdään vuosittain tai useammin arvonalentumistestaus.

Arvonalentumistestausta varten liikearvo kohdistetaan rahavirtaa tuottaville yksiköille, joiden odotetaan saavan synergiahyötyjä liiketoiminnan yhdistämisestä.

Mikäli viitteitä arvonalentumisesta on, määritellään kerrytettävissä oleva rahamäärä sille rahavirtaa tuottavalle yksikölle, johon liikearvo kuuluu. Kerrytettävissä olevaa rahamäärää verrataan yksikön kirjanpitoarvoon ja arvonalentuminen kirjataan, jos kerrytettävissä oleva rahamäärä on kirjanpitoarvoa pienempi. Arvonalentuminen kirjataan tulosvaikutteisesti eikä sitä voida myöhemmin peruuttaa. Testausta kuvataan tarkemmin kohdassa "Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät".

Muut aineettomat hyödykkeet sisältävät hankintamenoja kirjattavat ja 3 vuodessa tasapoistoin poistettavat tietokoneohjelmit.

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuuskiinteistöjä ovat myytäväksi tarkoitetut kiinteistökohteet, jotka eivät kokonsa, sijaintinsa tai kiinteistötyypinsä vuoksi vastaa yhtiön strategisia tavoitteita. Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai sitä alempaan nettorealisointiarvoon. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa

saatavaksi arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty myynnin toteuttamisesta aiheutuvat välttämättömät menot. Nettorealisointiarvot määritellään pääosin kauppaa-arvomenetelmää käytäen. Mikäli nettorealisointiarvo on kirjanpitoarvoa alhaisempi, kirjataan arvonalentumistappio.

Spondan vaihto-omaisuuskiinteistöt ovat Kapiteelin oston yhteydessä hankittuja kohteita.

Kun vaihto-omaisuuskiinteistö siirretään käypään arvoon arvostettavaksi sijoituskiinteistöksi, kiinteistön siirtopäivän käyvä arvon ja sen aikaisemman kirjanpitoarvon välinen ero kirjataan tulosvaikutteisesti vaihto-omaisuuden luovutusvoittoihin.

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumiset

Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkun omaisuuserän arvo on alentunut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Liikearvon arvonalentumistestaus tehdään vuosittain riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä luovutuksesta aiheutuvilla menoilla. Arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin siitä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Arvonalentumistappio perutaan, jos olosuhteissa on tapahtunut muutos ja hyödykkeen kerrytettävissä oleva rahamäärä on noussut arvonalentumistappion kirjaamisajankohdasta. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää, kuin mikä hyödykkeen kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei peruta missään tilanteessa.

Rahoitusvarat ja rahoitusvelat

Sponda-konsernin rahoitusvarat on luokiteltu IAS 39 *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen* -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat, lainat ja muut saamiset sekä myytävissä olevat rahoitusvarat. Vastaavasti rahoitusvelat on luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin ja jaksotettuun hankintamenoan arvostettaviin rahoitusvelkoihin. Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen ja -velkojen hankinnan tarkoituksen perusteella ja ne luokitellaan alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Rahoitusinstrumentit merkitään alun perin kirjanpitoon saadun tai maksetun vastikkeen perusteella käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvarojen ja -velkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon, kun kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tuloksen kautta. Kaikki rahoitusvarojen ja -velkojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä.

Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun konserni on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittävältä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat -ryhmään sisältyvät kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät varat. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät rahoitusvarat on hankittu pääasiallisesti voiton saamiseksi lyhyen aikavälin markkinahintojen muutoksista. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävien ryhmään kuuluvat myös sellaiset johdannaiset, joita ei käsitellä IAS 39 *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen* -standardin mukaisen suojauslaskennan mukaan. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät sekä 12 kuukauden sisällä erääntyvät rahoitusvarat sisältyvät lyhytaikaisiin muihin varoihin.

Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon ja kaikkien tämän ryhmän sijoitusten käypä arvo on määritetty toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten tai yleisesti hyväksyttyjen optiohinnoittelumallien pohjalta. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat että realisoituneet voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Lainoihin ja muihin saamisiin liittyvät maksut ovat kiinteät tai määritettävissä ja niitä ei noteerata toimivilla markkinoilla, eikä yritys pidä niitä kaupankäyntitarkoituksessa. Tähän ryhmään sisältyvät konsernin rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon, ja ne sisältyvät lyhyt- ja pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin; viimeksi mainittuihin, mikäli ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua. Konserni kirjaa yksittäisestä saamisesta arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti.

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuuluvia varoja, jotka on nimenomaisesti määritelty tähän ryhmään tai joita ei ole luokiteltu muuhun ryhmään. Ne kuuluvat pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin, jos ne on tarkoitus pitää yli 12 kuukauden ajan tilinpäätöspäivästä, muussa tapauksessa ne kuuluvat lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin. Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään käyvän arvon rahastossa verovaikutus huomioiden. Käyvän arvon muutokset siirretään omasta pääomasta tuloslaskelmaan silloin, kun sijoitus myydään tai sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio. Konsernilla ei tilinpäätöshetkellä ollut myytävissä olevia rahoitusvaroja.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat -ryhmään sisältyvät kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät rahoitusvelat. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävien ryhmään kuuluvat myös sellaiset johdannaiset, joita ei käsitellä IAS 39:n mukaisen suojauslaskennan mukaan. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät sekä 12 kuukauden sisällä erääntyvät rahoitusvelat sisältyvät lyhytaikaisiin muihin velkoihin. Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon ja kaikkien tämän ryhmän sijoitusten käypä arvo on määritetty toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten tai yleisesti hyväksyttyjen optiohinnoittelumallien pohjalta. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat että realisoituneet voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

tumattomat että realisoituneet voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvelat -ryhmään kuuluvat konsernin rahoitusvelat, jotka alun perin merkitään kirjanpitoon käypään arvoon transaktiomenot huomioon. Myöhemmin nämä rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoan. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin, ja ne voi voivat olla korollisia tai korottomia.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

Sponda-konserni käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korokorkiskiltä suojautumiseen. Korkojohdannaissopimukset määritellään tulevien korkovirtojen suojausinstrumenteiksi ja konserni soveltaa sopimusten käsittelyyn rahavirran suojauslaskentaa silloin, kun IAS 39-standardin asettamat suojauslaskentakriteerit täyttyvät.

Johdannaissopimuksen käyvän arvon muutos kirjataan laajan tuloksen eriin siltä osin, kuin suojaus on tehokas. Suojauksen tehon osuus kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan rahoitusseriin.

Mikäli suojausinstrumentina käytettävä johdannaissopimus erääntyy, myydään tai päätetään ennenaikaisesti, mutta suojattujen lainojen korkovirtojen toteutuminen on edelleen erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot jäävät omaan pääomaan ja ne kirjataan tuloslaskelmaan suojattujen korkovirtojen realisoituessa tulokseen. Mikäli suojattujen rahavirtojen toteutuminen ei enää ole erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot kirjataan heti omasta pääomasta tuloslaskelmaan rahoitustuotoihin ja -kuluihin.

Ne johdannaissopimukset, jotka eivät täytä suojauslaskennan soveltamisen kriteereitä, kirjataan tulosvaikutteisesti. Kyseiset sopimukset arvostetaan käypään arvoon ja niiden käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi aiheutuneet vieraan pääoman menot sisällytetään kyseisen hyödykkeen hankintamenoan. Spondan kohdalla aktivoitavat vieraan pääoman menot ovat kiinteistökehitystoiminnan rakennushankkeita varten nostetuista lainoista johtuvat menot tai rahoituskulukertoimella kerrotut rakennushankkeista lasketut menot, jos kyseisen rakennushankkeen ei kohdistu erikseen nostettua lainaa. Rahoituskulukerroin on Sponda-konsernin tilikauden aikaisen korollisen vieraan pääoman painotettu keskiporkko, joka määritetään neljänneksittäin.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

Omat osakkeet

Omien osakkeiden hankinta siihen liittyvine kuluineen kirjataan konsernitilinpäätöksessä oman pääoman vähennykseksi.

Hybridilaina

Hybridilaina on oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina, joka on heikommassa etusija-asemassa kuin yhtiön muut velkasitoumukset. Sen etusija-asema on kuitenkin muita omaan pääomaan luettavia erää parempi. Hybridilainan korot maksetaan jos yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Jos osinkoa ei jaeta, päättää yhtiö mahdollisesta koron maksusta erikseen. Maksamattomat korot kumuloituvat. Hybridivelanhaltijoilla ei ole määräysvaltaa tai äänestys-oikeutta yhtiökokouksessa.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisempaan tapahtumaan perustuva lakisääteinen tai muuten velvoittava sitoumus, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköinen ja veloitteen määrä on luotettavasti arvioitavissa. Pitkäaikaiset velvoitteet diskontataan nykyarvoonsa.

Varauksia kirjataan maankäytösopimuksiin liittyvistä korvauksista ja kiinteistöjen purkamiskuluista sekä sellaisten kiinteistöjen puhdistuskuluista, joiden maaperän tiedetään tai epäillään olevan pilaantunut alueella aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi. Varauksina kirjataan myös keskeneräisistä riita-asioista johtuvat velvoitteet, joissa maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä.

Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät sekä lopetetut toiminnot

Pitkäaikaiset omaisuuserät tai luovutettavien erien ryhmä ja lopetettuihin toimintoihin liittyvät omaisuuserät ja varat luokitellaan myytävänä oleviksi, jos niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääasiassa omaisuuserän myynnistä jatkuvan käytön sijaan.

Myytävänä olevaksi luokittelun edellytyksien katsotaan tilinpäätöshetkellä täyttyvän, kun myynti on erittäin todennäköinen ja omaisuuserä tai luovutettavien erien ryhmä on välittömästi myytävissä nykyisessä kunnossaan yleisin ja tavanomaisin ehdoin ja kun johto on sitoutunut myyntiin ja myynnin odotetaan tapahtuvan vuoden kuluessa luokittelusta.

Vuokrasopimukset, konserni vuokralle antajana

Kiinteistöjen vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi kuin rahoitusleasingsopimuksiksi, kun kiinteistöihin liittyvät riskit ja hyödyt jäävät edelleen Spondalle.

Silloin kun omistamiselle ominaiset riskit ja hyödyt ovat olennaisilta osin siirtyneet vuokralle ottajalle, vuokrasopimukset luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi. Tällöin sopimuksen kohteena olevat kiinteistöjen osat on sopimuksen alkaessa kirjattu taseeseen rahoitusleasingsaamiseksi määrään, joka on yhtä suuri kuin nettosijoitus vuokrasopimukseen eli vähimmäisvuokrien nykyarvo lisättynä takaamattoman jäännösarvon nykyarvolla.

Spondan perimät vuokrat ovat kokonaisvuokria, erillisiä pääoma- ja ylläpitovuokria tai liikevaihtosisonnaisia vuokria. Kiinteistön ylläpitokustannukset voivat sopimuksesta riippuen sisältyä vuokraan tai jäädä vuokralaisen vastuulle. Vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokrasopimukset tehdään joko toistaiseksi voimassaoleviksi tai määräaikaisiksi.

Kokonaisvuokrat ja erilliset pääoma- ja ylläpitovuokrat kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Liikevaihtoon sidotut muuttuvat vuokratuotot tuloutetaan vuokralaisen toteutuneen liikevaihdon perusteella. Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot jaksotetaan vuokrasopimuksen kestoajalle.

Vuokrasopimukset, konserni vuokralle ottajana

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Konsernilla ei ole merkittäviä rahoitusleasingsopimuksia.

Liikevaihto

Spondassa liikevaihtoon sisällytetään vuokratuotot ja käyttökorvaukset, korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista, palvelutuotot sekä rahastojen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet.

Kulut

Kulut sisältävät ylläpitokulut, palvelukulut sekä rahastojen välittömät kulut. Ylläpitokulut ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvia huolto- ja vuosikorjauskuluja ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.

Nettotuotot

Nettotuotot määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu kun liikevaihdosta vähennetään kulut.

Liikevoitto

Konsernissa liikevoitto määritetään nettosummaksi, joka muodostuu kun nettotuottoihin lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään myynnin ja markkinoinnin, hallinnon ja liiketoiminnan muut kulut, osuus osakkuusyritysten tuloksesta, liikearvon

arvonalentuminen sekä lisätään/vähennetään voitot/tappiot si-
joituskiinteistöjen luovutuksista ja käypään arvoon arvostami-
sesta sekä vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutuksista.

Työsuhde-etuudet

Konsernilla on maksu- ja etuuspohjaisia eläkejärjestelyjä. Mak-
supohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan tu-
loslaskelmaan sillä kaudella, jota veloitus koskee. Konsernin
etuuspohjaisessa järjestelyssä eläkekulut on laskettu käyttäen
ennakoitua etuusosoikeusyksikköön perustuvaa menetelmää
(projected unit credit method). Eläkemenot on kirjattu kuluksi
henkilöiden palvelusajalle vakuutusmatemaattisten laskelmien
perusteella.

Spondassa on käytössä johdon kannustus- ja sitouttamisjär-
jestelmä. Siihen kuuluvilla henkilöillä on oikeus kunkin tilikauden
tavoitteiden perusteella määräytyvään bonuspalkkioon, jonka
suuruus määritellään vuosittain. Palkkion saamisen ehtona on
asetettujen tulostavoitteiden täyttyminen ja työsuhteen voimas-
saolo. Palkkiosta maksetaan verot ja muut työnantajamaksut ja
jäljelle jäävällä määrällä henkilölle ostetaan osakkeita, joita hä-
nen tulee pitää kaksi vuotta hankinnan jälkeen.

Palkkiosta veroihin ja muihin maksuihin käytettävä osuus kir-
jataan henkilöstökulukuksi sille tilikaudelle, jonka perusteella palk-
kio määräytyy. Osakkeina maksettava osuus käsitellään omana
pääomana maksettavana osakeperusteisena järjestelynä ja kir-
jataan henkilöstökulukuksi tasaisesti oikeuden syntymisajanjakson
aikana. Osakkeina maksettavan osuuden vastakirjaus viedään
suoraan kertyneisiin voittovaroihin.

Tuloverot

Tuloslaskelman vero muodostuu tilikauden verotettavaan tu-
loon perustuvasta verosta ja laskennallisten verovelkojen ja -saa-
misten muutoksista. Konserniyhtiöiden tilikauden verot laske-
taan perustuen kunkin yhtiön paikallisen verolainsäädännön mu-
kaan määräytyvään verotettavaan tuloon. Veroa oikaistaan mah-
dollisilla edellisissä tilikausiin liittyvillä veroilla.

Laskennallinen verovelka tai -saaminen kirjataan kaikista väli-
aikaisista IFRS:n mukaisen kirjanpitoarvon ja verotuksellisen ar-
von välisistä eroista lukuun ottamatta IAS 12 *Tuloverot* -standar-
din 15 kohdassa tarkoitettua omaisuuserän alkuperäistä kirjaa-
mistä eikä kyseisen omaisuuserän hankintamenon ja sitä alem-
man käyvän arvon erotuksesta. Spondassa näitä eriä ovat
sellaiset sijoituskiinteistöihankinnat, jotka eivät täytä liiketoimin-
nan määritelmää ja ovat siten luokiteltu omaisuuserien hankin-
noiksi.

Huomattavin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käy-
pien arvojen ja verotuksellisten arvojen välisestä erosta. Vero-
tuksellinen arvo on kiinteistöyhtiössä oleva omaisuuserän arvo.
Muita väliaikaisia eroja syntyy mm. rahoitusinstrumenttien käy-
pään arvoon arvostamisesta ja käyttämättömistä verotukselli-

sista tappioista. Laskennalliset verot on laskettu käyttämällä ti-
linpäättöpäivään mennessä säädettyjä verokantoja.

Laskennallisten verojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan
paitsi silloin, kun ne liittyvät omaa pääomaa hyvittäen tai veloiti-
taen kirjattuihin eriin tai muihin laajan tuloksen eriin. Laskennal-
linen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kuin on to-
dennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota
vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Osakekohtainen tulos

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emo-
yrittäjien omistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana
ulkona olleiden osakkeiden painotetulla keskimäärällä.

Uudet tai muutetut IFRS -standardit ja tulkinnat

IASB on julkistanut seuraavat uudet tai uudistetut standardit ja
tulkinnat, joita konserni ei ole soveltanut. Konserni ottaa ne käyt-
töön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähti-
en, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensim-
mäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lu-
kien.

- Uudistettu IFRS 3 *Liiketoimintojen yhdistäminen* (annettu 2008) (voimassa 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Standardimuutokset tulee vaikuttamaan hankinnoista kirjat-
tavan liikearvon määrään sekä liiketoimintojen myyntitulok-
seen. Standardimuutoksilla on vaikutusta myös tuloslaskel-
maan kirjattaviin eriin sekä mahdollisten lisäkauppahintojen
käsittelyyn. Laatuimperiaatteen muutoksen ei odoteta vaikut-
tavan konsernin tulevaan tilinpäätökseen merkittävästi, kos-
ka muutos vaikuttaa lähinnä liiketoiminnoiksi luokiteltavien
hankintojen käsittelyyn.
- Muutettu IAS 27 *Konsernitiilin päätös ja erillistilin päätös* (an-
nettu 2008) (voimassa 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavilla tili-
kausilla). Standardimuutos ohjeistaa omistusmuutosten kir-
janpidollista käsittelyä.
- Muutos IAS 39 *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvosta-
minen – Suojauskohteiksi hyväksyttävät erät* (voimaan 1.7.2009
tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset koskevat suo-
jauslaskentaa. Niillä tarkennetaan IAS 39:n ohjeistusta suoja-
uskohteen yksipuolisen riskin suojaamisesta sekä inflaatoris-
kin suojaamisesta, kun kyseessä on rahoitusvaroihin tai -vel-
koihin kuuluva erä. Konserni arvioi, ettei standardimuutoksel-
la ole merkittävää vaikutusta konsernin tuleviin
tilinpäätöksiin.
- IFRIC 17 *Muiden kuin käteisvarojen jakaminen omistajille*
(voimaan 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Tulkin-
ta antaa ohjeistusta siihen, miten yhteisön tulisi käsitellä kir-
janpidossa sellainen omistajille jaettava osinko, joka jaetaan
muina varoina kuin käteisvaroina, tai osinkona jonka osalta
omistajilla on mahdollisuus valita, ottavatko nämä vastaan

muita kuin käteisvaroja tai vaihtoehtoisesti käteisvaroja. Tul-
kinnalla ei ole vaikutusta konsernin tulevaan tilinpäätökseen.

- IFRIC 18 *Varojen siirrot asiakkaille* (voimaan 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Tulkinnassa selvennetään IFRS-standardien vaatimuksia sellaisten sopimusten osalta, joiden mukaan yritys saa asiakkailta aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen tai rahaa sijoitettavaksi tällaiseen hyödykkeeseen ja yrityksen täytyy käyttää kyseistä hyödykettä siten, että asiakas liitetään jakeluverkkoon tai tälle annetaan jatkuva oikeus tavaroiden tai palveluiden saamiseen tai molempiin näihin tarkoituksiin. Tulkinnalla ei ole vaikutusta konsernin tulevaan tilinpäätökseen.

- IFRS-standardeihin tehdyt parannukset (*Improvements to IFRSs* -muutokset, huhtikuu 2009) (voimaan pääsääntöisesti 1.1.2010 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Hankkeeseen kuuluvat muutokset koskevat yhteensä 12 standardia. Muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain, mutta muutokset eivät ole merkittäviä tulevan konsernitilinpäätöksen kannalta.^{*)}

- Muutokset IFRS 2:ään Osakeperusteiset maksut – Käteisvaroina maksettavat osakeperusteiset liiketoimet konsernissa (voimaan 1.1.2010 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutosten tarkoituksena on selventää, että tavarantoimittajilta tai palveluntarjoajilta tavaroita tai palveluita vastaanottavan yrityksen täytyy soveltaa IFRS 2:ta, vaikkei sillä olisi velvollisuutta suorittaa vaadittavia osakeperusteisia käteismaksuja. Muutoksella ei ole vaikutusta konsernin tulevaan tilinpäätökseen.^{*)}

- Muutos IAS 32:een *Rahoitusinstrumentit: esittämistapa – Classification of Rights Issues* (voimaan 1.1.2010 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutos koskee muussa kuin liikkeeseenlaskijan toimintavaluutassa olevien osakkeiden, optioiden tai merkintäoikeuksien liikkeeseenlaskun kirjanpitoikäisyyttä (luokittelua). Muutoksella ei ole vaikutusta konsernin tulevaan tilinpäätökseen.^{*)}

- IFRS 9 *Financial Instruments* (voimassa 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). IFRS 9 on osa IASB:n IAS 39 *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen* -standardin korvaamiseen tähtäävästä projektista. Uusi standardi käsittelee rahoitusvarojen arvostamista luokittelun kannalta. Muu IAS 39:n ohjeistus rahoitusvarojen arvonalentumisista sekä suojalaskennasta on edelleen voimassa.^{*)}

- Muutokset IFRIC 14:ään IAS 19 – *Etuuspohjaisesta järjestelystä johtuvan omaisuuserän yläraja, vähimmäisrahoitustarvake ja näiden välinen yhteys – Prepayments of a Minimum Funding Requirement* (voimassa 1.1.2011 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutosten myötä etuuspohjaiseen järjes-

teen suoritettavat ennakkomaksut voidaan tietyissä tapauksissa merkitä taseeseen omaisuuseräksi kulukirjauksen sijaan, kun järjestelyyn sisältyy vähimmäisrahoitustarve.^{*)}

- IFRIC 19 *Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments* (voimassa 1.7.2010 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Tulkinta antaa ohjeistusta siihen, miten yhteisöjen tulisi käsitellä kirjanpidossa oman pääoman ehtoiset instrumentit, jotka on laskettu liikkeeseen velkojalle kuoletettaessa rahoitusvelka kokonaan tai osittain. IFRIC 19:ää on sovellettava takautuvasti.^{*)}

- Uudistettu IAS 24 *Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä* (voimassa 1.1.2011 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset yksinkertaistavat julkiseen valtaan liittyvien yritysten tilinpäätöksissä esitettäviä tietoja koskevia vaatimuksia sekä selventävät lähipiirin määritelmää.^{*)}

^{*)} Ei vielä hyväksytty EU:ssa.

Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Spondan johto käyttää harkintaa tehdessään päätöksiä tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden valinnasta ja niiden soveltamisesta. Tämä koskee erityisesti tapauksia, joissa IFRS-normistossa on vaihtoehtoisia kirjaamis-, arvostus- tai esittämistapoja.

IFRS-tilinpäätöksen laadinta edellyttää johdolta tietyiltä osin arvioiden ja olettamusten tekemistä, mikä vaikuttaa kirjattaviin varoihin, velkoihin, tuottoihin ja kuluihin. Arviot ja olettamukset perustuvat aiempaan kokemukseen ja tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista.

Spondassa johdon harkinta sekä arviot ja olettamukset liittyvät sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamiseen, liikearvon arvonalentumistestaukseen, laskennallisten verojen kirjaamiseen sekä varauksiin.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen diskontattujen kassavirtojen menetelmällä on keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka edellyttää merkittäviä johdon arvioita ja näkemystä erityisesti tuottovaatimusten, markkinavuokrien ja käyttöasteiden tulevasta kehityksestä. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kuvastaa muun muassa nykyisten vuokrasopimusten perusteella saatavaa vuokratuottoa sekä kohtuullisia ja perusteltavissa olevia olettamuksia tulevien vuosien vuokratuotoista asiaa tuntevien, vuokrasuhteeseen halukkaiden osapuolten tekeminä nykyisten olosuhteiden valossa. Samoin se kuvastaa myös odotettavissa olevia kassasta maksuja liittyen kuhunkin kyseessä olevaan kiinteistöön. Tuottovaatimus määritellään kullekin kiinteistölle ottaen huomioon kiinteistökohtaiset riskit sekä markkinariskit. Diskonttokorko määritetään lisäämällä tuottovaatimukseen pitkän aikavälin inflaatio-odotus.

Liikearvon arvonalentumistestaus liittyy Kapiteeli-hankinnasta syntyneeseen, Kiinteistökehitys-yksikön tiettyihin suunniteltuihin kehityshankkeisiin kohdistettuun liikearvoon. Arvonalentumistestaukset edellyttävät johdolta harkintaa, joka liittyy rakentamisen aikaisiin kustannuksiin sekä valmistuvan sijoituskiinteistön käypään arvoon valmistumishetkellä, jolloin se siirtyy valmiisiin sijoituskiinteistöihin. Valmistuneen kiinteistön käyvän arvon ja kertyneen hankintamenon välinen ero kirjataan tulolaskelmaan.

Ennen hankkeen käynnistymistä määritellään kehitettävän sijoituskiinteistön käypä arvo sen tulevana valmistumishetkenä 10 vuoden diskontattujen kassavirtojen menetelmällä samoilla muuttujilla ja parametreilla kuin valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo. Vuokratuotot perustuvat joko jo etukäteen tulevien vuokralaisten kanssa tehtyihin sopimuksiin tai johdon arvioon tulevista vuokrista ja käyttöasteista. Laadittujen laskelmien paikkansa pitävyyden johto arvioi arvonalentumista testatessaan. Mikäli on viitteitä markkinoista tai muista syistä tapahtuneisiin muutoksiin arvioissa ja olettamuksissa, laskelmat päivitetään vastaamaan testaushetken parasta näkemystä. Lisäksi arvioidaan tuottovaatimuksen muutosten herkkyyttä.

Johto tarkastelee myös hankkeen rakentamiskustannusten pysymistä laaditussa kustannusarviossa. Mikäli on viitteitä kustannusten noususta tai muista syistä, joiden seurauksena kustannukset mahdollisesti ylittyvät, päivitetään arviot.

Laskennalliset verovelat ja -saamiset kirjataan kaikista varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpidollisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista lukuun ottamatta IAS 12.15.b:n mukaista yksittäisen omaisuuserän alkuperäistä kirjaamista eikä kyseisen omaisuuserän hankintamenon ja sitä alemman käyvän arvon erotuksesta. Johto on käyttänyt harkintaa siten, että Spondassa yksittäiset sijoituskiinteistö-hankinnat luokitellaan omaisuuserien hankinnoiksi, koska yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei johdon näkemyksen mukaan vielä muodosta liiketoiminnallista kokonaisuutta, vaan kiinteistöliiketoiminta edellyttää lisäksi kiinteistöjen markkinointi- ja kehitystoimintaa, vuokrasuhteiden hoitoa sekä kiinteistöjen korjausten ja perusparannusten johtamista. Nämä kaikki liiketoimintaprosessit ja niistä vastaava henkilöstö ovat Sponda Oyj:ssä eivätkä yksittäisissä kiinteistöissä tai kiinteistöyhtiöissä.

Spondan kohdalla merkittävin väliaikainen ero on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon välinen ero. Verotuksellinen arvo on kiinteistöyhtiössä oleva omaisuuserän arvo. Muita väliaikaisia eroja syntyy mm. vahvistetuista tappioista, varauksista ja rahoitusinstrumenteista. Laskennallinen verosaaminen kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan vähennyskelpoiset väliaikaiset erot tai vahvistetut tappiot voidaan hyödyntää. Laskennallisten verosaamisten arvon alentami-

nen voi olla välttämätöntä, jos tulevaisuuden verotettava tulo eroaa arvioidusta.

Verottaja päätti poiketa Sponda Kiinteistöt Oy:n (ent. Kapiteeli) verovuodelta 2006 antamasta veroilmoituksesta koskien vahvistettujen tappioiden vähennyskelpoisuutta. Yhtiön valituksen perusteella Uudenmaan verotuksen oikaisulautakunta muutti yksimielisesti 19.12.2007 verottajan päätöstä. Veroasiamies valitti oikaisulautakunnan päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen, joka hyväksyi äänestyspäätöksellä 2-1 veroasiamiehen oikaisulautakunnan päätöksestä tekemän valituksen.

Yhtiö on valittanut hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka on antanut keskeytymääräyksen hallinto-oikeuden päätöksessä tarkoitettujen verojen, viivästyskorkojen ja korotusten osalta, kunnes hallinto-oikeuden päätöksestä tehty valitus on ratkaistu.

Yhtiön johdon harkinnan perusteella tilinpäätös on laadittu oikaisulautakunnan päätöksen mukaisena ja käytettävissä olevat vahvistetut tappiot verovuosilta 1996-1999, yhteensä noin 558 miljoonaa euroa, on käytetty hyväksi. Asiantuntijalausuntoihin perustuen yhtiön näkemys on, että on todennäköisempää, että asia tullaan ratkaisemaan korkeimmassa hallinto-oikeudessa yhtiön eduksi kuin, että asia jäisi hallinto-oikeuden päätöksen mukaiseksi. Siten kyseessä on ehdollinen velka, jota ei kirjata raportointipäivänä varaukseksi. Yhtiön johdon näkemykseen asian käsittelystä tilinpäätöksessä vaikuttavat lisäksi mm. asian keskenäisyys, alempien asteiden ratkaisujen epäyttenäisyys sekä se, ettei yhtiö joudu maksamaan ko. veroja valitusprosessin aikana. Lopullisen päätöksen oletetaan tulevan kesään 2010 mennessä.

Varausten osalta johdon harkinta ja arviot liittyvät maksuvelvoitteen todennäköisyyden arviointiin sekä velvoitteen määrän luotettavaan arviointiin. Arvioissa tapahtuvat muutokset voivat syntyä velvoitteen määrän muuttumisesta tai sen toteutumisaikakohtaan liittyvistä muutoksista sekä muutoksista diskontauskorossa. Muutokset voivat vaikuttaa tulevien jaksojen tuloksiin. Varauksina on kirjattu keskeneräisistä riita-asioista johtuvat velvoitteet, joissa maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

1. Segmentti-informaatio, liiketoiminta-alueet

Sponda organisoii liiketoimintansa 1.1.2009 alkaen neljään liiketoimintayksikköön: Sijoituskiinteistöt, Kiinteistökehitys, Kiinteistörahastot ja Venäjä.

Sponda on raportoinut 1.1.2009 alkaen taloudelliset toimintonsa seuraavien kuuden segmentin alla: Toimisto- ja liiketilakiinteistöt, Kauppakeskukset, Logistiikkakiinteistöt, Kiinteistökehitys, Kiinteistörahastot ja Venäjä.

Toimisto- ja liiketilakiinteistöt -segmentti vastaa toimisto- ja liiketilakiinteistöjen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa.

Kauppakeskukset -segmentti vastaa kauppakeskusten liiketilojen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa.

Logistiikkakiinteistöt -segmentti vastaa logistiikkakiinteistöjen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa.

Kiinteistökehitys -segmentti vastaa uusien kiinteistökehityshankkeiden markkinoinnista ja toteuttamisesta asiakastarpeiden pohjalta. Toiminnan kohteina ovat rakentamattomat maa-alueet ja uudistettavat rakennukset erityisesti pääkaupunkiseudulla, mutta myös muualla Suomessa.

Kiinteistörahastot -segmentti omistaa ja hallinnoi kiinteistörahastojen kautta osuuksia liiketila-, toimisto- ja logistiikkakiinteistöissä. Spondan kiinteistörahastot harjoittavat toimintaa yhtiön strategian mukaisesti Suomen keskisuurissa kaupungeissa. Asiakkuuksista ja kiinteistösalkkujen hallinnasta vastaavat alueorganisaatiot.

Venäjä -segmentti vuokraa, hankkii, myy ja kehittää toimisto-, liiketila- ja logistiikkakiinteistöjä Venäjällä.

12/2009, M€	Toimisto- ja liiketi- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Kiinteistö- rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	129,0	39,3	38,6	1,4	21,8	12,7	0,0	243,0
Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut	-32,7	-8,0	-11,2	-2,2	-5,5	-1,9	0,0	-61,4
Nettotuotot	96,3	31,4	27,4	-0,8	16,4	10,9	0,0	181,6
Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä	0,3	0,0	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6
Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä	-0,3	0,0	-1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,3
V-om.kiint.luov.voitot/tappiot	3,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0	4,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa	-46,2	-11,3	-30,9	3,6	-81,9	-8,3	0,0	-175,1
Liikearvon poisto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hallinto ja markkinointi	-6,6	-1,3	-1,3	-3,3	-3,4	-6,1	0,0	-22,0
Muut tuotot ja kulut	0,1	-0,1	0,0	-0,6	-1,5	0,0	0,0	-2,1
Liikevoitto	46,5	18,7	-4,5	0,0	-70,4	-3,6	0,0	-13,3
Rahoitustuotot ja -kulut							-65,0	-65,0
Voitto ennen veroja							-65,0	-78,3
Tuloverot							-3,3	-3,3
Tilikauden voitto							-68,3	-81,6
Investoinnit	14,4	13,2	0,8	23,5	1,4	3,9	0,4	57,6
Segmentin varat	1 428,5	543,6	396,1	235,1	181,4	56,2	149,3	2 990,2

12/2008, M€	Toimisto- ja liiketi- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Kiinteistö- rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	125,7	29,3	37,9	2,0	16,2	13,2	0,0	224,3
Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut	-32,8	-7,1	-9,4	-2,2	-4,1	-1,8	0,0	-57,5
Nettotuotot	92,9	22,2	28,5	-0,1	12,0	11,3	0,0	166,8
Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä	11,5	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	12,3
Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
V-om.kiint.luov.voitot/tappiot	4,7	0,0	0,0	15,3	0,0	1,6	0,0	21,5
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa	-53,8	-3,6	-23,6	34,5	-6,0	7,7	0,0	-44,9
Liikearvon poisto	0,0	0,0	0,0	-13,0	0,0	0,0	0,0	-13,0
Hallinto ja markkinointi	-6,4	-1,3	-2,1	-3,4	-4,7	-6,3	0,0	-24,2
Muut tuotot ja kulut	-0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9
Liikevoitto	47,7	17,3	2,8	34,0	1,3	14,3	0,0	117,3
Rahoitustuotot ja -kulut							-75,1	-75,1
Voitto ennen veroja							-75,1	42,2
Tuloverot							-13,1	-13,1
Tilikauden voitto							-88,2	29,2
Investoinnit	29,7	39,7	23,8	205,2	187,1	16,3	0,8	502,6
Segmentin varat	1 463,3	541,6	462,8	203,7	261,3	60,6	181,4	3 174,7

Segmentin varat sisältävät ne erät, jotka ovat suoraan kohdistettavissa segmenteille kuten sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöt, kiinteistörahastosijoitukset, liikearvo ja rahoitusleasingasiamiset. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä, jotka on esitetty segmentti-informaatioissa kohdassa "Muut". Investoinnit ovat sijoituskiinteistöjen hankintoja, niiden kehitysinvestointeja, perus- ja vuokralaisparannuksia sekä kiinteistörahastosijoituksia.

2. Maantieteelliset segmentit

Maantieteelliset segmentit ovat Suomi ja Venäjä.

M€	2009	2008
Liikevaihto		
Suomi	221,2	208,1
Venäjä	21,8	16,2
Konserni yhteensä	243,0	224,3
Varat		
Suomi	2 808,8	2 913,4
Venäjä	181,4	261,3
Konserni yhteensä	2 990,2	3 174,7

3. Operatiivisen ja ei-operatiivisen tuloksen täsmäytys

Spondan tulos sisältää useita operatiiviseen toimintaan kuulumattomia eri. Nämä erät johtuvat lähinnä Spondan liiketoiminnan luonteesta sekä IFRS:n raportointivelvoitteista. Operatiivisen toiminnan tuloksen seuraamista helpottaakseen Sponda esittää IFRS:n mukaisen laajan konsernituloslaskelman lisäksi tilikauden tuloksen jaettuna operatiiviseen ja ei-operatiiviseen tulokseen.

Operatiivisella tuloksella kuvataan konsernin ydinliiketoiminnan tulosta. Operatiivinen tulos lasketaan oikaisemalla konsernin tuloslaskelmaa muun muassa kiinteistöjen sekä rahoitusinstrumenttien käypien arvojen muutoksilla, myyntivoitoilla ja -tappioilla, liikearvon poistoilla sekä muilla sellaisilla tuotoilla ja kuluilla, jotka yhtiö katsoo olevan ei-operatiivisia eriä. Operatiivisesta tuloksesta laskettu osakekohtainen tulos vastaa EPRA:n suositusten mukaista osakekohtaista tulosta.

M€	2009	2008
Operatiivinen tulos		
Nettotuotot	181,6	166,8
Markkinoinnin ja hallinnon kulut	-22,0	-24,2
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-1,1	0,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-68,7	-87,3
Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-3,2	-1,3
Operatiiviset laskennalliset verot	-19,1	-15,2
Operatiivinen vähemmistön osuus	0,0	0,0
Yhteensä	67,4	38,9
Osakekohtainen operatiivinen tulos, €	0,29	0,22
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osakekohtainen operatiivinen tulos, €	0,24	0,19

M€	2009	2008
Ei-operatiivinen tulos		
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0,3	12,1
Tappio/voitto käypään arvoon arvostamisesta	-175,1	-44,9
Liikearvon poisto	0,0	-13,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	4,0	21,5
Markkinoinnin ja hallinnon kulut	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-1,0	-1,0
Rahoitustuotot ja -kulut	3,7	12,2
Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	0,0	0,0
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	19,0	3,4
Ei-operatiivinen vähemmistön osuus	0,1	0,1
Yhteensä	-148,9	-9,6
Ei-operatiivinen tulos/osake, €	-0,65	-0,05

4. Kiinteistöihin liittyvät kokonaistuotot

M€	2009	2008
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	230,3	210,8
Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista	0,3	0,3
Rahastojen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet	12,4	13,1
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0,3	12,1
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	4,0	21,5
Yhteensä	247,3	257,9

Vuokratuotot

Odotettavissa olevat vuokratuotot voimassa olevien sopimusten mukaan ovat:

M€	2010	2011–2014	2015–	Yhteensä
Odotettavissa olevat vuokratuotot	205,2	455,9	369,3	1 030,4

Kertymät on laskettu vuokrasopimusten nykyisten kertymien mukaisina ilman indeksikorotuksia. Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on otettu mukaan sopimuksissa mainitun irtisanomisaajan päättymiseen asti.

5. Rahastojen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet

M€	2009	2008
Hallinnointipalkkiot	6,6	8,5
Voitto-osuudet	5,8	4,7
Yhteensä	12,4	13,1

6. Ylläpitokulut

Tuloslaskelman rivi "Ylläpitokulut" sisältää 1,0 milj. euroa (2008: 0,9 milj. euroa) ylläpitokuluja, jotka kohdistuvat sijoituskiinteistöihin, joista ei ole kertynyt vuokratuottoja tilikauden aikana. Suurin osa näistä sijoituskiinteistöistä on rakentamattomia maa-alueita sekä kehityskohteita, joista ei vielä ole saatu vuokratuottoja.

7. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot

M€	2009	2008
Luovutusvoitot	1,6	12,3
Luovutustappiot	-1,3	-0,2
Yhteensä	0,3	12,1

8. Liiketoiminnan muut tuotot

M€	2009	2008
Vuokravastuu	0,2	0,0
Konkurssipesien jako-osuudet	0,3	0,2
Muut tuotot	0,2	0,6
Yhteensä	0,8	0,8

9. Liiketoiminnan muut kulut

M€	2009	2008
Luottotappiot ja epävarmat saamiset	2,4	0,6
Muut kulut	0,5	0,7
Yhteensä	2,9	1,3

10. Tilintarkastajien palkkiot

M€	2009	2008
KHT-yhteisö KPMG Oy		
Tilintarkastus	0,1	0,2
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,1	0,2
Yhteensä	0,3	0,4

Esitettyjen tilintarkastajien palkkioiden lisäksi KPMG Oy on las-
kuttanut 0,3 milj. euroa osakeantiin liittyviä kuluja, jotka IFRS-
standardien mukaisesti on kirjattu vähentämään osakeannista
saatuja varoja suoraan omaan pääomaan.

11. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

M€	2009	2008
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,5	0,5
Muut johtoryhmän jäsenet	1,0	1,1
Hallituksen jäsenet	0,3	0,3
Johdon sitouttamisjärjestelmä	0,4	0,4
Johdon osakeperusteiset etuudet	0,4	0,3
Muut palkat	7,3	7,5
Etuuspohjaiset eläkekulut	0,0	0,0
Maksupohjaiset eläkekulut	1,7	1,7
Muut henkilösivukulut	0,5	0,6
Yhteensä	12,1	12,4

Sponda Oyj:n toimitusjohtajan suoriteperusteiset palkat ja palkkiot olivat 481 T€ (2008: 462 T€). Lisäksi toimitusjohtajalle maksettiin tilikauden aikana vuoden 2008 toteuman mukaisesti sitouttamisjärjestelmän mukaista palkkiota 209 T€ (2008: 361 T€).

Sponda Oyj:n hallituksen jäsenille maksettiin tehtävästä kuukausikorvaus ja kokouspalkkio. Sponda Oyj:n hallituksen puheenjohtajalle maksettiin 71 T€ (2008: 68 T€) vuodessa, varapuheenjohtajalle 48 T€ (2008: 46 T€) vuodessa ja muille hallituksen jäsenille yhteensä 187 T€ (2008: 168 T€) vuodessa.

Toimitusjohtajalla on kokonaispalkka. Toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet osallistuvat lisäksi johdon pitkäaikaiseen osakepohjaiseen sitouttamisjärjestelmään, joka otettiin käyttöön 1.1.2006. Ensimmäinen sitouttamisjärjestelmä oli vuosille 2006–2008. Uusi samanehtoinen järjestelmä on vuosille 2009–2011. Sitouttamisjärjestelmän mahdollinen palkkio perustuu osakekohtaiseen operatiiviseen kassavirtaan ja sijoitetun pääoman tuottoon ansaintajaksolla. Palkkiolla, veroilla ja muilla työntekijämaksuilla vähennettynä, ostetaan henkilön lukuun yhtiön osakkeita. Sitouttamisjärjestelmä sisältää kolme vuosittaista ansaintajaksoa, joita jokaista seuraa kahden vuoden työssäoloehto. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden kuluessa niiden saamisesta. Palkkio maksetaan vuosittain.

Kannustinjärjestelmän keskeiset ehdot:

Myöntämispäivä	1.1.2009	1.1.2008	1.1.2007
Osakkeiden jakopäivä	1.1.2010	1.1.2009	1.1.2008
Myönnettyjen instrumenttien määrä ^{*)}	123 076	114 900	74 613
Osakehinta jakohetkellä ^{*)}	2,73	2,84	8,08
Ansaintajakso päättyy	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Osakkeiden vapautuminen	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Toteutus	Osakkeina	Osakkeina	Osakkeina

^{*)} Vuoden 2009 luku perustuu johdon arvioon. Toteutuvat arvot voivat poiketa arviosta.

Muutokset osakepalkkioissa kauden aikana	2009	2008	2007
Myönnetty osakepalkkiot			
tilikauden alussa	218 280	103 380	28 767
Kaudella myönnetty palkkiot	123 076	114 900	74 613
Kaudella palautuneet palkkiot	-	-	-
Kaudella vapautuneet palkkiot	28 767	-	-
Myönnetty osakepalkkiot			
tilikauden lopussa	312 589	218 280	103 380

Johdon eläkesitoumukset ja irtisanomiskorvaukset

Sponda Oyj:n toimitusjohtajan eläkeikä on 63 vuotta ja eläke määräytyy työeläkelain mukaisesti.

Toimisopimuksen mukaisesti toimitusjohtajalla on kuuden kuukauden irtisanomisaika. Yhtiön irtisanoessa toimisopimuksen toimitusjohtaja on oikeutettu 12 kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen.

Johtoryhmän jäsenet on vakuutettu maksuperusteisella ryhmäeläkevakuutuksella. Sponda Oyj maksaa vuosittaisen vakuutusmaksun, kunnes johtoryhmän jäsen täyttää 63 vuotta.

Lisäksi Spondan johtoryhmän jäsenet voivat liittyä vapaaehtoiseen ryhmäeläkevakuutukseen. Vakuutuksen ehtojen mukaisesti vakuutuksen säästöt voi nostaa 60–65 vuotiaana tai työeläkettä täydentävänä lisäeläkkeenä.

Henkilöstö keskimäärin	2009	2008
Toimihenkilöt, lkm	135	137

12. Poistot hyödykeryhmittäin

M€	2009	2008
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	0,2	0,2
Koneet ja kalusto	0,1	0,2
Muut aineelliset hyödykkeet	0,1	0,0
	0,5	0,5
Aineettomat hyödykkeet		
Asiakkuudet	0,0	0,0
Tuotemerkki	0,0	0,0
Teknologia	0,0	0,0
Ohjelmistot	0,0	0,1
	0,0	0,1
Yhteensä	0,5	0,5

Kapiteeli-konserni oston yhteydessä vuonna 2006 kohdistettiin Kapiteelin tytäryhtiön Ovenia Oy:n asiakkuuksien, tuotemerkin sekä itse kehitetyn teknologian arvoon 5,0 milj. euroa. Sponda-konsernin omistusosuus Ovenia Oy:stä laski 45 %:iin 24.1.2008, jolloin asiakkuuksien, tuotemerkin ja teknologian taasearvot siirrettiin kohtaan "Osuudet osakkuusyrityksissä". Näihin omaisuuseriin kohdistuvat suunnitelman mukaiset poistot eivät näy suoraan konsernin tuloslaskelmassa vaan ne vaikuttavat konsernin tulokseen osakkuusyritysten tuloksen kautta.

13. Rahoitustuotot ja -kulut

M€	2009	2008
Rahoitustuotot		
Korkotuotot		
Lainat ja muut saamiset	1,3	1,6
Muut rahoitustuotot	0,0	0,0
Kurssivoitot, realisoituneet	0,5	0,0
Kurssivoitot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	0,1	0,0
Käyvän arvon muutos		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	0,2	0,1
Yhteensä	2,1	1,7

Rahoituskulut

Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintameno-		
kirjatuista veloista	-64,0	-81,8
Suojauslaskennan alaiset korkojohdannaiset,		
tehoton osuus	-0,1	0,0
Muut rahoituskulut, lainojen hoito- ja järjestelykulut	-5,2	-6,9
Korkokuluvaraus ^{*)}	0,0	-0,1
Kurssitappiot, realisoituneet	-1,0	0,0
Kurssitappiot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	-0,3	0,0
Käyvän arvon muutos		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	-0,3	-0,3
Yhteensä	-70,9	-89,2
Ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta,		
rakentamisesta tai valmistamisesta aiheutuneet		
aktivoidut vieraan pääoman menot	3,7	12,4
Rahoituskulut yhteensä	-67,2	-76,8
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-65,0	-75,1

^{*)} Helsingin hovioikeus velvoitti 19.1.2009 antamallaan lainvoimaisella tuomiolla Sponda Oyj:n suorittamaan Sampo Pankki Oyj:lle luottosopimuksen perusteella 7,6 milj. euroa korkoa, viivästyskorkoa ja oikeudenkäyntikuluja. Sampo Pankin velkomusvaatimus 7,6 milj. euroa kirjattiin korkoineen kuluksi ja varauksiin vuosien 2006–2008 tilinpäätöksiin, joten tuomiolla ei ole tulosvaikutusta vuonna 2009.

14. Tuloverot

M€	2009	2008
Tilikauden ja edellisten tilikausien verot	3,2	1,3
Laskennalliset verot	0,1	11,8
Yhteensä	3,3	13,1

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot

M€	2009			2008		
	Ennen veroja	Verovaikutus	Verojen jälkeen	Ennen veroja	Verovaikutus	Verojen jälkeen
Rahavirran suojaukset	-10,4	2,7	-7,7	-39,9	10,4	-29,5
Muuntoerot	0,7	-0,3	0,4	-2,0	0,0	-2,0
Muut erät	-	-	-	0,1	0,0	0,1
Yhteensä	-9,7	2,4	-7,3	-41,9	10,4	-31,5

Tuloslaskelman verokulun ja emoyhtiön verokannalla (26 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

M€	2009	2008
Voitto ennen veroja	-78,3	42,2
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	-20,4	11,0
Suomen ja ulkomaiden verokantojen välinen ero	4,4	0,4
Verovapaat tuotot / vähennyskveltottomat kulut	-0,3	-0,5
Myytjän tytäryhtiöiden arvonalennusten palautukset	0,0	0,0
Konsernioikaisu myynnin yhteydessä	-1,1	-1,3
IAS 12.15b mukainen laskennallisten verojen kirjaus	20,8	0,0
Liikearvon poisto	0,0	3,4
Käytetty aikaisempien tilikausien tappioita	0,5	-0,1
Hyllypoistot ja aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot	-0,9	0,0
Tilikaudella syntyneet tappiot	0,2	0,2
Muut erät	-0,1	0,1
Verokulu tuloslaskelmassa	3,3	13,1

15. Osakekohtainen tulos

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

Vuonna 2009 toteutetun osakeannin takia ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo on laskettu IAS 33 mukaisesti. Myös vertailuvuoden osakemäärää on vastaavasti oikaistu.

M€	2009	2008
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	-81,5	29,3
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	230,6	178,0
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€/osake)	-0,35	0,16
Tilikauden aikana kertyneet hybridilainan korot	11,3	5,9
Osakkeenomistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, €	-0,40	0,13
Hybridilainan haltijoille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, €	0,05	0,03

Vuosina 2009 ja 2008 ei ollut laimentavia instrumentteja.

16. Sijoituskiinteistöt

M€	2009	2008
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo l.l.	2 915,5	2 534,9
IAS 23 käyttöönoton vaikutus kauden alkusaldoon		4,5
Hankitut sijoituskiinteistöt	0,0	210,6
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	53,4	275,0
Mydyt sijoituskiinteistöt	-40,3	-82,8
Siirrot aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin/ aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	0,0	1,3
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä	2,0	14,7
Muut siirrot	0,0	-2,5
Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys	3,7	12,4
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-166,8	-52,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	2 767,5	2 915,5

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua. Sponda on valinnut sijoituskiinteistöjensä arvostusmenetelmäksi käyvän arvon menetelmän, jolloin käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan. Sijoituskiinteistöjen arvo määritellään yhtiön omana laskentana kiinteistökohtaisesti. Spondan Suomessa sijaitsevan kiinteistökannan arvioi vuoden ensimmäisellä, kolmannella ja viimeisellä vuosineljänneksellä Catella Property Oy. Venäjän kiinteistökannan arvioi ensimmäisellä vuosineljänneksellä Cushman & Wakefield -Stiles & Riabokobylko sekä kolmannella ja viimeisellä vuosineljänneksellä CB Richard Ellis. Kiinteistöjen arvot on arvioitu kiinteistökohtaisesti.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt johdon arvioon perustuvat painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset tilatyypeittäin 31.12.2009 (%)

	Toimisto- ja liiketilat	Logistiikka
Ydinkeskusta	6,1	-
Muu Helsinki	6,3	7,8
Espoo/Vantaa	8,1	8,3
Muu Suomi	7,3	10,6
Venäjä	11,5	11,0

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt johdon arvioon perustuvat painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset tilatyypeittäin 31.12.2008 (%)

	Toimisto- ja liiketilat	Logistiikka
Ydinkeskusta	5,9	-
Muu Helsinki	6,2	7,5
Espoo/Vantaa	7,7	8,0
Muu Suomi	7,2	10,3
Venäjä	9,6	10,3

Sijoituskiinteistöjen

taloudellinen vuokrausaste segmenteittäin (%)	31.12.2009	31.12.2008
Toimisto- ja liiketilat	87,9	91,1
Kauppakeskukset	96,4	96,7
Logistiikka	74,5	77,4
Venäjä	88,2	86,3

Vuokrasopimusten maturiteettijakauma segmenteittäin 31.12.2009 (%)

	Toimisto- ja liiketilat	Kauppakeskukset	Logistiikka	Venäjä
1 v	13,9	9,2	19,6	40,3
2 v	8,0	9,4	8,1	2,7
3 v	10,6	25,5	10,0	17,2
4 v	9,8	5,0	9,1	2,5
5 v	6,4	3,0	7,5	14,9
6 v	6,4	6,5	3,4	2,3
yli 6 v	27,2	35,6	12,9	20,0
toistaiseksi voimassa olevat	17,7	5,7	29,4	0,0

Konsernin merkittävimmät investointisitoumukset

City-Center -projekti etenee maanpäällisiin kerroksiin. Seuraava vaihe käsittää korttelin sisäpihalla käynnistyvät toimistotalon rakennustyöt, ja uusia liiketiloja rakennetaan liikekorttelin ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sekä pysäköintikannen tilalle kolmanteen kerrokseen. City-Centerin uudistustyön arvioidaan valmistuvan vuonna 2012 ja sen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 125 milj. euroa.

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan 55 000 m²:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin on arvioitu olevan noin 200 milj. euroa. Kohteen suunnittelu on meneillään, eikä lopullista investointipäätöstä ole tehty.

Sponda Oyj ja Metso Automation Oy solmivat 27.10.2009 sopimuksen Vantaan Hakkilaan toteutettavasta tuotantotilasta. Pinta-alaltaan noin 22 000 neliömetrin uudisrakennus nousee Spondan omistaman Vantaan Honkatalo -logistiikkakeskuksen yhteyteen osoitteeseen Vanha Porvoontie 229. Uudisrakennus vuokrataan kokonaisuudessaan Metson Automaatio-liiketoimintalinjan käyttöön pitkäaikaisella, 15 vuoden vuokrasopimuksella. Lisäksi Sponda vuokraa Metsolle uudiskohteen viereisestä Honkatalon toimistorakennuksesta noin 12 000 neliömetrin toimisto- ja varastotilat. Toimistorakennus siirtyy lähes kokonaisuudessaan Metson käyttöön. Spondan kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 40 milj. euroa.

17. Sijoitukset kiinteistörahastoihin

%	2009 Omistuosuus	2008 Omistuosuus
First Top LuxCo I S.a.r.l.	20,0	20,0
Sponda Fund I Ky	46,1	46,1
Sponda Fund II Ky	43,7	43,7
YESS Ky	60,0	60,0

First Top LuxCo I S.a.r.l. on Luxemburgiin rekisteröity kiinteistörahasto, joka sijoittaa pääasiassa toimisto- ja liiketiloihin keskisuurissa suomalaisissa kaupungeissa. Sponda Fund I Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa. YESS Ky on Sponda Oyj:n ja Yleisradion eläkesäätiön perustama rahasto, joka kehittää Forum Virium -hanketta.

18. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

2009, M€	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakkomaksut ja keskeneneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	3,2	10,0	1,3	0,7	2,0	17,2
Lisäykset		0,0	0,1	0,1	0,0	0,3
Vähennykset						0,0
Muut siirrot	0,0	1,0		0,9	-1,9	0,0
Hankintameno 31.12.	3,2	11,1	1,4	1,7	0,1	17,5
Kertyneet poistot 1.1.	-	-1,4	-0,9	-0,4	-	-2,7
Vähennysten kertyneet poistot						
Tilikauden poistot		-0,2	-0,1	-0,1		-0,5
Kertyneet poistot 31.12.	-	-1,6	-1,0	-0,5	-	-3,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,2	9,4	0,3	1,2	0,1	14,3
2008, M€						
Hankintameno 1.1.	3,1	9,1	1,3	1,9	2,7	18,1
Lisäykset	0,1	0,9	0,1		0,5	1,6
Vähennykset			0,0	-1,2	-1,2	-2,4
Muut siirrot						0,0
Hankintameno 31.12.	3,2	10,0	1,3	0,7	2,0	17,3
Kertyneet poistot 1.1.	-	-1,1	-0,8	-0,5	-	-2,4
Vähennysten kertyneet poistot				0,1		
Tilikauden poistot		-0,2	-0,2	0,0		-0,5
Kertyneet poistot 31.12.	-	-1,4	-0,9	-0,4	-	-2,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,2	8,6	0,4	0,3	2,0	14,5

19. Liikearvo

Kapiteeli Oy:n hankintaan vuonna 2006 liittyi liikearvoa 27,5 milj. euroa tiettyihin suunnitteilla olleisiin kehityskohteisiin, joilla katsottiin olevan merkittävä arvonnousupotentiaali kohteiden valmistuessa. Osa näistä kohteista valmistui vuoden 2008 aikana. Valmistuneisiin hankkeisiin liittyvä liikearvo alaskirjattiin käyvän arvon muutosta vastaan 2008 aikana ja sen tulosvaikutus oli 13,0 milj. euroa. Alaskirjaus näkyy tuloslaskelmassa omalla rivillä "Liikearvon poisto".

Jäljelle jäävä 14,5 milj. euron liikearvo on testattu vertaamalla liikearvoa sisältävän omaisuuserän tulevia kassavirtoja liikearvon kirjanpitoarvoon. Testauksen perusteella liikearvoon ei kohdistu alaskirjaustarvetta.

20. Muut aineettomat hyödykkeet

2009, M€	Ohjelmistot	Muut aineettomat hyödykkeet	Asiakkuudet	Tuotemerkki	Teknologia	Yhteensä
Hankintameno I.I.	0,8	-	-	-	-	0,8
Lisäykset/vähennykset	0,0					0,0
Muut siirrot	-	-	-	-	-	-
Hankintameno 31.12.	0,8	-	-	-	-	0,8
Kertyneet poistot I.I.	-0,8	-	-	-	-	-0,8
Tilikauden poistot	0,0					0,0
Kertyneet poistot 31.12.	-0,8	-	-	-	-	-0,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	-	-	-	-	0,0

2008, M€	Ohjelmistot	Muut aineettomat hyödykkeet	Asiakkuudet	Tuotemerkki	Teknologia	Yhteensä
Hankintameno I.I.	0,8	0,1	4,1	0,3	0,6	5,9
Lisäykset/vähennykset	0,0	-0,1				-0,1
Muut siirrot ^{*)}	-	-	-4,1	-0,3	-0,6	-5,0
Hankintameno 31.12.	0,8	0,0	-	-	-	0,8
Kertyneet poistot I.I.	-0,7	-	-0,9	-0,1	-0,1	-1,8
Muut siirrot ^{*)}			0,9	0,1	0,1	1,1
Tilikauden poistot	-0,1					-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	-0,8	-	-	-	-	-0,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0	-	-	-	0,0

^{*)} Muiden aineettomien hyödykkeiden käyvän arvon oikaisu 5,0 milj. euroa syntyi vuonna 2006 Spondan hankittua Kapiteeli-konsernin. Käyvän arvon oikaisu kohdistui Kapiteelin tytäryhtiön Ovenia Oy:n asiakkuuksien, tuotemerkkin sekä itse kehitetyn teknologian arvoon. Sponda-konsernin omistusosuus Ovenia Oy:stä laski 45 %:iin 24.1.2008, jolloin asiakkuuksien, tuotemerkkin ja teknologian tasearvot siirrettiin kohtaan "Osuudet osakkuusyrityksissä".

21. Rahoitusleasingsaamiset

M€	2009	2008
Rahoitusleasingsaamisten kirjanpitoarvo	2,7	2,7
Bruttovuokrat	15,0	15,3
Takaamaton jäännösarvo	4,0	4,0
Bruttosijoitus vuokrasopimukseen	18,9	19,2
Kertymätön rahoitustuotto	-16,2	-16,5
Nettosijoitus vuokrasopimukseen	2,7	2,7
Takaamattoman jäännösarvon nykyarvo	0,0	0,0
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	2,7	2,7

Kertymän jaksottuminen 2009	2010	2011–2014	2015–	Yhteensä
Bruttomääräinen sijoitus vuokrasopimukseen	0,3	1,7	16,9	18,9
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	0,3	1,2	1,2	2,7

Vuokrasopimuksista rahoitusleasingsopimuksiksi on määritelty kaksi kahteen kiinteistöön tehtyä pitkäaikaista vuokrasopimusta, joista kummallakin on vuokrattu osa kyseisten kiinteistöjen tiloista.

22. Osuudet osakkuusyrittäksissä

M€	2009	2008
Alkusaldo I.I.	3,3	-
Siirto tytäryhtiöosakkeista	-	3,7
Osuus tilikauden tuloksesta	0,0	-0,4
Lisäykset	-	-
Vähennykset	-	-
Saadut osingot	-0,5	-
Yhteensä	2,8	3,3

Osakkuusyrittien kirjanpitoarvoon 31.12.2009 sisältyy 1,9 milj. euroa (2008: 2,9 milj. euroa) kaupan yhteydessä kohdistettuja aineettomia oikeuksia.

Tiedot konsernin osakkuusyrittäksistä sekä sen varat, velat, liikevaihto ja voitto/tappio, M€

2009	Kotipaikka	Varat	Velat	Liikevaihto	Tilikauden tulos	Omistusosuus
Ovenia Oy	Helsinki	5,9	2,6	14,2	2,2	44,99

23. Pitkäaikaiset saamiset

M€	2009	2008
Pitkäaikaiset korottomat saamiset	2,0	2,1
Lainasaamiset	1,4	1,4
Korkojohdannaiset	0,0	1,0
Ei suojauslaskennassa olevat johdannaiset	3,8	0,0
Etuuspohjaisen eläkejärjestelyn varat*)	0,1	0,1
Yhteensä	7,4	4,7

Pitkäaikaiset korottomat saamiset ovat venäläisten yhtiöiden arvonlisäverosaamisia.

*) Kts. liitetieto 30

24. Laskennalliset verot

ME	31.12.2008	Kirjattu tulos- laskelmaan	Siirrot ja muut muutokset	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut liike- liiketoiminnot/ myydyt ja os- tetut sijoitus- kiinteistöt	31.12.2009
Laskennalliset verosaamiset						
Varaukset	2,2	-2,2				0,0
Verotuksessa vahvistetut tappiot	25,0	-14,1	14,8	0,0	-0,2	25,5
Tilikauden tuloksesta syntyneet verosaamiset	13,8	4,0	-13,8			4,0
Käypään arvoon arvostukset:						
Rahastot	0,0	0,2				0,2
Koronvaihtosopimukset	7,0	-0,1	0,0	2,7		9,6
Korko-optiot	0,4	-0,3	0,0	0,0		0,2
Valuuttatermiinit	0,0	0,0				0,0
Vaihto-omaisuus kiinteistöt	7,2	-5,6	0,0			1,6
Muut erät/siirrot	0,9	0,0	-0,7	-0,1		0,0
Yhteensä	56,6	-18,1	0,3	2,5	-0,2	41,1
Laskennalliset verovelat						
Kumulatiiviset poistoerot	24,3	0,1			-0,8	23,7
Aktivoidut vieraan pääoman menot	2,1	0,5				2,6
Käypään arvoon arvostukset:						
Sijoituskiinteistöt	182,5	-18,9	3,4	0,1	-2,0	165,2
Rahastot	2,0	-2,0				0,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	0,0	0,0				0,0
Osakkuusyhtiöosakkeet	0,6	-0,3				0,4
Koronvaihtosopimukset	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Korko-optiot	0,0		0,0			0,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjan kulut	1,5	2,9		-3,0		1,5
Osakeantikulut	0,0	2,1		-2,1		0,0
Muut rahoituserät	0,0	0,0	0,0			0,0
Muut erät/siirrot	3,6	0,1	-3,2	0,0		0,5
Yhteensä	216,7	-15,5	0,2	-4,9	-2,7	193,8

M€	31.12. 2007	Kirjattu tulos- laskelmaan	Siirrot ja muut muutokset	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut liike- toiminnot/ myydyt ja os- tetut sijoitus- kiinteistöt	31.12.2008
Laskennalliset verosaamiset						
Varaukset	3,9	-1,7				2,2
Verotuksessa vahvistetut tappiot	36,6	-22,6	11,1	0,0	-0,1	25,0
Tilikauden tuloksesta syntyneet verosaamiset	11,1	13,8	-11,1			13,8
Käypään arvoon arvostukset:						0,0
Koronvaihtosopimukset			-2,6	9,6		7,0
Korko-optiot		1,3	-1,7	0,8		0,4
Valuuttatermiinit		0,0				0,0
Vaihto-omaisuus kiinteistöt	5,4	-0,2	2,1			7,2
Muut erät/siirrot	-0,1	1,1	1,0	-1,1		0,9
Yhteensä	56,9	-8,3	-1,2	9,3	-0,1	56,6
Laskennalliset verovelat						
Kumulatiiviset poistoerot	20,7	4,7			-1,0	24,3
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,2	0,9				2,1
Käypään arvoon arvostukset:						
Sijoituskiinteistöt	188,3	-0,4	0,6	-2,2	-3,8	182,5
Rahastot		2,0				2,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	0,2	-0,2				0,0
Osakkuusyhtiöosakkeet	1,0	-0,4				0,6
Koronvaihtosopimukset	2,6		-2,6			0,0
Korko-optiot	1,7		-1,7			0,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjan kulut		1,9		-0,4		1,5
Muut rahoituserät	0,1	-0,1	0,0			0,0
Muut erät/siirrot	-2,0	-0,2	5,8	0,0		3,6
Yhteensä	213,7	8,2	2,1	-2,5	-4,9	216,7

31.12.2009 konsernilla oli sellaisia vahvistettuja tappioita 8 milj. euroa (9 milj. euroa vuonna 2008) ja verotuksessa vähentämättömiä arvonalennuspoistoja 105 milj. euroa (107 milj. euroa vuonna 2008), joista ei ole laskettu verosaamista, koska kyseisten erien hyödyntäminen on epävarmaa.

25. Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuuskiinteistöihin kuuluu 53 kiinteistöä, jotka omistetaan pääasiassa kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöiden kautta.

M€	2009	2008
Vaihto-omaisuuskiinteistöt l.l.	29,5	37,2
Myydyt vaihto-omaisuuskiinteistöt	-6,7	-4,5
Siirrot sijoituskiinteistöihin	0,0	-3,1
Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.12.	22,8	29,5
Myytujen vaihto-omaisuuskiinteistöjen myyntituotot	10,1	29,2
Myytujen ja siirrettyjen vaihto-omaisuuskiinteistöjen tasearvo	-6,0	-7,6
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	4,0	21,5

26. Myyntisaamiset ja muut saamiset

M€	2009	2008
Lyhytaikaiset korottomat saamiset		
Myyntisaamiset	7,6	10,1
Muut saamiset	16,5	19,3
Verosaamiset	0,0	0,0
Ennakkomaksut	0,7	3,0
Muut siirtosaamiset	6,9	24,3
Yhteensä	31,6	56,7
Muut siirtosaamiset		
Koroista ja rahoituseristä	3,4	11,5
Verot	0,4	0,7
Muista	3,1	12,2
Yhteensä	6,9	24,3

27. Rahavarat

M€	2009	2008
Pankkitilit	29,1	16,0
Likvidit sijoitukset	-	-
Yhteensä	29,1	16,0

28. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

M€	Osakkeiden lukumäärä (1 000 kpl)	Osake-pääoma	Ylikurssi-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastot	Yhteensä
31.12.2006	79 307	79,3	159,5	-	238,8
Osakeanti	31 723	31,7	-	209,7	241,4
31.12.2007	111 030	111,0	159,5	209,7	480,2
31.12.2008	111 030	111,0	159,5	209,7	480,2
Osakeanti	166 545	-	-	202,3	202,3
31.12.2009	277 575	111,0	159,5	412,0	682,5

Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

Seuraavassa on esitetty oman pääoman rahastojen kuvaukset:

Käyvän arvon rahasto

Käyvän arvon rahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutokset.

Uudelleenarvostusrahasto

Uudelleenarvostusrahasto sisältää sijoituskiinteistöihin siirretyn, omassa käytössä olleen kiinteistön käypään arvoon arvostuksen.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP) rahasto sisältää oman pääoman luonteiset sijoitukset ja osakkeiden merkintähinnan siltä osin, kun sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

Muun oman pääoman rahasto

Muun oman pääoman rahasto muodostuu oman pääoman ehtoista joukkovelkakirjalainasta vähennettynä ko. lainan lainannostokuluilla.

Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut, että osinkoa tilikaudelta 2009 jaetaan 0,12 euroa/osake.

29. Pitkäaikaiset rahoitusvelat

M€	2009	2008
Joukkovelkakirjalainat	149,9	249,8
Lainat rahoituslaitoksilta	1 137,3	1 294,0
Valuuttalainat	0,0	0,0
Yhteensä	1 287,2	1 543,8

Kts. liitetieto 24.

30. Eläkesaaminen

Taseen etuus pohjainen eläkesaaminen määräytyy seuraavasti:

M€	2009	2008
Rahastoitujen veloitteiden nykyarvo	0,3	0,4
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-0,4	-0,4
Ylikate	-	-
Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot (+) ja tappiot (-)	-0,1	-0,1
Nettosaaminen (-) taseessa	-0,1	-0,1

Tuloslaskelmaan merkityt erät:

M€	2009	2008
Tilikauden työsuorituksen perustuvat menot	-	-
Korkomenot	-	-
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	-	-
Takautuvaan työsuorituksen perustuvat menot	-	-
Vakuutusmatemaattiset voitot (-) ja tappiot (+)	-	-
Yhteensä	-	-

Järjestelyyn kuuluvien varojen toteutunut tuotto oli 29 T€ vuonna 2009 (2008: -145 T€).

Veloitteen nykyarvon muutokset ovat seuraavat:

M€	2009	2008
Velvoite tilikauden alussa	0,4	0,5
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,0	0,0
Korkomenot	0,0	0,0
Vakuutusmatemaattiset voitot (-) ja tappiot (+)	-0,1	-0,2
Takautuvaan työsuorituksen perustuvat menot	-	-
Velvoite tilikauden lopussa	0,3	0,4

Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset ovat seuraavat:

M€	2009	2008
Varojen käyvät arvot tilikauden alussa	0,4	0,5
Varojen odotettu tuotto	0,0	0,0
Vakuutusmatemaattiset voitot (+) ja tappiot (-)	-0,2	-0,2
Työnantajan suorittamat maksut järjestelyyn	0,0	0,0
	0,4	0,4

Järjestelyn varoista ei ole saatavissa tietoa.

Käytetyt vakuutusmatemaattiset oletukset tilinpäätöspäivänä olivat seuraavat:

%	2009	2008
Diskonntauskorko	5,00	6,25
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	5,00	6,25
Tulevat palkankorotukset	3,50	3,50
Inflaatio	2,00	2,00

Konserni ennakoi maksavansa 50 T€ järjestelyyn vuonna 2010.

31. Varaukset

M€	Maaperän puhdistus	Muut varaukset	Sampo Pankin velkomusvaatimus ^{*)}	2009 yhteensä	2008 yhteensä
Varaukset 1.1.	0,0	0,3	8,3	8,7	15,0
Varausten lisäykset				0,0	0,4
Varausten vähennykset				0,0	-6,8
Käytetyt varaukset		-0,1	-8,3	-8,4	
Käyttämättömien varausten peruutukset		-0,2		-0,2	
Varaukset 31.12.	0,0	0,0	0,0	0,0	8,7

*) Helsingin hovioikeus velvoitti 19.1.2009 antamallaan lainvoimaisella tuomiolla Sponda Oyj:n suorittamaan Sampo Pankki Oyj:lle luottosopimuksen perusteella 7,6 milj. euroa korkoa, viivästyskorkoa ja oikeudenkäyntikuluja. Sampo Pankin velkomusvaatimus 7,6 milj. euroa kirjattiin korkoineen kuluksi ja varauksiin vuosien 2006–2008 tilinpäätöksiin, joten tuomiolla ei ole tulosvaikutusta vuodelle 2009.

32. Lyhytaikaiset rahoitusvelat

M€	2009	2008
Joukkovelkakirjalainat	100,0	8,6
Lainat rahoituslaitoksilta	57,5	140,3
Valuuttalainat	0,0	0,0
Yritystodistukset	153,1	135,6
Yhteensä	310,6	284,5

Kts. liitetieto 34.

33. Ostovelat ja muut velat

M€	2009	2008
Saadut ennakot	5,2	7,8
Ostovelat	7,0	2,8
Kauppahintavelat	0,0	0,0
Muut lyhytaikaiset velat	30,4	40,6
Siirtovelat	12,0	34,8
Yhteensä	54,5	85,9
Siirtovelat		
Koroista ja rahoituseristä	3,4	2,0
Henkilöstökuluista	3,7	3,7
Veroista	0,2	0,2
Investoinneista	3,4	25,0
Muista	1,2	3,8
Yhteensä	12,0	34,8

34. Rahoitusinstrumentit

Rahoitusriskien hallinta

Riskienhallinnan tavoitteena on pienentää rahoitusmarkkinoiden muutosten mahdollisesti aiheuttamia haitallisia vaikutuksia yrityksen tulokseen ja kassavirtaan. Sponda Oyj:n hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Yhtiön rahoitusyksikkö tunnistaa ja arvioi riskit sekä vastaa riskienhallinnan käytännön toimenpiteistä riskienhallintapolitiikan puitteissa. Sisäinen tarkastus vastaa riskienhallintajärjestelmän toimivuuden tarkastamisesta. Rahoituksesta raportoidaan yhtiön hallitukselle säännöllisesti. Spondan keskeiset rahoitusriskit ovat korkoriski, rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit, luottoriski ja valuuttakurssiriski. Konsernin rahoitustoiminta on keskitetty rahoitusyksikköön, joka vastaa konsernin rahoitusriskien hallinnasta.

1. Korkoriski

Konserni käyttää toimintansa rahoittamisessa pääasiassa vaihtuvakorkoisia lainoja, joista aiheutuu yhtiön korkoriski. Yhtiö voi halutessaan käyttää myös kiinteäkorkoisia lainoja. Konserni käyttää korkojohdannaisia pienentääkseen lyhyiden markkinakorkojen mahdollisen nousun aiheuttamaa tulevien korkovirtojen kasvua. Koronvaihtosopimuksissa Sponda maksaa kiinteää korkoa ja saa vaihtuvaa korkoa. Korko-optiot ovat ostettuja optioita.

Konsernin yli vuoden pituisten kiinteäkorkoisten lainojen ja korkoriskin hallinnassa käytettyjen korkojohdannaisien nimellisarvojen yhteismäärän (suojausaste) on riskienhallintapolitiikan mukaan oltava vähintään 60 prosenttia ja enintään 100 prosenttia konsernin korollisesta vieraasta pääomasta. Konsernin

suojausaste oli 65 prosenttia. Korollisen vieraan pääoman korkosidonnaisuusajan on oltava vähintään yksi vuosi. Konsernin korkosidonnaisuusaika oli 1,8 vuotta.

Johdannaispimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja ne on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Esitetyt käyvät arvot perustuvat vastapuolipankkien arvostuksiin. Lisäksi Sponda Oyj tarkistaa arvostusten suuruusluokan yleisesti markkinoilla käytetyillä arvostusmenetelmillä. Korkojohdannaisien käyvät arvot ja nimellisarvot on esitetty liitteessä 34.3.

Korkojohdannaispimukset on määritetty rahavirran suojaukseksi tai johdannaisiksi, jotka eivät täytä suojauslaskennan kriteereitä. Sponda soveltaa ns. ryhmäsuojausta, jossa verrataan lainaportfolion käyttäytymistä suhteessa korkojohdannaisportfolioon. Korkojohdannaisportfolio on jaettu korko-optioiden ja koronvaihtosopimusten ryhmiin. Lisäksi Sponda voi käyttää korkotermeinejä ja korkofutuuja, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa.

Tilikauden nettotappiot/-voitot, jotka on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin on esitetty tilinpäätöksen kohdassa konsernin laaja tuloslaskelma. Korkojohdannaisiin sovelletaan koko voimassaoloajan suojauslaskentaa, mikäli IAS 39-standardissa määritetyt suojauslaskennan kriteerit täyttyvät.

Sponda Oyj analysoi korkopositiota simuloimalla markkinakorkojen muutosta. Rahoitusyksikkö laskee konsernin seuraavan vuoden korkokuluennusteen ja korkoherkkyyden. Korkotason muutoksesta aiheutuvaa korkoherkkyyttä laskettaessa on käytetty seuraavia oletuksia:

- ilmoitetun tilinpäätöshetken lyhyet markkinakorot muuttuvat yhden prosenttiyksikön
- laskelma sisältää korollisen vieraan pääoman (1 598 milj. euroa)
- laskelma sisältää voimassaolevat johdannaispimukset (1 540 milj. euroa)

Laskelma pyrkii mittaamaan lyhyiden markkinakorkojen vaikutusta yhtiön lainojen korkokuluihin ja vastaavasti korkojohdannaisista saataviin korkotuottoihin tai maksettaviin korkokuluihin seuraavan vuoden aikana. Luvut esitetään nettona. Laskelman rahoitusinstrumentit on käsitelty yhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa mainittujen IFRS-standardien määritelmien mukaisesti. Laskelmissa käytetyt korot ovat tilinpäätöshetken viimeisen pankkipäivän virallisia korkonoteerauksia.

Sponda Oyj sovelsi vuoden 2009 tilinpäätöksessä suojauslaskentaa 65 prosenttiin korkojohdannaisista, kun vastaava luku vuonna 2008 oli 98 prosenttia. Herkkyyssanalyyssissä ei-suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisien käyvän arvon muutokset kokonaisuudessaan on esitetty tulosaikutteisena. Konsernin korollinen vieras pääoma väheni vuoden 2009 aikana noin 230 milj. eurolla.

Korkoriskin herkkyys

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

	31.12.2009		31.12.2008	
	Tulos-	Käyvän	Tulos-	Käyvän
	laskelma	arvon	laskelma	arvon
		rahasto		rahasto
Yhden prosenttiyksikön nousu markkinakoroissa	-2	+19	-7	+22
Yhden prosenttiyksikön lasku markkinakoroissa	+3	-20	+9	-23

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

2. Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksuun. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu solmimalla rahoitusinstrumentteja useiden rahoittajien kanssa ja käyttämällä monipuolisia rahoitusinstrumentteja. Uusien rahoitusjärjestelyjen eräpäivät pyritään hajauttamaan niin, että lainojen erääntyessä uudelleenrahoitettava määrä vuositason tasaisena. Liitteissä nro:t 34.4 ja 34.5 on esitetty konsernin sopimuksiin perustuva maturiteettianalyysi. Konsernin lainojen keskimääräinen laina-aika 31.12.2009 oli 2,4 vuotta (31.12.2008: 3,0 vuotta).

Yhtiö käyttää lyhytaikaiseen rahoitukseensa yritystodistusohjelmaa. Yritystodistusohjelman koko on 350 milj. euroa. Konsernin vuonna 2010 erääntyvät lainat ovat yhteensä noin 312 milj. euroa, josta yritystodistuksia on 153 milj. euroa. Sponda arvioi pystyvänsä uudistamaan erääntyvät yritystodistukset, koska yritystodistusmarkkina toimii kohtuullisen hyvin. Muita 2010 erääntyviä lainoja on 159 milj. euroa, joista yhtiö on jo uudistanut 58 milj. euroa pitkäaikaisiksi lainaksi. Loput vuonna 2010 erääntyvistä lainoista yhtiö rahoittaa nostamalla pitkäaikaisia limiittejä.

Konsernin maksuvalmius varmistetaan riittävillä luotto- ja tililimiiteillä. Yritystodistusohjelman varareservinä toimivat tällä hetkellä pankkeja sitovat ja nostamattomat lyhyt- ja pitkäaikaiset luottolimiitit, joita tilinpäätöshetkellä oli 440 milj. euroa. Yhtiö on uudistanut vuonna 2010 erääntyvät lyhytaikaiset luottolimiitit pitkäaikaisiksi lainoiksi. Lisäksi konsernilla oli käyttämättömiä tililimiittejä 10 milj. euroa. Kassaylijäämät sijoitetaan hallituksen vahvistaman rahoituspolitiikan mukaisesti markkinoille lyhyisiin rahamarkkinainstrumentteihin tai pankkitalletuksiin. 31.12.2009 konsernin rahavarat olivat 29 milj. euroa.

Lisäksi rahoituksen saatavuuteen liittyvää riskiä pienennetään ylläpitämällä yhtiön mainetta luotettavana velallisena. Spondan rahoitusinstrumentteissa on velkarahoittajien suojaksi asetettu tavanomaisia kovenantteja, jotka koskevat muun muassa rahoittajien tasa-arvoa, eräitä taloudellisia tunnuslukuja ja vakuuksien käyttöä.

Tärkeimmät käytetyt kovenantit ovat:

- Korkokatteen (EBITDA/Net interest cost) tulee olla vähintään 1,75. Arvo tilinpäätöshetkellä oli 2,7.
- Omavaraisuusasteen tulee olla vähintään 28 prosenttia. Arvo tilinpäätöshetkellä oli 37 %.

3. Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat rahamarkkinasijoituksista, johdannaisinstrumenteista sekä vuokra- ja myyntisaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä.

Välttääkseen vastapuolista aiheutuvat riskit konserni käyttää rahamarkkinasijoitusten ja johdannaisinstrumenttien vastapuolina vain hyvän luottoluokituksen omaavia ja vakavaraisia pankkeja. Pankkien luottoluokituksen tulee S&P:n (tai vastaavan muun luottoluokitusyhtiön) mukaan olla vähintään A-. Sponda Oyj voi sijoittaa Suomessa toimivien, tunnettujen ja vakavaraisen yritysten liikkeeseenlaskemiin yritystodistuksiin. Sponda Oyj:n hallitus päättää hyväksyttävistä vastapuolista, vastapuolilimiiteistä ja sallituista rahoitusinstrumenteista. Johdannaiskaupankäynnissä Sponda Oyj noudattaa ISDA:n (International Swaps and Derivatives Association, Inc.) tai Suomen Pankkiyhdistyksen antamia määräyksiä vastapuolipankkien kanssa. Luottoriskin enimmäismäärä on rahoitusvarojen kirjanpitoarvo ja johdannaisten positiivinen käypä arvo, joiden yhteismäärä (60,9 milj. euroa) on eritelty liitetiedoissa 34.1.

Vuokrasaamisista aiheutuvaa riskiä hallitaan selvittämällä vuokralaisten luottokelpoisuus ennen vuokrasopimuksen solmimista, edellyttämällä vuokravakuuksia ja perimällä vuokrat kuukausittain. Vuokravakuudesta vastaavat liiketoimintayksiköt vastaavat vuokravakuuksien järjestämisestä. Riskin enimmäismäärä on saamisten kirjanpitoarvon yhteismäärä vähennettynä vakuuksien määrällä. Vuokravakuudet ovat pääasiassa pankkitalletuksia tai pankkitakauksia. Konsernin vuokrasaamisten valvontaa hoitaa Oventia Oy.

Vuokrasaamisten yhteismäärä konsernissa tilinpäätöshetkellä oli 2,3 milj. euroa. Yli kolme kuukautta maksamatta olleita vuokria oli yhteensä 0,7 milj. euroa. Konserni kirjasi vuokrasaamisista vuonna 2009 luottotappioita yhteensä 0,4 milj. euroa. Konserni kirjaa lopullisen luottotappion, kun vuokralainen on todettu perintäprosessissa varattomaksi tai kun yhtiön konkurssipesän jako-osuus on vahvistettu. Konserni käyttää ulkopuolisia tunnettuja perintätoimistoja saamisten perimisessä.

Kauppahintasaamisten vakuutena on yleensä aina reaaliarvo. Kauppahintasaamisten reaaliarvot ovat tyypillisesti myydyin kohteiden kiinteistökiinnitykset tai osakkeet. Kauppahintasaamisista ei ollut tilinpäätöshetkellä konsernissa. Myyntisaamisten yhteismäärä tilinpäätöshetkellä ilman vuokra- ja kauppahintasaamisista oli 5,3 milj. euroa. Myyntisaamisten riskiä konserni pitää vähäisenä.

Lisäksi yhtiö on antanut takauksia omistamiensa kiinteistö- osakeyhtiöiden sitoumusten vakuudeksi. Takaukset ovat tyypillisesti uuden yhtiön rakennusvaiheeseen liittyviä takauksia, joissa lähes aina edunsaajana on kaupunki. Takausten määrä on vähäinen suhteessa omistettujen yhtiöiden kirjanpitoarvoon. Annetuista takauksista ei arvioida aiheutuvan merkittäviä kustannuksia konsernille.

4. Valuuttariski

Konsernilla on ulkomaista liiketoimintaa Venäjällä. Venäjän ruplan ja euron sekä USA:n dollarin ja euron väliset valuuttakurssin muutokset voivat vaikuttaa Sponda-konsernin taloudelliseen asemaan ja toimintaan. Konserni altistuu valuuttariskille, koska ulkomaisten tytäryhtiöiden tase-erät ja kohteista tulevat tuotot sekä kulut muutetaan emoyhtiön kotivaluutaksi, euroiksi.

Spondan venäläiset yhtiöt saavat kuukausittain vuokransa USA:n dollareina, Venäjän ruplina tai euroina. Yhtiöt maksavat kulunsa pääosin Venäjän ruplissa. Vuokrasopimuksiin perustuvat USD määräiset nettokassavirrat ovat vuositasolla noin 14 milj. USD (10 milj. euroa) ja RUB määräiset nettokassavirrat noin 15 milj. RUB (0,4 milj. euroa). Sponda suojaa hallituksen päätöksen mukaisesti valuuttamääräiset tulevat nettokassavirrat kuuden kuukauden ajalta. Yhtiö voi käyttää suojaukseen valuuttamääräisiä termiinejä, optioita ja valuutanvaihtosopimuksia. Valuuttajohdannaisia erääntyy ja uudistetaan yksi kussakin kuukaudessa seuraavan kuuden kuukauden ajan niin, että voimassa on aina kuuden kuukauden nettopositiota vastaava yhteismäärä.

Tilinpäätöshetkellä yhtiöllä oli 7 milj. USD:n edestä valuuttaoptioita USD nettokassavirtojen suojaamiseksi. Venäjän rupla-määräiset tulevat vuokravirrat ja lähtevät rupla-määräiset kulut vastaavat suunnilleen toisiaan, joten tätä nettokassavirtaa ei ole katsottu tarpeelliseksi suojata. Euro-määräistä nettopositiota ei suojata. Yhtiö ei sovelle IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa valuuttajohdannaisiin. Valuuttajohdannaisien käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan. Hallituksen päätöksen mukaisesti Sponda ei suojaa venäläisistä yhtiöistä aiheutuvaa translaattioriskiä. Mikäli euron ja USD:n välinen kurssi muuttuisi tilinpäätöshetkestä 10 prosenttia, valuuttaoptioiden käyvän arvon muutos kirjautuisi kokonaan tulosvaikutteisesti. Euron heikentyessä 10 prosenttia USD:ia vastaan, tulosvaikutus olisi noin -0,5 milj. euroa ja euron vahvistuessa 10 prosenttia USD:ia vastaan noin +0,2 milj. euroa. Yhtiö voi kuukausittain erääntyvän valuuttajohdannaisen kanssa myydä noin 1,2 milj. USD vuokratuotoihin perustuvan nettokassavirran, jonka tulosvaikutus on vastakkainen verrattuna valuuttaoptioon.

Konsernilla ei ollut tilinpäätöshetkellä 31.12.2009 valuuttalainoja. Konsernilla on Venäjän rupla-määräinen saaminen, jonka euromääräinen vasta-arvo on 1,6 milj. euroa. Konserni rahoittaa Venäjän investoinnit sisäisillä euromääräisillä lainoilla.

5. Pääomarakenteen hallinta

Konsernin pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on optimoida pääomarakenne suhteessa kulloinkin vallitsevaan markkinatilanteeseen. Tavoitteena on pääomarakenne, joka parhaiten varmistaa konsernin pitkän ajan strategiset toimintaedellytykset kaikissa olosuhteissa.

Konsernin pääomarakenteeseen vaikuttavat tuloksen lisäksi muun muassa investoinnit, omaisuuden myynnit, osingonjako ja oman pääoman ehtoiset järjestelyt sekä käypään arvoon arvostaminen. Sponda Oyj:n hallitus päätti toukokuussa 2009 ylimääräisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla 208,2 milj. euron merkintätuoikeusannin toteuttamisesta. Osakeannin seurauksena Spondan osakkeiden määrä kasvoi 166 545 277 osakkeella 277 575 462 osakkeeseen. Sponda keräsi osakeannilla 208,2 miljoonaa euroa ennen annista johtuvien kulujen ja palkkioiden vähentämistä. Konsernin omavaraisuusaste kasvoi antia edeltävään vuosineljännekseen verrattuna 30 prosentista 37 prosenttiin.

Sponda Oyj:n hallitus on päättänyt konsernin pitkän tähtäimen omavaraisuusasteeksi 40 %. Konsernin omavaraisuusaste 31.12.2009 oli 37 %, konsernin omavaraisuusaste vuoden 2008 lopulla oli 32 %. Spondan korkokate 31.12.2009 oli 2,7. Spondan konsernin korollinen vieras pääoma väheni vuoden 2009 aikana 230 milj. eurolla, päättyen vuoden 2009 lopussa 1 598 milj. euroon. Sponda-konserni myi vuoden 2009 aikana kiinteistö-omaisuuttaan yhteensä 51 milj. eurolla. Saaduilla varoilla lyhennettiin lainoja ja rahoitettiin kiinteistökehitysinvestointeja. Omavaraisuusasteen laskentaperiaate on esitetty tilinpäätöksen kohdassa tunnuslukujen laskentakaavat.

Konsernin pääomarakenne ja omavaraisuusaste olivat seuraavat:

M€	2009	2008
Korollinen vieras pääoma	1 598	1 828
Rahavarat ja korolliset saamiset	30	16
Korollinen nettovelka	1 568	1 812
Oma pääoma yhteensä	1 114	1 003
Taseen loppusumma	2 990	3 167
Omavaraisuusaste	37 %	32 %

34.1 Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin

2009 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat/-velat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintameno- kirjattavat rahoitusvelat	Suojaus- laskennassa olevat johdannaiset	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Pitkäaikaiset saamiset		3,4			3,4	3,4
Johdannaissopimukset	3,8			0,0	3,8	3,8
Lyhytaikaiset rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	0,0				0,0	0,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset		24,5			24,5	24,5
Rahavarat		29,1			29,1	29,1
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	3,8	57,1	0,0	0,0	60,9	60,9
Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat			1 287,2		1 287,2	1 248,6
Johdannaissopimukset				30,5	30,5	30,5
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat			310,6		310,6	312,2
Johdannaissopimukset	0,1			6,7	6,8	6,8
Ostovelat ja muut velat		11,5	19,0		30,5	30,5
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	0,1	11,5	1 616,8	37,2	1 665,6	1 628,6

Kaikki johdannaissopimukset kuuluvat IFRS 7:ssä mainitun mukaisesti käyvän arvon hierarkiatasolle 2. Johdannaissopimuksia sisältyy rahoitusvelkoihin 37,3 milj. euroa ja rahoitusvaroihin 3,8 milj. euroa.

2008 Tase-erä, M€

Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Pitkäaikaiset saamiset		3,5			3,5	3,5
Johdannaissopimukset	0,0			1,0	1,0	1,0
Lyhytaikaiset rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	0,0				0,0	0,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset		29,7			29,7	29,7
Rahavarat		16,0			16,0	16,0
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	0,0	49,3	0,0	1,0	50,3	50,3
Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat			1 543,8		1 543,8	1 493,9
Johdannaissopimukset				26,3	26,3	26,3
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat			284,5		284,5	284,2
Johdannaissopimukset	0,0			0,7	0,7	0,7
Ostovelat ja muut velat		25,9	16,6		42,5	42,5
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	0,0	25,9	1 844,9	27,0	1 897,8	1 847,6

Rahoitussaamisten luottoriski on enintään saamisten kirjanpitoarvo.

34.2 Konsernin korollinen vieras pääoma

Pitkäaikaiset velat, M€	2009 Tasearvot	2009 Käyvät arvot	2008 Tasearvot	2008 Käyvät arvot
Joukkovelkakirjalainat	149,9	145,9	249,8	241,1
Lainat rahoituslaitoksilta	1 137,3	1 102,8	1 294,0	1 252,8
Valuuttalainat	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	1 287,2	1 248,7	1 543,8	1 493,9

Lyhytaikaiset velat, M€	2009 Tasearvot	2009 Käyvät arvot	2008 Tasearvot	2008 Käyvät arvot
Joukkovelkakirjalainat	100,0	100,1	8,6	8,6
Lainat rahoituslaitoksilta ja yritystodistukset	210,6	212,1	275,9	275,6
Valuuttalainat	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	310,6	312,2	284,5	284,2

Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat ulkopuolisiin markkinanoteerauksiin.

Rahalaitoslainojen ja yritystodistusten käyvät arvot on laskettu käyttäen marginaalia, jolla vastaavanlaiset lainat todennäköi-

sesti olisi voitu uudelleenrahoittaa tilinpäätöshetkellä. Marginaaliarvot perustuvat yhtiön johdon arvioihin.

Pitkäaikaisten lainojen kohdalla arvioon liittyy poikkeuksellista markkinatilanteesta johtuen epävarmuutta.

34.3 Johdannaissopimukset

M€	2009 Käyvät arvot	2009 Nimellisarvot	2008 Käyvät arvot	2008 Nimellisarvot
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset				
Suojauslaskennassa olevat	-37,2	997,8	-27,0	915,0
Ei suojauslaskennassa olevat	0,2	30,0	0,0	0,0
Ostetut korkokatto-optiot	3,6	512,5	1,0	187,5
Korkotermiinit	-	-	-	-
Valuuttajohdannaiset				
Valuuttatermiinit	-	-	0,0	5,1
Valuuttaoptiot	-0,1	4,9	-	-

Korkojohdannaissopimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja valuuttajohdannaiset valuuttariskin suojaamiseksi. Suojauslaskentaa sovelletaan tilinpäätöshetkellä vain koronvaihtosopimuksiin.

Johdannaiset on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Käypä arvo on laskettu markkinoilla yleisesti hyväksytyllä tavalla. Sponda käyttää ulkopuolisia arvostuksia. Valuuttaoptiot sisältävät yhtä suuren määrän ostettuja ja asetettuja valuuttaoptiopareja.

34.4 Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen

Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2009, M€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Joukkovelkakirjalainat	100,0	150,0					
Lainat rahoituslaitoksilta	58,9	266,3	465,1	165,0	107,8	133,8	0,0

Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2008, M€	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Joukkovelkakirjalainat	8,6	100,0	150,0				
Lainat rahoituslaitoksilta	5,3	50,8	356,3	505,0	225,0	25,0	133,8

Konsernin kaikkien lainojen keskiporkko oli 3,7 (4,6 %) korkojohdannaiset sisältäen. Lainojen keskimaturiteetti oli 2,4 vuotta (3,0 vuotta).

Tässä esitetään nimellisarvoina lainan nostohetken mukaan pitkäaikaisiin velkoihin luokiteltujen lainojen erääntymiset. 2010 erääntyvät lainat esitetään taseessa lyhytaikaisissa lainoissa.

Sponda Oyj:n merkittävimmät lainat

Bilateraalilaina

Sponda Oyj allekirjoitti joulukuussa 2009 sopimuksen Nordea Pankki Suomi Oyj:n kanssa 150 milj. euron 5-vuotisesta lainasta. Laina käytetään kokonaisuudessaan olemassa olevien velkojen takaisinmaksuun ja laina korvaa maaliskuussa 2010 erääntyvän samansuuruisen lyhytaikaisen limiittisopimuksen. Laina on vakuudeton.

Bilateraalilaina

Sponda Oyj allekirjoitti huhtikuussa 2009 sopimuksen Helaban (Landesbank Hessen-Thüringen Girozentralen) kanssa 5-vuotisesta 82 milj. euron lainasta. Lainalla on vakuus.

Rahoituslimiitit

Sponda Oyj jatkoi huhtikuussa 2009 yritystodistusohjelmansa varaohjelmassa olevia luottolimiittisopimuksia 12 ja 24 kuukaudella eteenpäin.

Syndicated Credit Facility Agreement

Sponda Oyj allekirjoitti lokakuussa 2008 sopimuksen 3-vuotisesta 150 milj. euron syndikoidusta luottojärjestelystä. Luotolla uudelleenrahoitettiin erääntyneet joukkovelkakirjalainat sekä pitkäaikaisia lainoja. Luotto on vakuudeton.

Bilateraalilainat

Sponda Oyj allekirjoitti maaliskuussa 2008 Danske Bank A/S, Helsinki Branchin kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 150 milj. euron luotosta sekä Keskinäisen Eläkevakuutusyhtiön Ilmarisen kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 50 milj. euron luotosta. Lainoilla rahoitettiin yhtiön kiinteistökehitys- ja Venäjän investointeja. Luottojärjestelyt ovat vakuudettomia.

Bilateraalilainat

Sponda Oyj allekirjoitti helmikuussa 2008 Swedbankin kanssa sopimuksen 5-vuotisesta 100 milj. euron luotosta sekä OKO

Pankin kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 50 milj. euron luotosta. Lainoilla rahoitettiin yhtiön kiinteistökehitysinvestointeja. Luottojärjestelyt ovat vakuudettomia.

Bilateraalilaina

Sponda Oyj allekirjoitti marraskuussa 2007 Bank DnB NORD A/S:n kanssa sopimuksen 5-vuotisesta 100 milj. euron luotosta. Lainalla jälleenrahoitettiin yhtiön lainaportfoliota, ja se korvasi vuosina 2002 ja 2003 nostetut luotot. Luottojärjestely on vakuudeton.

Dual-Tranche Syndicated Credit Facility Agreement

Sponda Oyj allekirjoitti kesäkuussa 2007 sopimuksen 5-vuotisesta yhteensä 350 milj. euron syndikoidusta luottojärjestelystä. Järjestelyllä uudelleenrahoitettiin loppuosa Spondan Kapi-teeli-kauppaa varten joulukuussa 2006 nostamaa lyhytaikaista yrityskauppaluottoa. Luottojärjestely on vakuudeton.

Multi-Tranche Syndicated Credit Facility

Sponda Oyj allekirjoitti huhtikuussa 2006 moniohjelmaisen 300 milj. euron syndikoidun luoton. Luottojärjestely koostuu 100 milj. 5-vuotisesta luottolimitistä, 100 milj. 5-vuotisesta ja 100 milj. 7-vuotisesta syndikoiduista luotto-ohjelmista. Lainojen eräpäivät ovat 5.4.2011 ja 5.4.2013. Luottojärjestely on vakuudeton.

Joukkovelkakirjalainat

Sponda Oyj laski huhtikuussa 2007 liikkeeseen kotimaisille institutionaalisille sijoittajille suunnatun Private-Placement tyypisen 150 milj. euron joukkovelkakirjalainan. Laina-aika on 4 vuotta. Laina on vaihtuvakorkoinen, ja sen kuponnikoroksi vahvistettiin kolmen kuukauden euribor-korko lisätynä 0,40 prosenttiyksiköllä. Lainalle ei haettu pörssinoteerausta. Liikkeeseen laskettu joukkovelkakirjalaina oli osana Kapiteeli-kauppaa varten nostetun lyhytaikaisen luoton uudelleenrahoitusta. Luottojärjestely on vakuudeton.

Sponda Oyj laski liikkeelle huhtikuussa 2005 kaksi joukkovelkakirjalainaa yhteisarvoltaan 100 milj. euroa. 20 milj. euron kiinteäkorkoisen lainan vuotuisiksi kuponnikoroksi vahvistettiin 3,75 %. Vaihtuvakorkoisen 80 milj. euron lainan koroksi vahvistettiin 6 kk:n euribor-korko lisätynä 0,60 prosentin marginaalilla. Luotot erääntyvät 8.4.2010. Luottojärjestelyt ovat vakuudettomia.

Hybridilaina

Sponda Oyj laski kesäkuussa 2008 liikkeeseen kotimaisille instituutiosijoittajille suunnatun 130 milj. euron oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan (nk. hybridilaina). Laina on eräpäivätön, mutta Spondalla on oikeus lunastaa laina viiden vuoden kuluttua. Laina käsitellään Spondan IFRS-tilinpäätöksessä kokonaisuudessaan omana pääomana. Hybridilaina parantaa

yhtiön omavaraisuutta. Laina on heikommassa maksusija-asemassa kuin yhtiön muut velkasitoumukset. Laina on julkisesti listattu. Lainan korko on 8,75 %. Lainan korko maksetaan jos yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Jos osinkoa ei jaeta, päättää yhtiö mahdollisesta koron maksusta erikseen. Maksamattomat korot kumuloituvat.

34.5 Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen olivat 31.12.2009 seuraavat:

M€	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Joukkovelkakirjalainat	103	151					
Lainat rahoituslaitoksilta	20	286	479	229	111	134	0
Yritystodistukset	153						
Korkojohdannaiset							
- suojauslaskennassa olevat, netto	28	19	14	9	3	1	0
- ei suojauslaskennassa olevat, netto	1	1	1	1	1	1	0
Ei suojauslaskennassa olevat valuuttajohdannaiset, netto	0						
Ostovelat	7						
Muut velat	12						
	324	457	494	239	115	136	0

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen olivat 31.12.2008 seuraavat:

M€	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Joukkovelkakirjalainat	20	108	153				
Lainat rahoituslaitoksilta	195	94	392	533	233	29	135
Yritystodistukset	136						
Korkojohdannaiset							
- suojauslaskennassa olevat, netto	0	9	6	4	2	1	1
- ei suojauslaskennassa olevat, netto	0						
Ei suojauslaskennassa olevat valuuttajohdannaiset, netto	0						
Ostovelat	3						
Muut velat	14						
	367	210	550	537	235	29	135

35. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeisiin, M€	Konserni 12/2009	Konserni 12/2008
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	141,3	50,3
Annetut kiinnitykset	269,2	109,2
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	17,5	17,0
Annetut takaukset	0,0	57,6
Vakuudet yhteensä	286,7	183,8

Tontinvuokrasopimuksista johtuvat vastuut, M€	Konserni 12/2009	Konserni 12/2008	Emoyhtiö 12/2009	Emoyhtiö 12/2008
Vuokravastuut	103,3	44,6	-	-
Annetut kiinnitykset	3,0	3,0	-	-
Annetut takaukset	16,2	7,3	16,2	7,3
Yhteensä	122,5	54,9	16,2	7,3

Muut vuokrasopimukset, M€	Konserni 12/2009	Konserni 12/2008	Emoyhtiö 12/2009	Emoyhtiö 12/2008
Sopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti:				
Seuraavan vuoden aikaan maksettavat	0,4	0,4	0,4	0,4
Myöhemmin maksettavat	0,3	0,5	0,3	0,5
Yhteensä	0,7	0,9	0,7	0,9

Muut vuokrasopimukset koostuvat autojen ja toimistokoneiden vuokrauksiin liittyvistä sopimuksista.

Sopimukset ovat 3–5 vuoden mittaisia ja niihin ei liity lunastusehtoja.

Muut vastuut

Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonalisäverovähennykset
Alv-lain 33 § mukaiset vastuut on laskettu kaikista konserniyh-tiöistä, ja niiden yhteismäärä oli tilinpäätöksessä 58,6 milj. eu-roa (2008: 50,4 milj. euroa).

Hybridilainan korot

Hybridilainan korkoja maksettiin 29.6.2009 11,4 milj. euroa. Maksetusta summasta vuodelta 2008 kertyi 5,9 milj. euroa ja vuodelta 2009 5,5 milj. euroa. Maksetun koron lisäksi vuodelta 2009 kertyi 5,8 milj. euroa maksamatonta korkoa. Kertynyt korko kirjataan suoraan oman pääoman vähennykseksi maksu-hetkellä. Kokonaisuudessaan vuodelta 2009 kertyi korkoa 11,3 milj. euroa.

Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin

Kiinteistörahastoihin liittyviä sijoitussitoumuksia oli 31.12.2009 jäljellä 18,3 milj. euroa (2008: 21,5 milj. euroa).

36. Lähipiiritapahtumat

Lähipiiri

Sponda-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyritys sekä tytär-, osakkuus- ja yhteisyritykset. Lähipiiriin kuuluvat myös hallituksen ja johtoryhmän jäsenet, toimitusjohtaja ja heidän läheiset perheenjäsenensä sekä Suomen valtio, joka omistaa Solidium Oy:n kautta Sponda Oy:n osakkeista 34,3 %.

Konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet on esitetty liitteessä 38.

Lähipiiriin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Johdon työsuhde-etuudet, M€	2009	2008
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	2,2	2,3
Osakeperusteiset etuudet	0,4	0,3
Yhteensä	2,6	2,5

Palkat ja palkkiot, €	2009	2008
Toimitusjohtaja	481 143	462 270
Hallitus	306 400	281 500
Yhteensä	787 543	743 770

Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet sekä osakeperusteiset etuudet on tarkemmin kuvattu liitetiedossa 11.

Vuokratulot valtion laitoksilta ja yhtiöiltä olivat 22,3 milj. euroa vuonna 2008 (2008: 23,9 milj. euroa).

Johdolle myönnettyjä lainoja ei ollut 31.12.2009 tai 31.12.2008.

Hallituksen jäsenet omistivat 50 000 osaketta ja johtoryhmä 452 810 osaketta vuoden 2009 lopussa (2008: 4 600 ja 1 07 981 osaketta).

37. Sponda Kiinteistöt Oy:n vahvistetut tappiot

Sponda Oyj tiedotti 1.11.2007 osavuositarkastuksen yhteydessä, että verottaja oli päättänyt poiketa Sponda Kiinteistöt Oy:n (ent. Kapiteeli Oy) verovuodelta 2006 antamasta veroilmoituksesta ja katsonut yhtiön verotettavaksi tuloksi 192 milj. euroa. Asia liittyy Sponda Kiinteistöt Oy:n vahvistettuihin tappioihin, joita oli verovuosilta 1996–1999 yhteensä noin 558 milj. euroa.

Lain mukaan yhtiön tappioita ei vähennetä, jos tappiovuoden aikana tai sen jälkeen yli puolet sen osakkeista vaihtaa omistajaa. Verotuksen toimittava verovirasto voi kuitenkin erityisistä syistä myöntää oikeuden tappioiden vähentämiseen omistajanvaihdoksesta huolimatta. Kapiteeli Oy:lle myönnettiin 29.9.2006 ja 13.12.2006 poikkeusluvut tappioiden vähentämiseen. Sponda Oyj osti 14.12.2006 toteutetulle kaupalla Kapiteeli Oy:n koko osakekannan.

Käsitellessään Sponda Kiinteistöt Oy:n vuoden 2006 veroilmoitusta verottaja katsoi, etteivät myönnetyt poikkeusluvut olisikaan voimassa, koska verottajan mukaan yhtiön henkilöstön siirryttyä emoyhtiö Sponda Oy:n palvelukseen, ei Sponda Kiinteistöt Oy:n toiminnan voida katsoa jatkuneen poikkeuslupapäätöksessä kuvatulla tavalla. Yhtiön käsityksen mukaan verottajan kanta on virheellinen, koska kyseessä on vain palkanmaksun siirtäminen konsernin emoyhtiöön, yhtiön liiketoiminnan jatkuessa entisellään. Sponda Kiinteistöt Oy:n oikaisuvaatimuksesta Uudenmaan verotuksen oikaisulautakunta muutti yksimielisesti verottajan päätöksen ja hyväksyi vahvistettujen tappioiden vähennysoikeuden. Helsingin hallinto-oikeus hyväksyi 14.9.2009 äänestyspäätöksellään 2–1 veroasiamiehen oikaisulautakunnan päätöksestä tekemän valituksen. Yhtiö on valittanut hallinto-oikeuden päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden antaman valitusosoituksen mukaan valitus korkeimpaan hallinto-oikeuteen edellyttää valituslupaa. Yhtiön käyttämien asiantuntijoiden mukaan valituslupaa ei tarvita ja asiassa on joka tapauksessa olemassa perusteet valitusluvan myöntämiselle. Yhtiön saamien tietojen mukaan on mahdollista, että korkeimman hallinto-oikeuden päätös pääasiassa saadaan kesään 2010 mennessä.

Uudenmaan yritysvero toimisto on oikaissut Sponda Kiinteistöt Oy:n vuoden 2006 verotuksen maksuunpanon, yhteensä 53,8 milj. euron osalta ja konserniverokeskus on oikaissut Sponda Kiinteistöt Oy:n vuoden 2007 verotuksen yhteensä 59,7 milj. euron ja vuoden 2008 verotuksen yhteensä 26,4 milj. euron osalta. Vuosilta 2006–2008 oikaistuja veroja on yhteensä 131 milj. euroa ja yhteisöveroja 8,9 milj. euroa eli yhteensä 139,9 milj. euroa. Oikaistuilla määrillä lasketaan viivekorkoa, joka on 1.1.2010 alkaen 7 %. Viivekorkoa lasketaan vuoden 2006 verojen osalta 15.12.2009 lukien ja vuosien 2007 ja 2008 osalta 21.1.2010 lukien.

Korkeimman hallinto-oikeuden antaman keskeytysmääräyksen ja konserniverokeskuksen tekemän kieltopäätöksen takia yhtiön ei kuitenkaan tarvitse maksaa veroja ennen kuin hallinto-oikeuden päätöksestä tehty valitus on ratkaistu. Koska yhtiön ei tarvitse maksaa veroja hallinto-oikeuden päätöksen perusteella, ei Sponda Kiinteistöt Oy kirjaa verokulua asian ollessa kesken, vaan ilmoittaa veroasian tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Mikäli korkein hallinto-oikeus ei muuttaisi hallinto-oikeuden päätöstä, aiheutuisi yhtiölle vuodelta 2006 noin 49,9 milj. euron, vuodelta 2007 noin 55,8 milj. euron ja vuodelta 2008 noin 25,3 milj. euron eli yhteensä vuosilta 2006–2008 noin 131,0 milj. euron verokulu, jonka määrän yhtiö joutuisi maksamaan. Sponda Kiinteistöt Oy käytti vuonna 2009 vanhentuvia vahvistettuja tappiota 54,4 milj. euroa, mistä aiheutuisi noin 14,1 milj. euron verot. Lisäksi yhtiö joutuisi maksamaan noin 8,9 milj. euroa yhteisöveroja ja vuoden 2006 verojen osalta 15.12.2009

lukien ja vuosien 2007 ja 2008 osalta 21.1.2010 lukien viivekor-
koa maksupäivään saakka.Yhtiö on arvioinut korkojen määräk-
si yhteensä 12,8 milj. euroa.

Sponda Oyj pitää käyttämiensä asiantuntijoiden lausuntojen
perusteella hallinto-oikeuden päätöstä virheellisenä ja toden-
näköisempänä, että korkein hallinto-oikeus hyväksyy Sponda
Kiinteistöt Oy:n valituksen kuin, että valitus hylättäisiin. Mikäli
yhtiö joutuisi maksamaan veroja hallinto-oikeuden päätöksen
perusteella, tulee Sponda Kiinteistöt Oy kirjaamaan maksupää-
töstä välittömästi seuraavassa konsernin osavuosikatsauksessa
tai tilinpäätöksessä verokulun korkoineen kuluksi tuloslaskel-
maan. Mikäli 131,0 milj. euron verokulu ja 8,9 milj. euron korot
sekä 14,1 milj. euroa vuoden 2009 veroja olisi maksettu tilikau-
den 1.1.–31.12.2009 aikana, olisi konsernin tilikauden voitto ol-
lut -235,5 milj. euroa ja oma pääoma 959,6 milj. euroa. Mikäli
maksua vastaava kirjaus olisi tehty, olisi vastaavasti osakekohtai-
nen nettovarallisuus ollut 2,99 euroa, osakekohtainen tulos
-1,02 euroa, osakekohtainen operatiivinen kassavirta -0,33 eu-
roa ja omavaraisuusaste 32 %.

Spondalla oli 31.12.2009 käyttämättömiä, sitovia rahoitusli-
miittejä yhteensä 450 milj. euroa.

38. Tilinpäätöksen jälkeiset tapahtumat

Sponda Oyj allekirjoitti tammikuussa 2010 jatkosopimuksen
Sampo Pankki Oyj:n kanssa 57,6 milj. euron 3-vuotisesta lai-
nasta. Allekirjoitetulla sopimuksella jatketaan alun perin kaup-
pakeskus Eloa varten otettua lyhytaikaista projektilainaa. Lai-
nan marginaali vastaa nykyistä markkinatasoa ja lainan ehdot
säilyvät muuttumattomina.

39. Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet

Keskinnäiset kiinteistöosakeyhtiöt		Konsernin omistus- osuus-%	Emoyhtiön omistus- osuus-%	
Konserniyritykset				
Aleksi-Hermes	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Arkadiankatu 4–6	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Atomitie I	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Backaksenpelto	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Bulevardi I	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Dianapuisto	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Design House Hattutehdas	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Elovainion Kauppakiinteistöt	Ylöjärvi	100,00	100,00	Sponda
Espoon Juvanpuisto	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Espoon Komentajankatu 3	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Espoon Kuusiniementie 2	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Espoon Pyyntitie I	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Espoonportti	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Estradi	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Fabianinkatu 23	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Gohnt-talo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hankasuontie 13	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hannuksentie 1	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Haukilahdenkatu 4	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Heimola	Helsinki	59,57	59,57	Sponda
Helsingin Ehrensärdintie 31–35	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Energiakatu 4	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Erottajankatu	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Harkkorautatie 7	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Hämeentie 105	Helsinki	60,63		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Itäkatu 11	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Itämerenkatu 21	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Itämerentalo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Kaivokatu 8	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Kalatori	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Kalevankatu 30	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Kirvesmiehenkatu 4	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Kuntotalo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Lampputie 12	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Neonpolku	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Nuijamiestentie	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Ohrauhdantie 4	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Pieni Roobertinkatu 9	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Porkkalankatu 22	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Ruoholahden Parkki	Helsinki	90,78		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Salmisaarentalo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Tulppatie I	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Silkkikutomo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Sörnäistenkatu 2	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 25 A	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 25 B	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 25 C	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 A	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 B	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 C	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 D	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valokaari	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt

Konserniyritykset		Konsernin omistus- osuus-%	Emoyhtiön omistus- osuus-%	
Helsingin Valuraudankuja 7	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Vanhanlinnantie 3	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Veneentekijäntie 8	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Värjäämö	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Henrik Forsiuksentie 39	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hermian Pulssi	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Hiitsaajatalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Holkkitie 8 a	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hyvinkään Vanikko	Hyvinkää	100,00	100,00	Sponda
Hämeenkatu 20	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Hämeenportin Yritystalo	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Hämeentie 103	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Höyläämötie 5	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Insinöörinkatu	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Iso-Roobertinkatu 21–25	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Isontammentie 4	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Itälahdenkatu 20	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Itälahdenkatu 22	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kaivokadun Tunneli	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kaivokatu 12	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kalkkipellontie 6	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Kappelitie 8	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Karapellontie 4C	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Kasarmikatu 36	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kaupintie 3	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Keskuskatu 1 B	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kilonkallio 1	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Korkeavuorenkatu 45	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kumpulantie 11	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kuninkaankaari	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Kuninkaankruunu	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Kylvöpolku 1	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Läkkitori	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Länsi-Keskus	Espoo	58,64	58,64	Sponda
Lönkka	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Malmin Kankirauta	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Malmin Yritystalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Mannerheimintie 6	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Manhattan	Turku	52,85		Sponda Kiinteistöt
Mansku 4	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Martinkyläntie 53	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Melkonkatu 26	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Messukylän Castrulli	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Messukylän Kattila	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Messukylän Turpiini	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Miestentie	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Mäkkylän Toimistotalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Olarintörmä	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Oulun Alasentie 3–7	Oulu	100,00	100,00	Sponda
Oulun Liikevärttö 1	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
Oulun Liikevärttö 2	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
Oulun Liikevärttö 3	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
Pieni Roobertinkatu 7	Helsinki	99,79		Sponda Kiinteistöt
Piispanpiha 5	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Pojjupuisto	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Porkkalankatu 20	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Pronssitie 1	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt

Konserniyritykset		Konsernin omistus- osuus-%	Emoyhtiön omistus- osuus-%	
Ratapihantie 11	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Ratinalan Kauppakeskus	Tampere	100,00	40,00	Sponda
Ratinalinna	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Robert Huberintie 2	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Ruoholahden Sulka	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Ruoholahdenkatu 4	Helsinki	94,95		Sponda Kiinteistöt
Ruosilantie 14	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Ruosilantie 16	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Ruosilantie 18	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Salmisaaren Liiketalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Scifin Beta	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Scifin Gamma	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Sinikalliontie 10	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Sinimäentie 14	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Sp-kiinteistöt Oy Kilo	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Säästöammela	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tallbergintalo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Enqvistinkatu 7	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Hallituskatu 8	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Naulakatu 3	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Näsilinnankatu 39–41	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tapiolan Kulttuuritori	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Tapiolan Liiketalo	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Tiistilän Miilu	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tiistinhovi	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tonttipaino	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Turun Ilmarisenkulma	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turun Julinia Fastighets Ab	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turun Kauppiaskatu 9 B	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turun Koulukatu 29	Turku	100,00	100,00	Sponda
Turun Kurjenmäki	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turun Rautakatu	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turun Yliopistonkatu 12 a	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turun Yliopistonkatu 14	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turunlinnantie 12	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Tuusulan Teollisuuskuja 4	Tuusula	100,00	100,00	Sponda
Tuusulan Teollisuuskuja 6	Tuusula	100,00	100,00	Sponda
Tuusulan Tärkkelystehdas	Tuusula	100,00	100,00	Sponda
Unioninkatu 18	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Unioninkatu 20–22	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Unioninkatu 24	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Upseerinkatu 1	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Valuraudankuja 6	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Vanhajämerä	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Alfa	Vantaa	85,00	85,00	Sponda
Vantaan Harkkokuja 2	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Honkatalo	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Kuusillantie 27	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Köysikuja 1	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Omega	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Santaradantie 8	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Simonrinne	Vantaa	77,18		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Tähtäinkuja 3	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Vanha Porvoontie 231	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Väritehtaankatu 8	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Vepema	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vitikka 6	Espoo	100,00	100,00	Sponda

Konserniyritykset		Konsernin omistus- osuus-%	Emoyhtiön omistus- osuus-%	
Vuosaaren Logistiikkakeskus	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Vuosaaren Porttikeskus	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Vuosaaren Service Center	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Värtönparkki I	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
Ylä-Malmintori 6	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Zeppelinin City-Keskus	Kempele	88,91		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kauppakeskus	Kempele	91,47		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kauppakulma	Kempele	100,00		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kauppapörssi	Kempele	88,64		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Markkinapaikka	Kempele	58,71		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Pikkukulma	Kempele	100,00		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Tavaratori	Kempele	78,87		Sponda Kiinteistöt

Osakeyhtiöt

Drawer Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hexagon Oy	Helsinki	100,00		Sponda
Inkeröisten Koekeskus Oy	Anjalankoski	100,00	100,00	Sponda
Sponda Kiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Porkkalankadun alitus Oy	Helsinki	62,64		Sponda Kiinteistöt
Ruoholahden Yhteissuoja Oy	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Russia Europe Oy Ltd	Helsinki	100,00		Sponda
Sponda AM Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Sponda Asset Management Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Sponda Asset Management II Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Sponda Russia Oy Ltd	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Sponda Russia Finance Oy Ltd	Helsinki	100,00		Sponda
SRK-Kiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Tämförest Oy	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Tamsilva Oy	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Turku High Tech Centre Oy	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt

Yhteisyritykset

Asunto Oy Lönnrotinkatu 28	Helsinki	30,81		Sponda
Creax Oy	Helsinki	25,00	25,00	Sponda
Erottajan Pysäköintilaitos Oy	Helsinki	49,29	49,29	Sponda
Puotinharjun Puhos Oy	Helsinki	20,43	20,43	Sponda
Zeppelinin Kulmatori Kiinteistö Oy	Kempele	49,67		Sponda Kiinteistöt

Osuudet osakkuusyrityksissä

Ovenia Oy	Helsinki	44,99		Sponda Kiinteistöt
-----------	----------	-------	--	--------------------

Rahastoyhtiöt

First Top LuxCo I S.a.r.l	Luxemburg	20,00	20,00	Sponda
Sponda Fund I Ky	Helsinki	46,10		Sponda
Sponda Fund II Ky	Helsinki	43,75		Sponda
YESS Ky	Helsinki	60,00	60,00	Sponda

Ulkomaiset tytäryritykset

OOO Adastra	Pietari, Venäjä	100,00		Sponda
OOO Inform Future	Pietari, Venäjä	100,00		Sponda
OOO NRC	Pietari, Venäjä	100,00		Sponda
OOO Veika	Pietari, Venäjä	100,00		Sponda

Konserniyritykset		Konsernin omistus- osuus-%	
OOO Europe Terminal	Moskova, Venäjä	100,00	Sponda
ZAO Ankor	Moskova, Venäjä	100,00	Sponda
OOO Western Realty (Ducat 2)	Moskova, Venäjä	100,00	Sponda
Korbis K Limited Liability Company	Moskova, Venäjä	100,00	Sponda
Slavjanka Closed Joint-Stock Company	Moskova, Venäjä	100,00	Sponda
Rowina Holding Limited	Kypros	100,00	Sponda
Makentrax Limited	Kypros	100,00	Sponda

Konsernirakenteen muutokset vuonna 2009

Myödyt yhtiöt

Kymen Logistiikka
Sibylla Tehdaskiinteistö
Vantaan Sähkötie I
Vantaan Äyrikuja 3

Purkautuneet yhtiöt

OOO Inno Center

Nimenmuutokset

Kiinteistö Oy Helsingin Sörnäistenkatu 2
aiempi nimi oli Kiinteistö Oy Helsingin Lautatarhankatu 2 C
Kiinteistö Oy Turun Koulukatu 29 aiempi nimi oli Kiinteistö Oy Niinilahti

Emoyhtiön tuloslaskelma (FAS)

M€	Liitetieto	1.1.–31.12.2009	1.1.–31.12.2008
Liikevaihto			
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	1	120,0	118,1
Rahastojen hallinnointipalkkiot		5,0	7,2
Rahastojen voitto-osuudet		5,8	4,7
		130,8	130,0
Vuokraustoiminnan kulut		-34,0	-72,1
Rahastojen välittömät kulut		-1,9	-2,0
		-35,9	-74,1
Nettotuotot		94,9	55,9
Myynnin ja markkinoinnin kulut		-1,1	-1,2
Hallinnon kulut	2, 3, 6	-9,1	-10,7
Liiketoiminnan muut tuotot	4	0,3	0,2
Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä		6,1	25,8
Liiketoiminnan muut kulut	5	-0,7	-1,1
Liikevoitto		90,4	68,9
Rahoitustuotot ja -kulut	7	-84,0	-69,4
Voitto / tappio ennen satunnaisia eriä		6,3	-0,5
Satunnaiset erät	8	1,5	-0,5
Voitto / tappio ennen veroja		7,8	-1,0
Tuloverot	9	0,0	0,0
Tilikauden voitto / tappio		7,8	-0,9

Emoyhtiön tase (FAS)

M€	Liitetieto	31.12.2009	31.12.2008
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	10	26,2	27,7
Aineelliset hyödykkeet	11		0,0
Maa- ja vesialueet		4,8	4,8
Rakennukset ja rakennelmat		1,2	1,3
Koneet ja kalusto		0,3	0,4
		6,3	6,4
Sijoitukset	12		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		1 737,9	1 731,7
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		981,8	867,8
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		7,5	7,5
Sijoitukset kiinteistörahastoihin		53,7	49,7
Muut sijoitukset		21,6	15,6
		2 802,4	2 672,3
Pysyvät vastaavat yhteensä		2 834,9	2 706,4
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	13	33,7	65,2
Rahoitusarvopaperit		9,3	-
Rahat ja pankkisaamiset		0,1	4,7
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		43,1	70,0
Vastaavaa yhteensä		2 878,0	2 776,3
Vastattavaa			
Oma pääoma	14		
Osakepääoma		111,0	111,0
Ylikurssirahasto		159,1	159,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		423,9	215,7
Edellisten tilikausien voitto		147,9	147,7
Tilikauden voitto / tappio		7,8	0,2
Oma pääoma yhteensä		849,8	633,7
Poistoerot	15	0,2	0,2
Pakolliset varaukset	16	-	8,3
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	17	1 670,8	1 807,2
Lyhytaikainen vieras pääoma	18	357,2	326,9
Vieras pääoma yhteensä		2 028,0	2 134,1
Vastattavaa yhteensä		2 878,0	2 776,3

Emoyhtiön rahavirtalaskelma (FAS)

M€	I.1.-31.12.2009	I.1.-31.12.2008
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	7,8	0,2
Oikaisut	1) 82,7	56,4
Nettokäyttöpääoman muutos	2) 3,0	-11,0
Saadut korot	2,0	23,4
Maksetut korot	-78,4	-67,0
Muut rahoituserät	-37,1	-23,8
Maksetut/saadut verot	0,0	0,0
Liiketoiminnan nettorahavirta	-20,0	-21,7
Investointien rahavirta		
Investoinnit osakkeisiin ja osuuksiin	-15,0	-33,9
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-4,6	-16,2
Investoinnit muihin sijoituksiin		
Luovutustulot osakkeista ja osuuksista	21,7	80,4
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		
Myönnettyt lainat	-109,4	-306,9
Lainasaamisten takaisinmaksut	5,1	36,4
Investointien nettorahavirta	-102,2	-240,3
Rahoituksen rahavirta		
Osakeannista saadut maksut	208,2	-
Pitkäaikaisten lainojen nostot	197,4	812,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-218,9	-323,4
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	-59,8	-183,4
Maksetut osingot	-	-55,5
Rahoituksen nettorahavirta	126,9	250,1
Rahavarojen muutos	4,6	-11,8
Rahavarat tilikauden alussa	4,7	16,6
Rahavarat tilikauden lopussa	9,4	4,7

Rahavirtalaskelman liitetiedot, M€

1.1.–31.12.2009

1.1.–31.12.2008

1) Oikaisut

Seuraavilla kirjauksilla muutetaan tuloslaskelman suoriteperusteiset erät rahavirtaperusteisiksi sekä perutaan erät, jotka esitetään muualla rahavirtalaskelmassa.

Liiketoiminnan muut kulut	0,0	0,8
Liiketoiminnan muut tuotot	-6,1	-25,8
Poistot	6,2	11,6
Rahoitustuotot ja -kulut	84,0	69,4
Fuusiotappio/konserniavustus	-1,5	0,5
Verot	0,0	0,0
Oikaisut yhteensä	82,7	56,4

2) Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely

Lyhytaikaiset liikesaamiset lisäys (-), vähennys (+)	-20,3	-22,0
Korottomat lyhytaikaiset velat lisäys (+), vähennys (-)	23,4	11,1
Nettokäyttöpääoman muutos	3,0	-11,0

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Sponda Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolain ja -asetuksen, osakeyhtiölain ja arvopaperimarkkinalain mukaisesti.

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

Vuokralaisremontit

Vuokralaiskohtaiset korjausmenot on kirjattu vuosikuluksi tai aktivoitu vuokranantajan, Sponda Oyj:n muihin pitkävaikutteisiin menoihin. Korjausmenot ja vuokralaisremontit aktivoidaan vuokrasopimuksen kestoajalle silloin, kun ne kerryttävät tuloa useana tilikautena. Toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten osalta aktivointi tehdään ajanjaksoon, joka on määritelty vuokrasopimuksessa ensimmäiseksi mahdolliseksi päättymisajankohdaksi.

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

sekä suunnitelman mukaiset poistot

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot koneista ja laitteista sekä rakennuksista ja rakennusten ainesosista lasketaan menojäätöpoistoina. Muihin pitkävaikutteisiin menoihin aktivoitua vuokralaiskohtaiset korjausmenot jaksotetaan vuokrasopimuksen kestoajalle.

Muut koneet ja laitteet	3–10 vuotta
Rakennukset	50 vuotta
Rakennusten ainesosat	25 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	1–19 vuotta

Muut pitkävaikutteiset menot sisältävät aktivoitujen vuokralaisparannusten lisäksi ohjelmistohankinnat sekä omassa käytössä olevan vuokratun toimitustilan peruskorjauksen.

Sijoitukset

Kiinteistösijoitukset käsittävät tytäryhtiöosakkeet ja omistusyhteisyritysten osakkeet, lainat saman konsernin yrityksille ja omistusyhteisyrityksille, sijoitukset kiinteistörahastoihin sekä muut sijoitukset. Sijoitukset on arvostettu taseessa hankintamenoon. Pysyvät arvonalennukset on vähennetty hankintamenosta.

Tutkimus- ja kehitysmenot

Yhtiöllä ei ole tutkimustoimintaa. Kehitysmenojen kaltaiset rakennusprojektien menot aktivoidaan silloin, kun projektin tekninen toteutus varmistuu ja hankkeen todetaan tuottavan tuloa useamman vuoden ajan. Muilta osin kehitysmenot kirjataan vuosikuluksi.

Rahoitusvarat, -velat ja johdannaissopimukset

Rahoitusvarat ja korottomat velat on kirjattu hankinta-arvoonsa. Korolliset velat on arvostettu jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa. Sopimuksiin perustuvat korot on kirjattu tulokseen suoritteperiaatteen mukaisesti.

Satunnaiset tuotot ja kulut

Satunnaiset tuotot ja kulut muodostuvat konserniavustuksesta sekä fuusiovoitoista ja -tappioista.

Tuloverot

Tuloverot sisältävät tilikauden verot ja oikaisut aikaisempien tilikausien veroihin. Tilikauden verot perustuvat tuloksen ja vero säännösten perusteella laskettuihin veroihin. Emoyhtiön taseeseen ei ole merkitty laskennallista verovelkaa tai -saamista.

Valuuttamääräiset erät

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu tapahtumapäivän kurssiin. Tilikauden päättymispäivänä avoinna olevat ulkomaanrahan määräiset tase-erät on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssilla.

Muut periaatteet

Henkilöstön eläketurva on järjestetty vakuutusin eläkevakuutusyhtiössä ja vakuutusmaksut on kirjattu kuluksi palkkojen suhteessa.

Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot on jaksotettu vuokrasopimuksen kestoajalle.

Rakennusaikaiset korot kirjataan kuluksi.

Yhtiöllä ei myöskään ole merkittäviä rahoitusleasingsopimuksia.

4) Liiketoiminnan muut tuotot

M€	2009	2008
Konkurssipesän jako-osuus	0,2	0,2
Muut tuotot	0,1	-
Yhteensä	0,3	0,2

5) Liiketoiminnan muut kulut

M€	2009	2008
Myyntitappiot sijoituksista	0,0	0,8
Muut kulut	0,1	0,0
Luottotappiot	0,1	0,0
Epävarmat saamiset	0,5	0,3
Yhteensä	0,7	1,1

6) Tilintarkastajien palkkiot

M€	2009	2008
KHT-yhteisö KPMG Oy		
Tilintarkastus	0,1	0,1
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,4	0,2
	0,5	0,3

Muut palvelut sisältävät osakeantiin liittyviä kuluja 0,3 milj. euroa, jotka IFRS-standardien mukaisesti on konsernissa kirjattu vähentämään osakeannista saatuja varoja suoraan omaan pääomaan.

7) Rahoitustuotot ja -kulut

M€	2009	2008
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista tytäryhtiöiltä	39,9	52,0
Muut korkotuotot	2,0	1,0
Muut rahoitustuotot	0,1	0,1
Korko- ja rahoitustuotot yhteensä	42,0	53,1
Korkokulut tytäryhtiöille	-11,1	-13,8
Muut korkokulut	-75,9	-85,2
Muut rahoituskulut	-12,3	-2,4
Rahoitusvastikekulut tytäryhtiöille	-26,8	-21,1
Korko- ja rahoituskulut yhteensä	-126,1	-122,5
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-84,1	-69,4

8) Satunnaiset erät

M€	2009	2008
Konserniavustukset, saadut	1,5	-
Fuusiotappio	-	-0,5
	1,5	-0,5

9) Tuloverot

M€	2009	2008
Tuloverot kuluvalta vuodelta	0,0	-
Tuloverot edellisiltä vuosilta	-	0,0
	0,0	0,0

10) Aineettomat hyödykkeet

2009, M€	Muut pitkävaikutteiset menot	Kesken-eräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	52,8	2,7	55,5
Lisäykset	7,7	3,0	10,7
Siirrot	-0,6	-5,6	-6,2
Hankintameno 31.12.	59,9	0,1	60,0

Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-27,8	-	-27,8
Tilikauden poisto	-6,0	-	-6,0
Kertyneet poistot 31.12.	-33,8	-	-33,8

Kirjanpitoarvo 31.12.	26,1	0,1	26,2
------------------------------	-------------	------------	-------------

2008, M€	Muut pitkävaikutteiset menot	Kesken-eräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	38,6	0,8	39,4
Lisäykset	19,9	8,8	28,7
Siirrot	-5,7	-6,9	-12,6
Hankintameno 31.12.	52,8	2,7	55,5

Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-16,4	-	-16,4
Tilikauden poisto	-11,4	-	-11,4
Kertyneet poistot 31.12.	-27,8	-	-27,8

Kirjanpitoarvo 31.12.	25,0	2,7	27,7
------------------------------	-------------	------------	-------------

11) Aineelliset hyödykkeet

2009	Maa-alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Ennakkomaksut	Yhteensä
Hankintameno I.I.	4,8	1,8	1,3	-	7,9
Lisäykset	-	-	0,1	-	0,1
Vähennykset	-	-	-	-	-
Hankintameno 31.12.	4,8	1,8	1,4	-	7,9
Kertyneet poistot ja arvonalennukset I.I.	-	-0,5	-1,0	-	-1,5
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-	-	0,0	-	0,0
Tilikauden poisto	-	0,0	-0,1	-	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-	0,0	-1,0	-	-1,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	4,8	1,2	0,3	-	-1,6
2008	Maa-alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Ennakkomaksut	Yhteensä
Hankintameno I.I.	4,8	1,8	1,2	-	7,8
Lisäykset	-	-	0,1	-	0,1
Vähennykset	-	-	-	-	-
Hankintameno 31.12.	4,8	1,8	1,3	-	7,8
Kertyneet poistot ja arvonalennukset I.I.	-	-0,5	-0,8	-	-1,3
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-	-	0,0	-	0,0
Tilikauden poisto	-	0,0	-0,2	-	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	-	-0,5	-1,0	-	-1,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	4,8	1,3	0,3	-	6,4

12) Sijoitukset

2009, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus-yhteys-yrityksissä	Sijoitukset kiinteistö-rahastoihin	Muut sijoitukset *)	Yhteensä
Hankintameno l.l.	1 731,7	867,8	7,5	49,7	15,6	2 672,3
Lisäykset	21,1	147,0	-	3,9	8,9	180,9
Vähennykset	-14,9	-33,0	-	-	-2,8	-50,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 737,9	981,8	7,5	53,7	21,6	2 802,4

Muut sijoitukset, M€ ^{*)}	Muut osakkeet	Saamiset omistusyhteys-yrityksiltä	Saamiset rahastot	Saamiset muilta	Muut sijoitukset	2008 Yhteensä
Hankintameno l.l.	4,8	7,6	3,1	-	0,1	15,6
Lisäykset	-	8,9	-	-	-	8,9
Vähennykset	-0,9	-1,9	-	-	-	-1,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,9	14,5	3,1	-	0,1	21,6

2008, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus-yhteys-yrityksissä	Sijoitukset kiinteistö-rahastoihin	Muut sijoitukset *)	Yhteensä
Hankintameno l.l.	1 552,5	826,0	3,0	33,5	15,8	2 430,8
Lisäykset	234,9	502,0	4,5	16,2	10,6	768,2
Vähennykset	-55,7	-460,2	-	-	-10,8	-526,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 731,7	867,8	7,5	49,7	15,6	2 672,3

Muut sijoitukset, M€ ^{*)}	Muut osakkeet	Saamiset omistusyhteys-yrityksiltä	Saamiset rahastot	Saamiset muilta	Muut sijoitukset	2008 Yhteensä
Hankintameno l.l.	5,0	7,6	3,1	-	0,1	15,8
Lisäykset	0,0	10,6	-	-	-	10,6
Vähennykset	-0,2	-10,6	-	-	-	-10,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	4,8	7,6	3,1	-	0,1	15,6

Osakkeet ja osuudet on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetietokohdassa 39.

13) Lyhytaikaiset saamiset

M€	2009	2008
Myyntisaamiset	3,6	3,4
Muut saamiset	0,0	4,0
Siirtosaamiset		
Siirtosaamiset tytäryhtiöiltä	21,7	39,1
Muut siirtosaamiset	8,4	18,7
Siirtosaamiset yhteensä	30,1	57,8
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	33,7	65,2
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	4,8	7,5
Muut	25,2	50,3
Yhteensä	30,1	57,8

14) Oma pääoma

M€	2009	2008
Osakepääoma l.l.	111,0	111,0
Osakepääoma 31.12.	111,0	111,0
Ylikurssirahasto l.l.	159,1	159,1
Ylikurssirahasto 31.12.	159,1	159,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto l.l.	215,7	215,7
Osakepääoman korotus ja osakeanti 25.6.	208,2	-
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	423,9	215,7
Edellisten tilikausien voitto l.l.	147,9	203,2
Osingonjako	-	-55,5
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	147,9	147,7
Tilikauden voitto / tappio	7,8	0,2
Oma pääoma yhteensä	849,8	633,7
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12., M€	2009	2008
Voitto edellisiltä tilikausilta	147,9	147,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	423,9	215,7
Tilikauden voitto / tappio	7,8	0,2
Yhteensä	579,6	363,6

15) Poistoerot

M€	2009	2008
Kertyneet poistoerot l.l.	0,2	0,2
Kertyneet poistoerot 31.12.	0,2	0,2

16) Pakolliset varaukset

M€	2009	2008
Muut varaukset l.l.	8,3	8,2
Lisäykset	-	0,1
Vähennykset	-8,3	-
Muut varaukset 31.12.	-	8,3

Helsingin hovioikeus velvoitti 19.1.2009 antamallaan lainvoimaisella tuomiolla Sponda Oyj:n suorittamaan Sampo Pankki Oyj:lle luottosopimuksen perusteella 7,6 milj. euroa korkoa, viivästyskorkoa ja oikeudenkäyntikuluja. Sampo Pankin velkomusvaatimus 7,6 milj. euroa kirjattiin korkoineen kuluksi ja varauksiin vuosien 2006–2008 tilinpäätöksiin, joten tuomiolla ei ole tulosvaikutusta.

17) Pitkäaikainen vieras pääoma

M€	2009	2008
Joukkovelkakirjalainat	149,9	249,8
Lainat rahoituslaitoksilta	1 235,9	1 373,2
Pitkäaikaiset velat tytäryhtiöille	285,0	184,2
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma yhteensä	1 670,8	1 807,2

Lainat rahoituslaitoksilta sisältävät 130,0 milj. euron hybridilainan, joka konsernitaseessa käsitellään oman pääoman eränä.

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	2009	2008
Lainat rahoituslaitoksilta	133,8	158,8

18) Lyhytaikainen vieras pääoma

M€	2009	2008
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	310,8	270,6
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Saadut ennakot	0,7	0,3
Ostovelat		
Ostovelat tytäryhtiöille	3,4	19,8
Muut ostovelat	0,4	0,3
Ostovelat yhteensä	3,8	20,1
Siirtovelat		
Siirtovelat tytäryhtiöille	2,0	1,8
Muut siirtovelat	23,0	30,6
Siirtovelat yhteensä	25,0	32,4
Muut lyhytaikaiset velat tytäryhtiöiltä	14,4	2,6
Muut lyhytaikaiset velat	2,4	0,9
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma yhteensä	46,4	56,3
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	357,2	326,9
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	17,1	25,6
Henkilöstökulut	3,7	3,7
Muut	4,2	3,1
Yhteensä	25,0	32,4

19) Johdannaisopimukset

M€	2009	2008
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	1 027,8	915,0
Koronvaihtosopimukset, käypäarvo	-37,0	-27,0
Korko-optiot, nimellisarvo	512,5	187,5
Korko-optiot, käypäarvo	3,6	1,0
Korkoterminit, nimellisarvo	-	-
Korkoterminit, käypäarvo	-	-
Valuuttajohdannaiset		
Valuuttaterminit, nimellisarvo	-	5,1
Valuuttaterminit, käypäarvo	-	0,0
Valuuttaoptiot, nimellisarvo	4,9	-
Valuuttaoptiot, käypäarvo	-0,1	-

20) Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	2009	2008
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	57,6	-
Vakuudet samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, M€	2009	2008
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	9,3	9,3
Vastuusitoumukset samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, M€	2009	2008
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset	16,2	64,9
Vuokravastuut, M€	2009	2008
Sopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti:		
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	0,4	0,4
Myöhemmin maksettavat	0,3	0,5
Yhteensä	0,7	0,9
Vuokravastuut koostuvat autojen ja toimistokoneiden vuokrauksiin liittyvistä sopimuksista. Sopimukset ovat 3–5 vuoden mittaisia ja niihin ei liity lunastusehtoja.		
Muut vastuut, M€	2009	2008
Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonalisäverövähennykset		
Alv-lain 33 § mukaiset vastuut	-	-
Kiinteistörahastoihin liittyvät sijoitussitoumukset	18,3	21,5

Voitonjakoehdotus

Ehdotus voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 579 612 655,78 euroa,
josta tilikauden voitto/tappio on 7 825 575,16 euroa.
Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa tilikaudelta 2009 maksetaan 0,12 euroa/osake.

Helsingissä 5. päivänä helmikuuta 2010

Hallituksen ja toimitusjohtajan toimintakertomuksen
ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

SPONDA OYJ
Hallitus

Klaus Cawén

Tuula Entelä

Timo Korvenpää

Lauri Ratia

Arja Talma

Erkki Virtanen

Kari Inkinen
Toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 16. päivänä helmikuuta 2010

Raija-Leena Hankonen
KHT

KPMG Oy Ab
Kai Salli
KHT

Tilintarkastuskertomus

Sponda Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tarkastaneet Sponda Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.2009–31.12.2009. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja että varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammatteettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuksen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyyksiä ja että emoyhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat toimineet osakeyhtiölain mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuudesta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan

ja arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa on väärinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvontaa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleistä esittämistapaa, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita.

Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsityksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Lausunto vastuuvapaudesta ja voitonjaosta

Konsernitilinpäätös ja emoyhtiön tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä helmikuun 16. päivänä 2010

Raija-Leena Hankonen
KHT

KPMG Oy Ab
Kai Salli
KHT

Toimitus: Sponda Oyj ja Viestintätoimisto Pohjoisranta Oy
Valokuvat: Riku Isohella, Sami Kulju, Pekka Luukkola ja Spondan kuva-arkisto
Ulkoasu ja taitto: Minna Haukkovaara
Paino: Painotuote Erweko Oy 2010

