

SPONDA

*Vuosikertomus 2010*

RE DESIGN

Tietoja osakkeenomistajille	2
Sponda tänään	5
Liiketoimintayksiköt	6
Taloudellinen katsaus	8
Toimitusjohtajan katsaus	10
Toimintaympäristö	12
Strategia	16
Strategiakatsaus	18
Sijoituskiinteistöt	25
Toimisto- ja liiketilakiinteistöt	27
Kauppakeskuskiinteistöt	28
Logistiikkakiinteistöt	29
Kiinteistökehitys	32
Venäjä	36
Kiinteistörahastot	38
Spondability	
Yritysvastuulinjaukset ja tavoitteet	40
Sidosryhmät	44
Sosiaalinen vastuu > Asiakasvastuu	47
Sosiaalinen vastuu > Henkilöstö	49
Taloudellinen vastuu	52
Ympäristövastuu	55
Riskit ja riskienhallinta	62
Rahoitus ja rahoitusriskienhallinta	66
Corporate Governance	69
Hallitus	74
Johtoryhmä	76
Tilinpäätös	79

*Spondan vuosikertomuksen teemana vuonna 2010 on ReDesign, jolla korostetaan designin merkitystä toimitilasuunnittelussa. Hyvä design toimitiloissa luo positiivista mielikuvaa yrityksestä ja lisää myös toimivuutta ja tehokkuutta.*

*Kaupunkiympäristössä design näkyy rakennusten arkkitehtuurin ja kaupunginosien suunnitteluna. Sponda rakentaa viihtyisämpää kaupunkikuvaa entisöimällä vanhoja ja rakennuttamalla uusia kiinteistöjä. Vuosikertomuksen ReDesign-teemaliitteessä esittelemme muutamia kiinnostavia kohteita.*

*Vuosikertomus sisältää tilinpäätöksen ja hallituksen toimintakertomuksen lisäksi strategiakatsauksen sekä yritys vastuura-portin ja hallinnoinnin periaatteet. Vastuullisuus on keskeinen osa Spondan strategiaa, joten käsittelemme sitä aiempaa laajemmin myös vuosikertomuksessamme. Vastuullisuus, eli Spondan termin Spondability, tarkoittaa kokonaisvaltaista vastuullisuutta, joka näkyy kaikessa toiminnassa.*

# Sponda sijoituskohteena

*Sponda on Suomen ja Venäjän suurimpien kaupunkien toimitilakiinteistöihin erikoistunut kiinteistö-sijoitusyhtiö.*

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

Yhtiön vahvuuksia ovat pääkaupunkiseudun parhaille paikoille keskittyvä kiinteistö-salkku, 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 kiinteistö-salkun aktiivisen hallinnoinnin kautta. Hajautettu vuokralaiskanta ja tasapainoinen vuokrasopimusjakauma vahvistavat Spondan vuokratulojen vakautta. Yhtiöllä on huomattava maaomaisuus ja runsaasti potentiaalisia kiinteistökehityskohteita.

## Osake ja osakkeenomistus

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

Spondan osakkeen painotettu keski-kurssi vuonna 2010 oli 3,07 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle oli 3,88 euroa ja alin 2,42 euroa. Kurssi nousi vuoden alun

2,90 eurosta vuoden lopun 3,88 euroon. Kasvua oli noin 34 prosenttia. Osakkeita vaihdettiin vuoden aikana 137 miljoonaa kappaletta 420 miljoonalla eurolla. Osakkeen päätöskurssi 31.12.2010 oli 3,88 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 077 miljoonaa euroa.

Spondalla oli vuoden 2010 lopussa 9 644 osakkeenomistajaa. Hallintarekisteröityjen ja ulkomaalaisten osakkeenomistajien osuus oli 50,7 prosenttia.

## Yhtiökokous

Sponda Oy:n vuoden 2011 varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 16.3.2011 klo 14.00 Finlandia-talon Kongressisali A:ssa osoitteessa Mannerheimintie 13 e, Helsinki (sisäänkäynti ovista M1 ja K1). Yhtiökokouksen ilmoittautumisohjeet löytyvät Spondan verkkosivuilta osoitteesta [www.sponda.fi](http://www.sponda.fi) Sijoittajat.

Yhtiökokoukseen on oikeutettu osallistumaan osakkeenomistaja, joka viimeistään 4.3.2011 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

## Osingon maksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2010 maksetaan osinkoa 0,15 euroa osakkeelta. Yhtiökokouksen päättämä osinko maksetaan osakkaalle, joka hallituksen vahvistamana osingonmaksun täsmäytyspäivänä 21.3.2011 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täten täsmäytysajan päätyttyä 28.3.2011.

## Henkilö- ja osoitetietojen muutokset

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

## Talousinformaatio 2011

Sponda julkaisee vuoden 2011 osavuosi-katsaukset seuraavasti:

- Osavuosi-katsaus  
1–3/2011  
perjantaina 6. toukokuuta 2011
- Osavuosi-katsaus  
1–6/2011  
perjantaina 5. elokuuta 2011
- Osavuosi-katsaus  
1–9/2011  
torstaina 3. marraskuuta 2011

Sponda julkaisee kaiken sijoittajamateriaalin sekä suomeksi että englanniksi. Materiaali on yhtiön verkkosivuilla osoitteessa: [www.sponda.fi](http://www.sponda.fi) Sijoittajat.

Tiedotteet voi tilata osoitteesta [www.sponda.fi](http://www.sponda.fi) Media> Tiedotteiden tilaus tai ottamalla yhteyttä:

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

## Spondan sijoittajaviestintä

Spondan sijoittajaviestinnän pääasiallisena tehtävänä on varmistaa, että markkinoilla on käytössä oikeat ja riittävät tiedot,

## 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

Nina Saajasto  
Viestintäassistentti  
Puhelin 020 431 3390  
nina.saajasto@sponda.fi

jotta sijoittajat voivat arvioida yritystä sijoituskohteena nyt ja tulevaisuudessa. Sijoittajaviestintä huolehtii siitä, että yhtiön tiedottaminen on tasapuolista, ajantasaista ja avointa.

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

Tiedot niistä pankeista ja pankkiiriliikkeistä, jotka ovat ilmoittaneet tekevänsä Spondan toimintaan liittyviä analyyseja,

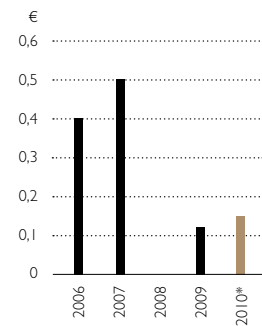
ovat yhtiön verkkosivuilla osoitteessa [www.sponda.fi](http://www.sponda.fi). Lista voi olla puutteellinen, eikä Sponda vastaa analyyseissä esitetystä arvioista.

### Pääomamarkkinapäivä

Sponda järjesti pääomamarkkinapäivän Helsingissä 21.9.2010. Tilaisuuden pääteemoja olivat Suomen ja Venäjän kiinteistömarkkinat sekä kiinteistömarkkinat sijoittajan ja rahoittajan silmin. Pääomamarkkinapäivään osallistui noin 80 sijoittajaa sekä Suomesta että ulkomailta.

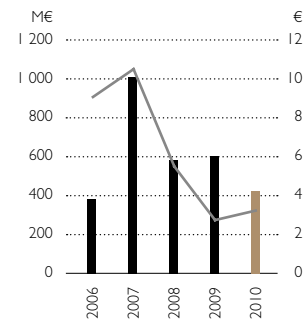
Päivän aikana kuultiin muun muassa sekä Suomen että Venäjän talouskatsaukset ja näkemyksiä maiden kiinteistömarkkinoista. Esitysaineistot ovat luettavissa Spondan verkkosivuilla [www.sponda.fi](http://www.sponda.fi). Sijoittajat.

### Osinko/osake



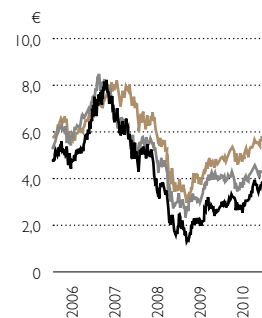
\* Hallituksen esitys

### Spondan osakkeen kurssikehitys ja vaihto



■ Vaihto, M€  
■ Spondan osakekurssi, €  
(painotettu keskiarvo)

### Spondan osakekurssi verrattuna indekseihin



■ Sponda  
■ OMX Helsinki CAP indeksi  
■ EPRA Europe indeksi

Lähde: Spondan internet-sivut ja Investis

**REDESIGN** Sponda uudistaa 1960-luvun lopulla valmistuneen City-Centerin moderniksi liikekeskukseksi, johon tulee yhteensä kymmenen kerrosta valoisaa liike- ja toimistotilaa. Tavoitteena on luoda vetovoimainen kaupunkilaisten kohtaamis- ja ostospaikka, joka palvelee sekä ohikulkijoita että City-Centerissä työskenteleviä.

---



Lue lisää historiallisen  
City-Centerin remontista  
ReDesign-liitteen sivuilta  
10–11.

# Asiakaslähtöinen ja vakaa kiinteistösijoittaja

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

Spondan toimisto-, liiketila-, 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 kiinteistösijoittajana 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 kestävä kehityksen periaatteita noudattaen.

Yhtiön Suomessa ja Venäjällä sijaitsevien sijoituskiinteistöjen vuokrattava pinta-ala on noin 1,5 miljoonaa neliometriä koostuen 119 toimisto- ja liiketilakiinteistöstä, 7 kauppakeskuskiinteistöstä ja 51 logistiikkakiinteistöstä sekä 7 Venäjän kiinteistöstä. Koko kiinteistösalkun käypä arvo kiinteistökehitys mukaan lukien 31.12.2010 oli noin 2,9 miljardia euroa.

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

Sponda juhlii 20-vuotissyntymäpäiväänsä vuonna 2011.

## Neljä liiketoimintayksikköä

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

Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikkö keskittyy Spondan kotimaan toimisto-, liiketila-, 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 rakentamat maa-alueet ja uudistettavat rakennukset.

Kiinteistörahastot-liiketoimintayksikkö hallinnoi osuuksia kiinteistörahastoista ja rahastojen liiketila-, toimisto- ja logistiikkakiinteistöjä. Spondan hallinnoimat kiinteistörahastot toimivat Suomen keskisuurissa kaupungeissa.

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

# Liiketoimintaa Suomessa ja Venäjällä

## Liiketoimintarakenne 2010

LIIKETOIMINTA-YKSIKKÖ	YKSIKÖN TOIMINNAN KUVAUS	VUODEN 2010 KESKEISET TUNNUSLUVUT
 <b>Sijoituskiinteistöt</b> <i>Toimisto- ja liiketilakiinteistöt</i>	Toimisto- ja liiketilakiinteistöt vuokraa, hankkii ja myy toimisto- ja liiketiloja Suomessa.	Nettotuotot.....88,6 M€ Vuokrausaste.....87,7 % Toimisto- ja liiketilaa.....737 000 m <sup>2</sup>
 <b>Kauppakeskukset</b>	Kauppakeskusiinteistöt vuokraa kauppakeskusten liiketiloja Suomessa.	Nettotuotot.....31,4 M€ Vuokrausaste.....98,1 % Liiketilaa.....141 000 m <sup>2</sup>
 <b>Logistiikkakiinteistöt</b>	Logistiikkakiinteistöt vuokraa, hankkii ja myy logistiikkakiinteistöjä Suomessa.	Nettotuotot .....24,8 M€ Vuokrausaste .....75,8 % Logistiikkatilaa .....514 000 m <sup>2</sup>
 <b>Venäjä</b>	Venäjä-liiketoimintayksikkö vuokraa ja hankkii toimitiloja Venäjällä.	Nettotuotot.....17,7 M€ Vuokrausaste.....96,4 % Toimitilaa.....46 500 m <sup>2</sup> Maa-alueet .....66 hehtaaria
 <b>Kiinteistökehitys</b>	Kiinteistökehitys toteuttaa ja markkinoi kiinteistökehityshankkeita.	Investoinnit.....30,6 M€ Kiinteistökehityssalkun tasearvo.....227,7 M€
 <b>Kiinteistörahasot</b>	Kiinteistörahasot-liiketoimintayksikkö hallinnoi kiinteistörahasojen kautta liiketila-, toimisto- ja logistiikkakiinteistöjä.	Liikevaihto .....7,2 M€ Nettotuotot.....5,7 M€ Spondan sijoitukset kiinteistörahasoihin.....59,8 M€



**KIINTEISTÖJEN MAANTIETEELLINEN  
SIJAINTI KÄYVÄN ARVON MUKAAN**

33 % Helsinki, ydinkeskusta  
26 % Helsinki, Ruoholahti  
31 % muu pääkaupunkiseutu  
7 % Tampere  
2 % Turku  
1 % Oulu

**OSUUS SPONDAN KIINTEISTÖKAN-  
NASTA KÄYVÄN ARVON MUKAAN**



51 %

Kauppakeskuskiinteistöt sijaitsevat Helsingissä, Ylöjärvellä ja Kempeleellä.



19 %

Kiinteistöt sijaitsevat pääasiassa pääkaupunkiseudulla.



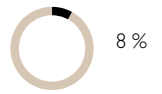
15 %

9 % Pietari  
91 % Moskova



7 %

Käyttämättömät maa-alueet ja potentiaaliset kiinteistökehityskohteet sijaitsevat pääosin pääkaupunkiseudulla.



8 %

Kiinteistöt sijaitsevat Suomessa keskiuurissa kaupungeissa, mm. Jyväskylässä, Lappeenrannassa ja Hämeenlinnassa.



# Markkinat elpyivät vuonna 2010

Konsernin tunnusluvut (IFRS)	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008 <sup>3)</sup>	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Liikevaihto, M€ <sup>1)</sup>	232,1	237,2	219,6	219,6	207,7	117,2
Liikevoitto, M€	216,2	-13,3	117,3	126,2	256,7	103,9
Voitto ennen veroja, M€	157,7	-78,3	42,2	38,7	184,4	65,4
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,37	0,45	0,78	0,78	0,81	0,56
Osakekohtainen oma pääoma, €	3,86	3,54	4,93	4,90	5,24	4,65
Tulos/osake, €	0,40	-0,40	0,13	0,09	0,79	0,38
Sijoitetun pääoman tuotto, %	7,9	-0,4	4,4	4,7	10,1	7,2 <sup>2)</sup>
P/E-luku	9,60	-6,79	14,69	12,89	6,45	19,68
Omavaraisuusaste, %	39,0	37,3	31,9	31,8	32,3	20,2
Nettovelkaantumisaste, %	128,7	140,9	179,6	180,7	174,9	334,3
Osinko, €	0,15 <sup>1)</sup>	0,12	0,00	0,00	0,50	0,40
Osinko tuloksesta, %	37,12 <sup>1)</sup>	-29,83	0,00	0,00	39,49	65,60
Efektiivinen osinko, %	3,87 <sup>1)</sup>	4,40	0,00	0,00	6,12	3,33
<b>EPRA:n suosituksen mukaiset konsernin tunnusluvut</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008<sup>3)</sup></b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	74,0	67,4	38,9	-	-	-
EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), €	0,27	0,29	0,22	-	-	-
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,59	4,18	6,04	6,01	6,26	5,95
EPRA Net Initial Yield (NIY) (alkutuotto), %	6,37	-	-	-	-	-
EPRA "topped-up" NIY (oikaistu alkutuotto), %	6,38	-	-	-	-	-

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) Vuosien 2006–2009 lukuja oikaistu siirtämällä rahastojen voitto-osuudet liikevaihdosta osaksi käyvän arvon muutosta

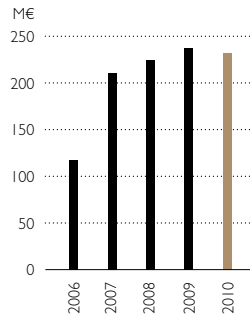
Sponda Oyj:n liikevaihto oli 232,1 miljoonaa euroa vuonna 2010 (31.12.2009: 237,2 milj. euroa). Ylläpitokulujen ja rahastojen välittömien kulujen jälkeiset nettotuotot laskivat ennakkoidusti 168,7 (175,8) miljoonaan euroon. Laskuun vaikuttivat merkittävästi vuosien 2009 ja 2010 aikana toteutetut kiinteistöjen myynnit sekä normaalia korkeammat ylläpitokulut. Spondan liikevoitto oli 216,2 (-13,3) miljoonaa euroa.

Yhtiön liikevaihtoon vaikutti Kiinteistörahastojen voitto-osuuden esittäminen tuloslaskelmassa liikevaihdon sijaan käyvän arvon muutos -rivillä. Voitto-osuus oli vuonna 2010 5,6 miljoonaa euroa.

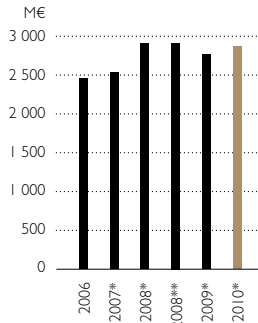
## Toiminnan tulos ja taloudellinen asema 1.1.–31.12.2010 (vertailukausi 1.1.–31.12.2009)

- Liikevaihto oli 232,1 (237,2) miljoonaa euroa. Lasku johtui kiinteistöjen myynneistä ja kiinteistöjen vajaakäytön kasvusta alkuvuonna.
- Nettotuotot olivat 168,7 (175,8) miljoonaa euroa.
- Liikevoitto oli 216,2 (-13,3) miljoonaa euroa. Lukuun sisältyy arvonmuutosta 44,4 (-169,3) miljoonaa euroa.
- Tulos verojen jälkeen oli 120,4 (-81,6) miljoonaa euroa.
- Tulos/osake oli 0,40 (-0,40) euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,37 (0,45) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 870,6 (2 767,5) miljoonaa euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 3,86 (3,54) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 88,0 (86,6) prosenttia.
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa tilikaudelta 2010 maksetaan 0,15 euroa/osake.

### Liikevaihto

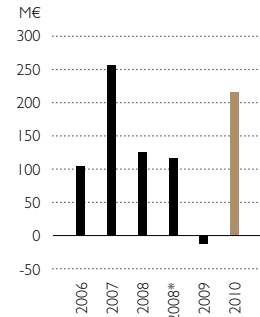


### Sijoituskiinteistöomaisuuden käypä arvo



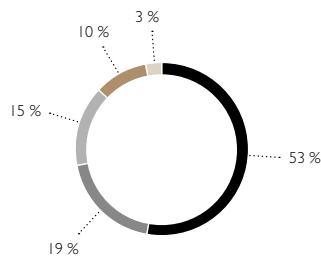
\* Ei sisällä vaihto-omaisuuskiinteistöjä  
 \*\* Vuoden 2008 luku oikaistu IAS 23 käyttöönoton johdosta

### Liikevoitto



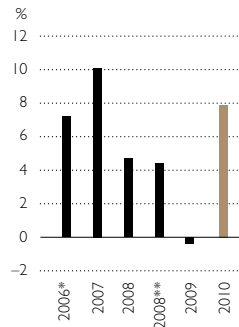
\* Vuoden 2008 luku oikaistu IAS 23 käyttöönoton johdosta

### Nettotuoton jakautuminen liiketoimintayksiköittäin 2010



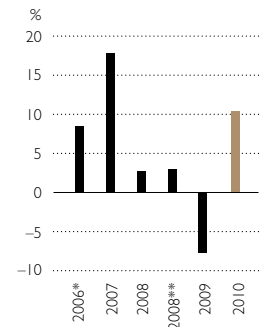
■ Toimisto- ja liiketilakiinteistöt 53 %  
 ■ Kauppakeskukset..... 19 %  
 ■ Logistiikka..... 15 %  
 ■ Kiinteistök kehitys..... 0 %  
 ■ Rahastot..... 10 %  
 ■ Venäjä..... 3 %

### Sijoitetun pääoman tuotto



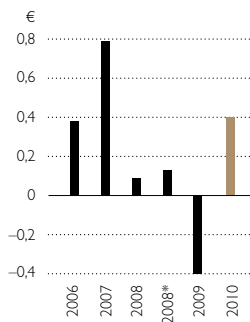
\* Vuoden 2006 osalta on tunnuslukujen laskennassa käytetty kvartaaleittain painotettuja keskiarvoja tase-erien osalta  
 \*\* Vuoden 2008 luku oikaistu IAS 23 käyttöönoton johdosta

### Oman pääoman tuotto



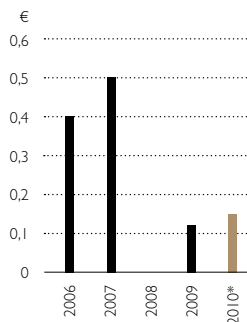
\* Vuoden 2006 osalta on tunnuslukujen laskennassa käytetty kvartaaleittain painotettuja keskiarvoja tase-erien osalta  
 \*\* Vuoden 2008 luku oikaistu IAS 23 käyttöönoton johdosta

### Tulos/osake



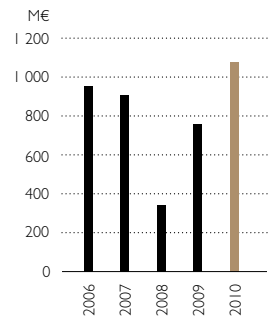
\* Vuoden 2008 luku oikaistu IAS 23 käyttöönoton johdosta.

### Osinko/osake



\* Hallituksen esitys

### Markkina-arvo



## Vahvistuva talous piristää kiinteistömarkkinaa

*Talouden vahvistuminen vuoden 2010 loppua kohden piristi kiinteistömarkkinaa. Spondan taloudellinen vuokrausaste kehittyi niin kotimaassa kuin Venäjälläkin markkinaa paremmin. Yhtiön rahoitustilanne vahvistui, ja kiinteistötoiminta aktivoitui.*



Talouden tilassa tapahtui kesän jälkeen selvä käänne myönteiseen suuntaan. Kasvava usko tulevaisuuteen ja yleinen optimismi heijastuivat loppuvuodesta myös yritysten toimintaan, ja muutaman vuoden hiljaiselon jälkeen yritykset olivat jälleen valmiita kartoittamaan myös tulevaisuuden tilatarpeitaan. Tämä näkyi vuokrauskysynnän kasvuna, joka kohdistui sekä Spondan uudishankkeisiin että olemassa oleviin kiinteistöihin.

### ***Vuokrausmarkkina edelleen haasteellinen***

Spondan sijoituskiinteistöjen vuokrausaste nousi odotusten mukaisesti vuoden aikana. Toimistotilojemme vuokrausasteet pysyivät ennallaan, vaikka runsas tilatarjonta veti kotimaan markkinoiden vuokrausasteita alaspäin. Liiketilojen vuokrausasteissa

suhdanteiden vaikutukset eivät juurikaan näkyneet, ja vuokrausasteemme säilyivät korkeina myös vuonna 2010. Haasteet kohdistuivat eniten logistiikkatiloihin, joiden kysyntä on vasta viriämässä taantuman hellittäessä sekä tuonin ja viennin tavara-virtojen kasvaessa.

Kysynnän elpessä myös vuokrien laskupaineet alkoivat hieman hellittää vuoden 2010 lopulla. Positiivista vuokrakehitystä oli nähtävillä erityisesti Helsingin keskustassa, johon Spondan kiinteistökanta keskittyy.

Venäjän markkinoilla vuokrausasteet kääntyivät vuoden aikana nousuun etenkin Moskovan alueella. Vuokrausasteemme kehittyi myös Venäjällä markkinaa paremmin, ja toimitilamme on vuokrattu käytännössä täyteen. Vuokratasot säilyivät Venäjällä vuoden aikana suhteellisen vakaina.

Loppuvuoden kysynnän virkoamisesta huolimatta runsas tilatarjonta ja korkeat vajaakäyttöasteet toivat haasteita vuokraustyöhön ja asettivat toimintamallimme ja osaamisemme koetukselle. Pitkäaikainen kokemuksemme ja korkeatasoinen ammattitaitomme auttoivat vastaamaan markkinoiden haasteisiin. Asemaamme vahvisti edelleen kiinteistökantamme hyvä sijainti ja laatu.

### ***Pohjoismaiden kiinteistömarkkinat kiinnostavat***

Kiinteistösijoittajien kiinnostus kohdistui vuonna 2010 erityisesti Pohjoismaihin, jossa talouden elpyminen vauhditti markkinan myönteistä kehitystä sekä kiinteistökauppaa. Ruotsista liikkeelle lähtenyt positiivinen kehitys näkyi loppuvuodesta Suomessakin. Kansainväliset sijoittajat palasivat jälleen

Suomen kiinteistömarkkinoille ja kävivät aktiivisesti kiinteistökauppaa ennen vuoden vaihdetta.

Kaupankäynti on elpymässä taantuman jälkeen Venäjälläkin, jossa etenkin Moskovan suuret kiinteistömarkkinat houkuttavat kansainvälisiä sijoittajia. Öljyn hinnan nousu vauhdittaa Venäjän toipumista talouskriisistä, mikä heijastuu myös kiinteistömarkkinan. Emme kasvattaneet kertomusvuonna kiinteistöomistustamme Venäjällä, mutta seuraamme Venäjän markkinaa tarkasti ja pyrimme löytämään sieltä strategiaamme soveltuvia ja kasvuamme tukevia kiinteistöjä.

Kotimaan kiinteistökaupan vilkastuminen näkyi myös omassa liiketoiminnassamme. Myimme vuoden aikana useita strategiamme kuulumattomia kiinteistöjä hyvällä myyntivoitolla. Osa myynneistä ajoittui alkuvuoteen, jolloin vielä vaisu markkinatilanne toi omat haasteensa kaupankäyntiin. Myynnit ovat osa kiinteistösalkkumme aktiivista managerointia, jolla keskittämme omistusta laadukkaisiin, hyvillä paikoilla sijaitseviin toimisto- ja liikelakiinteistöihin sekä kauppakeskuksiin.

Kiinteistökauppaa käytiin aktiivisesti myös Kiinteistörahastot-yksikössämme. Vuoden aikana kasvatimme Sponda Fund II -rahastoa useilla kiinteistöostolla.

### **Rahoitusta jälleen saatavilla**

Investointimarkkinan aktivoitumisen taustalla on rahoitusmarkkinan elpyminen. Velkarahoituksen saatavuus normalisoitui vuonna 2010, kun pankit olivat jälleen halukkaita rahoittamaan vakaita ja luotettavia yhtiöitä. Tämä avasi yrityksille uusia mahdollisuuksia lisätä investointejaan.

Rahoitusmarkkinat olivat myös meille suotuisat. Järjestelimme vuoden aikana lähes puolet velkarahoituksestamme uudelleen. Jälleenrahoitus toteutettiin pääosin pankkilainoina sekä keväällä vielä haasteellisessa markkinatilanteessa liikkeelle kasketulla joukkovelkakirjalainalla.

Hyvä rahoituspohja ja tilakysynnän elpyminen mahdollistivat kiinteistökehitystoimintamme aktivoimisen. Vuoden

alussa käynnistimme City-Centerin toimistorakennuksen sekä Vantaan Hakkilan tuotantolaitoksen ja toimistotilojen rakentamisen. Uusia liiketiloja valmistui Turun Koulukadulle, ja Helsingin Salmisaassa saatiin päätöksen Oikeustalon suuri saaneeraushanke.

Uudishankkeiden lisäksi investoimme vuosittain kiinteistökannan ylläpitoon ja kunnostamiseen. Pitämällä huolta kiinteistöjemme kunnosta voimme tarjota asiakkaillemme laadukkaita toimitiloja ja pidentää kiinteistöjen elinkaarta. Kehittämme ylläpitoinvestoinneilla myös kiinteistöjemme energiatehokkuutta.

### **Taantuman aikana kehitettiin toimintaa**

Olemme johdonmukaisesti panostaneet asiakaspalveluun ja asiakkaidemme tyytyväisyyden parantamiseen lisäämällä asiakastyön suunnitelmallisuutta ja läpinäkyvyyttä sekä kehittämällä yhtenäisiä toimintatapoja. Vuonna 2010 tarkensimme ja syvensimme edelleen asiakkuustrategiaamme, jossa määritetään asiakkuudenhoitomalli ja -prosessi. Strategiaan liittyviä toimintamalleja hyödynnetään jo asiakastyössämme.

Spondan toinen kantava teema vuonna 2010 oli ympäristövastuullisuuden ja ympäristöosaamisen laajentaminen. Tavoitteenamme on kasvaa alamme johtavaksi ympäristöosaajaksi. Pyrimme ympäristömyönteisiin käytäntöihin kaikessa toiminnassamme ja jaamme osaamistamme myös asiakkaillemme. Teemme aktiivisesti töitä myös koko kiinteistöalan ympäristö vastuullisuuden edistämiseksi.

Vuonna 2009 käynnistynyt energiatehokkuusohjelmamme, jossa haemme energiasäästöjä yhdessä asiakkaidemme kanssa, laajeni vuonna 2010 84 kiinteistöön. Käynnistimme vuoden aikana useita kiinteistöjen ja kiinteistökehityshankkeiden sertifiointiprojekteja sekä laadimme ohjeistuksen matalaenergiatalon suunnitteluun.

Vihreät arvot ohjaavat toimintaamme myös pääkonttorillamme, jolle WWF myönsi Green Office -sertifikaatin syksyllä 2010. WWF Suomen kehittämän ohjelman

avulla edistämme ympäristöosaamistamme ja kannustamme henkilöstöämme ympäristöä säästäviin arjen valintoihin.

Ympäristökuormituksen vähentäminen on meille tärkeä tavoite myös vuonna 2011. Tätä vahvistaa vuoden alussa WWF Suomen kanssa solmittu yhteistyösopimus, jonka avulla pyrimme edistämään kiinteistöjemme energiatehokkuutta ja ympäristövastuullista käyttöä yhteistyössä WWF:n kanssa.

### **Toimitilatarpeiden uskotaan kasvavan**

Talouden positiivisen kehityksen odotetaan vahvistuvan vuoden 2011 aikana, ja tämän myötä myös yritysten toimitilatarpeiden uskotaan kasvavan. Olemme valmiita vastaamaan yritysten muuttuviin tarpeisiin tarjoamalla laadukkaita toimitiloja joko nykyisestä kiinteistökannastamme tai kehittämällä uusia yritysten tarpeita vastaavia tiloja.

Jatkamme aktiivista kiinteistökehitystoimintaamme myös vuonna 2011 ja käynnistämme uusia uudisrakennus- ja saneeraushankkeita. Myös kiinteistösalkkumme kehittäminen jatkuu vuonna 2011.

Suhdanteiden muuttuessa myös yritysten tulee olla valmiita muuttumaan. Spondassa yhtiön strategiaa on tarvittaessa sopeutettu muuttuneen toimintaympäristön mukaisesti nopeallakin aikataululla. Joustavuus ja nopea reagointi ovatkin organisaatiomme vahvuuksia muutostilanteissa. Seuraamme tarkalla silmällä vilkastuvia markkinoita ja niiden myötä avautuvia uusia kasvumahdollisuuksia.

Lämmin kiitos asiakkaillemme ja osakkeenomistajillemme osoittamastanne luottamuksesta ja kiinnostuksesta Spondaa kohtaan. Henkilöstöämme haluan kiittää erityisesti hyvästä tuloksesta ja osallistumisesta asiakaskeksien toimintatapamme kehittämiseen.



Kari Inkinen

## Toimitilojen kysyntä kasvussa

*Vuonna 2010 talousnäkymät kehittyivät Suomessa ennustettua paremmin. Valtiovarainministeriön joulukuussa julkaiseman suhdannekatsauksen mukaan talous on toipunut vuoden 2009 finanssikriisistä laajapohjaisesti. Teollisuustuotanto ja vienti lähtivät vetämään jo kertomusvuoden alkupuolella, ja työttömyys pysyi aisoissa.*

Vuonna 2009 Suomen bruttokansantuote laski kahdeksan prosenttia, mutta viime vuoden aikana se kääntyi jälleen Suomen Pankin ennusteen mukaan 2,6 prosenttia positiiviseksi. Teollisuuden uusien tilausten arvo oli Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2010 tammi-marraskuussa 23,7 prosenttia suurempi kuin vuotta aikaisemmin. Keskimääräinen inflaatio oli Suomessa 1,2 prosenttia vuonna 2010.

Kohentuva taloustilanne alkoi näkyä kiinteistötoimialalla vuoden 2010 jälkipuoliskolla. Toimisto-, liike- ja logistiikkatilojen vuokraaminen on jälkisyklinen toimiala. Asiakkaan liiketoiminnan muutokset heijastuvat viiveellä toimitilojen kysyntään. Siksi toimitilamarkkinoiden vajaakäyttöasteet kasvoivat vuonna 2010. Vajaikäytön kasvu kuitenkin hidastui vuoden loppua kohden. Koska uusia kiinteistökehitysinvestointeja on vuonna 2011 käynnissä varsin vähän, toimialalla uskotaan, että talouskasvun aikaansaama kysynnän lisääntyminen kääntää vähitellen vajaakäyttöasteet laskuun. Kovin moni yritys ei vielä kasva niin voimakkaasti, että se tarvitsisi nopeasti uutta lisätilaa. Toisaalta yritykset luottavat tulevaisuuteensa alkuvuotta 2010 enemmän, ja niissä karotetaan jo tilaratkaisuja, jotka tähtäävät tulevaan kasvuun.

Vuonna 2010 Suomen kiinteistökaupan kokonaisvolyymi kasvoi hieman edellisvuodesta ja oli noin 1,8 miljardia euroa. Kiinteistökauppa piristyi vuoden loppua kohden. Talousnäkymien vähittäinen paraneminen, matala korkotaso ja kiinteistörahituksen elpyminen nostivat kiinnostusta kiinteistösijoittamiseen. Kiinteistökantaansa kasvattivat alkuvuodesta etenkin kotimaiset eläkevakuutusyhtiöt. Myös kansainväliset sijoittajat ovat aktivoitumassa uudelleen. Vuonna 2010 heidän osuutensa Suomen kiinteistökaupan volyyymista oli noin 36 prosenttia eli noin 112 prosenttia enemmän kuin vuonna 2009. Suotuisan talouskehityksensä vuoksi Suomea pidetään nyt mielenkiintoisena kiinteistömarkkinana. Suomalaisia kiinteistöjä pidetään myös varsin matalariskisinä, sillä kiinteistöjen arvo ja vuokratuotot ovat Suomessa vaihdelleet suhteellisesti vähemmän kuin monissa muissa maissa.

Valtiovarainministeriö on ennustanut bruttokansantuotteen kasvavan vajaan kolme prosenttia vuonna 2011. Kasvun moottorina toimii edelleen pääasiassa vienti. Kasvusta hyötyy myös kiinteistösijoitusala, jonka asiakaskunnan liiketoiminta on palaamassa normaalitilaan. Vaikka yritysten tilantarve ei vielä juurikaan ole kasvanut, talouden tervehtymisen uskotaan nostavan toimitilojen kysyntää.





Altian pääkonttorin tiloista ja sisustussuunnittelun merkityksestä löydät lisätietoa ReDesign-liitteen sivuilta 14–17.

DESIGN

Sponda rakennutti Altialle toimitilat, joiden suunnittelun lähtökohdaksi oli Altian toimintamallin ja yrityskulttuurin muutos. Tuloaulan olohuonemainen istuinalue ja kahden kerroksen välillä puhkaistu avartava valoaukko luovat tiloihin lämpimän tunnelman.

### **Toimistotilojen tulovirrat kääntyneet kasvuun**

Toimistotilamarkkinoilla vajaakäyttö kasvoi vuoden 2010 aikana. Vuokrien lasku on kuitenkin pysähtynyt, ja kaupunkien ydinkeskustoissa vuokrat ovat jo lievässä nousussa.

Helsingin ydinkeskustassa toimistotilojen vajaakäyttöaste nousi kertomusvuonna 6,4 prosenttiin. Koko pääkaupunkiseudulla vajaakäyttöaste oli 12,2 prosenttia, Turussa 7,2, Tampereella 7,1 ja Oulussa 8,3 prosenttia. Helsingin seudulla vajaakäyttöasteiden kasvun ennakoidaan tasaantuvan, kun talouskasvun vaikutukset alkavat näkyä kiinteistöjen kysynnässä. Vuonna 2011 pääkaupunkiseudulla valmistuu vain noin 50 000 neliometriä uutta toimistotilaa. Tämä vähentää markkinoiden ylijarjontaa ja vajaakäyttöä, jos tilojen kysyntä samalla kasvaa.

Tampereella, Turussa ja Oulussa toimistomarkkina on perinteisesti hyvin vakaa. Suhdanteiden muutokset eivät siellä vaikuta vuokratasoihin ja vajaakäyttöön yhtä voimakkaasti kuin pääkaupunkiseudulla, jossa erot esimerkiksi vajaakäytössä ovat suuria alueen eri osamarkkinoiden välillä.

Helsingin ydinkeskustan tasokkaimpien toimistojen vuokrataso oli kertomusvuonna noin 336 e/m<sup>2</sup>/vuosi. Koko pääkaupunkiseudulla vuokratasot vaihtelivat vuonna 2010 välillä 144–336 e/m<sup>2</sup>/vuosi, Turussa välillä 132–168, Tampereella välillä 156–180 ja Oulussa välillä 144–162 e/m<sup>2</sup>/vuosi.

### **Liiketilat säilyttivät vakautensa**

Liiketiloihin kehitys säilyi vakaana myös vuonna 2010. Vaikka pääkaupunkiseudun väkimäärä ja ostovoima kasvoivat edelleen, alueelle ei valmistunut merkittävästi lisää kaupan tiloja.

Liiketilojen vuokratasot säilyivät vuonna 2010 suunnilleen edellisen vuoden tasolla, ja vajaakäyttöasteet olivat varsin alhaiset. Pääkaupunkiseudulla liiketilojen vajaakäyttöaste oli kertomusvuonna 2,6 prosenttia. Helsingin ydinkeskustan liiketiloihin vuokrataso oli keskimäärin 960 e/m<sup>2</sup>/vuosi. Turussa liiketilojen vuokratasot vaihtelivat vuoden 2010 aikana välillä 420–780 e/m<sup>2</sup>/vuosi,

Koska uusia kiinteistökehitys-investointeja on vuonna 2011 käynnissä varsin vähän, toimialalla uskotaan, että talouskasvun aikaansaama kysynnän lisääntyminen kääntää vähitellen vajaakäyttöasteet laskuun.



Tampereella välillä 600–960 e/m<sup>2</sup>/vuosi ja Oulussa välillä 480–1 020 e/m<sup>2</sup>/vuosi.

### **Kasvat tavaravirrat nostavat logistiikkatilojen kysyntää**

Logistiikkakiinteistöjen markkina pysyi Suomessa suhteellisen vakaana vuonna 2010. Kiinteistöjen vajaakäyttö kasvoi jonkin verran, mutta taantumalla toimialalle aiheuttamat maksuvaikeudet ovat pääosin

ohi. Alan markkinanäkymät kirkastuvat vähitellen, kun kansantalous piristyy edelleen ja tavaravirrat Suomeen ja Suomesta pois kasvavat.

Vuonna 2010 logistiikkakiinteistöjen vuokratasot nousivat noin 6 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla logistiikkakiinteistöjen vuokrataso oli keskimäärin 102 e/m<sup>2</sup>/vuosi. Logistiikkakiinteistöjen vajaakäyttöaste oli pääkaupunkiseudulla 5,2 prosenttia



kertomusvuoden lopussa. Käyttöasteen arvioidaan pysyvän samalla tasolla vuonna 2011.

### Venäjä toipuu Moskovan johdolla

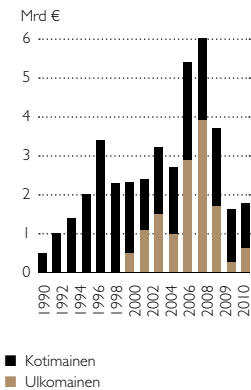
Venäjän talousalueella sekä lasku- että nousukaudet ovat voimakkaampia ja nopeampia kuin Suomessa. Vuonna 2009 taantuma pysäytti Venäjän kiinteistökaupan kokonaan, ja rakentaminen keskeytettiin. Vuonna 2010 jäädytettyjä kiinteistökäytöshankkeita on käynnistetty uudelleen, ja markkinoiden epäjärjestys on jo selkeästi takanapäin. Kertomusvuoden loppupuolella Venäjän bruttokansantuote oli kääntynyt noin 4 prosentin kasvuun, mikä vauhditti erityisesti Moskovan alueen suuria kiinteistömarkkinoita. Pietarin seutu ei ole elpynyt yhtä nopeasti. Se on huomattavasti pienempi markkina, jossa on mukana vähemmän kansainvälisiä kiinteistösiirtoyrityksiä.

Vuonna 2010 toimistotilojen vajaakäyttöasteet Moskovan alueella olivat 16–18 prosenttia CB Richard Ellisin mukaan. Moskovan toimistojen vuokratasot nousivat maltillisesti. Pietarissa toimistojen vajaakäyttöaste laski loppuvuotta kohden hieman alle 20 prosenttiin. Toimistojen vuokratasot pysyivät Pietarissa vakaina vuonna 2010. Liiketilöiden markkinatilanne oli vakaampi. Moskovan liiketilamarkkinoilla vajaakäyttöaste laski keskimäärin 7 prosenttiin. A-luokan logistiikkakiinteistöjen vajaakäyttöaste oli Pietarissa vuonna 2010 noin 18 prosenttia. Uudenaikaisille logistiikkatiloille uskotaan yhä riittävän kysyntää.

Venäjän talousennusteet vuodelle 2011 ovat varsin positiivisia. Toistaiseksi Moskovan ja Pietarin kiinteistökauppa ei kuitenkaan ole vielä lähtenyt kunnolla liikkeelle, koska kiinteistöjen arvot ovat pysyneet alhaalla. Kauppoja on tehty enimmäkseen venäläisten yritysten välillä.

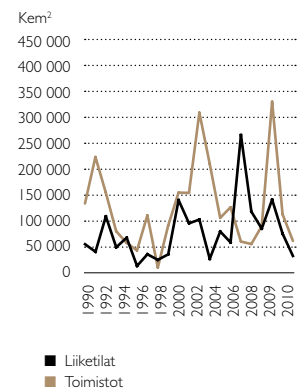
Lähde: Catella Property Group, CB Richard Ellis

### Suomessa tehdyt kiinteistökaupat



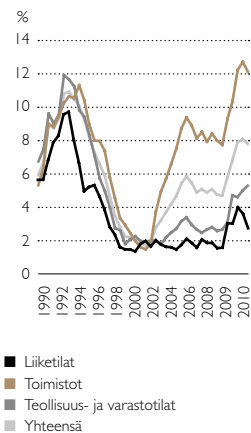
Lähde: Catella Property Group

### Rakentaminen pääkaupunkiseudulla



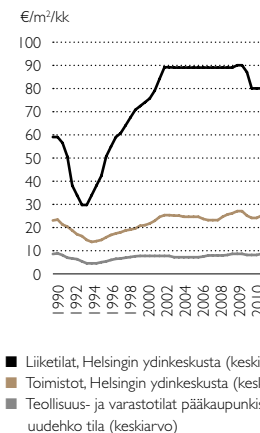
Lähde: Tilastokeskus / KTI ja Reed Business Information, Catella Property Group

### Toimitilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla



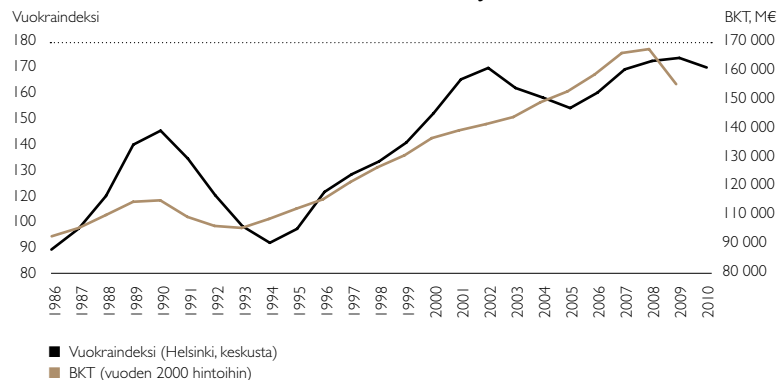
Lähde: Catella Property Group

### Vuokrataso pääkaupunkiseudulla



Lähde: Catella Property Group

### Toimistovuokraindeksi ja BKT



Lähde: KTI ja Tilastokeskus

# Toimitila-asiakkaan ensimmäinen valinta



## TOIMINTA-AJATUS

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



## VISIO

Spondan tavoitteena on olla toimitila-asiakkaan ensimmäinen valinta.



## STRATEGIA

Spondan strateginen tavoite on haakea 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.

Vuonna 2010 Sponda myi strategiansa kuulumattomia kiinteistöjä noin 57 miljoonalla eurolla. Kiinteistömyynneillä Sponda pyrkii keskittämään omistustaan entistä enemmän toimisto- ja liiketilakiinteistöihin sekä kauppakeskuksiin ja samalla vähentämään logistiikkakiinteistöjen osuutta. Tavoitteena on optimoida olemassa olevan kiinteistökannan vuokratuottoa.

Spondan strategiaa arvioidaan säännöllisesti, jotta yhtiön toiminta voidaan tarvittaessa sopeuttaa valitsemaan markkinatilanteeseen.



## TALOUDELLISET TAVOITTEET

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

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



## 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 ammattilypeyttä. Se on näkemyksiä, kokemuksia, ajatuksia ja kommunikaatiota. Asiakkaamme 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 niitä kehittyi ongelmia. Noudatamme hyviä liiketoimintatapoja kaikessa toiminnassamme. Toimimme avoimesti ja suoraselkäisesti, kuten luotettavan kumppanin kuuluu.

## Spondan toimintatapa

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 käyvän arvon mukaan). Toimitilojen sijaintipaikkoina arvostetuille Helsingin ydinkeskustan ja Ruoholahden alueille Spondan toimitilarajonnasta sijoittuu käyvän arvon mukaan noin 65 prosenttia.

Spondan asiakkailleen tarjoamissa toimitilaratkaisuissa 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 ja vastuullinen toimintatapa, ammattitaitoinen henkilökunta ja suuri kiinteistökantaa.

Yhtiön toiminta on ryhmitelty neljään liiketoimintayksikköön: *Sijoituskiinteistöt, Kiinteistökehitys, Kiinteistörahastot ja Venäjä*. Sijoituskiinteistöt-liiketoiminta-

yksikkö, joka on Spondan suurin liiketoimintayksikkö, jakautuu kolmeen segmenttiin: Toimisto- ja liiketilakiinteistöt, Kauppakeskukset ja Logistiikkakiinteistöt.

Spondan merkittävimmät asiakasryhmät toimivat kaupan alalla, julkisella sektorilla sekä pankki- ja sijoitussektorilla. Kymmenen suurinta asiakasta tuovat 32 prosenttia yhtiön vuokratuotoista. Vuoden 2010 lopussa asiakkaiden määrä oli 2 003 ja vuokrasopimusten määrä 3 111. Yhtiön suurimmat asiakkaat ja niiden osuudet vuokratuotoista ovat: julkinen sektori (11,2 prosenttia), Kesko-konserni (5,9 prosenttia), HOK-Elanto (3,9 prosenttia), Sampo Pankki Oyj (3,9 prosenttia) ja Nordea Pankki Suomi Oyj (1,7 prosenttia).



# Kannattavaa kasvua asiakaslähtöisellä toimintatavalla

*Spondan strategisena tavoitteena on hakea kasvua ja kannattavuutta asiakaslähtöisellä toimintatavalla, aktiivisella kiinteistökehityksellä sekä kiinteistöjen ostoilla ja rahastoliiketoiminnalla Suomessa ja Venäjällä. Strategiaa arvioidaan säännöllisesti, jotta yhtiön toiminta voidaan tarvittaessa sopeuttaa vallitsevaan markkinatilanteeseen.*

Spondan taloudelliset tavoitteet liittyvät yhtiön omavaraisuusasteeseen ja osingonmaksuun. Pitkän ajan tavoite omavaraisuusasteelle on 40 prosenttia, joka lähes tavoitettiin vuonna 2010 omavaraisuusasteen noustessa vuoden lopussa 39 prosenttiin.

Osinkopolitiikkansa mukaisesti Sponda jakaa noin 50 prosenttia tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta huomioiden kuitenkin taloudellinen tilanne ja yhtiön kehitystarpeet. Osinkopolitiikalla pyritään tasaiseen osingonmaksuun.

## **Talouden elpyminen näkyi kiinteistömarkkinoilla**

Taantumun ja finanssikriisin hellittäessä maailman talous kääntyi nousuun vuonna 2010. Talouden tila koheni selvästi myös Suomessa, jossa bruttokansantuote kasvoi, työttömyys kääntyi laskuun ja vienti vilkastui.

Velkarahoituksen saatavuus normalisoitui, ja yritykset olivat jälleen valmiita investoimaan ja kehittämään toimintaansa. Yleinen optimismi heijastui myös toimintilojen kysyntään, joka vilkastui vuoden loppua kohden ja hillitsi markkinoiden toimistotilojen vajaakäytön kasvua.

Markkina elpyi hitaasti hyvistä talouden kasvuluvuista huolimatta, ja toimistotilojen ylläpitäminen piti markkinan vajaakäyttöasteet korkeina. Kilpailuilla vuokrausmarkkinoilla Spondan menestystekijät ja vahva osaaminen loivat vankan perustan yhtiön ope-

ratiiviselle toiminnalle ja lujittivat yhtiön asemaa markkinoilla. Yhtiön vajaakäyttöasteet kehittyivätkin markkinaa paremmin niin Suomessa kuin Venäjällä.

Velkarahan saatavuuden helpottuminen vilkastutti Pohjoismaiden ja Suomen kiinteistömarkkinaa. Vuoden loppupuolella Suomen kiinteistökauppaa vauhdittivat etenkin kansainväliset sijoittajat, jotka olivat jälleen kiinnostuneita Pohjoismaiden kiinteistömarkkinoista. Vilkastunut kaupankäynti kohotti Suomessa kiinteistöjen arvoja Helsingin ydinkeskustassa ja pääkaupunkiseudun suosituilla toimitila-alueilla.

Myös Venäjällä kiinteistökauppa aktivoitui, ja kiinteistöarvot kehittyivät positiivisesti Moskovan alueella. Pietarissa toimintamarkkina odottaa vielä elpymistä.

## **Omistusta keskitettiin**

Vuonna 2010 Sponda myi strategiaansa kuulumattomia kiinteistöjä noin 57 miljoonalla eurolla, ja sai niistä myyntivoittoa yli 16 miljoonaa euroa. Kiinteistömyynneillä Sponda pyrkii keskittämään omistustaan entistä enemmän toimisto- ja liiketilakiinteistöihin sekä kauppakeskuksiin ja samalla vähentämään logistiikkakiinteistöjen osuutta. Tavoitteena on optimoida olemassa olevan kiinteistökannan vuokratuottoa.

Kiinteistömyynneillä rahoitettiin muun muassa Spondan kiinteistökehitystoimintaa. Vahva tase ja tilakäytön elpyminen mahdollistivat Spondan kiinteistökehitystoiminnan aktivoimisen. Vuoden alussa

käynnistettiin Vantaan Hakkilan tuotantolaitoksen ja toimistotilojen sekä Helsingin City-Centerin toimistorakennuksen kiinteistökehityshankkeet. 1960-luvun lopulla valmistunut City-Center on Spondan näkyvin kiinteistökehityshanke. Spondan tavoitteena on kehittää Helsingin keskeisimmällä paikalla sijaitsevasta, perinteikkäästä kauppakorttelista viihtyisä ja valoisa liikekeskus. Hanke valmistuu pääosin vuoden 2012 lopussa.

Vuoden 2010 alussa valmistuivat ABC-liikennemyymälän ja S-marketin uudet energiatehokkaat liiketilat Turun Koulukadulle. Helsingin hovioikeuden uudet toimitilat valmistuivat Helsingin Salmisaareissa sijaitsevaan Oikeustaloon kesällä. Perinteikkään funkisrakennuksen tilat uudistettiin talon historiallista arkkitehtuuria kunnioittaen.

## **Asiakaspalvelua kehitettiin**

Spondan liiketoimintarakennetta uudistettiin vuoden 2009 alussa yhdistämällä yhtiön kotimaan kiinteistöjen vuokrauksesta vastaavat yksiköt yhdeksi liiketoimintayksiköksi. Tällä lisättiin yhtiön toiminnan joustavuutta ja strategista reagointikykyä, jota tarvittiin jälleen suhdanteiden muuttuessa vuonna 2010. Liiketoimintarakenne loi hyvät valmiudet uusiutumisen sekä toimintatapojen kehittämisen. Yhtiön kilpailukykyä ja kannattavuutta kehitettiin edelleen vuonna 2010 tehostamalla yhtiön toimintaa ja toimintamalleja.

## 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 toimitilarajonnan avulla Sponda pystyy tarjoamaan asiakkailleen vaihtoehtoisia tiloja myös tilatarpeiden muuttuessa.

### **Laadukas, hajautettu vuokralaiskanta ja tasapainoinen vuokrasopimusjakauma**

Spondan suurimpiin asiakkaisiin kuuluvat suuret vähittäisliikkeet, rahoitussektori sekä julkinen sektori. Yhtiön vuokralaiskanta on hajautettu, mikä vähentää yksittäisiin asiakassegmentteihin tai vuokralaisiin liittyviä riskejä.

### **Johtava kiinteistökehitystoiminta**

Spondalla on huomattava maaomaisuus ja runsaasti potentiaalisia kiinteistökehityskohteita. Yhtiö ei ole sitoutunut merkittäviin kehityshankkeisiin, mutta kykenee joustavasti aloittamaan kohteidensa kehittämisen, kun markkinaolosuhteet paranevat ja kysyntä kasvaa.

### **Kokenut ja sitoutunut johto ja henkilökunta**

Spondan johtoryhmän jäsenillä on pitkäaikainen operatiivinen kokemus yhtiöstä tai muualta kiinteistötoimialalta. Lisäksi Spondan henkilökunnalla ja organisaatiolla on vankka kokemus kiinteistömarkkinoista, minkä ansiosta Sponda voi tarjota asiakkailleen kilpailukykyisiä ratkaisuja ja palveluja.

### **Vastuullinen toimintatapa**

Vastuullisuus on luonnollinen osa Spondan jokapäiväistä toimintaa ja liiketoimintaosaamista, jolla vahvistetaan yhtiön kannattavuutta ja pitkäaikaisia toimintaedellytyksiä. Yhtiön toimintaa suunnitellaan ja arvioidaan taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristövastuun näkökulmista.

Vuonna 2009 käyttöönotettua asiakkuusstrategiaa laajennettiin ja tarkennettiin vuoden 2010 aikana. Asiakkuusstrategian toimintamallien ja -prosessien avulla pyritään kehittämään asiakastyön suunnitelmallisuutta ja yhtenäisiä toimintatapoja, joilla Spondan asiakkaille voidaan tarjota korkeatasoista, asiakkaiden tarpeita vastaavaa palvelua. Tavoitteena on kehittää asiakassuhteista yhä syvempiä ja pitkäaikaisempia kumppanuuksia. Yhtenäiset toimintamallit tehostavat myös yhtiön toimintaa ja edistävät sisäistä yhteistyötä.

Spondan asiakkuuksista vastaava henkilöstö osallistui vuonna 2010 asiakastyön valmennukseen, jossa asiakaspalvelua ja asiakastyytyväisyyttä pyrittiin parantamaan kehittämällä uusia keinoja asiakastyöskentelyyn. Valmennuksessa keskityttiin käytännön asiakastyöhön.

### **Ympäristövastuu painopistealueena**

Toinen vuoden keskeisistä painopistealueista oli vastuullisuus, joka on luonnollinen osa Spondan jokapäiväistä toimintaa. Vastuullista toimintatapaa kehittämällä vahvistetaan yhtiön kannattavuutta ja pitkäaikaisia toimintaedellytyksiä. Spondan vastuullisuuden allekirjoittaa Spondability, joka kattaa yhtiön taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristövastuun. Yritysvastuun strateginen painopistealue on ympäristövastuussa ja ympäristöosaamisen kehittämässä. Spondan tavoitteena on kehittyä ympäristöasiantuntijana ja jakaa osaamistaan myös yhtiön asiakkaille ja yhteistyökumppaneille.

Energiatohokkuusvaatimukset ja ympäristölainsäädäntö tiukentuvat vuosittain, ja kiinteistöalan toimijoilta edellytetään jatkuvaa ympäristöseurantaa ja entistä enemmän toimia ympäristökuormituksen vähentämiseksi. Tiukentuneet vaati-

mukset kohdistuvat etenkin kiinteistöjen ylläpitoon ja kiinteistöjen energiankäytön tehostamiseen.

Sponda toimii aktiivisesti kiinteistöalan ympäristöjärjestöissä ja -hankkeissa, jotka pyrkivät vähentämään kiinteistöjen ympäristökuormitusta. Sponda on mukana muun muassa Finnish Green Building Councilissa ja Russian Green Building Councilissa sekä vuoden 2011 alussa käynnistyneessä Toimitilakiinteistöjen energiatehokkuuden toimenpideohjelmassa (TETS). Ohjelman tavoitteena on vähentää kiinteistöalan toimijoiden sekä toimitilojen käyttäjien energiankäyttöä. Vuoden alussa Sponda aloitti yhteistyön myös WWF Suomen kanssa kiinteistöjensä energiatehokkuuden ja niiden ympäristövastuullisen käytön edistämiseksi.

Spondassa pyritään ympäristömyönteisiin ratkaisuihin kiinteistökehityksessä,

Vuoden 2010 haasteellisessa markkinatilanteessa Spondan vankka osaaminen, laadukas vuokralaiskanta ja tasapainoinen vuokrasopimuskanta vahvistivat yhtiön asemaa markkinoilla.

kiinteistöjen hoidossa ja kunnossapidossa sekä edistämällä kiinteistöjen energiatehokasta ja ympäristöystävällistä käyttöä yhdessä asiakkaiden kanssa. Ympäristön hyvinvointi on tärkeässä roolissa myös kiinteistösijoituksista päätettäessä, jolloin kiinteistön sijainnilla ja liikenneyhteyksillä on merkittävä painoarvo päätöksenteossa. Spondan kiinteistöt sijaitsevat kaupunkien keskusta-alueilla ja julkisen liikenteen reittien äärellä.

#### **Energiatehokkuutta kiinteistöihin**

Vuonna 2009 käynnistetyllä Spondan energiatehokkuusohjelmalla haetaan energiasäästöjä yhteistyössä asiakkaiden kanssa. Ohjelman alussa kiinteistöissä toteutetun energiakatselmuksen perusteella määritellään kiinteistökohtaiset energiatehokkuustavoitteet ja toimenpiteet niiden saavuttamiseksi. Kiinteistöissä toimivia asiakkaita opastetaan myös energiatehokkaampaan kiinteistöjen käyttöön.

Toimenpiteiden vaikutuksia ja tavoitteita seurataan säännöllisissä asiakastapaamisissa. Ohjelma laajeni vuonna 2010 ja vuoden lopulla mukana oli jo 84 Spondan kotimaan kiinteistöä. Myös yhtiön Venäjän kiinteistöjen energiankulutus kartoitettiin. Kiinteistöt liitettiin mukaan energiatehokkuusohjelmaan ja niille laaditaan vuonna 2011 energiatehokkuustavoitteet ja -toimenpiteet.

#### **Kiinteistöjen arvot nousussa**

Spondan kiinteistöjen käypä arvo oli vuoden 2010 lopussa 2,9 miljardia euroa. Käyvän arvon perusteella kotimaan toimisto- ja liiketilojen osuus kiinteistöportfoliosta oli 51 prosenttia, kauppakeskuskiinteistöjen 19 prosenttia, logistiikkakiinteistöjen 15 prosenttia ja Venäjän kiinteistöjen osuus



7 prosenttia. Kiinteistökehityksen osuus kiinteistösalkusta oli 8 prosenttia.

Spondan kiinteistökanta arvioitiin ulkopuolisen arvioitsijan toimesta vuoden 2010 toisella ja viimeisellä vuosineljänneksellä. Suomen kiinteistökannan arvioi Catella Property Group ja Venäjän sijoituskiinteistöt arvioi CB Richard Ellis. Sekä Helsingissä että Moskovassa prime-alueilla sijaitsevien Spondan kiinteistöjen arvot nousivat vuoden 2010 lopussa, mikä johtui lähes kokonaan tuottovaatimuksien laskusta. Koko kiinteistökannan käypä arvo nousi vuoden aikana 40,5 miljoonaa euroa. Suomen kiinteistöjen osuus oli 18,9 miljoonaa euroa ja Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen osuus 21,7 miljoonaa euroa.

Spondan liikevaihto muodostuu pääosin toimitilojen vuokratuloista. Yhtiön liikevaihto laski ennakoidusti 2,2 prosenttia 232,1 miljoonaan euroon ja nettotuotot 4 prosenttia 168,7 miljoonaan euroon vuonna 2010. Laskuun vaikuttivat strategian mukaiset kiinteistöjen myynnit vuosien 2009 ja 2010 aikana.

Haasteellisesta markkinatilanteesta huolimatta taloudellinen vuokrausaste kasvoi edellisvuoteen verrattuna ja oli vuoden 2010 lopussa 88,0 prosenttia. Spondan vuokrausasteet kohenivat, vaikka toimitilojen ylitarjonta painoi markkinan vuokrausasteita alaspäin. Helsingin ydinkeskustassa ja Ruoholahdessa vuokrausasteet pitivät paremmin pintansa.

Kauppakeskuskiinteistöjen vuokrausaste pysyi edellisvuoden tasolla ja oli vuoden 2010 lopussa 98,1 prosenttia. Myös toimisto- ja liiketilojen vuokrausaste pysyi ennallaan 87,7 prosentissa. Viennin virkistymisen vuoden loppupuolella nosti logistiikkatilojen vuokrausasteen 75,8 prosenttiin. Erityisen positiivista kehitys oli Venäjällä, jossa Spondan kiinteistökannan taloudellinen vuokrausaste nousi 96,4 prosenttiin.

Sponda Fund II -kiinteistörahastoa kasvatettiin 27,2 miljoonan euron kiinteistöostoilla. Yhtiön strategiaan kuulumattomia kiinteistöjä myytiin vuoden aikana 56,8 miljoonalla eurolla. Kiinteistömyynneillä

vahvistettiin yhtiön omavaraisuutta ja rahoitettiin yhtiön kiinteistökehityshankkeita.

Vuoden aikana Sponda toteutti yli 800 miljoonan euron rahoitusjärjestelyt, joilla jälleenrahoitettiin yhtiön erääntyviä lainoja. Sponda allekirjoitti tammikuussa jatkosopimuksen 57,6 miljoonan euron lainasta. Toukokuussa laskettiin liikkeelle 100 miljoonan euron suuruinen joukkovelkakirjalaina, ja marraskuussa allekirjoitettiin 650 miljoonan euron edestä lainasopimuksia.

### Myönteistä kehitystä vuonna 2011

Talouden toipuessa toimitiloihin kohdistuvan kysynnän odotetaan jatkavan kasvuaan myös vuonna 2011. Uutta toimitilaa valmistuu vuonna 2011 edelleen vähän, mikä helpottaa markkinan yltarjontatilannetta. Kysynnän kasvaessa ja toimitilojen yltarjonnan vähentyessä myös markkinan vajaakäyttöasteet kehittyvät positiivisesti.

Painopisteemme ovat edelleen vuokrausasteen vahvistamisessa sekä kiinteistökehityksessä, joka jatkuu aktiivisena myös vuonna 2011. Vuoden alussa käynnistämme kaksi kiinteistökehityshanketta. Laajennamme Oulun seudulla sijaitsevaa kauppakeskus Zeppelinin ja Tampereella uudistamme kaupungin keskustassa sijaitsevan toimisto- ja liiketilakiinteistön.

Jatkamme myös kiinteistösalkkumme kehittämistä. Kiinteistömarkkinan vilkastuessa todennäköisesti myös potentiaalisten yhtiön strategiaan soveltuvien ostokohteiden tarjonta lisääntyy. Seuraamme sekä Suomen ja Venäjän markkinaa aktiivisesti.

Vuoden 2010 haasteellisessa markkinatilanteessa Spondan vankka osaaminen, laadukas vuokralaiskanta ja tasapainoinen vuokrasopimuskanta vahvistivat yhtiön asemaa markkinoilla. Suhdanteen vaihtuessa laadukas ja hyvillä paikoilla sijaitseva kiinteistökanta sekä kehitetyt toimintamallit antavat Spondalle hyvät lähtökohdat vastata asiakkaiden kasvaviin tilatarpeisiin.

Spondan sijoituskiinteistöt yhteensä I.1.–31.12.2010 M€	Konserni yhteensä	Toimisto- ja liiketilakiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka-kiinteistöt	Kiinteistökehitys	Venäjä
Vuokratuotot	222,2	122,0	39,7	36,6	0,3	23,6
Ylläpitokulut	-61,1	-33,7	-8,3	-11,8	-1,4	-5,9
<b>Nettovuokratuotot</b>	<b>161,1</b>	<b>88,3</b>	<b>31,4</b>	<b>24,8</b>	<b>-1,1</b>	<b>17,7</b>
Sijoituskiinteistöt 1.1.2010, sis. kum. aktivoituneet korot	2 767,5	1 425,8	543,6	396,1	220,6	181,4
Aktivoituneet korot 2010	4,5	0,0	0,0	0,2	3,5	0,8
Hankinnat	0,8	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0
Investoinnit	76,4	25,1	0,7	19,7	30,5	0,4
Muut siirrot segmenttien välillä	18,4	16,5	10,9	8,0	-17,1	0,0
Myyntit	-37,5	-23,2	0,0	-4,7	-9,6	0,0
Käyvän arvon muutos	40,5	14,9	1,1	3,1	-0,2	21,7
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.2010</b>	<b>2 870,6</b>	<b>1 459,1</b>	<b>557,1</b>	<b>422,5</b>	<b>227,7</b>	<b>204,2</b>
<b>Käyvän arvon muutos %</b>	<b>1,5</b>	<b>1,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,8</b>	<b>-0,1</b>	<b>12,0</b>
<b>Vuotuinen nettovuokratuotto / sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.2010 % *)</b>	<b>6,3 %</b>	<b>6,1 %</b>	<b>6,1 %</b>	<b>5,9 %</b>		<b>9,6 %</b>

\*) Poislukien kiinteistökehitys

Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon	29,9	25,0	0,7	3,7	0,5	0,0
Kiinteistökehitys	46,5	0,1	0,0	16,0	30,1	0,4
Uushankinnat	0,8	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0
Myyntit	-37,5	-23,2	0,0	-4,7	-9,6	0,0
<b>Investoinnit yhteensä</b>	<b>39,7</b>	<b>1,9</b>	<b>1,5</b>	<b>15,0</b>	<b>21,0</b>	<b>0,4</b>

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt tuottovaatimukset 31.12.2010, %	Ydin-keskusta	Muu Helsinki	Espoo/Vantaa	Muu Suomi	Venäjä
Toimisto- ja liiketilakiinteistöt	5,9	6,2	8,1	7,3	10,7
Logistiikkakiinteistöt		7,7	8,3	10,4	11,0

Kauppakeskusten keskimääräinen tuottovaatimus oli 6,1 prosenttia.

Herkkyysanalyysi Sijoituskiinteistökannan käyvän arvon muutos, M€ ja %	-10 %		-5 %		0 %		5 %		10 %	
	Muutos, M€	Muutos, %	Muutos, M€	Muutos, %	Muutos, M€	Muutos, %	Muutos, M€	Muutos, %	Muutos, M€	Muutos, %
Tuottovaatimus	299	10,9	141	5,1	0		-128	-4,7	-245	-8,9
Vuokratuotot (sopimusvuokrat)	-67	-2,4	-34	-1,2	0		33	1,2	67	2,4
Ylläpitokulut	71	2,6	35	1,3	0		-36	-1,3	-71	-2,6
Taloudellinen käyttöaste (1. laskentavuosi)	-22	-0,8	-11	-0,4	0		11	0,4	21	0,8

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

## Strategian toteuttaminen vuonna 2010

### TAMMIKUU–MAALISKUU

**Investoinnit:**

City-Centerin liikekorttelissa käynnistyi pinta-alaltaan 4 200 neliömetrin toimistotalon rakentaminen.

Vantaan Hakkilaan nousevan tuotantolaitoksen rakentaminen ja toimistotilojen saneeraustyöt käynnistyivät.

**Kiinteistöjen myynnit:**

Sponda myi toimisto- ja liikelakiinteistöjä yhteensä 9,0 miljoonalla eurolla ja logistiikkakiinteistöjä 0,3 miljoonalla eurolla.

**Rahoitusjärjestelyt:**

Sponda solmi sopimuksen 57,6 miljoonan euron lainasta.

**Liiketoiminnan kehittäminen:**

Energiatehokkuusohjelma laajeni helmikuussa 77 kiinteistöön.

### HUHTIKUU–KESÄKUU

**Valmistuneet kiinteistökehityskohteet:**

Toukokuun alussa valmistui Turun Koulukadulle S-marketin ja ABC-liikennemyymälän uudet tilat.

Salmisaarentalon mittavassa saneeraus-hankkeessa valmistui toimistotilat Helsingin hovioikeuden käyttöön.

**Kiinteistöjen myynnit:**

Kiinteistöjä myytiin 1,4 miljoonalla eurolla.

Sponda myi kahden hehtaarin maa-alueen Helsingin Hakuninmaalta noin 6,5 miljoonalla eurolla.

Sponda myi asuntotuotantoon suunnitellun maa-alueen Kauniaisista noin 3 miljoonalla eurolla.

**Rahoitusjärjestelyt:**

Sponda laski toukokuussa liikkeeseen 100 miljoonan euron kotimaisen joukkovelkakirjalainan.

**Liiketoiminnan kehittäminen:**

Energiatehokkuusohjelmassa mukana olevia asiakkaita opastettiin energiatehokkaampaan kiinteistöjen käyttöön.

### HEINÄKUU–SYYSKUU

**Liiketoiminnan kehittäminen:**

Päätettiin keskittää omistusta vahvemmin toimisto- ja liikelakiinteistöihin ja kauppakeskuksiin.

Asiakasrajapinnassa toimivalle henkilöstölle suunnattu valmennus, jonka tavoitteena oli kehittää uusia asiakastyön tehokeinoja, päättyi syyskuussa.

Spondan pääkonttori täytti Green Office -merkin myöntämisen edellyttämät vaatimukset WWF:n elokuussa toteuttamassa toimistotarkastuksessa.

**Kiinteistöjen myynnit:**

Sponda myi strategiaan kuulumattomia kiinteistöjä 22,3 miljoonalla eurolla.



## LOKAKUU–JOULUKUU

### Kiinteistöjen myynnit:

Sponda myi strategiaan kuulumattomia kiinteistöjä 4,5 miljoonalla eurolla.

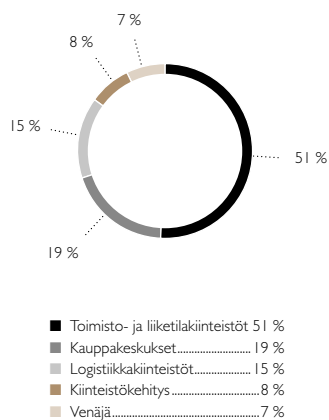
### Rahoitusjärjestelyt:

Sponda solmi 550 miljoonan euron sydiköidun luottosopimuksen ja 100 miljoonan euron luottolimiittisopimuksen.

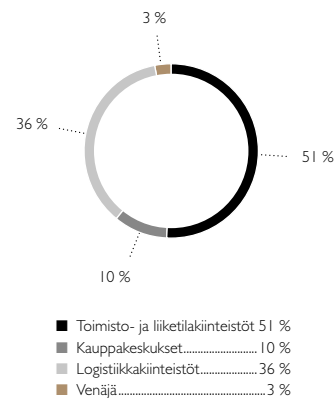
### Liiketoiminnan kehittäminen:

Energiätehokkuusohjelma laajeni joulukuussa 84 kiinteistöön.

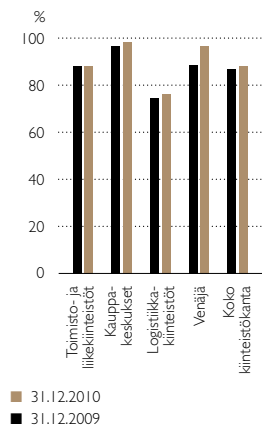
**Kiinteistökannan jakautuminen käyvän arvon mukaan liiketoiminta-alueittain 31.12.2010**



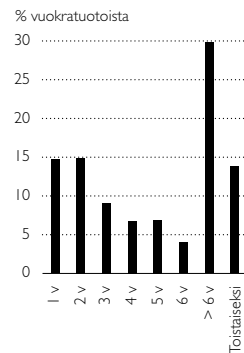
**Vuokrattava pinta-ala liiketoiminta-alueittain 31.12.2010**



**Taludellinen vuokrausaste**



**Sopimusten erääntyminen**



## REDESIGN

Alkon tehtaana ja pääkonttorina aiemmin toimineesta Salmisaarentalosta remontoitiin toimivat ja nykyaikaiset tilat Helsingin hovioikeudelle. Vanhan arvokiinteistön kunnostamisessa tärkeää oli säilyttää asemakaavalla suojellut tilat, kuten julkisivu, entiset johtajiston huoneet ja portaikot.

---



Lue lisää Salmisaarentalon saneerauksesta ReDesign-liitteen sivuilta 6–9.

# Asiakkaan liiketoimintaa tukevia tilaratkaisuja

*Sijoituskiinteistöt on Spondan suurin liiketoimintayksikkö, joka vuokraa toimisto-, liike- ja logistiikkatiloja sekä ostaa ja myy kiinteistöjä yhtiön strategian mukaisesti.*

Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikkö jakautuu kolmeen segmenttiin, jotka ovat Toimisto- ja liiketilakiinteistöt, Kauppakeskukset ja Logistiikkakiinteistöt. Toimintojen kokoaminen yhteen liiketoimintayksikköön on tehostanut niiden ohjattavuutta sekä asiakaspalvelua ja yhdenmukaistanut toimintamalleja.

Spondan kiinteistökannan käyvästä arvosta 51 prosenttia muodostuu kotimaan toimisto- ja liiketilakiinteistöistä, 19 prosenttia kotimaan kauppakeskuksista ja 15 prosenttia kotimaan logistiikkakiinteistöistä. Kiinteistöt sijaitsevat Suomen suurimmissa kaupungeissa: Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Tampereella, Turussa ja Oulussa.

## **Tiloja muuttuviin tarpeisiin**

Spondan laaja kiinteistökanta ja asiakaslähäinen toimintatapa auttavat vastaamaan asiakkaiden toimitilojen muutostarpeisiin. Spondan asiakkuuspäälliköt tuntevat eri kiinteistötyyppien ominaisuudet, ymmärtävät asiakkaiden liiketoiminnan tarpeet ja osaavat tarjota asiakkailleen tilat, jotka tukevat juuri heidän liiketoimintaansa parhaalla mahdollisella tavalla. Heillä on asiantuntemusta tunnistaa asiakkaan liiketoiminnassa tapahtuneiden muutosten vaikutukset tilatarpeisiin. Muuttuviin tilatarpeisiin vastataan joko kehittämällä

asiakkaan nykyisiä toimitiloja, tarjoamalla Spondan kiinteistökannasta vaihtoehtoisia tiloja tai toteuttamalla uudisrakennus.

Spondan asiakkuusstrategiassa on määritelty mallit, prosessit ja kanavat, joilla asiakkaita voidaan palvella heille parhaiten soveltuvin tavoin. Toimintamallia kehitetään edelleen, ja se otetaan kiinteäksi osaksi jokapäiväistä toimintaa. Kaikki Spondan asiakasrajapinnassa toimivat henkilöt osallistuivat vuonna 2010 valmennusohjelmaan, jonka tavoitteena oli tehostaa ja parantaa asiakastyöskentelyä.

## **Haasteellinen vuosi 2010**

Markkinoilla vallitseva toimitilojen ylitarjonta, lisääntynyt vajaakäyttö ja ylläpitokustannusten nousu asettivat haasteita Sijoituskiinteistöt-yksikölle. Suurimmat haasteet kohdistuivat vuokrausasteen ja vuokratasojen ylläpitoon. Näihin vastattiin aktiivisella vuokraustoiminnalla ja asiakaspalvelua kehittämällä. Ylläpitokustannusten nousupaineisiin vastattiin laajamittaisella palvelutoimittajien kilpailutuksella.

Sijoituskiinteistöt-yksikön liikevaihto vuonna 2010 oli 198,9 miljoonaa euroa. Liikevaihdosta 62 prosenttia tuli Toimisto- ja liiketilakiinteistöistä, 20 prosenttia Kauppakeskuksista ja 18 prosenttia Logistiikkakiinteistöistä.

## SIJOTUSKIINTEISTÖT

Sponda huolehtii toimitiloistaan investoimalla kiinteistöjensä kunnossapitoon ja laadun parantamiseen. Vuonna 2010 Sponda investoi sijoituskiinteistöjen kunnossapitoon ja ajanmukaistamiseen 29,4 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistö-yksikkö myi strategiseen omistukseen kuulumattomia kohteita 35,5 miljoonalla eurolla. Valtaosa myynneistä kohdistui toimisto- ja liiketilakiinteistöihin.

### *Energiatehokkuus merkittävänä teemana*

Merkittävänä teemana kiinteistöjen ylläpidossa ja asiakas kohtaamisissa vuonna 2010 oli energiatehokkuus. Vuonna 2009 käynnistynyt energiatehokkuusohjelma laajeni vuoden 2010 loppuun mennessä kymmenestä pilottikohteesta 84 kiinteistöön. Ohjelmassa tähdätään kiinteistöjen energiankäytön tehostamiseen ja selvitetään energiansäästökohteita ja -mahdollisuuksia yhdessä kiinteistöjen käyttäjien kanssa.

Energiatehokkuusohjelmaan kuuluvissa kiinteistöissä suoritetaan aluksi energia-katselmus, jossa selvitetään kiinteistön energiankulutus ja syyt mahdolliseen korkeaan energiankulutukseen sekä käydään läpi energiankäyttöön liittyvät tekniset järjestelmät. Katselmusten perusteella määritellään kiinteistökohtaiset energiatehokkuustavoitteet sekä toimenpiteet niiden saavuttamiseksi. Toimenpiteiden vaikutuksia ja tavoitteiden saavuttamista seurataan säännöllisissä tapaamisissa asiakkaiden kanssa.

Vuoden 2010 aikana kymmenessä pilottikohteessa toteutettiin toimenpiteitä energiankulutuksen vähentämiseksi. Energiansäästötoimenpiteet ovat kiinteistökohtaisia ja riippuvat kiinteistön iästä ja kunnosta ja kohdistuvat kattavasti kiinteistöjen sähkö-, lämmitys- ja jäähdytysenergian säästöön. Vuoden 2011 aikana tavoitteena on priorisoida ja käynnistää toimenpiteet energiatehokkuuden tehostamiseksi myös muissa kohteissa.

Osana energiatehokkuusohjelmaansa Sponda solmi Helsingin Energian kanssa marraskuussa puitesopimuksen, joka mahdollistaa kaukojäähdytykseen liittymisen ja

Spondan asiakkuuspäälliköt tuntevat eri kiinteistötyyppien ominaisuudet, ymmärtävät asiakkaiden liiketoiminnan tarpeet ja osaavat tarjota asiakkailleen tilat, jotka tukevat juuri heidän liiketoimintaansa parhaalla mahdollisella tavalla.



käyttöönoton niissä Spondan kiinteistöissä, jotka sijaitsevat kaukojäähdytysverkon alueella Helsingin keskustassa ja Ruoholahdessa. Jäähdytys uusitaan Spondan kohteissa vaiheittain, kun jäähdytysratkaisuille tulee tarvetta tai kun kiinteistöjen jäähdytyslaitteistot lähestyvät käyttöikänsä loppua. Kaukojäähdytykseen liitettiin sopimuksen

solmimisen jälkeen kolme Helsingin keskustan kiinteistöä lisää.

Kaukojäähdytys on ekologinen ja kestävä jäähdytysratkaisu, jossa jäähdytystä tuotetaan kylmästä merivedestä ja muista muuten hyödyntämättä jäävistä energialähteistä.

# Laaja valikoima toimisto- ja liiketiloja



Spondan toimisto- ja liiketilakiinteistöt sijaitsevat pääosin Suomen suurimpien kaupunkien keskusta-alueilla. Käyvän arvon mukaan noin 90 prosenttia kiinteistöistä sijoittuu pääkaupunkiseudulle ja noin 65 prosenttia arvostetuille Helsingin ydinkeskustan ja Ruoholahden alueille. Ruoholahdessa Sponda omistaa 130 000 neliometriä toimisto- ja liiketilaa sekä Kauppakeskus Ruoholahden pysäköintilaitoksineen, mikä tekee Spondasta alueen suurimman toimitilatarjoajan.

Toimisto- ja liiketilakiinteistö -segmentin liikevaihto vuonna 2010 oli 122,6 miljoonaa euroa, ja taloudellinen vuokrausaste oli 87,7 prosenttia.

Vuoden 2010 aikana Sponda ei ostanut uusia toimisto- ja liiketilakiinteistöjä. Toimisto- ja liiketilakiinteistöjä myytiin 29,2 miljoonalla eurolla (sisältää myyntivoitot). Suurimmat kaupat olivat tammikuussa toteutunut Helsingin Kampissa sijaitsevan Kiinteistöosakeyhtiö Vanhajämerän ja syyskuussa toteutunut Turun Kauppiaskatu 9 b:n myynnit. Kiinteistömyynneillä rahoitettiin kiinteistökehitysinvestointeja.

Vuoden 2010 lopussa Sponda omisti Suomessa 119 toimisto- ja liiketilakiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala oli 737 000 neliometriä. Toimisto- ja liiketilojen käypä arvo oli vuoden lopussa 1,5 miljardia euroa.

Toimisto- ja liiketilakiinteistöjen asiakasmäärä oli vuoden lopussa 1 030 ja vuokrasopimusten määrä 1 824. Suurimpia asiakkaita ovat oikeusministeriö, Sampo Pankki Oyj ja Patentti- ja rekisterihallitus.

## *Hovioikeuden uudet tilat vuoden merkittävien saneeraushanke*

Sponda huolehtii asiakkaidensa toimitiloista ja työskentelyolosuhteista investoimalla



kiinteistöjensä kunnossapitoon ja laadun parantamiseen. Toimisto- ja liiketilakiinteistöjen kunnossapitoon ja ajanmukaistamiseen investoitiin 25,0 miljoonaa euroa vuonna 2010.

Merkittävin vuoden aikana valmistuneista saneeraushankkeista oli Helsingin hovioikeuden tilojen saneeraus Salmisaarentalossa Ruoholahdessa. Kiinteistön 8 000 neliömetrin suuruinen osa saneerattiin yhteistyössä Museoviraston kanssa, ja tilat otettiin käyttöön toukokuussa 2010. Oikeustalona tunnetussa entisessä Alkon pääkonttorissa ja teollisuuskiinteistössä on jo vuodesta 2004 lähtien toiminut Helsingin käräjäoikeus sekä Helsingin syyttäjänvirasto.

Liikenteen turvallisuusvirasto Trafín kanssa solmittiin pitkäaikainen vuokrasopimus noin 7 500 neliömetrin suuruisten tilojen vuokrauksesta Kumpulantiellä Helsingin Vallilassa. Tiloihin toteutettavat muutostyöt valmistuvat maaliskuussa 2011.

Helsingissä käynnistettiin osoitteessa Unioninkatu 20–22 sijaitsevan kiinteistön saneeraus. 20 000 neliötä käsittävän saneerauksen ensimmäinen vaihe valmistuu keväällä 2011 ja toinen vaihe vuoden 2011 loppuun mennessä. Kokonaan kohde valmistuu keväällä 2012.

Keväällä 2010 valmistui Espoon Matinkylässä sijaitsevan Tiistilän Miilu -kiinteistön peruskorjaus. Aiemmin toimistona olleista

kiinteistöistä saneerattiin tilat Espoon kaupungin päihdehuoltoyksikölle.

## *Energiatehokas liikennemyymälä Turkuun*

Keväällä 2010 valmistui Turun Osuuskaupalle liikennemyymälä, jonka rakennusvaiheessa kiinnitettiin erityistä huomiota energiatehokkaisuun ratkaisuihin. Koulukadulla sijaitsevassa noin 1 000 neliömetrin kokoisessa liikennemyymälässä toimii ravintola, ABC-market sekä polttoainemyymälä. Lisäksi samassa rakennuksessa toimii S-market, joka on pinta-alaltaan noin 2 000 neliometriä. Tavoitteena on, että kiinteistön energiankulutus on jopa neljänneksen normaalia alhaisempi. Kiinteistössä muun muassa hyödynnetään kylmälaitteiden hukkalämpöä sekä käytetään aurinkokennoja käyttöveden lämmityksessä ja ilmalämpöpumppuja ravintolatilojen lämmityksessä.

# Kauppakeskustiloilla hyvä kysyntä



Sponda omistaa Suomessa viisi kauppakeskusta, joiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä 141 000 neliometriä. Suurin on Helsingin ydinkeskustan City-Center, joka sisältää Kaivokatu 8:n, Kaivokadun tunnelin ja Aleks-Hermeksen muodostaman kokonaisuuden. Spondan muut kauppakeskukset sijaitsevat Ruoholahdessa, Itäkeskuksessa, Kempeleessä ja Ylöjärvellä. Kauppakeskusten käypä arvo oli vuoden 2010 lopussa 557,1 miljoonaa euroa.

Kauppakeskukset-segmentin liikevaihto vuonna 2010 oli 39,7 miljoonaa euroa. Spondan kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste säilyi korkeana ja oli vuoden 2010 lopussa 98,1 prosenttia. Kauppakeskusten tilakysyntä oli hyvä, eikä suhdanteilanteella ollut vaikutusta kauppakeskusten vuokrausasteeseen.

Vuoden 2010 lopussa kauppakeskusiinteistöjen vuokralaisasiakasmäärä oli 178 ja vuokrasopimusten määrä 292. Suurimpia asiakkaita ovat Kesko-konserni, HOK-Elanto Liiketoiminta Oy ja Stockmann Oyj Abp.

City-Centerin mittavan investointihankkeen lisäksi vuoden aikana ei ollut muita merkittäviä investointeja kauppakeskusiinteistöihin.

## City-Centerin liikekorttelin ydin harjakorkeudessa

Rakennushistoriallisesti arvokkaan City-Centerin liikekorttelin rakentaminen eteni Helsingin ydinkeskustassa suunnitellusti. Toimistotalo ja liikekorttelin ydin valoaukkoineen nousivat harjakorkeuteen lokakuussa.

Syksyllä 2011 päättyvän rakennusvaiheen aikana valmistuu uusia liiketiloja neljään kerrokseen yhteensä noin 3 700 neliötä. Samalla valmistuu myös liikekort-

telin keskusaula valoaukkoineen. Lisäksi liikekorttelin sisäpihalle nousee Evli Pankki Oyj:lle vuokrattu 4 200 neliömetrin toimistotalo, jonka rakentamisessa on kiinnitetty erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja ympäristöystävällisiin ratkaisuihin.

Kauppakeskuksen liiketilat sijoittuvat viiteen kerrokseen, joista kaksi sijaitsee maan alla. Pääosin hanke valmistuu vuoden 2012 lopussa. Valmistuttuaan City-Centerin vuokrattava pinta-ala kasvaa nykyisestä 41 000 neliöstä 55 000 neliöön.

City-Centerin liiketilat palvelevat asiakkaita koko rakennusvaiheen ajan.

## Kauppakeskus Zeppelin laajenee

Vuoden 2010 lopulla tehtiin investointipäätös Kempeleessä sijaitsevan Kauppakeskus Zeppelinin laajentamisesta. Kauppakeskuksessa toimivan Prisman tiloja laajennetaan 4 000 neliömetrillä, ja uusia erikoiskaupan tiloja rakennetaan noin 4 700 neliometriä. Laajennushanke valmistuu vuoden 2011 loppuun mennessä.

Ylöjärvellä huhtikuussa 2009 avatun kauppakeskus Elon asiakasmäärät kehittyivät vuoden 2010 aikana positiivisesti. Pinta-alaltaan 24 500 neliötä käsittävän kauppakeskuksen päävuokralainen on K-Citymarket. Kauppakeskus sijaitsee Ylöjärven Elovainion kaupunginosassa ja Tampereelta Vaasaan johtavan kolmostien välittömässä läheisyydessä. Kauppakeskus palvelee ensisijaisesti paikallisten asiakkaiden tarpeita ja täydentää Länsi-Tampereen ja ympäristökuntien palvelutarjontaa.

## Energiätehokkuus keskeisessä roolissa

Kiinteistön energiatehokkuuden merkitys on kasvanut kauppakeskuksissa toimivien vuokralaisten keskuudessa. Toimitilojen energiatehokkuuden parantaminen ja ympäristökuormituksen keventäminen



tukevat osaltaan asiakasyritysten omia ympäristötavoitteita. Siksi yhä useampi vuokralainen pyrkii yhteistyössä Spondan kanssa etsimään aktiivisesti ratkaisuja ja keinoja kiinteistöjen energiatehokkaampaan käyttöön.

Kauppakeskuksista Ruoholahti on mukana Spondan energiatehokkuusohjelmassa. Kauppakeskuksen tilat on vuokrattu Keskolle, joka on kiinnittänyt erityistä huomiota kiinteistöissä toimivan K-Citymarketin energiankulutukseen. Myös Helsingin Itäkeskuksen Prisman suunnittelussa, toteutuksessa sekä ylläpidossa korostuivat energiatehokkuusnäkökulmat.



## Muuntojoustavia logistiikka-tiloja keskeisillä paikoilla



Sponda on yksi Suomen merkittävimpiä logistiikkakiinteistöjen omistajia ja pääkaupunkiseudun suurin logistiikkatilojen tarjoaja. Yhtiön mittavimmat logistiikkakiinteistöt sijaitsevat Vuosaaren satamassa, Vantaan Akselin yritysalueella Hakkilassa sekä Helsingin Konalassa.

Spondan laajasta kiinteistökannasta löytyy monipuolisia logistiikkatiloja muun muassa korkeavarastoja, välivarastointitilaa ja tiloja tavaroiden käsittelyyn. Lisäksi Sponda pystyy tarjoamaan erikoistiloja esimerkiksi arkistokäyttöön tai lääkkeiden varastotarpeisiin. Muuntojoustavista tiloista voidaan muokata asiakkaiden tarpeita vastaavia, monipuolisia toimitilaratkaisuja esimerkiksi muuntamalla varastotilat tarvittaessa kylmä- tai pakkasvarastoiksi.

### Logistiikkatilojen kysyntä vilkastunut

Vuoden 2010 lopussa Sponda omisti 51 logistiikkakiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on 514 000 neliometriä. Logistiikkakiinteistöjen käypä arvo vuoden 2010 lopussa oli 422,5 miljoonaa euroa.

Logistiikkakiinteistösegmentin liikevaihto oli 36,6 miljoonaa euroa. Viennin ja tuonnin tavaravirtojen elyessä myös logistiikkatilojen kysyntä on vilkastumassa. Spondan logistiikkatilojen vuokrausaste oli vuoden 2010 lopussa 75,8 prosenttia.

Logistiikkakiinteistöillä oli vuoden 2010 lopussa 309 asiakasta, ja vuokrasopimusten määrä oli 396. Suurimmat asiakkaat ovat Fujitsu Services Oy, Finnsteve Oy Ab, Nordea Pankki Suomi Oyj ja Metso-konserni.

Vuoden aikana Sponda investoi logistiikkakiinteistöihin 3,7 miljoonaa euroa. Investoinnit kohdistuivat pääasiassa Metson uuteen teollisuusventtiilitehtaaseen Vantaan Hakkilassa.

### Metsolle modernit tuotantotilat Hakkilaan

Spondan Metso Automation Oy:lle rakennuttamien teollisuusventtiilien tuotantotilojen rakennustyöt käynnistyivät vuoden 2010 alussa Helsinki-Vantaan lentoaseman ja Vuosaaren sataman puoliväliin sijoittuvalla Vantaan Akselin yritysalueella. Rakennuksen suunnittelussa kiinnitettiin

erityistä huomiota ympäristönäkökohtiin ja energiatehokkuuteen. Pinta-alaltaan noin 22 000 neliömetrin uudisrakennus nousee Spondan omistaman Vantaan Honkatalo-logistiikkakeskuksen yhteyteen. Hankkeen arvioidaan valmistuvan vuoden 2011 helmikuussa, jolloin koneiden asennukset tuotantotilassa aloitetaan. Lisäksi Sponda vuokraa Metsolle Honkatalosta noin 12 000 neliömetrin toimistotilat, joiden saneeraus valmistuu kevään 2011 aikana.

Spondalla on edelleen mahdollisuuksia lisärakentamiseen Vantaan Akselin yritysalueella. Alue tarjoaa erinomaiset puitteet logistiikka-alan toimijoille ja tuotannollista toimintaa harjoittaville yrityksille. Kehä III:n ja Lahdenväylän välittömässä läheisyydessä sijaitsevalla alueella on muun muassa tullaus-, työvoimavuokraus- ja huolinta-palvelut.

### Vuosaaresta monipuolisia logistiikkatilaratkaisuja

Spondan suurin logistiikkakohde on Vuosaaren satamassa sijaitseva PortGate-logistiikkakeskus. Keskuksessa on noin 70 000 neliometriä logistiikkatilaa, joka soveltuu sekä pidempiaikaiseen varastointiin että tavaroiden nopeaan läpikulkuun. Rakennukset koostuvat noin 5 500 neliön yksiköistä, joita yhdistelemällä tai jakamalla ja varustelutasoa vaihtamalla voidaan tarjota monipuolisia tilaratkaisuja.

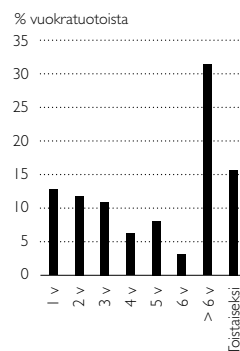
Meriväylä-, tie- ja rataverkon solmukohdassa sijaitseva logistiikkakeskus hyödyttää erityisesti vienti- tai tuontiyrityksiä, joiden tavaroiden kierto on nopeaa. Sijainti satamassa poistaa välivarastoinnin tarvetta ja säästää kustannuksia ja aikaa. Kuljetettava tavara saadaan siirrettyä laivaan tai laivasta varastoon yhdellä siirrolla. Sataman hermokeskuksena toimii porttikeskus, joka koostuu toimistorakennuksesta, pysäköintilaitoksesta ja matkustajaterminaalista. Se tarjoaa yritysten käyttöön viihtyisää toimistotilaa, ravintola- ja neuvottelutilat sekä erilaisia yritysten liiketoimintaa tukevia palveluita.

## Toimisto- ja liikelakiinteistöt

Vuokraustoiminnan tuotto, Toimisto- ja liikelakiinteistöt	2010	2009	2008	2007*	2006*
Vuokratuotot, M€	122,6	129,0	125,7	154,4	84,7
Ylläpitokulut, M€	-34,0	-32,7	-32,8	-40,6	-21,6
Nettovuokratuotot, M€	88,6	96,3	92,9	113,8	63,1
Käypä arvo, M€	1 459,1	1 425,8	1 460,6	1 883,9	2 073,0
Tuotto-%	6,1	6,7	5,5	5,9	5,8

\*) Sisältää segmentit Toimisto- ja liikelakiinteistöt sekä Kauppakeskukset

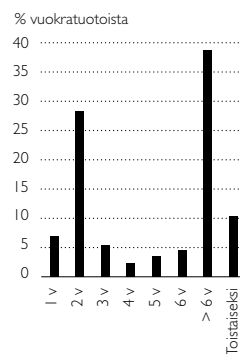
### Sopimusten erääntyminen, Toimisto- ja liikelakiinteistöt



## Kauppakeskukset

Vuokraustoiminnan tuotto, Kauppakeskukset	2010	2009	2008
Vuokratuotot, M€	39,7	39,3	29,3
Ylläpitokulut, M€	-8,3	-8,0	-7,1
Nettovuokratuotot, M€	31,4	31,4	22,2
Käypä arvo, M€	557,1	543,6	541,7
Tuotto-%	6,1	6,6	6,6

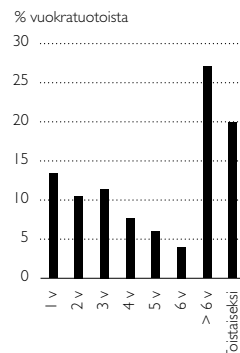
### Sopimusten erääntyminen, Kauppakeskukset



## Logistiikkakiinteistöt

Vuokraustoiminnan tuotto, Logistiikkakiinteistöt	2010	2009	2008	2007	2006
Vuokratuotot, M€	36,6	38,6	37,9	32,0	28,7
Ylläpitokulut, M€	-11,8	-11,2	-9,4	-7,8	-6,5
Nettovuokratuotot, M€	24,8	27,4	28,5	24,2	22,2
Käypä arvo, M€	422,5	396,1	462,8	327,6	245,6
Tuotto-%	5,9	6,7	8,5	8,4	8,9

### Sopimusten erääntyminen, Logistiikkakiinteistöt





**10 pinta-alaltaan suurinta  
toimisto- ja liiketilakohdetta**

Kiinteistö	Sijainti		Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m <sup>2</sup>
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	24 931
Upseerinkatu 1 Koy	Upseerinkatu 1–3	Espoo	19 809
Kasarmikatu 36 Koy	Kasarmikatu 36	Helsinki	17 008
Kumpulantie 11 Koy	Kumpulantie 11	Helsinki	16 272
Länsi-Keskus Koy	Pihatörmä 1	Espoo	15 835
Ratapihantie 11 Koy	Ratapihantie 11	Helsinki	15 553

**Kauppakeskukset**

Kiinteistö	Sijainti		Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m <sup>2</sup>
Helsingin Kaivokatu 8 Koy	Kaivokatu 8	Helsinki	37 554
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	Zeppeliinintie 1	Kempele	15 637
Aleksi-Hermes Koy	Aleksanterinkatu 19	Helsinki	8 354
Kaivokadun Tunneli Oy	Asematunneli	Helsinki	3 160

**10 pinta-alaltaan suurinta  
logistiikkakiinteistöä**

Kiinteistö	Sijainti		Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m <sup>2</sup>
Vuosaaren Logistiikkakeskus Koy	Seilorinkatu 1	Helsinki	64 501
Ruosilantie 16 Koy	Ruosilantie 16	Helsinki	40 727
Vantaan Honkatalo Koy	Vanha Porvoontie 229	Vantaa	38 280
Vantaan Vanha Porvoontie 231 Koy	Vanha Porvoontie 231	Vantaa	35 946
Messukylän Castrulli KOy	Etu-Hankkionkatu 1	Tampere	26 649
Kuninkaankaari Koy	Heidehofintie 2	Vantaa	17 949
Ruosilantie 14 Koy	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

# Kiinteistökehityshankkeet etenivät suunnitellusti

*Spondan Kiinteistökehitys-liiketoimintayksikkö toteuttaa yhtiön kiinteistökehityshankkeita Suomessa ja Venäjällä.*



Kiinteistökehitys-liiketoimintayksikkö kehittää asiakkaille heidän tarpeitaan vastaavat toimitilat joko uudistamalla yhtiön olemassa olevaa kiinteistökantaa tai rakennuttamalla asiakkaan toiminnalle parhaiten sopivat uudistilat omistamilleen tonteille. Spondan kiinteistökehityssalkku sisältää useita erinomaisilla paikoilla ja hyvien kulkuyhteyksien varrella sijaitsevia kohteita. Liiketoimintaan soveltuvia potentiaalisia kiinteistökehityskohteita etsitään aktiivisesti myös markkinoilta. Uusien kiinteistöjen kehittämisessä ja suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja ympäristömyönteisiin ratkaisuihin.

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.

## **Kehityshankkeet etenivät talouden elpymässä**

Kiinteistökehitys-liiketoimintayksiköllä vuosi 2010 oli hyvä. Talouden elpyminen lisäsi kiinteistökehityshankkeiden kysyntää. Yksikkö saavutti vuodelle 2010 asetetut taloudelliset tavoitteet. Myös olemassa olevat kehityshankkeet etenivät suunnitelmien mukaisesti aikataulussa ja budjetissa.

Vuoden aikana yksikkö myi 21,3 miljoonalla eurolla maa-alueita, jotka sijainnin tai koon puolesta eivät sovellu Spondan liiketoimintaan. Tontteja myytiin Kauniais-

ta, Helsingin Hakuninmaalta, Espoon Tapiolasta, Vantaan Pakkalasta ja Oulusta.

Spondan kiinteistökehityssalkun tase-arvo oli vuoden 2010 lopussa 227,7 miljoonaa euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 81,4 miljoonaa euroa ja loput, 146,3 miljoonaa euroa, oli sidottu käynnissä oleviin kiinteistökehityshankkeisiin. Käytämätöntä rakennusoikeutta on muun muassa Helsingin Vuosaaren Satamassa, Vantaan Aviapoliksessa ja Tikkurilassa sekä Tampereella ja Oulussa.

Kiinteistökehitys-yksikön resurssit kohdistuivat sekä uusiin hankkeisiin että olemassa olevien sijoituskiinteistöjen perusparannuksiin.

Investoinneista suurimmat olivat City-Center-projekti ja Metson Vantaan Hakikilan tuotantolaitos. Spondan tavoitteena on saavuttaa 15 prosentin kehitysvoitto projektien investointikustannuksista.

## **City-Center eteni suunnitellusti**

Helsingin keskustan ytimessä, rautatieasemaa vastapäätä sijaitsevan City-Center-liikekorttelin rakentaminen eteni suunnitellusti. Toimistotalo ja liikekorttelin ydin valoaukkoineen nousivat harjakorkeuteen lokakuussa.

Syksyllä 2011 päättyvän rakennusvaiheen aikana valmistuu uusia liiketiloja neljään kerrokseen yhteensä noin 3 700 neliötä. Samaan aikaan valmistuvat myös keskustan huoltotunneliin liittyvät City-Centerin huoltoluolat sekä liikekorttelin valoaukko, joka tuo päivänvalon asematunneliin saakka.

Lisäksi liikekorttelin sisäpihalle nousee Evli Pankki Oyj:lle vuokrattu 4 200 neliö-

metrin toimistotalo. Sen rakentamisessa on kiinnitetty erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja ympäristömyönteisiin ratkaisuihin. Toimistotilojen valaistus toteutetaan energiatehokkaalla LED-tekniikalla, jonka käyttö toimistotaloissa on vielä harvinaista. Rakennukselle haetaan LEED-sertifikaattia, joka on yksi tunnetuimmista kansainvälisistä rakennusten ympäristöluokituksista.

Seuraavissa rakennusvaiheissa nykyiset huoltotilat muutetaan liiketiloiksi ja Keskuskadun puoleinen julkisivu uusitaan. Kauppakeskuksen liiketilat sijoittuvat viiteen kerrokseen, joista kaksi sijaitsee maan alla.

Valmistuttuaan City-Centerin vuokratava pinta-ala kasvaa nykyisestä 41 000 neliöstä 55 000 neliöön. Pääosin hanke valmistuu vuoden 2012 lopussa, ja sen kokonaisinvestointi on noin 125 miljoonaa euroa. Valtaosa liiketiloista on avoinna, ja jalankulkijoille taataan kulku liikekorttelin läpi koko rakentamisen ajan, mikä asettaa erityishaasteita rakentamiselle.

Sponda Oyj palkittiin City-Centerin työmaan käynnissä olevan rakennusvaiheen turvallisuustehtävien onnistuneesta suorittamisesta valtakunnallisessa vuoden 2010 "Turvallisuus alkaa minusta" -työturvallisuuskilpailussa.

## **Metsolle energiatehokkaat tuotantotilat**

Vantaan Hakkilaan nousee Metso Automation Oy:lle modernit ja energiatehokkaat teollisuusventtiilien tuotantotilat. Pinta-alaltaan 22 000 neliömetrin kokoinen uudisrakennus sijoittuu Spondan omistaman Vantaan Honkatalo -logistiikkakeskuksen yhteyteen.

Spondan kiinteistökehityssalkku sisältää useita erinomaisilla paikoilla ja hyvien kulkuyhteyksien varrella sijaitsevia kohteita. Liiketoimintaan soveltuvia potentiaallisia kiinteistökehityskohteita etsitään aktiivisesti myös markkinoilta.



Tuotantotilojen rakennustyöt käynnistyivät vuoden 2010 alussa. Hankkeen arvioidaan valmistuvan vuoden 2011 helmikuussa. Kokonaisinvestointi on noin 40 miljoonaa euroa. Lisäksi Sponda vuokraa Metsolle uudiskohteen viereisestä Honkatalon toimistorakennuksesta noin 12 000 neliömetrin toimisto- ja varastotilat, joiden saneeraus valmistuu keväällä 2011.

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.

### **Salmisaarentalo ja Turun ABC valmistuivat**

Saneerauskohteista merkittävin oli hoviokuden tilat Helsingin Salmisaaressa. Kohde valmistui kesällä 2010. Hoviokudelle saneerattiin Oikeustalona tunnettuun rakennukseen noin 7 800 neliömetrin toi-

### **Kiinteistökehityksen markkinoitavat, aloitusvalmiit kehityskohteet:**

		Kem <sup>2</sup>
<b>Toimistot</b>		
Forum Virium Center	Helsinki	14 000
Estradi	Helsinki	9 000
Aviapolis	Vantaa	14 000
Energiakatu	Helsinki	10 000
Harkkokuja	Vantaa	18 000
Naulakatu	Tampere	6 000
<b>Liiketilakiinteistöt</b>		
Välivainio	Oulu	13 000
<b>Kauppakeskukset</b>		
Kauppakeskus Ratina	Tampere	55 000
<b>Logistiikkakiinteistöt</b>		
Vuosaaren satama	Helsinki	30 000
Hakkila	Vantaa	6 000

Projektien aloitus edellyttää vähintään 50 prosentin vuokrausastetta ja yhtiön investointipäätöstä.

### **Käynnissä olevien kiinteistökehitysprojektien investoinnit:**

	City-Center	Hakkilan tuotantolaitos
Kokonaisinvestointi, M€	125,0 <sup>*)</sup>	40
Investoitu 31.12.2010 mennessä, M€	84,0 <sup>*)</sup>	20,5
Aktivoidut korkokulut 31.12.2010 mennessä, M€	10,1	0,2
Valmistumisaika	pääosin, loppuvuosi 2012	alkuvuosi 2011

<sup>\*)</sup> Lukuun ei sisälly aktivoitavia korkokuluja

mitilat. Saneerauksessa säilytettiin Museo-  
viraston suojelamat huoneet alkuperäisine  
irtaimistoineen.

Keväällä 2010 valmistui Turun Osuus-  
kaupalle rakennutettu 2 000 neliömetrin  
kokoinen S-market ja 1 000 neliömetrin  
kokoinen ABC-liikennemyymälä Turun  
Koulukadulla. Kohteen suunnittelussa kiin-  
nitettiin erityistä huomiota käytön aikaisen  
energiankulutuksen tehostamiseen. Tavoit-  
teena oli liikerakennuksen energiankulutuk-  
sen pienentäminen 25 prosentilla muihin  
ABC-liikennemyymälöihin verrattuna.

#### ***Valmistelut Tampereen Ratinan rakentamiseksi etenivät***

Sponda toteuttaa Tampereen keskustassa  
Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liitty-  
vien alueiden kehityshankkeet. Alueelle  
suunnitellaan 55 000 neliömetrin kokoista  
kauppakeskusta, josta löytyy vetovoimaista  
liike- ja palvelutilaa. Keskusten suunnittelus-  
sa on varauduttu myös hypermarket-tila-  
tarpeisiin. Kokonaisinvestoinnin arvioidaan  
olevan 200 miljoonaa euroa. Rakentaminen  
aloitetaan, kun kohteesta on saatu riittävä  
ennakkovarausaste.

#### ***Ympäristönäkökulmat näkyvät kehittämisessä***

Kaikissa Spondan uudishankkeissa kiinni-  
tetään erityistä huomiota energiatehok-  
kuuteen ja ympäristömyönteisiin ratkai-  
suihin.

Vuoden 2010 aikana luotiin valmiuksia  
matalaenergia-toimistotalon tuottamiseen.  
Yksikössä myös työstettiin suunnittelu-  
ohjeistoa muunneltavan ja energiatehok-  
kaan rakennuksen toteuttamiseksi. Ohjeis-  
to kuvaa haluttavan laatutason teknisten  
perusteiden ja järjestelmäkuvausten avulla  
ja sen arvot ylittävät yleiset normit ja mää-  
räykset. Ympäristöön liittyvät tekijät tullaan  
myös korjaushankkeiden suunnitteluohjeis-  
tossa huomioimaan aiempaa tarkemmin.

#### ***Kehitysinvestoinnit kasvussa***

Kiinteistökehitysinvestointien uskotaan  
kasvavan vuoden 2011 aikana. Tampe-  
reen Ratinan kauppakeskuksen yhteyteen  
kaavoitetaan toimistorakennusta, ja Ou-  
lussa tutkitaan liikekiinteistön toteutusta  
Välivainion alueelle. Tavoitteena on, että  
uusia hankkeita käynnistetään toimisto- ja  
logistiikkatilojen kysynnän kasvaessa.



ReDesign-liitteen sivuilta 22–23 löydät lisätietoa muun muassa Metson energiatehokkaista ratkaisuista.

DESIGN

Metson teollisuusventtiileiden Suomen tuotanto- sekä hallintotoiminnot siirtyvät vuoden 2011 alusta uusiin toimitiloihin Vantaan Hakkilaan. Mittavassa projektissa Sponda rakennutti Metsolle täysin uutta, energiatehokasta tilaa 22 000 neliötä. Lisäksi toimistotilaa saneerattiin 12 000 neliötä.

# Vankka alueosaaminen vahvuutena Venäjällä

*Spondan Venäjä-liiketoimintayksikkö vuokraa, hallinnoi ja kehittää toimitiloja Venäjällä toimivien yritysten ja yhteisöjen käyttöön. Yhtiön omistamat kiinteistöt sijaitsevat keskeisillä paikoilla Moskovassa ja Pietarissa.*



Venäjä on kiinteistömarkkinana varsin nuori, ja Spondan kaltaisia ammattimaisia, kiinteistöjen pitkäjänteiseen kehittämiseen panostavia kiinteistösijoittajia toimii Venäjällä vähän. Sponda on toiminut markkinoilla vuodesta 2006 lähtien ja vakiinnuttanut asemansa vetovoimaisella toimitilarjonnalla, ainutlaatuisella toimintatavalla ja vahvalla alueosaamisella.

Sponda omistaa Venäjällä yhdeksän kiinteistöä: neljä toimistokiinteistöä, kaksi kauppakeskusta, yhden logistiikkakiinteistön ja kaksi maa-alueetta. 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 äärellä. Toimistotalot vastaavat tiloiltaan ja ratkaisuiltaan länsimaaisia vaatimuksia ja tarjoavat asiakkaille nykyaikaiset ja viihtyisät tilat liiketoiminnan harjoittamiseen.

Spondan henkilökunta koostuu suomalaisista ja venäläisistä kiinteistöalan ammattilaisista. He tuntevat hyvin yhtiön toimitilarjonnalla sekä Venäjän kulttuurin ja paikalliset toimintatavat ja pystyvät siten tarjoamaan korkeatasoista palvelua asiakkailleen. Moskovassa ja Pietarissa sijaitsevat toimipisteet vahvistavat Spondan läsnäoloa paikallisilla markkinoilla ja helpottavat paikallisen kiinteistömarkkinan seurantaan.

## **Taloudellinen vuokrausaste yli markkinatason**

Venäjä-liiketoimintayksikkö saavutti tavoitteensa vuonna 2010. Yksikön liikevaihto oli 23,6 miljoonaa euroa. Liiketoimintayksikön asiakkaiden määrä vuoden 2010 lopussa oli 250 ja vuokrasopimusten määrä 344 kappaletta.

Vuoden 2010 aikana vuokrataso markkinoilla pysyi suhteellisen vakaana ja vajaakäyttö pieneni. Spondan taloudellinen vuokrausaste kehittyi markkinaa paremmin. Vuoden 2010 lopussa Spondan Venäjän kiinteistökannan vuokrausaste oli 96,4 prosenttia. Aikaisemmin vajaakäytössä ollut Ancor-toimistotalo Moskovassa oli vuoden 2010 lopussa täyteen vuokrattu.

Vuoden 2010 aikana transaktiomarkkina oli hiljainen, eikä Sponda tehnyt Venäjällä uusia kiinteistöhankintoja. Venäjän kiinteistösalkun käypä arvo vuoden lopussa oli 204,2 miljoonaa euroa. Nousua edellisvuoteen verrattuna oli 22,8 miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutokseen vaikuttivat ruplan kurssin kehitys ja Moskovassa 2010 laskeneet tuottovaatimukset. Kiinteistöjen käyvän arvon arvioi vuoden lopussa CB Richard Ellis.

## **Erinomainen asiakastytyväisyys**

Sponda pyrkii vahvistamaan kilpailuetuaan Venäjällä. Vuoden 2010 aikana keskityttiin toimintamallin ja asiakaspalvelun kehittämiseen. Spondan asiakkuusstrategia muokattiin Venäjän liiketoimintaan sopivaksi, ja käyttöön otettiin paikallista liiketoimintaa tukevia toimintatapoja. Myös perusparannuksiin luotiin systemaattinen

toimintatapa. Yhteisten toimintamallien avulla on tehostettu yksikön toimintaa ja kannattavuutta sekä tuettu henkilökunnan päivittäistä työtä.

Sponda seuraa palvelunsa laatua vuosittaisilla asiakastytyväisyystutkimuksilla. Edellisvuosien tapaan myös vuonna 2010 asiakaspalautteet olivat erinomaisella tasolla, ja Sponda pystyi nostamaan asiakastytyväisyyttä entisestään. Asiakkaat ovat myös talouskriisin aikana olleet erittäin tyytyväisiä Spondan toimintaan vuokrantajana. Sponda on vastannut asiakkaidensa tarpeisiin ja panostanut palvelussaan oikeisiin asioihin.

## **Energiätehokkuusohjelma laajeni Venäjälle**

Vastuullisena kiinteistöomistajana Sponda huolehtii asiakkaidensa toimitiloista investoimalla kiinteistöjensä kunnossapitoon ja laadun parantamiseen. Yhtiö noudattaa Venäjällä samoja toimintaperiaatteita ja yritys vastuun linjauksia kuin kotimaassa.

Vuoden 2010 aikana Spondan energiatehokkuusohjelma laajeni Venäjälle, jossa suoritettiin energiakatselmuksia ja kerättiin kaikkien kiinteistöjen energiankulutustiedot. Vuoden 2011 aikana saadut tiedot analysoidaan ja kiinteistöille määritellään energiatehokkuustavoitteet sekä toimenpiteet niiden saavuttamiseksi. Toimenpiteiden vaikutuksia ja tavoitteiden saavuttamista seurataan säännöllisissä tapaamisissa asiakkaiden kanssa. Tavoitteena on kiinnittää vuokralaisten huomio ympäristönäkökohdista myös muussa heidän toiminnassaan.

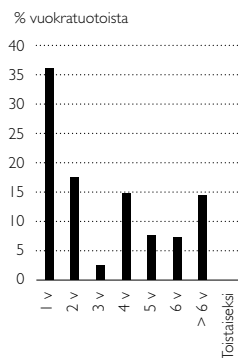
Sponda seuraa palvelunsa laatua vuosittaisilla asiakas-tyytyväisyystutkimuksilla. Edellisvuosien tapaan myös vuonna 2010 asiakaspalautteet olivat erinomaisella tasolla, ja Sponda pystyi nostamaan asiakastyytyväisyyttään entisestään.

### Kasvu ja kannattavuus painopistealueina

Vuonna 2011 toiminnassa korostuvat kasvu ja kannattavuuden tehostaminen. Sponda seuraa kiinteistömarkkinaa tarkasti löytääkseen sopivia ostokohteita kasvun tueksi. Kohteet valitaan sen mukaisesti, kuinka hyvin ne sopivat yhtiön olemassa olevaan kiinteistökantaan. Ostettavia kohteita on markkinoilla tarjolla, mutta haasteena on ostajan ja myyjän odotusten kohtaaminen.

Kannattavuutta vahvistetaan liiketoimintaa kehittämällä. Tavoitteena on edelleen kehittää yhtenäisiä toimintatapoja asiakkuuksien hoitoon ja lisätä asiakkuustyön suunnitelmallisuutta.

### Sopimusten eräntyminen, Venäjä



### Vuokraustoiminnan tuotto, Venäjä

	2010	2009	2008	2007	2006
Vuokratuotot, M€	23,6	21,8	16,2	1,9	0,0
Ylläpitokulut, M€	-5,9	-5,5	-4,1	-0,4	0,0
Nettovuokratuotot, M€	17,7	16,4	12,0	1,5	0,0
Käypä arvo, M€	204,2	181,4	261,3	77,2	10,7
Tuotto-%	9,6	10,1	10,1	10,4	0,0

### Kiinteistöt, Venäjä

Kiinteistö	Sijainti		Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m <sup>2</sup>
Western Realty	Gasheka Street 7	Moskova	14 420
Sun Paradise 1	Borovskoe highway 6	Moskova	9 032
Adastra OOO	Zanevkan kylä	Pietari	7 872
Sun Paradise 2	Vokzhnaja ul. 4b, Ramenskoe	Moskova	6 518
NRC	Kaluzhskij per. 3	Pietari	2 981
Ancor	Prospekt Mira 6	Moskova	2 968
Inform-Future	Ul. Tambovskaja 12	Pietari	2 659

# Ammattimaisesti hallinnoituja rahastoja institutionaalisille sijoittajille

Kiinteistörahastojen kautta Sponda sijoittaa yhtiön maantieteellisen ydinalueen ulkopuolella sijaitseviin toimisto-, liiketila- ja logistiikkakiinteistöihin.



Kiinteistörahastojen kautta Sponda sijoittaa Suomen keski-suurissa kaupungeissa sijaitseviin toimisto-, liiketila- ja logistiikkakiinteistöihin. Kiinteistörahastot-liiketoimintayksikkö toimii Spondan hallinnoimien rahastojen kiinteistösalkun aktiivisena hoitajana ja osastajana. Yhtiön kiinteistörahastot on suunnattu kansainvälisille ja kotimaisille institutionaalisille sijoittajille.

Spondalla on pitkäaikainen kokemus kiinteistöpääomarahastojen hallinnasta ja vahva kiinteistöalan tuntemus. Sponda on sekä sijoittaja- että vuokralaisasiakkaalleen luotettava kumppani, joka tuntee hyvin paikalliset markkinat ja asiakkaidensa tarpeet. Alueellinen organisaatio hallinnoi tehokkaasti kiinteistöjä. Yhtiön edistykselliset prosessit ja järjestelmät tukevat vahvaa osaamista kiinteistösalkujen koko arvoketjussa vuokralaisuuden ja investoinnin hallinnasta aina rahoitukseen ja hyvään hallintotapaan saakka.

Kiinteistörahastojen hallinnoimissa kiinteistöissä kiinnitetään huomiota energiatehokkuuteen. Seuraamalla energiankulutusta ja tarjoamalla toimisto- ja liiketilakiinteistöissä toimiville asiakkaille ohjausta Sponda pyrkii hillitsemään kulutusta ja saavuttamaan energiasäästöjä, mikä lisää myös kiinteistöjen vetovoimaisuutta.

## Sponda mukana kolmessa kiinteistörahastossa

Sponda on vähemmistöosakkaana mukana kolmessa hallinnoimassaan kiinteistörahastossa:

tossa: Sponda Fund I, Sponda Fund II ja First Top LuxCo. Lisäksi Sponda hallinnoi WH 2005 / NIAM III East Holding Oy -kiinteistörahaston kiinteistöjä ja pääomaa.

Sponda Fund I -kiinteistörahaston sijoituskohteina ovat pääkaupunkiseudun ulkopuolella sijaitsevat logistiikka- ja tuotantokiinteistöt. Rahaston kiinteistöjen arvo vuoden 2010 lopussa oli 185,3 miljoonaa euroa. Spondan osuus Sponda Fund I -kiinteistörahastosta on noin 46 prosenttia.

Sponda Fund II sijoittaa pääasiassa Suomen keski-suurten kaupunkien logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöihin. Rahaston sijoitusten tavoitearvo on 200 miljoonaa euroa, ja vuoden 2010 lopussa kiinteistösalkun käypä arvo oli 125,2 miljoonaa euroa. Spondan omistuksen osuus rahastosta on noin 44 prosenttia.

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin. Vuoden 2010 lopussa kiinteistösalkun käypä arvo oli 94,2 miljoonaa euroa. Sponda omistaa rahastosta 20 prosenttia.

Rahastojen liikevaihto oli 7,2 miljoonaa euroa. Liikevaihtoon vaikutti Kiinteistörahastojen voitto-osuuden esittäminen tuloslaskelmassa liikevaihdon sijaan käyvän arvon muutos -rivillä. Voitto-osuus oli vuonna 2010 5,6 miljoonaa euroa.

## Kiinteistökaupassa piristymisen merkkejä

Kiinteistökaupan piristyminen näkyi vuoden toisella puoliskolla kauppojen määrän

kasvuna. NIAM-salkun myynnit toteutuivat strategian mukaisesti. Tarjonta Sponda Fund II -rahaston strategian mukaisista kohteista lisääntyi vuoden jälkipuoliskolla. Rahastoon hankittiin viisi kiinteistöä.

## Asiakastarpeet ohjasivat toimintaa

Helmikuussa 2010 valmistui Suomen suurimman keittiö- ja kylpyhuonekalusteita valmistavan Novart Oy:n tehtaan laajennus Nastolassa. Novart Oy keskitti koko tuotantonsa Sponda Fund I -kiinteistörahaston omistamaan moderniin, alan huipputeknologialla varustettuun tehtaaseen.

Sponda pyrkii aktiivisesti parantamaan asiakaspalveluaan. Asiakastyöhön kehitetään uusia toimintamalleja, jotta asiakkaan odotuksiin ja tarpeisiin pystytään vastaamaan hyvin ja laadukkaasti. Vuonna 2010 Kiinteistörahastot-liiketoimintayksikön asiakasrajapinnassa työskentelevä henkilöstö osallistui valmennusohjelmaan, jossa pureuduttiin asiakkuuden hallintaan ja yhtenäisiin toimintatapoihin.

## Helppo tapa kiinteistösijoittamiseen

Epäsuorien kiinteistösijoitusinstrumenttien arvioidaan säilyttävän suosionsa sijoittajien keskuudessa. Erilaisilla rahastomuodoilla tai yhteisyrityksillä sijoittajat pystyvät tehokkaasti ja vaivattomasti hajauttamaan kiinteistöriskiään haluamallaan tavalla, ja ammattimainen hallinnointiorganisaatio varmistaa sijoituksen kannattavuuden.

Sponda tarjoaa institutionaalisille sijoittajille pääsyn ammattimaisesti hallin-



Sponda tarjoaa instituutio-naalisille sijoittajille pääsyn ammattimaisesti hallinnoituihin kiinteistösalkkuihin. Epäsuora sijoitusmuoto tarjoaa helpon tavan kiinteistösijoittamiseen, kun Sponda vastaa rahastojen toimitilojen vuokrauksesta ja kiinteistösalkkujen hallinnoinnista.

noituihin kiinteistösalkkuihin. Epäsuora sijoitusmuoto tarjoaa helpon tavan kiinteistösijoittamiseen, kun Sponda vastaa rahastojen toimitilojen vuokrauksesta ja kiinteistösalkkujen hallinnoinnista.

Sponda jatkaa kiinteistöostoja Sponda Fund II -rahaston kasvattamiseksi ja tutkii mahdollisuuksia uusien rahastojen luomiseksi. Sponda Fund II -kiinteistörahastolla on edelleen käyttämätöntä sijoituskapasiteettia noin 75 miljoonaa euroa. Kiinteistömarkkinan likvidisyys ja rahaston strategiaan sopivien, laadukkaiden kohteiden tarjonta vaikuttavat olennaisesti rahaston kasvumahdollisuuksiin.



<b>Vuokraustoiminnan tuotto, Kiinteistörahastot, M€</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Liikevaihto	7,2	6,9	13,2	14,5	2,7
Välittömät kulut	-1,5	-1,9	-1,8	-4,5	-1,4
Nettotuotot	5,7	5,0	11,3	10,0	1,3

<b>Rahastojen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet, M€</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Hallinnointipalkkiot	6,9	6,6
Rahastojen realisoituneet voitot	5,6	5,8
Yhteensä	12,5	12,4

# SPONDABILITY<sup>■</sup>

## Kokonaisvaltaista vastuullisuutta

*Spondan vastuullisuus kiteytyy termiin Spondability. Se tarkoittaa kokonaisvaltaista ja jokapäiväistä vastuullisuutta, joka näkyy kaikessa toiminnassa ja on keskeinen osa liiketoimintaosaamista, jolla vahvistetaan yhtiön kannattavuutta ja pitkäaikaisia toimintaedellytyksiä. Spondability ilmentää yritysvastuun visiota käytännön työssä.*



Sponda lähestyy yritysvastuuta kokonaisvaltaisesti huomioiden niin taloudelliset, sosiaaliset kuin ympäristönäkökohdat. Yritysvastuun strateginen painopistealue on ympäristövastuussa, sillä kiinteistöalalla on merkittävä rooli ilmastonmuutoksen torjunnassa ja energiatehokkuuden parantamisessa. Myös asiakaspalveluun ja sen kehittämiseen kiinnitetään erityistä huomiota.

Yritysvastuun visio: *Sponda – kiinteistöalan luotetuin, kannattavin ja vastuullisin toimija, kestäväen kehityksen toteuttaja*, ohjaa vastuullisen toiminnan kehittämistä.

### **Spondability on Spondan vastuullisuuden allekirjoitus**

Spondassa puhutaan *Spondabilitystä*. Sen ytimessä on yritysvastuun visio, ja siinä kiteytyy yhtiön vastuullinen toiminta. *Spondability* kattaa niin taloudellisen, sosiaalisen kuin ympäristövastuun. Se ilmentää Spondan sitoutumista vastuulliseen toimintaan ja viestii kokonaisvaltaisesta lähestymistavasta.

*Spondability* näkyy arjessa muun muassa vastuullisuusviestintänä ja -keskusteluna, henkilöstön osaamisen arvostuksena ja kehittämisenä, läpinäkyvänä ja luotettavana taloudenpitona, energiatehokkuutta lisäävänä tuotteina ja neuvoina sekä panostuksena

asiakaslähtöiseen toimintamalliin. Lisäksi se näkyy korkealle asetetuissa ympäristövastuutavoitteissa, joilla pyritään löytämään entistä parempia ja ympäristöystävällisempiä kiinteistöihin liittyviä ratkaisuja.

### **Ympäristövastuu näkyy suunnittelussa ja toiminnassa**

Spondan visiona on olla kiinteistöalan johtava ympäristövastuutoimija. Spondan ympäristövastuullisuuteen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet ovat laaja-alaisia: ne kattavat niin tuotteet ja palvelut, asiakasyhteistyön, Spondan oman toiminnan kuin osallistumisen alan ympäristöhankkeisiin. Ympäristönäkökulma integroidaan kaikkiin prosesseihin, ja ympäristöosaamista kehitetään jatkuvasti.

Vuoden 2010 keskeisimpiä toimenpiteitä olivat energiatehokkuusohjelman laajentaminen ja syventäminen, ympäristösertifiointiprosessien aloittaminen valituissa kiinteistöissä, matalaenergia-toimistotalon teknisen konseptin määrittäminen, kiinteistöjen peruskorjausten suunnitteluohjeen päivittäminen ympäristövastuutavoitteiden osalta, asiakkaille suunnatun ympäristöviestinnän lisääminen, WWF:n Green Office -merkin saaminen Spondan pääkonttorille ja aktiivinen osallistuminen alan kehityshankkeisiin.





ReDesign-liitteen sivuilla  
20–21 kerrotaan lisää  
PortGate-logistiikka-  
keskuksesta.

Sponda vuokraa Vuosaaren sataman PortGate-logistiikkakeskuksessa varasto-, terminaali- ja toimistotiloja yrityksille. Logistiikkatilojen sijainti satamassa vähentää päästöjä ja säästää yritysten kustannuksia, kun lastia ei tarvitse kuljettaa kauemmaksi välivarastoihin.

## Spondan ympäristövastuutavoitteet 2011

- Kiinteistöjen energiatehokkuusohjelmaa jatketaan.
- Kaikille uudisrakennuskohteille haetaan ympäristösertifikaattia.
- Matalaenergiakonsepti otetaan käyttöön kaikissa uusissa kohteissa.
- Jätteiden kokonaismäärää pyritään pienentämään ja jätemäärien seuranta tehostetaan.
- Ympäristörasitteiden (kulutusten) pienentäminen edelleen.
- Ympäristötunnuslukujen laajempi seuranta Venäjällä.

### Tavoitteena entistä tyytyväisempi asiakas

Spondan vastuulliseen toimintaan kuuluu olennaisena osana korkealaatuinen, asiakkaiden tarpeet ja toiveet huomioiva asiakaspalvelu. Spondassa asiakaspalvelua ohjaavat periaatteet ovat luottamuksellisuus, pitkäjänteisyys, vuorovaikutteisuus ja aktiivisuus. Asiakassuhteissa pyritään vuorovaikutteiseen kumppanuuteen.

Sponda haluaa olla luotettava toimitilakumppani, joka tarjoaa jokaiselle asiakkaalle toimitilat, jotka on räätälöity asiakkaan tarpeisiin. Keskeinen osa asiakaspalvelua on myös kiinteistöjen energiatehokkuutta ja ympäristöystävällisyyttä lisäävien monipuolisten ratkaisujen ja toimintatapojen kehittäminen, jotka tukevat asiakkaiden omia ympäristötavoitteita.

Vuonna 2009 luotua asiakkuusstrategiaa laajennettiin ja syvennettiin vuoden 2010 aikana. Asiakkuusstrategia määrittää asiakkuudenhoitomallit ja -prosessit, joiden avulla asiakkaita voidaan palvella heidän tarpeitaan vastaavalla tavalla sekä rakentaa asiakassuhteista yhä syvempiä ja pitkäaikaisempia.

### Henkilöstön osaaminen on menestymisen edellytys

Tavoitteiden saavuttaminen ja menestyksessä päivittäinen työ edellyttävät osaavaa, hyvinvoivaa ja sitoutunutta henkilöstöä. Työntekijöiden koulutukseen ja työssä viihtymiseen panostetaan. Vuonna 2010 henkilöstön koulutuksessa keskityttiin asiakastyöskentelyn parantamiseen sekä ympäristöasioihin liittyvään viestintäkoulutukseen.

Spondan henkilöstön työtyytyväisyyttä mitataan säännöllisesti, ja saadut arviot olivat jälleen erittäin korkeat vuonna 2010. Spondan vahvuuksia ovat positiivinen yrityskuva, luottamus johdon kyvykkyyteen, toiminnan selkeys ja tavoitteellisuus omassa yksikössä sekä esimiesten johtamistaidot. Työtyytyväisyys pyritään jatkossakin pitämään korkealla jatkuvalla kehitystyöllä.

Henkilöstön lisäksi Spondan sosiaalisen vastuun piiriin kuuluvat myös muut sidosryhmät, kuten viranomaiset, alihankkijat, järjestöt ja media. Suhteissa asiakkaisiin korostuu asiakaspalvelun lisäksi myös turvallisten ja terveellisten tilojen tarjoaminen.

### Spondability pätee myös Venäjällä

Sponda noudattaa samoja yritys vastuun periaatteita Venäjällä ja Suomessa. Yhtiön hyvän hallintotavan, sisäisen valvonnan, riskienhallinnan, henkilöstöhallinnan ja vastuullisuuden periaatteet ja linjaukset pätevät myös Venäjällä.

Spondan Venäjän-toimipisteissä on vuoden 2010 aikana otettu käyttöön yhtiön toimintakäsikirja, joka määrittelee Spondan tavantoinimia. Myös ympäristöasioissa on edetty merkittävästi: Spondan energiatehokkuusohjelma laajeni vuonna 2010 Venäjälle, jossa suoritettiin energiakatselmuksia ja kerättiin kiinteistöjen energiankulutustiedot. Vuoden 2011 aikana kiinteistöille määritellään energiatehokkuustavoitteet sekä tarvittavat toimenpiteet.

## Spondan yritysvastuun osa-alueet ja toimenpiteet vuonna 2010

<i>Yritysvastuun visio</i>	Sponda – kiinteistöalan luotetuin, kannattavin ja vastuullisin toimija, kestävän kehityksen toteuttaja	
<i>Tavoitteet</i>	Spondan tavoitteena on toimia läpinäkyvästi ja kestävän kehityksen periaatteita noudattaen. Yhtiö haluaa olla niin asiakkaiden, ammattitaitoisen henkilöstön kuin sijoittajien ensimmäinen valinta.	
<i>Spondability</i>	Spondan vastuullisuuden allekirjoitus, Spondan tapa toteuttaa yritysvastuun visiota. <b>Spondability</b> kattaa kaikki vastuun osa-alueet.	
	<b>SPONDAN VASTUULLISUUDEN OSA-ALUEET</b>	<b>TOIMENPITEITÄ VUONNA 2010</b>
<i>Taloudellinen vastuu</i>	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.	Taloudellisia raportointiprosesseja on edelleen kehitetty nopeammiksi ja kattavammiksi. Spondassa otettiin käyttöön EPRA:n (European Public Real Estate Association) Best Practices -suositukset, joiden avulla voidaan lisätä taloudellisen raportoinnin avoimuutta ja läpinäkyvyyttä sekä selventää kiinteistöalan toimintaan liittyviä lukuja.
<i>Ympäristövastuu</i>	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. Toimenpiteiden lisäksi toteutetaan ympäristöaiheista viestintää, jonka tavoitteena on lisätä erityisesti asiakkaiden, mutta myös muiden sidosryhmien ympäristötietoisuutta.	Spondan energiatehokkuusohjelma laajeni huomattavasti sekä Suomessa että Venäjällä. Matalaenergia-toimistotalokonsepti määriteltiin, ja se otetaan jatkossa käyttöön kaikissa uusissa kohteissa. Ympäristösertifiointiprosessi aloitettiin valituissa kiinteistöissä. Asiakkaille suunnattua ympäristöviestintää lisättiin huomattavasti. Spondan pääkonttori sai WWF:n Green Office -merkin.
<i>Sosiaalinen vastuu</i>	Henkilöstöstrategia on Spondan johtamisen, kehittämisen ja kehittymisen apuväline. Henkilöstöjohtamista ohjaavat yrityksen arvot ovat innovatiivisuus, luotettavuus ja ammattitaito. Henkilöstöä motivoidaan ylläpitämään ja kehittämään sekä omaa osaamistaan että Spondan toimintatapoja. Vastuullisuus suhteessa asiakkaisiin tarkoittaa niin räätälöityjä, turvallisia ja ympäristöystävällisiä toimitiloja kuin korkealuokasta asiakaspalvelua.	Henkilöstöjohtamisen painopistealueita olivat työhyvinvointia tukeva hyvä esimiestyö ja yksiköiden välisen yhteistyön kehittäminen. Henkilöstön koulutuksessa keskityttiin asiakaspalveluun ja asiakastyöhön sekä ympäristöasioihin. Työsuhdepolkupyörät ja uusi työsuhdeautopolitiikka otettiin käyttöön. Asiakkuusstrategiaa syvennettiin ja laajennettiin muun muassa määrittämällä ja yhtenäisämällä palveluprosesseja. Näin varmistetaan asiakkaan tarpeiden mukaiset toimintatavat.

## Luotettavaa sidosryhmätyöskentelyä

*Spondalla on useita sidosryhmiä, joiden kanssa yritys toimii aktiivisesti. Sidosryhmien odotuksiin pyritään vastaamaan Spondan arvoja ja toimintatapoja noudattaen. Sidosryhmätyöskentelyn ohjenuoria ovat luotettavuus ja rehellisyys.*

**Henkilöstö** – Sitoutunut, ammattitaitoinen ja motivoitunut henkilöstö on Spondan keskeinen voimavara. Spondassa työskenteli vuoden 2010 lopussa yhteensä 119 henkilöä. Työntekijöiden ammattitaidon ja osaamisen kehittämiseen ja ylläpitämiseen panostetaan. Sponda tarjoaa työntekijöilleen vakaan toimeentulon ja turvalliset työolosuhteet sekä mahdollisuuden työssä kehittymiseen. Henkilöstön tyytyväisyyttä työhönsä mitataan vuosittain henkilöstötyytyväisyystutkimuksella.

**Asiakkaat** – Spondan asiakkaat edustavat lukuisia eri toimialoja ja toimivat eri puolilla Suomea. Myös Venäjällä Spondan asiakkaat ovat useilta eri toimialoilta. Useiden suomalaisten ja venäläisten asiakkaiden toiminta on hyvin kansainvälistä. Suurimmat asiakasryhmät Suomessa toimivat kaupan alalla, julkisella sektorilla ja pankki- ja sijoitussektorilla. Asiakkaiden määrä vuoden 2010 lopussa oli 2 003. Asiakkaat odottavat Spondalta luotettavia, räätälöityjä ja ympäristöystävällisiä toimintaratkaisuja. Hyvät, luottamukselliset ja pitkäaikaiset asiakassuhteet ovat Spondan menestyksen keskeisiä kulmakiviä. Vuonna 2010 asiakaspalveluun ja asiakkuuksienhallintaan on kiinnitetty erityistä huomiota. Asiakastytyväisyyttä mitataan vuosittain asiakastytyväisyystutkimuksella.

**Sijoittajat ja omistajat** – Vuoden 2010 lopussa Spondalla oli 9 644 rekisteröityä osakkeenomistajaa. Julkisyhteisöt omistavat 19,9 prosenttia osakekannasta, hallintarekisteröidyt 50,1 prosenttia, yritykset 17,2 prosenttia, kotitaloudet 9,0 prosenttia, voittoa tavoittelemattomat yhteisöt 1,5 prosenttia ja rahoitus- ja vakuutuslaitokset 1,6 prosenttia osakekannasta. Suomeen rekisteröityneen, ulkomaisen omistuksen osuus on 0,6 prosenttia osakekannasta. Yhtiönä Sponda pyrkii olemaan vakava-rainen yritys, joka on sijoittajille hyvä ja tuottoisa sijoituskohde. Spondan tavoitteena on jakaa sijoittajille luotettavaa, tasapuolista, johdonmukaista ja ajantasaista tietoa päätöksenteon tueksi.

**Rahoittajat** – Sponda haluaa olla luotettava ja pitkäaikainen kumppani rahoittajilleen, joita ovat pääasiassa pohjoismaiset pankit, suurimpina Nordea Pankki Suomi Oyj, Sampo Pankki Oyj, Danske Bank, Skandinaviska Enskilda Bank sekä Pohjola Pankki Oyj. Suhteessa rahoittajiin korostuvat Spondan yhtiötason tavoitteet ja niiden toteutuminen.

**Alihankkijat** – Alihankkijat ja niiden vastuullinen toiminta ovat erittäin tärkeitä Spondalle. Sponda edellyttää kaikilta alihankkijoiltaan ja yhteistyökumppaneiltaan läpinäkyvää, vastuullista ja ympäristöasiat huomioivaa



Spondalla on useita erilaisia sidosryhmiä, joiden odotuksiin yritys pyrkii vastaamaan parhaalla mahdollisella tavalla.

toimintaa. Alihankkijasopimuksissa pyritään pitkäaikaisiin ja luottamuksellisiin kumppanuuksiin. Spondan keskeisin alihankkija on Ovenia Oy, joka vastaa kiinteistöjen ylläpidosta ja huollosta. Niin asiakasyhteistyössä kuin Spondan ympäristövastuun toteutumisessa ja seuraamisessa Ovenialla on merkittävä rooli. Muita alihankkijoita ovat esimerkiksi rakennusliikkeet.

**Media** – Medialla on keskeinen rooli tiedonvälittäjänä. Mediasuhteiden perustana Spondassa on aktiivisuus, avoimuus ja nopeus. Mediasuhteita hoidetaan aktiivisella tiedottamisella ja yhteydenpidolla toimittajiin. Medialle esitellään muun muassa yhtiön kiinteistökehityshankkeita ja kiinteistökohteita.

**Yhteiskunta ja viranomaiset** – Yritys- ja ympäristövastuullisella toiminnalla Sponda pyrkii olemaan vastuullinen yhteiskunnallinen

## Kampanjat ja yleishyödyllinen tuki

---

### **Earth Hour 2010**

Sponda osallistui maaliskuussa 2010 WWF:n organisoimaan maailmanlaajuisen Earth Hour -tapahtumaan, jonka aikana siihen osallistuvat yhteisöt ja yksityiset henkilöt sammuttavat valonsa tunnin ajaksi eri puolilla maailmaa sijaitseissa kiinteistöissä. Valojen sammuttaminen symbolisoi yhteistä huolta ilmastonmuutoksesta.

Sponda sammutti makkaratalona tunnetun City-Center-liikekorttelin julkisivuvalaistuksen tapahtuman ajaksi. Osallistumalla Earth Hour -tapahtumaan Sponda halusi ilmaista huolensa ilmastonmuutoksesta sekä korostaa ilmastonmuutoksen torjunnan hyväksi tehtävän työn merkitystä. Sponda osallistui tapahtumaan jo toista kertaa.

### **Motivan energiansäästöviikko**

Sponda osallistui lokakuussa 2010 Motivan energiansäästöviikkoon jakamalla

energiansäästövinkkejä yhdessä Motivan kanssa lounasaikaan ravintola Bankissa, Helsingissä. Motivan vuotuisella teemakampanjalla pyritään saamaan viikon aikana harjoiteltuja energiansäästökeinoja osaksi arkea niin, että niistä tulisi itsestäänselvyys.

Tapahtuman teemana oli Energiategohkuutta toimistoihin. Ravintola Bankin lounasvieraita opastettiin, miten he voivat omalla toiminnallaan vaikuttaa toimitilojensa energiankulutukseen. Lounastajille jaettiin Spondan energiatehokkuusoppaita, ja heillä oli mahdollisuus osallistua myös energia-aiheiseen kyselyyn.

### **Joulutervehdyksiin varatut rahat Operaatio Merenneidolle**

Jo kolmantena vuonna peräkkäin Sponda lahjoitti joulutervehdyksiin ja -lahjoihin varatut rahat WWF:n Operaatio Merenneidolle. Operaatio

Merenneito on WWF:n suurkampanja Itämeren pelastamiseksi. Sponda haluaa tukea Itämeren suojelutyötä, sillä Itämeren alue on Spondalle merkittävä toiminta-alue.

### **Iloa lapsille Moskovan Sun Paradise I-kauppakeskuksessa**

Venäjällä Moskovassa sijaitseva Sun Paradise I -kauppakeskus on jo usean vuoden ajan tehnyt yhteistyötä paikallisen hyväntekeväisyysjärjestön kanssa, joka ajaa lasten etuja. Kauppakeskuksen tiloissa järjestetään kolmesti vuodessa lasten piirustusnäyttely ja -kilpailu, joille kauppakeskus antaa tilat sekä lahjoittaa pienet palkinnot kilpailuun osallistuville lapsille.

toimija. Sponda ylläpitää hyviä viranomais-suhteita ja huolehtii lakisääteisten ja muiden viranomaisvaateiden noudattamisesta. Sponda seuraa aktiivisesti lainsäädännön kehittymistä ja pyrkii tuomaan esille omia näkökantojaan yhteistyössä viranomaisten kanssa. Toiminta-alueillaan Sponda vaikuttaa myös kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen, jolloin avoimilla, aktiivisilla ja luottamuksellisilla suhteilla kaupunkien viranomaisiin on suuri merkitys. Myös Venäjällä hyvät viranomais-suhteet ovat keskeisiä liiketoiminnalle.

**Järjestöt** – Sponda toimii aktiivisesti RAKLIs-sa (Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto ry), EPRAssa (European Public Real Estate Association), INREVissä (European Asso-

ciation for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles) sekä Suomen Green Building Councilissa (FIGBC). Loppuvuodesta 2010 Sponda aloitti yhteistyön Suomen WWF:n kanssa, mikä näkyy tulevaisuudessa erityisesti lisääntyvänä palveluna Spondan asiakkaille. Yhteistyön tavoitteena on viestiä aktiivisesti ympäristöasioista erityisesti asiakkaille, jotta he voivat toimia entistä ympäristöystävällisemmin.

Venäjällä Sponda kuuluu Association for European Businesses -kiinteistöfoorumiin sekä Russian Green Building Counciliin (RuGBC).

**Muut sidosryhmät** – Muita tärkeitä sidosryhmiä ovat oppilaitokset sekä eri tutkimus- ja kehitysorganisaatiot. Sponda tarjoaa

vuosittain mahdollisuuksia muun muassa korkeakouluopiskelijoille kiinteistöalaaan liittyvän lopputyön tekoon.

## REDESIGN

Skannon uudessa lippulaivaliikkeessä Mannerheimintiellä huomio kiinnittyy huolella suunniteltuihin yksityiskohtiin. Mittavan remontin avulla Skanno loi Spondan omistamaan kiinteistöön elämyksellisen design-kokonaisuuden.



Lue lisää Skannon lippulaivaliikkeen remontista ja monipuolisesta toiminnasta ReDesign-liitteen sivuilta 12–13.



# Korkealaatuista ja räätälöityä asiakaspalvelua

*Asiakaspalvelulle ja asiakkuuksienhoidolle on Spondassa määritetty prosessit ja mallit, jotka tähtäävät korkealaatuiseen ja asiakkaiden tarpeet huomioivaan palveluun. Vuonna 2009 luotua asiakkuusstrategiaa laajennettiin ja syvennettiin vuoden 2010 aikana. Spondassa asiakaspalvelua ohjaavat periaatteet ovat luottamuksellisuus, pitkäjänteisyys, vuorovaikutteisuus ja aktiivisuus.*

Toimitilojen vuokraus on monelle yritykselle suuri yksittäinen kustannuserä. Sponda haluaa auttaa asiakkaitaan löytämään mahdollisimman hyvän ja kustannustehokkaan toimitilaratkaisun, joka on räätälöity asiakkaan tarpeisiin. Asiakassuhteissa pyritään vuorovaikutteiseen kumppanuuteen, josta hyötyvät sekä tyytyväinen kiinteistön käyttäjä että omistaja.

## **Asiakkuusstrategia päivittäisen työn tukena**

Spondan asiakkuusstrategiaa on tarkennettu ja syvennetty vuoden 2010 aikana. Asiakkuusstrategia määrittää asiakkuuden hoitomallit ja -prosessit, joiden avulla asiakkaita voidaan palvella heidän tarpeitaan vastaavalla tavalla sekä rakentaa asiakassuhteista yhä syvempiä ja pitkäaikaisempia.

Jokaisella asiakkaalla on Spondassa asiakkuuden hoidosta vastaava tiimi, joka huolehtii siitä, että asiakkaan toimitilat vastaavat liiketoiminnan tarpeita sekä mahdollisten muutostilanteiden joustavasta ja nopeasta ratkaisusta. Tiimiin kuuluu aina ainakin yksi asiakkuuspäällikkö ja asiakaspalveluassistentti sekä kiinteistöjen ylläpidosta vastaava kiinteistöpäällikkö. Yhteydenpito tiimissä on tiivistä – näin voidaan huolehtia siitä, että tieto kulkee ja asiat saadaan hoidettua ripeästi ja saumattomasti.

## **Asiakastarpeiden erilaisuus edellyttää räätälöityä palvelua**

Spondalla oli vuoden 2010 lopussa yhteensä 2 003 asiakasta. Asiakkaat toimivat useilla eri toimialoilla ja alueilla ja ovat kooltaan hyvin vaihtelevia. Näin ollen asiakkaiden tarpeet ja toiveet ovat hyvin erilaisia. Esimerkiksi Helsingin ydinkeskustan pienen toimistokiinteistöasiakkaan tarpeet eroavat huomattavasti kaupungin ulkopuolella toimivan suuren logistiikkakiinteistöasiakkaan tarpeista.

Sponda haluaa olla luotettava toimitilakumppani, joka tarjoaa jokaiselle asiakkaalle juuri sellaiset toimitilat, jotka tukevat asiakasyrityksen liiketoimintaa parhaalla mahdollisella tavalla. Tavoitteena on, että asiakkaan ei tarvitsisi kantaa huolta toimitila-asioistaan; vastuu on Spondalla. Tavoite toteutuu vain, kun asiakassuhde perustuu aktiiviseen vuorovaikutukseen.

Kun asiakkaalle tulee toimitilaan liittyviä muutostarpeita, Spondan laaja kiinteistö-kanta ja asiakaslähtöinen toimintatapa auttavat löytämään ratkaisun muuttuneeseen tilanteeseen. Spondan asiakkuuspäälliköt tuntevat eri kiinteistötyyppien ominaisuudet sekä asiakkaan liiketoiminnan asettamat tarpeet toimitilaratkaisulle ja osaavat tarjota asiakkailleen tilat, jotka sopivat heidän liiketoimintaansa mahdollisimman hyvin.

Sponda haluaa auttaa asiakkaitaan löytämään mahdollisimman hyvän ja kustannustehokkaan toimitilaratkaisun, joka on räätälöity asiakkaan tarpeisiin. Asiakassuhteissa pyritään vuorovaikutteiseen kumppanuuteen, josta hyötyvät sekä tyytyväinen kiinteistön käyttäjä että omistaja.

Muuttuviin tilatarpeisiin vastataan joko kehittämällä asiakkaan nykyisiä toimitiloja, tarjoamalla Spondan kiinteistökannasta vaihtoehtoisia tiloja tai toteuttamalla uudisrakennus.

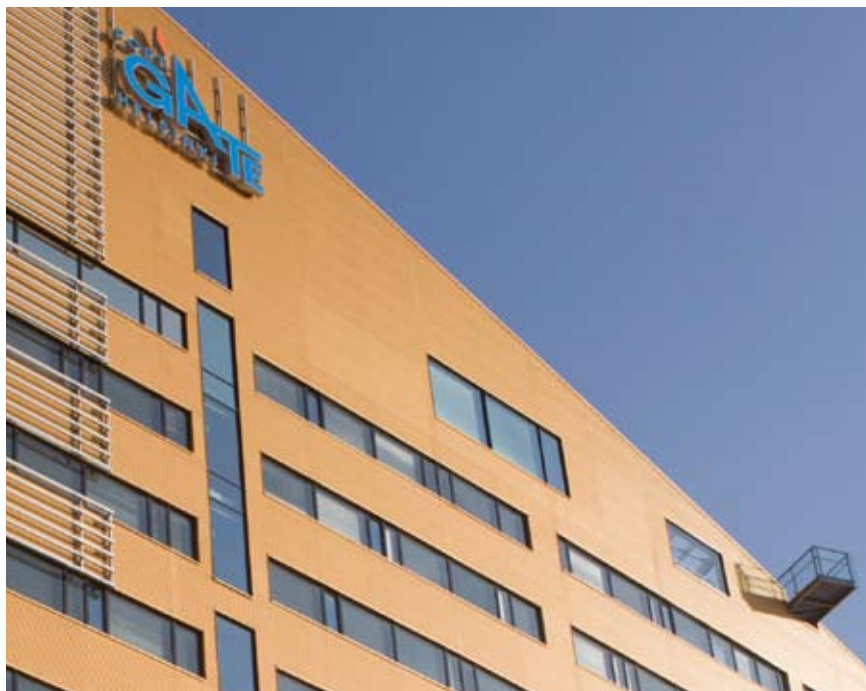
#### **Henkilöstöä koulutetaan asiakaspalveluun**

Asiakastyön suunnitelmallisuutta ja yhtenäisiä toimintatapoja kehitetään jatkuvasti. Kesällä 2010 järjestettiin Spondan asiakkuuksien hoidosta vastaaville valmennus, jossa etsittiin uusia keinoja asiakastyöskentelyyn. Valmennuksen tavoitteena oli parantaa asiakaspalvelua ja asiakastyytyväisyyttä. Osa valmennettavista oli mukana kehittämässä valmennuksen sisältöä ja valitsemassa valmentajayhteistyökumppania sen varmistamiseksi, että valmennus palvelee käytännön asiakastyötä mahdollisimman hyvin.

#### **Asiakastyytyväisyyttä mitataan säännöllisesti**

Sponda seuraa asiakastyytyväisyyttä sekä tutkimuksilla että säännöllisessä kanssakäymisessä asiakkaiden kanssa. Sponda osallistuu Kiinteistötalouden instituutin KTI:n toteuttamaan tutkimukseen sekä tekee omia asiakastyytyväisyyskyselyitä. Asiakaskohtaisissa selvitetään asiakkaan näkemys päivittäisten asioiden sujumisesta ja mahdollisista muutostarpeista.

Kevään 2011 aikana otetaan käyttöön laajennettu extranet-palvelu asiakkaille. Extranet mahdollistaa entistä aktiivisemmän informaation jakamisen asiakkaille muun muassa kiinteistöjen energiakulutukseen liittyen.



#### **Ympäristövastuullisuus näkyy asiakasyhteistyössä**

Sponda panostaa voimakkaasti ympäristövastuuseen. Keskeinen osa Spondan vastuullista toimintaa on kiinteistöjen energiatehokkuutta ja ympäristöystävällisyyttä lisäävien monipuolisten ratkaisujen ja toimintatapojen kehittäminen asiakkaiden omia ympäristötavoitteita tukien.

Ympäristötoimenpiteillä on myös taloudellinen ulottuvuus; esimerkiksi Spondan energiatehokkuusohjelman kautta saadut kustannussäästöt investoidaan takaisin kiinteistöön.

Sponda tekee yhteistyötä Suomen WWF:n kanssa. Tulevaisuudessa yhteistyö näkyy Spondan asiakkaille erityisesti lisääntyvänä ympäristöaiheisena viestintänä.

#### **Asiakkaat toimialoitain**

Toimiala	% vuokratuotosta
Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta	8,4
Energia	0,6
Julkinen sektori	10,9
Kauppa	26,9
Koulutus	1,2
Logistiikka/Liikenne	7,0
Majoitus- ja ravitsemustoiminta	3,8
Media/Kustantaminen	1,7

Toimiala	% vuokratuotosta
Muut palvelut	7,9
Pankki/sijoitus	10,2
Rakentaminen	1,8
Teollisuus/valmistus	6,4
Terveysdenhuolto	3,9
Tietoliikenne	6,0
Muut	3,3

# Henkilöstön kehittämistä ohjaavat asiakkaiden tarpeet

*Spondassa työskentelee motivoitunut ja hyvän yhteishengen omaava ammattilaisten joukko, joka tuntee asiakkaiden tarpeet ja toiveet sekä niihin vastaavat toimitilaratkaisut.*

Sponda-konsernin palveluksessa työskenteli vuoden 2010 lopussa yhteensä 119 henkilöä (134 vuoden 2009 lopussa). Tästä 107 (120) oli Sponda Oyj:n palveluksessa, ja Venäjällä työskenteli 12 henkilöä. Spondan henkilöstön keski-ikä on 45,5 vuotta. Henkilöstön kokonaisvaihtuvuus Sponda Oyj:ssä oli 2 prosenttia.

Spondan henkilöstön ydinosaamista ovat asiakkuuksien hallinta, toimitilojen vuokraus, kiinteistökehittäminen, kiinteistösijoittaminen sekä kumppaniverkoston johtaminen. Toiminnassa korostuvat innovatiiviset, asiakaslähtöiset ja ympäristöarvot huomioivat ratkaisut. Ammattitaidon perustana on hyvä ja monipuolinen koulutus, kiinteistöalan kokemus ja vahva paikallistuntemus.

Asiakkaiden odotukset ja tarpeet määrittelevät suunnan, johon henkilöstön osaamista kehitetään. 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 henkilöstötutkimuksen avulla.

## **Spondassa poikkeuksellisen tyytyväinen henkilöstö**

Henkilöstön tyytyväisyyttä ja organisaation toimivuutta arvioidaan Spondassa säännöllisesti. Lokakuussa 2010 toteutettiin vuosittainen henkilöstötutkimus, jossa vastaajat arvioivat tyytyväisyyttä omaan työhönsä, yksikkönsä, esimiestyöhön ja johtamiseen sekä yritykseen kokonaisuudessaan. Vastausaktiivisuus kyselyssä oli korkea, 96 prosenttia.

Edellisvuosien tapaan tutkimuksen kokonaistulokset ovat erinomaiset verrattuna muissa suomalaisissa organisaatioissa tehtyjen vastaavien tutkimusten tuloksiin. Henkilöstötutkimuksen vastausten keskiarvo asteikolla 1–5 oli 3,85 (3,80).

Tutkimuksen tulosten mukaan henkilöstöllä on Spondasta yrityksenä hyvin positiivinen kuva. Johtoon ja johdon visioihin luotetaan, ja yritystason viestintään ollaan tyytyväisiä. Myös henkilöstön varmuus työsuhteesta on lisääntynyt edellisvuodesta. Esimiestyö on edelleen Spondan vahvuus, ja erityisesti esimiesten tasapuolisuus on kehittynyt myönteisesti. Tutkimuksesta esiin nousseet haasteet kohdistuvat lähinnä omaan työhön liittyviin kysymyksiin.

Tutkimuksen tulosten perusteella jokainen yksikkö laatii oman kehittämissuunnitelmansa, ja johtoryhmä valitsee kaikille yhteiset aiheet, joita kehittämällä Spondan ilmapiiriä ja toimintaa voidaan entisestään parantaa.

Henkilöstötutkimuksen yhteydessä arvioitiin myös sisäisten palvelujen laatua ja toimivuutta. Tyytyväisyys sisäisiin palveluihin on korkeampi kuin muissa suomalaisissa yrityksissä keskimäärin, ja kokonaistyytyväisyys asteikolla 1–5 oli 4,36 (4,19). Myönteinen kehitys näkyi sisäisten asiakassuhteiden kaikilla osa-alueilla: palvelu- ja kehittämisshalukkuudessa, tehokkuudessa sekä palvelun joustavuudessa ja huomioon ottamisessa.

## **Asiakastyöskentelyä kehitetään jatkuvasti**

Spondassa pyritään kaikessa toiminnassa jatkuvaan parantamiseen ja oppimiseen. 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 2010 koulutuspäiviä oli 2,9 päivää henkilöä kohden, ja koulutuskustannusten osuus palkoista oli 6,0 prosenttia.

Spondassa jatkettiin ja kehitettiin vuoden 2010 aikana asiakkuusstrategian mukaisia toimenpiteitä. Tavoitteena on lisätä asiakkuustyön systemaattisuutta, suunnitelmallisuutta ja läpinäkyvyyttä koko organisaatiossa sekä kehittää asiakasrajapinnassa toimiville omaan työhön sopivat yhtenäiset toimintatavat. Kesällä 2010 järjestettiin Spondan asiakasrajapinnassa toimivalle henkilöstölle valmennus, jossa etsittiin uusia keinoja asiakastyöskentelyyn. Valmennuksen tavoitteena oli tehostaa tilojen vuokrausta sekä parantaa vuokrausastetta ja asiakastyytyväisyyttä. Ohjelman sisältöä kehitettiin yhdessä valmennukseen osallistuvien kanssa ja he osallistuivat myös valmentajayhteistyökumppanin valintaan.

## **Vihreät arvot ohjaavat toimintaa**

Vuonna 2010 merkittävä teema oli ympäristöosaamisen kasvattaminen. Ekologisuuteen, energiatehokkuuteen ja vihreiden arvojen mukaiseen toimintaan kannustettiin henkilöstöä vuoden aikana monin eri tavoin.

Ekologisuuteen kannustetaan esimerkiksi työsuhteautovalinnoissa. Tavoitteena on suosia työsuhteautoina hiilidioksidipäästöiltään mahdollisimman matalapäästöisiä autoja. Valitsemalla auton, jonka hiilidioksidipäästöt ovat alle 160 g/km, saa jokai-

Vuoden 2010 SponDay-henkilöstöpäivässä Spondan henkilöstö muodosti yli 100 henkilön eko-orkesterin, jonka soittimet valmistettiin kierrätysmateriaaleista.



selta alittavalta grammalta hyvitystä, joka keventää autoedusta johtuvan rahapalkan pienenemistä.

Spondan työsuhdeautoilijat osallistuivat kesän aikana ajotapakoulutukseen, jossa arvioitiin osallistujien ajotavan taloudellisuutta ja kolaririskiä. Ajotapakoulutus on osa Spondan Green Office -ympäristöohjelmaa, jossa pyritään muun muassa vähentämään työmatkoista aiheutuvaa ympäristökuormitusta.

Vihreät arvot olivat esillä myös vuosittain koko henkilökunnalle järjestettävässä SponDay:ssä. Päivän teemat olivat kierrätys ja itsensä johtaminen.

#### **Green Office -ohjelma tukee ympäristöosaamista**

Sponda Oyj:n Helsingissä sijaitsevalle pääkonttorille myönnettiin syksyllä 2010 Green Office -merkin käyttöoikeus. Ympäristöohjelman energiansäästötavoitteet liittyvät olennaisesti Spondan vuonna 2009 käynnistämään energiatehokkuusohjelmaan, jossa tähdätään kiinteistöjen energiankäytön tehostamiseen yhdessä niissä toimivien asiakasyritysten kanssa. Spondan pääkont-

tori on yksi energiatehokkuusohjelman kiinteistökohteista.

Green Office -ohjelman avulla Spondassa kehitetään organisaation ympäristöosaamista ja ohjataan henkilöstöä tekemään arjen toiminnassaan ympäristöystävällisiä valintoja.

Green Office on Suomen WWF:n kehittämä toimistoille tarkoitettu ympäristöpalvelu, jonka avulla työpaikat voivat vähentää ympäristökuormitustaan ja samalla saavuttaa säästöjä materiaali- ja energiakustannuksissa. WWF myöntää Green Office -merkin käyttöoikeuden ja diplomin toimistolle, jonka ympäristöjärjestelmä on sertifioidun kriteereiden mukainen ja joka sitoutuu jatkuvaan parantamiseen ympäristöohjelmassaan.

#### **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. Yksi merkittävimmistä vuoden 2010 aikana käynnistyneistä työhyvinvointia tukevista ohjelmista oli Elämäntaparemontti. Painonhallinnan lisäksi ohjelmaan osallistuvissa ryhmissä käsiteltiin muitakin terveyteen vaikuttavien

Tunnusluvut, henkilöstö	2010	2009	2008
Henkilömäärä, vuoden lopussa (konserni)	119	134	141
Keski-ikä, vuoden lopussa	45,5	45,6	45,8
Sairauspoissaolopäivät, keskimäärin	4	4,4	4,4
Koulutuspäiviä/työntekijä, keskimäärin	2,9	3,62	2,9

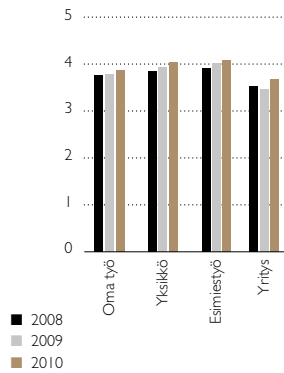
elämäntapojen, kuten stressin, liikunnan ja riittävän levon, merkitystä. Työterveyteen ja hyvinvointiin panostetaan myös tukemalla henkilöstön liikunta- ja kulttuuriharrastuksia.

Spondassa on panostettu myös työmatkaliikkumiseen. Työsuhdepyöriä tarjotaan koko henkilöstölle, ja niiden suosio kasvaa jatkuvasti. Työsuhdepyöräilyssä yhdistyvät omasta kunnosta huolehtiminen ja työmatkoista aiheutuvien CO<sub>2</sub>-päästöjen vähentäminen.

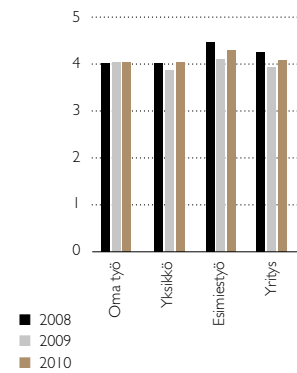
**Hyvästä suorituksesta palkitaan**

Spondalla on käytössään koko henkilöstön kattava tulospalkkiojärjestelmä, joka perustuu sekä yhtiön yhteisiin että kullekin työntekijälle asetettuihin henkilökohtaisiin tavoitteisiin. Keskeisiä palkkioon vaikuttavia tekijöitä vuonna 2010 olivat kannattavuus, onnistuminen kiinteistömyynnissä ja liiketoiminnan kehittäminen. Yhtiön ylin johto kuuluu pitkäaikaisen, osakepohjaisen sitouttamisjärjestelmän piiriin. Tarkemmin järjestelmästä on kerrottu vuosikertomuksen hallinnointiosiossa sivulla 72.

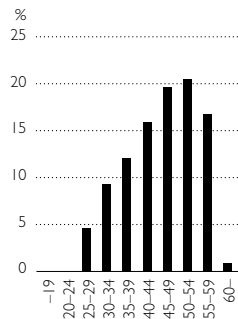
**Henkilöstötyytyväisyystutkimuksen tulokset, emoyhtiö**



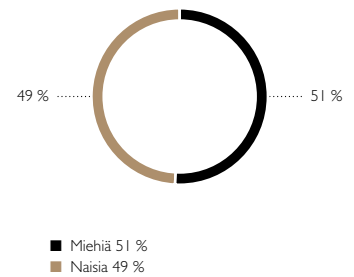
**Henkilöstötyytyväisyystutkimuksen tulokset, Sponda Russia**



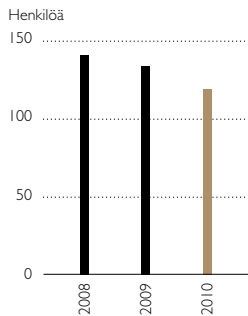
**Henkilöstön ikäjakauma 31.12.2010, emoyhtiö**



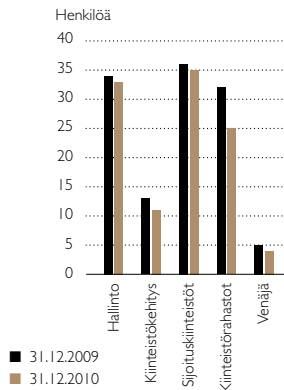
**Henkilöstön sukupuolijakauma 31.12.2010, emoyhtiö**



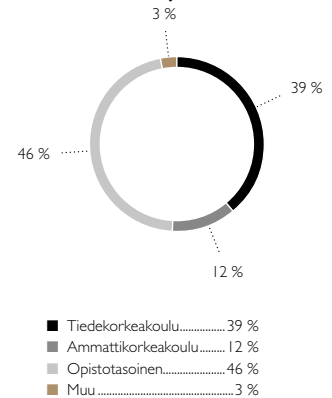
**Henkilöstö vuoden lopussa, Sponda-konserni**



**Henkilöstö ryhmittäin, emoyhtiö**



**Henkilöstön koulutus rakenne 31.12.2010, emoyhtiö**



# Kannattava ja kilpailukykyinen toiminta luo lisäarvoa

Läpinäkyvä ja vastuullinen taloudenpito on Spondalle ensiarvoisen tärkeää. Tehokkuus, kannattavuus ja kilpailukyky takaavat taloudellisen hyvinvoinnin tuottamisen eri sidosryhmille.

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.

## Taloudelliset tavoitteet

Spondan pitkän ajan omavaraisuusaste-tavoite on 40 prosenttia. Spondan tavoitteena on tasainen osingonmaksu. Osingon määrä on noin 50 prosenttia tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta taloudellinen tilanne ja yhtiön kehitystarpeet kuitenkin huomioon ottaen.

## 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 viisi prosenttia

kiinteistörahastojen hallinnointipalkkioista ja voitto-osuuksista. Spondan tavoitteena on tarjota asiakkaiden liiketoiminnalle paras mahdollinen toimintaympäristö ja markkinoiden toimivin asiakassuhde.

## Henkilöstö

Spondan henkilöstökulut olivat 11,1 miljoonaa euroa vuonna 2010. Spondassa työskenteli vuoden 2010 lopussa yhteensä 119 henkilöä, joista 12 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 2010 olivat 58,5 miljoonaa euroa. Vuoden lopussa yhtiöllä oli korollista lainaa 1 572,6 miljoonaa euroa, ja omavaraisuusaste oli 39 prosenttia.

## Osakkeenomistajat

Vuoden 2010 lopussa Spondalla oli yhteensä 9 644 osakkeenomistajaa, joista hallintarekisteröityjä oli 50,1 prosenttia. Yhtiön operatiivinen kassavirta/osake oli 0,37 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2010 osinkoa maksetaan 0,15 euroa osakkeelta.

		2010	% liike-	2009	% liike-
		M€	vaihdosta	M€	vaihdosta
<b>Rahavirrat sidosryhmittäin, IFRS</b>					
Asiakkaat	+ Liikevaihto	232,1	100,0	237,2	100,0
Toimittajat	- Ostot	-58,0	-25,0	-62,0	-26,1
Henkilöstö	- Henkilöstökulut	-11,1	-4,8	-12,1	-5,1
Osakkeenomistajat	- Osingot	-33,3	-14,3	208,2	87,8
Rahoittajat	- Nettorahoituskulut	-58,5	-25,2	-65,0	-27,4
Julkinen sektori	- Verot	-13,8	-5,9	-9,5	-4,0

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

---



#### ***Julkinen sektori***

Sponda maksoi vuonna 2010 tuloveroja 2,7 miljoonaa euroa ja kiinteistöveroja 11,2 miljoonaa euroa. Yhtiö sai tuloja valtion laitoksilta ja yhtiöiltä vuokrien muodossa yhteensä 23,5 miljoonaa euroa.

#### ***Yleishyödyllinen tuki***

Sponda lahjoitti perinteisiin joulutervehdyksiin varatut rahat WWF:n Operaatio Merenneidolle. Sponda ei ole rahallisesti tukenut poliittisia puolueita tai luottamustehtäviin pyrkiviä henkilöitä.

#### ***Investoinnit***

Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 29,9 miljoonaa euroa. Näillä investoinneilla taataan vuokralaisen hyvinvointi ja liiketoiminnan parhaat mahdolliset toimintaedellytykset. Kiinteistökehitykseen konsernissa investoitiin vuoden aikana 46,5 miljoonaa euroa.



Uusi valokuilu tuo luonnonvaloa ja lisää avaruuden tuntua City-Centerin liikekeskuksen kaikkiin kerroksiin. City-Center on toiminnassa koko remontin ajan, mikä lisää projektin haastavuutta.



ReDesign-liitteen sivuilla 10–11 alkuperäisen City-Centerin suunnittelijat muistelevat 1960-luvun työtapoja.



# Kiinteistöalan johtava ympäristöosaaja ja kestävän kehityksen toteuttaja

*Spondan visiona on olla kiinteistöalan johtava ympäristövastuutoimija. Spondan ympäristövastuullisuuteen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet ovat laaja-alaisia: ne kattavat niin asiakkaille tarjottavat tuotteet ja palvelut, Spondan oman toiminnan kuin osallistumisen alan ympäristöhankkeisiin. Käytännön kehityshankkeiden ja päivittäisten toimenpiteiden lisäksi myös ympäristöasioihin liittyvään viestintään on panostettu. Ympäristövastuullisuutta kehitetään voimakkaasti myös tulevaisuudessa.*

**Visio: Sponda on kiinteistöalan johtava ympäristöosaaja ja kestävän kehityksen toteuttaja.**

Sponda on aina ottanut huomioon toimintansa vaikutukset ympäristöön. Ympäristöosaaminen nostettiin strategiseksi painopistealueeksi syksyllä 2009. Pitkän ajan ympäristövastuvision saavuttamiseksi ympäristövastuulle asetetaan vuosittaiset tavoitteet sekä päätetään keskeiset toimenpiteet, joiden toteutumista seurataan säännöllisesti.

Sponda on vastuullinen vuokranantaja, joka tarjoaa asiakkailleen juuri heille sopivia ja heidän omia ympäristötavoitteitaan tukevia toimitilaratkaisuja. Sponda kehittää monipuolisia ratkaisuja ja toimintatapoja kiinteistöjen energiatehokkuuden ja ympäristöystävällisyyden lisäämiseksi. Yhdessä asiakkaiden kanssa pyritään löytämään parhaat tilojen päivittäiseen käyttöön liittyvät keinot, jotka sopivat asiakkaiden toiveisiin ja ympäristötavoitteisiin.

Lisäksi Spondan tavoitteena on vahvistaa ympäristönäkökohtien huomioimista koko uudis- ja korjausrakentamisen hankintaketjussa aina suunnittelusta rakentamiseen, ylläpitoon ja korjaamiseen.

## **Energiatehokkuusohjelma laajenee**

Vuonna 2009 käynnistetty Spondan energiatehokkuusohjelma tähtää kiinteistöjen energiankäytön tehostamiseen yhdessä asiakkaiden kanssa. Ohjelman tavoitteena on paikantaa energiansäästökohteita yhteistyössä kiinteistöjen käyttäjien kanssa.

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. Energiatehokkuusohjelman kautta saadut kustannussäästöt investoidaan takaisin kiinteistöön.

## Ympäristövastuun tavoitteet ja toimenpiteet

### SPONDAN YMPÄRISTÖ- VASTUUTAVOITTEET 2010

Ympäristövastuullisen toiminnan vaatimusten huomioonottaminen kaikessa rakentamisessa ja kiinteistöjen ylläpidossa

Energjakulutuksen vähentäminen Spondan omistamissa kiinteistöissä

Ympäristörasitteiden pienentäminen

Terveellisen ja viihtyisän työympäristön luominen asiakkaille

Spondan omaa toimintaa koskevat ympäristötavoitteet



### TAVOITTEISIIN TÄHTÄÄVÄT TOTEUTETUT TOIMENPITEET 2010

Kiinteistöjen peruskorjausten suunnitteluohjeen päivittäminen ympäristövastuutavoitteiden osalta

Puolet Spondan kiinteistöistä mukana energiatehokkuusohjelmassa

Spondan kiinteistöjen kulutusten vähentäminen

- sähkön kokonaiskulutus
- kaukolämpöenergian kulutus
- veden kulutus

Kiinteistöjen hiilijalanjälki pienenee

Matalaenergia-toimistotalon teknisen konseptin määrittäminen

Energiatehokkuusoppaan julkaiseminen asiakkaille

Spondan omalle toimistolle WWF:n Green Office -merkki

## SPONDAN YMPÄRISTÖ- VASTUUTAVOITTEET 2011

Energiatehokkuusohjelmaa jatketaan

- Pilottikohteille määritetyt toimenpiteet viedään päätökseen toimenpidesuunnitelman mukaisesti ja toimenpiteiden vaikutusta seurataan.
- Muissa ohjelmassa mukana olevissa kiinteistöissä jatketaan kartoitusten tekemistä ja viimeistellään toimenpidesuunnitelma energiakatselmuksen pohjalta.

Kaikille uudisrakennuskohteille haetaan ympäristösertifikaattia

Matalaenergiakonsepti otetaan käyttöön kaikissa uusissa kohteissa

Jätteet

- jätteiden lajittelun ja kierrätyksen lisääminen
- jätteiden kokonaismäärien vähentäminen
- jätteiden kokonaismäärän seurannan tehostaminen

Ympäristörasitteiden (kulutusten) pienentäminen edelleen

Venäjä

- Kulutusseuranta (sähkö ja vesi) kaikkiin Moskovassa sijaitseviin kiinteistöihin



Energiatohokkuusohjelma aloitettiin kymmenellä eri-ikäisellä ja erityyppisellä kiinteistöllä. Vuonna 2010 energiatohokkuusohjelma laajeni niin, että sen eri vaiheissa oli vuoden loppuun mennessä jo 84 Spondan omistamaa kiinteistöä. Energiatohokkuusohjelmaa jatketaan vuonna 2011, jolloin siinä mukana olevien kiinteistöjen osalta jatketaan joko kartoitusvaihetta, toimenpiteiden toteutusta tai kulutus-seurantaa kiinteistölle sovitun toimintasuunnitelman mukaisesti.

Spondan energiatohokkuusohjelma laajeni vuonna 2010 myös Venäjälle, jossa kartoitettiin kiinteistöjen energiankulutus. Saadut tiedot analysoidaan vuoden 2011 aikana, ja kiinteistöille määritellään energiatohokkuustavoitteet sekä toimenpiteitä energiankulutuksen vähentämiseksi.

#### ***Ympäristövaikutusten mittareita ja raportointia kehitetään***

Ovenia Oy on mukana energiatohokkuusohjelman kohteissa operatiivisena osapuolena ja vastaa kiinteistöihin liittyvien ympäristötunnuslukujen keräämisestä ja seurannasta. Vuonna 2010 Spondan kaikkien kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutuva hiilijalanjälki oli 60 048 tonnia/CO<sub>2</sub>, mikä oli 5 prosenttia vähemmän kuin edellisenä vuonna.

Kiinteistöjen käyttäjien vastuulla on lajitella jätteet asianmukaisesti. Kiinteistöjen omistaja puolestaan vastaa alihankkijoidensa kanssa jätteiden kuljettamisesta ja jatkokäsittelystä. Sponda huolehtii kiin-

Sponda opastaa asiakkaitaan energiatohokkuuteen muun muassa jakamalla energiatohokkuusoppaita, joissa annetaan hyviä vinkkejä työpaikan energian säästämiseksi.



SPONDA

teistöissään jätehuollon järjestämisestä, lukuun ottamatta osaomisteisia tai kylmävuokrattuja kohteita. Kokonaisjättemäärä oli 4 611 tonnia vuonna 2010. Tästä 45 prosenttia on sekajätettä, jonka osuutta pyritään pienentämään jätteiden lajittelua tehostamalla.

Spondan tavoitteena on opastaa kiinteistöjen käyttäjiä jätteiden kierrätykseen ja lajitteluun sekä ohjata jätteiden kokonaismäärien vähentämiseen. Jätteiden lajitteluun ja kierrätykseen sekä jätteiden määrän seurantaan kiinnitetään erityistä huomiota vuonna 2011.

Sponda on mukana KTI Kiinteistötieto Oy:n Eko- ja energiatohokkuuden tunnuslukujen kehittämishankkeessa, jonka tavoitteena on kehittää rakennusten eko- ja energiatohokkuuden systemaattiseen mittaamiseen soveltuvia alan yhteisiä mittareita ja tunnuslukuja. Hankkeen ytimessä ovat kiinteistöjen käyttöön ja omistamiseen liittyvät eko- ja energiatohokkuuden parantaminen sekä liittymäpinnat kiinteis-

töliiketoiminnan muihin tunnuslukuihin. Lisäksi Sponda on mukana RAKLIn käynnistämässä Green Lease -kehityshankkeessa (Ekotehokkaat sopimuskäytännöt), jossa pyritään luomaan ympäristöystävällisiä ja asiakassuuntautuneita vastuullisen vuokratavan sopimuskäytäntöjä. Sponda on myös mukana Rakennusinsinöörien liiton RIL:n julkaisussa, joka käsittelee toimiloiden matalanenergiarakentamista.

#### ***Ympäristövaatimukset osaksi koko uudis- ja korjausrakentamisen ketjua***

Uudisrakentamiseen ja kiinteistöjen korjaukseen liittyvillä ratkaisuilla ja valinnoilla on huomattava vaikutus sekä kiinteistöjen ympäristövaikutuksiin että niiden toimivuuteen kiinteistöjen koko elinkaaren ajan. Jo suunnitteluvaiheessa on otettava huomioon lukuisia asiakokonaisuuksia, jotka vaikuttavat kiinteistöjen energiatohokkuuteen ja käyttöikäen. Näitä ovat muun muassa liittyminen lähiympäristöön, maaperän muokaus, rakennusten tilankäytön toimivuus ja

#### **Spondan kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutunut hiilijalanjälki**

	Sähkö 2008	Sähkö 2009	Sähkö 2010	Muutos, %	Lämpö 2008	Lämpö 2009	Lämpö 2010	Muutos, %	Kylmä 2008	Kylmä 2009	Kylmä 2010	Muutos, %
Summa	16 294	25 651	<b>25 950</b>	<b>1,2</b>	27 927	36 864	<b>33 460</b>	<b>-9,2</b>	254	475	<b>505</b>	<b>6,4</b>
Kiinteistömäärä (kpl)	134	140	<b>142</b>		130	141	<b>141</b>		5	9	<b>9</b>	
Ominaispäästöt kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	11,73	18,24	<b>13,44</b>		19,39	24,34	<b>22,10</b>		2,19	2,27	<b>2,41</b>	
					Poltto- aineet 2008	Poltto- aineet 2009	Poltto- aineet 2010	Muutos, %	Yhteensä 2008	Yhteensä 2009	Yhteensä 2010	Muutos, %
Summa					*	195	<b>133</b>	<b>-31,8</b>	44 474	63 185	<b>60 048</b>	<b>-5,0</b>
Kiinteistömäärä (kpl)					*	2	<b>2</b>		141	145	<b>146</b>	
Ominaispäästöt kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>					*	16,42	<b>11,20</b>		29,08	41,58	<b>39,37</b>	

\*) Polttoaineiden osuutta ei määritetty v. 2008.

Kiinteistöjen energiankulutuksen hiilijalanjäljen arvioinnissa on vuosien 2009 ja 2010 osalta käytetty energiayhtiöiden ilmoittamia vuoden 2009 ominaispäästökertomia. Pinta-alat tarkistuslaskettu vuonna 2010.

muunneltavuus, taloteknisten järjestelmien ratkaisut, energialähteen valinta, käytettävät materiaalit sekä kalusteet ja varusteet.

Uudisrakennushankkeissa huomioidaan itse rakennuksen lisäksi sen lähiympäristö ja kiinteistön liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Spondalle kiinteistöjen keskeinen sijainti on tärkeää. Suuri osa Spondan kiinteistöistä sijaitsee alueilla, joihin on hyvät julkiset kulkuyhteydet. Rakennushankkeiden alkuvaiheissa, tarveselvitys- ja suunnitteluvaiheissa, tehdään merkittäviä päätöksiä, jotka vaikuttavat rakennettavan kiinteistön energiatehokkuuteen, ympäristövaikutuksiin ja toimivuuteen terveellisenä työympäristönä koko rakennuksen elinkaaren ajan. Rakennus- ja korjaushankkeissa tehtävät ratkaisut vaikuttavat myös käyttäjän mahdollisuuksiin tehdä energiatehokkaita valintoja kiinteistöissä toimiessaan.

Spondassa toimistorakennusten suunnittelun lähtökohtia ohjaa suunnitteluohjeisto. Sen avulla voidaan toteuttaa muunneltava ja energiatehokas rakennus, joka tarjoaa hyvät fyysiset työolosuhteet. Ohjeisto kuvaa halluttavan laatutason teknisten perusteiden ja järjestelmäkuvausten avulla, ja sen arvot ylittävät monin paikoin

yleisten normien ja määräysten perustason. Korjaushankkeiden suunnitteluohjeistoa ollaan päivittämässä niin, että ympäristöön liittyvät tekijät on huomioitu aiempaa tarkemmin. Myös rakennuttamisprosessia uudistetaan muun muassa lisäämällä asiakirjoihin ympäristövastuullisuuteen liittyviä näkökohtia.

Vuonna 2010 Sponda määritteli matalaenergia-toimistotalon teknisen konseptin, joka otetaan käyttöön kaikissa uusissa kohteissa. Kansainvälisten ja kansallisten päästötavoitteiden saavuttamiseksi ja uudisrakennuksille asetettavien, kiristyvien vaatimusten vuoksi vuoden 2011 aikana määritellään myös passiivitalokonsepti.

### Kiinteistöjen ympäristösertifikaattien kysyntä kasvaa

Kiinnostus kiinteistökohtaisiin kansainvälisiin ympäristösertifikaatteihin on kasvanut merkittävästi. Sponda hakee kohteilleen joko LEED- tai BREEAM-ympäristösertifikaattia.

Alun perin USA:sta lähtöisin olevasta LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) -sertifointijärjestelmästä on nopeasti muodostunut kansainvälinen rakennusten ympäristöluokitus, joka tarjoaa

### Jättemääräraportti

#### Sponda Oyj ja Sponda Kiinteistöt Oy, yhteensä

2010 (tonnia)

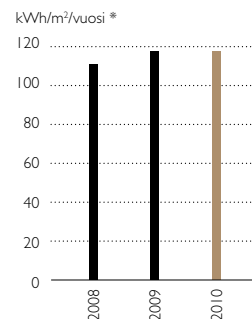
Sekajäte	2 096,5
Biojäte	307,7
Energiajäte	262,3
Keräyspaperi	595,5
Toimistokeräyspaperi	183,5
Kauppa- ja teollisuuden pakkaus	435,7
Keräyspahvi	558,1
Keräyskartonki	97,1
Muu jäte	
Puu	30,5
Lasi	15,7
Metalli	13,6
Muovi	1,0
Rakennusjäte	9,5
Tietoturva	3,8
Muu jäte	0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>4 611,1</b>

Kohteiden lkm 126

Mukana ne Spondan kiinteistöt, joissa kiinteistönomistaja vastaa jätehuollosta



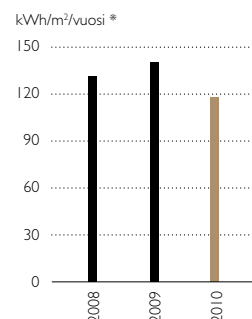
### Sähkön kulutus



\* Spondan kiinteistöjen keskimääräinen kulutus m²/vuosi Pinta-alat tarkistuslaskettu vuonna 2010



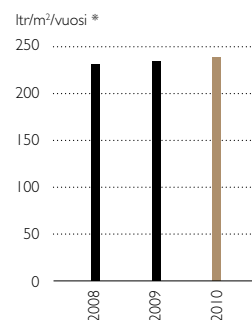
### Lämmönkulutus (normitettu)



\* Spondan kiinteistöjen keskimääräinen kulutus m²/vuosi Pinta-alat tarkistuslaskettu vuonna 2010



### Veden kulutus



\* Spondan kiinteistöjen keskimääräinen kulutus m²/vuosi Pinta-alat tarkistuslaskettu vuonna 2010

valmiin mallin ohjata kestäväää rakentamista ja vähentää kiinteistöjen ylläpidosta syntyviä kustannuksia sekä ympäristökuormituksia. Vastaavanlainen ympäristöluokitusjärjestelmä on BREEAM (Building Research Establishment's Environmental Assessment Method), joka on lähtöisin Isosta-Britanniasta. BREEAM ohjaa niin rakennuksen suunnittelua, rakentamista kuin käyttöäkin ja tarkastelee ympäristövaikutuksia esimerkiksi johtamisen, energian- ja vedenkulutuksen, käytettyjen materiaalien, maankäytön ja liikenteen kautta.

Vuoden 2010 lopussa kuudessa Spondan kiinteistöissä oli meneillään sertifiointiprosessi. Sörnäistenkatu 2 -osoitteessa sijaitsevan, käytössä olevan kiinteistön LEED-sertifiointiprosessin yhteydessä tuli ilmi, että Spondan omat kriteerit ja vaatimukset vastaavat hyvin pitkälti kyseisen sertifikaatin kansainvälisiä, vaativamman tason kriteerejä. Vuodesta 2011 alkaen Sponda hakee kaikille uudisrakennuskohteilleen ympäristösertifikaattia.

### *Sponda ja spondalaiset esimerkinä*

Sponda on ottanut ympäristönäkökohdat huomioon usealla tasolla omassa toiminnassaan. Spondan pääkonttori Helsingissä sai loppuvuodesta 2010 Suomen WWF:n Green Office -merkin. Green Office -konseptin tarkoituksena on toimistojen ympäristöasioiden jatkuva parantaminen. Merkin saamiseksi ja sen ylläpitämiseksi on olennaista vähentää työpaikkojen ympäristökuormitusta ja toimiston ekologista jalanjälkeä sekä motivoida henkilöstöä arjen ekotekoihin. Sillä pyritään myös parantamaan yleistä ympäristötietoisuutta ja tuomaan kustannussäästöjä toimintaa järjeistämällä. Suomessa Green Office -ohjelmassa oli vuoden 2010 lopulla mukana 188 organisaatiota, joista 158:lle on myönnetty merkin käyttöoikeus.

Green Office -ohjelman myötä pääkonttorissa on paneuduttu niin energiansäästöön kuin jätteiden lajitteluun päivittäisessä toiminnassa. Toimistotyöskentelyn ympäristönäkökohtien lisäksi Spondassa on panostettu ympäristöystävälliseen työ-

matkaliikkumiseen. Työsuhdepolkupyöriä tarjotaan koko henkilöstölle, ja niiden suosio kasvaa jatkuvasti. Spondan työsuhdeautopolitiikka kannustaa päästötasoltaan alhaisten autojen valintaan. Työsuhdeautojen omistajille on järjestetty ympäristöystävällisen ajotavan koulutusta, johon myös muu henkilöstö on voinut osallistua.

Spondan asiakkuuspäälliköt ovat osallistuneet energiatehokkuusohjelman asiakasviestintään liittyvään sisäiseen valmennukseen. Päivittäisen asiakasviestinnän tueksi ja osana energiatehokkuusohjelmaa on tuotettu energiansäästöoppaita, joista löytyy konkreettisia ohjeita kaikille kiinteistöjen käyttäjille ja tarkempia ohjeita asiakkaiden ympäristövastaaville.

Loppuvuodesta 2010 aloitettu yhteistyö Suomen WWF:n kanssa näkyy tulevaisuudessa erityisesti lisääntyvänä ympäristöviestintänä Spondan asiakkaille. Yhteistyön tavoitteena on viestiä aktiivisesti ympäristöasioista asiakkaille, jotta he voivat toimia tiloissaan entistä ympäristöystävällisemmin.

### *Aktiivisuus järjestöissä ja yhdistyksissä mahdollistaa tiedon ja osaamisen kehittämisen*

Mukanaolo rakennus- ja kiinteistöalan järjestöissä ja yhdistyksissä tarjoaa mahdollisuuden ympäristötietouden ja -osaamisen jakamiseen ja kehittämiseen. Sponda on ollut mukana perustamassa Green Building Council Finlandia (FIGBC), jonka tavoitteena on rakennettuun ympäristöön liittyvien kestävä kehityksen käytäntöjen ja kiinteistöjen ympäristöluokitusten edistäminen, tiedon ja osaamisen välittäminen sekä vuoropuhelun ja keskustelun aktivointi.

Yhdistys haluaa tuoda kestävä kehityksen näkökulman luonnolliseksi osaksi kaikkea kiinteistö- ja rakentamisan toimintaa.

Sponda kuuluu myös Russian Green Building Counciliin (RuGBC), joka pyrkii Suomen vastaavan yhdistyksen tavoin kehittämään ja edistämään kestävä kehityksen mukaista kiinteistö- ja rakennustoimintaa Venäjällä. Tavoitteena on nopeuttaa

markkinalähtöisten, ympäristöystävällisten käytäntöjen ja mallien käyttöönottoa myös Venäjällä.

Lisäksi Sponda on mukana aiemmin mainituissa KTI Kiinteistötieto Oy:n Eko- ja energiatehokkuuden tunnuslukujen kehittämishankkeessa, RAKLIn Ekotehokkaat sopimuskäytännöt -kehityshankkeessa sekä Rakennusinsinöörien liiton matalaenergiarakentamista koskevassa julkaisussa (RIL: Matalaenergiarakentaminen, Toimitila).





Sivuilta 20–21 ReDesign-liitteestä voit lukea Vuosaaren sataman käyttäjän kokemuksia tilojen toimivuudesta.

PortGate-logistiikkakeskus Vuosaaren satamassa on Spondan kaikkien aikojen mittavin projekti. Logistiikka-alueen katseenvangitsija on 13-kerroksinen porttikeskus, joka tarjoaa toimistotilaa ja palveluja sataman käyttäjille.

# Kokonaisvaltainen riskienhallinta keskeinen osa toimintaa ja johtamista

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

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 strategiisiin riskeihin, operatiivisiin riskeihin, vahinko- ja omaisuus- sekä rahoitusriskeihin.

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

## **Riskienhallinta osa prosesseja**

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.

## **Riskikartoituksessa tunnistetaan riskit**

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. 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 ovat riskien välttäminen, poistaminen ja niiden realisoitumisen todennäköisyyden pienentäminen. Lisäksi riskien vaikutusta voidaan rajata ja pienentää. Spondassa on laadittu jatkuvus- ja toipumissuunnitelmia merkittävien riskien varalle.

## **Liiketoimintaan liittyviä keskeisiä lähiajan riskejä**

Markkinatilanteen parantuminen, rahoituksen saatavuuden parantuminen sekä Sponda Kiinteistöt Oy:n vahvistettujen tappioiden ratkeaminen Spondan hyväksi ovat aiheuttaneet muutoksia Spondan keskeisissä lähiajan riskeissä.

Spondan keskeisimmät riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat taloudellisen kasvun mahdollisesta hidastumisesta ja liittyvät taloudellisen vuokrausasteen laskuun sekä vuokralaisten maksukyvyttömyydestä johtuvaan vuokratuottojen menettämiseen. Venäjän lainsäädäntö ja viranomaiskäytännön erilaisuus Suomeen verrattuna voivat aiheuttaa ylimääräisiä riskejä Spondalle. Liiketoiminta Venäjällä lisää valuuttakurssiriskiä. Valuuttakurssimuutoksista voi aiheutua kurssitappioita, jotka voivat vaikuttaa negatiivisesti yhtiön tulokseen. Nopea ja voimakas markkinakorkojen nousu vuonna 2011 lisäksi Spondan rahoituskuluja, mikä vaikuttaisi negatiivisesti yhtiön tulokseen.

Spondan toiminnan kannalta merkittävimmät riskit on avattu seuraavalla aukeamalla.



## Keskeisimmät riskit ja niihin liittyvät toimenpiteet 2010

SPONDAN LIIKETOIMINTAAN LIITTYVIÄ LÄHIAJAN RISKEJÄ	RISKIENHALLINTAAN LIITTYVIÄ TOIMENPITEITÄ
<i>Taloudellisen vuokrausasteen lasku</i>	Spondan kiinteistökanta sijaitsee pääosin pääkaupungin hyvillä paikoilla, ydinkeskustassa ja Ruoholahdessa. Ajanmukaistamisinvestointeihin käytetään vuosittain 1–1,5 prosenttia kiinteistökannan arvosta. Investoinneilla parannetaan kiinteistöjen laatua ja lisätään niiden houkuttavuutta. Vuokraustoimintaan panostetaan aiempaa enemmän.
<i>Vuokralaisten maksukyvyyn heikkeneminen</i>	Sponda seuraa säännöllisesti mahdollisia muutoksia vuokralaisten maksukyvyssä. Suurin osa vuokralaisista toimittaa asiakkuuden alussa yhtiölle 3–6 kk:n vuokravakuuden. Yhtiön vuokralaiset jakautuvat tasaisesti eri toimialoille, muun muassa julkisen hallinnon, kaupan ja pankin aloille.
<i>Korkoriski</i>	Korkoriskiä pienennetään kiinteäkorkoisilla lainoilla ja korkojohdannaisopimuksilla.
<i>Venäjän kiinteistömarkkinoiden erilaisuus ja valuuttakurssin muutokset</i>	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 kuuden kuukauden kassavirran. Yhtiön investoinnit Venäjällä on rahoitettu euroissa emoyhtiön taseen kautta.

# Spondan merkittävimmät riskit

## STRATEGISET RISKIT

### *Toimintaympäristöön liittyvät riskit*

Asiakaskunnan kasvaneet liiketoiminta-haasteet heijastuivat kiinteistöjen käyttö-asteisiin ja vuokriin vielä vuoden 2010 alku-puolella. Toimisto-, liike- ja logistiikkatilojen vuokraaminen on jälkisyklinen toimiala, jossa asiakkaan liiketoiminnan muutokset näkyvät viiveellä toimitilarpeissa. Toisaalta vuokraustoiminnan vaikeaa tilannetta kompensoi alhainen korkotaso, joka laski kiinteistötoimialan rahoituskuluja.

Kiinteistömarkkinat ovat aktivoituneet, mutta rahoitusjärjestelmiä koetelleet luotto- ja likviditeettiongelmat sekä häiriöt voivat vielä vaikuttaa markkinoilla kiinteistökauppojen rahoitukseen.

Uusien toimitilojen rakentaminen markkinoilla on lisääntynyt, mikä voi kasvattaa riskiä vajaakäytöstä. Erityisesti uusien toimistotilojen rakentaminen on lisääntynyt, ja markkinoilla toimistotiloista on ylitarjontaa. Tämän arvioidaan pitävän toimistotilojen vajaakäytön korkealla. Spondan toimistotilojen vuokrausaste on ollut korkealla tasolla, mutta lisääntyvä tarjonta voi heijastua negatiivisesti myös Spondan vuokraustoimintaan.

Viennin ja tuonin tavaravirtojen elpymässä myös logistiikkatilojen kysyntä on vilkastumassa. Uusia tiloja rakennetaan erityisesti pääkaupunkiseudulle.

### *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 vilkka-

us. Lisäksi kysynnän ja tarjonnan muutokset saattavat vaikuttaa olennaisesti kiinteistöjen arvoon alueellisten kiinteistömarkkinoiden taloudellisten tekijöiden yleisestä kehityksestä riippumatta.

Vuonna 2010 kiinteistöjen arvon lasku tasaantui. Vuonna 2011 kiinteistöjen käyvän arvon, erityisesti prime-alueilla, uskotaan nousevan maltillisesti. 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 2010 lopussa 3 111 vuokrasopimusta ja 2 003 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 toteutuessaan vaikuttaa haitallisesti kiinteistöjen arvoon sekä Spondan taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

### *Venäjän kiinteistömarkkinoiden erillaisuus*

Sponda toimii Venäjällä Moskovassa ja Pietarissa. Yhtiön kiinteistöomaisuudesta seitsemän prosenttia sijaitsi Venäjällä vuoden 2010 lopussa. Venäjän lainsäädännön ja viranomaiskäytännön erillaisuus Suomeen

verrattuna voivat aiheuttaa ylimääräisiä riskejä Spondalle. Liiketoiminta Venäjällä lisää myös valuuttakurssiriskiä ja voi vaikuttaa negatiivisesti yhtiön 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 varmistuu, 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 2010 Spondalla oli yhteensä 81,4 miljoonan euron arvosta rakentamattomia maa-alueita, ja noin 146,3 miljoonaa euroa oli investoitu kiinteistökehitysprojekteihin, pääosin Helsingin keskustassa sijaitsevaan City-Center-projektiin, tuotantokiinteistöön Vantaan Hakkilassa sekä 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 kiinteistösijoitustoimialalla 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 -lausunnossa, joka on yhtiön internet-sivuilla osoitteessa [www.sponda.fi](http://www.sponda.fi) > Sijoittajat > Hallinnointi.

#### 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 tavanomaiset 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. Rahoitus-

riskit ja niiden hallinta sekä korkoriskin herkkyytlaskelma on esitetty vuosikertomuksen sivuilla 66–67.

#### Valuuttariski

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

#### Herkkyyksianalyysi

Sijoituskiinteistökanavan käyvän arvon muutos, M€ ja %

	-10 %		-5 %		0 %	5 %		10 %	
	Muutos, M€	Muutos, %	Muutos, M€	Muutos, %	M€	Muutos, M€	Muutos, %	Muutos, M€	Muutos, %
Tuottovaatimus	299	10,9	141	5,1	0	-128	-4,7	-245	-8,9
Vuokratuotot (sopimusvuokrat)	-67	-2,4	-34	-1,2	0	33	1,2	67	2,4
Ylläpitokulut	71	2,6	35	1,3	0	-36	-1,3	-71	-2,6
Taloudellinen käyttöaste (1. laskentavuosi)	-22	-0,8	-11	-0,4	0	11	0,4	21	0,8

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.

# Rahoitus ja rahoitusriskienhallinta tukevat liiketoimintastrategiaa

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, lainasalkun uudelleenrahoittamisen näkökulmasta tasaisesti erääntyvä lainasalkku, hallittu korkoriskin suojaus ja hyvä maksuvalmius. Sponda pyrkii rahoituksessaan vakuudettomaan luotonottoon.

Spondan korollisen vieraan pääoman muodostavat 675 miljoonan euron syndikoidut luotot, 250 miljoonan euron joukkovelkakirjalainat, 17 miljoonan euron yritystodistukset ja 631 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 luottoriski.

Riskienhallintapolitiikan mukaan konsernin lainasalkun korkoriskin suojausasteen on oltava vähintään 60 prosenttia ja enintään 100 prosenttia. Vuoden 2010 lopussa Spondan suojausaste oli 84 prosenttia. Kiinteäkorkoisilla lainoilla ja korkojohdannaisilla tasataan markkinakorkojen muutosten vaikutuksia. Sponda ei ole tehnyt johdannaisoppimuksia kaupankäyntitarkoituksessa, 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 kuusi kuukautta eteenpäin.

Spondan rahoituksen saatavuuteen liittyvää riskiä pienennetään eripituisilla luotosopimuksilla, laajalla rahoittajapohjalla, limiiteillä sekä ylläpitämällä yhtiön mainetta luotettavana velallisenä. Spondan rahoitusopimuksissa 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. Tilinpäätöshetkellä korkokate oli 3,0.
- Omavaraisuusasteen tulee olla vähintään 28 prosenttia. Tilinpäätöshetkellä omavaraisuusaste oli 39 prosenttia.

Rahoituksen tunnusluvut	2010	2009	2008	2007	2006
Korkokatekerroin	3,0	2,7	2,1	2,0	2,5
Keskimääräinen laina-aika, v.	3,2	2,4	3,0	2,6	1,7
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, v.	2,2	1,8	1,7	2,6	1,7
Keskikorko, %	3,8	3,7	4,6	4,6	4,6
Korkoriskin suojausaste, %	84	65	58	65	74
Omavaraisuusaste, %	39	37	32	32	20

Korkoriskin herkkyys	31.12.2010		31.12.2009	
	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto
Lyhyiden markkinakorkojen prosenttiyksikön muutoksen vaikutus yhtiön tulokseen ja oman pääoman käyvän arvon rahastoon.				
Yhden prosenttiyksikön nousu markkinakoroissa (M€)	-1	+21	-2	+19
Yhden prosenttiyksikön lasku markkinakoroissa (M€)	+3	-22	+3	-20

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaiikutusta.

Lisätietoja rahoitusohjelmista esitetään yhtiön sijoittajasivuilla osoitteessa [www.sponda.fi](http://www.sponda.fi).

### Rahoitus vuonna 2010

Vuonna 2010 Spondan liiketoiminnan nettorahavirta oli 102,6 (2009: 96,0) miljoonaa euroa. Investointien nettorahavirta oli -39,5 (-40,8) miljoonaa euroa ja rahoituksen nettorahavirta -65,9 (-41,7) miljoonaa euroa. Osakekohtainen operatiivinen kassavirta oli 0,37 (0,45) euroa.

Spondan omavaraisuusaste oli 39 (37) prosenttia. Tilikauden lopussa Spondalla oli korollista velkaa yhteensä 1 573 (1 598) miljoonaa euroa, josta lyhytaikaista oli 173 (311) miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -58,5 (-65,0) miljoonaa euroa. Rahat ja muut käteisvarat olivat yhteensä 27,0 (29,1) miljoonaa euroa.

Luottojen keskimääräinen laina-aika oli 3,2 (2,4) vuotta ja keskiporko 3,8 (3,7) prosenttia.

Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 2,2 (1,8) vuotta. Velanhoidotkykyä kuvaava korkokate oli 3,0 (2,7), ja lainasalkun suojausaste oli 84 (65) prosenttia. Vakuudellisten lainojen suhde taseen loppusummaan oli 4,6 (4,7) prosenttia.

Nettovelkaantumisaste tilikauden lopussa oli 129 (141) prosenttia.

### Keskeiset rahoitusjärjestelyt 2010

1. Sponda Oyj allekirjoitti tammikuussa 2010 jatkosopimuksen Sampo Pankki Oyj:n kanssa 57,6 miljoonan euron kolmivuotisesta lainasta. Allekirjoitetulla

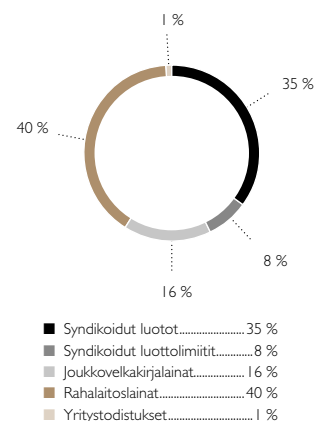
sopimuksella jatkettiin alun perin kaupakeskus Eloa varten otettua lyhytaikaista projektilainaa.

2. Sponda laski toukokuussa 2010 liikkeesen 100 miljoonan euron suuruisen kotimaisen joukkovelkakirjalainan, jonka laina-aika on viisi vuotta ja kiinteä vuotuinen korko 4,375 prosenttia. Lainan pääjärjestäjinä toimivat Nordea Pankki ja Sampo Pankki. Joukkovelkakirjasta saadut varat käytettiin lainojen takaisinmaksuun.

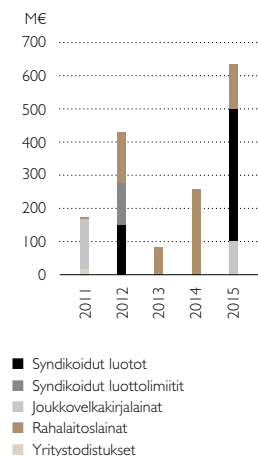
3. Sponda Oyj allekirjoitti marraskuussa 2010 yhteensä 550 miljoonan euron syndikoidut luottosopimukset. Syndikoidun luoton pääjärjestäjinä toimivat Nordea Pankki Suomi Oyj, Pohjola Pankki Oyj, SEB sekä Sampo Pankki Oyj, ja siihen osallistuivat Swedbank ja DnB NOR. Syndikoidun luoton koordinaattorina toimi Nordea. Syndikoitu luotto on viisivuotinen. Syndikoitu luottosopimus sisältää 400 miljoonan euron lainan sekä 150 miljoonan euron luottolimiitin. 400 miljoonan euron laina käytettiin kokonaisuudessaan olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun. Lainan ehdot vastaavat Spondan muiden lainojen ehtoja. Lainan keskeiset kovenantit on sidottu omavaraisuusasteeseen ja korkokatteeseen.

4. Sponda Oyj uudisti marraskuussa 2010 kesällä 2011 erääntymässä olevan 100 miljoonan euron luottolimiittisopimuksen. Luottolimiitti uusittiin kolmivuotiseksi. Luottolimiittisopimus allekirjoitettiin Sampo Pankki Oyj:n kanssa.

### Sponda-konserni, rahoitusrakenne 31.12.2010



### Sponda-konserni, velkojen maturiteettirakenne 31.12.2010



## REDESIGN

Spondan teettämän laajan remontin jälkeen Salmisaarentalosta löytyy sekä alkuperäistä 1930-luvun funkistyyliä että modernia toimistoarkkitehtuuria. Kerrosten välinen valoaukko tuo valoa ja avaruutta tiloihin.



ReDesign-liitteessä sivuilla  
6–9 kerrotaan vanhan  
arvokiinteistön saneerauksen  
haasteista.

# Hyvä hallinnointitapa toiminnan perustana

Sponda Oyj on Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, joka on listattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä. Sponda-konsernin päätöksenteossa ja hallinnossa noudetaan 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. 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 päätöksentekolin. 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 yhtiökokouksutsun vähintään yhdessä hallituksen määräämässä, päivittäin ilmestyvässä valtakunnallisessa

sanomalehdessä sekä yhtiön verkkosivuilla. Yhtiökokoukseen on oikeus osallistua osakkeenomistajalla, joka on ennen yhtiökokousta merkitty osakasluetteloon ja ilmoittautunut kokoukseen kokouskutsun mukaisesti. Ylimääräinen yhtiökokous kutsutaan tarvittaessa koolle, kun hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai milloin se lain mukaan muuten on pidettävä.

## Nimitysvaliokunta

Yhtiökokouksen vuosittain asettama nimitysvaliokunta valmistelee hallituksen jäseniä ja hallituspalkkioita koskevat ehdotukset seuraavalle varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitysvaliokuntaan valitaan kolmen (3) suurimman osakkeenomistajan edustajat ja lisäksi valiokuntaan kuuluu asiantuntijajäsenenä hallituksen puheenjohtaja. Osakkeenomistajia edustavien jäsenten nimeämisoikeus on niillä osakkeenomistajilla, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä on suurin yhtiökokousta edeltävän marraskuun 1. päivänä. Mikäli osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan, nimeämisoikeus siirtyy seuraavaksi suurimmalle omistajalle. 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 yhtiökokouksen 17.3.2010

päätöksen perusteella asetetun nimitysvaliokunnan osakkeenomistajat (omistusosuudet 1.1.2010) ja heidän edustajansa olivat:

- Solidium Oy, 34,3 prosenttia osakkeista ja äänistä, edustajanaan Kari Järvinen, (s. 1962), DI, MBA, toimitusjohtaja, Solidium Oy,
- Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, 4,3 prosenttia osakkeista ja äänistä, edustajanaan Timo Ritakallio, (s. 1962), oikeust. kand., MBA, sijoitusjohtaja, varatoimitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen,
- Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, 0,7 prosenttia osakkeista ja äänistä, edustajanaan Risto Murto, (s. 1963), kauppatieteiden tohtori, johtaja sijoitukset, varatoimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma.

Nimitysvaliokunnan kaikki jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia.

Nimitysvaliokunta antoi ehdotuksensa yhtiön hallitukselle määräpäivään 1.2.2011 mennessä.

### Hallitus

Yhtiöjärjestyksen mukaan Sponda Oyj:llä on hallitus, johon kuuluu neljästä seitsemään (4–7) varsinaista jäsentä. Varsinaisessa yhtiökokouksessa 17.3.2010 valittiin Spondan hallitukseen kuusi jäsentä.

Vuonna 2010 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, **Arja Talma** (s. 1962) KTM, eMBA, talous- ja rahoitusjohtaja, CFO, Kesko Oyj ja **Erkki Virtanen** (s. 1950) valtiotieteen kandidaatti, kansliapäällikkö, Työ- ja elinkeinoministeriö.

Spondan hallituksen jäsenet edustavat laajaa kokemusta kiinteistö-, teollisuus- ja rahoitusala. Hallituksen jäsenistä on ilmoitettu tarkempia tietoja Sponda Oyj:n vuosikertomuksen sivuilla 74–75. 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 17.3.2010 hallitus valitsi puheenjohtajakseen Lauri Ratian ja varapuheenjohtajakseen Timo Korvenpään.

Hallituksen jäsenten omistamat osakkeet 31.12.2010:

31.12.2010	Osakkeet, kpl	Muutos
Klaus Cawén	16 960	+4 460
Tuula Entelä	4 460	+4 460
Timo Korvenpää	5 150	-7 350
Lauri Ratia	33 580	+8 580
Arja Talma	4 460	+4 460
Erkki Virtanen	4 460	+4 460

Hallitus kokoontuu etukäteen sovitun aikataulun mukaisesti 7–11 kertaa vuodessa ja pitää tarvittaessa ylimääräisiä kokouksia. Vuonna 2010 hallituksen kokouksia oli yhteensä 20 ja keskimääräinen osanottoprosentti oli 95 prosenttia. Spondan hallitus arvioi omaa toimintaansa ja

työskentelytapojaan säännöllisesti kerran vuodessa. Toiminnan itsearviointi perustui joulukuussa 2010 tehtyyn kyselytutkimukseen, ja hallitus käsitteli kyselyn tuloksia ja keskusteli jatkotoimista joulukuun 2010 kokouksessaan. Arvioinnissa käsiteltiin muun muassa hallituksen kokoonpanoa, työskentelyn tehokkuutta ja painopisteitä, hallitukselle toimitetun materiaalin laajuutta ja laatua sekä keskustelun tasoa ja ilmapiiriä. Arvioinnin tuloksia käytettiin hallituksen työskentelyn kehittämiseen.

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

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

### 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 17.3.2010 alkaen puheenjohtajana Arja Talma, varapuheenjohtajana Timo Korvenpää ja jäsenenä Erkki Virtanen.

Tarkastusvaliokunnan keskeisinä tehtävinä on arvioida taloudellista raportointia ja riskienhallintaa sekä käsitellä taloudellisia katsauksia. Vuonna 2010 tarkastusvaliokunnan kokouksia oli yhteensä viisi (5) ja keskimääräinen osanotto prosentti oli 100 prosenttia.

Rakenne- ja palkitsemisvaliokunta koostuu vähintään kolmesta yhtiöstä riippumattomasta hallituksen jäsenestä. Rakenne-

palkitsemisvaliokuntaan kuuluvat 17.3.2010 alkaen puheenjohtajana Lauri Ratia, varapuheenjohtajana Klaus Cawén ja jäsenenä Tuula Entelä. Rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan keskeisinä tehtävinä on valmistella johdon nimittämisen ja palkitsemisasiat sekä strategiaan ja konsernirakenteeseen liittyvät asiat. Vuonna 2010 rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan kokouksia oli yhteensä seitsemän (7) ja keskimääräinen osanotto prosentti oli 95,2 prosenttia.

#### **Hallituksen palkkiot ja muut etuudet**

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen. Vuonna 2010 Spondan hallituksen jäsenille maksettiin palkkioita yhteensä 355 800 euroa.

<b>Hallituksen palkkiot 2010</b>	<b>€/v</b>
Puheenjohtaja	60 000
Varapuheenjohtaja	36 000
Jäsen	31 200

Vuosipalkkiosta 40 prosenttia maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa ensimmäisen vuosineljänneksen osavuositarkastuksen julkistamisesta, minkä perusteella on hankittu 31 570 Sponda Oyj:n osaketta seuraavasti:

- puheenjohtaja 8 580 osaketta
  - varapuheenjohtaja 5 150 osaketta
  - jäsenet, yhteensä 17 840 osaketta.
- Lisäksi hallituksen jäsenille maksetaan 600 euron suuruinen kokouspalkkio kustakin kokouksesta, mukaan lukien hallituksen valiokuntien kokoukset. Hallituksella ei ole muita palkkiojärjestelmiä. Hallituksen jäsenet eivät ole työ- eivätkä toimitusuh- teessa yhtiöön.

#### **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. Toimitusjohtajasopimuksen mukaisesti toimitusjohtajalla on kuuden (6) kuukauden irtisanomisaika. Yhtiön irtisanoessa toimitusjohtajan toimitusjohtaja on oikeutettu kahdentoista (12) kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen. Toimitusjohtajan eläkeikä on 63 vuotta, ja eläke määräytyy työeläkelain mukaisesti. Toimitusjohtaja on vakuutettu maksuperusteisella ryhmäeläkevakuutuksella. Sponda maksaa vuosittaisen vakuutusmaksun, kunnes toimitusjohtaja täyttää 63 vuotta. Vakuutusmaksuna maksetaan noin 7,5 prosenttia toimitusjohtajan kiinteästä vuosipalkasta.

Toimitusjohtajalla on kokonaispalkka, jonka lisäksi toimitusjohtaja kuuluu yhtiön tulospalkkiojärjestelmän piiriin. Tulospalkkion enimmäismäärä on 40 prosenttia toimitusjohtajan vuosipalkasta.

Toimitusjohtaja osallistuu myös johdon pitkäaikaiseen osakepohjaiseen sitouttamisjärjestelmään. Sitouttamisjärjestelmän mahdollinen palkkio, joka perustuu osakekoh- taiseen kassavirtaan ja sijoitetun pääoman tuottoon, maksetaan osittain Spondan

osakkeilla ja osittain rahana. Osakkeisiin liittyy kieltä luovuttaa osakkeita ansaintajaksoja seuraavien sitouttamisjaksojen aikana, joiden pituus on vuoden ansaintajakoille kaksi vuotta ja kolmen vuoden ansaintajakoille kolme vuotta.

Vuonna 2010 toimitusjohtajalle maksetut palkat olivat 412 068,89 euroa ja palkkiot 364 200,60 euroa, yhteensä 776 269,49 euroa. Toimitusjohtajan vuoden 2010 palkkioon sisältyi 39 925 Sponda Oyj:n osaketta vuonna 2010 voimassa olleen osakepohjaisen sitouttamisjärjestelmän perusteella.

### 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 sijoitajasuhteiden johtaja sekä liiketoimintaohjajat, yhteensä seitsemän henkilöä.

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

Johtoryhmän jäsenet osallistuvat johdon pitkäaikaiseen osakepohjaiseen sitouttamisjärjestelmään. Sitouttamisjärjestelmän mahdollinen palkkio, joka perustuu osakekohtaiseen kassavirtaan ja sijoitetun pääoman tuottoon, maksetaan osittain Spondan osakkeilla ja osittain

rahana. Osakkeisiin liittyy kieltä luovuttaa osakkeita ansaintajaksoja seuraavien sitouttamisjaksojen aikana, joiden pituus on vuoden ansaintajakoille kaksi vuotta ja kolmen vuoden ansaintajakoille kolme vuotta.

Johtoryhmän jäsenten omistamat Spondan osakkeet 31.12.2010 olivat:

31.12.2010	Osakkeet, kpl	Muutos
Kari Inkinen	239 341	+49 975
Pia Arrhenius	9 230	+9 230
Erik Hjelt	60 885	+16 870
Ossi Hynynen	93 769	+24 940
Kari Koivu	67 246	+21 440
Joni Mikkola	65 944	+13 850
Sirpa Sara-aho	67 650	+14 950

### Ulkoisen ja sisäisen tarkastus

#### Tilintarkastajat

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

Varsinainen yhtiökokous 17.3.2010 valitsi yhtiön tilintarkastajiksi KHT Raija-Leena Hankosen ja KHT-yhteisö KPMG Oy Ab:n päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Kai Sallin 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 2010 tilintarkastajille suoritettiin tilintarkastuspalkkioina 104 380,94 euroa. Sponda osti muita asiantuntijapalveluita tilintarkastusyhteisöltä yhteensä 112 376,17 eurolla.

### Sisäinen tarkastus

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

### Sisäpiiri

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

Yhtiön ilmoitusvelvollisia julkisia sisäpiiriläisiä ovat yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenet sekä tilintarkastajat. Lisäksi yhtiössä ylläpidetään 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](http://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 kuuluvin 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 vuosisuunnittelu-prosessia tehdään riskikartoitus, jossa keskeiset riskit tunnistetaan ja niiden

määrä arvioidaan. Osana strategian ja vuosisuunnitelman käsittelyä arvioidaan suhtautumista keskeisiin riskeihin sekä arvioidaan tarvetta muuttaa riskienhallinnan tavoitteita ja riskienhallintapolitiikkaa. Osana vuosisuunnitelman vahvistamista päätetään 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 2011 tunnistetuista keskeisistä riskeistä kerrotaan vuosikertomuksen sivuilla 62–65.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä löytyy yhtiön Internet-sivuilta osoitteesta: [www.sponda.fi](http://www.sponda.fi) > Sijoittajat > Hallinnointi.



*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

Olvi Oyj, hallituksen jäsen (8.4.2010 asti)

Paroc Group, hallituksen puheenjohtaja (2.6.2010 alk.)

Samesor Oy, hallituksen jäsen (14.9.2010 alk.), hallituksen puheenjohtaja (14.9.2010 asti)

VR-Yhtymä Oy, hallituksen puheenjohtaja

YIT Oyj, hallituksen jäsen

**Osakeomistus Spondassa:** 33 580

*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:** 4 460

*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:** 4 460



#### *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:**

East Office of Finnish Industries Oy, hallituksen varajäsen  
Glaston Oyj Abp, hallituksen jäsen  
Oy Karl Fazer Ab, hallituksen jäsen  
Toshiba Elevator and Building Systems Company, hallituksen jäsen

**Osakeomistus Spondassa:** 16 960

#### *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 Osuuskauppa Elanto, hallituksen varapuheenjohtaja  
HOK-Elanto Liiketoiminta Oy, hallituksen puheenjohtaja

**Osakeomistus Spondassa:** 4 460

#### *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  
SPR Veripalvelu, hallituksen puheenjohtaja (15.11.2010 alk.)

**Osakeomistus Spondassa:** 5 150



*Kari Inkinen*

**Toimitusjohtaja**

DI, synt. 1957

**Keskeinen työkokemus:**

Sponda Oyj, toimitusjohtaja  
2005–

Kapiteeli Oyj, toimitusjohtaja  
1999–2005

YIT-Yhtymä Oy, johtaja  
1985–1998

- YIT-Yhtymä Oy Asunto-  
tuotanto, johtaja, 1995–1998
- YIT-Yhtymä Oy, aluejohtaja,  
1992–1995

**Luottamustehtävät:**

Rake Oy, hallituksen jäsen

Ovenia Oy, hallituksen puheen-  
johtaja

**Osakeomistus Spondassa:**

239 341

*Kari Koivu*

**Liiketoimintajohtaja,**

**Kiinteistörahastot**

DI, KTM, synt. 1966

**Keskeinen työkokemus:**

Sponda Oyj, liiketoiminta-  
johtaja, Kiinteistörahastot 2007–  
Kapiteeli Oyj, Myyntikiinteistöt,  
johtaja, 2003–2006

Solid Information Technology,  
markkinointijohtaja 2000–2003  
Hewlett-Packard Europe, liike-  
toiminnan kehityspäällikkö  
1997–2000

**Osakeomistus Spondassa:**

67 246

*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  
lakiasiaintoimintajohtaja 1999–2006

Omaisuuksienhoitoyhtiö  
Arsenal Oyj, vastaava lakimies  
1994–1999

Suomen Säästöpankki-SSP,  
pankinjohtaja 1993

**Luottamustehtävät:**

Ovenia Oy, hallituksen jäsen

**Osakeomistus Spondassa:**

60 885

*Sirpa Sara-aho*

**Liiketoimintajohtaja, Venäjä**

YO-merkonomi, synt. 1963

**Keskeinen työkokemus:**

Sponda Oyj, liiketoiminta-  
johtaja, Venäjä 2007–

Sponda Oyj, aluepäällikkö,  
Venäjä ja Baltia 2006

Nordea Pankki Suomi Oyj,  
johtaja, 1985–2005

**Luottamustehtävät:**

Solteq Oyj, hallituksen jäsen  
(26.3.2010 alkaen)

**Osakeomistus Spondassa:**

67 650



*Pia Arrhenius*

**Viestintä- ja sijoittajasuhdejohtaja**

EMBA, synt. 1968

**Keskeinen työkokemus:**

Sponda Oyj, viestintä- ja sijoittajasuhdejohtaja 2009–

Sponda Oyj, viestintä- ja sijoittajasuhdepäällikkö 2004–2008

Sponda Oyj, viestintäassistentti, 2003–2004

**Osakeomistus Spondassa:**

9 230

*Ossi Hynynen*

**Liiketoimintajohtaja, Sijoituskiinteistöt**

DI, synt. 1955

**Keskeinen työkokemus:**

Sponda Oyj, liiketoimintajohtaja, Sijoituskiinteistöt 2009–

Sponda Oyj, liiketoimintajohtaja, Toimisto- ja liiketila-kiinteistöt 2007–2008

Kapiteeli Oyj, toimitusjohtaja, 2005–2006

Kapiteeli Oyj Toimitilat, johtaja, 2003–2006

Kapiteeli Oyj, kehitysjohtaja, 1999–2002

ProPaulig Oy, markkinointijohtaja, 1993–1999

Haka Oy, rakennuspäällikkö, 1988–1993

**Luottamustehtävät:**

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, hallituksen varapuheenjohtaja (15.6.2010 alk.)

**Osakeomistus Spondassa:**

93 769

*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 Viitosen Oy, projekti-päällikkö 1999–2001

NCC Finland Oy, projekti-päällikkö 1997–1999

**Osakeomistus Spondassa:**

65 944

## REDESIGN

Valkoinen väri ja lukuisat valopisteet luovat modernia ilmettä Skannon lippulaivaliikkeessä. Yrityksen tavoitteena on tehdä myymälässä käynnistä elämys ja viestiä liiketilan avulla Skannon osaamisesta sekä ajatusmaailmasta.



Lue lisää Skannon lippulaivaliikkeestä ReDesign-liitteen sivulta 12.



## Tilinpäätös

Hallituksen toimintakertomus tilivuodelta 2010	80
Osakkeet ja osakkeenomistajat	91
Konsernin tunnusluvut	93
Tunnuslukujen laskentakaavat	96
EPRA BPR lisätietoja	98
Konsernin tuloslaskelma	100
Konsernin laaja tuloslaskelma	101
Konsernitase	102
Konsernin rahavirtalaskelma	103
Konsernin oman pääoman muutokset	105
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	106
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	116
Emoyhtiön tuloslaskelma	142
Emoyhtiön tase	143
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	144
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	146
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	147
Voitonjakoehdotus	153
Tilintarkastuskertomus	154

# Hallituksen toimintakertomus 2010

Sponda Oyj:n liikevaihto oli 232,1 miljoonaa euroa vuonna 2010 (31.12.2009: 237,2 milj. euroa). Ylläpitokulujen ja rahastojen välitöiden kulujen jälkeiset nettotuotot laskivat ennakoitusti 168,7 (175,8) miljoonaan euroon. Laskuun vaikuttivat merkittävästi vuosien 2009 ja 2010 aikana toteutetut kiinteistöjen myynnit sekä normaalia korkeammat ylläpitokulut. Spondan liikevoitto oli 216,2 (-13,3) miljoonaa euroa.

## **Vuoden 2010 tärkeimmät tapahtumat**

Vuonna 2010 Spondan operatiivisen toiminnan painopisteet olivat kiinteistöjen vakaakäytön vähentämisessä, rahoituksen uudelleenjärjestelyssä sekä kiinteistökehitystoiminnan kasvattamisessa.

Tammikuussa 2010 Sponda allekirjoitti 57,6 miljoonan euron lainan jatkosopimuksen 3 vuodeksi. Lisäksi yhtiö laski liikkeeseen toukokuussa 100 miljoonan euron suuruisen, 5 vuoden joukkovelkakirjalainan, joka merkittiin kokonaisuudessaan. Marraskuussa 2010 Sponda allekirjoitti yhteensä 650 miljoonan euron lainasopimukset, josta 100 miljoonaa euroa oli 3-vuotinen luottolimiitti ja loput 550 miljoonaa euroa oli syndikoitu 5-vuotinen luotto. Kaikki lainajärjestelyt tehtiin Spondan nykyisten luotonantajien kanssa. Lainat käytettiin olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun.

Sponda jatkoi strategiaansa sopimattomien kiinteistöjen myyntiä vuoden 2010 aikana. Yhteensä kiinteistöjä myytiin 56,8 miljoonalla eurolla. Kesäkuussa 2010 Sponda myi pääkaupunkiseudulta maa-alueita 9,5 miljoonalla eurolla. Helsingin Hakuninmaalta myytiin noin kahden hehtaarin maa-alue asuntotuotantoa varten 6,5 miljoonalla eurolla ja Kauniaisten keskustasta noin 3 miljoonalla eurolla Skanska Talonrakennus Oy:lle. Syyskuussa myytiin toimistotalo Turun keskustasta noin 15 miljoonalla eurolla. Lisäksi myytiin useampia pienempiä kiinteistöjä noin 23 miljoonalla eurolla.

Korkein hallinto-oikeus päätti Sponda Kiinteistöt Oy:n vahvistettujen tappioiden vähennysoikeuden Spondan hyväksi heinäkuussa 2010. Päätöksestä ei voi valittaa. Ratkaisulla ei ole vaikutusta vuoden 2010 tulokseen. Tarkempi selvitys veroasiasta on löydettävissä Spondan tilinpäätöksestä 31.12.2009 ja osavuositarkastuksesta 1-3/2010, joka ilmestyi 5.5.2010.

Spondan kiinteistökehitystoiminta jatkui strategian mukaisesti. Suurimman kiinteistökehityskohteen, City-Centerin korttelin sisäpihalla jatkuivat toimistotalon rakennustyöt. Uusia liiketiloja rakennetaan liikekorttelin ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sekä pysäköintikannan tilalle kolmanteen kerrokseen. Toisen vaiheen toimisto- ja liiketilat valmistuvat kesällä 2011. Koko hankkeen kokonaiskustannukset ovat 125 miljoonaa euroa, ja sen arvioidaan valmistuvan pääosin loppuvuonna 2012.

Vantaan Hakkilaan rakennetaan pinta-alaltaan noin 22 000 neliömetrin tuotantotila, joka on kokonaan vuokrattu Metso Automationille. Lisäksi Sponda vuokraa Metsolle uudiskohteen viereisestä Honkatalon toimistorakennuksesta noin 12 000 neliömetrin toimisto- ja varastotilat, joihin tehdään perusparannusinvestointeja. Kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 40 miljoonaa euroa. Kohde valmistuu alkuvuodesta 2011.

## **Strategia**

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

Spondan strategiaa arvioidaan säännöllisesti, jotta yhtiön toiminta voidaan tarvittaessa sopeuttaa vallitsevaan markkinatilanteeseen. Vuoden 2010 aikana vahvistettiin yhtiön omavaraisuutta muun muassa kiinteistömyynnein. Myynneillä rahoitettiin myös käynnissä olevia kiinteistökehityshankkeita.

Spondan taloudelliset tavoitteet liittyvät yhtiön omavaraisuusasteeseen ja osingonmaksuun. Pitkän ajan tavoite omavaraisuusasteelle on 40 prosenttia. Vuoden 2010 lopussa omavaraisuusaste oli 39 prosenttia.

Osinkopolitiikkansa mukaisesti Sponda jakaa noin 50 prosenttia tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta huomioiden kuitenkin taloudellinen tilanne ja yhtiön kehitystarpeet. Osinkopolitiikalla pyritään tasaiseen osingonmaksuun.

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

Spondan katsauskauden tulos oli 120,4 (-81,6) miljoonaa euroa. Taloudellinen vuokrausaste oli 88,0 (86,6) prosenttia. Yhtiön tulos tilikaudelta muodostui seuraavasti:

- Liikevaihto oli 232,1 (237,2) miljoonaa euroa.
- Nettotuotot olivat 168,7 (175,8) miljoonaa euroa.
- Liikevoitto oli 216,2 (-13,3) miljoonaa euroa. Lukuun sisältyy arvonmuutosta 44,4 (-169,3) miljoonaa euroa.
- Tulos/osake oli 0,40 (-0,40) euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,37 (0,45) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 2 870,6 (2 767,5) miljoonaa euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 3,86 (3,54) euroa.

### Taloudellinen asema

Konsernin taseen loppusumma oli 3 086,5 (31.12.2009: 2 990,2) miljoonaa euroa. Kiinteistöomaisuutta oli yhteensä 2 880,9 (2 790,3) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjä oli 2 870,6 (2 767,5) miljoonaa euroa ja myytäviksi luokiteltuja vaihto-omaisuuskiinteistöjä 10,3 (22,8) miljoonaa euroa. Sijoitukset kiinteistörahastoihin olivat 59,8 (56,2) miljoonaa euroa.

Sponda myi vuoden 2010 aikana kiinteistöjä 56,8 (31.12.2009: 49,3) miljoonalla eurolla, joista kirjattiin 16,4 (4,3) miljoonaa euroa myyntivoittoa. Myyntien kiinteistöjen tasearvot olivat 40,4 (45,0) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen ylläpitoon ja laatutason nostoon investoitiin 29,9 (21,3) miljoonaa euroa ja kiinteistöjen kehitykseen 46,5 (32,0) miljoonaa euroa. Kiinteistöjä ostettiin vuoden 2010 aikana 0,8 (0,0) miljoonalla eurolla.

Konsernin oma pääoma vuoden 2010 lopussa oli 1 200,8 (1 113,6) 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 1 885,7 (1 876,6) miljoonaa euroa, josta 1 645,9 (1 511,4) miljoonaa euroa oli pitkäaikaista ja 239,7 (365,2) miljoonaa euroa lyhytaikaista velkaa. Korollista vierasta pääomaa oli yhteensä 1 572,6 (1 597,8) miljoonaa euroa.

Sponda-konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat keskeiset tunnusluvut ovat:

Konsernin keskeiset tunnusluvut	1-12/10	1-12/09	1-12/08 <sup>1)</sup>
Taloudellinen vuokrausaste, %	88,0	86,6	88,5
Liikevaihto, M€	232,1	237,2	219,6
Nettotuotot, M€	168,7	175,8	166,8
Nettovuokratuotto/sijoituskiinteistöt, %	6,3 <sup>2)</sup>	6,9 <sup>2)</sup>	6,8 <sup>2)</sup>
Liikevoitto, M€	216,2	-13,3	117,3
Omavaraisuusaste, %	39,0	37,3	31,9
Nettovelkaantumisaste, %	128,7	140,9	179,6
Oman pääoman tuotto, %	10,4	-7,7	3,0
Tulos/osake, €	0,40	-0,40	0,13
Osinko/osake, €	0,15 <sup>3)</sup>	0,12	0,00
Osingot yhteensä, M€	41,6 <sup>3)</sup>	33,3	-
Osakekohtainen nettovarallisuus, €	3,86	3,54	4,93
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,37	0,45	0,78

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

2) Ilman kiinteistökehitystä

3) Hallituksen esitys

### Rahoitus

Keskeiset erät konsernin rahavirroissa olivat:

M€	1-12/10	1-12/09
Liiketoiminnan nettorahavirta	102,6	96,0
Investointien nettorahavirta	-39,5	-40,8
Rahoituksen nettorahavirta	-65,9	-41,7
Rahavarojen muutos	-2,7	13,6
Rahavarat kauden alussa	29,1	16,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	0,6	-0,5
Rahavarat kauden lopussa	27,0	29,1

Täydellinen rahavirtalaskelma esitetään tilinpäätöksessä.

Vuoden lopussa konsernilla oli korollista vierasta pääomaa 1 572,6 (1 597,8) miljoonaa euroa. Sponda-konsernin lainasalkku muodostui tilinpäätöshetkellä yhteensä 675 miljoonan euron syndikoiduista lainoista, 250 miljoonan euron joukkovelkakirjalainoista, 17 miljoonan euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 631 miljoonan euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 435 miljoonaa euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 141,1 miljoonaa euroa eli 4,6 prosenttia yhtiön taseesta. Luottojen keskimääräinen laina-aika oli 3,2 (2,4) vuotta. Keskikorko oli 3,8 (3,7) prosenttia sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 84 (65) prosenttia. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,2 (1,8) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokate oli 3,0 (2,7). Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -58,5 (-65,0) miljoonaa euroa.

Spondan omavaraisuusaste 31.12.2010 oli 39 (31.12.2009: 37) prosenttia ja nettovelkaantumisaste 129 (141) prosenttia. Sponda soveltaa suojauslaskentaa niihin korkojohdannaisiin, jotka täyttävät suojauslaskennan kriteerit. Suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisen käyvän arvon muutokset kirjataan taseen omaan pääomaan. Muiden korkojohdannaisen ja valuuttaoptioiden käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan.

### Toimintaympäristö – Suomi

Toteutuneiden kiinteistökauppojen määrä kasvoi vuoden 2010 loppua kohti, ja Kiinteistötalouden Instituutti ry:n (KTI) mukaan marraskuun loppuun mennessä kauppvoja tehtiin noin 1,7 miljardilla eurolla. Koko vuoden volyymin arvioidaan nousevan 2 miljardin euron tasolle, mikä on hieman vuotta 2009 enemmän. Kiinteistökauppojen rahoituksen saatavuus on parantunut, mutta pankit lainoittavat edelleen vain matalariskisiä kohteita kohtuullisilla lainoitusasteilla.

Pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäytön nousun arvioidaan taittuneen vuoden 2010 lopussa. Vajaakäytön ennustetaan kääntyvän laskuun vuoden 2011 alussa.

Toimistovuokrien lasku pysähtyi kevään ja kesän 2010 aikana. Vuokrat ovat alemmalla tasolla kuin ennen finanssikriisiä, mutta esimerkiksi Helsingin keskustassa ja Ruoholahdessa sijaitsevilla toimistotiloissa sekä pääkaupunkiseudun liiketiloissa vuokratasot ovat pitäneet hyvin ja vuokrien odotetaan kääntyneen nousuun loppuvuonna 2010.

### Toimintaympäristö – Venäjä

Suomen Pankin ennusteen mukaan Venäjän talouskasvun odotetaan olevan noin 4 prosentin tasolla vuonna 2010. Talouden kasvua tukee öljyn hinnan nousu, työttömyyden lasku sekä kuluttajien kasvaneet luottamus.

Kiinteistöjen arvot ovat lähteneet maltilliseen nousuun Moskovassa. CB Richard Ellisin mukaan kiinteistöjen vajaakäyttö arvioidaan olevan 16–18 prosentin tasolla Moskovassa. Vaikka nettokäyttöönotto on positiivinen, Moskovan toimistomarkkinoille on valmistumassa lisää toimistotilaa, jota ei ole vielä vuokrattu. Pietarissa toimistojen vajaakäyttö on noin 20 prosenttia vaihdellen kiinteistön sijainnin ja laadun mukaan. Vuokratasot ovat lähteneet maltilliseen nousuun Moskovassa ja pysyneet Pietarissa vakaina.

### Spondan liiketoiminta vuonna 2010

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

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat katsauskauden aikana 1 68,7 (1 75,8) miljoonaa euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus tästä oli 53 prosenttia, kauppakeskusten 19 prosenttia, logistiikkatilojen 15 prosenttia, Venäjä-yksikön 10 prosenttia ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 prosenttia.

Vuokrien tämän hetkistä kehitystä Suomessa kuvaa kaudella päättyneiden ja alkaneiden sopimusten keskimääräisen neliövuokran ero. Loka-joulukuussa tuli voimaan ja irtisanottiin vuokrasopimuksia seuraavasti:

	kpl	m <sup>2</sup>	euroa/m <sup>2</sup> /kk (keskiarvo)
Kauden aikana voimaan tulleet	101	30 966	12,03
Kauden aikana päättyneet	125	29 151	14,66

Alkaneet ja päättyneet sopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin segmentteihin eikä tiloihin. Vuoden viimeisellä neljänneksellä voimaan tulleita sopimuksia kohdistui päättyneitä enemmän logistiikkakiinteistöihin, mistä johtuu matalampi vuokrataso voimaan tulleissa sopimuksissa.

Lisäksi Sponda laskee kiinteistöjänsä vuokratuottojen kehityksen yhtiön kaksi vuotta omistamassa vertailukelpoisessa kiinteistösalvassa EPRAn suosituksen mukaisesti (nk. like-for-like net rental growth). Tämä oli toimisto- ja liiketilakiinteistöissä -4,5 prosenttia, kauppakeskuksissa 9,2 prosenttia, logistiikkakiinteistöissä -0,6 prosenttia ja Venäjän kiinteistöissä -6,4 prosenttia. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

Kiinteistön tyyppi, %	31.12.10	30.9.10	30.6.10	31.3.10	31.12.09
Toimisto- ja liiketilat	87,7	87,7	87,7	86,5	87,9
Kauppakeskukset	98,1	98,2	96,7	96,5	96,4
Logistiikka	75,8	74,8	75,9	76,0	74,5
Venäjä	96,4	93,3	91,5	87,4	88,2
Koko kiinteistökanta	88,0	87,4	87,3	86,2	86,6

Maantieteellinen alue, %	31.12.10	30.9.10	30.6.10	31.3.10	31.12.09
Helsingin kantakaupunki	89,8	89,4	88,6	86,5	86,2
Pääkaupunkiseutu	84,3	84,3	84,2	84,0	84,8
Turku, Tampere, Oulu	96,8	96,0	96,7	95,5	95,7
Venäjä	96,4	93,3	91,5	87,4	88,2
Koko kiinteistökanta	88,0	87,4	87,3	86,2	86,6

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli vuoden 2010 lopussa 1 139 (1 030) miljoonaa euroa. Spondalla oli asiakkaita 2 003 kappaletta ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 111 kappaletta. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat julkinen sektori (11,2 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (5,9 % vuokratuotoista), Sampo Pankki Oyj (3,9 % vuokratuotoista) sekä HOK-Elanto (3,9 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa noin 32 prosenttia yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

Toimiala	% netto- vuokrasta
Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta	8,4
Energia	0,6
Julkinen sektori	10,9
Kauppa	26,9
Koulutus	1,2
Logistiikka/liikenne	7,0
Majoitus- ja ravitsemustoiminta	3,8
Media/kustantaminen	1,7
Muut palvelut	7,9
Pankki/sijoitus	10,2
Rakentaminen	1,8
Teollisuus/valmistus	6,4
Terveystieteiden ja lääketieteiden toiminta	3,9
Tietoliikenne	6,0
Muut	3,3

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,7 (4,4) vuotta. Toimisto- ja liiketilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 5,2 vuotta, kauppakeskusten 4,7 vuotta ja logistiikkatilojen 4,5 vuotta. Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

Erääntyminen	% vuokra- tuotosta 31.12.2010	% vuokra- tuotosta 31.12.2009
1 vuoden sisällä	14,7	14,0
2 vuoden sisällä	14,9	10,0
3 vuoden sisällä	9,1	12,6
4 vuoden sisällä	6,8	7,9
5 vuoden sisällä	6,9	9,7
6 vuoden sisällä	4,0	5,2
yli 6 vuoden sisällä	29,8	26,5
Toistaiseksi voimassa olevat	13,8	14,1

### Kiinteistöomaisuus

Spondalla oli 31.12.2010 yhteensä 192 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on noin 1,5 miljoonaa neliometriä. Tästä noin 52 prosenttia on toimisto- ja liiketilaa, 10 prosenttia kauppakeskuksia ja 35 prosenttia logistiikkatiloja. Noin 3 prosenttia kiinteistöjen pinta-alasta sijaitsee Venäjällä.

Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot vahvistetaan yhtiön oman kassavirtaperusteisen tuottoarvolaskennan tuloksena. Ar-

vointimenetelmä on kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukainen. Koko kiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetty aineisto tarkastutetaan vähintään kaksi kertaa vuodessa ulkopuolisella asiantuntijalla, jolla varmistetaan laskennassa käytettyjen parametrien ja arvojen perustuvan markkinahavaintoihin.

Vuoden 2010 lopussa Catella Property Oy arvioi Spondan sijoituskiinteistöjen arvot Suomessa ja CB Richard Ellis Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos vuonna 2010 oli 40,5 (-166,8) miljoonaa euroa. Spondan suurin hanke, City-Center, arvostettiin keskeneräisenä hankkeena käypään arvoon vuoden 2010 lopussa, eikä tällä ole oleellista tulosvaikutusta.

Vuoden viimeisen neljänneksen arvonmuutos Venäjällä, 13,8 miljoonaa euroa, johtui lähes kokonaan Moskovan kiinteistöjen tuottovaatimusten muutoksista. Kiinteistörahastojen omistamien kiinteistöjen käyvän arvon muutos oli vuonna 2010 -1,7 (-8,3) miljoonaa euroa. Vuoden 2010 lopussa kiinteistörahastoissa olevien kiinteistöjen arvostuksen teki Sponda Fund I:ssä Jones Lang LaSalle ja Sponda Fund II:ssä Kiinteistötaito Peltola. Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet olivat vuoden aikana 5,6 miljoonaa euroa. Lausunnot sekä Suomen että Venäjän kiinteistöjen arvonnäilytyksistä löytyvät Spondan internet-sivuilta [www.sponda.fi](http://www.sponda.fi) > Sijoittajat > Taloudellinen kehitys.

### Spondan kiinteistöjen voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€

	1-12/10	1-12/09
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	22,9	-54,7
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	11,5	-49,4
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	2,7	-1,2
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-29,9	-21,3
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	23,1	-8,4
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	5,0	-26,9**
Valuuttakurssien muutos	5,2	-5,0*
Sijoituskiinteistöt yhteensä	40,5	-166,8
Rahastot	-1,7	-8,3
Rahastojen realisoituneet voitto-osuudet	5,6	5,8
Konserni yhteensä	44,4	-169,3

\*) Valuuttakurssien muutoksista johtuva arvonmuutos 6-12/2009

\*\*) Sisältää valuuttakurssien muutoksista johtuvat arvonmuutokset 1-6/2009

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen vuonna 2010 jakautuivat seuraavasti:

Spondan sijoituskiinteistöt 1.1.–31.12.2010, M€	Yht.	Toimisto- ja liiketilakiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistö- kehitys	Venäjä
Vuokratuotot	222,2	122,0	39,7	36,6	0,3	23,6
Ylläpitokulut	-61,1	-33,7	-8,3	-11,8	-1,4	-5,9
<b>Nettovuokratuotot</b>	<b>161,1</b>	<b>88,3</b>	<b>31,4</b>	<b>24,8</b>	<b>-1,1</b>	<b>17,7</b>
Sijoituskiinteistöt 1.1.2010, sis kum. aktivoidut korot	2 767,5	1 425,8	543,6	396,1	220,6	181,4
Aktivoidut korot 2010	4,5	0,0	0,0	0,2	3,5	0,8
Hankinnat	0,8	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0
Investoinnit	76,4	25,1	0,7	19,7	30,5	0,4
Muut siirrot segmenttien välillä	18,4	16,5	10,9	8,0	-17,1	0,0
Myynnit	-37,5	-23,2	0,0	-4,7	-9,6	0,0
Käyvän arvon muutos	40,5	14,9	1,1	3,1	-0,2	21,7
<b>Sijoituskiinteistöt 31.12.2010</b>	<b>2 870,6</b>	<b>1 459,1</b>	<b>557,1</b>	<b>422,5</b>	<b>227,7</b>	<b>204,2</b>
Käyvän arvon muutos %	1,5	1,0	0,2	0,8	-0,1	12,0
<b>Vuotuinen nettovuokratuotto / sijoituskiinteistöt 31.12.2010 *)</b>	<b>6,3 %</b>	<b>6,1 %</b>	<b>6,1 %</b>	<b>5,9 %</b>		<b>9,6 %</b>
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%	7,0	6,6	5,9	8,1		10,7
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi	6,7					

\*) Poislukien kiinteistökehitys

### Investoinnit ja divestoinnit

Sponda myi vuoden 2010 aikana kiinteistöjä 56,8 miljoonalla eurolla, joista kirjattiin 16,4 miljoonaa euroa myyntivoittoa. Myyntien kiinteistöjen tasearvot olivat 40,4 miljoonaa euroa.

Hankintahetkellä vaihto-omaisuudeksi luokitellut kiinteistöt, jotka on vuokrattu ja joiden myynti ei ole toteutunut vaihto-omaisuudelle luonteenomaisessa ajassa, on siirretty sijoituskiinteistöiksi. Siirrettyjen kiinteistöjen hankintameno oli yhteensä 9,6 miljoonaa euroa ja niiden käypä arvo siirtohetkellä oli 18,4 miljoonaa euroa. Erotus, 8,8 miljoonaa euroa, on kirjattu vaihto-omaisuuden myyntivoitoksi IFRS 40 mukaisesti.

Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 29,9 miljoonaa euroa. Ylläpitoinvestointien kasvu johtui muun muassa käynnissä olevasta Unioninkatu 20–22:n peruskorjauksesta. Kiinteistökehitykseen investoitiin 46,5 miljoonaa euroa. Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääosin Helsingin keskustassa sijaitsevaan City-Centerin uudistamistyöhön sekä Vantaan Hakkilaan rakennettavaan tuotantolaitokseen.

### Toimisto- ja liiketilakiinteistöt

M€	1–12/10	1–12/09
Liikevaihto	122,6	129,0
Nettotuotto	88,6	96,3
Liikevoitto	107,1	46,5
Taloudellinen vuokrausaste -%	87,7	87,9
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	1 459,1	1 425,8
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	14,9	-46,2
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	737 000	770 000

Vuonna 2010 Sponda myi toimisto- ja liiketilakiinteistöjä 23,2 miljoonalla eurolla. Katsauskauden aikana ei ostettu kiinteistöjä. Segmentin investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat vuoden aikana 25,0 miljoonaa euroa.

## Kauppakeskukset

M€	1-12/10	1-12/09
Liikevaihto	39,7	39,3
Nettotuotto	31,4	31,4
Liikevoitto	31,3	18,7
Taloudellinen vuokrausaste -%	98,1	96,4
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	557,1	543,6
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	1,1	-11,3
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	141 000	140 000

Katsauskaudella ostettiin kiinteistöjä 0,8 miljoonalla eurolla. Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin vuoden aikana 0,7 miljoonaa euroa.

## Logistiikkakiinteistöt

M€	1-12/10	1-12/09
Liikevaihto	36,6	38,6
Nettotuotto	24,8	27,4
Liikevoitto	30,0	-4,5
Taloudellinen vuokrausaste -%	75,8	74,5
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	422,5	396,1
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	3,1	-30,9
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	514 000	530 000

Vuonna 2010 Sponda myi logistiikkakiinteistöjä 4,7 miljoonalla eurolla. Uusia logistiikkakiinteistöjä ei ostettu. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat katsauskaudella 3,7 miljoonaa euroa.

## Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2010 lopussa 227,7 miljoonaa euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 81,4 miljoonaa euroa ja loput 146,3 miljoonaa euroa oli sidottu käynnissä oleviin kiinteistökehityshankkeisiin. Vuoden 2010 lopussa kiinteistöjen kehitykseen ja hankkeisiin investoitiin yhteensä 46,5 miljoonaa euroa, joista suurin osa kohdistui City-Center -projektiin ja Vantaan Hakkilan tuotantolaitoksen rakennuttamiseen.

Spondan tavoite on saavuttaa 15 prosentin kehitysvoitto kiinteistökehityshankkeiden investointikustannuksista. Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista. Spondan suurin hanke, City-Center arvostettiin käypään arvoon vuoden 2010 lopussa, eikä tällä ole oleellista tulosvaikutusta.

M€	City-Center	Hakkilan tuotantolaitos
Kokonaisinvestointi, M€	125,0 <sup>*)</sup>	40,0
Investoitu 31.12.10 mennessä, M€	84,0 <sup>*)</sup>	20,5
Aktivoidut korkokulut 31.12.2010 mennessä, M€	10,1	0,2
Valmistumisaika	pääosin loppuvuosi 2012	alkuvuosi 2011

\*) Lukuun ei sisälly aktivoitavia korkokuluja.

City-Center-projektissa korttelin sisäpihalle rakennettavan toimistotalon rakennustyöt etenevät suunnitelmien mukaisesti. Toimistotalon sekä kauppakeskuksen toisessa vaiheessa rakennettavien uusien liiketilöiden arvioidaan valmistuvan kesällä 2011. Koko City-Centerin uudistustyön arvioidaan valmistuvan pääosin vuonna 2012 ja sen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 125 miljoonaa euroa.

Vantaan Hakkilaan rakennetaan pinta-alaltaan noin 22 000 neliömetrin tuotantotila, joka on kokonaan vuokrattu Metso Automationille. Lisäksi Sponda vuokraa Metsolle uudiskohteen vierisestä Honkatalon toimistorakennuksesta noin 12 000 neliömetrin toimisto- ja varastotilat, joihin tehdään perusparannusinvestointeja. Kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 40 miljoonaa euroa. Kohde valmistuu alkuvuodesta 2011.

Sponda laajentaa Oulun seudulla sijaitsevaa kauppakeskus Zepelinia kuluvan vuoden aikana. Kauppakeskukseen rakennetaan noin 4 000 neliometriä uutta kauppatilaa Prisma-tavaratalon käyttöön sekä noin 4 700 neliometriä tilaa erikoiskaupan käyttöön. Uusien tilöiden ennakkovuokrausaste on yli 50 prosenttia. Laajennuksen kokonaisinvestointi on noin 18 miljoonaa euroa, ja kauppakeskus on kokonaisuudessaan valmis vuoden 2011 loppupuolella.

Sponda ostaa toimisto- ja liiketilakiinteistön Tampereen keskustasta osoitteesta Hämeenkatu 16. Kauppahinta on noin 10 miljoonaa euroa, ja myyjänä on Tampereen kaupunki. Kiinteistöön suunnitellaan noin 6,5 miljoonan euron lisäinvestointia, jolla kohteesta saadaan nykyaikainen toimisto- ja liikekiinteistö. Tavoitteena on aloittaa saneeraus vuoden 2011 aikana.

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

## Venäjä

M€	1-12/10	1-12/09
Liikevaihto	23,6	21,8
Nettotuotto	17,7	16,4
Liikevoitto	36,3	-70,4
Taloudellinen vuokrausaste -%	96,4	88,2
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	204,2	181,4
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	21,7	-81,9
Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	46 500	46 500

Vuoden viimeisellä neljänneksellä Venäjän kiinteistöjen arvonmuutos, yhteensä 13,8 miljoonaa euroa, johtui lähes kokonaisuudessaan Moskovan kiinteistöjen tuottovaatimusten muutoksista.

Vuokrasopimusten pituus on Venäjällä tyypillisesti 11 kuukautta. Myös Spondan vuokrasopimukset Venäjällä noudattavat maan käytäntöä lukuun ottamatta Western Realty (Ducat II) -kiinteistöä Moskovassa ja OOO Adastra -kiinteistöä Pietarissa, joissa vuokrasopimukset ovat keskimääräistä pidempiä. Spondan vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 31.12.2010 Venäjällä oli 2,9 vuotta, ja vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

Erääntyminen	% vuokratuotosta 31.12.2010	% vuokratuotosta 31.12.2009
1 vuoden sisällä	36,0	40,3
2 vuoden sisällä	17,5	2,8
3 vuoden sisällä	2,5	17,2
4 vuoden sisällä	14,7	2,5
5 vuoden sisällä	7,6	14,9
6 vuoden sisällä	7,3	2,3
yli 6 vuoden sisällä	14,4	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.

## Kiinteistörahastot

Sponda on vähemmistöosakkaana kolmessa kiinteistörahastossa: 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. Katsauskauden 2010 lopussa Sponda Fund I ja Sponda Fund II -rahastojen kiinteistöt arvostettiin käypään arvoon. Ulkopuolisen arvostuksen tekivät Jones Lang LaSalle (Sponda Fund I) ja Kiinteistötaito Peltola (Sponda Fund II). Kiinteistöjen käyvän arvon muutos oli koko tilikaudelta -1,7 (2009: -8,3) miljoonaa euroa.

Kiinteistörahastojen voitto-osuudet esitetään vuoden 2010 toisesta neljänneksestä lähtien konsernin tuloslaskelmassa lii-

kevaihdon sijaan käyvän arvon muutos -rivillä. Voitto-osuus oli tilikaudella 2010 5,6 (5,8) miljoonaa euroa. Vertailuluvut on oikaistu vastaavasti. Kiinteistörahastot-segmentin liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat:

M€	1-12/10	1-12/09
Liikevaihto	7,2	6,9
Nettotuotto	5,7	5,0
Liikevoitto	4,2	-3,6

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 prosenttia. 31.12.2010 rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 94,2 miljoonaa euroa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 prosentin osuus. Vuoden 2010 lopussa rahaston omistaman kiinteistösalkun arvo oli 185,3 miljoonaa euroa.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 prosenttia. Rahaston sijoitusten tavoitekeko on noin 200 miljoonaa euroa, ja salkun käypä arvo 31.12.2010 oli 125,2 miljoonaa euroa.

Edellisten lisäksi Sponda vastaa Whitehall Street Real Estate Limitedille ja Niam Nordic Investment Fund III:lle maaliskuussa 2007 myydyin kiinteistöportfolion, arvoltaan noin 230 miljoonaa euroa, manageerausesta.

## Emoyhtiö

Konsernin emoyhtiön Sponda Oyj:n liikevaihto oli 119,9 (125,0) miljoonaa euroa ja liikevoitto 59,6 (84,5) miljoonaa euroa tilikaudella 2010. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -68,4 (-78,2) miljoonaa euroa, ja yhtiön tilikauden tulos oli voitollinen 4,0 (7,8) miljoonaa euroa.

## Konsernirakenne

Sponda-konserni muodostuu emoyhtiöstä, tytäryhtiö Sponda Kiinteistöt Oy:stä (entinen Kapiteeli Oy) sekä keskinäisistä kiinteistöyhtiöistä, joista Sponda Oyj tai Sponda Kiinteistöt Oy omistavat koko osakekannan tai enemmistön osakekannasta. Lisäksi Sponda-konserniin kuuluvat Sponda Russia Oy ja Sponda Asset Management Oy sekä näiden tytäryhtiöt.

## 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.



## **Spondan liiketoimintaan liittyviä riskejä STRATEGISET RISKIT**

### **Toimintaympäristöön liittyvät riskit**

Asiakaskunnan kasvaneet liiketoiminta-asteet heijastuivat kiinteistöjen käyttästeisiin ja vuokriin vielä vuoden 2010 alkupuolella. Toimisto-, liike- ja logistiikkatilojen vuokraaminen on jälkisyklinen toimiala, jossa asiakkaan liiketoiminnan muutokset näkyvät viiveellä toimitilatarpeissa. Toisaalta vuokraustoiminnan vaikea tilannetta helpotti alhainen korkotas, joka laskee kiinteistötoimialan rahoituskuluja.

Kiinteistömarkkinat ovat aktivoituneet, mutta rahoitusjärjestelmiä koetelleet luotto- ja likviditeettiongelmat ja häiriöt voivat vielä vaikuttaa markkinoilla kiinteistökauppojen rahoitukseen.

Uusien toimitilojen rakentaminen markkinoilla on kasvanut ja voi lisätä riskiä vajaakäytöstä. Erityisesti uusien toimistotilojen rakentaminen on lisääntynyt, ja markkinoilla toimistotiloista on ylitarjontaa. Tämän arvioidaan pitävän toimistotilojen vajaakäytön korkealla. Spondan toimistotilojen vuokrausaste on ollut korkealla tasolla, mutta lisääntyvä tarjonta voi heijastua negatiivisesti myös Spondan vuokraustoimintaan.

Viennin ja tuonnin tavaravirtojen elpymässä myös logistiikkatilojen kysyntä on vilkastumassa. Uusia tiloja rakennetaan erityisesti pääkaupunkiseudulle.

### **Kiinteistöjen käyvän arvon muutos**

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

Vuonna 2010 kiinteistöjen arvon lasku tasaantui. Vuonna 2011 kiinteistöjen käyvän arvon, erityisesti prime-alueilla, uskotaan nousevan maltillisesti. 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 2010 lopussa 3 111 vuokrasopimusta ja 2 003 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 toteutuessaan vaikuttaa haitallisesti kiinteistöjen arvoon sekä Spondan taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

### **Venäjän kiinteistömarkkinoiden erilaisuus**

Sponda toimii Venäjällä Moskovassa ja Pietarissa. Yhtiön kiinteistöomaisuudesta 7 prosenttia sijaitsi Venäjällä vuoden 2010 lopussa. Venäjän lainsäädännön ja viranomaiskäytännön erilaisuus Suomeen verrattuna voivat aiheuttaa ylimääräisiä riskejä Spondalle. Liiketoiminta Venäjällä lisää myös valuuttakurssiriskiä. Sponda saa noin puolet Venäjältä tulevista vuokratuotoista dollareina, ja noin puolet ruplina. Ruplaluokista merkittävä osa on sidottu sovittuun dollarin tai euron kurssiin, ja Sponda suojaa tulevan valuuttamääräisen kassavirran 6 kuukautta eteenpäin.

### **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 varmistuu, 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 ennakovuokrausastetta, mutta on mahdollista, että yhtiö ei saavuta taloudellisesti kannattavaa vuokrausastetta projektin päätyttyä. Tällä voi olla myös kiinteistön käypää arvoa laskeva vaikutus.

Vuonna 2010 Spondalla oli yhteensä 81,4 miljoonan euron arvosta rakentamattomia maa-alueita, ja noin 132,1 miljoonaa euroa oli investoitu kiinteistökehitysprojekteihin, pääosin Helsingin keskustassa sijaitsevaan City-Center-projektiin, Vantaalla sijaitsevaan Hakkilan-yritysalueeseen sekä 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 kiinteistösiointuomistajilla 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](http://www.sponda.fi) > Sijoittajat > Hallinnointi.

### **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 turvallisuus-kysymyksiin.

### **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 130–133.

### **Valuuttariski**

Kasvanut liiketoiminta Venäjällä lisää Spondan valuuttakurssiriskiä. 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. Ruplan arvon mahdollinen aleneminen saattaa vaikuttaa Spondan kiinteistöjen arvoon negatiivisesti.

### **Ympäristövastuu**

Kiinteistöalan rooli ilmastonmuutoksen torjumisessa ja ympäristön hyvinvoinnin turvaamisessa on keskeinen. Ympäristöosaaminen on yksi Spondan strategisia painopistealueita.

Vuonna 2009 käynnistetty Spondan energiatehokkuusohjelma tähtää kiinteistöjen energiankäytön tehostamiseen yhdessä asiakkaiden kanssa. Ohjelman tavoitteena on paikantaa energiansäästökohteita yhteistyössä kiinteistöjen käyttäjien kanssa.

Energiatehokkuusohjelman alussa kiinteistöissä suoritetaan energiakatselmus, jossa selvitetään kunkin kiinteistön energiankulutus sekä käydään läpi energiankäyttöön liittyvät tekniset järjestelmät. Energiatehokkuusohjelma aloitettiin kymmenellä eri ikäisellä ja eri tyyppisellä kiinteistöllä. Vuonna 2010 energiatehokkuusohjelma laajeni niin, että sen eri vaiheissa oli vuoden loppuun mennessä jo 84 Spondan omistamaa kiinteistöä. Energiatehokkuusohjelmaa

jatketaan vuonna 2011, jolloin siinä mukana olevien kiinteistöjen osalta jatketaan joko kartoitusvaihetta, toimenpiteiden toteutusta tai kulutusseurantaa kiinteistölle sovitun toimintasuunnitelman mukaisesti. Spondan energiatehokkuusohjelma laajeni vuonna 2010 myös Venäjälle, jossa kartoitettiin kiinteistöjen energiankulutus. Saadut tiedot analysoidaan vuoden 2011 aikana, ja kiinteistöille määritellään energiatehokkuustavoitteet sekä tarvittavat toimenpiteet.

Vuoden 2010 lopussa kuudessa Spondan kiinteistöissä oli meneillään sertifiointiprosessi. Vuodesta 2011 alkaen Sponda hakee kaikille uudisrakennuskohteilleen ympäristösertifikaattia. Lisäksi haetaan ympäristösertifikaattia yhdelle jo olemassa olevalle kiinteistölle Venäjällä.

Spondan omalla pääkonttorilla Helsingissä on WWF:n myöntämä Green Office -merkki, ja vuoden 2010 lopussa yhtiö solmi sopimuksen WWF:n kanssa laajemmasta yhteistyöstä. Yhteistyö tulee näkymään Spondan asiakkaille muun muassa toimitilojen energiansäästövinkkeinä sekä mahdollisuutena hyödyntää sekä Spondan että WWF:n laajaa tietoa ja kokemusta ympäristövas-tuun koko alueella.

Green Office -ohjelman myötä pääkonttorissa on paneuduttu niin energiansäästöön kuin jätteiden lajitteluun päivittäisessä toiminnassa. Toimistotyöskentelyn ympäristönäkökohtien lisäksi Spondassa on panostettu ympäristöstävälliseen työmatkaliikumiseen. Työsuhdepolkupyöriä tarjotaan koko henkilöstölle, ja niiden suosio kasvaa jatkuvasti. Työsuhdeautojen omistajille on järjestetty ympäristöstävällisen ajotavan koulutusta, johon myös muu henkilöstö on voinut osallistua.

Vuodelle 2011 Sponda on asettanut tavoitteita, jotka yritys-tasolla liittyvät muun muassa energiankulutuksen vähentämiseen Spondan omistamissa kiinteistöissä, matalaenergiakonseptin käyttöönottoon Spondan rakennuttamissa uudiskohteissa, ympäristöarasteiden pienentämiseen sekä terveellisen ja viihtyisän työympäristön luomiseen asiakkaalle. Lisäksi ympäristövastuullista toimintaa laajennetaan Spondan omistamiin kiinteistöihin Venäjällä, missä erityisesti Moskovassa tavoitteena on laskea kiinteistöjen sähkön ja veden kulutusta.

### **Hallinto**

Sponda Oyj on Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, joka on listattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä. Sponda-konsernin päätöksenteossa ja hallinnossa noudatetaan Suomen osakeyhtiö-lakia, 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. 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. Hallituksen puheenjohtaja on Lauri Ratia ja varapuheenjohtaja Timo Korvenpää.

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.

Spondan hallituksessa toimii kaksi pysyvää valiokuntaa: tarkastusvaliokunta sekä rakenne- ja palkitsemisvaliokunta. Tarkastusvaliokunnassa toimivat seuraavat henkilöt: Arja Talma (puheenjohtaja), Timo Korvenpää (varapuheenjohtaja) ja Erkki Virtanen (jäsen). Rakenne ja -palkitsemisvaliokunnassa toimivat seuraavat henkilöt: Lauri Ratia (puheenjohtaja), Klaus Cawén (varapuheenjohtaja) ja Tuula Entelä (jäsen).

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä löytyy yhtiön internet-sivuilta osoitteesta: [www.sponda.fi](http://www.sponda.fi) > Sijoittajat > Hallinnointi.

#### **Yhtiökokous ja osinko**

Sponda Oyj:n hallitus kutsuu varsinaisen yhtiökokouksen koolle 16.3.2011 ja ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi 0,15 euroa/osake.

#### **Tilintarkastajat**

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

#### **Osakkeenomistajien nimitysvaliokunta**

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitysvaliokunta päätti ehdottaa yhtiökokoukselle 16.3.2011, että hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettaisiin kuusi jäsentä, ja jäseniksi valittaisiin nykyisistä jäsenistä Klaus Cawén, Tuula Entelä, Lauri Ratia, Arja Talma ja Erkki Virtanen sekä uutena jäsenenä Raimo Valo.

Nimitysvaliokunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2012 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle seuraavaa vuosipalkkiota: hallituksen puheenjohtajalle 60 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 36 000 euroa ja kullekin hallituksen jäsenelle 31 200 euroa. Lisäksi nimitysvaliokunta ehdottaa, että kaikille hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkiona 600 euroa kokouksesta, 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 osavuosi-katsaus ajalta 1.1.–31.3.2011 on julkistettu.

Spondan hallitus on sisällyttänyt ehdotukset yhtiökokous-kutsuun.

Nimitysvaliokunnan jäseninä olivat kolme suurinta osakkeenomistajaa 1.11.2010:

- Solidium Oy, Kari Järvinen
- Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Timo Ritakallio ja
- Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Risto Murto.

#### **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:

	2010	2009	2008
Keskimääräinen henkilömäärä tilikaudella	123	135	137
Henkilömäärä tilikauden lopussa	119	134	141
Henkilöstökulut, M€	11,1	12,1	12,4

Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä.

Spondalla on käytössään koko henkilöstön kattava tulospalkkiojärjestelmä, joka perustuu sekä yhtiön yhteisiin että kullekin työntekijälle asetettuihin henkilökohtaisiin tavoitteisiin. Keskeisiä palkkioon vaikuttavia tekijöitä ovat kannattavuus ja liiketoiminnan kehittäminen.

Spondalla on lisäksi pitkäjänteinen kannustinjärjestelmä, jossa on kaksi yhden vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2010 ja 2011, sekä kaksi kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2010–2012 ja 2011–2013. Kannustinjärjestelmän ansaintakriteerit on sidottu osakekohtaiseen kassavirtaan sekä sijoitetun pääoman tuottoon.

Kannustinjärjestelmään kuuluvat tällä hetkellä yhtiön johtoryhmän jäsenet, yhteensä seitsemän henkilöä. Kannustinjärjestelmää on kuvattu tarkemmin yhtiön pörssitiedotteessa 17.3.2010.

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 2010 samaa työtä tekevien miesten ja naisten palkat olivat samalla tasolla.

#### **Spondan osake**

Spondan osakkeen painotettu keskimääräinen kurssi vuonna 2010 oli 3,07 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 3,88 euroa ja alin 2,42 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 136,8 miljoonaa kappaletta 420,4 miljoonalla eurolla. Osakkeen päätöskurssi 31.12.2010 oli 3,88 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 077,0 miljoonaa euroa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 17.3.2010 hallituksen omien osakkeiden hankintaan, ja valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei katsauskauden aikana käytetty.

Vuonna 2010 Sponda teki seuraavat liputusilmoitukset:

- 2.3.2010: Cohen & Steers, Inc ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 5,007 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 16.11.2010: Solidium Oy ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 15,19 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 16.11.2010: Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 8,99 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 16.11.2010: Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 9,75 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

Yhtiöllä oli 31.12.2010 yhteensä 9 644 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
Julkisyhteisöt	55 352 642	19,9
Hallintarekisteröidyt	139 109 736	50,1
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä	4 503 776	1,6
Kotitaloudet	25 097 367	9,0
Yritykset yhteensä	47 761 649	17,2
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä	4 103 776	1,5
Ulkomaat yhteensä	1 646 516	0,6
Osakkeita yhteensä	277 575 462	100,0

### Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitysvaliokunta päätti hallituksen kokoonpanoa ja palkkioita koskevasta ehdotuksesta yhtiökokoukselle 16.3.2011. Tarkemmat tiedot ehdotuksesta löytyvät otsikon "Osakkeenomistajien nimitysvaliokunta" alta.

### Tulevaisuuden näkymät

Spondan pitkäaikaisena strategisena tavoitteena on kasvu ja kannattavuus. Vuoden 2010 aikana vahvistettiin yhtiön omavaraisuutta muun muassa kiinteistömyyntein. Myyneillä rahoitettiin myös käynnissä olevia kiinteistökehityshankkeita.

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

se otetaan vaiheittain käyttöön alkuvuonna 2011. Lisäksi Sponda laajentaa Oulun seudulla sijaitsevaa kauppakeskus Zeppelinin kuluvaan vuoden aikana. Kauppakeskukseen rakennetaan noin 4 000 neliometriä uutta kauppatalaa Prisma-tavaratalon käyttöön sekä noin 4 700 neliometriä tilaa erikoiskaupan käyttöön. Uusien tilojen ennakkovuokrausaste on yli 50 prosenttia. Laajennuksen kokonaisinvestointi on noin 18 miljoonaa euroa, ja kauppakeskus on kokonaisuudessaan valmis vuoden 2011 loppupuolella.

Sponda ostaa toimisto- ja liiketilakiinteistön Tampereen keskustasta osoitteesta Hämeenkatu 16. Kauppahinta on noin 10 miljoonaa euroa, ja myyjänä on Tampereen kaupunki. Kiinteistöön suunnitellaan noin 6,5 miljoonan euron lisäinvestointia, jolla kohteesta saadaan nykyaikainen toimisto- ja liikekiinteistö. Tavoitteena on aloittaa saneeraus vuoden 2011 aikana.

Sponda Fund II jatkaa kasvuaan, ja hakee sijoituskohteita Suomen keskisuurien kaupunkien logistiikkakohteista. Rahaston tavoite koko on 200 miljoonaa euroa, ja salkun käypä arvo vuoden 2010 lopussa oli 125,2 miljoonaa euroa.

Sponda arvioi, että vuonna 2011 sijoituskiinteistöjen vajaa käyttö jatkaa laskuaan. Arvio perustuu ennustettuun Suomen talouden kasvuun vuonna 2011 sekä prime-alueiden parantuneeseen kysyntään.

Vuoden 2011 nettotuottojen arvioidaan olevan vuoden 2010 nettotuottoja suurempia. Nousun syitä ovat sekä arvioitu vajaa käytön lasku että vuoden aikana valmistuvat kiinteistökehityskohteet.

# Osakkeet ja osakkeenomistajat

Sponda Oyj:n osakepääoma 31.12.2010 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

Spondalla oli vuoden 2010 lopussa 9 644 osakkeenomistajaa. Hallintarekisteröityjä osakkeenomistajia oli 50,1 prosenttia osakkeista ja äänistä, sekä ulkomaalaisia ja hallintarekisteröityjä yhteensä 50,7 prosenttia osakkeista ja äänistä.

Vuonna 2010 Sponda teki liputusilmoituksia seuraavasti:

- 2.3.2010: Cohen & Steers, Inc ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 5,007 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 16.11.2010: Solidium Oy ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 15,19 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 16.11.2010: Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 8,99 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

- 16.11.2010: Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 9,75 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

## Osakkeen vaihto ja kurssikehitys

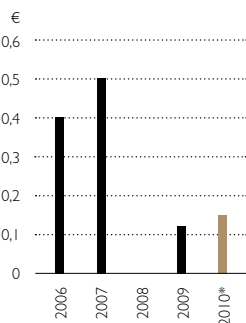
Spondan osakkeen painotettu keskipaino vuonna 2010 oli 3,07 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 3,88 euroa ja alin 2,42 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 136,8 miljoonaa kappaletta 420,4 miljoonalla eurolla. Osakkeen päätöskurssi 31.12.2010 oli 3,88 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 077,0 miljoonaa euroa.

## Voimassa olevat valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 17.3.2010 hallituksen omien osakkeiden hankintaan, ja valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei katsauskauden aikana käytetty.

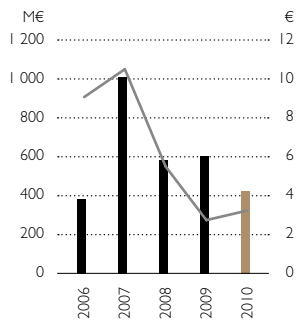
Rekisteröidyn osakeomistuksen jakautuminen omistajaryhmittäin 31.12.2010	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
Julkisyhteisöt	55 352 642	19,9
Hallintarekisteröidyt	139 109 736	50,1
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä	4 503 776	1,6
Kotitaloudet	25 097 367	9,0
Yritykset yhteensä	47 761 649	17,2
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä	4 103 776	1,5
Ulkomaat yhteensä	1 646 516	0,6
Osakkeita yhteensä	277 575 462	100,0

Osinko/osake



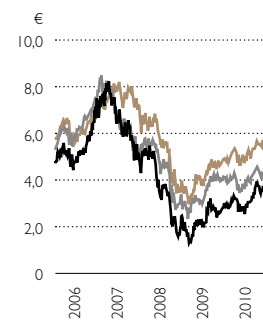
\* Hallituksen esitys

Spondan osakkeen kurssikehitys ja vaihto



■ Vaihto, ME  
■ Spondan osakekurssi, € (painotettu keskiarvo)

Spondan osakekurssi verrattuna indekseihin



■ Sponda  
■ OMX Helsinki CAP indeksi  
■ EPRA Europe indeksi

Lähde: Spondan internet-sivut ja Investis

Osakkeiden omistusmääräjakauma  
31.12.2010

	Omistajia, kpl	Omistajia, %	Arvo- osuusmäärä, kpl	Arvo- osuusmäärä, %	Äänimäärä, kpl	Äänimäärä, %
I-100	493	5,112	29 254	0,011	29 254	0,011
101-500	2 390	24,782	762 441	0,275	762 441	0,275
501-1 000	1 786	18,519	1 384 666	0,499	1 384 666	0,499
1 001-5 000	3 810	39,506	9 143 321	3,294	9 143 321	3,294
5 001-10 000	604	6,263	4 390 454	1,582	4 390 454	1,582
10 001-50 000	448	4,645	9 127 733	3,288	9 127 733	3,288
50 001-100 000	56	0,581	3 864 357	1,392	3 864 357	1,392
100 001-500 000	42	0,436	9 198 361	3,314	9 198 361	3,314
500 001-	15	0,156	239 674 875	86,346	239 674 875	86,346
<b>Yhteensä</b>	<b>9 644</b>	<b>100</b>	<b>277 575 462</b>	<b>100</b>	<b>277 575 462</b>	<b>100</b>
joista hallintarekisteröityjä	10		139 109 736	50,116	139 109 736	50,116
Odotusluettelolla yhteensä	0		0	0	0	0
Yhteistilillä			0	0	0	0
Erityistilillä yhteensä			0	0	0	0
Liikkeeseenlaskettu määrä			277 575 462	100	277 575 462	100

20 suurinta omistajaa 31.12.2010

	Osakkeita	% osakkeista
1 Solidium Oy	42 163 745	15,19
2 Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	27 052 730	9,75
3 Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varma	24 956 617	8,99
4 Valtion Eläkerahasto	1 606 111	0,58
5 FIM Fenno Sijoitusrahasto	1 097 577	0,40
6 BNP Paribas Arbitrage	1 005 893	0,36
7 Yleisradion eläkesäätiö	850 000	0,31
8 Sijoitusrahasto Alfred Berg Small Cap Finland	675 000	0,24
9 Norvestia Oyj	597 779	0,22
10 FIM Forte sijoitusrahasto	539 484	0,19
11 Sijoitusrahasto Alfred Berg Finland	530 835	0,19
12 Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Eläke-Fennia	500 000	0,18
13 Erikoissijoitusrahasto Fourton Fokus Suomi	475 000	0,17
14 Sijoitusrahasto Säästöpankki Kotimaa	453 450	0,16
15 Sijoitusrahasto Gyllenberg Finlandia	445 909	0,16
16 Sijoitusrahasto Aktia Capital	425 000	0,15
17 OP-Focus-erikoissijoitusrahasto	400 000	0,14
18 I.A.von Julins STB	350 000	0,13
19 MED. Understödsföreningen Liv o Häls	312 500	0,11
20 Odin Eiendom	291 000	0,10
<b>Yhteensä</b>	<b>104 728 630</b>	<b>37,72</b>
Muut	172 846 832	62,28
<b>Kaikki yhteensä</b>	<b>277 575 462</b>	<b>100,00</b>
Hallintarekisteröidyt	139 109 736	50,10
<b>Osakkeenomistajia yhteensä</b>	<b>9 644</b>	

# Konsernin tunnusluvut

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008 <sup>1)</sup>	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
<b>Tuloslaskelman tunnusluvut</b>						
1. Liikevaihto, M€ <sup>3)</sup>	232,1	237,2	219,6	219,6	207,7	117,2
2. Liikevoitto, M€	216,2	-13,3	117,3	126,2	256,7	103,9
3. osuus liikevaihdosta, % <sup>3)</sup>	93,2	-5,5	53,4	57,5	123,6	88,6
4. Rahoituskulut, M€	60,3	-67,2	-76,7	-89,1	-76,1	-34,7
5. Tilikauden voitto/tappio, M€	120,4	-81,6	29,2	26,6	136,6	48,3
6. osuus liikevaihdosta, % <sup>3)</sup>	51,9	-34,4	13,3	12,1	65,8	41,2
7. Operatiivinen tulos, M€	74,0	67,4	38,9			
8. Ei-operatiivinen tulos, M€	46,6	-148,9	-9,6			
<b>Taseen tunnusluvut</b>						
9. Oma pääoma, M€	1 200,8	1 113,6	1 008,9	1 003,0	934,8	592,8
10. Velat, M€	1 885,7	1 876,6	2 165,8	2 163,8	1 963,7	2 346,6
11. Korolliset rahoitusvelat, M€	1 572,6	1 597,8	1 828,3	1 828,3	1 662,7	2 005,6
12. Korolliset nettorahoitusvelat, M€	1 545,6	1 568,7	1 812,3	1 812,3	1 635,3	1 982,0
<b>Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut</b>						
13. Sijoitetun pääoman tuotto, %	7,9	-0,4	4,4	4,7	10,1	7,2 <sup>2)</sup>
14. Oman pääoman tuotto, %	10,4	-7,7	3,0	2,7	17,9	8,5 <sup>2)</sup>
15. Omavaraisuusaste, %	39,0	37,3	31,9	31,8	32,3	20,2
16. Velkaantumisaste, %	131,0	143,5	181,2	182,3	177,9	338,3
17. Nettovelkaantumisaste, %	128,7	140,9	179,6	180,7	174,9	334,3
<b>Muut tunnusluvut</b>						
18. Bruttoinvestoinnit pitkäaikaisiin varoihin, M€	83,1	61,3	502,6	502,6	254,0	1 244,6
19. osuus liikevaihdosta, % <sup>3)</sup>	35,8	25,2	228,8	228,8	122,3	1 061,6
1) IAS 23 käyttöön oton vaikutuksilla oikaistut vuoden 2008 tunnusluvut						
2) Vuoden 2006 osalta on tunnuslukujen laskennassa käytetty kvartaaleittain painotettuja keskiarvoja tase-erien osalta						
3) Vuosien 2006-2009 luvut oikaistu siirtämällä rahastojen voitto-osuudet liikevaihdosta osaksi käyvän arvon muutosta						
<b>Osakekohtaiset tunnusluvut</b>						
20. Emoiyhtiön omistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, € (EPS)	0,40	-0,40	0,13	0,09	0,79	0,38
21. Osakekohtainen oma pääoma, €	3,86	3,54	4,93	4,90	5,24	4,65
22. Osinko, €	0,15 <sup>1)</sup>	0,12	0,00	0,00	0,50	0,40
23. Osinko tuloksesta, %	37,12 <sup>1)</sup>	-29,83	0,00	0,00	39,49	65,60
24. Efektiiivinen osinkotuotto, %	3,87 <sup>1)</sup>	4,40	0,00	0,00	6,12	3,33
25. P/E luku (hinta/voittosuhte)	9,60	-6,79	14,69	12,89	6,45	19,68
26. Osakkeen alin ja ylin kurssi, €	2,42/3,88	1,87/3,93	1,45/5,46	1,45/5,46	4,62/8,29	4,64/8,11
27. Osakkeen keskiarssi, €	3,07	2,57	3,38	3,38	6,58	5,66
28. Osakkeen päätöskurssi, €	3,88	2,73	1,93	1,93	5,10	7,49
29. Osakekannan markkina-arvo, M€	1,077,0	757,8	344,2	344,2	907,1	951,7
30. Osakkeiden vaihto, milj. kpl	136,8	233,1	108,9	108,9	94,9	41,9
31. Osakkeiden vaihto (%)	49,3	119,0	98,1	98,1	88,1	52,9
32. Osakkeiden laimentamattoman ja laimennusvaikutuksella oikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	277,6	230,6	178,0	178,0	172,8	127,1
33. Osakkeiden laimentamattoman ja laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä vuoden lopussa, milj. kpl	277,6	277,6	178,0	178,0	178,0	126,9
34. Osakekohtainen operatiivinen tulos, €	0,27	0,29	0,22	-	-	-
35. Osakekohtainen ei-operatiivinen tulos, €	0,17	-0,65	-0,05	-	-	-
36. Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,37	0,45	0,78	0,78	0,81	0,56

1) Hallituksen esitys

2) IAS 23 käyttöön oton vaikutuksilla oikaistut vuoden 2008 tunnusluvut

EPRA-tunnusluvut	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008 <sup>1)</sup>	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
37. EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	74,0	67,4	38,9	-	-	-
38. EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), €	0,27	0,29	0,22	-	-	-
39. EPRA NAV (nettovarallisuus), M€	1 274,5	1 159,9	1 074,6	-	-	-
EPRA NAV per share						
40. (osakekohtainen nettovarallisuus)	4,59	4,18	6,04	6,01	6,26	5,95
41. EPRA NNNNAV (oikaistu nettovarallisuus), M€	1 296,1	1 198,6	1 126,4	-	-	-
42. EPRA NNNNAV per share (osakekohtainen oikaistu nettovarallisuus), €	4,67	4,32	6,33	-	-	-
43. EPRA Net Initial Yield (NIY) (alkutuotto), %	6,37					
44. EPRA "topped-up" NIY (oikaistu alkutuotto), %	6,38					
45. EPRA Vacancy rate (vajaakäyttöaste), %	12,0	13,4	11,5	11,5	8,8	11,2 <sup>2)</sup>

1) IAS 23 käyttöön oton vaikutuksilla oikaistut vuoden 2008 tunnusluvut

2) Luku on Spondan kiinteistökanasta ennen Kapiteelin hankintaa

### EPRA Earnings (operatiivinen tulos)

Spondan tulos sisältää useita operatiiviseen toimintaan kuulumattomia eriä. Nämä erät johtuvat lähinnä Spondan liiketoiminnan luonteesta sekä IFRS:n raportointivelvoitteista. Operatiivisen toiminnan tuloksen seuraamista helpottaakseen Sponda esittää EPRA:n suositusten mukaisesti konsernin operatiivisen tuloksen sekä operatiivisen tuloksen/osake. Operatiivisella tuloksella kuvataan konsernin ydinliiketoiminnan tulosta. Operatiivinen tulos lasketaan oikaisemalla konsernin tuloslaskelmaa muun muassa kiinteistöjen sekä rahoitusinstrumenttien käypien arvojen muutoksilla, myyntivoitoilla ja -tappioilla, liikearvon arvonalentumisilla sekä muilla sellaisilla tuotoilla ja kuluilla, jotka yhtiö katsoo olevan ei-operatiivisia eriä.

Operatiivisen tuloksen lisäksi Sponda esittää ei-operatiivisen tuloksen sekä ei-operatiivisen tuloksen/osake. Laskelma sisältää edellä mainitut tuloslaskelman erät, joidenka Sponda ei katso kuuluvan sen operatiiviseen toimintaan.

EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Nettotuotot	168,7	175,8	162,1
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	5,6	5,8	4,7
Markkinoinnin ja hallinnon kulut	-20,4	-22,0	-24,2
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-1,0	-1,1	0,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-58,0	-68,7	-87,3
Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-1,8	-3,2	-1,3
Operatiiviset laskennalliset verot	-19,2	-19,1	-15,2
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>74,0</b>	<b>67,4</b>	<b>38,9</b>
EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), €	0,27	0,29	0,22

Ei-operatiivinen tulos, M€	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	5,8	0,3	12,1
Tappio/voitto käypään arvoon arvostamisesta	38,8	-175,1	-44,9
Liikearvon arvonalentuminen	0,0	0,0	-13,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	19,4	4,0	21,5
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,8	-1,0	-1,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,5	3,7	12,2
Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-1,8	0,0	0,0
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	-14,5	19,0	3,4
Ei-operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,1	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>46,6</b>	<b>-148,9</b>	<b>-9,6</b>
Ei-operatiivinen tulos/osake, €	0,17	-0,65	-0,05



### EPRA NIY ja "topped-up" NIY

EPRA-suosituksen mukaiset alkutuotot, NIY ja "topped-up" NIY, kuvaavat tilinpäätöshetkellä tuottavalle sijoitusomaisuudelle saatavaa vuotuista nettotuottoa. Vuotuinen laskennallinen nettotuotto on tilinpäätöskuukauden annualisoitu vuokratuotto oikaistuna tiedossa olevien vuokrankorotusten vaikutuksella tulevan vuoden tuottoon vähennettynä vastaavien kohteiden tulevan 12 kuukauden ennustetuilla ylläpitokuluilla. Vuotuinen laskennallinen oikaistu nettotuotto on vuotuinen laskennallinen vuokratuotto lisättyä tulevan vuoden porrastetuilla vuokrilla ja mahdollisten vuokravapaakuukausien annualisoidulla vaikutuksella.

M€		31.12.2010
Sijoituskiinteistöt		2 870,6
Kehityskohteet		-534,5
Tuottavat sijoituskiinteistöt		2 336,1
Arvioidut ostajan kulut		37,4
Sijoituskiinteistöjen oikaistu arvo	B	2 373,5
Vuotuinen laskennallinen nettotuotto	A	151,2
Porrastetut vuokrat, vuokravapaat kuukaudet yms.		0,2
Vuotuinen laskennallinen oikaistu nettotuotto	C	151,4
EPRA NIY	A/B	6,37 %
EPRA "topped-up" NIY	C/B	6,38 %

# Tunnuslukujen laskentakaavat

## Tuloslaskelman tunnusluvut

3. Liikevoitto/-tappioprosentti	=	100 x	$\frac{\text{Liikevoitto/-tappio}}{\text{Liikevaihto}}$
6. Voitto/-tappioprosentti	=	100 x	$\frac{\text{Voitto/-tappio}}{\text{Liikevaihto}}$
7. Operatiivinen tulos	=		$\frac{\text{Nettotuotot}}{\text{+ Kiinteistörahojen realisoituneet voitto-osuudet}} \\ \text{- Markkinoinnin ja hallinnon kulut} \\ \text{+/- Operatiiviseen toimintaan kuuluvat liiketoiminnan muut tuotot ja kulut} \\ \text{+/- Operatiivisen toiminnan rahoitustuotot ja -kulut} \\ \text{+/- Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot} \\ \text{+/- Operatiiviset laskennalliset verot} \\ \text{+/- Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus}}$
8. Ei-operatiivinen tulos	=		$\text{+/- Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot} \\ \text{+/- Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta} \\ \text{- Liikearvon arvonalentuminen} \\ \text{+/- Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot} \\ \text{+/- Ei-operatiiviseen toimintaan kuuluvat liiketoiminnan muut tuotot ja kulut} \\ \text{+/- Ei-operatiivisen toiminnan rahoitustuotot ja -kulut} \\ \text{+/- Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat verot} \\ \text{+/- Ei-operatiiviset laskennalliset verot} \\ \text{+/- Ei-operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus}}$

## Taseen tunnusluvut

12. Korolliset nettorahoitusvelat	=		Korolliset rahoitusvelat - rahoitusvarat
-----------------------------------	---	--	--

## Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut

13. Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja + rahoituskulut}}{\text{Oma pääoma + korolliset rahoitusvelat (tilikauden alun ja tilikauden lopun keskiarvo)}}$
14. Oman pääoman tuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Voitto/tappio}}{\text{Oma pääoma (tilikauden alun ja tilikauden lopun keskiarvo)}}$
15. Omavaraisuusaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
16. Velkaantumisaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Korolliset rahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$
17. Nettovelkaantumisaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Korolliset nettorahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$

## Osakekohtaiset tunnusluvut

20. Osakekohtainen tulos, €	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos - hybridilainan korot}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
21. Osakekohtainen oma pääoma, €	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - muun oman pääoman rahasto}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
23. Osinko tuloksesta, %	=	100 x	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
24. Efektiivinen osinkotuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tilikauden päätöskurssi}}$
25. P/E luku (hinta/voittosuhte)	=		$\frac{\text{Tilikauden päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
27. Osakkeen keskikurssi, €	=		$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Tilikaudella vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
29. Osakekannan markkina-arvo, M€	=		Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä x tilikauden päätöskurssi
34. Osakekohtainen operatiivinen tulos, €	=		$\frac{\text{Operatiivinen tulos}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
35. Osakekohtainen ei-operatiivinen tulos, €	=		$\frac{\text{Ei-operatiivinen tulos}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
36. Operatiivinen kassavirta/osake, €	=		Liikevoitto -/+ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta + Liikearvon arvonalentuminen + Hallinnon poistot +/- Varausten muutokset +/- Etuuspohjaiset eläkekulut - Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut - Kassavirtavaikutteiset verot +/- Osuus osakkuusyritysten tuloksesta <hr/> Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

#### EPRA-tunnuslukujen laskenta-kaavat

37. EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	=	Kts. Kaava 7, Operatiivinen tulos
38. EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake)	=	Kts. Kaava 34, Osakekohtainen operatiivinen tulos
39. EPRA NAV (nettovarallisuus), €	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - Muun oman pääoman rahasto + Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka - Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo
40. EPRA NAV per share (osakekohtainen nettovarallisuus)	=	$\frac{\text{EPRA NAV (nettovarallisuus)}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
41. EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus)	=	EPRA NAV +/- Velkojen käyvänarvon ja tasearvon erotus +/- Laskennallisten verojen käyvänarvon ja tasearvon erotus
42. EPRA NNNAV per share (osakekohtainen oikaistu nettovarallisuus), €	=	$\frac{\text{EPRA NNNAV (osakekohtainen oikaistu nettovarallisuus)}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
43. EPRA Net Initial Yield (NIY) (alkutuotto), %	=	$\frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettotuotto}}{\text{Sijoituskiinteistöt}}$ - Kehityskohteet + Arvioidut ostajan kulut
44. EPRA "topped-up" NIY (oikaistu alkutuotto), %	=	$\frac{\text{Oikaistu vuotuinen laskennallinen nettotuotto}}{\text{Sijoituskiinteistöt}}$ - Kehityskohteet + Arvioidut ostajan kulut

# EPRA BPR lisätietoja

LIKE-FOR-LIKE Vertailukelpoinen vuokratuottojen kehitys (net rental growth)	RAPORTOITAVA KAUSI, M€ Q4 YTD 2010						VERTAILUKAUSI, M€ Q4 YTD 2009					
	2 v omistetut	Ostot	Myyntit	Kehitys ja muut	Valuutta- kurssin vaikutus <sup>1)</sup>	Yhteensä	2 v omistetut	Ostot	Myyntit	Kehitys ja muut	Valuutta- kurssin vaikutus <sup>1)</sup>	Yhteensä
Toimisto- ja liiketilat	85,2	2,3	0,9	0,2	0,0	88,6	89,2	2,1	1,3	3,8	0,0	96,3
Kauppakeskukset	4,7	0,6	0,0	26,1	0,0	31,4	4,3	0,6	0,0	26,5	0,0	31,4
Logistiikka	21,6	0,0	1,2	2,0	0,0	24,8	21,8	-0,1	2,6	3,1	0,0	27,4
Venäjä	16,2	0,0	0,0	0,0	1,7	17,7	17,3	0,0	0,0	-0,6	-0,4	16,4
<b>TÄSMÄYTYS</b>												
<b>Yhteensä yllä</b>						<b>162,5</b>						<b>171,6</b>
Segmentti Kiinteistökehitys						-0,8						-0,6
Segmentti Kiinteistörahastot						5,7						5,0
Muu ero						-0,1						-0,5
<b>Konsernin tuloslaskelmassa</b>						<b>167,4</b>						<b>175,5</b>

<sup>1)</sup>Kiinteällä kurssilla, vertailukauden päätöskurssi

Nettotuoton muutos ja vastaava sijoitusomaisuus	M€	%	Vertailukelpoiset sijoituskiinteistöt,
			M€
Toimisto- ja liiketilat	-4,0	-4,5 %	1 333,7
Kauppakeskukset	0,4	9,2 %	88,7
Logistiikka	-0,1	-0,6 %	349,2
Venäjä	-1,1	-6,4 %	165,7

## Laskenta tehty kiinteistötasolla

Ostot	Kiinteistöt, joiden osakkeita tai osuuksia ostettu raportointi- tai vertailukauden aikana
Myyntit	Kiinteistöt, joiden osakkeita tai osuuksia myyty raportointi- tai vertailukauden aikana
Kehitys ja muut	Kiinteistöt, joissa tehty kehitys- tai ajanmukaistamisinvestointeja siinä laajuudessa, että vertailukelpoisuus edellisen vuoden nettotuottoihin kärsii Sisältää myös segmenttien väliset siirrot ja muut mahdolliset vertailua haittaavat tapahtumat
Valuuttakurssien muutos	Laskettu ruplat euroiksi vertailukauden päättämispäivän kurssia hyväksikäyttäen.

ARVOSTUSTIETOA	Sijoitus- kiinteistöt, M€	Arvon- muutos, M€	EPRA Net Initial yield, %
Toimisto ja liiketilat	1 459,1	14,9	6,04 %
Kauppakeskus	557,1	1,1	6,73 %
Logistiikka	422,5	3,1	6,27 %
Kiinteistökehitys	227,7	-0,2	N/A
Venäjä	204,2	21,6	8,39 %
<b>Yhteensä</b>	<b>2 870,6</b>	<b>40,5</b>	<b>6,37 %</b>

#### TÄSMÄYTYS

Yhteensä yllä	2 870,6
Muu ero	0,0
Konsernin sijoituskiinteistöt yhteensä	2 870,6

VUOKRAUSTIETOA	Liikevaihto, M€	Netto- tuotto, M€	Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Maksettava vuokra, M€/vuosi	Markkina- vuokra, M€/kk	Taloudellinen vajaikäyttö, %	Vuokrataso €/m <sup>2</sup>
Toimisto ja liiketilat	122,6	88,6	737 000	122,4	10,0	12,27	16,1
Kauppakeskus	39,7	31,4	141 000	40,8	3,1	1,91	26,0
Logistiikka	36,6	24,8	514 000	36,0	3,8	24,25	8,0
Kiinteistökehitys	2,3	0,5	32 000	1,2	N/A	N/A	N/A
Venäjä	23,6	17,7	46 500	24,0	1,9	3,59	42,6
<b>Yhteensä</b>	<b>224,8</b>	<b>163,0</b>	<b>1 470 500</b>	<b>224,4</b>	<b>18,8</b>	<b>12,03</b>	<b>15,4</b>

#### TÄSMÄYTYS

Yhtensä yllä	224,8	163,0
Kiintestörahasotot	7,2	5,7
Muu ero	0,1	0,0
<b>Konsernin tuloslaskelma yhteensä</b>	<b>232,1</b>	<b>168,7</b>

# Konsernin tuloslaskelma

M€	Liitetieto	1.1.–31.12.2010	1.1.–31.12.2009
<b>Liikevaihto</b>	1, 2, 3		
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset		224,9	230,3
Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista		0,3	0,3
Rahastojen hallinnointipalkkiot		6,9	6,6
		<b>232,1</b>	<b>237,2</b>
<b>Kulut</b>			
Ylläpitokulut	4	-61,9	-59,5
Rahastojen välittömät kulut		-1,5	-1,9
		<b>-63,3</b>	<b>-61,4</b>
<b>Nettotuotot</b>		<b>168,7</b>	<b>175,8</b>
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	5	5,8	0,3
Tappio/voitto käypään arvoon arvostamisesta		44,4	-169,3
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	23	19,4	4,0
Myyntin ja markkinoinnin kulut		-1,4	-1,5
Hallinnon kulut	8, 9, 10	-19,0	-20,5
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	20	0,1	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	6	0,2	0,8
Liiketoiminnan muut kulut	7	-2,1	-2,9
<b>Liikevoitto</b>		<b>216,2</b>	<b>-13,3</b>
Rahoitustuotot		1,7	2,1
Rahoituskulut		-60,3	-67,2
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	11, 32	<b>-58,5</b>	<b>-65,0</b>
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>157,7</b>	<b>-78,3</b>
Tilikauden ja edellisten tilikausien verot		-3,6	-3,2
Laskennalliset verot		-33,7	-0,1
<b>Tuloverot yhteensä</b>	12	<b>-37,3</b>	<b>-3,3</b>
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>120,4</b>	<b>-81,6</b>
Jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		120,6	-81,5
Määräysvallattomille omistajille		-0,2	-0,1
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>120,4</b>	<b>-81,6</b>
Emoyhtiön omistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, €	13	0,40	-0,40
Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakemäärä, milj. kpl	13	277,6	230,6

# Konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liitetieto	1.1.–31.12.2010	1.1.–31.12.2009
Tilikauden voitto		120,4	-81,6
Muut laajan tuloksen erät			
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		9,3	-10,4
Muuntoerot		1,4	0,7
Laajan tuloksen eriin liittyvät verot	12	-2,2	2,4
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>		<b>8,4</b>	<b>-7,3</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>128,8</b>	<b>-88,9</b>
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		129,0	-88,8
Määräysvallattomille omistajille		-0,2	-0,1

# Konsernitase

M€	Liitetieto	31.12.2010	31.12.2009
<b>Varat</b>			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	14	2 870,6	2 767,5
Sijoitukset kiinteistörahastoihin	15	59,8	56,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	16	13,6	14,3
Liikearvo	17	14,5	14,5
Muut aineettomat hyödykkeet	18	0,4	0,0
Rahoitusleasingsaamiset	19	2,7	2,7
Osuudet osakkuusyrityksissä	20	2,0	2,8
Pitkäaikaiset saamiset	21	7,5	7,4
Laskennalliset verosaamiset	22	36,9	41,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä		3 008,1	2 906,6
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	23	10,3	22,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	24	41,1	31,6
Rahavarat	25	27,0	29,1
Lyhytaikaiset varat yhteensä		78,4	83,6
<b>Varat yhteensä</b>		<b>3 086,5</b>	<b>2 990,2</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		111,0	111,0
Ylikurssirahasto		159,5	159,5
Muuntoerot		0,6	-0,9
Käyvän arvon rahasto		-20,6	-27,4
Uudelleenarvostusrahasto		0,6	0,6
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		412,0	412,0
Muun oman pääoman rahasto		129,0	129,0
Kertyneet voittovarot		407,0	328,0
		1 199,1	1 111,7
Määräysvallattomien omistajien osuus		1,7	1,8
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	26	<b>1 200,8</b>	<b>1 113,6</b>
<b>Velat</b>			
Pitkäaikaiset velat			
Rahoitusvelat	27, 32	1 399,4	1 287,2
Varaukset	29	0,0	0,0
Muut velat		25,5	30,5
Laskennalliset verovelat	22	221,0	193,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 645,9	1 511,4
Lyhytaikaiset velat			
Rahoitusvelat	30, 32	173,2	310,6
Ostovelat ja muut velat	31	66,5	54,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä		239,7	365,2
<b>Velat yhteensä</b>		<b>1 885,7</b>	<b>1 876,6</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>3 086,5</b>	<b>2 990,2</b>



# Konsernin rahavirtalaskelma

M€

1.1.–31.12.2010

1.1.–31.12.2009

<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
Tilikauden tulos		120,4	-81,6
Oikaisut	1	42,7	243,4
Käyttöpääoman muutokset	2	12,1	19,1
Saadut korot		0,7	1,2
Maksetut korot		-61,4	-78,4
Muut rahoituserät		-10,2	-5,1
Saadut osingot		0,0	0,0
Osakkuusyhtiöltä saadut osingot		0,9	0,5
Maksetut/saadut verot		-2,7	-3,0
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>102,6</b>	<b>96,0</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	3	-75,9	-77,2
Investoinnit kiinteistörahastoihin		-5,4	-3,9
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,5	-0,3
Luovutustulot sijoituskiinteistöistä	4	41,5	40,6
Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä		0,0	0,0
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,8	0,0
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-39,5</b>	<b>-40,8</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Osakeannista saadut maksut		-	200,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot		715,1	91,2
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-600,3	-248,0
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		-136,0	-73,7
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot		-11,4	-11,4
Maksetut osingot		-33,3	-
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>-65,9</b>	<b>-41,7</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>			
		-2,7	13,6
Rahavarat tilikauden alussa		29,1	16,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,6	-0,5
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>		<b>27,0</b>	<b>29,1</b>

**1. Oikaisut tilikauden tulokseen**

Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-5,8	-0,3
Tappio/voitto käypään arvoon arvostamisesta	-38,8	175,1
Voitto vaihto-omaisuuskiinteistöjen IFRS-40 mukaisesta siirrosta	-8,8	-
Rahoitustuotot ja -kulut	58,5	65,0
Tuloverot	37,3	3,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-0,1	0,0
Muut oikaisut	0,4	0,2
<b>Oikaisut yhteensä</b>	<b>42,7</b>	<b>243,4</b>

**2. Käyttöpääoman muutokset**

Vaihto-omaisuuskiinteistöjen muutos	3,0	4,7
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-6,3	7,8
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	15,4	7,0
Varausten muutos	-	-0,3
<b>Käyttöpääoman muutokset yhteensä</b>	<b>12,1</b>	<b>19,1</b>

**3. Investoinnit sijoituskiinteistöihin**

Tytäryritysten hankinta		
Yhtiöiden hankintameno	0,8	-
Ostettujen yhtiöiden hankintahetken rahavarat	0,0	-
<b>Hankinnoista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä</b>	<b>0,8</b>	<b>-</b>
Hankitut kiinteistöt	-	5,4
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	75,1	71,8
<b>Investoinnit sijoituskiinteistöihin yhteensä</b>	<b>75,9</b>	<b>77,2</b>

Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen arvot		
Nettokäyttöpääoma	0,0	-
Pitkäaikaiset varat	0,8	-
Korolliset velat	-	-
Korottomat velat	-	-
<b>Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen nettoarvo yhteensä</b>	<b>0,8</b>	<b>-</b>

**4. Luovutustulot sijoituskiinteistöistä**

Luovutustulot tytäryritysten myynneistä		
Luovutustulot	41,5	40,6
Myytujen yhtiöiden rahavarat	0,0	-
<b>Luovutustulot tytäryritysten myynneistä</b>	<b>41,5</b>	<b>40,6</b>
Muut luovutustulot sijoituskiinteistöistä	-	-
<b>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä yhteensä</b>	<b>41,5</b>	<b>40,6</b>

Myytujen tytäryritysten varojen ja velkojen arvo		
Nettokäyttöpääoma	-0,1	0,0
Sijoituskiinteistöt	35,7	40,3
Myyntivoitto/-tappio	5,8	0,3
<b>Myytujen tytäryritysten varojen ja velkojen nettoarvo yhteensä</b>	<b>41,5</b>	<b>40,6</b>

# 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	Määräys- vallatto- mien omistajien 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 joukko- velkakirjalainan maksetut korot								-8,4	-8,4		-8,4
Muutos						202,3		-0,5	201,8	0,2	202,0
<b>Oma pääoma 31.12.2009</b>	<b>111,0</b>	<b>159,5</b>	<b>-0,9</b>	<b>-27,4</b>	<b>0,6</b>	<b>412,0</b>	<b>129,0</b>	<b>328,0</b>	<b>1 111,7</b>	<b>1,8</b>	<b>1 113,6</b>

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	Määräys- vallatto- mien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
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
Tilikauden laaja tulos			1,5	6,9				120,6	129,0	-0,2	128,8
Muutos								0,1	0,1		0,1
Osingonjako								-33,3	-33,3		-33,3
Oman pääoman ehtoisen joukko- velkakirjalainan maksetut korot								-8,4	-8,4		-8,4
<b>Oma pääoma 31.12.2010</b>	<b>111,0</b>	<b>159,5</b>	<b>0,6</b>	<b>-20,6</b>	<b>0,6</b>	<b>412,0</b>	<b>129,0</b>	<b>407,0</b>	<b>1 199,1</b>	<b>1,7</b>	<b>1 200,8</b>

# Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

## Konsernin 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 3.2.2010 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](http://www.sponda.fi).

## Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

### Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä 31.12.2010 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisö-lainsäädännön vaatimusten mukaiset. Lisäksi Sponda noudattaa the European Public Real Estate Association (EPRA) suosituksia ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

Konsernitilinpäätös on laadittu euroissa ja se esitetään miljoonina euroina pyöristäen luvut lähimpään 0,1 miljoonaan euroon. Tilinpäätös 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 esitetystä summasta.

IFRS-tilinpäätöksen laatiminen edellyttää johdolta harkintaa. Harkinta vaikuttaa laatimisperiaatteiden valintaan ja niiden soveltamiseen, raportoitavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen 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 oletusten käyttöä kuvataan tarkemmin kohdassa "Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät".

Konserni on soveltanut 1.1.2010 alkaen seuraavia uusia ja uudistettuja standardeja ja tulkintoja:

- Uudistettu IFRS 3 *Liiketoimintojen yhdistäminen* (voimassa 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Liiketoimintojen yhdistämiseen sovelletaan uudistetun standardin mukaan edelleen hankintamenomenetelmää, johon on kuitenkin tehty joitakin merkittäviä muutoksia aiempaan IFRS 3 -standardiin verrattuna. Esimerkiksi kaikki hankinnan toteuttamiseksi suoritettut maksut kirjataan hankinta-ajankohtana käypiin arvoihin, ja jotkin veloiksi luokitellut ehdolliset maksut arvostetaan myöhemmin käypään arvoon laajan tuloslaskelman kautta. Jokaisen hankinnan kohdalla saadaan valita, perustuuko määräysvallattomien omistajien osuuden arvostus käypään arvoon vai näiden suhteelliseen osuuteen hankinnan kohteen nettovarallisuudesta. Kaikki hankintaan liittyvät menot kirjataan kuluiksi. Standardimuutoksilla on vaikutusta myös tulosvaikutteisesti kirjattaviin eriin sekä hankintatilikaudella että niillä tilikausilla, joilla maksetaan lisäkauppahintaa tai toteutetaan lisähankintoja. Standardin siirtymäsääntöjen mukaisesti liiketoimintojen yhdistämisissä, joissa hankinta-ajankohta on ennen standardin pakollista käyttöönottoa, ei oikaista. Uudistuksella ei ole ollut vaikutusta konsernin 2010 tilinpäätökseen.

- Muutettu IAS 27 *Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös* (voimassa 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutettu standardi edellyttää tytäryritysten omistusmuutoksista syntyvien vaikutusten kirjaamista suoraan konsernin omaan pääomaan silloin, kun emoyrityksen määräysvalta säilyy. Mikäli määräysvalta tytäryrityksessä menetetään, mahdollinen jäljellä oleva sijoitus arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Vastaavaa kirjanpidollista käsittelytapaa sovelletaan jatkossa myös osakkuusyrittysijoituksiin (IAS 28) ja yhteisyrittysijoituksiin (IAS 31). Standardimuutoksen seurauksena tytäryritysten tappioita voidaan kohdistaa määräysvallattomille omistajille silloinkin, kun ne ylittävät määräysvallattomien omistajien sijoituksen määrän. Muuttuneella IAS 27:llä ei ole vaikutusta tällä tilikaudella.

- Muutos IAS 39:ään *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen – Suojauskohteiksi hyväksyttävät erät* (voimaan 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset koskevat suojauslaskentaa. Niillä tarkennetaan IAS 39:n ohjeistusta suojauskohteen yksisuun-

taisen riskin suojaamisesta sekä inflaatoriskin suojaamisesta, kun kyseessä on rahoitusvaroihin tai -velkoihin kuuluva erä. Tulkinnalla ei ole ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

- IFRIC 17 *Muiden kuin käteisvarojen jakaminen omistajille* (voimassa 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Tulkinta antaa ohjeistusta siihen, miten yhteisön tulisi käsitellä kirjanpidossaan sellainen omistajille jaettava osinko, joka jaetaan muina varoina kuin käteisvaroina, tai osinko, jonka osalta omistajilla on mahdollisuus valita, ottavatko nämä vastaan muita kuin käteisvaroja vai vaihtoehtoisesti käteisvaroja. Tulkinnalla ei ole ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

- IFRIC 18 *Varojen siirrot asiakkailta* (voimaan 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Tulkinnassa selvennetään IFRS-standardien vaatimuksia sellaisten sopimusten osalta, joiden mukaan yritys saa asiakkaalta 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 palvelujen saamiseen tai molempiin näihin tarkoituksiin. Tulkinnalla ei ole ollut vaikutusta konsernin 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. Muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain, mutta muutoksilla ei ole ollut merkittäviä vaikutuksia konsernin tilinpäätökseen.

- Muutokset IFRS 2:een *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 palveluja vastaanottava yrityksen täytyy soveltaa IFRS 2:ta, vaikkei sillä olisi velvollisuutta suorittaa vaadittavia osakeperusteisia käteismaksuja. 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.

Konsernin keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu hankintamenetelmällä. Luovutettu vastike sekä hankitun yhtiön yksilöidyt varat ja vastaanotettavaksi otetut velat arvostetaan käypään arvoon. Liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa ja aiemmin omistettu osuus hankinnan kohteessa ylittävät konsernin osuuden hankitun nettovarallisuuden käyvästä arvosta.

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. Kiinteistöliiketoiminta edellyttää kiinteistöjen markkinointi- ja kehitystoimintaa, vuokrasuhteiden hoitoa sekä kiinteistöjen korjausten ja perusparannusten johtamista. Omaisuuseriksi luokitelluissa sijoituskiinteistöjen hankinnoissa ei siirry liiketoimintaprosesseja eikä niitä vastaavia henkilöitä.

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.

Yhteisyritykset sekä 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. Konsernitilinpäätös sisältää konsernin osuuden yhteisyritysten varoista, veloista, tuotoista ja kuluista.

Tytäryhtiöt, jotka eivät ole keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, on yhdistelty konsernitilinpäätökseen hankintamenetelmällä ja ulkopuolisten osakkeenomistajien osuus yhtiöiden tuloksista ja omista pääomista on esitetty määräysvallattomien omistajien osuutena.

Osakkuusyrittäksenä 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 osakkuusyhtiöiden tuloksista on esitetty omana rivinä tuloslaskelmassa.

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

### **Ulkomaan rahan määräisten 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 kurssseja. Ulkomaan rahan määräiset ei-monetaariset erät on arvostettu tapahtumapäivän kurssiin, paitsi käypiin arvoihin arvostetut erät, jotka on muunnettu euroiksi käyttäen arvostuspäivän valuuttakurssseja.

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 hankintamenuon, johon sisällytetään transaktiomenot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon. Käypä arvo on rahamäärä, johon kiinteistö voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden, toisistaan riippumattomien osapuolten välillä. Jos luotettavaa markkinaperusteista hintaa ei ole käytettävissä, voidaan arvo määrittää diskontattujen kassavirtojen avulla.

Spondassa valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään yhtiön omana laskentana käyttäen diskontattujen kassavirtojen menetelmää (DCF). Kassavirrat lasketaan vähintään 10 vuodelle. Laskentakauden nettokassavirrat ja päätearvo diskontataan kunkin laskentavuoden lopusta tarkasteluhetkeen diskonttorolla. 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 muiden markkinainformaation tuottajien julkaisemaan tietoon.

Potentiaaliset bruttotuotot perustuvat voimassa oleviin vuokrasopimuksiin sekä tyhjen tilojen osalta arvioituihin markkinavuokriin. Kiinteistökohtaista potentiaalista bruttotuottoa korjataan vuositasolla laskennallisella pitkän aikavälin vajaakäyttöoletuksella, jossa otetaan huomioon kohteen erityisominaisuudet ja sopimustilanne. Ylläpitokuluihin sekä sopimus- ja markkinavuokriin 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 kiinteistöarviointiprosessin sekä laskentamenetelmät ja raportoinnin. Niiden on todettu täyttävän IFRS:n ja IVS:n (International Valuation Standards) arviointikriteerit sekä hyvän kiinteistöarviointitavan ns. AKA-kriteerit (Auktorisoitujen kiinteistöarvioitsijoiden kriteerit). Auditoinnin lisäksi Spondassa tarkastutetaan 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 eränään.

### **Kehitettävät sijoituskiinteistöt**

Kehitettävän sijoituskiinteistön hankintamenu muodostuu valmistusajankohtaan kertyneistä rakentamismenoista, aktivoituista vieraan pääoman menoista ja muista menoista.

Tilinpäätöshetkellä keskeneräiset kehityshankkeet, joissa rakennetaan uusi rakennus tai laajennusosa arvostetaan IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin mukaan käypään arvoon.

Kohteen keskeneräisyydestä aiheutuva riski, jolla tarkoitetaan rakennuskustannuksiin, rakennusaikatauluun ja rahoituskustan-

nuksiin 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.

### **Sijoitukset kiinteistörahastoihin**

Sponda omistaa ja hallinnoi kiinteistörahastojen kautta osuuksia liike-, toimisto- ja logistiikkakiinteistöissä. Sijoitukset kiinteistörahastoihin sisältävät nämä omistukset. Sijoitukset kiinteistörahastoihin arvostetaan käypään arvoon. Käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelman riville "Tappio/voitto käypään arvoon arvostuksesta".

Ulkopuolinen arvioitsija arvioi kiinteistörahastojen kiinteistöjen käyvät arvot vähintään kerran vuodessa.

### **Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet**

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvät maa-alueet, omassa käytössä olevat toimistotilat, koneet ja kalusto, muut aineelliset hyödykkeet sekä ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat. Ne arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä kertyneillä poistoilla, mahdollisilla arvonalentumisilla ja lisättyinä perusparannuksista johtuvilla aktivoituilla menoilla.

Omassa käytössä olevat toimistotilat, koneet ja kalusto sekä muut aineelliset hyödykkeet poistetaan tasapoistoin taloudellisen vaikutusaikanaan.

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden poistoajat ovat:

Omassa käytössä olevat toimistotilat	100 vuotta
Koneet ja kalusto	3–20 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	10 vuotta

### **Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet**

Liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa ja aiemmin omistettu osuus hankinnan kohteessa ylittävät konsernin osuuden hankitun nettovarallisuuden käyvästä arvosta. 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 hankintamenoa kirjattavat ja 3 vuodessa tasapoistoin poistettavat tietokoneohjelmistot.

### **Vaihto-omaisuuskiinteistöt**

Vaihto-omaisuuskiinteistöjä ovat myytäväksi tarkoitetut kiinteistökohteet, jotka eivät kokonsa, sijaintinsa tai kiinteistötyypinsä vuoksi vastaa yhtiön strategisia tavoitteita. Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoa tai sitä alempaan nettorealisointiarvoon. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaksi arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty myynnin toteuttamisesta aiheutuvat välttämättömät menot. Nettorealisointiarvot määritellään pääosin kauppa-arvomenetelmää käyttäen. 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 käyvän 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. Liiketarvosta kirjattua arvonalentumistappioita 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 hyväksytyjen 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 hankintamenoan, 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 kuumattomia 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 huomioden. 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 hyväksytyjen optiohinnoittelumallien pohjalta. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat 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 huomioden. Myöhemmin nämä rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoan. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin, ja ne voivat olla korollisia tai korottomia.

### **Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta**

Sponda-konserni käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Korkojohdannaissopimukset määrittellään 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 rahoituseriin.

Mikäli suojausinstrumenttina käytettävä johdannaissopimus erääntyy, myydään tai päätetään ennaikaisesti, 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 rahoitustuottoihin 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 hankintamenoon. Spondan kohdalla aktivoitavat vieraan pääoman menot ovat kiinteistökehitystoiminnan rakennushankkeita varten nostetuista lainoista johtuvat menot tai rahoituskulukertoimella kerrotut rakennushankkeista lasketut menot, jos kyseiseen rakennushankkeeseen ei kohdistu erikseen nostettua lainaa. Rahoituskulukeroin on Sponda-konsernin tilikauden aikaisen korollisen vieraan pääoman painotettu keskikorko, joka määritetään vuosineljänneksittäin.

#### ***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.

#### ***Oma pääoma***

Kantaosakkeet esitetään osakepääomana. Menot, jotka liittyvät omien osakkeiden liikkeeseen laskuun tai hankintaan, esitetään oman pääoman vähennyseränä. Jos Sponda Oyj hankkii takaisin omia oman pääoman ehtoisia instrumentteja, näiden instrumenttien hankintameno vähennetään omasta pääomasta.

#### ***Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina***

Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina (hybridilaina) on heikommissa etusija-asemassa kuin yhtiön muut velkasitoumukset. Sen etusija-asema on kuitenkin muita omaan pääomaan luettavia erinä parempi. Hybridilainan korot maksetaan, jos yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Jos osinkoa ei jaeta, päättää yhtiö mahdollisesta koron maksusta erikseen. Maksamattomat korot kumuloituvat. Hybridivelan haltijoilla ei ole määräysvaltaa tai äänestysvoimaa yhtiökokouksessa.

#### ***Varaukset***

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisempaan tapahtumaan perustuva lakisääteinen tai muuten velvoittava sitoumus, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköinen ja velvoitteen määrä on luotettavasti arvioitavissa. Pitkäaikaiset velvoitteet diskontataan nykyarvoonsa.

Varauksia kirjataan maankäyttösopimuksiin 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.

#### ***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 liikevaihtosidonnaisia vuokria. Kiinteistön ylläpitokustannukset voivat sopimuksesta riippuen sisältyä vuokraan tai jäädä vuokralaisen vastuulle. Vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokrasopimukset tehdään joko toistaiseksi voimassaoleviksi tai määräaikaisiksi.

#### ***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 rahoitusleasingosopimuksia.

#### **Tuloutusperiaatteet**

Spondan tuotot muodostuvat pääosin sijoituskiinteistöjen vuokratuotoista, rahastojen hallinnointipalkkioista sekä korkotuotoista.

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.

Tuotot rahastojen hallinnointipalkkioista tuloutetaan sille tilikaudelle, kun palkkiota vastaava palvelu on suoritettu.

Korkotuotot kirjataan efektiivisen koron menetelmällä ja osinkotuotot silloin, kun oikeus osinkoon on syntynyt, mikäli tieto osingoista saadaan tällöin. Muutoin ne kirjataan maksupäivänä.

#### **Liikevaihto**

Spondassa liikevaihtoon sisällytetään vuokratuotot ja käyttökorvaukset, korkotuotot rahoitusleasingosopimuksista sekä rahastojen hallinnointipalkkiot.

#### **Kulut**

Kulut sisältävät ylläpitokulut 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 sijoituskiinteistöjen luovutuksista ja käypään arvoon arvostamisesta sekä vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutuksista.

#### **Työsuhde-etuudet**

Konsernilla on maksu- ja etuus pohjaisia eläkejärjestelyjä. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan

sillä kaudella, jota veloitus koskee. Konsernin etuus pohjaisessa järjestelyssä eläkekulut on laskettu käyttäen ennakoitua etuus-oikeusyksikköön perustuvaa menetelmää (projected unit credit method). Eläkemenot on kirjattu kuluksi henkilöiden palvelusajalle vakuutusmatemaattisten laskelmien perusteella.

Syntyneet vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan ns. putkimenetelmän mukaisesti tulosvaikuttaisesti henkilöiden keskimääräiselle jäljellä olevalle palvelusajalle siltä osin kuin ne ylittävät suuremman seuraavista: 10 prosenttia eläkevelvoitteesta tai 10 prosenttia varojen käyvistä arvosta.

Spondassa on vuodesta 2006 lähtien ollut käytössä johdon pitkäaikaisia kannustin- ja sitouttamisjärjestelmiä, joihin kuuluvilla avainhenkilöillä on oikeus asetettujen tavoitteiden perusteella määräytyvään palkkioon. Vuosina 2006–2009 palkkio määräytyi vuoden ansaintajakoilta ja vuoden 2010 alusta voimassa olevassa järjestelmässä on kaksi vuoden ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2010 ja 2011 sekä kaksi kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2010–2012 ja 2011–2013.

Palkkion saamisen ehtona on asetettujen tulostavoitteiden täyttyminen ja työ/toimisuuteen voimassaolo. Palkkiosta maksetaan verot sekä muut työnantajamaksut ja jäljelle jäävällä määrällä henkilölle ostetaan markkinoilta yhtiön osakkeita. Osakkeita ei saa luovuttaa ansaintajaksoja seuraavien sitouttamisjaksojen aikana, jotka vuoden ansaintajakoille ovat kaksi vuotta ja kolmen vuoden ansaintajakoille kolme vuotta.

Sitouttamisjärjestelmät käsitellään omana pääomana maksettavana osakeperusteisena liiketoimena ja kirjataan henkilöstökuluksi tasaisesti oikeuden syntymisajanjakson aikana. Osakkeina maksettavan osuuden vastakirjaus viedään suoraan kertyneisiin voittovaroihin.

#### **Tuloverot**

Tuloslaskelman vero muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisten verovelkojen ja -saamisten muutoksista. Konserniyhtiöiden tilikauden verot lasketaan perustuen kunkin yhtiön paikallisen verolainsäädännön mukaan määräytyvään verotettavaan tuloon. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikausiin liittyvillä veroilla.

Laskennalliset verovelat ja -saamiset kirjataan kaikista varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpidollisten arvojen väliaikaisista eroista. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena on IAS 12.15b:n mukaisten yksittäisten omaisuuserien hankinnat, joiden alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä laskennallista veroa ei kirjata. Laskennallista verosaatavaa ei kirjata myöskään silloin, kun yksittäisen omaisuuserän käypä arvo laskee alle alkuperäisen hankintamenon eikä vastaavaa laskennallista verovelkaa ole kirjattu alkuperäisen

hankinnan yhteydessä. Spondassa näitä omaisuuseriä ovat sellaiset sijoituskiinteistöhankeinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää ja ovat siten luokiteltu omaisuuserien hankinnoiksi.

Huomattavin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen käypien arvojen ja verotuksellisten arvojen välisestä erosta. Verotuksellinen arvo on kiinteistöyhtiössä oleva omaisuuserän arvo. Muita väliaikaisia eroja syntyy mm. rahoitusinstrumenttien käypään arvoon arvostamisesta ja käyttämättömistä verotuksellisista tappioista. Laskennalliset verot on laskettu käyttämällä tilinpäätöspäivään mennessä säädettyjä verokantaja.

Laskennallisten verojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan paitsi silloin, kun ne liittyvät omaa pääomaa hyvittäen tai veloittaan kirjattuihin eriin tai muihin laajan tuloksen eriin. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

### **Osakekohtainen tulos**

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla hybridilainan korkokuluilla oikaistu emoyrityksen 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 käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien.

- Amendments to IAS 12 – Deferred Tax: Recovery of Underlying Asset (voimaan 1.1.2012 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutos lisää standardiin poikkeuksen, jonka mukaan IAS 40 Sijoituskiinteistö -standardin mukaan käypään arvoon arvostettuun sijoituskiinteistöön liittyvän laskennallisen verovelan tai -saamisen kirjaaminen perustuu kumottavissa olevaan oletukseen, että kiinteistön kirjanpitoarvo tullaan kerryttämään kokonaisuudessaan myynnin kautta. Oletus on kumottavissa vain silloin, kun sijoituskiinteistö tullaan olennaisilta osin käyttämään sijoituskiinteistön pitoaikana kerryttämään taloudellista hyötyä. Standardimuutosta on sovellettava takautuvasti, ja se on mahdollista ottaa käyttöön ennen muutoksen pakollista voimaantuloa, jossa tapauksessa asiasta tulee kertoa liitetiedoissa. Johto arvioi muutoksen vaikutuksia.\*

- Muutos IAS 32 *Rahoitusinstrumentit: esittämistapa – Liikkeeseen laskettujen oikeuksien luokittelu* (voimaan 1.2.2010 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutos koskee muussa kuin liikkeenlaskijan toimintavaluutassa olevien osakkeita koskevien optioiden, mer-

kintäoikeuksien tai muiden oikeuksien liikkeeseenlaskun kirjanpito-käsittelyä (luokittelu). Standardimuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta konsernin tulevaan tilinpäätökseen.

- IFRIC 19 *Rahoitusvelkojen kuolettaminen oman pääoman ehtoisilla instrumenteilla* (voimaan 1.7.2010 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Tulkinta selventää kirjanpito-käsittelyä tapauksessa, jossa yritys neuvottelee rahoitusvelan ehdot uudelleen ja neuvottelun tuloksena laskee liikkeelle oman pääoman ehtoisia instrumentteja velkojalleen kuolettaakseen rahoitusvelan joko osittain tai kokonaan. Tulkinnalla ei ole vaikutusta konsernin tulevaan tilinpäätökseen.

- Muutokset tulkintaan IFRIC 14 *Etukäteen suoritettujen vähimmäisrahastointivaatimukseen perustuvat maksut* (voimaan 1.1.2011 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutoksella korjataan ei-toivottu vaikutus, joka on seurannut tulkinnasta IFRIC 14 IAS 19 – *Etuus-pohjaisesta järjestelystä johtuvan omaisuuserän yläraja, vähimmäisrahastointivaatimukset ja näiden välinen yhteys*. Muutosten jälkeen yritykset saavat merkitä varoiksi taseeseen joitakin vapaaehtoisesti etukäteen suoritettuja vähimmäisrahastointivaatimukseen perustuvia maksuja. Tulkinnalla ei ole vaikutusta konsernin tulevaan tilinpäätökseen.

- 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.

- IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* (voimassa 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). IFRS 9 on ensimmäinen vaihe laajempaa projektia, joka tähtää IAS 39:n korvaamiseen uudella standardilla. Erilaiset arvostamistavat on säilytetty, mutta niitä on yksinkertaistettu. Rahoitusvarat jaetaan arvostuksen perusteella kahteen pääryhmään: jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat ja käypään arvoon arvostettavat. Luokittelu riippuu yrityksen liiketoimintamallista ja sopimukseen perustuvien rahavirtojen ominaispiirteistä. IAS 39:ään sisältyvä ohjeistus arvonalentumisista ja suojauslaskennasta jää edelleen voimaan. Aikaisempien kausien lukuja ei tarvitse oikaista, jos standardi otetaan käyttöön ennen 1.1.2012 alkavalla tilikaudella.\*

- *IFRS-standardeihin tehdyt parannukset* (Improvements to IFRSs -muutokset, toukokuu 2010) (voimaan pääsääntöisesti 1.7.2010 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan keran vuodessa. Muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain, mutta muutokset eivät ole merkittäviä tulevan konsernitilinpäätöksen kannalta.\*

• *Standardimuutos – Amendments to IFRS 7 Financial Instruments* (voimaan 1.7.2011 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset edellyttävät sellaisten liitetietojen esittämistä, jotka auttavat tilinpäätöksen käyttäjiä ymmärtämään siirrettyjen rahoitusvarojen, joita ei ole kirjattu taseesta pois kokonaisuudessaan, ja näihin liittyvien velkojen suhde ja arvioimaan yhteisön rahoitusvaroihin säilyneen intressin luonnetta ja siihen liittyviä riskejä. Muutoksen ei arvioida merkittävästi vaikuttavan konsernitilinpäätöksen liitetietoihin.\*

\* 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 pitkä 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.

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 tulevien vuokralaisten kanssa tehtyihin sopimuksiin tai johdon arvioon tulevasta 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 johto arvioi tuottovaatimuksen herkkyyttä.

Johto arvioi 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 väliaikaisista eroista. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena on IAS 12.15b:n mukaisten yksittäisten omaisuuserien hankinnat, joiden alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä laskennallista veroa ei kirjata. Laskennallista verosaatavaa ei kirjata myöskään silloin, kun yksittäisen omaisuuserän käypä arvo laskee alle alkuperäisen hankintamenon eikä vastaavaa laskennallista verovelkaa ole kirjattu alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Johto on käyttänyt harkintaa siten, että Spondassa yksittäiset sijoituskiinteistöhankeinnat luokitellaan omaisuuserien hankinnoiksi, koska yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei johdon näkemysten mukaan vielä muodosta liiketoiminnallista kokonaisuutta. Kiinteistöliiketoiminta edellyttää kiinteistöjen markkinointi- ja kehitystoimintaa, vuokrasuhteiden hoitoa sekä kiinteistöjen korjausten ja perusparannusten johtamista. Omaisuuseriksi luokitelluissa sijoituskiinteistöjen hankinnoissa ei siirry liiketoimintaprosesseja eikä niitä vastaavia henkilöitä.

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 alentaminen voi olla välttämätöntä, jos tulevaisuuden verotettava tulo eroaa arvioidusta.

# Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

## 1. Segmentti-informaatio

Segmentti-informaatio esitetään konsernin liiketoiminnallisen ja maantieteellisen segmenttijaon mukaisesti. Ensisijainen segmenttiraportoinnin muoto on liiketoimintasegmenttien mukainen.

Liiketoimintasegmentit perustuvat konsernin sisäiseen organisaatorakenteeseen ja sisäiseen taloudelliseen raportointiin. Segmentit on muodostettu erilaisten tilatyypin ja palveluiden sekä maantieteellisten alueiden perusteella. Spondan hallitukselle ja johtoryhmälle raportoidaan tulos ja kiinteistöjen käyvän arvon muutokset segmentteittäin, jotka ovat Toimisto- ja liikelakiinteistöt, Kauppakeskukset, Logistiikkakiinteistöt, Kiinteistökehitys, Kiinteistörahastot ja Venäjä.

Spondan hallitus ja johtoryhmä arvioivat segmenttien tuloksellisuutta nettotuoton, liikevoiton ja käyttöasteen perusteella. Näiden lisäksi hallitus ja johtoryhmä seuraavat myös muita avainlukuja, kuten segmenttikohtaiset investoinnit.

Segmentin varat sisältävät ne erät, jotka ovat suoraan kohdistettavissa segmenteille, kuten sijoitus- ja vaihto-omaisuuskiinteistöt, kiinteistörahastosijoitukset, liikearvo ja rahoitusleasingsaamiset. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä, jotka on esitetty segmentti-informaatiossa kohdassa "Muut". Investoinnit ovat sijoituskiinteistöjen hankintoja, niiden kehitysinvestointeja, perus- ja vuokralaisparannuksia sekä kiinteistörahastosijoituksia.

Toimisto- ja liikelakiinteistöt -segmentti vastaa toimisto- ja liikelakiinteistöjen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa.

Kauppakeskukset-segmentti vastaa kauppakeskusten liikelilojen 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 liikelila-, 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-, liikelila- ja logistiikkakiinteistöjä Venäjällä.

**Segmentti-informaatio**

12/2010, M€	Toimisto- ja liiketi- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Kiinteistö- rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	122,6	39,7	36,6	2,3	23,6	7,2	0,0	232,1
Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut	-34,0	-8,3	-11,8	-1,8	-5,9	-1,5	0,0	-63,3
<b>Nettotuotot</b>	<b>88,6</b>	<b>31,4</b>	<b>24,8</b>	<b>0,5</b>	<b>17,7</b>	<b>5,7</b>	<b>0,0</b>	<b>168,7</b>
Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä	2,3	0,0	0,3	3,2	0,0	0,0	0,0	5,9
Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
V-om. kiint. luov. voitot/tappiot	7,6	0,0	2,9	8,9	0,0	0,0	0,0	19,4
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa	14,9	1,1	3,1	-0,2	21,7	3,9	0,0	44,4
Hallinto ja markkinointi	-6,3	-1,2	-1,1	-3,6	-2,7	-5,5	0,0	-20,4
Muut tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0	-1,5	-0,3	0,0	0,0	-1,8
<b>Liikevoitto</b>	<b>107,1</b>	<b>31,3</b>	<b>30,0</b>	<b>7,3</b>	<b>36,3</b>	<b>4,2</b>	<b>0,0</b>	<b>216,2</b>
Rahoitustuotot ja -kulut							-58,5	-58,5
<b>Voitto ennen veroja</b>							<b>-58,5</b>	<b>157,7</b>
Tuloverot							-37,3	-37,3
<b>Tilikauden voitto</b>							<b>-95,8</b>	<b>120,4</b>
Investoinnit	25,1	1,5	19,7	30,6	0,4	5,4	0,4	83,1
Segmentin varat	1 461,8	557,1	422,5	242,2	204,2	59,8	138,9	3 086,5
Taloudellinen vuokrausaste	87,7	98,1	75,8		96,4			88,0

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	6,9	0,0	237,2
Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut	-32,7	-8,0	-11,2	-2,2	-5,5	-1,9	0,0	-61,4
<b>Nettotuotot</b>	<b>96,3</b>	<b>31,4</b>	<b>27,4</b>	<b>-0,8</b>	<b>16,4</b>	<b>5,0</b>	<b>0,0</b>	<b>175,8</b>
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	-2,5	0,0	-169,3
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
<b>Liikevoitto</b>	<b>46,5</b>	<b>18,7</b>	<b>-4,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-70,4</b>	<b>-3,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-13,3</b>
Rahoitustuotot ja -kulut							-65,0	-65,0
<b>Voitto ennen veroja</b>							<b>-65,0</b>	<b>-78,3</b>
Tuloverot							-3,3	-3,3
<b>Tilikauden voitto</b>							<b>-68,3</b>	<b>-81,6</b>
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
Taloudellinen vuokrausaste	87,9	96,4	74,5		88,2			86,6

## 2. Maantieteelliset segmentit

M€	2010	2009
<b>Liikevaihto</b>		
Suomi	208,5	221,2
Venäjä	23,6	21,8
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>232,1</b>	<b>243,0</b>
<b>Varat</b>		
Suomi	2 882,3	2 808,8
Venäjä	204,2	181,4
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>3 086,5</b>	<b>2 990,2</b>

## 3. Kiinteistöihin liittyvät kokonaistuotot

M€	2010	2009
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	224,9	230,3
Korkotuotot rahoitusleasing-sopimuksista	0,3	0,3
Rahastojen hallinnointipalkkiot	6,9	6,6
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	5,8	0,3
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	19,4	4,0
<b>Yhteensä</b>	<b>257,3</b>	<b>241,5</b>

### Vuokratuotot

Odotettavissa olevat vuokratuotot voimassa olevien sopimusten mukaan ovat:

M€	2011	2012–2015	2016–	Yhteensä
Odotettavissa olevat vuokratuotot	209,4	482,5	446,9	1 138,8

M€	2010	2011–2014	2015–	Yhteensä
Odotettavissa olevat vuokratuotot (vertailutieto)	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 irtisanomisajan päättymiseen asti.

## 4. Ylläpitokulut

Tuloslaskelman rivi "Ylläpitokulut" sisältää 1,0 miljoonaa euroa (2009: 1,0 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.

## 5. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot

M€	2010	2009
Luovutusvoitot	5,9	1,6
Luovutustappiot	-0,0	-1,3
<b>Yhteensä</b>	<b>5,8</b>	<b>0,3</b>

## 6. Liiketoiminnan muut tuotot

M€	2010	2009
Vuokravastuu	0,0	0,2
Konkurssipesien jako-osuudet	0,1	0,3
Muut tuotot	0,1	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2</b>	<b>0,8</b>

## 7. Liiketoiminnan muut kulut

M€	2010	2009
Luottotappiot ja epävarmat saamiset	1,9	2,4
Muut kulut	0,2	0,5
<b>Yhteensä</b>	<b>2,1</b>	<b>2,9</b>

## 8. Tilintarkastajien palkkiot

M€	2010	2009
KHT-yhteisö KPMG Oy		
Tilintarkastus	0,2	0,1
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,1	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>

Vuodelta 2009 esitettyjen tilintarkastajien palkkioiden lisäksi KPMG Oy on laskuttanut 0,3 miljoonaa euroa osakeantiin liittyviä kuluja, jotka IFRS-standardien mukaisesti on kirjattu vähentämään osakeannista saatuja varoja suoraan omaan pääomaan.



## 9. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

M€	2010	2009
<b>Johdon palkat ja palkkiot</b>		
Toimitusjohtaja	0,5	0,5
Muut johtoryhmän jäsenet	1,0	1,0
Hallituksen jäsenet	0,3	0,3
Johdon osakeperusteiset etuudet	0,8	0,8
Muut palkat	6,7	7,3
Etuuspohjaiset eläkekulut	0,0	0,0
Maksupohjaiset eläkekulut	1,5	1,7
Muut henkilösivukulut	0,3	0,5
<b>Yhteensä</b>	<b>11,1</b>	<b>12,1</b>

Sponda Oyj:n toimitusjohtajan suoriteperusteiset palkat ja palkkiot olivat 478 tuhatta euroa (2009:481 T€). Lisäksi toimitusjohtajalle maksettiin tilikauden aikana vuoden 2009 toteuman mukaisesti sitouttamisjärjestelmän mukaista palkkiota 285 tuhatta euroa (2009: 209 T€).

Sponda Oyj:n hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2011 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle vuosi- ja kokouspalkkiota. Vuosipalkkiosta 40 prosenttia maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Vuoden 2010 Sponda Oyj:n hallituksen puheenjohtajan suoriteperusteiset palkkiot olivat 74 tuhatta euroa (2009: 71 T€), varapuheenjohtajan 49 tuhatta euroa (2009: 48 T€) ja muiden hallituksen jäsenten yhteensä 178 tuhatta euroa (2009: 187 T€).

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 oli myös vuosille 2009–2011, mutta Sponda Oyj:n hallitus päätti uudistaa yhtiön vuonna 2009 käyttöön ottamaa kannustinjärjestelmää pidentämällä järjestelmän ansaintajaksoja. Pidentäminen tapahtuu vaiheittain vuoteen 2012 mennessä siten, että vuoden mittaisten ansaintajaksojen osuus pienenee vuosittain ja uusien kolmen vuoden ansaintajaksojen osuus kasvaa vastaavasti. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukyinen yhtiön osakkeiden omistukseen perustuva palkkiojärjestelmä.

Uudessa järjestelmässä on kaksi yhden vuoden ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2010 ja 2011, sekä kaksi kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2010–2012 ja 2011–2013. Kannustinjärjestelmän ansaintakriteerit on sidottu osakekohtaiseen kassavirtaan sekä sijoitetun pääoman tuottoon. Hallitus päättää erikseen kullekin ansaintajaksolle asetettavat tavoitteet.

Mahdollisesta palkkiosta maksetaan verot ja muut veronluonteiset maksut ja jäljelle jäävällä osuudella henkilölle ostetaan markkinoilta osakkeita. Osakkeita ei saa luovuttaa ansaintajaksoa seuraavien sitouttamisajanjaksojen aikana, jotka yhden vuoden ansaintajaksoissa on kaksi vuotta ja kolmen vuoden ansaintajaksoissa kolme vuotta. Tämänkin jälkeen avainhenkilöllä on velvoite työ- ja toimisuhteen aikana omistaa järjestelmän perusteella saatuja osakkeita bruttovuosipalkkaa vastaava määrä.

Kannustinjärjestelmän vuosittainen enimmäispalkkio on avainhenkilön bruttovuosipalkka palkkion maksuhetkellä. Bruttovuosipalkalla tarkoitetaan kiinteää peruspalkkaa ilman vuositulospalkkiota ja pitkäjänteistä palkitsemisjärjestelmää.

Kannustinjärjestelmään kuuluvat tällä hetkellä yhtiön johtoryhmän jäsenet, yhteensä seitsemän henkilöä. Ansaintajaksojen 2010 ja 2010–2012 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 750 000 Sponda Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden).

Osakepalkkiojärjestelmät	Kannustinjärjestelmät		Kannustin-	Kannustin-
	2010	2010	järjestelmä	järjestelmä
	Kannustin-	Kannustin-	2009	2006–2008
	kausi	kausi	kausi	kausi
	2010–2012	2010	2009	2008
Myöntämispäivä	17.3.2010	17.3.2010	1.1.2009	1.1.2008
Osakkeiden jakopäivä	1.1.2013	1.1.2011	1.1.2010	1.1.2009
Ansaintajakso päättyy	31.12.2012	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Osakkeiden vapautuminen	31.12.2015	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
	Osakkeina ja käteis- varoina	Osakkeina ja käteis- varoina	Osakkeina ja käteis- varoina	Osakkeina ja käteis- varoina
Toteutus				

Osakepalkkiojärjestelmät	Kannustinjärjestelmät 2010		Kannustinjärjestelmä 2009	Kannustinjärjestelmä 2006–2008
Sopimukseen syntymisehdot	Kannustinkausi 2010–2012	Kannustinkausi 2010	Kannustinkausi 2009	Kannustinkausi 2008
Ei-markkinaperusteiset ehdot	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella
Muut ehdot	Osakkeita ei saa luovuttaa kolmen vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Oikeuden syntymisjakson jälkeen seuraa kahden vuoden työssäoloehto. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Oikeuden syntymisjakson jälkeen seuraa kahden vuoden työssäoloehto. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Oikeuden syntymisjakson jälkeen seuraa kahden vuoden työssäoloehto. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden kuluessa niiden saamisesta.
Myönnettyjen instrumenttien määrä*	-	146 146	146 255	114 900
Osakehinta myöntämispäivänä, €	3,01	3,01	1,93	5,09
Osakehinta jakohetkellä, €*	-	3,88	2,71	2,84
Muutokset osakepalkkioissa kauden aikana:		2010	2009	2008
Myönnetty osakepalkkiot tilikauden alussa		335 768	218 280	103 380
Kaudella myönnetty palkkiot*		146 146	146 255	114 900
Kaudella palautuneet palkkiot		-	-	-
Kaudella vapautuneet palkkiot		74 613	28 767	-
Myönnetty osakepalkkiot tilikauden lopussa		407 301	335 768	218 280

\*Vuoden 2010 luku perustuu johdon arvioon. Toteutuvat arvot voivat poiketa arviosta.

## Johdon eläkesitoumukset ja irtisanomiskorvaukset

Sponda Oyj:n toimitusjohtajan eläkeikä on 63 vuotta, ja eläke määräytyy työeläkelain mukaisesti.

Toimisosimuksen mukaisesti toimitusjohtajalla on kuuden kuukauden irtisanomisaika. Yhtiön irtisanoessa toimitusjohtaja on oikeutettu 12 kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen.

Toimitusjohtaja ja muut 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. Vakuutusmaksuna maksetaan noin 7,5 prosenttia henkilön vuosipalkasta.

Henkilöstö keskimäärin	2010	2009
Toimihenkilöt, lkm	123	135

## 10. Poistot hyödykeryhmittäin

M€	2010	2009
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	0,2	0,2
Koneet ja kalusto	0,1	0,1
Muut aineelliset hyödykkeet	0,4	0,1
	<b>0,7</b>	<b>0,5</b>
Aineettomat hyödykkeet		
Ohjelmistot	0,0	0,0
	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7</b>	<b>0,5</b>

## 11. Rahoitustuotot ja -kulut

M€	2010	2009
<b>Rahoitustuotot</b>		
Korkotuotot		
Lainat ja muut saamiset	1,1	1,3
Muut rahoitustuotot	0,2	0,0
Kurssivoitot, realisoituneet	0,2	0,5
Kurssivoitot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	0,0	0,1
Käyvän arvon muutos		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	0,1	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>1,7</b>	<b>2,1</b>
<b>Rahoituskulut</b>		
Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintameno- kirjatuista veloista	-57,2	-64,0
Suojauslaskennan alaiset korkojohdannaiset, tehoton osuus		-0,1
Muut rahoituskulut, lainojen hoito- ja järjestelykulut	-4,7	-5,2
Kurssitappiot, realisoituneet	-0,3	-1,0
Kurssitappiot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	-0,5	-0,3
Käyvän arvon muutos		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	-2,1	-0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>-64,7</b>	<b>-70,9</b>
Ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta aiheutuneet aktivoituvat vieraan pääoman menot*	4,5	3,7
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-60,3</b>	<b>-67,2</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-58,5</b>	<b>-65,0</b>
Konsernissa käytetty rahoituskulukerroin	3,86 %	3,65 %

\* Kts. laatisperiaatteet:Vieraan pääoman menot

## 12. Tuloverot

M€	2010	2009
Tilikauden ja edellisten tilikausien verot	3,6	3,2
Laskennalliset verot	33,7	0,1
<b>Yhteensä</b>	<b>37,3</b>	<b>3,3</b>

### Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot

M€	2010			2009		
	Ennen veroja	Vero-vaikutus	Verojen jälkeen	Ennen veroja	Vero-vaikutus	Verojen jälkeen
Rahavirran suojaukset	1,4	0,2	1,5	-10,4	2,7	-7,7
Muuntoerot	9,3	-2,4	6,9	0,7	-0,3	0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>10,6</b>	<b>-2,2</b>	<b>8,4</b>	<b>-9,7</b>	<b>2,4</b>	<b>-7,3</b>

Tuloslaskelman verokulun ja emoyhtiön verokannalla (26 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

	2010	2009
Voitto ennen veroja	157,7	-78,3
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	41,0	-20,4
Suomen ja ulkomaiden verokantojen välinen ero	-1,5	4,4
Verovapaat tuotot/vähennyskelvottomat kulut	0,6	-0,3
Myytujen tytäryhtiöiden arvonalennusten palautukset	0,0	0,0
Konsernioikaisu myynnin yhteydessä	-1,2	-1,1
IAS 12.15b mukainen laskennallisten verojen kirjaus	-2,9	20,8
Käytetty aikaisempien tilikausien tappioita	-1,3	0,5
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten arvonalennusten käyttö	-1,1	0,0
Hyllypoistot ja aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot	0,2	-0,9
Muutokset aiempien vuosien veroihin	2,8	0,0
Tilikaudella syntyneet tappiot	0,0	0,2
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-0,3	0,0
Muut erät	0,9	-0,1
<b>Verokulu tuloslaskelmassa</b>	<b>37,3</b>	<b>3,3</b>

### 13. Osakekohtainen tulos

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla hybridilainan korkokuluilla oikaistu emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

Vuoden 2009 ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo on laskettu IAS 33 mukaisesti vuonna 2009 toteutetun osakeannin takia.

M€	2010	2009
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	120,6	-81,5
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan kertynyt korko	-11,4	-11,3
Verovaikutus	3,0	2,9
Nettovaikutus	-8,4	-8,4
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	277,6	230,6
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€/osake)	0,40	-0,40

Vuosina 2010 ja 2009 ei ollut laimentavia instrumentteja.

### 14. Sijoituskiinteistöt

M€	2010	2009
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo I.I.	2 767,5	2 915,5
Hankitut sijoituskiinteistöt	0,8	0,0
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	76,4	53,4
Mydyt sijoituskiinteistöt	-37,5	-40,3
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä	18,4	2,0
Muut siirrot	0,0	0,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys	4,5	3,7
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	40,5	-166,8

**Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12. 2 870,6 2 767,5**

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 toisella ja viimeisellä vuosineljänneksellä Catella Property Oy. Venäjän kiinteistökannan arvioi toisella ja viimeisellä vuosineljänneksellä CB Richard Ellis. Kiinteistöjen arvot on arvioitu kiinteistökohtaisesti.

Lausunnot sekä Suomen että Venäjän kiinteistöjen arvonmäärittämisestä löytyvät Spondan internet-sivulta [www.sponda.fi](http://www.sponda.fi)> Sijoittajat> Taloudellinen kehitys.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt johdon arvioon perustuvat painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset tilityypeittäin 31.12.2010 (%)

	Alue				
	Ydin- keskusta	Muu Helsinki	Espoo/ Vantaa	Muu Suomi	Venäjä
Tilatyypit					
Toimisto- ja liiketilat	5,9	6,2	8,1	7,3	10,7
Logistiikka		7,7	8,3	10,4	11,0

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt johdon arvioon perustuvat painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset tilityypeittäin 31.12.2009 (%)

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

Käyvän arvon laskennassa käytettävät merkittävät olettamukset keskimäärin

	Suomi		Venäjä	
	2010	2009	2010	2009
Tuottovaatimus, %	6,7	6,9	10,7	11,5
Alkutuotto, %	6,5	6,6	9,7	8,3
I. laskentavuoden laskennallinen taloudellinen käyttöaste, %	87,4	86,2	96,8	90,8
Sopimusten mukaiset vuokratuotot, €/m <sup>2</sup> /kk	14,5	14,0	42,6	39,8
Markkinavuokrat, €/m <sup>2</sup> /kk	12,6	12,2	41,5	40,3
Laskennassa käytetyt pitkän aikavälin ylläpitokulut, €/m <sup>2</sup> /kk	2,3	2,4	10,6	10,6

Muutokset käyvän arvon laskennassa käytettävissä merkittävässä olettamuksessa johtuvat markkinoiden muutoksista sekä alkavien ja päättyvien vuokrasopimusten vaikutuksista kiinteistökantaan.

Sijoituskiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste segmentteittäin (%)

	31.12.2010	31.12.2009
Toimisto- ja liiketilat	87,7	87,9
Kauppa- ja palveluskeskukset	98,1	96,4
Logistiikka	75,8	74,5
Venäjä	96,4	88,2

**Vuokrasopimusten maturi-  
teettijakauma segmentteittäin  
31.12.2010 (%)**

M€	Toimisto- ja liiketilat	Kauppa- keskukset	Logistiikka	Venäjä
1 v	12,8	7,0	13,4	36,0
2 v	11,8	28,3	10,5	17,5
3 v	10,9	5,4	11,4	2,5
4 v	6,2	2,3	7,7	14,7
5 v	8,1	3,5	6,0	7,6
6 v	3,2	4,6	4,0	7,3
yli 6 v	31,4	38,7	27,1	14,4
toistaiseksi voimassa olevat	15,7	10,3	19,9	0,0

**Vuokrasopimusten maturi-  
teettijakauma segmentteittäin  
31.12.2009 (%)**

M€	Toimisto- ja liiketilat	Kauppa- keskukset	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-Centerin uusi toimistotalo, liiketilakerroksien läpi ulottuva valoaukko sekä uudet liiketilat 1, 2 ja 3 kerroksessa valmistuvat vuoden 2011 aikana. Keskustan maanalaiseen huoltotunneliin liittyvä uusi huoltopiha valmistuu saman aikaisesti. Huollon siirtyessä huoltoluolaan käynnistyy nykyisen 2. kellarissa sijaitsevan huoltopihan muuttaminen liiketiloiksi. Ajoramppien poistuessa Keskuskadulta rakennetaan myös Keskuskadun varteen uutta liiketilaa.

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.

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.

**15. Sijoitukset kiinteistörahastoihin**

	2010		2009	
	Sijoitus, M€	Omistus- osuus	Sijoitus, M€	Omistus- osuus
First Top LuxCo I S.a.r.l	5,3	20,0 %	6,4	20,0 %
Sponda Fund I Ky	33,2	46,1 %	33,7	46,1 %
Sponda Fund II Ky	21,3	43,7 %	16,1	43,7 %
YESS Ky	0,0	60,0 %	0,0	60,0 %
	<b>59,8</b>		<b>56,2</b>	

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. Rahastoon ei ole vielä maksettu pääomapanoksia.

**16. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet**

M€	Maa- alueet	Raken- nukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyö- dykkeet	Ennako- maksut ja kesken- eräiset hankinnat	2010 yhteensä
Hankintameno 1.1.	3,2	11,1	1,4	1,7	0,1	17,5
Lisäykset		0,0	0,0			0,0
Vähennykset		-0,0		-0,0		0,0
Muut siirrot		0,1			-0,1	0,0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>3,2</b>	<b>11,2</b>	<b>1,4</b>	<b>1,7</b>	<b>0,0</b>	<b>17,5</b>
Kertyneet poistot 1.1.	-	-1,6	-1,0	-0,5	-	-3,2
Vähennysten kertyneet poistot						
Tilikauden poistot		-0,2	-0,1	-0,4		-0,7
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>-1,9</b>	<b>-1,2</b>	<b>-0,9</b>	<b>-</b>	<b>-3,9</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>3,2</b>	<b>9,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,8</b>	<b>0,0</b>	<b>13,6</b>

M€	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakko-maksut ja kesken-eräiset hankinnat	2009 yhteensä
Hankintameno l.l.	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
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>3,2</b>	<b>11,1</b>	<b>1,4</b>	<b>1,7</b>	<b>0,1</b>	<b>17,5</b>
Kertyneet poistot l.l.	-	-1,4	-0,9	-0,4	-	-2,7
Vähennysten kertyneet poistot						
Tilikauden poistot		-0,2	-0,1	-0,1		-0,5
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,5</b>	<b>-</b>	<b>-3,2</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>3,2</b>	<b>9,4</b>	<b>0,3</b>	<b>1,2</b>	<b>0,1</b>	<b>14,3</b>

Muut aineelliset hyödykkeet sisältää muun muassa yhtiön pääkonttorin remontointikustannuksia sekä konsernin omistuksessa olevia taideteoksia.

## 17. Liikearvo

M€	2010	2009
Hankintameno l.l.	27,5	27,5
Muutokset	-	-
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>27,5</b>	<b>27,5</b>
Kertyneet arvonalentumiset l.l.	-13,0	-13,0
Kauden aikaiset arvonalentumiset	-	-
<b>Kertyneet arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>-13,0</b>	<b>-13,0</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>14,5</b>	<b>14,5</b>

Kapiteeli Oy:n hankintaan vuonna 2006 liittyi liikearvoa 27,5 miljoonaa euroa tiettyihin suunnitteilla olleisiin kehityskohteisiin, joilla katsottiin olevan merkittävä arvonnousupotentiaali kohteiden valmistuessa. Osa näistä kohteista valmistui vuoden 2008 aikana. Valmistuneisiin hankkeisiin kohdistunut liikearvo alaskirjattiin käyvän arvon muutosta vastaan 2008 aikana ja sen tulosvaikutus oli -13,0 miljoonaa euroa. Liikearvo ja siihen liittyvät alaskirjaukset kohdistuvat kokonaan Kiinteistökehitys -segmenttiin.

Jäljelle jäävä 14,5 miljoonan euron liikearvo on testattu vertaamalla liikearvoa sisältävän omaisuuserän tulevia diskontattuja kassavirtoja liikearvon kirjanpitoarvoon. Kassavirrat on diskontattu käyttäen 9,24 prosentin (2009: 9,37 %:n) diskonttokorkoa. Arvonalennustestauksen perusteella liikearvoon ei kohdistu alaskirjaustarvetta.

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 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 oletuksissa, päivitetään laskelmat vastaamaan testaushetken parasta näkemystä. Lisäksi johto arvioi tuottovaatimuksen herkkyyttä.

Johto arvioi myös hankkeen rakentamiskustannusten pysymistä laaditussa kustannusarviossa. Mikäli on viitteitä kustannusten noususta tai muista syistä, joiden seurauksena kustannukset mahdollisesti ylittyvät, päivitetään arviot.

## Arvontestauksen herkkyysoanalyysi

%	Käytetty arvo	Raja-arvo
2010		
Diskonttokorko	9,24	16,84
Tuottovaade	6,50	6,79
Investointikustannukset		5,28
2009		
Diskonttokorko	9,37	10,19
Tuottovaade	7,00	7,03
Investointikustannukset		0,52

Liikearvosta olisi jouduttu kirjaamaan arvonalentumista, mikäli käytetty diskonttokorko olisi ylittänyt 16,84 prosenttia (2009: 10,19 %), jos hankkeiden käyvän arvon laskennassa käytetty tuottovaade olisi ylittänyt 6,79 prosenttia (2009: 7,03 %) tai jos investointikustannukset olisi arvioitu 5,28 prosenttia suuremmiksi (2009: 0,52 %).

## 18. Muut aineettomat hyödykkeet

M€	Ohjelmistot	Muut aineettomat hyödykkeet	
		2010	2010 yhteensä
Hankintameno 1.1.	0,8	0,0	0,8
Lisäykset/vähennykset	0,0	0,4	0,4
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>0,8</b>	<b>0,4</b>	<b>1,3</b>
Kertyneet poistot 1.1.	-0,8	-	-0,8
Tilikauden poistot	0,0	-	0,0
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-0,8</b>	<b>-</b>	<b>-0,8</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>

M€	Ohjelmistot	Muut aineettomat hyödykkeet	
		2009	2009 yhteensä
Hankintameno 1.1.	0,8	-	0,8
Lisäykset/vähennykset	0,0	-	0,0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>0,8</b>	<b>-</b>	<b>0,8</b>
Kertyneet poistot 1.1.	-0,8	-	-0,8
Tilikauden poistot	0,0	-	0,0
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-0,8</b>	<b>-</b>	<b>-0,8</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>

## 19. Rahoitusleasingisaamiset

M€	2010	2009
<b>Rahoitusleasingisaamisten kirjanpitoarvo</b>	<b>2,7</b>	<b>2,7</b>
Bruttovuokrat	14,6	15,0
Takaamaton jäännösarvo	4,0	4,0
<b>Bruttosijoitus vuokrasopimukseen</b>	<b>18,6</b>	<b>18,9</b>
Kertymätön rahoitustuotto	-15,8	-16,2
Nettosijoitus vuokrasopimukseen	2,7	2,7
Takaamattoman jäännösarvon nykyarvo	0,0	0,0
<b>Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo</b>	<b>2,7</b>	<b>2,7</b>

Kertymän jaksottuminen 2010	2011	2012–2015		Yhteensä
		2012–2015	2016–	
Bruttomääräinen sijoitus vuokrasopimukseen	0,3	1,7	16,6	18,6
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	0,3	1,2	1,2	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 rahoitusleasingisopimuksiksi on määritelty kaksi kahteen kiinteistöön tehtyä pitkäaikaista vuokrasopimusta, joista kummallakin on vuokrattu osa kyseisten kiinteistöjen tiloista.

## 20. Osuudet osakkuusyrittäjissä

M€	2010	2009
Alkusaldo 1.1.	2,8	3,3
Siirto tytäryhtiöosakkeista	-	-
Osuus tilikauden tuloksesta	0,1	0,0
Lisäykset	-	-
Vähennykset	-	-
Saadut osingot	-0,9	-0,5
<b>Yhteensä</b>	<b>2,0</b>	<b>2,8</b>

Osakkuusyrittäjien kirjanpitoarvoon 31.12.2010 sisältyy 0,9 miljoonaa euroa (2009: 1,9 milj.euroa) kaupan yhteydessä kohdistettuja aineettomia oikeuksia.

## Tiedot konsernin osakkuusyrittäjästä sekä sen varat, velat, liikevaihto ja voitto/tappio, M€

2010	Kotipaikka	Varat	Velat	Liike- vaihto	Tilikauden tulos	Omistus- osuus
Ovenia Oy	Helsinki	5,8	2,2	15,0	2,3	45,10
2009	Kotipaikka	Varat	Velat	Liike- vaihto	Tilikauden tulos	Omistus- osuus
Ovenia Oy	Helsinki	5,9	2,6	14,2	2,2	45,10

## 21. Pitkäaikaiset saamiset

M€	2010	2009
Pitkäaikaiset korottomat saamiset	0,6	2,0
Lainasaamiset	0,6	1,4
<b>Pitkäaikaiset rahoitussaamiset</b>	<b>1,2</b>	<b>3,4</b>
Korkojohdannaiset	0,0	0,0
Ei suojauslaskennassa olevat johdannaiset	6,2	3,8
Etuuspohjaisen eläkejärjestelyn varat*	0,1	0,1
<b>Muut pitkäaikaiset saamiset</b>	<b>6,3</b>	<b>4,0</b>
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>7,5</b>	<b>7,4</b>

\* Kts. liitetieto 28

## 22. Laskennalliset verot

M€	31.12.2009	Kirjattu tulos- laskelmaan	Siirrot ja muut muutokset	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut liiketoi- minnot/myytyt ja ostetut sijoituskiinteistöt	31.12. 2010
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>							
Varaukset	0,0						0,0
Verotuksessa vahvistetut tappiot	25,5	-9,9	4,0	0,1		-0,2	19,5
Tilikauden tuloksesta syntyneet verosaamiset	4,0	9,1	-4,0				9,1
Käypään arvoon arvostukset:							
Rahastot	0,2	0,5					0,6
Koronvaihtosopimukset	9,6	0,0		-2,4			7,2
Korko-optiot	0,2	0,0					0,2
Valuuttatermiinit	0,0	0,0					0,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	1,6	-2,5	0,8				0,0
Muuntoerot/lainat	0,0	0,5		-0,5			0,0
Muut erät/siirrot	0,0	-1,2	1,4	0,1			0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>41,1</b>	<b>-3,6</b>	<b>2,2</b>	<b>-2,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>36,9</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>							
Kumulatiiviset poistoerot	23,7		-23,7				0,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	2,6	1,2	-2,9				0,8
Käypään arvoon arvostukset:							
Sijoituskiinteistöt	165,2	29,2	27,2	-0,6		-3,2	217,7
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	0,0		0,2				0,2
Osakkuusyhtiöosakkeet	0,4	-0,3					0,1
Koronvaihtosopimukset	0,0						0,0
Korko-optiot	0,0						0,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjan kulut	1,5	3,0			-3,0		1,5
Osakeantikulut	0,0						0,0
Muut rahoituserät	0,0						0,0
Muut erät/siirrot	0,5	0,0	0,0	0,0			0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>193,8</b>	<b>33,1</b>	<b>0,8</b>	<b>-0,6</b>	<b>-3,0</b>	<b>-3,2</b>	<b>221,0</b>



M€	31.12.2008	Kirjattu tulos- laskelmaan	Siirrot ja muut muutokset	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut liikeoi- minnot/myydyt ja ostetut sijoituskiinteistöt	31.12.2009
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>							
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-omaisuuskiinteistöt	7,2	-5,6	0,0				1,6
Muut erät/siirrot	0,9	0,0	-0,7	-0,1			0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>56,6</b>	<b>-18,1</b>	<b>0,3</b>	<b>2,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>41,1</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>							
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
<b>Yhteensä</b>	<b>216,7</b>	<b>-15,5</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>-5,1</b>	<b>-2,7</b>	<b>193,8</b>

31.12.2010 konsernilla oli sellaisia vahvistettuja tappioita 7 miljoonaa euroa (8 milj. euroa vuonna 2009) ja verotuksessa vähentämättömiä arvonalentumistappioita 72 miljoonaa euroa (105 milj. euroa vuonna 2009), joista ei ole laskettu verosaamista, koska kyseisten erien hyödyntäminen on epävarmaa.

#### Kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden ikäjakautuma

Vanhenemisvuosi	2011–2012	2013–2014	2015–2016	2017–2018	2019–2020	Yhteensä
Vahvistettu tappio	1,3	1,8	1,2	1,2	0,9	6,5
Kirjaamaton laskennallinen vero	0,3	0,5	0,3	0,3	0,2	1,7

## 23. Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuuskiinteistöihin kuuluu 28 kiinteistöä, jotka omistetaan pääasiassa kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöiden kautta.

M€	2010	2009
Vaihto-omaisuuskiinteistöt l.l.	22,8	29,5
Myydyt vaihto-omaisuuskiinteistöt	-2,9	-4,7
Siirrot sijoituskiinteistöihin	-9,6	-2,0
<b>Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.12.</b>	<b>10,3</b>	<b>22,8</b>
Myytujen vaihto-omaisuuskiinteistöjen myyntituotot	31,9	10,7
Myytujen ja siirrettyjen vaihto-omaisuuskiinteistöjen tasearvo	-12,5	-6,7
<b>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</b>	<b>19,4</b>	<b>4,0</b>

## 24. Myyntisaamiset ja muut saamiset

M€	2010	2009
<b>Lyhytaikaiset korottomat saamiset</b>		
Myyntisaamiset	7,3	7,6
Muut saamiset	27,6	16,5
Verosaamiset	0,0	0,0
Ennakkomaksut	0,7	0,7
Muut siirtosaamiset	5,5	6,9
<b>Yhteensä</b>	<b>41,1</b>	<b>31,6</b>

Muut saamiset sisältää 26,5 miljoonaa euroa ALV-saamia.

### Myyntisaamisten ikäjakautuma

M€	2010		2009	
Ei erääntynyt	3,9	53,3 %	4,5	59,9 %
Alle kuukauden	0,7	9,4 %	1,0	13,2 %
1–3 kuukautta	0,6	7,8 %	0,8	10,6 %
3–6 kuukautta	0,5	6,7 %	0,5	6,9 %
6–12 kuukautta	1,2	16,4 %	0,4	4,8 %
1–5 vuotta	0,5	6,5 %	0,3	4,5 %
Yli 5 vuotta	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>7,3</b>	<b>100,0 %</b>	<b>7,6</b>	<b>100,0 %</b>

M€	2010	2009
<b>Muut siirtosaamiset</b>		
Koroista ja rahoituseristä	3,3	3,4
Verot	0,0	0,4
Muista	2,1	3,1
<b>Yhteensä</b>	<b>5,5</b>	<b>6,9</b>

## 25. Rahavarat

M€	2010	2009
Pankkitilit	27,0	29,1
Likvidit sijoitukset	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>27,0</b>	<b>29,1</b>

## 26. 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
31.12.2010	277 575	111,0	159,5	412,0	682,5

Sponda Oyj:llä on yksi osakelaji. Yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeilla ei ole enimmäismäärää eikä yhtiöllä ole enimmäisosakepääomaa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa eikä kirjanpidollista vasta-arvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

Seuraavassa on esitetty oman pääoman rahastojen kuvaukset:

### Ylikurssirahasto

Spondalla ei ole sellaisia voimassa olevia instrumentteja, jotka uuden osakeyhtiölain myötä kerryttäisi ylikurssirahastoa.

### Muuntoerot

Muuntoerot sisältää ulkomaisten tytäryritysten tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

### 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 ehdoista joukkovelkakirjalainasta vähennettynä ko. lainan lainanostokuluilla.

### Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut, että osinkoa tilikaudelta 2010 jaetaan 0,15 euroa/osake.

## 27. Pitkäaikaiset rahoitusvelat

M€	2010	2009
Joukkovelkakirjalainat	99,6	149,9
Lainat rahoituslaitoksilta	1 299,8	1 137,3
<b>Yhteensä</b>	<b>1 399,4</b>	<b>1 287,2</b>

Kts. liitetieto 32.

## 28. Eläkesaaminen

Sponda Oyj:n perustamisen yhteydessä eräille henkilöille otettiin vakuutus, jolla korvataan alhaisempi eläkeikä. Vakuutuksella katetaan työeläke naisilla ajalle 60 v:sta 63 v:teen ja miehillä 62 v:sta -63 v:teen (ennen uudistusta 65 v:teen). Vakuutuksen piiriin kuuluu tällä hetkellä 3 henkilöä.

Taseen etuus pohjainen eläkesaaminen määräytyy seuraavasti:

M€	2010	2009
Rahastoitujen veloitteiden nykyarvo	0,3	0,3
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-0,3	-0,4
<b>Yliikate</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot (+) ja tappiot (-)	-0,1	-0,1
<b>Nettosaaminen (-) taseessa</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>

Tuloslaskelmaan merkityt erät:

M€	2010	2009
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	-	-
Korkomenot	-	-
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	-	-
Takautuvaan työsuoritukseen perustuvat menot	-	-
Vakuutusmatemaattiset voitot (-) ja tappiot (+)	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Järjestelyyn kuuluvien varojen toteutunut tuotto oli -105 tuhatta euroa vuonna 2010 (2009: -139 T€).

Veloitteen nykyarvon muutokset ovat seuraavat:

M€	2010	2009
Velvoite tilikauden alussa	0,3	0,4
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,0	0,0
Korkomenot	0,0	0,0
Vakuutusmatemaattiset voitot (-) ja tappiot (+)	-0,1	-0,1
Takautuvaan työsuoritukseen perustuvat menot	-	-
<b>Velvoite tilikauden lopussa</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>

Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset ovat seuraavat:

M€	2010	2009
Varojen käyvät arvot tilikauden alussa	0,4	0,4
Varojen odotettu tuotto	0,0	0,0
Vakuutusmatemaattiset voitot (+) ja tappiot (-)	-0,1	-0,2
Työnantajan suorittamat maksut järjestelyyn	0,0	0,0
	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>

Järjestelyn varoista ei ole saatavissa tietoa.

Käytetyt vakuutusmatemaattiset oletukset tilinpäätöspäivänä olivat seuraavat:

	2010	2009
Diskonttaus korko (%)	4,25 %	5,00 %
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto (%)	4,25 %	5,00 %
Tulevat palkankorotukset (%)	3,50 %	3,50 %
Inflaatio (%)	2,00 %	2,00 %

Konserni ennakoii maksavansa 20 tuhatta euroa järjestelyyn vuonna 2011.

	2010	2009	2008	2007	2006
Veloitteen nykyarvo	0,3	0,3	0,4	0,6	0,5
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	0,3	0,4	0,4	0,5	0,6
<b>Aliikate (+) / Yliikate (-)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Kokemusperäiset tarkistukset järjestelyyn kuuluviin velkoihin, (tappio)/ voitto	-0,1	-0,2	-0,1	0,0	0,0
Kokemusperäiset tarkistukset järjestelyyn kuuluviin varoihin, tappio/ (voitto)	0,1	0,2	0,1	0,0	0,0

## 29. Varaukset

M€	Maaperän puhdistus	Muut varaukset	2010 yhteensä	2009 yhteensä
Varaukset 1.1.	-	-	-	8,7
Varausten lisäykset				0,0
Varausten vähennykset				0,0
Käytetyt varaukset				-8,4
Käyttämättömien varausten peruutukset				-0,2
<b>Varaukset 31.12.</b>	-	-	-	-

## 30. Lyhytaikaiset rahoitusvelat

M€	2010	2009
Joukkovelkakirjalainat	150,0	100,0
Lainat rahoituslaitoksilta	6,3	57,5
Valuuttalainat	-	0,0
Yritystodistukset	17,0	153,1
<b>Yhteensä</b>	<b>173,2</b>	<b>310,6</b>

Kts. liitetieto 32.

## 31. Ostovelat ja muut velat

M€	2010	2009
Lyhytaikaiset korottomat velat		
Saadut ennakot	7,2	5,2
Ostovelat	3,9	7,0
Korkovelat	11,7	11,5
Muut lyhytaikaiset velat	30,0	18,9
Siirtovelat	13,7	12,0
<b>Yhteensä</b>	<b>66,5</b>	<b>54,5</b>

Muut lyhytaikaiset velat sisältää 24,8 miljoonaa euroa ALV-velkaa.

Muut lyhytaikaiset velat	2010	2009
Koroista ja rahoituseristä	2,4	3,4
Henkilöstökuluista	3,2	3,7
Veroista	0,7	0,2
Investoinneista	4,7	3,4
Muista	2,7	1,2
<b>Yhteensä</b>	<b>13,7</b>	<b>12,0</b>

## 32. 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.

### I. 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 korkojohdannaisten nimellisarvojen yhteismäärän (suojausaste) on riskienhallintapolitiikan mukaan oltava vähintään 60 prosenttia ja enintään 100 prosenttia konsernin korollisesta vieraasta pääomasta. Konsernin suojausaste 31.12.2010 oli 84 prosenttia. Korollisen vieraan pääoman korkosidonnaisuusajan on oltava vähintään yksi vuosi. Konsernin korkosidonnaisuusaika oli 2,2 vuotta.

Johdannaisoppimukset 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. Korkojohdannaisten käyvät arvot ja nimellisarvot on esitetty liitteessä 32.3.

Korkojohdannaisoppimukset on määritelty rahavirran suojaukseksi tai johdannaisiksi, jotka eivät täytä suojauslaskennan kriteereitä. Sponda soveltaa ns. ryhmäsuojausta, jossa verrataan lainaportfolion käyttäytymistä suhteessa korkojohdannaisport-

folioon. Korkojohdannaisportfolio on jaettu korko-optioiden ja koronvaihtosopimusten ryhmiin. Lisäksi Sponda voi käyttää korkotermiinejä ja korkofutуреja, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa.

Sponda sovelsi tilinpäätöshetkellä suojauslaskentaa kaikkiin koronvaihtosopimuksiin. Koronvaihtosopimukset erääntyvät vuosina 2011–2016, jona aikana toteutuvat myös koronvaihtosopimuksista johtuvat korkovirrat. Tilikauden 2010 aikana suojattavien lainojen ja suojaavien instrumenttien välinen suojaustehokkuus on ollut erittäin tehokas. Suojauslaskennassa olevien koronvaihtosopimusten tehoton osuus on kirjattu tulosvaikutteisesti. Ostettuihin korkokatto-optioihin ei sovellettu suojauslaskentaa. Korkokatto-optioiden käyvän arvon muutos on kirjattu tulosvaikutteisesti.

Tilikauden nettotappiot/-voitot, jotka on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin, on esitetty tilinpäätöksen kohdassa konsernin laaja tuloslaskelma. Lisätietoja kirjaamisesta on tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa sivulla 110. 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 (1 573 miljoonaa euroa)
- laskelma sisältää voimassa olevat korkojohdannais-sopimukset (1 423 miljoonaa euroa).

Laskelma pyrkii mittaamaan lyhyiden markkinakorkojen vaikutusta yhtiön lainojen korkokuluihin ja vastaavasti korkojohdannaisista saataviin tuottoihin tai maksettaviin kuluihin 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 2010 tilinpäätöksessä suojauslaskentaa 58 prosenttiin korkojohdannaisista, kun vastaava luku vuonna 2009 oli 65 prosenttia. Herkkyysanalyysissä ei-suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisien käyvän arvon muutokset kokonaisuudessaan on esitetty tulosvaikutteisena. Konsernin korollinen vieras pääoma väheni vuoden 2010 aikana noin 25 miljoonalla eurolla.

## Korkorisikin herkkyys

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

	31.12.2010		31.12.2009	
	Tulos- laskelma	Käyvän arvon rahasto	Tulos- laskelma	Käyvän arvon rahasto
Yhden prosenttiyksikön nousu markkinakoroissa	-1	+21	-2	+19
Yhden prosenttiyksikön lasku markkinakoroissa	+3	-22	+3	-20

Laskelma ei sisällä laskennallista veroaikutusta.

## 2. Maksuvalmius- ja jälleerahoitusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liike-toiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksuun. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu solmimalla rahoitussopimuksia useiden rahoittajien kanssa ja käyttämällä monipuolisia rahoitusinstrumentteja. Uusien rahoitusjärjestelyjen eräpäivät pyritään hajauttamaan niin, että lainojen erääntyessä uudelleenrahoitettava määrä vuositasona olisi tasainen. Konsernin yksittäisen suurimman velkojan osuus on noin viidennes konsernin koko korollisesta vieraasta pääomasta. Konsernin suurimmat lainoittajat ovat pohjoismaisia pankkeja, joiden kanssa yhtiöllä on pitkäaikainen asiakassuhde. Sponda arvioi pystyvänsä uudistamaan erääntyvät lainat. Liitteissä nro: 32.4 ja 32.5 on esitetty konsernin sopimuksiin perustuva maturiteettianalyysi. Konsernin lainojen keskimääräinen laina-aika 31.12.2010 oli 3,2 vuotta (31.12.2009: 2,4 vuotta).

Yhtiö käyttää lyhytaikaiseen rahoitukseensa yritystodistusohjelmaa. Yritystodistusohjelman koko on 350 miljoonaa euroa. Konsernin vuonna 2011 erääntyvät lainat ovat yhteensä noin 173 miljoonaa euroa, josta toukokuussa erääntyvä joukkovelkakirjalaina muodostaa 150 miljoonaa euroa. Loput vuonna 2011 erääntyvistä lainoista muodostuvat yritystodistuksista ja rahalaitoslainoista. Yhtiö voi halutessaan maksaa 2011 erääntyvät velat nostamalla pitkäaikaisia rahoituslimiittejä. Myös yritystodistusmarkkina toimii hyvin.

Konsernin maksuvalmius varmistetaan pankkeja sitovilla ja nostamattomilla riittäväillä luottolimiiteillä. Luottolimitit toimivat myös yritystodistusohjelman varareservinä. Nostamattomia pitkäaikaisia luottolimiittejä oli tilinpäätöshetkellä 425 miljoonaa euroa.

euroa. Yhtiö on uudistanut alun perin vuonna 2011 erääntyvän 100 miljoonan euron lyhytaikaisen luottolimitin pitkäaikaisiksi limiitiksi. Lisäksi konsernilla oli käyttämättömiä tilipohjaisia limiittejä 10 miljoonaa euroa. Kassaylijäämät sijoitetaan hallituksen vahvistaman rahoituspolitiikan mukaisesti markkinoille lyhyisiin rahamarkkinainstrumentteihin tai pankkitalletuksiin. 31.12.2010 konsernin rahavarat olivat 27 miljoonaa euroa.

Lisäksi rahoituksen saatavuuteen liittyvää riskiä pienennetään ylläpitämällä yhtiön mainetta luotettavana velallisena. Spontan 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/Net interest cost) tulee olla vähintään 1,75. Arvo tilinpäätöshetkellä oli 3,0.
- Omavaraisuusasteen tulee olla vähintään 28 prosenttia. Arvo tilinpäätöshetkellä oli 39 prosenttia.

Konserni ei ole rikkonut kovenantteja tilikauden aikana.

### 3. Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat rahamarkkinasijoituksista, johdannaissopimuksista sekä vuokra- ja myyntisaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä.

Välttääkseen vastapuolista aiheutuvat riskit konserni käyttää rahamarkkinasijoitusten ja johdannaissopimusten vastapuolina vain hyvän luottoluokituksen omaavia ja vakavaraista pankkeja. Pankkien luottoluokituksen tulee S&P:n (tai vastaavan muun luottoluokitusyrityksen) mukaan olla vähintään A-. Sponda Oyj voi sijoittaa Suomessa toimivien, tunnettujen ja vakavaraisten yritysten liikkeeseenlaskemiin yritystodistuksiin. Sponda Oyj:n hallitus päättää hyväksyttävistä vastapuolista, vastapuolilimiteistä 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 72,1 miljoonaa euroa on eritelty liitetiedossa 32.1.

Vuokrasaamisista aiheutuvaa riskiä hallitaan selvittämällä vuokralaisten luottokelpoisuus ennen vuokrasopimuksen solmimista, edellyttämällä vuokravakuuksia ja perimällä vuokrat kuukausittain. Vuokrauksesta vastaavat liiketoimintayksiköt vastaavat vuokravakuuksien järjestämisestä. Riskin enimmäismäärä on saamisten kirjanpitoarvon yhteismäärä vähennettynä vakuuksien määrällä.

Saatujen vuokravakuuksien yhteismäärä oli 32 miljoonaa euroa. Vuokravakuudet ovat pääasiassa pankkitalletuksia tai pankkitakauksia. Vakuutta ei kuitenkaan vaadita erikseen hyväksytyiltä vastapuolilta, kuten valtio tai kunta. Vuokrasopimusten velvoitteiden täyttämiseksi saatu vakuus voidaan käyttää yhtiön saamisten kattamiseksi vuokralaista kuulematta. Konsernin vuokrasaamisten valvontaa hoitaa Ovenia Oy.

Vuokrasaamisten yhteismäärä konsernissa tilinpäätöshetkellä oli 3,4 miljoonaa euroa. Yli kolme kuukautta maksamatta olleita vuokria oli yhteensä 2,1 miljoonaa euroa. Konserni kirjasi vuokrasaamisista vuonna 2010 luottotappioita yhteensä 1,7 miljoonaa euroa. Konserni kirjaa lopullisen luottotappion, kun vuokralainen on todettu perintäprosessissa varattomaksi tai kun yhtiön konkursipesän jako-osuus on vahvistettu. Konserni käyttää ulkopuolisia tunnettuja perintätoimistoja saamisten perimisessä.

Kauppahintasaamisten vakuutena on yleensä aina reaalivakuus. Kauppahintasaamisten reaalivakuudet ovat tyypillisesti myydyn kohteen kiinteistökiinnitykset tai osakkeet. Konsernissa ei ollut tilinpäätöshetkellä kauppahintasaamia. Myyntisaamisten yhteismäärä tilinpäätöshetkellä ilman vuokrasaamia oli 3,9 miljoonaa euroa. Myyntisaamisten riskiä konserni pitää vähäisenä. Kaikista myyntisaamisista on esitetty ikäanalyysi taulukossa sivulla 128.

Yhtiö on antanut takauksia omistamiensa kiinteistöosakeyhtiöiden sitoumusten vakuudeksi. Takaukset ovat tyypillisesti uuden yhtiön rakennusvaiheeseen liittyviä takauksia, joissa lähes aina edunsaajana on kaupunki. Takauksen määrä (15,7 miljoonaa euroa) 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.

Spandan 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 16 miljoonaa USD (12 miljoonaa euroa) ja RUB määräiset nettokassavirrat noin -5 miljoonaa RUB (-0,1 miljoonaa euroa). Sponda suojaa hallituksen päätöksen mukaisesti valuuttamääräiset tulevat nettokassavirrat kuuden kuukauden ajalta. Yhtiö voi käyttää suojaukseen valuuttamääräisiä termiinejä, optioita ja valuutanvaihtosopimuksia. Valuuttajohdannaista erääntyä ja uudistetaan yksi kussakin kuu-

kaudessa niin, että voimassa on aina arvioitua seuraavaa kuuden kuukauden nettopositiota vastaava yhteismäärä.

Tilinpäätöshetkellä yhtiöllä oli 8 miljoonan USD dollarin edestä ostettuja valuuttaoptioita USD nettokassavirtojen suojaamiseksi. Venäjän arvioitujen rupla-määraisten tulevien vuokratvirtojen ja lähtevien rupla-määraisten kulujen ero on vähäinen, joten tätä nettokassavirtaa ei ole katsottu tarpeelliseksi suojata. Yhtiö ei sovellia IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa valuuttajohdannaisiin. Valuuttajohdannaisien käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan. Hallituksen päätöksen mukaisesti Sponda ei suojaa venäläisistä yhtiöistä aiheutuvaa translaatoriskiä. Mikäli euron ja USD:n välinen kurssi muuttuisi tilinpäätöshetkestä 10 prosenttia, valuuttajohdannaisien käyvän arvon muutos kirjautuisi kokonaan tulosvaikutteisesti. Euron heikentyessä 10 prosenttia USD:ia vastaan, valuuttajohdannaisien tulosvaikutus olisi noin -0,4 miljoonaa euroa ja euron vahvistuessa 10 prosenttia USD:ia vastaan noin +0,4 miljoonaa euroa. Yhtiö voi kuukausittain erääntyvän valuuttajohdannaisen yhteydessä myydä noin 1,3 miljoonan USD vuokratuottoihin perustuvan nettokassavirran, jonka tulosvaikutus on vastakkainen verrattuna valuuttajohdannaiseen.

Konsernilla ei ollut tilinpäätöshetkellä 31.12.2010 ulkopuolilta velkojilta otettuja valuuttalainoja. 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.

Konsernin pääomarakenteeseen vaikuttavat tuloksen lisäksi muun muassa investoinnit, omaisuuden myynnit, ostot, osingonjako ja oman pääoman ehtoiset järjestelyt sekä käypään arvoon arvostaminen. Konsernin keskeisenä lainakovenanttina on omavaraisuusaste. Yhtiön omavaraisuusasteen tulee olla aina suurempi kuin 28 prosenttia. Mikäli omavaraisuusaste uhkaa laskea lähelle 28 prosentin rajaa, yhtiö suorittaa omaa pääomaa parantavia järjestelyjä. Yhtiön omaan pääomaan sisältyy oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina (hybridilaina), joka parantaa yhtiön omavaraisuusastetta. Hybridilainan nimellisarvo on 130 miljoonaa euroa, ja se esitetään taseessa muun oman pääoman rahastossa. Lisätietoja hybridilainasta on sivulla 111. Yhtiön tavoitteena on jakaa osinkona noin 50 prosenttia tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta, kuitenkin ottaen huomioon edellä mainittu omavaraisuusaste ja yhtiön kehitystarpeet. Konsernin pääomarakennetta ohjaa myös korkokatekovenantin arvo. Korkokate määräytyy käyttökatteen (EBITDA) ja nettokorkokulujen suhteena. Laskelman käyttökatteesta poistetaan myyntivoitot ja

palautetaan myyntitappiot. Vastaavasti käsitellään myös kiinteistöomaisuuden arvonmuutokset. Lisäksi laskelmaan palautetaan poistot. Korkokatteen tulee olla suurempi kuin 1,75.

Sponda Oyj:n hallitus on päättänyt konsernin pitkän tähtäimen omavaraisuusasteeksi 40 prosenttia. Konsernin omavaraisuusaste 31.12.2010 oli 39 prosenttia, konsernin omavaraisuusaste vuoden 2009 lopulla oli 37 prosenttia. Spondan korkokate 31.12.2010 oli 3,0. Vuonna 2009 korkokate oli 2,7. Sponda-konsernin korollinen vieras pääoma väheni vuoden 2010 aikana 25 miljoonalla eurolla, päättyen vuoden 2010 lopussa 1 573 miljoonaan euroon. Sponda-konserni myi vuoden 2010 aikana likviditeettivaikutteisesti kiinteistöomaisuuttaan yhteensä 55 miljoonalla eurolla. Saaduilla varoilla lyhennettiin lainoja ja rahoitettiin kiinteistökehitysinvestointeja. Omavaraisuusasteen laskentaperiaate on esitetty tilinpäätöksen kohdassa tunnuslukujen laskentakaavat.

Konsernin pääomarakenne ja omavaraisuusaste olivat seuraavat:

M€	2010	2009
Korollinen vieras pääoma	1 573	1 598
Rahavarat ja korolliset saamiset	27	30
Korollinen nettovelka	1 546	1 568
Oma pääoma yhteensä	1 201	1 114
Taseen loppusumma	3 086	2 990
Omavaraisuusaste	39 %	37 %

### 32.1 Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin

2010 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulosvaikuttei- sesti kirjattavat rahoitus- varat/-velat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankinta- menoon kirjattavat rahoitusvelat	Suojaus- laskennassa olevat johdannaiset	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>						
Pitkäaikaiset saamiset		1,2			1,2	1,2
Johdannaissopimukset	6,2			2,7	8,9	8,9
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>						
Johdannaissopimukset	0,1				0,1	0,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset		34,9			34,9	34,9
Rahavarat		27,0			27,0	27,0
<b>Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin</b>	<b>6,3</b>	<b>63,1</b>	<b>0,0</b>	<b>2,7</b>	<b>72,1</b>	<b>72,1</b>
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>						
Korolliset velat			1 399,4		1 399,4	1 377,1
Johdannaissopimukset				28,3	28,3	28,3
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>						
Korolliset velat			173,2		173,2	172,9
Johdannaissopimukset	0,1			2,0	2,1	2,1
<b>Korkovelat</b>			11,7		11,7	11,7
Ostovelat ja muut velat			31,8		31,8	31,8
<b>Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>1 616,2</b>	<b>30,3</b>	<b>1 646,6</b>	<b>1 624,0</b>

Kaikki johdannaissopimukset kuuluvat IFRS 7:ssä mainitun mukaisesti käyvän arvon hierarkiatasolle 2. Johdannaissopimuksia sisältyy rahoitusvelkoihin 30,4 miljoonaa euroa ja rahoitusvaroihin 8,9 miljoonaa euroa.

2009 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulosvaikuttei- sesti kirjattavat rahoitus- varat/-velat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankinta- menoon kirjattavat rahoitusvelat	Suojaus- laskennassa olevat johdannaiset	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>						
Pitkäaikaiset saamiset		3,4			3,4	3,4
Johdannaissopimukset	3,8			0,0	3,8	3,8
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>						
Johdannaissopimukset	0,0				0,0	0,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset		24,0			24,0	24,0
Rahavarat		29,1			29,1	29,1
<b>Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin</b>	<b>3,8</b>	<b>56,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>60,4</b>	<b>60,4</b>
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>						
Korolliset velat			1 287,2		1 287,2	1 248,6
Johdannaissopimukset				30,5	30,5	30,5
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>						
Korolliset velat			310,6		310,6	312,2
Johdannaissopimukset	0,1			6,7	6,8	6,8
<b>Korkovelat</b>			11,5		11,5	11,5
Ostovelat ja muut velat			19,0		19,0	19,0
<b>Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>1 628,3</b>	<b>37,2</b>	<b>1 665,6</b>	<b>1 628,6</b>

Rahoitussaamisten luottoriski on enintään saamisten kirjanpitoarvo.



### 32.2 Konsernin korollinen vieras pääoma

Pitkäaikaiset velat, M€	2010	2010	2009	2009
	Tasearvot	Käyvät arvot	Tasearvot	Käyvät arvot
Joukkovelkakirjalainat	99,6	99,0	149,9	145,9
Lainat rahoituslaitoksilta	1 299,8	1 277,6	1 137,3	1 102,8
Valuuttalainat	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>1 399,4</b>	<b>1 376,6</b>	<b>1 287,2</b>	<b>1 248,7</b>

Lyhytaikaiset velat, M€	2010	2010	2009	2009
	Tasearvot	Käyvät arvot	Tasearvot	Käyvät arvot
Joukkovelkakirjalainat	150,0	149,7	100,0	100,1
Lainat rahoituslaitoksilta ja yritystodistukset	23,2	23,3	210,6	212,1
Valuuttalainat	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>173,2</b>	<b>173,0</b>	<b>310,6</b>	<b>312,2</b>

Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat ulkopuolisiin markkinanoteerauksiin.

Rahalaitoslainojen ja yritystodistusten käyvät arvot on laskettu käyttäen marginaalia, jolla vastaavanlaiset lainat todennäköisesti olisi voitu uudelleenrahoittaa tilinpäätöshetkellä. Marginaaliarvot perustuvat yhtiön johdon arvioihin.

Pitkäaikaisten lainojen kohdalla arvioon voi liittyä markkinatilanteesta johtuen lievää epävarmuutta.

### 32.3 Johdannaispimukset

M€	2010	2010	2009	2009
	Käyvät arvot	Nimellisarvot	Käyvät arvot	Nimellisarvot
<b>Korkojohdannaiset</b>				
Koronvaihtosopimukset				
Suojauslaskennassa olevat	-27,6	822,8	-37,2	997,8
Ei suojauslaskennassa olevat	-	-	0,2	30,0
Ostetut korkokatto-optiot				
Suojauslaskennassa olevat	-	-	-	-
Ei suojauslaskennassa olevat	6,2	600,0	3,6	512,5
Korkotermiinit	-	-	-	-
<b>Valuuttajohdannaiset</b>				
Ostetut valuuttaoptiot	0,1	5,9	0,0	4,9
Asetetut valuuttaoptiot	-0,1	4,9	-0,1	4,9

Korkojohdannaispimukset 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. Sponda käyttää ulkopuolisia arvostuksia.

### 32.4 Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2010

Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2010, M€	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Joukkovelkakirjalainat	150,0	-	-	-	100,0	-
Lainat rahoituslaitoksilta	6,3	430,2	83,6	257,8	533,8	-
Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2009, M€	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Joukkovelkakirjalainat	100,0	150,0	-	-	-	-
Lainat rahoituslaitoksilta	58,9	266,3	465,1	165,0	107,8	133,8

Konsernin kaikkien lainojen keskiporkko oli 3,8 (3,7 %) korkojohdannaiset sisältäen. Lainojen keskimaturiteetti oli 3,2 vuotta (2,4 vuotta).

Tässä taulokossa esitetään nimellisarvoina lainan nostohetken mukaan pitkäaikaisiin velkoihin luokiteltujen lainojen erääntymiset. 2011 erääntyvät lainat esitetään taseessa lyhytaikaisissa lainoissa.

#### Sponda Oyj:n merkittävimmät lainat

##### *Syndikoitu luottojärjestely*

Sponda Oyj allekirjoitti marraskuussa 2010 yhteensä 550 miljoonan euron syndikoidut luottosopimukset. Syndikoidun luoton pääjärjestäjinä toimivat Nordea Pankki Suomi Oyj, Pohjola Pankki Oyj, SEB sekä Sampo Pankki Oyj, ja siihen osallistuivat Swedbank ja DnB NOR. Syndikoidun luoton koordinaattorina toimi Nordea. Syndikoitu luotto on 5-vuotinen. Syndikoitu luottosopimus sisältää 400 miljoonan euron lainan sekä 150 miljoonan euron luottolimiitin. 400 miljoonan euron laina käytettiin kokonaisuudessaan olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun. Lainan ehdot vastaavat Spondan muiden lainojen ehtoja. Lainan keskeiset kovenantit on sidottu omavaraisuusasteeseen ja korkokatteeseen.

##### *Rahoituslimitit*

Sponda Oyj uudisti marraskuussa 2010 kesällä 2011 erääntymässä olevan 100 miljoonan euron luottolimiittisopimuksen 3-vuotiseksi. Luottolimiittisopimus allekirjoitettiin Sampo Pankki Oyj:n kanssa.

##### *Joukkovelkakirjalaina*

Sponda laski toukokuussa 2010 liikkeeseen 100 miljoonan euron suuruisen kotimaisen joukkovelkakirjalainan, jonka laina-aika on viisi vuotta ja kiinteä vuotuinen korko 4,375 prosenttia. Lainan pääjärjestäjinä toimivat Nordea Pankki ja Sampo Pankki. Joukkovelkakirjasta saadut varat käytettiin lainojen takaisinmaksuun.

##### *Bilateraalilaina*

Sponda Oyj allekirjoitti tammikuussa 2010 jatkosopimuksen Sampo Pankki Oyj:n kanssa 57,6 miljoonan euron 3-vuotisesta lainasta.

Allekirjoitetulla sopimuksella jatketaan alun perin kauppakeskus Eloa varten otettua lyhytaikaista projektilainaa.

##### *Bilateraalilaina*

Sponda Oyj allekirjoitti joulukuussa 2009 sopimuksen Nordea Pankki Suomi Oyj:n kanssa 150 miljoonan euron 5-vuotisesta lainasta. Laina käytettiin kokonaisuudessaan olemassa olevien velkojen takaisinmaksuun, ja laina korvasi 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 miljoonan euron lainasta. Lainalla on vakuus.

##### *Bilateraalilainat*

Sponda Oyj allekirjoitti maaliskuussa 2008 Danske Bank A/S, Helsinki Branchin kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 150 miljoonan euron luotosta sekä Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 50 miljoonan euron luotosta. Lainoilla rahoitettiin yhtiön kiinteistökehitys- ja Venäjän investointeja. Luottojärjestelyt ovat vakuudettomia.

##### *Bilateraalilainat*

Sponda Oyj allekirjoitti helmikuussa 2008 Swedbankin kanssa sopimuksen 5-vuotisesta 100 miljoonan euron luotosta sekä OKO Pankin kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 50 miljoonan 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 miljoonan euron luotosta. Lainalla jälleenrahoitettiin yhtiön lainaportfoliota, ja se korvasi vuosina 2002 ja 2003 nostetut luotot. Luottojärjestely on vakuudeton.

### Syndikoitu luottojärjestely

Sponda Oyj allekirjoitti kesäkuussa 2007 sopimuksen 5-vuotisesta yhteensä 350 miljoonan euron syndikoidusta luottojärjestelystä. Luoton määrä on 150 miljoonaa euroa ja limiitin suuruus on 200 miljoonaa euroa. Järjestelyllä uudelleenrahoitettiin loppuosa Spondan Kapiteeli-kauppaa varten joulukuussa 2006 nostamaa lyhytaikaista yrityskauppaluottoa. Luottojärjestely on vakuudeton.

### Joukkovelkakirjalaina

Sponda Oyj laski huhtikuussa 2007 liikkeeseen kotimaisille institutionaalisille sijoittajille suunnatun Private-Placement-tyyppisen 150 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan. Laina-aika on 4 vuotta. Laina on vaihtuvakorkoinen, ja sen kuponkikorkoksi vahvistettiin kolmen kuukauden euribor-korko lisätynä 0,40 prosenttiyksiköllä. Liikkeeseen laskettu joukkovelkakirjalaina oli osana Kapiteeli-

kauppaa varten nostetun lyhytaikaisen luoton uudelleenrahoitusta. Luottojärjestely on vakuudeton.

### Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina

Sponda Oyj laski kesäkuussa 2008 liikkeeseen kotimaisille instituutio-sijoittajille suunnatun 130 miljoonan euron oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan (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 prosenttia. Lainan korko maksetaan, jos yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Jos osinkoa ei jaeta, päättää yhtiö mahdollisesta koron maksusta erikseen. Maksamattomat korot kumuloituvat.

## 32.5 Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen olivat 31.12.2010 seuraavat:

M€	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Joukkovelkakirjalainat	155	4	4	4	104		
Lainat rahoituslaitoksilta	29	451	97	269	539		
Yritystodistukset	17						
Korkojohdannaiset							
- suojauslaskennassa olevat, netto	19	15	11	5	3	1	0
- ei suojauslaskennassa olevat, netto	-	-	-	-	-	-	-
Ei suojauslaskennassa olevat valuuttajohdannaiset, netto	0						
Ostovelat	4						
Muut velat	28						
Korkovelat	12						
	<b>264</b>	<b>470</b>	<b>111</b>	<b>278</b>	<b>647</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

## 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						
Korkovelat	12						
	<b>336</b>	<b>457</b>	<b>494</b>	<b>239</b>	<b>115</b>	<b>136</b>	<b>0</b>

### 33. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi on pantattu kiinteistökiinnityksiä tai osakkeita, M€	Konserni 12/2010	12/2009
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	141,1	141,3
Annetut kiinnitykset	269,2	269,2
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	18,6	17,5
Annetut takaukset	0,0	0,0
<b>Vakuudet yhteensä</b>	<b>287,7</b>	<b>286,7</b>

Tontinvuokrasopimuksista johtuvat vastuut, M€	Konserni 12/2010	12/2009	Emoyhtiö 12/2010	12/2009
Vuokravastuut	100,8	103,3	-	-
Annetut kiinnitykset	3,9	3,0	-	-
Annetut takaukset	15,7	16,2	15,7	16,2
<b>Yhteensä</b>	<b>120,5</b>	<b>122,5</b>	<b>15,7</b>	<b>16,2</b>

Muut vuokrasopimukset, M€	Konserni 12/2010	12/2009	Emoyhtiö 12/2010	12/2009
Sopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti:				
Seuraavan vuoden aikaan maksettavat	0,4	0,4	0,4	0,4
Myöhemmin maksettavat	0,3	0,3	0,3	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>

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 55,2 miljoonaa euroa (2009: 58,6 milj. euroa).

##### Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalaina (hybridilainan) korot

Hybridilainan korkoja maksettiin 28.6.2010 11,4 miljoonaa euroa. Maksetusta summasta vuodelta 2009 kertyi 5,8 miljoonaa euroa ja vuodelta 2010 5,6 miljoonaa euroa. Maksetun koron lisäksi vuodelta 2010 kertyi 5,8 miljoonaa euroa maksamatonta korkoa. Kertynyt korko kirjataan suoraan oman pääoman vähennykseksi maksuhetkellä. Kokonaisuudessaan vuodelta 2010 kertyi korkoa 11,4 miljoonaa euroa.

##### Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin

Kiinteistörahastoihin liittyviä sijoitussitoumuksia oli 31.12.2010 jäljellä 12,9 miljoonaa euroa (2009: 18,3 milj. euroa).

### 34. Lähipiiritapahtumat

#### Lähipiiri

Sponda-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyritys sekä tytär-, osakkuus- ja yhteisyritykset. Lähipiiriin kuuluvat myös hallituksen ja johtoryhmän jäsenet, toimitusjohtaja ja heidän läheiset perheenjäsenensä.

Konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet on esitetty liitteessä 37.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Johdon työsuhte-etuudet, M€	2010	2009
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	1,8	1,8
Osakeperusteiset etuudet	0,8	0,8
<b>Yhteensä</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>

Palkat ja palkkiot, €	2010	2009
Toimitusjohtaja	478 000	481 143
Hallitus	300 600	306 400
<b>Yhteensä</b>	<b>778 600</b>	<b>787 543</b>

Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet sekä osakeperusteiset etuudet on tarkemmin kuvattu liitetiedossa 9.

Johdolle myönnettyjä lainoja ei ollut 31.12.2010 tai 31.12.2009.

Hallituksen jäsenet omistivat 69 070 osaketta ja johtoryhmä 604 065 osaketta vuoden 2010 lopussa (2009: 50 000 ja 452 810 osaketta).

### 35. Sponda Kiinteistöt Oy:n vahvistetut tappiot

Korkein hallinto-oikeus päätti kiistan Sponda Kiinteistöt Oy:n vahvistettujen tappioiden vähennysoikeudesta Spondan hyväksi heinäkuussa 2010. Päätöksestä ei ole mahdollista valittaa. Ratkaisulla ei ole vaikutusta vuoden 2010 tulokseen.

### 36. Tilinpäätöksen jälkeiset tapahtumat

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitysvaliokunta päätti ehdotuksesta yhtiökokoukselle 16.3.2011 hallituksen kokoonpanoa ja palkkioita koskien.

Nimitysvaliokunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2012 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle seuraava vuosipalkkiota: hallituksen puheenjohtajalle 60 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 36 000 euroa ja 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 osavuosi-katsaus ajalta 1.1.–31.3.2011 on julkistettu.

### 37. Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet

Keskinaiset kiinteistöosakeyhtiöt: Konserniyritykset		Konsernin omistus- osuus-%	31.12.2010	
			Emoyhtiön omistus- osuus-%	
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 I	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 Nujamiestentie	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

Konserniyritykset		Konsernin omistus- osuus-%	31.12.2010 Emoyhtiön omistus- osuus-%	
Helsingin Valimotie 27 D	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valokaari	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
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
Hitsaajatalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Holkkitie 8 a	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hyvinkään Varikko	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
Itälähdenkatu 20	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Itälähdenkatu 22	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Jaakkolanportti	Kerava	100,00		Sponda Kiinteistöt
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 4 C	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Kasarminkatu 36	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kaupintie 3	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Keskuskatu I B	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kilonkallio I	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 I	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Leppäsorsa	Kuopio	100,00		Sponda Kiinteistöt
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
Nimismieheniitty	Espoo	67,00		Sponda Kiinteistöt
Olarintörmä	Espoo	100,00	100,00	Sponda

Konserniyritykset		Konsernin omistus- osuus-%	31.12.2010 Emoyhtiön omistus- osuus-%	
Oulun Alasintie 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
Pojupuisto	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Porkkalankatu 20	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Pronssitie 1	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Ratapihantie 11	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Ratinnan 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
Sinikallontie 10	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Sinimäentie 14	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Sp-kiinteistöt Oy Kilo	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Säästötammela	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tällbergintalo	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
Turku High Tech Centre Oy	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turun Ilmarisenkulma	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turun Julinia Fastighets Ab	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 Teollisuuskaja 4	Tuusula	100,00	100,00	Sponda
Tuusulan Teollisuuskaja 6	Tuusula	100,00	100,00	Sponda
Tuusulan Tärkelystehdas	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
Vantaan Harkkokuja 2	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt

Konserniyritykset		Konsernin omistus- osuus-%	31.12.2010 Emoyhtiön omistus- osuus-%	
Vantaan Honkatalo	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Koivupuistontie 26	Vantaa	89,07		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Kuussillantie 27	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Köysikuja I	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
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	94,83		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kauppakeskus	Kempele	91,47		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kauppakulma	Kempele	100,00		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kauppapörssi	Kempele	91,44		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
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
Tamforest Oy	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Tamsilva Oy	Tampere	100,00	100,00	Sponda

#### 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
J. Österblad Oy	Turku	20,67		Sponda Kiinteistöt
Kilpakujan Liikekiinteistö Oy	Helsinki	45,65		Sponda Kiinteistöt
Puotinharjun Puhos Oy	Helsinki	20,43	20,43	Sponda
Simonseutu	Vantaa	47,62		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kulmatori Kiinteistö Oy	Kempele	49,67		Sponda Kiinteistöt

Osuudet osakkuusyrittämissä		Konsernin omistus- osuus-%	31.12.2010 Emoyhtiön omistus- osuus-%	
-----------------------------	--	----------------------------------	--	--

Ovenia Oy	Helsinki	45,10		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 Aadastra	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
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 2010

Myydyt yhtiöt				
Inkeröisten Koekeskus Oy				
Turun Kauppiaskatu 9 B				
Vanhajämärä				
Vantaan Alfa				

# Emoyhtiön tuloslaskelma

M€	Liitetieto	1.1.–31.12.2010	1.1.–31.12.2009
<b>Liikevaihto</b>			
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	1	114,8	120,0
Rahastojen hallinnointipalkkiot		5,1	5,0
		<b>119,9</b>	<b>125,0</b>
<b>Vuokraustoiminnan kulut</b>			
Vuokraustoiminnan kulut		-52,5	-34,0
Rahastojen välittömät kulut		-1,5	-1,9
		<b>-54,0</b>	<b>-35,9</b>
<b>Nettotuotot</b>		<b>65,9</b>	<b>89,1</b>
<b>Myyntin ja markkinoinnin kulut</b>			
Myyntin ja markkinoinnin kulut		-1,1	-1,1
Hallinnon kulut	2, 3, 6	-7,9	-9,1
Liiketoiminnan muut tuotot	4	0,2	0,3
Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä		4,4	6,1
Liiketoiminnan muut kulut	5	-1,9	-0,7
<b>Liikevoitto</b>		<b>59,6</b>	<b>84,5</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>			
Rahoitustuotot ja -kulut	7	-68,4	-78,2
<b>Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä</b>		<b>-8,8</b>	<b>6,3</b>
<b>Satunnaiset erät</b>			
Satunnaiset erät	8	12,6	1,5
Poistoerot	9	0,2	-
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>		<b>4,0</b>	<b>7,8</b>
<b>Tuloverot</b>			
Tuloverot	10	0,0	0,0
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>		<b>4,0</b>	<b>7,8</b>



# Emoyhtiön tase

M€	Liitetieto	31.12.2010	31.12.2009
<b>Vastaavaa</b>			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	11	25,6	26,2
Aineelliset hyödykkeet	12		
Maa- ja vesialueet		1,9	4,8
Rakennukset ja rakennelmat		-	1,2
Koneet ja kalusto		0,3	0,3
Ennakkomaksut		0,4	-
		2,6	6,3
Sijoitukset	13		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		1 729,1	1 737,9
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		1 025,5	981,8
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä		7,5	7,5
Sijoitukset kiinteistörahastoihin		59,1	53,7
Muut sijoitukset		28,4	21,6
		2 849,6	2 802,4
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>2 877,8</b>	<b>2 834,9</b>
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	14	35,3	33,7
Rahoitusarvopaperit		-	9,3
Rahat ja pankkisaamiset		9,0	0,1
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>44,3</b>	<b>43,1</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>		<b>2 922,0</b>	<b>2 878,0</b>
<b>Vastattavaa</b>			
Oma pääoma			
Osakepääoma	15	111,0	111,0
Ylikurssirahasto		159,1	159,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		423,9	423,9
Edellisten tilikausien voitto		122,4	147,9
Tilikauden voitto/tappio		4,0	7,8
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>820,4</b>	<b>849,8</b>
Poistoerot	16	-	0,2
Pakolliset varaukset	17	-	-
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	18	1 864,8	1 670,8
Lyhytaikainen vieras pääoma	19	236,7	357,2
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>2 101,6</b>	<b>2 028,0</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>		<b>2 922,0</b>	<b>2 878,0</b>

# Emoyhtiön rahavirtalaskelma

M€		1.1.–31.12.2010	1.1.–31.12.2009
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Tilikauden tulos		4,0	7,8
Oikaisut	1)	57,9	76,9
Nettokäyttöpääoman muutos	2)	44,3	3,0
Saadut korot		2,4	2,0
Maksetut korot		-68,9	-78,4
Muut rahoituserät		-22,3	-31,3
Maksetut/saadut verot		0,0	0,0
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>17,4</b>	<b>-20,0</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit osakkeisiin ja osuuksiin		-5,4	-15,0
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,1	-4,6
Investoinnit muihin sijoituksiin			
Luovutustulot osakkeista ja osuuksista		11,9	21,7
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot			
Myönnetyt lainat		-60,1	-109,4
Lainasaamisten takaisinmaksut		9,7	5,1
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-44,0</b>	<b>-102,2</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Osakeannista saadut maksut		-	208,2
Pitkäaikaisten lainojen nostot		821,8	197,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-626,1	-218,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		-136,2	-59,8
Maksetut osingot		-33,3	-
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>26,2</b>	<b>126,9</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>-0,4</b>	<b>4,6</b>
Rahavarat tilikauden alussa		9,4	4,7
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>		<b>9,0</b>	<b>9,4</b>

## 1) Oikaisut

Seuraavilla kirjauksilla muutetaan tuloslaskelman suoriteperusteiset erät rahavirtaperusteisiksi sekä perutaan erät, jotka esitetään muualla rahavirtalaskelmassa.

Liiketoiminnan muut kulut	0,9	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	-4,4	-6,1
Poistot	5,8	6,2
Rahoitustuotot ja -kulut	68,4	78,3
Konserniavustus	-12,6	-1,5
Poistoerot	-0,2	-
Verot	0,0	0,0
<b>Oikaisut yhteensä</b>	<b>57,9</b>	<b>76,9</b>
2) Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely		
Lyhytaikaiset liikesaamiset lisäys (-), vähennys (+)	-9,4	-20,3
Korottomat lyhytaikaiset velat lisäys (+), vähennys (-)	53,7	23,4
<b>Nettokäyttöpääoman muutos</b>	<b>44,3</b>	<b>3,0</b>

# Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Sponda Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolain ja -asetuksen, osakeyhtiölain ja arvopaperimarkkinalain mukaisesti.

## Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

### Vuokralaisparannukset

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 menojäännöspoistoina. Muihin pitkävaikutteisiin menoihin aktivoidut vuokralaiskohtaiset korjausmenot jaksotetaan vuokrasopimuksen kestoajalle.

Muut koneet ja laitteet	3–10 vuotta
Rakennukset	50 vuotta
Rakennusten ainesosat	25 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	3–19 vuotta

Muut pitkävaikutteiset menot sisältävät aktivoitujen vuokralaisparannusten lisäksi ohjelmistohankinnat sekä omassa käytössä olevan vuokratun toimistotilan peruskorjauksen.

### Sijoitukset

Kiinteistösijoitukset käsittävät tytäryhtiöosakkeet ja omistusyhteyksyritysten osakkeet, lainat saman konsernin yrityksille ja omistusyhteyksyrityksille, sijoitukset kiinteistörahastoihin sekä muut sijoitukset. Sijoitukset on arvostettu taseessa hankintamenoon. Pysyvät arvonalennukset on vähennetty hankintamenoista.

### 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 johdannaissovimukset

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. Sopimukseen perustuvat korot on kirjattu tulokseen suoriteperiaatteen mukaisesti.

### Satunnaiset tuotot ja kulut

Satunnaiset tuotot ja kulut muodostuvat konserniavustuksesta.

### Tuloverot

Tuloverot sisältävät tilikauden verot ja oikaisut aikaisempien tilikausien veroihin. Tilikauden verot perustuvat tuloksen ja verosäännösten 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.



## 6) Tilintarkastajien palkkiot

M€	2010	2009
KHT-yhteisö KPMG Oy		
Tilintarkastus	0,1	0,1
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,1	0,4
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2</b>	<b>0,5</b>

Vuoden 2009 "Muut palvelut" sisältävät osakeantiin liittyviä kuluja 0,3 miljoonaa euroa, jotka IFRS-standardien mukaisesti on konsernissa kirjattu vähentämään osakeannista saatuja varoja suoraan omaan pääomaan.

## 7) Rahoitustuotot ja -kulut

M€	2010	2009
Rahastojen voitto-osuudet	5,6	5,8
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista tytäryhtiöiltä	35,9	39,9
Muut korkotuotot	2,7	2,0
Muut rahoitustuotot	0,0	0,1
<b>Korko- ja rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>44,2</b>	<b>47,8</b>
Korkokulut tytäryhtiöille	-12,1	-11,1
Muut korkokulut	-70,6	-75,9
Muut rahoituskulut	-4,9	-12,3
Rahoitusvastikekulut tytäryhtiöille	-25,0	-26,8
<b>Korko- ja rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-112,6</b>	<b>-126,1</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-68,4</b>	<b>-78,2</b>

## 8) Satunnaiset erät

M€	2010	2009
Konserniavustukset, saadut	12,6	1,5
	<b>12,6</b>	<b>1,5</b>

## 9) Poistoerot

M€	2010	2009
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	0,2	-

## 10) Tuloverot

M€	2010	2009
Tuloverot kuluvalta vuodelta	-	0,0
Tuloverot edellisiltä vuosilta	0,0	-
	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## 11) Aineettomat hyödykkeet

2010, M€	Muut pitkävaikutteiset menot	Kesken-eräiset-hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	59,9	0,1	60,0
Lisäykset	2,5	5,2	7,7
Siirrot	-0,3	-2,2	-2,5
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>62,1</b>	<b>3,1</b>	<b>65,2</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-33,8	-	-33,8
Tilikauden poisto	-5,8	-	-5,8
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-39,6</b>	<b>-</b>	<b>-39,6</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>22,5</b>	<b>3,1</b>	<b>25,6</b>

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
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>59,9</b>	<b>0,1</b>	<b>60,0</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-27,8	-	-27,8
Tilikauden poisto	-6,0	-	-6,0
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-33,8</b>	<b>-</b>	<b>-33,8</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>26,1</b>	<b>0,1</b>	<b>26,2</b>

## 12) Aineelliset hyödykkeet

2010	Maa-alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Ennakkomaksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	4,8	1,8	1,4	-	8,0
Lisäykset	-	-	0,0	0,4	0,4
Vähennykset	-2,9	-1,8	-	-	-4,7
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>1,9</b>	<b>-</b>	<b>1,4</b>	<b>0,4</b>	<b>3,7</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-	-0,5	-1,0	-	-1,5
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-	0,5	-	-	0,5
Tilikauden poisto	-	-	-0,1	-	-0,1
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1,1</b>	<b>-</b>	<b>-1,1</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1,9</b>	<b>-</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>	<b>2,6</b>
2009	Maa-alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Ennakkomaksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	4,8	1,8	1,3	-	7,9
Lisäykset	-	-	0,1	-	0,1
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>4,8</b>	<b>1,8</b>	<b>1,4</b>	<b>-</b>	<b>8,0</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-	-0,5	-1,0	-	-1,5
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-	-	0,0	-	-
Tilikauden poisto	-	0,0	-0,1	-	-0,1
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,0</b>	<b>-</b>	<b>-1,6</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>4,8</b>	<b>1,2</b>	<b>0,3</b>	<b>-</b>	<b>6,3</b>

### 13) Sijoitukset

2010, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus-yhteisyhteisyyksissä	Sijoitukset kiinteistö-rahastoihin	Muut sijoitukset *)	Yhteensä
Hankintameno l.l.	1 737,9	981,8	7,5	53,7	21,6	2 802,5
Lisäykset	1,0	68,9	-	5,4	16,0	91,3
Vähennykset	-9,8	-25,3	-	-	-9,2	-44,3
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 729,1</b>	<b>1 025,5</b>	<b>7,5</b>	<b>59,1</b>	<b>28,4</b>	<b>2 849,6</b>

*) Muut sijoitukset, M€	Muut osakkeet	Saamiset omistus-yhteisyhteisyyksiltä	Saamiset rahastot	Muut sijoitukset	Yhteensä
Hankintameno l.l.	3,9	14,5	3,1	0,1	21,6
Lisäykset	-	16,0	-	-	16,0
Vähennykset	-0,2	-9,0	-	-	-9,2
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>3,7</b>	<b>21,5</b>	<b>3,1</b>	<b>0,1</b>	<b>28,4</b>

2009, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus-yhteisyhteisyyksissä	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
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 737,9</b>	<b>981,8</b>	<b>7,5</b>	<b>53,7</b>	<b>21,6</b>	<b>2 802,4</b>

*) Muut sijoitukset, M€	Muut osakkeet	Saamiset omistus-yhteisyhteisyyksiltä	Saamiset rahastot	Muut sijoitukset	Yhteensä
Hankintameno l.l.	4,8	7,6	3,1	0,1	15,6
Lisäykset	-	8,9	-	-	8,9
Vähennykset	-0,9	-1,9	0,0	-	-2,8
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>3,9</b>	<b>14,5</b>	<b>3,1</b>	<b>0,1</b>	<b>21,6</b>

Osakkeet ja osuudet on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetietokohdassa 37.



#### 14) Lyhytaikaiset saamiset

M€	2010	2009
Myyntisaamiset	3,8	3,6
Muut saamiset	4,8	0,0
Siirtosaamiset		
Siirtosaamiset tytäryhtiöiltä	17,2	21,7
Muut siirtosaamiset	9,5	8,4
<b>Siirtosaamiset yhteensä</b>	<b>26,7</b>	<b>30,1</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>35,3</b>	<b>33,7</b>
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	6,9	4,8
Muut	19,8	25,2
<b>Yhteensä</b>	<b>26,7</b>	<b>30,1</b>

#### 15) Oma pääoma

M€	2010	2009
Osakepääoma l.l.	111,0	111,0
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>111,0</b>	<b>111,0</b>
Ylikurssirahasto l.l.	159,1	159,1
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>159,1</b>	<b>159,1</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto l.l.	423,9	215,7
Osakepääoman korotus ja osakeanti 25.6.2009	-	208,2
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>423,9</b>	<b>423,9</b>
Edellisten tilikausien voitto l.l.	155,7	147,9
Osingonjako	-33,3	-
<b>Edellisten tilikausien voitto 31.12.</b>	<b>122,4</b>	<b>147,9</b>
Tilikauden voitto / tappio	4,0	7,8
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>820,4</b>	<b>849,8</b>
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12., M€	2010	2009
Voitto edellisiltä tilikausilta	122,4	147,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	423,9	423,9
Tilikauden voitto / tappio	4,0	7,8
<b>Yhteensä</b>	<b>550,3</b>	<b>579,6</b>

#### 16) Poistoerot

M€	2010	2009
Kertyneet poistoerot l.l.	0,2	0,2
Vähennys	-0,2	-
<b>Kertyneet poistoerot 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>0,2</b>

#### 17) Pakolliset varaukset

M€	2010	2009
Muut varaukset l.l.	-	8,3
Lisäykset	-	-
Vähennykset	-	-8,3
<b>Muut varaukset 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 18) Pitkäaikainen vieras pääoma

Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma		
Joukkovelkakirjalainat	99,6	149,9
Lainat rahoituslaitoksilta	1 398,6	1 235,9
Pitkäaikaiset velat tytäryhtiöille	366,6	285,0
<b>Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 864,8</b>	<b>1 670,8</b>

Lainat rahoituslaitoksilta sisältävät 130 miljoonan euron hybridilainan, joka konsernitaseessa käsitellään oman pääoman eränä.

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	2010	2009
Lainat rahoituslaitoksilta	-	133,8

## 19) Lyhytaikainen vieras pääoma

M€	2010	2009
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	173,2	310,8
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Saadut ennakot	0,3	0,7
Ostovelat		
Ostovelat tytäryhtiöille	25,4	3,4
Muut ostovelat	0,5	0,4
<b>Ostovelat yhteensä</b>	<b>25,9</b>	<b>3,8</b>
Siirtovelat		
Siirtovelat tytäryhtiöille	2,0	2,0
Muut siirtovelat	22,8	23,0
<b>Siirtovelat yhteensä</b>	<b>24,8</b>	<b>25,0</b>
Muut lyhytaikaiset velat tytäryhtiöiltä	11,4	14,4
Muut lyhytaikaiset velat	1,2	2,4
<b>Lyhytaikainen koroton vieras pääoma yhteensä</b>	<b>63,6</b>	<b>46,4</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>236,7</b>	<b>357,2</b>
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	17,3	17,1
Henkilöstökulut	3,4	3,7
Muut	4,1	4,2
<b>Yhteensä</b>	<b>24,8</b>	<b>25,0</b>

## 20) Johdannais sopimukset

M€	2010	2009
<b>Korkojohdannaiset</b>		
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	822,8	1 027,8
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-27,6	-37,0
Korko-optiot, nimellisarvo	600,0	512,5
Korko-optiot, käypä arvo	6,2	3,6
<b>Valuuttajohdannaiset</b>		
Ostetut valuuttaoptiot, käypä arvo	5,9	4,9
Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo	0,1	0,0
Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo	4,9	4,9
Asetetut valuuttaoptiot, käypä arvo	-0,1	-0,1

## 21) Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	2010	2009
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	110,4	57,6
<b>Vakuudet samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, M€</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	9,3	9,3
<b>Vastuusitoumukset samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, M€</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset	15,7	16,2
<b>Vuokravastuut, M€</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Sopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti		
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	0,4	0,4
Myöhemmin maksettavat	0,3	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>
Vuokravastuut koostuvat autojen ja toimistokoneiden vuokrauksiin liittyvistä sopimuksista.		
Sopimukset ovat 3–5 vuoden mittaisia ja niihin ei liity lunastusehtoja.		
<b>Muut vastuut, M€</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Kiinteistörahastoihin liittyvät sijoitusitoumukset	12,9	18,3

# Voitonjakoehdotus

## *Ehdotus voittoa koskeviksi toimenpiteiksi*

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 550 275 281,29 euroa,  
josta tilikauden voitto on 3 971 680,95 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa tilikaudelta 2010 maksetaan 0,15 euroa/osake.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako hallituksen näkemyksen mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.

Helsingissä 3. päivänä helmikuuta 2011

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 15. päivänä helmikuuta 2011

Raija-Leena Hankonen  
KHT

KPMG Oy Ab  
Kai Salli  
KHT

# Tilintarkastuskertomus

## *Sponda Oyj:n yhtiökokoukselle*

Olemme tilintarkastaneet Sponda Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.2010–31.12.2010. 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 mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

## *Tilintarkastajan velvollisuudet*

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudattamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko emoyhtiön hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllystyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus yhtiötä kohtaan taikka, rikkoneet osakeyhtiölakia tai yhtiöjärjestystä.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden

valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisyysriskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkitykselliset oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä.

## *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 mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

## *Muut lausunnot*

Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Helsingissä helmikuun 15. päivänä 2011

Raija-Leena Hankonen  
KHT

KPMG Oy Ab  
Kai Salli  
KHT

Toimitus: Sponda Oy, Viestintätoimisto Pohjoisranta Oy ja FitComm  
Valokuvat: Riku Isohella ja Spondan kuva-arkisto  
Ulkoasu ja taitto: Vanto Design Oy ja Design3 Oy  
Paino: Erweko 2011



