

SPONDA 2011

Vetovoimaisia toimintaympäristöjä kaupunkoja elävöittämällä



Kannattavaa kasvua asiakaslähtöisesti ja ympäristönäkökulma huomioiden

VUOSIKERTOMUS

SPONDA

Spondan vuoden 2011 vuosikertomuksen teema on kaupunkien kehittäminen. Yhtiön kiinteistökanta keskittyy Suomen ja Venäjän suurimpiin kaupunkeihin, minkä vuoksi kaupunkien elinvoimaisuus on tärkeä tekijä yhtiön kiinteistöjen vetovoimaisuuden ja vuokrausasteen näkökulmasta. Sponda osallistuu kaupunkien kehittämiseen kiinteistöjensä kautta, ja kehitystyötä tehdään yhteistyössä kaupunkien ja muiden kiinteistöomistajien kanssa.

Sponda julkaisee vuosikertomuksensa tänä vuonna ensimmäistä kertaa verkossa. Vuosikertomuksen toteuttaminen verkkoversiona parantaa vuosikertomuksen saavutettavuutta ja mahdollistaa entistä kattavamman tiedon tarjoamisen yhtiön sidosryhmille ja muille yhtiöstä kiinnostuneille. Verkkovuosikertomus sisältää yhtiön konsernitilinpäätöksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen, hallituksen toimintakertomuksen sekä yleistä tietoa yhtiöstä ja sen toiminnasta vuonna 2011. Myös yhtiön vastuullisuutta, Spondabilityä, koskeva raportointi sisältyy vuosikertomukseen.

Spondan verkkovuosikertomus vuodelta 2011 on saatavilla osoitteessa annualreport2011.sponda.fi

Sisällysluettelo

Vuosi 2011	9
Vuosi 2011 lyhyesti	9
Toimitusjohtajan katsaus	11
Kiinteistöomaisuus	13
Avainluvut	17
20-vuotisjuhlavuosi	19
1990-luku	20
2000-luku	21
2010-luku	22
Sponda	23
Toimintaympäristö	23
Suomen kiinteistömarkkinat	24
Venäjän kiinteistömarkkinat	27
Strategia	29
Strategian toteuttaminen vuonna 2011	30
Strategian toteuttaminen vuonna 2012	32
Liiketoimintayksiköt lyhyesti	34
Sijoituskiinteistöt	35
Toimisto- ja liiketilakiinteistöt	36
Kauppakeskukset	38
Logistiikkakiinteistöt	40
Kiinteistökehitys	42
Venäjä	45
Kiinteistörahastot	47
Riskit ja riskienhallinta	50
Strategiset riskit	51
Operatiiviset riskit	52
Vahinko- ja omaisuusriskit	52

Rahoitusriskit	53
Rahoitus ja rahoitusriskienhallinta	53
Rahoitusstrategia	53
Rahoitusriskienhallinta	54
Rahoitus vuonna 2011	55
Spondan näkymät 2012	56
Tietoja osakkeenomistajille	56
Kaupunkien kehittäminen	60
Kaupunkien elävöittäminen	60
Toteutettuja hankkeita	61
Case Citycenter	62
Design	63
Ympäristönäkökulmien huomioiminen	64
Otos portfolioistamme	65
Spondability	71
Strategia ja vastuullisuus	72
Spondan vastuullisuusprioriteetit	73
Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen	73
Materiaalitehokkuus	78
Kiinteistöjen sijainti	80
Asiakaskokemuksen parantaminen	82
Henkilöstöön panostaminen	85
Läpinäkyvä toiminta	89
Alan eteenpäin vieminen	91
GRI-indeksi	95
Raportoinnin laajuus	101
Hallinnointi	102
Hallinnointi	102
Yhtiökokous	102

Nimitystoimikunta	102
Hallitus	103
Hallituksen tehtävät	104
Hallituksen valiokunnat ja työryhmät	104
Hallituksen palkkiot ja muut taloudelliset etuudet	104
Hallituksen jäsenten CV:t	106
Toimitusjohtaja	108
Johtoryhmä	109
Johtoryhmän jäsenten CV:t	110
Ulkoinen ja sisäinen tarkastus	112
Sisäpiiri	113
Riskienhallinta	113
Riskienhallinnan organisointi	113
Hallituksen toimintakertomus	115
Keskeistä tilikaudella 2011	115
Strategia	116
Toiminnan tulos ja taloudellinen asema	116
Taloudellinen asema	117
Rahoitus	118
Toimintaympäristö	118
Spondan liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus vuonna 2011	119
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	121
Vuokraustoiminta	122
Investoinnit ja divestoinnit	123
Toimisto- ja liiketilakiinteistöt	124
Kauppakeskukset	125
Logistiikkakiinteistöt	126
Kiinteistökehitys	127
Venäjä	128

Kiinteistörahastot	129
Emoyhtiö	129
Konsernirakenne	129
Riskienhallinta	130
Ympäristövastuu	130
Hallinto	131
Yhtiökokous ja osinko	131
Tilintarkastajat	131
Osakkeenomistajien nimitystoimikunta	131
Johto ja henkilöstö	132
Spondan osake	132
Tilikauden jälkeiset tapahtumat	133
Tulevaisuuden näkymät	133
Osakkeet ja osakkeenomistajat	134
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	137
Osakekohtaiset tunnusluvut	138
EPRA-tunnusluvut	139
Konsernin tunnuslukujen laskentakaavat	141
EPRA-tunnuslukujen laskentakaavat	144
EPRA BPR lisätietoja	145
Tilinpäätös	147
Konsernin tuloslaskelma	148
Konsernin laaja tuloslaskelma	150
Konsernitase	151
Konsernin rahavirtalaskelma	153
Konsernin oman pääoman muutokset	156
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	157
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	167
2 Maantieteelliset segmentit	168

3 Kiinteistöihin liittyvät kokonaistuotot	169
4 Ylläpitokulut	169
5 Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/ -tappiot	169
6 Liiketoiminnan muut tuotot	170
7 Liiketoiminnan muut kulut	170
8 Tilintarkastajien palkkiot	170
9 Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä	170
10 Poistot hyödykeryhmittäin	173
11 Rahoitustuotot ja -kulut	174
12 Tuloverot	175
13 Osakekohtainen tulos	175
14 Sijoituskiinteistöt	176
15 Sijoitukset kiinteistörahastoihin	178
16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	178
17 Liikearvo	179
18 Muut aineettomat hyödykkeet	181
19 Rahoitusleasingsaamiset	181
20 Osuudet osakkuusyrityksissä	183
21 Pitkäaikaiset saamiset	184
22 Laskennalliset verot	184
23 Vaihto-omaisuuskiinteistöt	186
24 Myyntisaamiset ja muut saamiset	187
25 Rahavarat	187
26 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	188
27 Pitkäaikaiset rahoitusvelat	189
28 Eläkesaaminen	189
29 Lyhytaikaiset rahoitusvelat	191
30 Ostovelat ja muut velat	191
31 Rahoitusinstrumentit	191

32 Vakuudet ja vastuusitoumukset	199
33 Lähipiiritapahtumat	199
34 Tilinpäätöksen jälkeiset tapahtumat	200
35 Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet	200
Emoyhtiön tuloslaskelma	209
Emoyhtiön tase	210
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	212
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	214
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	216
2 Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä	217
3 Poistot ja arvonalentumiset	217
4 Liiketoiminnan muut tuotot	218
5 Liiketoiminnan muut kulut	218
6 Tilintarkastajien palkkiot	219
7 Rahoitustuotot ja -kulut	219
8 Satunnaiset erät	219
9 Poistoerot	219
10 Tuloverot	220
11 Aineettomat hyödykkeet	220
12 Aineelliset hyödykkeet	221
13 Sijoitukset	222
14 Lyhytaikaiset saamiset	222
15 Oma pääoma	224
16 Poistoerot	224
17 Pitkäaikainen vieras pääoma	225
18 Lyhytaikainen vieras pääoma	225
19 Johdannaisopimukset	226
20 Vakuudet ja vastuusitoumukset	226
Voitonjakoehdotus	228

Vuosi 2011

248,2

Vuosi 2011 oli Spondalle menestyksekkäs.

Yhtiön liikevaihto, nettotuotot, vuokrausaste ja kiinteistöomistus kasvoivat edelliseen vuoteen verrattuna. Vuoden aikana Sponda toteutti myös merkittäviä rahoitusjärjestelyjä ja strategiaa tukevia kiinteistöostoja.

Lisäksi yhtiö juhlisti lokakuussa 20-vuotista taivaltaan.

*Spondan liikevaihto oli vuonna 2011
248,2 miljoonaa euroa.*

Vuosi 2011 lyhyesti

Vuonna 2011 Spondan kiinteistökehityshankkeet etenivät suunnitellusti ja yhtiö vahvisti kiinteistöportfoliotaan Fennia-korttelin ostolla. Lisäksi aiempina vuosina aloitetut sertifiointiprosessit tuottivat tulosta, kun neljälle yhtiön kiinteistölle myönnettiin ympäristösertifikaatti.

[Lue lisää >](#)

Toimitusjohtajan katsaus



Kiinteistöomaisuus

Spondan toimisto-, liiketila-, kauppakeskus- ja logistiikkakiinteistöistä koostuva kiinteistöomistus keskittyy Suomen ja Venäjän suurimpiin kaupunkeihin. Yhtiön sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli vuonna 2011 noin 3,2 miljardia euroa ja vuokrattava pinta-ala noin 1,5 miljoonaa neliömetriä. [Lue lisää >](#)

Avainluvut



Spondan merkivuosi



Vuosi 2011 lyhyesti

Vuonna 2011 Sponda juhli 20-vuotista taivaltaan. Merkkivuoden aikana Sponda toteutti onnistuneesti rahoitusjärjestelyitä ja kehitti prosessejaan, joiden avulla yhtiö tehostaa strategisten painopistealueidensa toteuttamista. Vuonna 2011 valmistuneet kiinteistökehityshankkeet sekä toteutetut kiinteistöostot vahvistivat yhtiön strategian mukaista kiinteistöomistusta kaupunkien keskeisillä paikoilla.

Onnistuneet rahoitusjärjestelyt luottamuslause rahoitusmarkkinoilta

Sponda allekirjoitti vuoden 2011 aikana 50 miljoonan euron suuruisen luottolimiittisopimuksen sekä 375 miljoonan euron syndikoidun lainasopimuksen. Lisäksi vuoden aikana laskettiin liikkeelle skandinaavisille institutionaalisille sijoittajille suunnattu 650 miljoonan Ruotsin kruunun joukkovelkakirjalaina, jonka ansiosta Spondan monipuolinen rahoittajapohja laajeni entisestään.

Merkittävien rahoitusjärjestelyiden onnistuminen haastavassa rahoitustilanteessa on osoitus Spondan hyvästä maineesta luotettavana velallisena. Toteutetuista rahoitusjärjestelyistä saaduilla varoilla uudelleenjärjesteltiin vuonna 2012 erääntyviä lainoja sekä suoritettiin osa vuoden

aikana tehtyjen kiinteistöostojen kauppahinnasta.

Toteutetut kiinteistöhankinnat tukevat strategiaa

Sponda vahvisti strategiansa mukaista kiinteistöomistustaan kaupunkien keskustojen keskeisillä paikoilla sekä hyvien liikenneyhteyksien varrella ostamalla Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan Fennia-korttelin. Osto tukee myös yhtiön pitkän ajan tavoitetta kasvattaa toimistokiinteistöjen ja kauppakeskusten osuutta kiinteistösalkussa.

Kiinteistöportfolion rakennetta vahvistettiin vuonna 2011 myös lisäämällä omistusta Kempeleessä sijaitsevassa kauppakeskus Zeppelinissä, jossa toteutettiin vuoden aikana mittava laajennushanke.

Omistusta kasvatettiin myös Tampereen ydinkeskustassa Kauppa-Häme –kiinteistön ostolla. Sponda saneeraa vuonna 1965 valmistuneesta kiinteistöstä toimivan, nykyaikaisen ja viihtyisän liike- ja toimistotalon.

Sponda liittyi vuonna 2011 SRV:n, Ilmarisen, Eteran ja Onvestin kanssa yhteistyössä perustettuun Russian Invest -kiinteistösijoitusyhtiöön, joka tulee sijoittamaan Moskovan ja Pietarin kiinteistökehityshankkeisiin. Spondalla on mahdollisuus ostaa yhteisyritykseltä uusia, kansainväliset standardit täyttäviä kiinteistöjä.

Kiinteistökehityshankkeet etenivät suunnitelmien mukaisesti

Spondan merkittävin käynnissä oleva kiinteistökehityshanke, Helsingin ydinkeskustassa sijaitseva Citycenter, saavutti vuonna 2011 tärkeän etapin, kun kiinteistöön valmistui 4 200 neliön toimistorakennus sekä luonnon valoa tilaan tuova 10-kerroksinen valokuilu. Myös Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevassa Havis Business Centerinä tunnetussa toimistokeskittymässä jatkettiin saneeraushanketta, jossa noin 22 500 neliön kiinteistökeskittymään saneerataan modernia toimitilaa. Logistiikkakiinteistöt-segmentissä valmistui vuoden alussa Metso Automationin uudet tuotantotilat Vantaan Hakkilassa sijaitsevalle logistiikan ja teollisuuden suosimalle Vantaan Akseli -yritysalueelle.

Neljälle kiinteistölle kansainväliset ympäristösertifikaatit

Vuonna 2011 myös ympäristöasiat olivat vahvasti esillä Spondan toiminnassa. Aiempina vuosina aloitetut sertifiointiprosessit tuottivat tulosta, kun neljälle yhtiön kiinteistölle myönnettiin ympäristösertifikaatti osoituksena ympäristöasioiden huomioimisesta sekä kiinteistön rakentamisessa että käytössä. Helsingissä sijaitseville Ruoholahden Tähti -toimistotalolle ja Vuosaaren sataman PortGate-toimistotalolle myönnettiin BREEAM®-sertifikaatit. LEED®-sertifikaatit saivat puolestaan Helsingissä Sörnäistenkatu 2:ssa sekä Citycenterissä sijaitsevat toimistotalot.

Sponda toteutti ympäristövastuutaan vuonna 2011 myös muun muassa edistämällä Energiatehokkuusohjelmaansa, tehostamalla jätteiden käsittelyä sekä lisäämällä ympäristöasioihin liittyvää yhteistyötä asiakkaidensa kanssa. Lisäksi vuoden aikana määriteltiin seitsemän yhtiön toiminnan kannalta oleellista vastuullisuusprioriteettia, joiden toteuttamiseen ja kehittämiseen yhtiön toiminnassa kiinnitetään erityisesti huomiota.

Lyhyesti:

- Kiinteistöportfolion rakennetta vahvistettiin strategiaa tukevilla kiinteistöostoilla
- Yhtiö toteutti onnistuneesti merkittäviä rahoitusjärjestelyjä
- Neljälle Spondan kiinteistölle myönnettiin kansainväliset ympäristösertifikaatit

Toimitusjohtajan katsaus

Videolla Kari Inkinen kertoo Spondan tapahtumista vuonna 2011

"Vahvistimme kiinteistöomistustamme Helsingin ydinkeskustassa Fennia-korttelin ostolla" -Kari Inkinen, toimitusjohtaja

Laajempi toimitusjohtajan katsaus:

Vuosi 2011 oli Spondalle menestyksekkäs. Onnistuimme kasvattamaan liikevaihtoa ja nettotuottoa yhtiömme 20-vuotisen historian korkeimmalle tasolle. Vuonna 2011 vallinneesta haastavasta markkinatilanteesta huolimatta myös kiinteistöjemme vuokrausaste nousi.

Strategian toteuttaminen

Strategianamme on hakea kannattavaa kasvua kiinteistömarkkinoilla sekä Suomessa että Venäjällä. Vuoden 2011 aikana saimme päätökseen useita strategiaamme tukevia uudisrakennus- ja saneeraushankkeita Helsingissä, Oulun alueella, Vantaalla sekä Tampereella. Hankkeiden valmistuminen lisäsi toimisto- ja kauppakeskusiinteistöjen osuutta kiinteistösalkussamme muokaten portfoliotamme sijoitusstrategiamme mukaiseen suuntaan. Kaupunkien keskusta-alueille ja toimisto- ja kauppakeskusiinteistöihin keskittyvää kiinteistöomistusta tuki merkittävästi myös keväällä toteuttamamme Fennia-korttelin osto.

Rahoitus

Vuoden 2011 aikana kiristynyt taloustilanne heijastui rahoitusmarkkinoille rahoituksen saatavuuden kiristymisenä, minkä voidaan arvioida aiheuttavan haasteita monille yrityksille vuonna 2012. Markkinoiden epävarmuudesta johtuen päätimme jälleenrahoittaa suuren osan vuonna 2012 erääntyvistä lainoistamme. Merkittävien rahoitusjärjestelyiden onnistunutta toteuttamista haastavassa tilanteessa voidaan pitää osoituksena rahoitusmarkkinoiden luottamuksesta yhtiötämme kohtaan. Spondalla ei ole merkittävää jälleenrahoitustarvetta ennen vuotta 2014.

Toimintaympäristö

Vuonna 2010 alkanut markkinoiden positiivinen kehitys jatkui vuoden 2011 ensimmäisen puoliskon ajan, jonka jälkeen talouden epävarmuus alkoi jälleen lisääntyä. Taloustilanteen muutos heijastui vuokramarkkinoihin loppuvuodesta, mikä näkyi prime-alueiden vielä alkuvuonna nousseiden vuokratasojen ja laskeneiden vajaakäyttöasteiden tasaantumisenä. Reuna-alueilla vuokratasot säilyivät entisellä tasollaan ja vajaakäyttöasteet olivat paikoittain hyvinkin korkeita.

Tilatarjonnan lisääntyminen kysynnän säilyessä nykyisellä tasolla kasvattaa todennäköisesti toimitilojen vajaakäyttöä pääkaupunkiseudulla vuonna 2012, kun alueelle valmistuu noin 200 000 neliometriä uutta toimistotilaa. Taloudellisesti epävarmana aikana sekä vuokralaisten että kiinteistösijoittajien kiinnostus keskittyy perinteisesti prime-alueiden kiinteistöihin, mikä johtaa erojen kasvuun eri alueilla sijaitsevien kiinteistöjen arvostuksessa ja vajaakäytössä.

Toisella tärkeällä markkina-alueellamme, Venäjällä, kehitys on ollut Suomen markkinoita positiivisempaa. Etenkin Moskovassa vuokrat ovat olleet nousussa ja vajaakäyttöasteet laskeneet. Pietarissa kehitys on ollut tasaisempaa. Venäjä on ollut liiketoimintamme kannalta hyvä sijoituskohte, ja uskomme markkinoiden positiivisen kehityksen jatkuvan myös tulevaisuudessa.

Ympäristövastuullisuus

Ympäristövastuu on merkittävässä roolissa Spondan toiminnassa, sillä kiinteistöt tuottavat suuren osan Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Tämän vuoksi kiinteistöalan toimijoilla on merkittävä rooli energiankäytön tehostamisessa ja sen myötä ilmastomuutoksen torjunnassa.

Ympäristövastuuprosessiemme kehittäminen on osa Spondan strategiseksi painopisteeksi valitun ympäristövastuullisuuden toteuttamista. Kehitystyön tavoitteena on erityisesti kiinteistöjen energiankulutuksen vähentäminen. Pyrimme energiatehokkuuteen sekä kiinteistökehityshankkeissamme että kiinteistöjemme hoidossa ja kunnossapidossa. Oman toimintamme kehittämisen lisäksi kannustamme myös asiakkaitamme kiinnittämään huomiota kiinteistöjen energiankulutukseen esimerkiksi Energiatehokkuus- ja Ympäristökumppanuusohjelmien kautta.

Varmistaaksemme kiinteistöjemme energiatehokkuuden ja ympäristömyönteisyyden haemme kansainvälistä ympäristösertifiointia kaikille uudisrakennuskohteillemme sekä merkittäville saneerauskohteillemme. Vuonna 2011 neljälle kiinteistöllemme myönnettiin kansainvälinen LEED® tai BREEAM® -ympäristösertifikaatti.

Kaupunkien kehittäminen

Vastuullisena kiinteistöalan toimijana näemme kaupunkien kehittämisen tärkeänä osana yhteiskunnallista vastuutamme. Osallistumme kaupunkien kehittämiseen huomioimalla kiinteistökehityshankkeissamme myös kiinteistöjen ympäristön, kaupunkirakenteen sekä kaupunkikuvan. Omistamme useita suojeltuja kiinteistöjä, joiden kunnostukseen ja ylläpitoon investoimalla panostamme samalla myös kaupunkikuvaan ja kiinteistöä ympäröivän alueen viihtyisyyteen.

Helsingin keskustassa käynnissä oleva Citycenter-hanke on oivallinen osoitus halustamme osallistua kaupunkien keskusta-alueiden kehittämiseen. Hanke tulee valmistuessaan huomattavasti lisäämään alueen viihtyisyyttä ja sen yhteydessä toteutettu huoltotunnelin rakentaminen on mahdollistanut korttelin tavarahuoltoliikenteen siirtämisen maan alle pois keskustan vilkkailta kaduilta.

Tulevaisuuden näkymät

Uskomme korkeatasoisen prime-alueille keskittyvän kiinteistöportfoliomme olevan vahvuutemme myös tulevaisuudessa. Vuonna 2012 tulemme panostamaan erityisesti kiinteistöportfoliomme kehittämiseen, vuokrausasteemme ja vuokratasojen hyvällä tasolla säilyttämiseen sekä omavaraisuusasteemme vaalimiseen.

Onnistuaksemme saavuttamaan asettamamme tavoitteet sekä vastaamaan markkinoiden haasteisiin, on meidän kehitettävä myös omaa toimintaamme. Spondassa keskitytään tällä hetkellä erityisesti asiakkuuden hoidon ja asiakaspalvelumalliemme sekä laatu- ja ympäristövastuun prosessiemme kehittämiseen. Kehitystyö on alkanut jo vuonna 2010 ja sitä tullaan jatkamaan myös vuonna 2012.

Haluan kiittää osakkeenomistajiamme luottamuksesta yhtiötämme kohtaan ja asiakkaitamme uskollisuudesta ja hyvästä kumppanuudesta muun muassa ympäristöpalveluidemme kehitystyössä. Henkilöstömme puolestaan ansaitsee kiitokset aktiivisesta osallistumisesta prosessiemme ja palveluidemme kehittämiseen vuonna 2011.

Kari Inkinen

toimitusjohtaja
Sponda Oyj

Kiinteistöomaisuus

Spandan sijoituskiinteistöt yhteensä 1.1.-31.12.2011

M€	Konserni yhteensä	Toimisto- ja liiketila- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistö- kehitys	Venäjä
Vuokratuotot	240,7	132,8	40,4	42,0	0,4	25,1
Ylläpitokulut	-67,1	-37,2	-8,8	-13,4	-1,6	-6,1
Nettovuokratuotot	173,6	95,6	31,7	28,6	-1,2	18,9
Sijoituskiinteistöt 1.1.2011	2 870,6	1 459,1	557,1	422,5	227,7	204,2
Aktivoidut korot	3,6	0,0	0,2	0,1	2,9	0,4
Hankinnat	150,4	134,5	7,8	0,0	9,4	-1,2
Investoinnit	109,1	44,2	15,7	17,9	30,5	0,8
Siirrot segmenttien välillä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Myynnit	-7,0	-4,3	0,0	0,0	-2,7	0,0
Käyvän arvon muutos	39,0	10,5	5,3	8,5	-5,7	20,4
Sijoituskiinteistöt 31.12.2011	3 165,7	1 644,0	586,1	449,0	262,0	224,6
Käyvän arvon muutos %	1,4	0,7	1,0	2,0	-2,5	10,0
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%	6,9	6,5	5,9	8,0	0,0	9,8
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%, Suomi	6,7					
Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon	50,6	42,6	1,0	6,7	0,0	0,3
Kiinteistökehitys	58,5	1,6	14,7	11,2	30,5	0,5
Hankinnat	150,4	134,5	7,8	0,0	9,4	-1,2
Myynnit	-7,0	-4,3	0,0	0,0	-2,7	0,0
Investoinnit yhteensä	252,5	174,4	23,5	17,9	37,2	-0,4

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt tuottovaatimukset 31.12.2011, %

	Ydin- keskusta	Muu Helsinki	Espoo/ Vantaa	Muu Suomi	Venäjä
Toimisto- ja liiketilakiinteistöt	5,8	6,1	8,1	7,1	9,7
Logistiikkakiinteistöt	-	7,9	7,9	10,5	11,0

Kauppakeskusten keskimääräinen tuottovaatimus oli 5,9 prosenttia.

Herkkyyshanalyysi,

Sijoituskiinteistökannan käyvän arvon muutos, M€ ja %

	-10%		-5%		0%	5%		10%	
	Muutos, M€	Muutos, %	Muutos, M€	Muutos, %	M€	Muutos, M€	Muutos, %	Muutos, M€	Muutos, %
Tuottovaatimus	333	11,0	158	5,2	0	-142	-4,7	-272	-9,0
Vuokratuotot (sopimusvuokrat)	-86	-2,8	-43	-1,4	0	43	1,4	86	2,8
Ylläpitokulut	81	2,7	41	1,3	0	-40	-1,3	-81	-2,7
Taloudellinen käyttöaste (1.laskentavuosi)	-23	-0,8	-12	-0,4	0	12	0,4	24	0,8

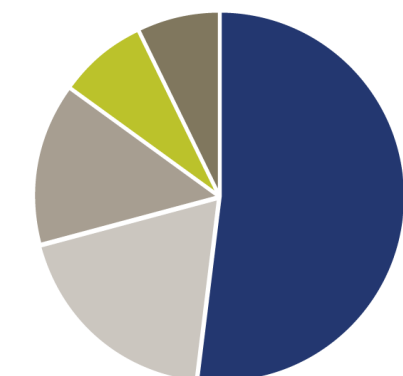
Herkkyyshanalyysi on tehty laskemalla Suomen sijoituskiinteistöt massalaskentana 15 vuoden ja Venäjän kiinteistöt 10 vuoden kassavirtalaskelmalla.

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

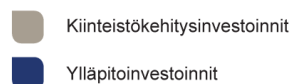
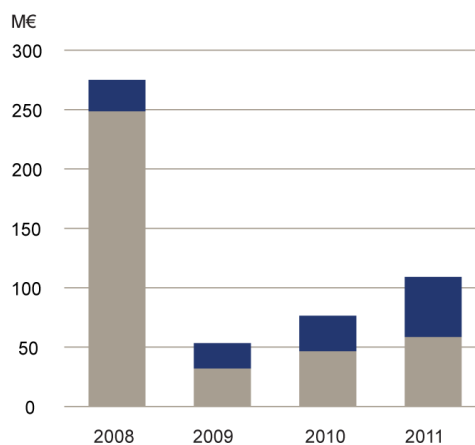
Spondan kiinteistöt

Toimitilat Venäjällä

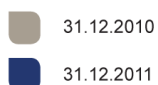
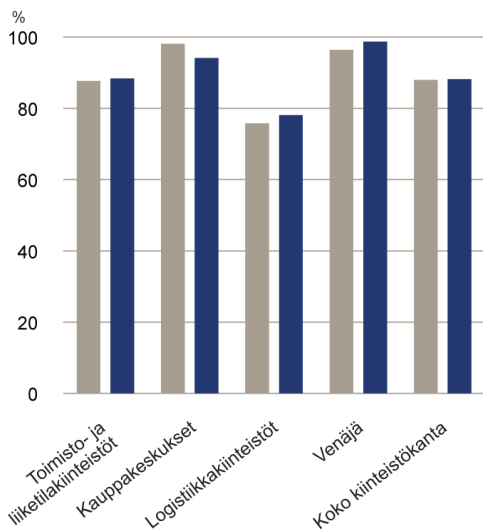
Kiinteistöjen jakautuminen käyvän arvon mukaan liiketoiminta-alueittain 31.12.2011



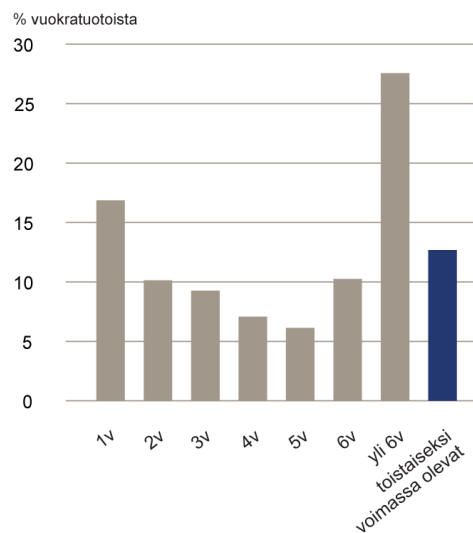
Investoinnit kiinteistöihin



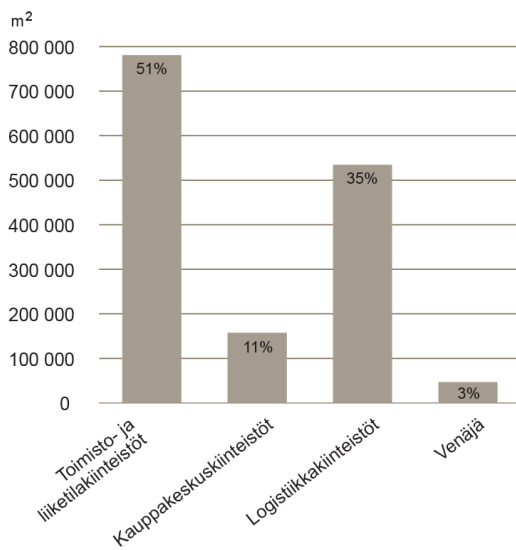
Taloudellinen vuokrausaste



Sopimusten erääntyminen



Vuokrattava pinta-ala
liiketoiminta-alueittain 31.12.2011



Avainluvut

Konsernin tunnusluvut (IFRS)

	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008 ²⁾	31.12.2008	31.12.2007
Liikevaihto, M€	248,2	232,1	237,2	219,6	219,6	207,7
Liikevoitto, M€	209,6	216,2	-13,3	117,3	126,2	256,7
Voitto ennen veroja, M€	134,0	157,7	-78,3	42,2	38,7	184,4
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,37	0,37	0,45	0,78	0,78	0,81
Osakekohtainen oma pääoma, €	4,06	3,86	3,54	4,93	4,90	5,24
Tulos/osake, €	0,39	0,40	-0,40	0,13	0,09	0,79
Sijoitetun pääoman tuotto, %	7,7	7,9	-0,4	4,4	4,7	10,1
Oman pääoman tuotto, %	9,5	10,4	-7,7	3,0	2,7	17,9
Markkina-arvo, M€	883,2	1 077,0	757,8	344,2	344,2	907,1
P/E-luku	8,02	9,60	-6,79	14,69	12,89	6,45
Omavaraisuusaste, %	37,9	39,0	37,3	31,9	31,8	32,3
Nettovelkaantumisaste, %	134,9	128,7	140,9	179,6	180,7	174,9
Osinko, €	¹⁾ 0,16	0,15	0,12	0,00	0,00	0,50
Osinko tuloksesta, %	¹⁾ 41,15	37,12	-29,83	0,00	0,00	39,50
Efektiivinen osinko, %	¹⁾ 5,13	3,87	4,40	0,00	0,00	6,12
Sijoituskiinteistöomaisuuden käypä arvo, M€	3 165,7	2 870,6	2 767,5	2 915,5	2 907,5	2 534,9

1) Hallituksen esitys

2) IAS 23 käyttöönnoton vaikutuksilla oikaistu vuoden 2008 tunnusluvut

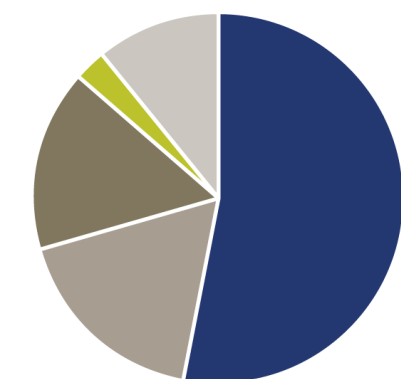
EPRA:n suositusten mukaiset konsernin tunnusluvut

	2011	2010	2009	2008 ¹⁾	2008	2007
EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	75,4	74,0	67,4	38,9	-	-
EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), €	0,27	0,27	0,29	0,22	-	-
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,84	4,59	4,18	6,04	6,01	6,26
EPRA Net Initial Yield (NIY) (alkutuotto), %	6,39	6,37	-	-	-	-
EPRA "topped-up" NIY (oikaistu alkutuotto), %	6,40	6,38	-	-	-	-

1) IAS 23 käyttöönnoton vaikutuksilla oikaistu vuoden 2008 tunnusluvut

Rahoituksen tunnusluvut

	2011	2010	2009	2008	2007
Korkokatekerroin	2,7	3,0	2,7	2,1	2,0
Keskimääräinen laina-aika, v.	3,1	3,2	2,4	3,0	2,6
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, v.	2,2	2,2	1,8	1,7	2,6
Keskikorko, %	4,0	3,8	3,7	4,6	4,6
Korkoriskin suojausaste, %	77	84	65	58	65
Omavaraisuusaste, %	38	39	37	32	32

Nettotuoton jakautuminen
liiketoimintayksiköittäin 2011

- Toimisto- ja liiketilakiinteistöt 53 %
- Kauppakeskukset 18 %
- Logistiikkakiinteistöt 16 %
- Rahastot 3 %
- Venäjä 11 %

Spondan merkkivuosi

Vuonna 2011 Sponda juhli 20-vuotista taivaltaan. Suomen Pankin 1990-luvun alun pankkikriisin yhteydessä perustamasta yhtiöstä on vuosien saatossa kasvanut merkittävä kiinteistöalan toimija ja eteenpäin viejä.

Kuluneiden toimintavuosien aikana myös kansainvälisyys on muodostunut osaksi Spondan liiketoimintaa, sillä alun perin ainoastaan Suomen kiinteistömarkkinoilla toiminut yhtiö on 2000-luvulta lähtien laajentanut toimintaansa myös Venäjälle. Tänä päivänä Spondan toiminnassa korostuvat erityisesti asiakaslähtöisyys ja ympäristönäkökulmien huomioiminen.

Spondan 20-vuotista taipaletta muisteltiin asiakkaiden ja yhteistyökumppaneiden kanssa Helsingin Telakalla marraskuussa 2011 järjestetyssä iltatilaisuudessa. Henkilöstön kanssa merkittävän virstanpylvään saavuttamista juhlittiin vuotuisen SponDayn yhteydessä. Lisäksi Spondan kahden vuosikymmenen mittaisen matkan tapahtumat koottiin historiikiksi.

Tutustu Spondan menneisiin vuosikymmeniin:

- 1990-luku
- 2000-luku
- 2010-luku



Sponda arpoi osallistujien kesken juhlan päätteeksi vihreän Jopon. Arpaonni suosi Motiva Oy:n johtavaa asiantuntijaa Tapio Jaloa.



Spondan historiikin, Pöytälaatikosta pörssiyhtiöksi – Sponda Oyj 20 vuotta, kirjoittaja Markku Hurmeranta.

1990-luku

1991

- Spondan perustamiskokous pidetään 14.10.
- Veli Korpi nimitetään toimitusjohtajaksi 1.11.

1992

- Spondan omistamasta Itäkeskuksesta tulee Pohjoismaiden suurin kauppakeskus laajennuksen valmistuttua.

1993

- Solidium Oy:stä tulee Spondan tytäryhtiö.

1994

- Oy Fifo Ab (SKOP:n tytäryhtiö) fuusioidaan Spondaan.

1995

- Kari Kolu nimitetään Spondan toimitusjohtajaksi 1.3.

1996

- Sponda siirtyy Suomen Pankilta valtiovarainministeriön omistukseen 23.5.

1997

- Sponda keskittyy kiinteistösijoitustoimintaan avainalueenaan pääkaupunkiseudun liike- ja toimistokiinteistöt.

1998

- Spondan osakkeen noteeraus Helsingin pörssissä alkaa 1.6.

1999

- Sponda liittyy perustajajäsenenä EPRA:an.

2000-luku

2000

- Castrum Oyj siirtyy Spondan omistukseen.
- Makkaratalo siirtyy kokonaisuudessaan Spondan omistukseen.
- Sponda luopuu strategiansa mukaisesti pääkaupunkiseudun ulkopuolella sijaitsevista alle 10 miljoonan markan kohteistaan.

2001

- Varasto- ja teollisuuskiinteistöistä muodostetaan yhtiöön uusi Logistiikkakiinteistöt-yksikkö.

2002

- Sponda myy kauppakeskus Itäkeskuksen.
- Toiminnan strategista painopistettä siirretään enemmän asiakkaaseen ja tiloissa tapahtuvaan toimintaan.

2003

- Sponda ostaa Helsingin Aleksanterinkadulla sijaitsevan Hermes-Kiinteistön.
- Citycenterin ensimmäinen uudisosa tunnelitasolla valmistuu.

2004

- Valtion osuus Spondan osakkeista laskee 34,5 prosenttiin.

2005

- Kari Inkinen aloittaa Spondan toimitusjohtajana 1.6.
- Strategiaa uudistetaan mm. laajentamalla liiketoimintaa Venäjälle ja Baltian maihin.
- Perustetaan kaksi uutta liiketoimintayksikköä: Kiinteistökehitys sekä Venäjä ja Baltia.

2006

- Sponda ostaa Kapiteelin Suomen valtiolta ja Spondasta tulee yksi Pohjoismaiden suurimmista kiinteistösijoitusyhtiöistä.

- Ensimmäiset kiinteistörahastot, First TopLux Co ja Sponda Fund I, perustetaan.
- Citycenterin vaiheittainen uudistus käynnistetään.
- Ensimmäinen kiinteistö ostetaan Venäjältä.

2007

- Liiketoimintayksikköjako uudistetaan.
- Pietariin avataan oma toimisto.
- Venäjän toimintaa laajennetaan ostamalla kolme toimistotaloa ja kaksi maa-aluetta.
- Yhtiön strategiaan kuulumattomia kiinteistöjä myydään 400 miljoonalla eurolla.

2008

- Spondan toinen Venäjän toimipiste avataan Moskovaan.
- Kiinteistörahasto Sponda Fund II perustetaan.
- Vuosaaren sataman logistiikkakeskus sekä ennätysmäärä muita Spondan kiinteistökehityshankkeita valmistuu.

2009

- Spondan toiminta jaetaan neljään liiketoimintayksikköön: Sijoituskiinteistöt, Kiinteistökehitys, Venäjä ja Kiinteistörahastot.
- Strategiaa uudistetaan luopumalla Baltian kiinteistömarkkinoista strategisena kohteena. Lyhyen aikavälin tavoitteeksi asetetaan maltillinen kasvu.

2010-luku

2010

- Spondability eli Spondan vastuullisuuden brändi lanseerataan.
- Spondan pääkonttorille myönnetään WWF:n Green Office –sertifikaatti.

2011

- Sponda myy omistussuutensa Oveniasta.
- Sponda ostaa Suomi-yhtiöltä Fennia-korttelin.
- Spondan neljälle kiinteistölle myönnetään yhtiön ensimmäiset kansainväliset ympäristösertifikaatit.

Sponda

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

3,2

Spondan sijoituskiinteistöjen käypä arvo vuoden 2011 lopussa oli 3,2 miljardia euroa.

Sponda on organisoitu neljään liiketoimintayksikköön: Sijoituskiinteistöt, Kiinteistökehitys, Venäjä ja Kiinteistörahastot. Yhtiön kotimaan alueellisia toimipisteitä täydentää valtakunnallinen asiakaspalvelukeskus. Lisäksi Spondalla on toimistot Pietarissa ja Moskovassa.

Spondan toimintaympäristö

Markkinat muuttuivat positiivisen alkuvuoden jälkeen epävarmoiksi erityisesti Euroopan ja Yhdysvaltojen julkisten talouksien velkakriisin vuoksi. Kiinteistömarkkinoilla taloustilanne näkyi varovaisuutena niin kiinteistökaupoissa kuin vuokralaisten toimitilojen kasvutarpeista päätettäessä. Varovaisuus ei kuitenkaan vielä näy muissa tunnusluvuissa kuin vuoden aikana toteutuneiden kiinteistökauppojen määrässä.

Epävarmuus leimaa markkinoita

Alkuvuoden positiivinen talouskasvu vaihtui kesän jälkeen markkinoita hallitsevaksi epävarmuudeksi. Epävarmuutta aiheutti Euroopan ja Yhdysvaltojen julkisten talouksien velkakriisi. Suomen vuoden 2011 bruttokansantuote kasvoi arvioiden mukaan 2,6 prosenttia. Yksi syy bruttokansantuotteen kasvun hidastumiseen on Suomen kansainvälisille suhdannevaihteluille herkkä vienti, joka alkoi hidastua jo vuoden ensimmäisellä puoliskolla. Myös kuluttajien usko talouteen heikentyi.

Loppukesällä 2011 nopeasti kärjistyneen valtioiden velkakriisin ja heikentyneiden talousnäkökymien vuoksi tulevaa kehitystä ei voida kovin luotettavasti arvioida. Suomen talouden kasvunäkymät ovat heikentyneet selvästi syksyn 2011 aikana, ja bruttokansantuotteen kasvun arvioidaan hidastuvan 0,4 prosenttiin vuonna 2012, ja nousevan 1,7 prosenttiin vuonna 2013. Lisäksi epävarmuus Suomen keskeisissä vientimaissa on kasvanut merkittävästi.

Kiinteistösijoitus on jälkisyklinen ala, minkä vuoksi toimitilamarkkinoilla vallitsi vielä loppukesästä myönteinen vire talouden epävarmuuden lisääntymisestä huolimatta. Tämä näkyi erityisesti toimitilojen nettokäyttöönoton lisäyksenä, uudisrakentamisen kiihtymisenä sekä vajaakäyttöasteen lievänä laskuna.

Sijoittajien halu välttää riskiä kasvaa epävarmoina aikoina, mikä lisää entisestään kuilua riskiprofiililtaan matalampien ja korkeampien kiinteistösijoitusvaihtoehtojen välillä. Kasvavan epävarmuuden myötä Helsingin keskustan ykkösaseman ennustetaan vahvistuvan edelleen.

Kiinteistökaupat

Keväällä ennakoitu kiinteistökauppojen määrän reipas kasvu jäi toteutumatta. Kiinteistökauppojen kokonaisvolyymi oli kuluneena vuonna alhainen, jääden noin 1,7 miljardiin euroon.

Prime-kohteiden tarjonnan niukkuus hillitsi kaupankäyntivolyymin kasvua. Vaikeilla rahoitusmarkkinoilla sijoittajat kohdistavat mielenkiintonsa matalariskisiin varman vuokratassavirran kohteisiin, joihin rahoitusta on mahdollista saada. Nykyiset omistajat taas eivät halua luopua hyvistä kohteistaan. Halutumpia kohteita ovat Helsingin keskustan arvostetut toimisto- ja liikekiinteistöt sekä pääkaupunkiseudun parhaiden yhteyksien päässä sijaitsevat modernit toimistokiinteistöt.

RAKLI-KTI toimitilabarometrin mukaan Helsingin keskustan prime-toimistokiinteistöjen tuottovaatimus oli vuoden 2011 lopussa 5,75 prosenttia, ja vuonna 2012 tuottovaatimusten uskotaan kääntyvän lievään nousuun. Prime-kiinteistöjen tuottovaatimukset ovat laskeneet hieman vuoden 2011 aikana myös Helsingin ulkopuolella. Helsingin ydinkeskustan toimistojen prime-tuottovaatimuksen vuoden ajan jatkunut lasku tasaantui yleisen epävarmuuden myötä. Sen sijaan liikeloiden prime-tuottovaatimus jatkoi laskuaan ja erkani toimistojen prime-tuottovaatimuksesta. Ydinkeskustan liikeloiden prime-tuottovaatimus on nyt 5,25 prosenttia.

Spondan näkemyksen mukaan pääkaupunkiseudun toimistokiinteistöjen arvot nousivat maltillisesti vuoden 2011 ensimmäisen puoliskon aikana. Tämän jälkeen arvojen kehitys tasaantui epävarman taloustilanteen myötä.

Vuonna 2011 kansainvälisten sijoittajien osuus Suomen kiinteistökaupan volyymistä oli reilu neljännes, eli suunnilleen sama kuin vuonna 2010. Ulkomaalaisten sijoittajien määrän vähyys johtuu pääasiassa taantuman aiheuttamasta lainarahan vaikeasta saatavuudesta, prime-kiinteistöjen niukasta tarjonnasta ja siitä, että vaikeina aikoina on turvallisempaa toimia tutulla kotimarkkinalla.

Lähteet:

Catella Property Group
Jones Lang LaSalle
KTI Kiinteistötieto Oy
Valtiovarainministeri

Suomen kiinteistömarkkinat

Toimistotilamarkkinat Suomessa

Pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttö laski koko vuoden 2011 ajan huolimatta lisääntyneestä talouden epävarmuudesta. Vuoden 2011 lopussa pääkaupunkiseudun toimistotilojen vajaakäyttöaste oli 10,6 prosenttia ja Helsingin ydinkeskustan vajaakäyttöaste 5,6 prosenttia. Vajaakäytön uskotaan nousevan hieman vuonna 2012. Näkemys perustuu heikentyneisiin talousnäkyymiin ja siihen, että uutta toimistotilaa on pääkaupunkiseudulla rakenteilla hieman alle 200 000 neliötä. Myös alueiden välisten erojen ennakoidaan lisääntyvän ja pysyvästi markkinoiden ulkopuolelle jäävien kiinteistöjen määrän kasvavan.

Helsingin ydinkeskustassa nähdään lähivuosina merkittävää sisäistä muuttoliikettä, kun Töölönlahden uusi toimistoalue kehittyy vapauttaen myös paljon toimistotilaa sinne muuttavilta yrityksiltä. Näiden muuttoliikkeiden vaikutuksia ei kuitenkaan nähdä vielä vuoden 2012 aikana.

Nettokäyttöönotto lähes nelinkertaistui vuoden takaisesta. Vuonna 2010 nettokäyttöönotto oli 45 000 neliometriä, kun taas vuonna 2011 vastaava luku oli 175 000 neliometriä.

Epävarmasta taloustilanteesta huolimatta Helsingin keskusta pitää pintansa myös vuokramarkkinoilla, ja parhaiden toimistojen neliövuokrat ovat jatkaneet nousuaan. Helsingin keskustan prime-kiinteistöjen keskimääräinen vuokrataso uusissa sopimuksissa oli vuonna 2011 hieman yli 300 €/m²/vuosi. Parhaiden tilojen vuokrat ylittivät 360 €/m²/vuosi. Koko pääkaupunkiseudun ylempi vuokrataso vaihteli välillä 180–354 €/m²/vuosi.

Tampereella, Turussa ja Oulussa toimistomarkkina on perinteisesti ollut hyvin vakaa. Suhdanteiden muutokset eivät näillä alueilla vaikuta vuokratasoihin ja vajaakäyttöön yhtä voimakkaasti kuin pääkaupunkiseudulla. Vuoden 2011 lopussa Tampereella vajaakäyttöaste oli 6,3 prosenttia, Turussa 7,4 prosenttia ja Oulussa 6,6 prosenttia. Vuoden 2011 aikana Tampereella, Turussa ja Oulussa on ollut havaittavissa pientä vuokrien nousua. Turussa vuokrataso vaihteli välillä 144–180, Tampereella välillä 156–192 ja Oulussa välillä 144–168 €/m²/vuosi.

Liiketilamarkkinat Suomessa

Liiketilojen käyttöaste on pysynyt korkeana. Käyttöasteen arvioidaan pysyvän korkeana pääkaupunkiseudun muuttovoittoisuuden ja uuden tarjonnan rajallisuuden ansiosta. Helsingin ydinkeskustaan valmistui vuonna 2011 uutta liiketilaa, kun Citycenter ja Kluuvin kauppakeskus avattiin.

Vuonna 2011 liiketilojen vajaakäyttöaste Helsingin keskustassa oli 1,4 prosenttia, Turussa 2,7 prosenttia, Tampereella 2,9 prosenttia ja Oulussa 3,2 prosenttia. Pääkaupunkiseudun liiketilojen keskimääräinen vajaakäyttöaste vuonna 2011 oli 3,1 prosenttia. Liiketilojen vajaakäytön ennakoidaan kasvavan sekä pääkaupunkiseudulla että muualla Suomessa.

Parhaiden liiketilojen vuokrat ovat nousseet vahvasti viime vuosina, ja vuokrakehitys jatkui vuonna 2011 edelleen selkeästi toimistomarkkinoita positiivisempana. Hyvien liiketilakiinteistöjen niukasta tarjonnasta johtuen niiden taantumakestävyys on toimistokiinteistöjä parempi. Pääkaupunkiseutua lukuun ottamatta muissa kaupungeissa vuokrien odotetaan laskevan. Helsingin ydinkeskustan liiketilojen vuokrataso oli vuonna 2011 840–1 680 €/m²/vuosi. Turussa liiketilojen vuokratasot liikkuvat välillä 420–960 €/m²/vuosi, Tampereella välillä 600–960 €/m²/vuosi ja Oulussa 480–1 020 €/m²/vuosi.

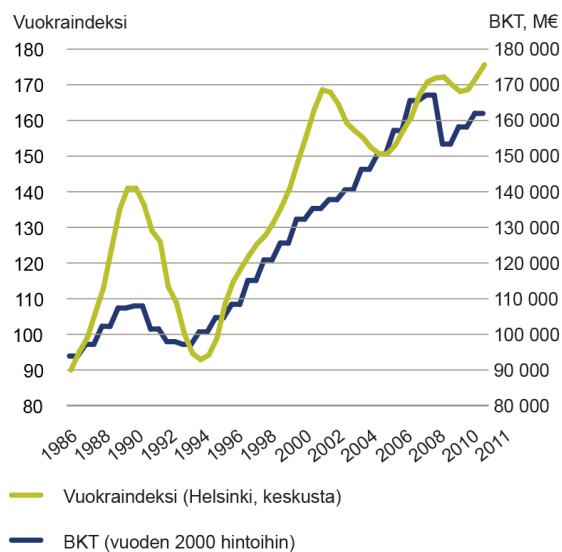
Logistiikkamarkkinat pääkaupunkiseudulla

Vuoden 2011 alkupuoliskolla pääkaupunkiseudun logistiikkakiinteistöjen vuokrataso nousi hieman ja vajaakäyttöaste laski. Suurin kysyntä kohdistui pienempiin tiloihin. Pääkaupunkiseudun vuokrataso oli loppuvuodesta keskimäärin 106 €/m²/vuosi. Taloudellisen kasvun hidastuminen ja erityisesti viennin kasvun hiipuminen loppuvuodesta asettivat logistiikkakiinteistöt haasteelliseen asemaan. Logistiikkatilojen vajaakäyttö oli loppuvuodesta 2011 noin 5,7 prosenttia.

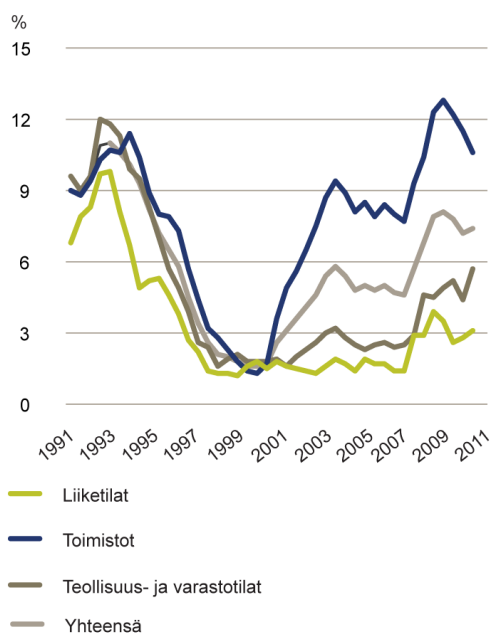
Lähteet:

Catella Property Group
Jones Lang LaSalle
KTI Kiinteistötieto Oy
Valtiovarainministeriö

Toimistovuokraindeksi ja BKT, Suomi

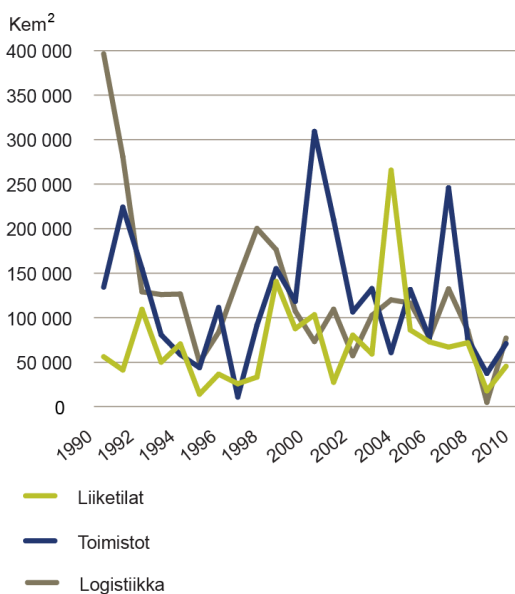


Lähde: KTI ja Tilastokeskus

Toimitilojen vajaakäyttöaste
pääkaupunkiseudulla

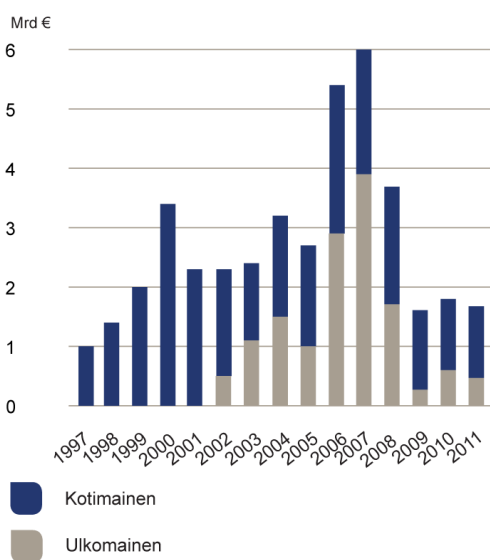
Lähde: Catella Property Group

Valmistuneet toimitilahankkeet



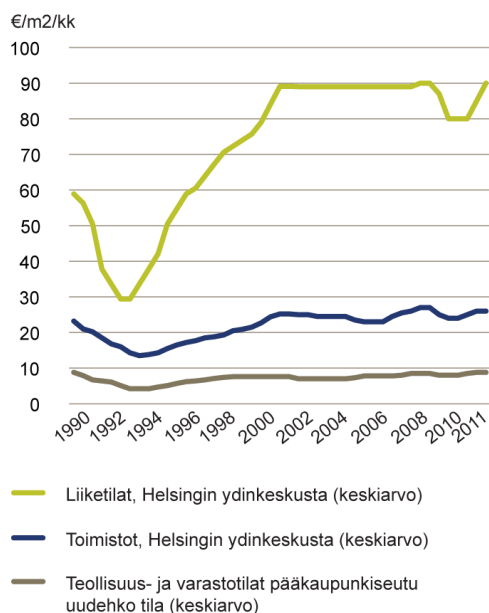
Lähde: Catella Property Group

Suomessa tehdyt kiinteistökaupat



Lähde: Catella Property Group

Vuokrataso pääkaupunkiseudulla



Lähde: Catella Property Group

Venäjän kiinteistömarkkinat

Venäjällä sekä lasku- että nousukauden vaikutukset ovat voimakkaampia kuin Suomessa. Venäjän BKT:n kasvu vuonna 2011 oli noin 4 prosenttia. BKT:n kasvu hidastuu, ja sen arvioidaan jäävän vuonna 2012 3,5 prosenttiin ja vuonna 2013 alle 4 prosenttiin. Venäjän kasvu perustuu edelleen öljyn ja muiden raaka-aineiden vientiin, vahvaan kulutukseen sekä erityisesti öljyn hintaan. Pidemmällä aikavälillä kasvun jatkuminen edellyttää investointeihin, infrastruktuuriin ja luottomarkkinoihin liittyvien ongelmien ratkaisemista sekä yksityisen kulutuksen vahvistumista.

Moskovan prime-kiinteistömarkkinat jatkoivat elpymistä vielä vuoden 2011 loppupuolella, ja vuosi oli investointivolyymien osalta ennätyksellinen. Investoinnit tuplaantuivat edellisestä vuodesta noin 8 miljardiin US-dollariin. Myös kansainvälisten sijoittajien investoinnit kasvoivat vuoden aikana.

Toimistomarkkinat Venäjällä

Markkinavuokrien kääntyminen nousuun johtui kysynnän kasvusta ja uudistuotannon puutteesta. Voimakkainta vuokrien nousu oli A-prime- ja A-luokan kiinteistöissä. CB Richard Ellis arvioi vuokratasojen edelleen nousevan vuoden 2012 aikana kaikissa toimistoympäristöissä.

Kiinteistöjen tuottovaatimukset ovat kääntyneet selvään laskuun erityisesti Moskovassa. Voimakkainta kehitys on ollut korkeatasoisten toimistojen osalta. Tuottovaatimusten laskevan trendin arvioidaan vaikuttavan tulevaisuudessa myös Pietarin kiinteistömarkkinaan.

A ja B-luokan toimistojen määrä on edelleen pieni suhteessa Moskovassa ja Pietarin kokoon. Moskovassa A- ja B-luokan toimistoja on yhteensä noin 13 miljoonaa neliometriä ja Pietarissa noin 2 miljoonaa neliometriä. Moskovassa toimistotilojen vajaakäyttöaste oli 13 prosenttia ja sen uskotaan edelleen laskevan vuonna 2012. Huomioitavaa on, että vajaakäytöstä huomattava osa sijoittuu 3-kehän ulkopuolelle.

Uudistuotannon määrä oli alhainen, ja vuonna 2011 Moskovassa valmistui toimitilaa vain noin 600 000 neliötä, mikä oli yli kolmanneksen vähemmän kuin vuonna 2010. Pietarissa rakentaminen oli suhteellisesti vilkkaampaa ja vuonna 2011 markkinoille tuli noin 200 000 neliömetriä uutta toimistotilaa. Seuraavan kolmen vuoden aikana uudistuotannon odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla, ja noin 1,5–2 miljoonaa neliömetriä uutta toimistotilaa arvioidaan valmistuvan Moskovassa markkinoille. Moskovassa uudistuotanto tulee keskittymään 3-kehän ulkopuolelle. Pietariin on valmistumassa vuonna 2012 hieman enemmän uutta toimistotilaa kuin vuonna 2011.

Liiketilamarkkinat Venäjällä

Moskovan ja Pietarin prime-kauppakeskuksissa vuokrat nousivat maltillisesti vuonna 2011. Keskeisten osotokatujen vuokratasoissa on tapahtunut paikoittain reipastakin nousua vuoden 2011 aikana. Vuonna 2012 prime-vuokrien odotetaan nousevan 5–10 prosenttia.

Moskovan prime-liikekohteiden tuottovaatimukset olivat vuoden 2011 loppupuolella 9–9,5 prosenttia. Laskua vuoden takaisesta oli noin 2 prosenttiyksikköä.

Liiketiloiissa vajaakäyttöaste oli loppuvuodesta 2011 Moskovassa noin 4 prosenttia ja Pietarissa noin 6 prosenttia. Uuden tarjonnan niukkuudesta johtuen vajaakäyttöasteiden uskotaan laskevan edelleen. Kuten toimistojen myös liiketilojen osalta Moskovassa uudiskohteet tullevat keskittymään 3-kehän ulkopuolelle.

Logistiikkamarkkinat Venäjällä

Moskovan prime-logistiikkatilojen vuokrat nousivat vuonna 2011 keskimäärin 12 prosenttia. Vuonna 2012 vuokrien ennakoitaan kasvavan erittäin vähäisestä tilatarjonnasta johtuen.

Prime-tuottovaatimus vuonna 2011 Moskovassa oli noin 10,5 prosenttia ja Pietarissa vastaavasti 11 prosenttia. Tuottovaatimukset ovat laskeneet vuoden aikana noin 1,5 prosenttiyksikköä.

Moskovan markkinoilla vallitsee alitarjonta logistiikkakiinteistöjen osalta, mistä johtuen vajaakäyttöaste oli vuoden 2011 lopussa vain 1–2 prosenttia. Vuoden 2011 uudistuotanto oli verrattain pientä, ja vuonna 2012 valmistuva noin 500 000 neliön uudistuotantokanta ei nosta vajaakäyttöä merkittävästi, koska se on suurelta osin ennalta vuokrattu.

Lähteet:

CB Richard Ellis
Cushman & Wakefield
Jones Lang LaSalle
Maailmanpankki

Strategia

Asiakslähtöisyys kasvun ja kannattavuuden perustana

Spondan visio on olla toimitila-asiakkaan ensimmäinen valinta. Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvaa kannattavasti Suomessa ja Venäjällä aktiivisella ja asiakslähtöisellä kiinteistökehitys- ja kiinteistösijoitustoiminnalla sekä rahastoliiketoiminnalla.

Spondan toiminta-ajatus

Spondan toiminta-ajatuksena on omistaa ja vuokrata toimisto-, liike-, kauppakeskus- ja logistiikkakiinteistöjä ja kehittää niistä toimintaympäristöjä, jotka luovat edellytykset asiakkaan menestykselle. Yhtiöllä on laaja ja muuntojoustava kiinteistökanta, josta löytyy monipuolisia ratkaisuja yritysten muuttuviin tilatarpeisiin. Muun muassa tämän ansiosta moni yritys on ollut Spondan asiakkaana läpi kasvuhistoriansa.

Spondan strateginen tavoite on hakea kasvua ja kannattavuutta asiakslähtöisellä toimintatavalla, aktiivisella kiinteistökehityksellä ja rahastotoiminnalla sekä strategiaa tukevilla kiinteistöstoilla Suomessa ja Venäjällä. Vastuullisuus on osa yhtiön strategiaa ja jokapäiväistä toimintaa. Vastuullinen toimintatapa vahvistaa Spondan kannattavuutta ja pitkäaikaisia toimintaedellytyksiä.

Kiinteistösijoitusstrategia

Suomessa Spondan kiinteistökanta keskittyy pääkaupunkiseudulle, Turkuun, Tampereelle ja Ouluun. Yhtiön kiinteistöomistuksen ja -ostojen valintaperusteina ovat muun muassa kiinteistöjen energiatehokkuus ja hyvä sijainti keskeisillä paikoilla, julkisen liikenteen yhteyksien varrella. Vuonna 2011 käyvän arvon mukaan 83 (84) prosenttia yhtiön Suomen sijoituskiinteistöistä sijaitsee pääkaupunkiseudulla, missä kiinteistöt keskittyivät arvostetuille Helsingin ydinkeskustan ja Ruoholahden alueille.

Venäjän kiinteistökanta sijaitsee Pietarissa ja Moskovassa. Yhtiön pitkän aikavälin tavoitteena on lisätä Venäjällä omistettavien kiinteistöjen osuus nykyisestä 7 prosentista noin 10–20 prosenttiin koko konsernin taseesta.

Sponda kehittää kiinteistösalkkuaan jatkuvasti. Pitkän ajan tavoitteena on kasvattaa toimistokiinteistöjen ja kauppakeskusten osuutta sekä vähentää logistiikkakiinteistöjen osuutta yhtiön kiinteistösalkussa. Yhtiö on identifioinut kohteita, joista voidaan markkinatilanteen salliessa luopua.

Strategiset painopisteet

Sponda on valinnut asiakaskokemuksen sekä ympäristövastuun yhtiön strategisiksi painopisteiksi.

Sponda pyrkii asiakassuhteissaan yksisuuntaisen vuokralaissuhteen sijasta vuorovaikutteiseen kumppanuuteen. Uuden asiakaskokemuksen kehittämistä tukevan prosessin kautta Sponda tavoittelee kilpailuetua ja pyrkii löytämään asiakkaan kannalta parhaat toimintatavat.

Yhtiön pitkän aikavälin tavoite on kehittyä myös ympäristöasiantuntijana ja jakaa osaamista asiakkaille ja yhteistyökumppaneille. Sponda toteuttaa ympäristövastuuta kaikessa toiminnassaan – niin kiinteistöjen kehittämisessä kuin niiden korjauksessa ja ylläpidossakin. Kiinteistöjen käytön aikaista ympäristökuormitusta pyritään minimoimaan muun muassa Spondan Energiatehokkuusohjelmassa, jossa yhtiö hakee energiasäästöjä yhdessä asiakkaidensa kanssa. Osan asiakkaiden kanssa yhteistyö on syventynyt ympäristökumppanuudeksi, jossa kiinteistön ominaisuuksien lisäksi kiinnitetään erityistä huomiota asiakkaan toimintaan liittyviin ympäristövaikutuksiin.

Spondan visio

Spondan visio on olla toimitila-asiakkaan ensimmäinen valinta. Visionsa mukaisesti Sponda luo asiakkailleen lisäarvoa tarjoamalla toimitilaratkaisuja, joissa huomioidaan asiakkaiden omakohtaiset tarpeet, toimintatavat sekä työn luonne.

Spondan arvot

Spondan tärkeimmät arvot ovat innovatiivisuus, ammattitaito ja luotettavuus. Nämä arvot ovat jatkuvasti läsnä spondalaisten arkipäivässä, siinä kuinka käyttäydymme asiakkaitamme ja toisiamme kohtaan.

Lue lisää Spondan arvoista.

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. Laajaa alaisen toimitilatarjonnan avulla Sponda pystyy tarjoamaan asiakkailleen vaihtoehtoisia tiloja myös tilatarpeiden muuttuessa.
Laadukas, hajautettu vuokralaiskanta ja tasapainoinen vuokrasopimusjakauma	Spondan suurimpiin asiakkaisiin kuuluvat suuret vähittäisliikkeet, rahoitussektori sekä julkinen sektori. Yhtiön vuokralaiskanta on hajautettu, mikä vähentää yksittäisiin asiakassegmentteihin tai vuokralaisiin liittyviä riskejä.
Johtava kiinteistökehitystoiminta	Spondalla on huomattava maaomaisuus ja runsaasti potentiaalisia kiinteistökehityskohteita. Vuodenvaihteessa yhtiöllä on meneillään kaksi merkittävää kehityshanketta. Markkinaolosuhteiden parantuessa ja kysynnän kasvaessa yhtiö kykenee joustavasti aloittamaan kiinteistökehityshankkeita.
Kokenut ja sitoutunut johto ja henkilökunta	Spondan johtoryhmän jäsenillä on pitkäaikainen operatiivinen kokemus yhtiöstä ja muualta kiinteistötoimialalta. Lisäksi Spondan muulla 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 vastuullisuuden näkökulmista.

Tutustu kiinteistöihimme

Lue lisää panostuksistamme asiakaskokemukseen

Lue lisää panostuksistamme ympäristövastuuseen

Lyhyesti:

- Spondan visiona olla toimitila-asiakkaan ensimmäinen valinta
- Strategisena tavoitteena on hakea kannattavaa kasvua asiakaslähtöisellä toimintatavalla sekä Suomessa että Venäjällä
- Toiminnan strategisina painopisteinä ovat asiakaslähtöisyys ja ympäristövastuu

Strategian toteuttaminen vuonna 2011

Taloudelliset tavoitteet ja strategian toteuttaminen 2011

Spondan pitkän aikavälin tavoite on pitää yhtiön omavaraisuusaste 40 prosentissa. Yhtiön omavaraisuusaste vuoden 2011 lopussa oli 38 (2010: 39) prosenttia. Sponda tavoittelee osinkopolitiikallaan tasaista osingonmaksua. Poliittikkansa mukaisesti yhtiön tavoitteena on maksaa osinkoa noin 50 prosenttia tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta, taloudellinen tilanne ja yhtiön kehitystarpeet huomioiden.

Kasvutoimenpiteiden toteuttaminen vuonna 2011

Sponda on yksi Suomen johtavista kiinteistökehittäjistä, joka omistaa huomattavia maa-alueita sekä runsaasti kehityskohteiksi sopivia kiinteistöjä. Tällä hetkellä yhtiöllä on meneillään kaksi merkittävää kiinteistökehityshanketta. Markkinaolosuhteiden parantuesssa ja kysynnän noustessa kasvuun yhtiön on mahdollista aloittaa joustavasti uusia kiinteistökehityshankkeita.

Vuonna 2011 Spondan strategiaa tukevia kiinteistöostoja tehtiin 150,4 miljoonalla eurolla. Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan liike- ja toimistokiinteistö Fennia-korttelin osto oli vuoden merkittävin yhtiön strategiaa tukevista kiinteistöhankinnoista. Fennia-korttelissa on toimistotilaa yhteensä noin 25 500 neliötä ja liiketilaa noin 14 200 neliötä. Toteutetulla 122 miljoonan euron kaupalla oli positiivinen vaikutus Spondan osakekohtaiseen nettovarallisuuteen ja osakekohtaiseen kassavirtaan jo ostovuonna 2011. Helsingin keskusta-alueen vuokrien nousu on vaikuttanut positiivisesti Fennia-korttelin kannattavuuteen.

Yhtiön strategisten painopistealueiden toteuttamista tuettiin vuonna 2011 kehittämällä yhtiön asiakaskokemuksen johtamisen, laadun ja hankinnan sekä ympäristövastuun prosesseja.

Vuoden 2011 strategiset toimenpiteet on esitetty alla olevissa taulukoissa.

Kiinteistöjen ostot

Toimenpide	Strateginen vaikutus
Fennia-korttelin osto huhtikuussa 122 miljoonalla eurolla.	Helsingin ydinkeskustassa hyvien julkisten kulkuyhteyksien äärellä sijaitseva kiinteistö kasvattaa Spondan omistusta strategisesti merkittävällä alueella.
Fennia-korttelin lisäksi kiinteistöjä ostettiin yhteensä 28,4 miljoonalla eurolla.	Kiinteistöostot tukivat Spondan omistuksen keskittymistä prime-alueille ja yhtiön kiinteistösalkun strategista kehittämistä.

Kiinteistökehitys

Toimenpide	Strateginen vaikutus
Zeppelin-kauppakeskuksen laajennus Kempeleessä saatiin päätökseen.	Kauppakeskukset-segmentin osuus Spondan kiinteistösalkussa kasvoi tavoitteiden mukaisesti. Kohteen 15 prosentin kehityskatetavoite ylitettiin.
Tampereella sijaitsevan Kauppa-Häme –kiinteistön liiketilat saneerattiin vuonna 2011. Toimistotilojen saneeraus valmistuu keväällä 2012.	Tampereen ydinkeskustassa sijaitsevaa toimisto- ja liiketilakiinteistöä kehittämällä kasvatettiin kiinteistöomistusta yhtiön strategisella kasvualueella. Kohteen 15 prosentin kehityskatetavoite toteutui.
Toimistokiinteistöjen saneeraus Helsingin Unioninkadulla eteni.	Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevaan 22 500 neliön toimistokeskittymään saneerataan modernia, energiatehokasta toimitilaa.
6 000 neliön laajuisen toimistotalon rakentaminen käynnistyi Helsingin Ruoholahdessa. Uudishankkeen arvioidaan valmistuvan huhtikuussa 2013.	Sponda kasvattaa kiinteistöomistustaan strategisella painopistealueellaan Helsingin Ruoholahdessa. Uudiskohteessa kiinnitetään erityistä huomiota ympäristötekijöihin.
Metso Automationin Vantaan Hakkilassa sijaitseva tuotantotila valmistui ja toimistotilojen saneeraushanke saatiin päätökseen keväällä 2011.	Sponda kehitti modernia tuotantotilaa Vantaan Akselina tunnetulle suositulle logistiikan, teollisuuden ja kaupan yritysalueelle. 15 prosentin kehityskatetavoite ylitettiin.
Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan Citycenterin uudistaminen jatkui, ja uusi toimistorakennus valmistui liikekortteliin. Kohteen on määrä valmistua pääosin vuoden 2012 lopulla.	Helsingin ydinkeskustassa hyvien kulkuyhteyksien äärellä sijaitsevan Citycenter-liikekorttelin kehittäminen kasvattaa kauppakeskusten osuutta Spondan kiinteistösalkussa ja omistusta strategisesti merkittävällä alueella.

Myydyt kohteet ja liiketoiminnot

Toimenpide	Strateginen vaikutus
Sponda myi kiinteistöjä yhteensä 14,1 miljoonalla eurolla.	Sponda kehittää kiinteistösalkkuaan jatkuvasti strategiansa mukaisesti.
Sponda myi maaliskuussa osuutensa kiinteistöjohtamispalveluita tarjoavassa Oventia Oy:ssä. Kaupasta kirjattiin 7,8 miljoonan euron myyntivoitto. Sponda katsoi osakeomistuksestaan luopumisen tarkoituksenmukaiseksi Oventian jatkokehittämisen kannalta.	Sponda on keskittynyt strategiansa mukaisesti kiinteistöjen vuokraukseen ja omistukseen. Kiinteistöjen ylläpito ei ole osa yhtiön liiketoimintaa.

Kiinteistörahojen kehitys

Toimenpide	Strateginen vaikutus
Sopimus Venäjälle perustettavasta Russia Invest -kiinteistösijoitusyhtiöstä solmittiin syyskuussa.	Spondalla on mahdollisuus osallistua Venäjän kiinteistökehitystoimintaan sijoitusyhtiön kautta sekä kasvattaa Venäjän kiinteistösalkkuaan kansainvälisten standardien mukaisilla kiinteistöillä.

Kiinteistörähdösten kehitys

Sponda Fund II –kiinteistörähdös kasvatti kiinteistöomistustaan.

Sponda Fund II- rahasto investoitiin lähes 200 miljoonan euron tavoitekapasiteettiinsa.

Jällelrahoitus ja muut rahoitusjärjestelyt**Toimenpide****Strateginen vaikutus**

375 miljoonan euron suuruinen 5-vuoden syndikoitu lainasopimus solmittiin 3.11.2011, ja 50 miljoonan euron vakuudettomasta 5-vuotisesta luottolimitistä solmittiin sopimus 4.4.2011.

Epävakaassa markkinatilanteessa lainan saanti on hyvä osoitus markkinoiden luottamuksesta Spondan velanmaksukykyä kohtaan.

Hallitus päätti Suomi-yhtiöille suunnatusta 5.500.000 osakkeen osakeannista 29.4.2011. Osakeannilla suoritettiin osa Fennia-korttelin kauppahinnasta.

Osakeannilla suojeltiin yhtiön omavaraisuusastetta.

650 miljoonan Ruotsin kruunun joukkovelkakirja laskettiin liikkeeseen 25.3.2011.

Tavoitteidensa mukaisesti Sponda laajentaa ja monipuolistaa rahoituslähteitään uudella rahoitusmarkkinalla. Laina pidentää Spondan keskimääräistä velan maturiteettia.

Liiketoiminnan kehitys: ympäristö ja asiakaskokemus**Toimenpide****Strateginen vaikutus**

LEED® ja BREEAM® -ympäristösertifikaatit myönnettiin neljälle Spondan kiinteistölle

Sertifointiprosessin avulla Sponda haluaa tarjota asiakkailleen ympäristömyönteisiä toimitiloja.

Spondan extranet-palvelut uudistettiin ja asiakasviestintää kehitettiin yhteistyössä WWF:n kanssa.

Sponda haluaa tarjota asiakkailleen tietoa kiinteistöjen ympäristökuormituksesta. Extranet tarjoaa kanavan, jonka kautta asiakkaat voivat seurata mm. kiinteistön energiankulutusta.

Energiatehokkuusohjelma laajeni 29 uuteen kohteeseen, ja eteni kaikissa 113 ohjelmassa mukana olevassa kohteessa.

Energiatehokkuusohjelmassa Sponda pyrkii pienentämään kiinteistöjen käytön aikaista energiakulutusta yhdessä asiakkaidensa kanssa.

Energiatehokkuusohjelma laajentui kattamaan Venäjällä omistettavat kiinteistöt, joiden energiankulutusta kartoitettiin vuonna 2011. Tulosten perusteella voidaan määrittellä kiinteistökohtaiset energiatehokkuustavoitteet ja toimenpiteet niiden saavuttamiseksi.

Kiinteistöjen käytön aikaista energiakulutusta pyritään pienentämään myös Venäjällä.

Sponda perusti helmikuussa asiakaskokemuksen parantamiseen tähtäävän Customer Experience Management (CEM) –prosessin.

Tavoitteena on kehittää Spondan toimintaa entistä asiakaslähtoisemmäksi ja tarjota asiakkaille paras asiakaskokemus.

Asiakaskokemusjohtamiselle määritettiin strategia vuosille 2011–2014.

Asiakaskokemusjohtamisen strategia auttaa systemaattisesti johtamaan ja kehittämään asiakaskokemusta.

Sponda perusti helmikuussa koko konsernin kattavan Hankinta ja laatu –prosessin.

Hankinta ja laatu –prosessin tavoitteena on kehittää konsernin hankintaprosesseja ja vastata palveluverkoston asiakkaille tuottamista ylläpitopalvelukokonaisuuksista.

Lue lisää kiinteistökehityksestämme

Tutustu kiinteistöihimme

Lue lisää panostuksistamme asiakaskokemukseen

Lue lisää panostuksistamme ympäristövastuuseen

Lyhyesti:

- Sponda teki strategiaa tukevia kiinteistöostoja 150,4 miljoonalla eurolla
- Strategisten painopistealueiden toteuttamista tuettiin kehittämällä yhtiön asiakaskokemuksen johtamisen, laadun ja hankinnan sekä ympäristövastuun prosesseja
- Neljälle yhtiön kiinteistölle myönnettiin ympäristösertifikaatti

Strategian toteuttaminen vuonna 2012

Vuosi 2012 näyttää haasteelliselta

Sponda pyrkii mukautumaan nopeasti kulloinkin vallitsevaan taloudelliseen tilanteeseen. Vuosi 2011 oli yhtiölle positiivinen, mutta vuoden 2012 markkinanäkymät näyttävät epävarmoilta. Toimitilojen vuokratyöntä on tasaantunut ja vuoden 2012 ennustetaan olevan Spondan toiminnan kannalta haastava markkinoille valmistuvan kiinteistökannan vuoksi. Epävarmasta taloustilanteesta johtuen kasvumahdollisuuksia on tarkasteltava kriittisesti, erityisesti kiinteistökehityshankkeiden osalta.

Keskeisille paikoille keskittyvästä kiinteistökannasta kilpailuetua

Korkeatasoinen ja keskeisille paikoille keskittyvä kiinteistökanta luo Spondalle suhteellista kilpailuetua myös matalasuhteessa. Taloudellisesti haastavassa tilanteessa keskeisillä arvoalueilla sijaitsevien kiinteistöjen vuokrausasteet ja vuokratasot kehittyvät reuna-alueiden kiinteistöjen arvoja paremmin. Spondan Suomessa sijaitsevista kiinteistöistä 65 prosenttia sijaitsee Helsingissä arvostetuilla ydinkeskustan ja Ruoholahden alueilla. Spondassa uskotaan, että prime-alueilla sijaitsevien kiinteistöjen osuuden painottaminen yhtiön kiinteistöportfoliossa on kannattava strategia myös epävakaa markkinatilanteessa.

Vahva tase vakauttaa toimintaa

Spondan tase on vahva, mikä luo yhtiön toiminnalle vakaan pohjan ja lisää joustavuutta epävarmoilla markkinoilla. Vakavaraisuuden takaamiseksi lähivuosien investointeja on kuitenkin supistettu, ja seuraavan kahden vuoden ajalle yhtiöllä on sitoutuneita kiinteistökehitysinvestointeja ainoastaan noin 41 miljoonan euron arvosta. Taloudellisesti epävakana aikana yhtiön tavoitteena on rahoittaa kasvu pääosin strategiaan kuulumattomien kiinteistöjen myynneillä.

Spondan Suomen kiinteistöjen arvon odotetaan pysyvän vuonna 2012 melko vakaina. Sponda arvioi, että vuonna 2012 sijoituskiinteistöjen vajaakäyttö pysyy nykyisellä tasolla. Näkymien muutos yhtiön aiempiin arvioihin verrattuna johtuu yleisen taloudellisen tilanteen heikkenemisestä sekä Suomessa että ulkomailla.

Liiketoimintayksiköt lyhyesti

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

Sijoituskiinteistöt

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

Vuoden 2011 keskeiset tunnusluvut

	Toimisto- ja liiketilakiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikkakiinteistöt
Nettotuotot, M€	95,6	31,7	28,6
Vuokrausaste, %	88,4	94,1	78,1
Vuokrattava pinta-ala, m ²	780 500	157 500	534 500
Osuus Spondan kiinteistökannasta käyvän arvon mukaan, %	52,0	19,0	14,0

Liiketoimintayksikön kiinteistöt sijaitsevat Suomen suurimmissa kaupungeissa.

Venäjä

Venäjä-liiketoimintayksikkö vuokraa ja hankkii toimitiloja Venäjällä.

Vuoden 2011 keskeiset tunnusluvut

Nettotuotot, M€	18,9
Vuokrausaste, %	98,7
Vuokrattava pinta-ala, m ²	46 500
Maa-alueet, hehtaaria	66
Osuus Spondan kiinteistökannasta käyvän arvon mukaan, %	7,0

Käyvän arvon mukaan 92 prosenttia (2010: 91) kiinteistöistä sijaitsee Moskovassa ja 8 prosenttia (2010: 9) kiinteistöistä sijaitsee Pietarissa.

Kiinteistökehitys

Kiinteistökehitys-liiketoimintayksikkö toteuttaa kiinteistökehityshankkeita.

Vuoden 2011 keskeiset tunnusluvut

Investoinnit, M€	30,5
Kiinteistökehityssalkun tasearvo, M€	262,0

Käyttämättömät maa-alueet ja potentiaaliset kiinteistökehityskohteet sijaitsevat pääosin pääkaupunkiseudulla

Kiinteistörahastot

Kiinteistörahastot-liiketoimintayksikkö hallinnoi kiinteistörahastojen kautta liiketila-, toimisto- ja logistiikkakiinteistöjä.

Vuoden 2011 keskeiset tunnusluvut

Liikevaihto, M€	6,4
Nettotuotot, M€	5,0
Spondan sijoitukset kiinteistörahastoihin, M€	65,5

Kiinteistöt sijaitsevat Suomen keskisuurissa kaupungeissa mm. Jyväskylässä, Lappeenrannassa ja Hämeenlinnassa.

Spondan kiinteistöt

Vapaat toimitilat

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikkö vuokraa toimisto-, liike-, kauppakeskus- ja logistiikkatiloja sekä ostaa ja myy kiinteistöjä yhtiön kannattavan kasvustrategian mukaisesti. Yksikkö vastaa sijoituskiinteistöjen kaupallisesta kehittämisestä ja taloudellisesta kannattavuudesta.

Liikevaihto kasvoi vuonna 2011

Vuonna 2011 Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikön liikevaihto kasvoi 8 prosenttia ja oli vuoden lopulla 215,2 miljoonaa euroa. Erityisesti vuoden viimeinen neljännes oli taloudellisesti menestyksekkäs. Yksikön liikevaihto muodostaa valtaosan konsernin liikevaihdosta.

Vuoden 2011 lopussa Spondan kiinteistökannan käyvää arvosta 52 prosenttia muodostui Suomessa sijaitsevista toimisto- ja liikelakiinteistöistä, 19 prosenttia kauppakeskuksista ja 14 prosenttia logistiikkakiinteistöistä. Kiinteistöt sijaitsevat Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Tampereella, Turussa ja Oulun talousalueella.

Spondan tavoitteena on kasvattaa toimistokiinteistöjen ja kauppakeskusten osuutta yhtiön kiinteistökannassa sekä keskittää kiinteistöomistusta keskeisille paikoille ja hyvien julkisen liikenteen yhteyksien äärelle.

Kiinteistöjen laadun ja kunnon parantamiseen investoitiin vuoden aikana 50,3 miljoonaa euroa.

Toimisto- ja liikelilojen osuutta lisättiin Fennia-korttelin ostolla

Fennia-korttelin osto oli Spondan merkittävin vuoden 2011 aikana toteuttama kiinteistökauppa. Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan kohteen hankinta tuki yhtiön strategiaa lisäämällä toimisto- ja liikelilojen osuutta Spondan kiinteistöportfoliossa. Lisäksi Sponda kasvatti osuuttaan Kempeleessä sijaitsevasta kauppakeskus Zeppelinistä.

Vuonna 2011 saatiin päätökseen kauppakeskus Zeppelinin laajennushanke sekä Metson tuotantotilojen uudishanke ja toimistotilojen saneeraushanke Vantaan Hakkilassa. Helsingin ydinkeskustassa laajennettiin Citycenter-liikekorttelin liikeliloja, ja korttelin keskelle valmistui uusi toimistotalo.

Muuntojoustavuus keventää kiinteistöjen ympäristökuormaa

Spondan asiakaslähtöinen toimintatapa sekä kasvuun ja kannattavuuteen tähtäävä strategia toteutuvat Sijoituskiinteistöt-yksikön jokapäiväisessä toiminnassa. Kasvua ja kannattavuutta haetaan optimoimalla kiinteistöjen käyttöastetta ja tuottoa. Tähän pyritään huolehtimalla kiinteistöjen kunnosta ja ajanmukaistamalla kiinteistökantaa sekä tarjoamalla asiakkaille heidän liiketoimintaansa tukevia ja tarpeitaan vastaavia yksilöllisiä toimitilaratkaisuja.

Kiinteistöjen ylläpidon ja palveluiden laadun hallintaa vahvistettiin Spondassa vuonna 2011 kehittämällä yhtiön hankintaprosesseja ja palveluverkoston Spondan asiakkaille tuottamia kiinteistöjen ylläpidon palvelukokonaisuuksia. Parempaan ja laadukkaampaan palvelukokemukseen tähtäävät myös Spondan asiakaskokemuksen johtaminen ja ympäristövastuu –prosessit.

Asiakkaiden muuttuviin tilatarpeisiin vastataan kehittämällä nykyisiä toimitiloja, tarjoamalla vaihtoehtoisia tiloja tai rakentamalla uudiskohteita. Muuntojoustavat kiinteistöt mahdollistavat monipuoliset toimitilaratkaisut ja tilojen muutokset asiakkaiden tarpeiden muuttuessa. Muuntojoustavuus pidentää kiinteistöjen elinkaarta ja keventää kiinteistöjen muutostöiden ja korjausrakentamisen aiheuttamaa ympäristökuormitusta.

Suurin osa Sijoituskiinteistöt-yksikön kiinteistöistä on mukana Spondan Energiatohjelmassa, jossa haetaan energiasäästöjä yhdessä asiakkaiden kanssa. Ohjelmassa seurataan kiinteistöjen energiankulutusta ja pyritään vähentämään sähkön-, lämmön-, jäähdytyksen- ja vedenkulutusta kiinteistöissä toteutetuilla energiasäästötoimenpiteillä ja ohjeistamalla asiakkaita energiasäästöön.

Vuonna 2011 Energiatohjelmalla täydennettiin Ympäristökumppanuusohjelmalla, jossa pyritään vähentämään kiinteistöjen käytöstä aiheutuvaa ympäristökuormitusta tiiviimmässä yhteistyössä asiakkaiden kanssa. Energiankulutuksen lisäksi ohjelmassa huomioidaan laajemmin kiinteistön ja asiakkaiden toiminnan ympäristövaikutukset. Kumppanuudessa korostuvat asiakkaiden yksilölliset tarpeet ja yhteistyö ympäristömyönteisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Ympäristökumppanuus aloitettiin vuonna 2011 muun muassa Keskon kanssa kauppakeskus Ruoholahdessa, Elisan, Nordean, Evli Pankki Oyj:n, Espoon kaupungin, Patentti- ja rekisterihallituksen ja Suomen Syöpäyhdistys ry:n kanssa.

Lue lisää Spondan asiakaskokemuksen hallinnasta ja ympäristövastuun toteuttamisesta Spondability-osiosta.

Edessä haasteellinen vuosi 2012

Vuosi 2011 oli kokonaisuutena hyvä, vaikka taloudellinen epävarmuus vaikutti vuokrauksessa asiakkaiden päätöksentekoon vuoden lopulla. Epävarma taloustilanne heijastuu myös liiketoimintayksikön vuoden 2012 näkymiin. Kilpailun ja vuokraustoiminnan haasteiden odotetaan kasvavan. Epävarmoina aikoina nykyisten pitkäaikaisten asiakkuuksien merkitys kasvaa entisestään.

Spondan kiinteistöt

Vapaat toimitilat

Lyhyesti:

- Fennia-korttelin osto lisäsi toimisto- ja liiketilojen osuutta Spondan portfolioon
- Kempeleessä sijaitseva kauppakeskus Zeppelin laajeni Pohjois-Suomen suurimmaksi kauppakeskukseksi
- Vantaan Hakkilaan valmistui 22 000 neliötä tuotantotilaa

Toimisto- ja liiketilakiinteistöt

Spondan toimisto- ja liiketilakiinteistöt sijaitsevat pääosin Suomen suurimpien kaupunkien keskusta-alueilla. Liiketoimintasegmentin liikevaihto vuonna 2011 oli 132,8 miljoonaa euroa ja taloudellinen vuokrausaste 88,4 prosenttia. Toimisto- ja liiketilakiinteistöjen käypä arvo oli vuoden 2011 lopussa 1 644,0 miljoonaa euroa, vuokralaisasiakasmäärä 1 114 ja vuokrasopimusten määrä 1 945. Kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli 780 500 neliötä. Segmentin suurimpia asiakkaita ovat Oikeusministeriö, Sampo Pankki Oyj ja Patentti- ja rekisterihallitus.

Sponda osti huhtikuussa 2011 Helsingin Rautatieaseman läheisyydessä sijaitsevan Fennia-korttelin 122 miljoonalla eurolla. Osto vahvisti yhtiön asemaa merkittävänä kiinteistöomistajana Helsingin ydinkeskustassa. Fennia-korttelissa on toimistotilaa yhteensä noin 25 500 neliometriä ja liikelilaa noin 14 200 neliometriä. Kortteli tarjoaa monipuolisia viihde- ja ravintolapalveluita, ja kiinteistön suurimmat vuokralaiset ovat Raha-automaattiyhdistys, Finnino ja Helsingin kaupunki.

Lisäksi yhtiö osti vuoden aikana 10 miljoonalla eurolla Tampereen keskustassa sijaitsevan Kauppa-Häme-kiinteistön, jonka perusteellinen peruskorjaus aloitettiin välittömästi. Osoitteessa Hämeenkatu 16 sijaitsevassa kiinteistössä on yhteensä noin 5 500 neliometriä liike- ja toimistotilaa. Liiketilöjen suurin asiakas on muotitavaratalo Veljekset Halonen Oy. Toimistotilojen saneeraus valmistuu keväällä 2012.

Toimisto- ja liikelilakiinteistöjen osalta suurimmat investoinnit vuonna 2011 kohdistuivat Tampereen Kauppa-Häme -kiinteistöön ja Helsingin Unioninkatu 20–22 sijaitsevaan toimistokeskittymään, jossa on käynnissä peruskorjaushanke. Vuoden aikana käynnistyi myös Talentumin uuden toimitalon rakentaminen Ruoholahdessa. Kohteen on määrä valmistua keväällä 2013.

Alkuvuodesta 2011 remontoitiin Liikenteen turvallisuusvirasto Trafi:n käyttöön koko Kumpulantie 11:n kiinteistö, jolloin viraston maaliikenteen, merenkulun ja ilmailun keskushallinto keskittyi yhteen rakennukseen.

Spondan kiinteistöt

Vapaat toimitilat

Kiinteistöjen maantieteellinen sijainti käyvän arvon mukaan

Sijainti	%-osuus
Helsinki, ydinkeskusta	38,0
Helsinki, Ruoholahti	24,0
Muu pääkaupunkiseutu	28,0
Tampere	7,0
Turku	2,0
Oulu	1,0

10 pinta-alaltaan suurinta toimisto- ja liikelilakohdetta

Kiinteistö	Sijainti		Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m ²
Helsingin Salmisaarentalo Koy	Porkkalankatu 13	Helsinki	48 991
Kaupintie 3 Koy	Kaupintie 3	Helsinki	44 103
Kilon Ritari	Kutojantie 2	Espoo	28 774
Arkadiankatu 4–6 Koy	Arkadiankatu 6	Helsinki	25 370
Unioninkatu 20–22 Koy	Unioninkatu 20–22	Helsinki	25 179
Upseerinkatu 1 Koy	Upseerinkatu 1–3	Espoo	19 811
Kasarmikatu 36 Koy	Kasarmikatu 36	Helsinki	17 010
Länsi-Keskus Koy	Pihatörmä 1	Espoo	15 835
Ratapihantie 11 Koy	Ratapihantie 11	Helsinki	15 500
Kumpulantie 11 Koy	Kumpulantie 11;	Helsinki	14 908

Avainluvut

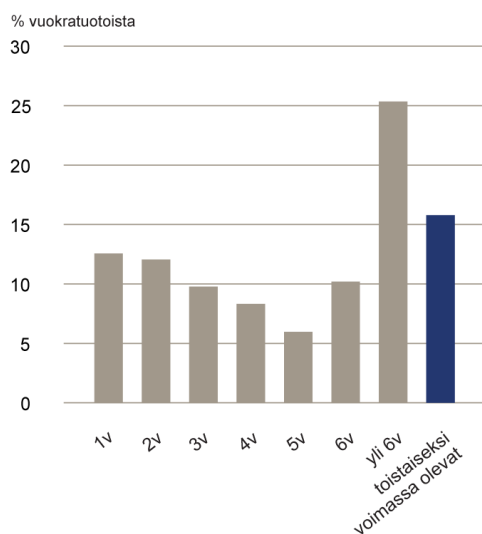
	2011	2010	2009	2008	2007*
Vuokratuotot, M€	132,8	122,6	129,0	125,7	154,4

Avainluvut

	2011	2010	2009	2008	2007*
Ylläpitokulut, M€	-37,2	-34,0	-32,7	-32,8	-40,6
Nettovuokratuotot, M€	95,6	88,6	96,3	92,9	113,8
Käypä arvo, M€	1 644,0	1 459,1	1 425,8	1 460,6	1 883,9
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	6,0				

* Sisältää segmentit Toimisto- ja liiketilakiinteistöt ja Kauppakeskukset

Sopimusten eräntyminen, Toimisto- ja liiketilakiinteistöt



Kauppakeskukset

Sponda omistaa Suomessa viisi kauppakeskusta, joiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä 157 500 neliömetriä. Suurin näistä on Helsingin ydinkeskustassa sijaitseva Citycenter.

Kauppakeskukset-segmentin liikevaihto vuonna 2011 oli 40,4 miljoonaa euroa, ja kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste säilyi korkeana ollen vuoden 2011 lopussa 94,1 prosenttia. Kauppakeskuskiinteistöjen käypä arvo oli vuoden 2011 lopussa 586,1 miljoonaa euroa, vuokralaisasiakasmäärä 187 ja vuokrasopimusten määrä 302. Segmentin suurimpia asiakkaita ovat Kesko-konserni, HOK-Elanto Liiketoiminta Oy ja Stockmann Oyj Abp.

Sponda kasvatti omistustaan Kempeleessä sijaitsevassa kauppakeskus Zeppelinissä huhtikuussa. Tämän jälkeen kauppakeskuksessa toteutettiin 8 700 neliön laajennus, jonka myötä Zeppelinistä tuli Pohjois-Suomen suurin kauppakeskus. Laajennetut tilat otettiin käyttöön marraskuussa 2011.

Kauppakeskusten osalta merkittävin tapahtuma vuonna 2011 oli Citycenterin toisen laajennusvaiheen valmistuminen. Vuoden aikana kohteeseen valmistui Evli Pankki Oyj:n käyttöön vuokrattu, pinta-alaltaan 4 200 neliön toimistotila sekä 10-kerroksinen valopiha, jonka yhteydessä saatiin käyttöön noin 3 700 neliötä uutta liiketilaa. Citycenter-korttelin keskelle valmistuneelle uudelle toimistotalolle myönnettiin kultatason LEED® sertifikaatti.

Vuoden aikana valmistuivat myös Citycenterin maanalaiset huoltotilat, jotka parantavat merkittävästi liikekorttelissa toimivien liikkeiden logistiikkaa sekä vähentävät huoltoliikennettä Helsingin ydinkeskustassa. Citycenter-hanke valmistuu pääosin vuoden 2012 lopulla.

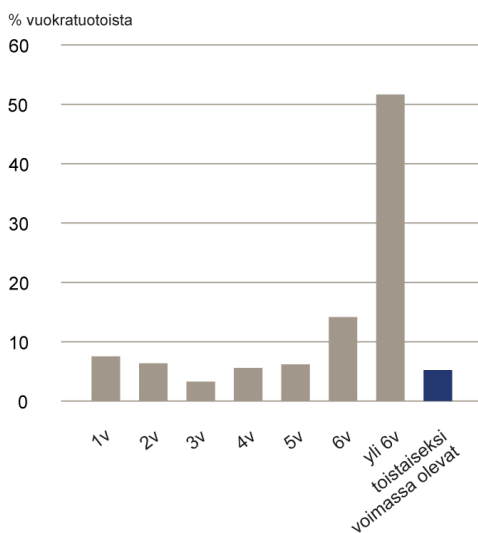
Vuoden aikana jatkettiin Ratinan kauppakeskuksen teknistä suunnittelua. Vaasassa puolestaan vietiin eteenpäin yhdessä kaupungin kanssa linja-autoaseman paikalle rakennettavan uuden kauppakeskuksen kaavasuunnittelua kilpailun voittaneen suunnitelman mukaisesti.

Kauppakeskukset

Kiinteistö	Sijainti		Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m ²
Helsingin Kaivokatu 8 Koy, Citycenter	Kaivokatu 8	Helsinki	43 593
Helsingin Itämerenkatu 21 Koy, Kauppakeskus Ruoholahti	Itämerenkatu 21	Helsinki	32 458
Liikekeskus Zeppelin Oy, Kauppakeskus Zeppelin	Zeppeliintie 1	Kempele	27 737
Elovainion Kauppakiinteistöt Koy, Kauppakeskus Elo	Elotie 1	Ylöjärvi	24 020
Helsingin Vanhanlinnantie 3 Koy, Prisma Itäkeskus	Vanhanlinnantie 3	Helsinki	20 050
Aleksi-Hermes Koy, Citycenter	Aleksanterinkatu 19	Helsinki	7 495
Kaivokadun Tunneli Oy, Citycenter	Asematunneli	Helsinki	1 953

Avainluvut

	2011	2010	2009	2008
Vuokratuotot, M€	40,4	39,7	39,3	29,3
Ylläpitokulut, M€	-8,8	-8,3	-8,0	-7,1
Nettovuokratuotot, M€	31,7	31,4	31,4	22,2
Käypä arvo, M€	586,1	557,1	543,6	541,7
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	6,7			

Sopimusten erääntyminen,
Kauppakeskukset

Logistiikkakiinteistöt

Sponda on yksi Suomen merkittävimmistä logistiikkakiinteistöjen omistajista sekä pääkaupunkiseudun suurin logistiikkatilojen tarjoaja. Vuoden 2011 lopussa yhtiön logistiikkakiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 534 500 neliömetriä.

Vuoden 2011 aikana logistiikkayksikössä ei toteutettu merkittäviä ostoja tai myyntejä. Alkuvuoden viennin ja tuonnin kehityksestä johtuva logistiikkatilojen kysynnän kasvu taittui loppuvuoden aikana.

Segmentin liikevaihto vuonna 2011 oli 42,0 miljoonaa euroa. Logistiikkatilojen vuokrausaste vuoden 2011 lopussa oli 78,1 prosenttia, kiinteistöjen käypä arvo 449,0 miljoonaa euroa, asiakasmäärä 328 ja vuokrasopimusten määrä 420. Segmentin suurimmat asiakkaat ovat Metso-konserni, Fujitsu Finland Oy, Finnsteve Oy Ab ja Nordea Pankki Suomi Oyj.

Vuoden 2011 merkittävin tapahtuma logistiikkakiinteistöjen osalta oli Metso Automation Oy:lle 15 vuoden vuokrasopimuksella vuokratun 22 000 neliön tuotantotilahankkeen valmistuminen Vantaan Hakkilassa. Uudiskohteen viereisestä Honkatalon toimistorakennuksesta noin 12 000 neliön saneeratut toimistotilat vuokrattiin myös Metsolle.

Metson tilat sijoittuvat Vantaan Akselina tunnetulle yritysalueelle, joka tarjoaa erinomaiset puitteet logistiikka-alan ja tuotannollista toimintaa harjoittaville yrityksille. Spondalla on edelleen mahdollisuuksia lisärakentamiseen alueella.

Vantaa on Spondan logistiikka-alueista tulevaisuuden kannalta kiinnostavin. Erityisesti kehitteillä olevan Aviapolis-alueen uskotaan kiinnostavan vuokralaisia tulevaisuudessa yhä enemmän.

Spondan kiinteistöt

Vapaat toimitilat

10 pinta-alaltaan suurinta logistiikkakiinteistöä

Kiinteistö	Sijainti		Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m ²
Vuosaaren Logistiikkakeskus Koy	Seilorinkatu 1	Helsinki	64 501
Vantaan Honkatalo Koy	Vanha Porvoontie 229	Vantaa	60 165
Ruosilantie 16 Koy	Ruosilantie 16	Helsinki	40 729
Vantaan Vanha Porvoontie 231 Koy	Vanha Porvoontie 231	Vantaa	35 968
Messukylän Castrulli Koy	Etu-Hankkionkatu 1	Tampere	26 609
Kuninkaankaari Koy	Heidehofintie 2	Vantaa	17 949
Ruosilantie 14 Koy	Ruosilantie 14	Helsinki	16 795
Vantaan Omega Koy	Virkatie 12—14	Vantaa	14 914
Espoon Juvanpuisto Koy	Juvan Teollisuuskatu 23	Espoo	14 172
Vantaan Köysikuja 1 Koy	Köysikuja 1	Vantaa	12 248

Logistiikkakiinteistöt sijaitsevat pääasiassa pääkaupunkiseudulla.

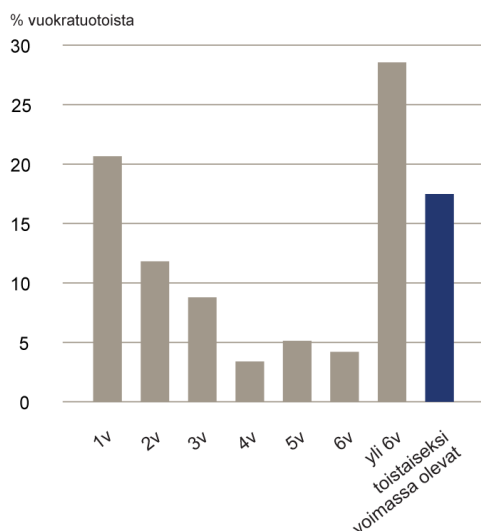
Avainluvut

	2011	2010	2009	2008	2007
Vuokratuotot, M€	42,0	36,6	38,6	37,9	32,0

Avainluvut

	2011	2010	2009	2008	2007
Ylläpitokulut, M€	-13,4	-11,8	-11,2	-9,4	-7,8
Nettovuokratuotot, M€	28,6	24,8	27,4	28,5	24,2
Käypä arvo, M€	449,0	422,5	396,1	462,8	327,6
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	5,9				

Sopimusten erääntyminen, Logistiikkakiinteistöt



Kiinteistökehitys

Sponda hakee kasvua ja kannattavuutta vastuullisella ja asiakaslähtöisellä kiinteistökehityksellä. Näitä tavoitteita toteutetaan yhtiön Kiinteistökehitys-liiketoimintayksikön kaikissa hankkeissa kehittämällä ympäristömyönteisiä ja asiakkaan tarpeita vastaavia toimitiloja.

Kiinteistökehitys-liiketoimintayksikkö toteuttaa yhtiön kiinteistökehityshankkeita Suomessa ja Venäjällä. Yksikkö kehittää asiakkaille heidän tarpeitaan vastaavat toimitilat joko uudistamalla olemassa olevaa kiinteistökantaa tai rakennuttamalla asiakkaan toimintaan soveltuvat uudet tilat Spondan omistamalle tontille. Yhtiö rakennuttaa kaikki kiinteistökohteensa pitkäaikaiseen omistukseensa ja vuokraukseen.

Spondan laajasta tonttikannasta löytyy useita vaihtoehtoisia kohteita, jotka sijoittuvat kaupunkien keskeisille paikoille, hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varrelle. Potentiaalisia kiinteistökehityskohteita yhtiö etsii aktiivisesti myös markkinoilta.

Suunnittelun lähtökohtana ovat aina asiakkaiden tarpeet. Rakennusten energiatehokkuuteen ja ympäristömyönteisiin ratkaisuihin sekä toimitilojen muunneltavuuteen kiinnitetään Spondassa erityistä huomiota. Uudishankkeiden suunnittelussa korostuvat itse rakennuksen lisäksi sen lähiympäristö ja kiinteistön liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Kiinteistökehityksen tavoitteena on kehittää elinkaareltaan mahdollisimman pitkäikäisiä kiinteistöjä, jotka ovat muunneltavissa viihtyisiksi ja toimiviksi tiloiksi eri aloilla toimivien asiakkaiden tarpeiden mukaisesti. Muuntojoustavat ja elinkaareltaan pitkäikäiset kiinteistöt ovat Spondalle tuottavia sijoituskohteita.

Kiinteistökehityshankkeet etenivät suunnitelmien mukaan

Vuonna 2011 Spondassa vietiin eteenpäin useita uudis- ja saneeraushankkeita tavoitteiden mukaisesti. Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2011 lopussa 262,0 miljoonaa euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 90,3 miljoonaa euroa ja loput 171,7 miljoonaa euroa oli sidottu käynnissä oleviin hankkeisiin.

Citycenter-liikekorttelin saneeraushankkeessa saavutettiin merkittävä vaihe, kun kauppakeskuksen kaikkiin kerroksiin luonnonvaloa tuova valoaukko valmistui ja sitä ympäröivät uudet 3 700 neliön liiketilat otettiin käyttöön. Kauppakeskuksen tiloja on uudistettu neljässä kerroksessa Asematunnelin tasolta lähtien. Kesällä 2011 Citycenter-liikekorttelin keskelle valmistui Evli Pankki Oyj:lle vuokrattu 4 200 neliön toimistorakennus entisen autokannen paikalle. Samaan aikaan valmistuivat myös liikekorttelin maanalaiset huoltoluolat, jotka ovat osa keskustan huoltoväylään liittyviä hankkeita. Citycenter on pitkäkestoinen hanke, jonka kehittäminen jatkuu vielä vuonna 2013.

Keväällä 2011 saatiin päätökseen Metso Automationin tuotantotilojen uudishanke ja toimistotilojen saneeraushanke Vantaan Hakkilassa. Marraskuussa puolestaan valmistui Kempeleellä kauppakeskus Zeppelinin noin 9 000 neliön laajennushanke, joka toteutettiin tiukassa aikataulussa alle vuodessa.

Helsingin ydinkeskustassa, Unioninkatu 20–22:ssa eteni 1940–60 –luvuilla rakennettujen entisten pankkirakennusten saneeraushanke suunnitelmien mukaisesti. Osa moderneiksi toimistotiloiksi uudistettavista tiloista valmistui ja otettiin käyttöön jo keväällä 2011. Kokonaisuudessaan noin 22 500 neliön kiinteistokeskittymän saneeraus valmistuu vuoden 2012 alkupuolella.

Uusia hankkeita käynnistettiin Helsingissä ja Tampereella. Vuoden 2011 loppupuolella alkoi Talentum Oyj:lle vuokrattavan toimistotalon rakentaminen Helsingin Ruoholahdessa. Keväällä 2013 valmistuvan toimistotalon suunnittelussa ja rakentamisessa korostuvat energiatehokkuus ja ympäristöä säästävät ratkaisut. Tampereen ydinkeskustassa puolestaan käynnistettiin Kauppa-Häme -toimisto- ja liiketilakiinteistön saneeraus keväällä 2011. Osa saneeratuista liiketiloista otettiin käyttöön jo syksyllä 2011.

Kaavoituskehittämisen osalta Spondan merkittävin hanke vuonna 2011 oli Helsingin Ilmalanrinteen asemakaavan muutos, joka sai lainvoiman vuoden lopulla.

Ensimmäiset kansainväliset ympäristösertifikaatit

Spondan aiempina vuosina käynnistämät sertifiointiprosessit tuottivat tulosta vuonna 2011. Spondan neljälle kiinteistölle myönnettiin yhtiön historian ensimmäiset ympäristösertifikaatit: BREEAM®-sertifikaatit Ruoholahden Tähti -toimistotalolle sekä Vuosaaren sataman PortGate-toimistotalolle ja LEED®-sertifikaatit Sörnäistenkatu 2:ssa ja Citycenterissä sijaitseville toimistotaloille.

Sponda hakee kaikille uudisrakennuskohteilleen ympäristösertifiointia. Sertifiointiprosessin avulla halutaan tarjota asiakkaille toimitiloja, joiden suunnittelussa ja rakentamisessa on suosittu ympäristön kuormitusta vähentäviä materiaaleja ja ratkaisuja.

Ympäristöosaamista kehitetään

Sponda kehittää jatkuvasti omaa ympäristöosaamistaan, jotta pystyisi tarjoamaan asiakkailleen energiatehokkaita ja laadukkaita toimitiloja ja vastaamaan asiakkaidensa ympäristövaatimuksiin. Kiinteistökehittämisen osalta osaaminen kiteytyy yhtiön suunnitteluohjeistossa, jossa on määritelty kiinteistökehityshankkeiden laatukriteerit. Ympäristöohjeet ovat osa suunnitteluohjeistusta, jonka laatuarvot monin paikoin ylittävät rakentamisen yleisen normi- ja määräystason. Ohjeistusta noudatetaan kaikissa Spondan kiinteistökehityshankkeissa.

Sponda pyrkii edistämään ympäristövastuullisuutta myös omalla alallaan osallistumalla aktiivisesti kiinteistö- ja rakennusalan järjestöjen toimintaan sekä niiden ympäristöhankkeisiin. Kiinteistökehittämisen osalta kestävä kehitys pyritään edistämään muun muassa Green Building Council Finlandin ja RAKLI:n jäsenenä. Vuonna 2011 Sponda osallistui Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry:n matalaenergiarakentamisen ohjeiden laadintaan. Matalaenergiarakentamisen (toimitilat) ohje julkaistiin RIL:n julkaisusarjassa vuoden 2012 alussa. Tämän lisäksi Spondassa jatkuu yhtiön RIL:n ohjeistukseen perustuvan matalaenergiatalokonseptin kehittäminen.

Ratina-hankkeen käynnistäminen tavoitteena

Kiinteistökehityksen tulevaisuuden näkymät määrittyvät pitkälti talouden yleisen kehityksen mukaan. Tällä hetkellä Sponda keskittyy saattamaan meneillään olevat hankkeet päätökseen. Muun muassa Helsingin Citycenterin osalta tavoitteena on saada hanke pääosin valmiiksi vuoden 2012 loppuun mennessä.

Taloudellisen tilanteen parantuessa investointeja voidaan jälleen kohdistaa enemmän uusiin hankkeisiin. Tampereen Ratinan kauppakeskushankkeen käynnistyminen on merkittävin vuodelle 2012 asetettu tavoite. Mikäli arviolta noin 200 miljoonan euron hanke saadaan käynnistettyä vuoden 2012 aikana, se tulee muodostamaan suuren osan vuodelle 2012 suunnitelluista investoinneista. Kohteen rakentaminen voidaan aloittaa vasta, kun riittävä ennakkovarausaste on saavutettu.

Sponda omistaa maa-alueita 90,3 miljoonan euron arvosta. Muun muassa Helsinkiin, Tampereelle ja Ouluun sekä Vantaalla lentokentän ja Marja-Vantaan ja Espoossa Leppävaaran alueille sijoittuvat maa-alueet riittävät kattamaan yhtiön kiinteistökehitystarpeet vuosikausiksi.

Spondan uudiskohteet

Kiinteistökehityksen markkinoitavat, aloitusvalmiit kehityskohteet

Toimistokiinteistöt		Kem ²
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
Liiketilakiinteistöt		
Välvainio	Oulu	13 000
Kauppakeskukset		
Kauppakeskus Ratina	Tampere	55 000
Logistiikkakiinteistöt		
Vuosaaren satama	Helsinki	30 000
Hakkila	Vantaa	6 000

Projektien aloitus edellyttää vähintään 50 prosentin vuokrausastetta ja yhtiön investointipäätöstä.

Käynnissä olevien kiinteistökehitysprojektien investoinnit

	Citycenter	Ruoholahden toimistotalo
Kokonaisinvestointi, M€	*130,0	23,5
Investoitu 31.12.2011 mennessä, M€	*110,9	1,6
Aktivoidut korkokulut 31.12.2011 mennessä, M€	13,0	-
Valmistumisaika	pääosin 2012	huhtikuu 2013

*) Lukuun ei sisälly aktivoitavia korkokuluja.

Lyhyesti:

- Citycenteriin valmistui 3 700 neliötä liiketilaa ja 4 200 neliön toimistotalo
- Metso Automationin tuotantotilat valmistuivat Vantaan Hakkilaan
- Neljälle Spondan kiinteistölle myönnettiin ympäristösertifikaatti

Venäjä

Spondan Venäjä-liiketoimintayksikkö vuokraa, hallinnoi ja kehittää toimitiloja Venäjällä, missä yhtiö on toiminut vuodesta 2006 lähtien. Spondan pitkän aikavälin tavoitteena on sijoittaa 10–20 prosenttia yhtiön taseesta Venäjälle, Moskovan ja Pietarin kiinteistöihin.

Sponda on vakiinnuttanut asemansa Venäjän markkinoilla tasokkaalla kiinteistökannallaan, asiakaslähtoisellä toimintatavallaan ja vahvalla alueosaamisellaan. Yhtiö omistaa Venäjällä yhteensä yhdeksän kiinteistöä: neljä toimistokiinteistöä, kaksi kauppakeskusta, yhden logistiikkakiinteistön ja kaksi maa-aluetta. Sekä toimitilakiinteistöt että maa-alueet sijaitsevat Moskovan ja Pietarin alueilla.

Vuokrausasteen positiivinen kehitys jatkui

Venäjä-yksikön pitkän aikavälin tavoitteena on hakea kasvua ja kannattavuutta Venäjän markkinoilta. Vuonna 2011 keskityttiin erityisesti kannattavuuden parantamiseen tehostamalla toimintaa ja varmistamalla vakaa kassavirta. Vaikka varsinaisia ostoja ja myyntejä ei vuoden aikana toteutettu, etsittiin kasvumahdollisuuksia kartoittamalla aktiivisesti markkinoilla olevia potentiaalisia ostokohteita.

Vuonna 2011 Venäjän kiinteistömäärissä, niiden sijainneissa tai pinta-aloissa ei tapahtunut muutoksia. Yksikön liikevaihto vuonna 2011 oli 25,1 miljoonaa euroa, asiakasmäärä 286 ja vuokrasopimusten määrä 345 kappaletta. Liikevaihto nousi edelliseen vuoteen verrattuna yli 6 prosenttia.

Spondan taloudellinen vuokrausaste Venäjällä kehittyi vuonna 2011 jälleen markkinoita paremmin ollen vuoden lopussa 98,7 prosenttia. Spondan kiinteistöjen korkea vuokrausaste osoittaa, että yhtiö pystyy tarjoamaan yritysasiakkaille niiden liiketoimintaan soveltuvia ja tarpeita vastaavia toimitilaratkaisuja.

Spondan Venäjän kiinteistöjen käyvissä arvoissa tapahtui hienoista nousua vuoden 2011 aikana, ja vuoden lopussa kiinteistösalkun käypä arvo oli 224,6 miljoonaa euroa (2010: 204,2). Toteutunut arvon nousu johtui pääosin Moskovan alueen tuottovaatimustason laskusta vuoden ensimmäisellä puoliskolla. Pietarissa kiinteistöjen käyvät arvot säilyivät lähes ennallaan verrattuna vuoteen 2010.

Suunnitelmallista kiinteistöjen perusparannusta

Kehityskohteiden osalta Moskovan läänissä sijaitseva pitkäaikainen Europa Terminal -logistiikkakeskushanke eteni, kun kohteelle myönnettiin vuoden 2011 alussa rakennuslupa. Kohteen rakennustyöt käynnistetään vaiheittain kysynnästä riippuen.

Vuonna 2010 aloitettu kiinteistöjen suunnitelmallinen kuntokartoitus saatiin Moskovan kiinteistöjen osalta päätökseen vuonna 2011. Pietarissa kartoitusta odottaa vielä yksi kohde, jonka osalta perusparannukset on tarkoitus toteuttaa vuoden 2012 aikana. Kuntokartoituksessa kaikki kiinteistöt käydään läpi ja niille laaditaan parannusohjelma. Venäjällä parannettiin vuonna 2011 kiinteistöjen laatua ja kuntoa yhteensä 0,3 miljoonalla eurolla. Kiinteistökantaan ei kohdistu merkittäviä perusparannustarpeita.

Ympäristövastuun toteuttaminen Venäjällä haastavaa

Venäjällä korostuu Spondan rooli sosiaalisesti vastuullisena toimijana. Sponda edistää yhteisöllisyyttä esimerkiksi järjestämällä kiinteistöjensä vuokralaisille ja heidän lähipiirilleen suunnattuja tapahtumia. Lisäksi Sponda tekee tiivistä yhteistyötä paikallisen aluehallinnon kanssa järjestämällä kaupungin toimintaa elävöittäviä tapahtumia kauppakeskuksissaan.

Ympäristövastuun kannalta kierrätykseen tarvittavan infrastruktuurin ja energiansäästöön kannustavan kulttuurin puute ovat haasteita Venäjällä. Haastavasta ympäristöstä huolimatta Sponda edistää ympäristövastuun toteutumista ottamalla asiakkaidensa kanssa pieniä askelia kohti

ympäristöystävällisempää toimintatapaa. Liiketunnistimien kytkeminen valaistuksen säätelyyn, energiansäästölamppuihin siirtyminen ja kiinteistöjen lämpötilojen säätely ovat esimerkkejä Spondan Venäjällä toteuttamista, energiatehokkuutta edistävästä käytännön toimenpiteistä.

Sponda on kansainvälisen, ympäristötietoisuutta edistävän Green Building Councilin jäsen myös Venäjällä. Yhtiö pyrkii tulevaisuudessa hakemaan uudiskohteilleen ja osalle jo käytössä oleville kiinteistöilleen kansainvälisten standardien mukaiset ympäristösertifikaatit myös Venäjällä. Sponda hakee tällä hetkellä ympäristösertifikaattia yhdelle Venäjällä sijaitsevalle kiinteistölleen.

Vuonna 2009 käynnistetty Spondan Energiatehokkuusohjelma laajeni jo vuonna 2010 kattamaan myös yhtiön Venäjällä sijaitsevat kiinteistöt. Vuonna 2011 analysoitiin kiinteistöjen energiankulutuskartoituksen tuloksia, joiden pohjalta määritellään kullekin kiinteistölle energiatehokkuustavoitteet sekä toimenpiteet niiden saavuttamiseksi. Toimenpiteiden vaikutuksia ja saavutettuja tuloksia seurataan jatkossa säännöllisesti asiakastapaamisissa.

Kasvu ja kannattavuus tavoitteina myös vuonna 2012

Yleisen taloustilanteen negatiivinen kehittyminen varjostaa myös Venäjä-yksikön tulevaisuuden näkymiä, vaikka näkymät ovatkin selkeästi positiivisemmat kuin Suomen osalta. Venäjällä talous jatkaa kasvuaan, mutta arvioitua maltillisemmin. Venäjän talouskasvu perustuu edelleen öljyn ja muiden raaka-aineiden vientiin, öljyn hinnan kehitykseen sekä vahvaan kulutukseen. Kiinteistöjen arvojen ja vuokranmäärityksen osalta suuntaus Venäjällä on positiivinen.

Venäjä-yksikön tavoitteet vuodelle 2012 keskittyvät edelleen kasvuun ja kannattavuuden parantamiseen toimintaa tehostamalla. Vakiintunut tilanne erityisesti Moskovan markkinoilla korostaa kasvutarvetta, ja yksikkö etsiiikin systemaattisesti potentiaalisia ostokohteita.

Vuonna 2011 liiketoiminnan ohjausta selkeytettiin sovittamalla Suomen liiketoimintarakenteeseen pohjautuva toimintakäsikirja Venäjän olosuhteisiin. Pelkän kääntämisen sijasta toimintakäsikirja muokattiin vastaamaan Venäjän liiketoimintaa ja toimintaympäristöä. Vuonna 2012 toimintakäsikirjaa hyödynnetään yhteisten käytäntöjen ja toimintatapojen edistämisessä.

Toimitilat Venäjällä

Kiinteistöt, Venäjä

Kiinteistö	Sijainti		Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m ²
Western Realty	Gasheka Street 7	Moskova	14 420
Sun Paradise 1	Borovskoe highway 6	Moskova	9 291
Adastra OOO	Zanevkan kylä	Pietari	7 872
Sun Paradise 2	Vokzalnaja ul. 4b, Ramenskoe	Moskova	6 526
NRC	Kaluzhskij per.3	Pietari	2 982
Meliora Place	Prospekt Mira 6	Moskova	2 939
Inform-Future	Ul. Tambovskaja 12	Pietari	2 663

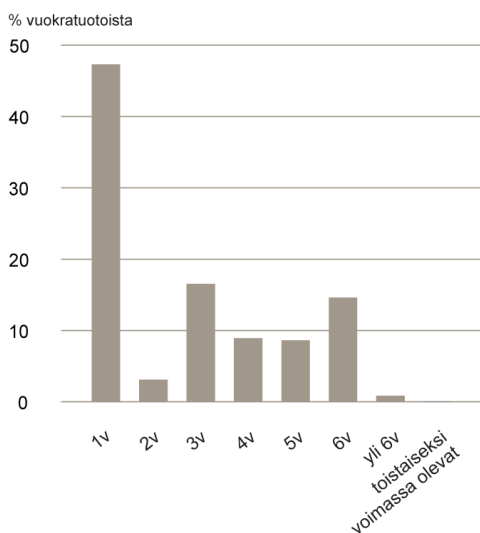
Avainluvut

	2011	2010	2009	2008	2007
Vuokratuotot, M€	25,1	23,6	21,8	16,2	1,9
Ylläpitokulut, M€	-6,1	-5,9	-5,5	-4,1	-0,4
Nettovuokratuotot, M€	18,9	17,7	16,4	12,0	1,5
Käypä arvo, M€	224,6	204,2	181,4	261,3	77,2
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%	9,8				

Lyhyesti:

- Kiinteistöjen kuntokartoitus saatiin päätökseen Moskovan osalta
- Vuonna 2010 tehdyn kiinteistöjen energiakulutuskartoituksen tulokset analysoitiin

Sopimusten erääntyminen, Venäjä



Kiinteistörahastot

Spondan Kiinteistörahastot-yksikön tavoitteena on kasvaa kehittämällä uusia, sijoittajia kiinnostavia tuotteita. Vuonna 2011 Sponda Fund II -rahasto investoitiin lähes täyteen sijoituskapasiteettiinsa ja yhtiö vahvisti rooliaan Venäjän markkinoilla solmimalla yhteistyösopimuksen uudesta kiinteistöjä kehittävästä kiinteistösijoitusyhtiöstä.

Kiinteistörahastot-yksikkö toimii Spondan hallinnoimien rahastojen kiinteistösalkun aktiivisena hoitajana ja osaomistajana. Kiinteistörahastojen kautta Sponda sijoittaa maantieteellisen ydinalueensa ulkopuolella eli Suomen keskisuurissa kaupungeissa sijaitseviin toimisto-, liiketila- ja logistiikkakiinteistöihin.

Kansainvälisille ja kotimaisille institutionaalisille sijoittajille suunnatut Spondan hallinnoimat kiinteistörahastot tarjoavat helpon tavan kiinteistösijoittamiseen. Epäsuora sijoitusmuoto vapauttaa sijoittajien resursseja, sillä Sponda vastaa rahastojensa hallinnoinnista ja tarjoaa oman markkinatuntemuksensa sijoittajien käyttöön.

Sponda on sijoittajana mukana kolmessa hallinnoimassaan kiinteistörahastossa. Hallinnointipalkkioiden lisäksi Sponda saa tuottoja niiden rahastojen kiinteistösijoituksista, joista yhtiö omistaa osuuksia.

Sponda Fund II investoitiin lähes täyteen

Sponda Fund II –rahaston pääasiallisina sijoituskohteina ovat Suomen keskisuurten kaupunkien logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöt. Rahastoa kasvatettiin lukuisin kiinteistöostoin ja rahaston 200 miljoonan euron tavoitekoko lähes saavutettiin vuoden 2011 aikana. Rahaston kiinteistöjen arvo vuoden 2011 lopussa oli 176,6 miljoonaa euroa. Spondan omistuksen osuus rahastosta on noin 44 prosenttia.

Sponda Fund I –rahasto sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolella sijaitseviin logistiikkakiinteistöihin. Rahastossa toteutettiin vuoden vaihteessa merkittävä kiinteistömyynti, jonka arvo oli noin 5 prosenttia salkun kokonaisarvosta. Keväällä 2012 valmistuu rahaston toteuttama kiinteistökehityshanke Tampereella, jossa Keskon entinen keskusvarasto muunnetaan pääosin LVI-Dahlin liike- ja varastotilaksi. Rahaston kiinteistöjen arvo vuoden 2011 lopussa oli 182,0 miljoonaa euroa. Spondan osuus rahastosta on noin 46 prosenttia.

First Top LuxCo -kiinteistörahasto sijoittaa toimisto- ja liiketiloihin. Rahastossa käynnistettiin vuonna 2011 merkittäviä kehityshankkeita keskisuurten kaupunkien keskustoissa, esimerkiksi kahdessa kauppakeskuksessa Lappeenrannassa. Kehityshankkeet ovat hyvä esimerkki Spondan aktiivisesta varainhallinnasta. Kiinteistösalkun käypä arvo vuoden 2011 lopussa oli 93,1 miljoonaa euroa. Sponda omistaa rahastosta 20 prosenttia.

Lisäksi Sponda hallinnoi NIAM III East Holding Oy -rahastoa, jonka strategian mukaisia myyntejä jatkettiin vuonna 2011.

Russian Invest tukee kasvustrategiaa Venäjällä

SRV:n, Ilmarisen, Eteran ja Onvestin kanssa yhteistyössä perustettuun Russian Invest -kiinteistösijoitusyhtiöön liittyminen oli toinen vuoden 2011 merkittävimmistä tapahtumista. Yhtiön toiminta-ajatus tukee Spondan kasvustrategiaa Venäjällä. Spondan omistus yhtiöstä on 27 prosenttia.

Sijoitusyhtiön kautta pyritään löytämään hyviä kiinteistökehityshankkeita Moskovasta ja Pietarista. Yhtiön tarkoitus on investoida kiinteistökehityshankkeisiin ja realisoida valmistuneet kohteet muutaman vuoden omistuksen jälkeen. Russian Invest ei tehnyt vuoden 2011 aikana sijoituspäätöksiä kehityshankkeista.

AIFM-direktiivi tulee säätelemään sijoitusrahastoja

Suomessa aletaan soveltamaan EU:n kiinteistörahastojen toimintaa säätelevää Alternative Investment Fund Managers –direktiiviä (AIFM) todennäköisesti vuoden 2013 alusta lähtien. Direktiivi tulee varmistamaan rahoitusmarkkinoiden vakaata ja luotettavaa toimintaa myös aiemmin sääntelemättömien rahastojen osalta. Koska Spondaa jo sitovat pörssiyritysten toimintaa ja hyvää hallinnointitapaa säätelevät lait, ei uusien direktiivin mukaisten vaatimusten täyttäminen vaadi yhtiöltä mittavia muutoksia.

Spondan Kiinteistörahastojen toiminnassa korostuvat eettisyyden ja vastuullisuuden periaatteet. Nämä kriteerit ohjaavat sekä rahastojen sijoitustoimintaa että kiinteistöjen hallinnointia, ja vahvistavat rahastojen kannattavuutta ja pitkäaikaisia toimintaedellytyksiä.

Kiinteistörahastoissa kiinnitetään huomiota muun muassa kiinteistöjen energiatehokkuuteen ja pyritään vähentämään kiinteistöjen ympäristökuormitusta. Energiankulutusta seurataan aktiivisesti ja keinoja kulutuksen vähentämiseksi haetaan yhdessä asiakkaiden kanssa. Lisätietoa asiakaskokemuksen hallinnasta ja energiatehokkuuden parantamisesta on vuosikertomuksen Spondability-osiossa.

Tavoitteena kasvu uusia tuotteita kehittämällä

Vaikka kiinteistömarkkinoilla on hiljaista, yritykset tekevät pääoma- ja uudelleenjärjestelyitä, jotka luovat Spondalle sijoittajana uusia mahdollisuuksia. Kiinteistösijoitukset ovat epävarmoina aikoina vakaata omaisuusluokkaa, sillä ne tarjoavat hyvää tuottoa ja pitkän aikavälin hajautushyötyjä. Välilliset sijoitusinstrumentit ovat hyvä vaihtoehto kiinteistösijoittamiseen etenkin silloin, jos sijoittajalla ei ole operatiivista osaamista sektorilta tai alueelta.

Spondassa uskotaan hallinnoinnin kannattavuuden säilyvän hyvällä tasolla jatkossakin. Yksikön tavoitteena on kasvaa kehittämällä uusia, sijoittajia kiinnostavia tuotteita ja kohteita. Mahdollisuuksia uusien rahastojen luomiseksi tutkitaan aktiivisesti vuonna 2012.

Avainluvut	2011	2010	2009	2008	2007
Liikevaihto, M€	6,4	7,2	6,9	13,2	14,5
Välittömät kulut, M€	-1,4	-1,5	-1,9	-1,8	-4,5
Nettotuotot, M€	5,0	5,7	5,0	11,3	10,0

Rahastojen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet

	2011	2010
Hallinnointipalkkiot, M€	6,4	6,9
Rahastojen realisoituneet voitot, M€	5,0	5,6
Yhteensä	11,4	12,5

Lyhyesti:

- Sponda Fund II investoitiin lähes täyteen
- Sponda mukaan kiinteistösijoitusyhtiö Russian Investiin
- First Top LuxCo –rahastossa käynnistettiin useita merkittäviä kehityshankkeita

Riskit ja riskienhallinta

Sponda pyrkii tehokkaalla riskienhallinnalla turvaamaan hyvän toimintakyvyn ja keskeisten tavoitteiden saavuttamisen. Riskienhallinta on integroitu osaksi yhtiön suunnittelujärjestelmää ja jokapäiväistä toimintaa.

Vahvuutena integroitu riskienhallinta

Sponda hallitsee toimintaansa kohdistuvia riskejä tunnistamalla, mittaamalla ja torjumalla yhtiön kannalta merkittäviä epävarmuuksia. Tehokkaan riskienhallinnan avulla pyritään turvaamaan yhtiön liiketoiminta ja takaamaan keskeisten tavoitteiden saavuttaminen. Riskejä arvioidaan niiden toteutumisen todennäköisyyden lisäksi myös taloudellisten vaikutusten kautta. Asetettujen taloudellisten tavoitteiden saavuttaminen on merkki onnistuneesta riskienhallinnasta. Spondan keskeiset riskit on jaoteltu strategiaan riskien, operatiivisiin riskeihin, vahinko- ja omaisuusriskeihin sekä rahoitusriskeihin.

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

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

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

Lähiajan riskeissä ei merkittäviä muutoksia

Vuoden 2011 aikana Spondan riskienhallinta toimi tehokkaasti eikä merkittäviä riskejä realisoitunut. Yhtiön toteuttamassa riskikartoituksessa tunnistettiin toimintaympäristön heikentymisestä johtuva rahoituksen saatavuus uudeksi lähitulevaisuuden riskiksi. Sponda suojautuu tätä riskiä vastaan seuraamalla aktiivisesti rahoitusmarkkinatilannetta ja uudelleenjärjestelmällä proaktiivisesti lainojaan. Tehokkaan riskienhallinnan ja uudelleenrahoitusjärjestelyjen ansiosta rahoituksen saatavuuden vaikeutuminen ei aiheuttane Spondalle välitöntä riskiä kahden tulevan vuoden aikana. Yhtiön seuraava merkittävä jälleenrahoitustarve on vuonna 2014.

Rahoituksen saatavuuden kiristymistä lukuun ottamatta lähitulevaisuutta koskevat merkittävät riskit säilyivät ennallaan. Talouskasvun hidastumisesta johtuva taloudellisen vuokrausasteen lasku sekä vuokralaisten maksukyvyttömyydestä johtuva vuokratuottojen menettäminen ovat edelleen Spondan toiminnan kannalta relevantteja riskejä. Venäjän liiketoiminnan osalta valuuttakurssiriski sekä Venäjän ja Suomen lainsäädännön ja viranomaiskäytäntöjen erilaisuus ovat suurimmat riskejä ja epävarmuutta aiheuttavat tekijät.

Keskeisimmät riskit ja niihin liittyvät toimenpiteet

SPONDAN LIIKETOIMINTAAN LIITTYVIÄ LÄHIAJAN RISKEJÄ

RISKIENHALLINTAAN LIITTYVIÄ TOIMENPITEITÄ

Taloudellisen vuokrausasteen lasku

Spondan kiinteistöomistus keskittyy pääkaupungin ydinkeskustan ja Ruoholahden alueelle. Yhtiö käyttää ajanmukaistamisinvestointeihin vuosittain noin 1-1,5 prosenttia kiinteistökannan arvosta. Sponda panostaa vuokraustoimintaansa entistä enemmän.

Vuokralaisten maksukyvyn heikkeneminen

Spondassa seurataan säännöllisesti vuokralaisten maksukykyä ja siinä tapahtuvia muutoksia. Suurin osa vuokralaisista toimittaa asiakkuutensa alkaessa Spondalle 3-6 kuukauden vuokravakuuden. Yhtiön vuokralaiset eivät keskity vain yhdelle toimialalle, vaan jakautuvat tasaisesti monelle eri toimialalle.

**SPONDAN LIIKETOIMINTAAN LIITTYVIÄ
LÄHIAJAN RISKEJÄ****RISKIENHALLINTAAN LIITTYVIÄ TOIMENPITEITÄ****Rahoituksen saatavuus**

Spondan erääntyvät lainat järjestellään uudelleen hyvissä ajoin, ja rahoitusmarkkinatilanteen kiristyessä lainat rahoitetaan ennen niiden erääntymisajankohtaa. Spondan seuraava merkittävä jälleenrahoitustarve on vuonna 2014. Spondalla oli vuoden 2011 lopussa käytettävissä 440 miljoonan euron käyttämätön rahoituslimiitti.

Korkoriski

Sponda pienentää korkoriskiään kiinteäkorkoisilla lainoilla ja korkojohdannaissoimuksilla.

**Venäjän kiinteistömarkkinoiden erilaisuus ja
valuuttakurssin muutokset**

Puolet Spondan Venäjältä saamista vuokratuotoista maksetaan dollareina ja puolet ruplina. Ruplatuotoista suurin osa on sidottu dollarin tai euron kurssiin. Ruplaan kohdistuvaa valuuttakurssiriskiä pienentää se, että merkittävä osa yhtiön kustannuksista on ruplamääräisiä. Sponda suojaa Venäjältä tulevan kuuden kuukauden kassavirran. Yhtiön investoinnit Venäjällä on rahoitettu euroissa emoyhtiön taseen kautta.

Strategiset riskit

Toimintaympäristöön liittyvät riskit

Toimintaympäristön epävarmuuden ja uusien toimistotilojen ylitarjonnan arvioidaan pitävän toimistotilojen vajaakäyttöasteen Suomessa korkealla. Spondan toimistotilojen käyttöaste on korkea, mutta lisääntyvällä tarjonnalla ja talouskasvun heikentymisellä voi olla negatiivinen vaikutus yhtiön vuokraustoimintaan. Liiketiloiden käyttöaste on toimintaympäristön heikentymisestä huolimatta pysynyt korkealla, mutta logistiikkakiinteistöjen näkymät ovat heikentyneet Suomen viennin kääntyessä laskuun.

Valtioiden velkakriisistä aiheutuva rahoitusmarkkinoiden heikkeneminen kiristi rahoituksen saatavuutta vuonna 2011. Sponda on varautunut rahoituksen saatavuuteen liittyvään riskiin uudelleenrahoittamalla vuonna 2012 erääntyvän rahoituksensa. Sponda tarvitsee merkittävää uudelleenrahoitusta seuraavan kerran vuonna 2014.

Kiinteistöjen käyvän arvon muutos

Kiinteistöjen arvo on herkkä suhdannevaihteluille. Siihen vaikuttavat useat tekijät, kuten korkotaso, inflaatio, talouskasvu, liiketoimintaympäristö, luoton saatavuus, kiinteistöverotus, demografiset tekijät ja rakennustoiminnan vilkkaus. Myös kysynnän ja tarjonnan muutokset saattavat vaikuttaa olennaisesti kiinteistöjen arvoon alueellisten kiinteistömarkkinoiden taloudellisten tekijöiden yleisestä kehityksestä riippumatta.

Vuokratuottojen menettäminen

Vuonna 2011 Spondan kymmenen suurinta vuokralaista muodostivat noin 31 (2010: 32) prosenttia yhtiön vuokratuotoista. Yhden tai useamman vuokralaisen menettäminen tai maksukyvyttömyys voi aiheuttaa yhtiölle merkittävän tulonmenetyksen. Kiinteistön pitkään jatkuvalla vajaakäytöllä voi myös olla negatiivinen vaikutus sen arvoon sekä yhtiön taseeseen ja liiketoiminnan tulokseen. Vuonna 2011 Sponda hallitsi vuokralaisten maksukykyyn liittyviä riskejä onnistuneesti, sillä saatavat vuokralaisilta eivät kasvaneet.

Spondalla oli vuoden 2011 lopussa 3 277 (3 111) vuokrasopimusta ja 2 160 (2 003) asiakasta. Yhtiön suurimmat asiakastoimialat olivat kauppa-, pankki- ja julkinen sektori.

Venäjän liiketoiminnan valuuttakurssiriski ja kiinteistömarkkinoiden erilaisuus

Sponda omistaa kiinteistöjä Venäjällä Pietarin ja Moskovan alueella. Vuoden 2011 lopussa Venäjän kiinteistöomistus muodosti 7 (7) prosenttia yhtiön kokonaistaseesta. Venäjän ja Suomen lainsäädäntöjen ja viranomaiskäytäntöjen keskinäinen erilaisuus voi aiheuttaa riskejä Spondan toiminnalle. Lisäksi Venäjän liiketoimintaan liittyvä valuuttariski voi vaikuttaa heikentävästi yhtiön tulokseen.

Sponda on asettanut Venäjän kiinteistöomituksensa ylärajan 10–20 prosenttiin yhtiön taseesta, mikä osaltaan rajaa Venäjän toimintaan liittyviä riskejä.

Kiinteistökehitykseen liittyvät riskit

Spondan kiinteistökehitystoiminta keskittyy rakentamattomien maa-alueiden ja modernisoitavien rakennusten kehityshankkeisiin, jotka ovat liiketoiminnallisesti kannattavia, mutta edellyttävät paljon suunnittelua ja saattavat kestää useita vuosia. Hankkeiden pitkäkestoisesta luonteesta johtuen vuokratuotot ja kassavirta lykkääntyvät joissakin tapauksissa usealla vuodella. Lisäksi suunnitteluvaihe ennen hankkeen varmistumista aiheuttaa Spondalle kuluja. Keskeisimmät riskit liittyvät tilojen vuokrauksen onnistumiseen sekä rakennuskustannusten nousuun. Yhtiö hallitsee kiinteistökehitykseen liittyviä riskejä edellyttämällä kehityskohteilta 50 prosentin ennakkovarausastetta ennen hankkeiden aloittamista.

Toimintaympäristön epävarmuudesta johtuen Sponda arvioi uusien kehittämishankkeiden aloittamista tarkkaan. Vuonna 2011 yhtiöllä oli käynnissä kaksi merkittävää kiinteistökehityshanketta Helsingissä; Citycenter-hanke ydinkeskustassa sekä toimistotalon rakennuttamishanke Ruoholahdessa. Vuonna 2011 Sponda investoi kiinteistökehityshankkeisiinsa noin 58,5 miljoonaa euroa. Vuonna 2011 Spondalla oli omistuksessaan yhteensä 90,3 miljoonan euron arvosta rakentamattomia maa-alueita.

Herkkyysanalyysi,

Sijoituskiinteistökannan käyvän arvon muutos, M€ ja %

	-10%		-5%		0%	5%		10%	
	Muutos, M€	Muutos, %	Muutos, M€	Muutos, %	M€	Muutos, M€	Muutos, %	Muutos, M€	Muutos, %
Tuottovaatimus	333	11,0	158	5,2	0	-142	-4,7	-272	-9,0
Vuokratuotot (sopimusvuokrat)	-86	-2,8	-43	-1,4	0	43	1,4	86	2,8
Ylläpitokulut	81	2,7	41	1,3	0	-40	-1,3	-81	-2,7
Taloudellinen käyttöaste (1.laskentavuosi)	-23	-0,8	-12	-0,4	0	12	0,4	24	0,8

Herkkyysanalyysi on tehty laskemalla Suomen sijoituskiinteistöt massalaskentana 15 vuoden ja Venäjän kiinteistöt 10 vuoden kassavirtalaskelmalla.

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

Operatiiviset riskit

Taloudelliseen raportointiin liittyvän sisäisen valvonnan pääpiirteet

Spondan taloudellisen raportointiprosessin riskienhallinta on osa konsernin yleistä riskienhallintaa ja sisäistä valvontaa. Yhtiön sisäisen valvonnan pääpiirteiden määrittelyssä on käytetty kansainvälistä COSO-mallia, jota on hyödynnetty valvontaympäristön, riskienarviointitavan ja käytettävien valvontatoimenpiteiden määrittelyssä. Sisäistä valvontaa koskeissa ratkaisuissa on huomioitu myös yhtiön toimiala, konsernin johtaminen kokonaisuutena sekä kiinteistöjen yhtiömuotoinen omistus.

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

Lue lisää sisäisestä valvonnasta Spondan Corporate Governance – lausunnosta.

Vahinko- ja omaisuusriskit

Henkilöstön turvallisuuden takaamiseksi Spondalla on käytössään työterveysjärjestelmiä, matkustamista koskevia turvallisuusohjelmia ja kriisitilanteisiin valmistava ohjeistus. Spondalla on tavanomaiset vakuutukset, ja yhtiön kiinteistöomaisuus on vakuutettu täysarvovakuutuksella. Sponda on laatinut toimitilojen myyntiä, ostoa sekä vuokraamista ja turvallisuusasioita koskevat ohjeet ja prosessit. Vuonna 2011 ei realisoitunut merkittäviä omaisuus- tai vahinkoriskejä.

Rahoitusriskit

Korkoriski

Merkittävät muutokset markkinakoroissa ja marginaaleissa voivat vaikuttaa negatiivisesti Spondan taloudelliseen tulokseen sekä osaltaan hidastaa kiinteistöliiketoiminnan kasvua. Toimintaympäristön heikentymisestä huolimatta vieraan pääoman keskikorko säilyi lähes ennallaan vuonna 2011.

Lue lisää yhtiön rahoitusriskeistä ja niiden hallinnasta vuosikertomuksen Rahoitus ja rahoitusriskienhallinta-osiosta.

Valuuttariski

Spondan Venäjän liiketoiminnan kassavirtaan kohdistuu valuuttariski. Puolet yhtiön Venäjältä saamista tuotoista vastaanotetaan dollareina ja puolet ruplina. Ruplariskiä pienentää se, että merkittävä osa ruplatuotoista on sidottu tiettyyn dollarin tai euron kurssiin ja se, että merkittävä osa yksikön kustannuksista on ruplamääräisiä. Sponda suojaa Venäjän liiketoimintansa kassavirran kuusi kuukautta eteenpäin. Valuuttakurssimuutoksista aiheutuvat riskit saattavat vaikuttaa negatiivisesti Spondan tulokseen.

Rahoitus ja rahoitusriskienhallinta

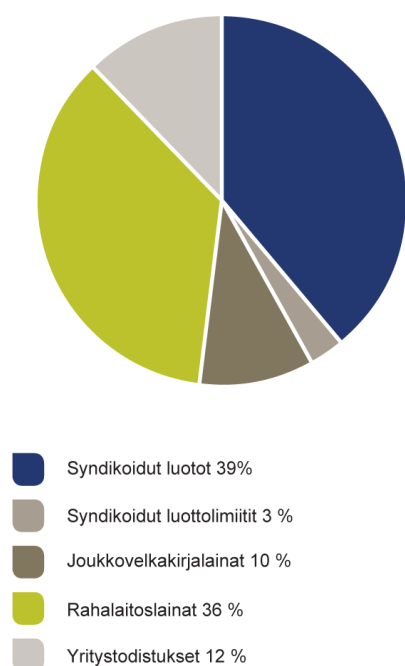
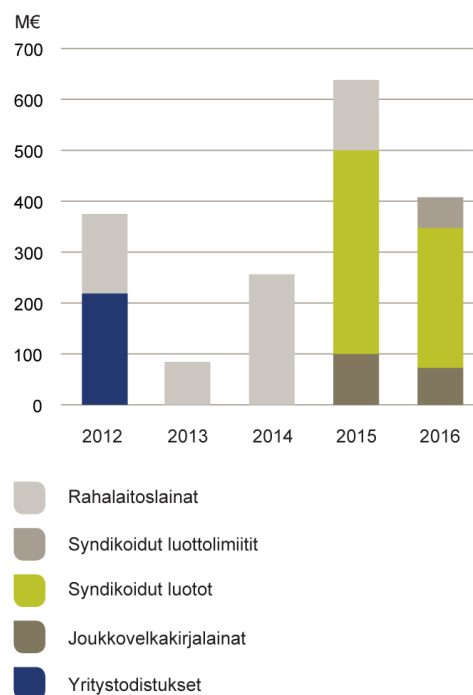
Spondan rahoitusstrategialla pyritään takaamaan yhtiön liiketoiminnan toteuttamiseen tarvittava rahoitus ja hallitsemaan konsernin rahoitusriskejä. Epävarmassa markkinatilanteessa yhtiön maine luotettavana velallisena on helpottanut rahoituksen uudelleenjärjestelyjä.

Rahoitusstrategia

Spondan rahoitusstrategia perustuu laajaan rahoittajapohjaan, monipuolisiin rahoitusinstrumentteihin, tasaisesti erääntyvään lainasalkkuun, hallittuun korkoriskin suojaamiseen ja hyvään maksuvalmiuteen. Rahoituksessa pyritään ensisijaisesti vakuudettomaan luotonottoon.

Yhtiön korollinen vieras pääoma muodostuu 735 (2010: 675) miljoonan euron syndikoiduista luotoista, 173 (250) miljoonan euron joukkovelkakirjalainoista, 219 (17) miljoonan yritystodistuksista ja 628 (631) miljoonan euron bilateraalilainoista. Yhtiön hyvää maksuvalmiutta ylläpidetään ja rahoituksen saatavuutta varmistetaan 350 miljoonan euron yritystodistusohjelmalla ja sitovilla, nostamattomilla luottolimiiteillä. Spondalla oli vuoden 2011 tilinpäätöshetkellä noin 440 miljoonan arvosta käyttämättömiä luottolimiittejä.

Spondan rahoitusyksikkö vastaa keskitetysti koko konsernin rahoituksesta ja varainhankinnasta.

Sponda-konserni, rahoitusrakenne
31.12.2011Sponda-konserni velkojen
maturiteettirakenne 31.12.2011

Rahoitusriskienhallinta

Sponda pyrkii rahoitusriskienhallinnallaan pienentämään rahoitusmarkkinoilla tapahtuvien muutosten negatiivisia vaikutuksia yrityksen tulokseen ja kassavirtaan. Riskienhallinnan tavoitteet ja riskienhallintapolitiikka määritellään yhtiön hallituksessa, jonka vastuulle kuuluu myös riskienhallinnan seuranta. Yhtiön keskeisiä rahoitusriskejä 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 2011 lopussa Spondan suojausaste oli 77 prosenttia.

Spondan vahvuuksia rahoitusriskien hallinnassa ovat riskien aktiivinen tunnistaminen ja niihin reagointi, yhtiön hyvä maine luotettavana velallisenä sekä monipuoliset rahoitusinstrumentit. Riskienhallintaa vahvistaa myös yhtiön laaja rahoittajapohja, jota vuonna 2011 vahvistettiin entisestään erityisesti skandinaavisille institutionaalisille sijoittajille suunnatulla joukkovelkakirjalainalla.

Spondan rahoitussopimuksissa on velkasijoittajien suojaksi asetettu kovenanteja, joista tärkeimmät ovat:

- Korkokate vähintään 1,75. Vuoden 2011 tilinpäätöshetkellä korkokate oli 2,7.
- Omavaraisuusaste vähintään 28 prosenttia. Vuoden 2011 tilinpäätöshetkellä omavaraisuusaste oli 38 prosenttia.

Yhtiön Venäjän liiketoimintaan kohdistuu Venäjän ruplan ja euron sekä Yhdysvaltain dollarin ja euron välisistä kurssimuutoksista aiheutuva valuuttakurssiriski. Sponda hallitsee valuuttakurssiriskiä suojaamalla Venäjän liiketoimintansa nettokassavirran kuusi kuukautta eteenpäin. Vuonna 2011 ei realisoitunut merkittäviä valuuttakurssin muutoksia.

Korkoriskin herkkyys

Lyhyiden markkinakorkojen prosenttiyksikön muutoksen vaikutus yhtiön tulokseen ja oman pääoman käyvän arvon rahastoon.

	Tulos- laskelma	31.12.2011 Käyvän arvon rahasto	Tulos- laskelma	31.12.2010 Käyvän arvon rahasto
Yhden prosenttiyksikön nousu markkinakoroissa (M€)	-4	+23	-1	+21
Yhden prosenttiyksikön lasku markkinakoroissa (M€)	+7	-24	+3	-22

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

Rahoitus vuonna 2011

	31.12.2011	31.12.2010
Liiketoiminnan nettorahavirta, M€	99,2	102,6
Investointien nettorahavirta, M€	-222,9	-39,5
Rahoituksen nettorahavirta, M€	123,6	-65,9
Osakekohtainen operatiivinen kassavirta, €	0,37	0,37
Omavaraisuusaste, %	38	39
Korollinen velka, M€	1 754,8	1 572,6
Rahoitustuotot- ja kulut, M€	-75,6	-58,5
Rahat ja muut käteisvarat, M€	26,4	27,0
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	3,1	3,2
Lainojen keskikorko, %	4,0	3,8
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, vuotta	2,2	2,2
Korkokate	2,7	3,0
Lainasalkun suojausaste, %	77	84
Vakuudelliset lainat/ taseen loppusumma, M€	140,4	141,1
osuus konsernin taseesta, %	4,1	4,6
Nettovelkaantumisaste, %	135	129

Keskeiset rahoitusjärjestelyt vuonna 2011

Sponda toteutti vuonna 2011 kolme merkittävää rahoitusjärjestelyä, joista saadut varat käytettiin olemassa olevien velkojen takaisinmaksuun ja konsernin muihin yleisiin rahoitustarpeisiin.

Huhtikuussa Sponda teki Svenska Handelsbankenin kanssa 50 miljoonan euron luottolimiittisopimuksen. Yhtiö teki marraskuussa 375 miljoonan euron syndikoidun luottosopimuksen, joka sisälsi 275 miljoonan euron luoton ja 100 miljoonan euron luottolimiitin. Myös syndikoidusta

luottosopimuksesta saadut varat käytettiin kokonaisuudessaan vuonna 2012 erääntyvien lainojen takaisinmaksuun. Uuden lainan marginaali oli allekirjoitushetkellä 1,70 prosenttia.

Kumpikin vuonna 2011 solmituista rahoitussopimuksista on kestoaltaan viisivuotinen ja kummankin kovenantit on sidottu omavaraisuusasteeseen ja korkokatteeseen. Haastavassa markkinatilanteessa solmittuja luottosopimuksia voidaan pitää osoituksena rahoituslaitosten luottamuksesta Spondan velanmaksukykyä kohtaan.

Vuoden 2011 aikana Sponda laski liikkeelle myös 650 miljoonan Ruotsin kruunun joukkovelkakirjalainan, joka suunnattiin erityisesti skandinaavisille institutionaalisille sijoittajille. Joukkovelkakirjalaina laajentaa Spondan velkasijoittajapohjaa entisestään. Joukkovelkakirjalainan kassavirtoihin liittyvä valuutariski on suojattu. Joukkovelkakirjalainalla saadut varat käytettiin konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin. Laina on kaupankäynnin kohteena NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä, ja toteutetun transaktion järjestäjänä toimi Nordea Markets.

Spondan näkymät 2012

Sponda arvioi, että vuonna 2012 sijoituskiinteistöjen vajaakäyttö nousee hieman. Näkymä perustuu maailmantalouden kasvun hidastumiseen, yritysten toimintaedellytysten epävarmuuteen ja Spondan tiedossa oleviin päättyviin sopimuksiin.

Vuoden 2012 vertailukelpoisten (pois lukien mahdolliset kiinteistömyynnit) nettotuottojen arvioidaan kasvavan maltillisesti vuoteen 2011 verrattuna. Nousun syitä ovat vuonna 2011 tehdyt kiinteistöjen ostot sekä valmistuneet kiinteistökehityskohteet.

Sponda sijoituskohteena

Sponda on Suomen ja Venäjän suurimpien kaupunkien toimitilakiinteistöihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö.

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 kiinteistösalkku, 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 kiinteistösalkun 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.

NASDAQ OMX Helsingin lisäksi Spondan osakkeilla käytiin kauppaa useilla vaihtoehtoisilla markkinapaikoilla, lähinnä Chi-X Euroopassa, BATS:ssa ja Turquoiseissa.

Spondan osakkeen painotettu keskimääräinen kurssi vuonna 2011 oli 3,39 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle oli 4,17 euroa ja alin 2,64 euroa. Kurssi laski vuoden alun 4,00 eurosta vuoden lopun 3,12 euroon. Laskua oli noin 22 prosenttia. Osakkeita vaihdettiin vuoden aikana 141,9 miljoonaa

kappaletta 483,6 miljoonalla eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.12.2011 oli 3,12 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 883,2 miljoonaa euroa.

Spondalla oli vuoden 2011 lopussa 9 102 osakkeenomistajaa. Hallintarekisteröityjen ja ulkomaalaisten osakkeenomistajien osuus oli 48,4 prosenttia.

Yhtiökokous

Sponda Oyj:n vuoden 2012 varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 20.3.2012 klo 14.00 Finlandia-talon Helsinki-salissa osoitteessa Mannerheimintie 13 e, Helsinki (sisäänkäynti ovista M4 ja K4). Yhtiökokouksen ilmoittautumishjeet löytyvät Spondan verkkosivujen Sijoittajat-osioista.

Yhtiökokoukseen on oikeutettu osallistumaan osakkeenomistaja, joka viimeistään 8.3.2012 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osingon maksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2011 maksetaan osinkoa 0,16 euroa osakkeelta. Yhtiökokouksen päättämä osinko maksetaan osakkaalle, joka hallituksen vahvistamana osingonmaksun täsmäytyspäivänä 23.3.2012 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täten täsmäytysajan päätyttyä 30.3.2012.

Henkilö- ja osoitetietojen muutokset

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

Talousinformaatio 2012

Sponda julkaisee vuoden 2012 osavuositarkastukset seuraavasti:

Osavuositarkastus 1–3/2012

perjantaina 4. toukokuuta 2012

Osavuositarkastus 1–6/2012

perjantaina 3. elokuuta 2012

Osavuositarkastus 1–9/2012

perjantaina 2. marraskuuta 2012

Sponda julkaisee kaiken sijoittajamateriaalin sekä suomeksi että englanniksi. Materiaali on yhtiön verkkosivuston Sijoittajat-osiossa.

Tiedotteet voi tilata Spondan verkkosivuilta tai ottamalla yhteyttä:

Sponda Oyj, Viestintä

PL 940, 00101 Helsinki

puhelin 020 431 31

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

Spondan sijoittajaviestintä

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

Spondan hallitus vastaa sekä osavuositarkastusten 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. Lista voi olla puutteellinen, eikä Sponda vastaa analyyseissä esitetyistä arvioista.

Yhteystiedot

Sponda Oyj
PL 940
00101 Helsinki

Käyntiosoite:
Korkeavuorenkatu 45
00130 Helsinki

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

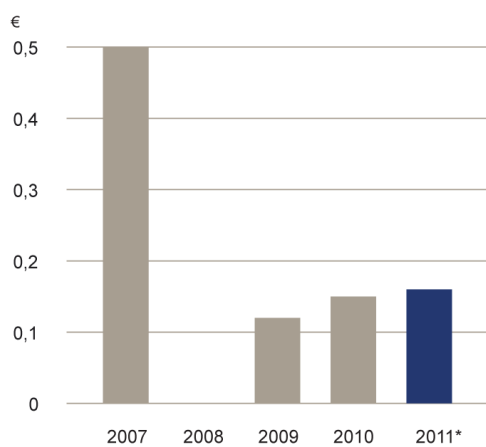
Sijoittajasuhteet ja viestintä

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

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

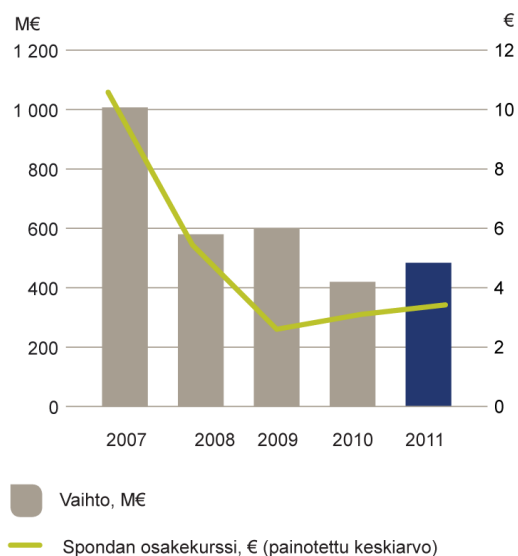
Nina Saajasto
Viestintäassistentti
Puhelin 020 431 3390
[nina.saajasto\(at\)sponda.fi](mailto:nina.saajasto(at)sponda.fi)

Osinko/osake

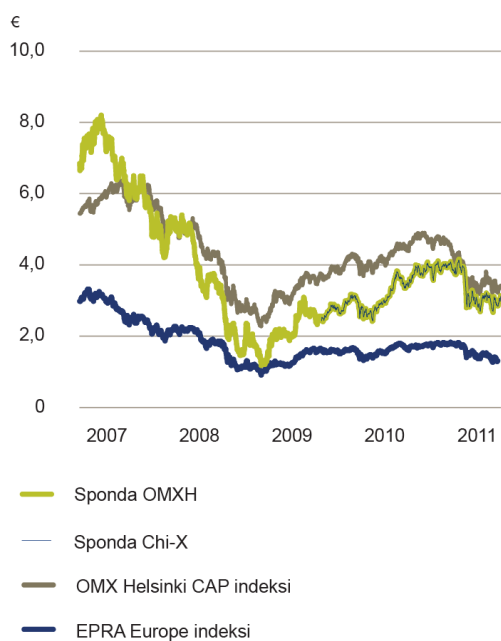


* Hallituksen esitys

Spondan osakkeen kurssikehitys ja vaihto



Spondan osakekurssi verrattuna indekseihin



Lähde: Spondan internet -sivut ja Investis

Kaupunkien kehittäminen

83 %

Spondan omistamista kiinteistöistä 83 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla.

Spondan kiinteistökanta keskittyy Suomen ja Venäjän suurimpiin kaupunkeihin, minkä vuoksi kaupunkien elinvoimaisuus on tärkeä tekijä yhtiön kiinteistöjen vetovoimaisuuden ja vuokrausasteen näkökulmasta. Vaikka pääasiallinen vastuu kaupungin kehittämisestä kuuluu kaupungille, Sponda näkee aloitteellisuuden ja aktiivisuuden olevan osa vastuullisen kiinteistöalan toimijan roolia.

Innovatiivisilla, asiakaslähtöisillä ratkaisulla ja laadukkaalla kiinteistöjen ylläpidolla Sponda luo aktiivisesti alan parhaita käytäntöjä ja toimii vastuullisesti ympäristön ja kaupunkikuvan kehittäjänä.

Elävä kaupunki on viihtyisä ja turvallinen

Vaikka pääasiallinen vastuu kaupungin kehittämisestä kuuluu kaupungille, Sponda näkee aloitteellisuuden ja aktiivisuuden olevan osa vastuullisen kiinteistöalan toimijan roolia. Yhtiö osallistuu kaupunkien kehittämiseen yhteistyössä kaupunkien ja naapurikiinteistöjen toimijoiden kanssa.

Spondan kiinteistökanta keskittyy Suomen ja Venäjän suurimpiin kaupunkeihin, minkä vuoksi kaupunkien elinvoimaisuus on tärkeä tekijä yhtiön kiinteistöjen vetovoimaisuuden ja vuokrausasteen näkökulmasta. Yhtiön kiinteistöomistuksen ja -ostojen valintaperusteina ovat muun muassa kiinteistöjen hyvä sijainti kaupunkien keskeisillä paikoilla ja julkisen liikenteen yhteyksien varrella.

Yhteistyötä kaupungin ja lähikiinteistöjen kanssa

Sponda osallistuu kaupunkien kehittämiseen yhteistyössä kiinteistöjensä läheisyydessä toimivien yritysten, naapurikiinteistöjen omistajien sekä kaupungin suunnittelusta vastaavien virkamiesten kanssa. Kehitystyön raamit muodostuvat yhteiskunnan ja kaupunkien elinkeinoelämän tarpeista. Sponda elävöittää kaupunkeja tarjoamalla yritystoimintaan houkuttelevia toimisto- ja liiketiloja, jotka luovat joustavat puitteet kaupunkien elinkeinoelämän kehittämiseen. Kaupunkirakennetta täydentävät kiinteistöt muodostavat myös luontevia kohtaamispaikkoja kaupunkilaisille.

Sponda kiinnittää kaikissa kiinteistökehityshankkeissaan huomiota kiinteistön lähiympäristöön ja ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Muun muassa kiinteistöjen ulkovalaistuksella, katulämmityksellä ja katetuilla kulkureiteillä voidaan merkittävästi parantaa kiinteistöä ympäröivän alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

Yhtiön merkittävin kaupungin kehittämiseen liittyvä kehityshanke on Citycenter-liikekorttelin saneeraus Helsingin ydinkeskustassa. Hankkeen yhteydessä on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin ja lähikiinteistössä toimivan, Stockmann-tavaratalon kanssa keskustan liikenneturvallisuutta parantavan maanalaisen huoltoväylän kehittämisessä.

Lue Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston päällikön Tuomas Rajajärven haastattelu Citycenter-hankkeesta

Sponda osallistuu kaupunkien kehittämiseen myös toimimalla aktiivisesti kaupunkien toimintaa edistävässä yhdistyksissä. Yhtiö on mukana muun muassa Elävä Kaupunkikeskusta ry:ssä, jonka tavoitteena on Suomen kaupunki- ja kuntakeskusten jatkuva kehittäminen elinvoimaisemmiksi, viihtyisämmiksi ja kilpailukykyisemmiksi. Sponda on myös Helsingin designkortteli ry:n kannatusjäsen sekä Helsinki City Markkinointi ry:n jäsen.

Aktiivisesti mukana kaupunkien kehittämisessä

Kaupungin valmisteleva kaavoitus ei useinkaan velvoita kiinteistöjen omistajia kehittämistoimiin, vaan halukkuus kaupunginosan kehittämiseen lähtee kiinteistömistajasta itsestään. Spondan aktiivinen osallistuminen julkisiin kilpailutuksiin on osoitus yhtiön halusta osallistua kaupunkien kehittämiseen.

Sponda on voittanut lukuisia julkisia hankekilpailuja, kuten Helsingissä Vuosaaren sataman kiinteistöhankeiden ja Tampereen Ratinan kauppakeskushankkeen kilpailutukset. Yhtiön vahvuus on kyky luoda innovatiivisia toimitilaratkaisuja, joissa on huomioitu kilpailuttajien ja asiakkaiden tarpeiden lisäksi myös kaupunkikuvanäkökulma. Osaaminen perustuu pitkään kiinteistöalan ja kiinteistökehittämisen kokemukseen.

Kaupunkia kehitetään myös kiinteistöjen sisällä esimerkiksi suunnittelemalla muuntojoustavia ja vetovoimaisia toimitiloja, jotka houkuttavat yrityksiä ja parantavat sitä kautta alueen palvelutarjontaa.

Lue lisää Spondan muuntojoustavista tiloista

Lue lisää viihtyvyyden lisäämisestä energiatehokkaasti

Lyhyesti:

- Sponda osallistuu kaupunkien kehittämiseen kiinteistöjensä kautta
- Kehitystyötä tehdään yhteistyössä kaupunkien ja lähikiinteistöjen kanssa
- Spondan merkittävin kaupungin kehittämiseen liittyvä kehityshanke on Citycenter-liikekorttelin saneeraus Helsingin ydinkeskustassa

Toteutettuja hankkeita

Helsingin keskustan elävöittäminen ja kaupunkikuvan kehittäminen

Citycenterin myötä Sponda on mukana kehittämässä Helsingin ydinkeskustaa entistä kiinnostavammaksi ja elinvoimaisemmaksi alueeksi. Valmistuessaan Citycenter muokkaa Helsingin kaupunkikuvaa merkittävästi, ja ydinkeskustan painopisteen odotetaan siirtyvän uudistuneeseen liikekortteliin ja sen ympäristöön.

Citycenterin huoltopihojen rakentaminen on yksi Helsingin keskustan huoltoväylään liittyvistä hankkeista, mikä parantaa katuverkon liikenneturvallisuutta ja vähentää liikenteestä aiheutuvia päästöjä sekä melua. Korttelin tavarahuollon siirtyminen maan alle mahdollisti ajorampien poistamisen Keskuskadulta ja kadun muuttamisen myöhemmin kävelykaduksi.

Tulevan kävelykadun lisäksi alueen ja liikekorttelin viihtyisyyttä lisäävät vuonna 2012 Aleksanterinkadulle asti ulottuvat katetut kävelyreitit. Rautatieasema ja Helsingin vilkkaat metroasemat yhdistyvät Citycenteriin Asematunnelin kautta, joten junalla tai metrolla liikkuvat pääsevät säältä suojassa tunnelia pitkin kauppakeskukseen.

Lue tiedote Citycenter-hankkeesta.

Sponda jatkoi Helsingin keskustassa myös Unioninkadun toimistokiinteistöjen saneerausta. Hankkeessa luodaan vanhoihin kiinteistöihin uudenveroisia toimitiloja, joiden rakentamiseen ydinkeskustassa on enää harvoin mahdollisuuksia. Saneerauskohteen viihtyisyyttä ja energiatehokkuutta parannetaan esimerkiksi nykyaikaistamalla talotekniisiä ratkaisuja ja valaistusta sekä uudistamalla rakennusten katto-, lattia- ja seinäpinnat. Unioninkadun saneeraukset valmistuvat pääosin vuoden 2012 toisen neljänneksen aikana.

Kiinteistökehittäjänä Spondan vaikutus näkyy muun muassa Helsingin Ruoholahden ja Salmisaaren kaupunginosien ilmeen ja palvelujen kehityksessä. Yhtiö omistaa alueella vuokrattavaa toimitilaa yhteensä noin 170 000 neliömetriä. Kaupunginosien katukuvaa ja palvelutarjontaa on parannettu esimerkiksi muuttamalla vanhoja teollisuusrakennuksia yritysten ja julkishallinnon moderneiksi toimitiloiksi rakennusten historiaa ja alueen kaupunki-ilmettä kunnioittaen.

Asiakasvirtoja Tampereen ydinkeskustaan

Sponda saneeraa keskeisellä paikalla Tampereen ydinkeskustassa sijaitsevasta Kauppa-Häme -kiinteistöstä toimivan, nykyaikaisen ja viihtyisän liike- ja toimistotalon. Tavoitteena on samalla kehittää Tampereen keskustan viihtyisyyttä, palvelutarjontaa ja vetovoimaisuutta. Hankkeessa uudistetaan vuonna 1965 valmistuneen liike- ja toimistokiinteistön neliöt edustaviksi, yritysten nykypäivän tarpeisiin soveltuviksi tiloiksi. Samalla kohennetaan sekä kiinteistön ilmettä että sitä ympäröivää kaupunkikuvaa. Muodonmuutos näkyy erityisesti kiinteistön liiketilojen julkisivun uudistuksena. Uudistettu Kauppa-Häme tavoittaa entistä paremmin ohikulkevat ihmisvirrat ja elävöittää Tampereen ydinkeskustaa.

Sponda suunnittelee Tampereen ydinkeskustaan myös Ratina-kauppakeskusta, joka tulee vahvistamaan alueen palvelutarjontaa. Alueen funktyyliiseen ympäristöön soveltuvaksi suunniteltu kiinteistö sijoittuu vilkkaalle stadionin ja linja-autoaseman väliselle alueelle. Hyvän sijainnin yhdessä monipuolisen tarjonnan kanssa uskotaan houkuttavan asiakkaita koko Tampereen seutukunnasta. Sponda valittiin hankkeen toteuttajaksi Tampereen kaupungin järjestämässä hankekilpailussa. Vuonna 2011 jatkettiin kauppakeskuksen suunnittelua ja kiinteistön rakentaminen on tavoitteena käynnistää vuoden 2012 aikana. Projektin aloitus edellyttää riittävää ennakovuokrausastetta ja yhtiön investointipäätöstä.

Lue lisää kiinteistöistämme.

Case Citycenter

"Keskusta on kuin ikoni kaupungista", kuvailee Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö Tuomas Rajajärvi keskustan merkitystä kaupungille. Mikäli kaupungin keskusta ei ole elinvoimainen, on haastavaa kehittää muitakaan alueita.

Kaupunkisuunnittelu kannustaa kortteleiden sisäpihojen hyödyntämiseen

Helsingin keskustan mittakaava halutaan säilyttää pitkälti nykyisen kaltaisena, mikä asettaa haasteita keskusta-alueen kehittämiselle. Tästä syystä kehittämistä ohjaa ajatus kortteleiden erillisten kiinteistöjen yhdistämisestä hyödyntämällä rakennusten välissä olevia tiloja esimerkiksi rakentamalla arkadeja ja valokattoja. Rajajärvi kertoo Citycenter-hankkeen lasikatteisine pihoineen olevan malliesimerkki tätä ajatusta toteuttavasta kehitystyöstä.

Ekotehokkuus on Helsingin kaupunkisuunnittelun selkeä tavoite, jota ohjataan rakennuslupien kautta. Rajajärven mukaan liiketoimintamahdollisuuksien ja palveluiden luominen hyvien joukkoliikenteen yhteyksien varrelle on mitä kestävintä suunnittelua.

Citycenter tukee kävelykeskustan kehittymistä

Rajajärvi pitää Citycenterin saneerausta merkittävänä positiivista kaupunkikuvaa edistävänä kehityshankkeena. Hän uskoo Makkaratalon uuden ilmeen lisäävän huomattavasti viihtyisyyttä aiemmin jopa epämiellyttäväksi koetulla Asematunnelin alueella. Citycenter-projekti tekee mahdolliseksi myös Keskuskadun kehittämisen kaupunkikuvalliselta laadultaan korkeatasoiseksi kävelykaduksi.

Helsingistä korkeatasoinen talvikaupunki

Citycenterin uudistuminen vaikuttaa positiivisesti myös mielikuvaan Helsingistä talvikaupunkina. Rajajärven mukaan esimerkiksi korttelin uudet lämpimät valokatteiset jalankulkureitit ja suunnitteilla olevan Saarisen pihan kattamisen kaltaiset ratkaisut lisäävät keskustassa liikkumisen miellyttävyyttä talviaikaan. Hän mainitsee myös katulämmituksen ja valaistuksen parantavan talvisen keskustan viihtyvyyttä ja vetovoimaisuutta.

Rajajärvi näkee erityisesti valaistuksessa paljon potentiaalia kaupunkikuvan kehittämisessä. Valaistusta parantamalla keskustan viihtyisyyttä voidaan lisätä suurten rakenteiden muokkaamista kustannustehokkaammin, ja uuden LED-tekniikan ansiosta myös ympäristöystävällisemmin.

Yhteistyö kehitystyön kivijalkana

Kaupunkien kehittäminen on Rajajärven mukaan yhteinen prosessi, jossa kaikilla tahoilla on oma roolinsa. Kiinteistöyhtiöltä Rajajärvi kertoo kaupungin toivovan erityisesti aitoa halua kehittää Helsinkiä yhdessä muiden tahojen kanssa. Ydinkeskustan alueen kaavat ovat räätälöityjä ja kohteissa on huomioitava kiinteistön yhteensopivuus sen lähiympäristön kanssa.

Kaupungin näkökulmasta tärkeimpiä Citycenterin saneeraushankkeessa huomioitavia tekijöitä ovat olleet kaupunkikuva ja saavutettavuus. Saavutettavuus on käytännössä tarkoittanut esimerkiksi riittävän leveitä käytäviä, jotka mahdollistavat suurten ihmismassojen sujuvan liikkumisen Citycenterissä ja aseman alueella. Koko keskustan saavutettavuutta on parannettu Citycenter-hankkeeseen liittyvällä huoltotunnelihankkeella, joka on mahdollistanut huolto- ja muiden ajoneuvojen siirtämisen keskustan kaduilta maan alle. Tämäkin hanke toteutettiin monen kaupunkien kehittämisessä mukana olevan tahon kanssa, joiden joukkoon myös Sponda kuuluu.



Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston päällikkö Tuomas Rajajärvi

Design

Kaupungeissa design näkyy muun muassa rakennusten arkkitehtuurina ja kaupunginosien suunnitteluna. Spondalle hyvä design merkitsee kiinteistöjen esteettisyyden lisäksi myös niiden toimivuutta ja muunneltavuutta.

Asiakkaiden ehdoilla kaupunkikuva huomioiden

Spondassa kiinteistöjen suunnittelu on aina asiakaslähtöistä ja asiakkaan muuttuviin tarpeisiin perustuvaa, niin uudisrakennuksissa kuin saneerauskohteissakin. Suunnittelussa korostuvat hyvät kokonaisratkaisut, joiden avulla pyritään takaamaan tilojen taloudellisuus, terveellisyys ja turvallisuus. Onnistunut design toimitiloissa luo myös positiivista mielikuvaa yrityksestä ja parantaa työolosuhteita.

Hyvällä designilla voidaan vastata paitsi asiakkaiden tarpeisiin myös kaupunkien kehittämistarpeisiin. Toimivat ja muuntojoustavat kiinteistöt, joiden suunnittelussa on huomioitu myös ympäristönäkökohdat, vetävät puoleensa yrityksiä ja parantavat siten myös kaupunkien palveluiden saatavuutta. Suunnittelussa huomioidaan aina kaupungin tai kaupunginosan ilme, jolloin kiinnitetään erityistä huomiota alueen ominaispiirteisiin ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

Kaupunkien ydinkeskustoissa sijaitsevien kiinteistöjen suunnittelussa korostetaan esteettisyyden lisäksi toimivuutta ja esteettömyyttä. Vilkailla alueilla oleviin kiinteistöihin kohdistuu kova kulutus suurten ihmisvirtojen kulkiessa niiden läpi päivittäin. Erityistä huomiota kiinnitetään silloin seikkoihin, joiden avulla tilat saadaan kestäväksi sekä kulutusta että aikaa.

Ympäristönäkökohtien huomiointi kaupunkien kehittämisessä

Spondan kiinteistökanta keskittyy kaupunkialueille, liikenne- ja asiakasvirtojen yhteyteen. Keskeinen sijainti vähentää myös kiinteistöjen ympäristökuormitusta.

Ekologinen sijainti

Kaupunkien keskustoihin ja julkisen liikenteen reittien yhteyteen on keskittynyt paljon palveluja, jotka elävöittävät kaupunkeja ja helpottavat ihmisten asiointia. Keskittämällä toimitilaomistustaan kaupunkien keskustoihin ja hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varsille, Sponda tarjoaa kiinteistöissään toimiville yrityksille mahdollisuuden suosia ympäristöä säästäviä vaihtoehtoja työmatkustuksessaan. Toimitilojen hyvä, keskeinen sijainti tuo myös keskusta-alueiden runsaan palvelutarjonnan lähelle, jolloin matkustustarve vähenee.

Muuntojoustavia ja ekologisia toimitiloja

Sijainnin lisäksi kiinteistöjen rakentamiseen ja korjaukseen liittyvillä ratkaisuilla ja valinnoilla on huomattava vaikutus sekä kiinteistöjen ympäristövaikutuksiin että niiden toimivuuteen kiinteistöjen koko elinkaaren ajan. Hyvällä suunnittelulla kaikista kiinteistöistä, sekä uudis- että saneerauskohteista, halutaan tehdä elinkaareltaan pitkäikäisiä ja mahdollisimman muuntojoustavia.

Muuntojoustavuus pidentää kiinteistöjen elinkaarta ja keventää kiinteistöjen muutostöiden ja korjausrakentamisen aiheuttamaa ympäristökuormitusta. Tarvittaessa jopa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen onnistuu. Spondan muuntojoustavat toimitilarakennukset tarjoavat joustavat puitteet myös kaupunkien elinkeinoelämän kehittämiselle.

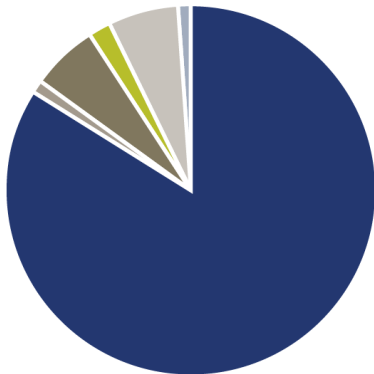
Muuntojoustavuuden lisäksi Sponda kiinnittää erityistä huomiota kiinteistöjensä energiatehokkuuteen ja ympäristömyönteisiin ratkaisuihin. Sponda hakee kaikille uudiskohteilleen kansainvälistä BREEAM®- tai LEED®-ympäristösertifikaattia. Sertifiointiprosessin avulla yhtiö pyrkii paremmin vastaamaan asiakkaidensa ympäristövaatimuksiin.

Valaistuksella viihtyisyyttä energiatehokkaasti

Uuden ympäristöystävällisen teknologian hyödyntäminen mahdollistaa kaupunkien viihtyvyyden ja turvallisuuden parantamisen energiatehokkaasti. Esimerkiksi uusittaessa Citycenterin valaistusta vuonna 2011 otettiin valaistuksessa käyttöön ympäristöystävällinen ja energiaa säästävä LED-teknologia. Lisäksi monilla yhtiön kiinteistöillä on jo käytössään kiinteistöjen hukkalämpöä hyödyntävä katulämmitys, joka parantaa kaupunkikeskustan käytettävyyttä talvisin. Tulevaisuudessa katulämmityksen käyttöä on tarkoitus laajentaa entisestään.

Lue lisää vuosikertomuksen Spondability-osiesta.

Sijoituskiinteistöt maantieteellisen sijainnin ja käyvän arvon mukaan*



2 903,7 miljoonaa euroa

- Pääkaupunkiseutu 84 %
- Turku 1 %
- Tampere 6 %
- Oulu 2 %
- Moskova 6 %
- Pietari 1 %

* Ei sisällä Kiinteistökehityksen ja Kiinteistörahojen kiinteistöjä

Otos portfolioistamme



Citycenter, Helsinki

Helsingin ydinkeskustassa ihmisvirtojen keskellä sijaitseva liike- ja toimistokortteli Citycenter on Spondan merkittävin käynnissä oleva kiinteistökehityshanke. Kulttuurihistoriallisestikin merkittävän Makkaratalon mittava saneeraus lisää huomattavasti perinteikkään kauppakorttelin viihtyisyyttä ja lähiympäristön vetovoimaisuutta.

Rakennuksen sisätilat ovat kokeneet saneerauksessa suuria muutoksia tarjoten yrityksille valoisia ja moderneja liike- ja toimistotiloja kaupungin sydämessä. Viihtyisyyttä lisäävät Citycenterin katetut kävelyreitit ja hankkeen jälkeen kävelykaduksi muuttuva Keskuskatu. Rautatieasema ja Helsingin vilkkaat metroasemat yhdistyvät Citycenteriin Asematunnelin kautta, joten junalla tai metrolla liikkuvat pääsevät säältä suojassa tunnelia pitkin kauppakeskukseen.

Vuonna 2011 Citycenteriin valmistui 10-kerroksinen valopiha sekä 4 200 neliön toimistotalo ja 3 700 neliötä liiketilaa. Toimistotalolle myönnettiin sen valmistuttua kultatason LEED-sertifikaatti. Uudistushankkeen myötä liikekorttelin vuokrattava pinta-ala kasvaa 41 000 neliömetristä 55 000 neliömetriin. Hankkeen on määrä valmistua pääosin vuoden 2012 lopulla.

Toimistotilaa: n. 24 000 m²

Liiketilaa: n. 24 000 m²

Varasto- ja sosiaalityilat: n. 7 000 m²



Fennia-kortteli, Helsinki

Helsingin ydinkeskustassa sijaitseva Fennia-kortteli oli Spondan merkittävin kiinteistöshankinta vuonna 2011. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävässä kiinteistössä on toimistotilaa yhteensä 25 000 neliömetriä ja liiketilaa 14 200 neliömetriä. Korttelin kautta kulkee kuukausittain jopa 150 000 ihmistä, ja toimintaa riittää kiinteistön monipuolisen vuokralaiskannan ansiosta lähes vuorokauden ympäri. Kiinteistössä toimivat muun muassa vastikään uudistunut Helsingin Grand Casino ja Finnkinon elokuvateatteri.

Toimistotilaa: 25 000 m²

Liiketilaa: 14 200 m²



Havis Business Center, Helsinki

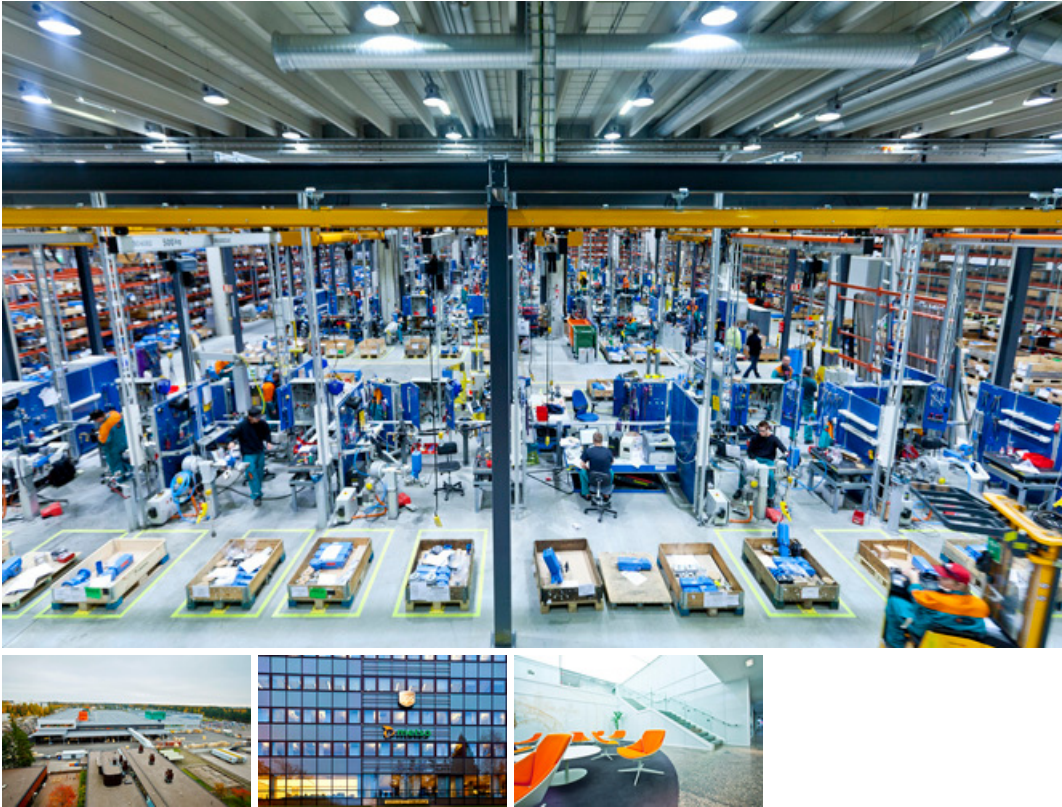
Helsingin ydinkeskustassa sijaitseva Havis Business Centerinä tunnettu toimistokeskittymä Unioninkatu 20–22 sijaitsee Helsingin ydinkeskustan Kaartinkaupungissa levittäytyen koko Unioninkadun ja Fabianinkadun välisen korttelin alueelle. Havis Business Centerinä tunnettu toimistokeskittymä on valmistunut useassa eri vaiheessa vuosien 1941–1969 välillä, ja tällä hetkellä kiinteistöissä tehdään modernisointitöitä vanhaa kunnioittaen.

Valmistumisen jälkeen arvokkaissa kiinteistöissä on tarjolla uudenveroisia toimitiloja, joissa on kiinnitetty huomioita myös viihtyisyyteen ja energiatehokkuuteen. Kiinteistöissä on toimitilaa noin 16 000 neliometriä, liiketilaa 3 000 neliometriä ja varastotilaa 5 000 neliometriä. Saneeraushankkeen on määrä valmistua vuoden 2012 alkupuolella.

Toimitilaa: 16 000 m²

Liiketilaa: 3 000 m²

Varastotilaa: 5 000 m²



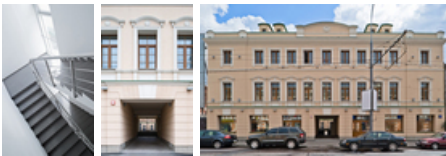
Metso Automationin tuotantotilat, Vantaa

Vantaan Hakkilaan valmistui vuonna 2011 noin 22 000 neliömetriä modernia logistiikkatilaa. Uudet vilkkaalla Vantaan Akseli -yritysalueella sijaitsevat tuotantotilat on vuokrattu kokonaisuudessaan Metso Automationin käyttöön. Kiinteistön sijainti on logistisesti erinomainen, sillä se sijaitsee Helsinki-Vantaan lentokentän ja Vuosaaren sataman puolella välissä sekä Kehä III:n ja Lahdenväylän välittömässä läheisyydessä.

Tuotantotilan suunnittelussa kiinnitettiin erityistä huomiota ympäristötekijöihin ja akustiikkaan. Vieressä sijaitsevan viisikerroksisen toimistorakennuksen tilojen saneerauksessa keskiössä olivat työpisteiden toiminnallisuus ja ergonomia.

Logistiikkatilaa: 22 000 m²

Vuokralainen: Metso Automation



Business Center Meliora Place, Moskova

Vuonna 2008 valmistunut toimistokiinteistö Meliora Place sijaitsee Moskovan keskustassa, hyvien liikenneyhteyksien varrella. Ensiluokkaisia toimistotiloja tarjoavassa kiinteistössä on vuokrattavaa pinta-alaa yhteensä noin 2 440 neliometriä. Vuokrattava pinta-ala koostuu neljästä toimistokerroksesta ja kahdesta katutason liiketilasta.

Toimistotilaa: n. 2 500 m²

Liiketilaa: n. 300 m²

Spondability

4

Spondability on Spondan vastuullisuuden allekirjoitus. Vuonna 2011 Spondassa määriteltiin vastuullisuusprioriteetit, joita tullaan tulevaisuudessa painottamaan yhtiön toiminnassa. Tästä osiosta löydät tietoa Spondan vastuullisuusprioriteeteista sekä yhtiön vastuullisuuden toteuttamisesta vuonna 2011.

Vuonna 2011 neljälle Spondan omistamalle kiinteistölle myönnettiin kansainvälinen ympäristöluokitus.

Energiatehokkuus ja hiilijalanjälki

Kiinteistön kokonaisenergiankulutuksesta suuri osa aiheutuu käytön aikaisesta kulutuksesta. Siksi yhteistyö asiakkaiden kanssa energiankulutuksen vähentämiseksi on Spondalle tärkeää. Asiakasyhteistyötä tehdään muun muassa vuonna 2009 aloitetun Energiatehokkuusohjelman puitteissa.

[Lue lisää >](#)

Materiaalitehokkuus

Materiaalitehokkuus on osa Spondan kokonaisvaltaista ympäristövastuuta. Vuonna 2011 yhtiössä kiinnitettiin erityistä huomiota jätteiden lajitteluun ja kierrätykseen sekä jätemäärän seurantaan.

[Lue lisää >](#)

Kiinteistöjen sijainti

Sponda huomioi ympäristön hyvinvoinnin jo kiinteistösijoitusstrategiassaan. Vuonna 2011 Sponda toteutti valitsemaansa strategiaa muun muassa Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan Fennia-korttelin ostolla.

[Lue lisää >](#)

Asiakaskokemuksen parantaminen

Vuonna 2011 Spondassa keskityttiin erityisesti asiakaskokemuksen lähtötason määrittämiseen ja toimenpiteiden suunnitteluun. Asiakaskokemuksen parantamiseksi perustettiin Customer Experience Management (CEM) -prosessi.

[Lue lisää >](#)

Henkilöstöön panostaminen

Spondalle henkilöstön hyvinvointi ja ammattitaidon korkea taso ovat tärkeitä menestystekijöitä. Vuonna 2011 Spondassa uudistettiin henkilöstötyytyväisyystutkimusta ja panostettiin koulutuksissa henkilöstön henkilökohtaiseen kehittymiseen ja ammattitaidon ylläpitämiseen.

[Lue lisää >](#)

Läpinäkyvä toiminta

Vuonna 2011 Spondassa kehitettiin taloudellisen ja vastuullisuusraportoinnin laatua. Viestinnän vuorovaikutteisuutta lisättiin muun muassa kehittämällä yhtiön internet-, intranet- ja extranet-palveluita.

[Lue lisää >](#)

Alan eteenpäin vieminen

Oman toimintansa kehittämisen lisäksi Sponda edistää kiinteistöalan toimintatapoja ja -käytäntöjä osallistumalla alan järjestöjen ja yhdistysten kanssa toteutettaviin hankkeisiin ja järjestötoimintaan. Vuonna 2011 yhtiö osallistui aktiivisesti muun muassa RAKLI ry:n toimintaan.

[Lue lisää >](#)

Vastuullisuus osana Spondan strategiaa

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

Vastuullisuus ja strategia

Spondan prioriteetit ovat yhtiön arvon kasvattaminen, kestävän toiminnan takaaminen sekä yhtiön jatkuva kehittäminen. Prioriteettien toteuttamisessa korostuvat yhtiön vastuullisuuden periaatteet. Sponda onkin nostanut asiakaskokemuksen kehittämisen ja ympäristövastuun yhtiön strategisiksi painopistealueiksi, joiden mukaisesti yhtiö kehittää liiketoimintaansa.

Ympäristövaatimukset kasvussa

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

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

Ympäristövaatimukset korostuvat Spondan kiinteistökehitystoiminnassa sekä kiinteistöjen hoidossa ja kunnossapidossa. Energiatehokkaan ja ympäristön kannalta kestävämmän toimitilan kehittämisessä Sponda tekee yhteistyötä myös asiakkaidensa kanssa, sillä suurin osa rakennusten ympäristövaikutuksista syntyy käytön aikana.

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

Asiakaskokemuksen kehittäminen

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

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

Vastuullisuuden johtaminen

Ympäristövastuu ja asiakaskokemuksen johtaminen ovat Spondan strategisia painopistealueita, joille on asetettu vuosittaiset tavoitteet ja määritelty keskeiset toimenpiteet. Yhtiön johtoryhmä ja hallitus seuraavat tavoitteiden saavuttamista ja toimenpiteiden toteutumista säännöllisesti. Suurimmat haasteet ympäristövastuun tavoitteiden saavuttamisessa liittyvät kiinteistöjen käytön aikaisten ympäristövaikutusten vähentämiseen, sillä yhtiön kiinteistöissä työskentelee yli 30 000 käyttäjää, joilla on merkittävä rooli arjen ympäristötekojen toteuttamisessa.

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

Spondan vastuullisuusprioriteetit

Spondan vastuullisen toiminnan toteuttamista ja kehittämistä ohjaava visio on olla kiinteistöalan luotetuin, kannattavin sekä vastuullisin toimija ja kestävä kehityksen toteuttaja. Yhtiön vastuullisuuden strategiset painopisteet ovat ympäristövastuu ja asiakaskokemus.

Vuonna 2011 Spondassa määriteltiin seitsemän vastuullisuusprioriteettia, joiden toteuttamiseen ja kehittämiseen yhtiön toiminnassa tullaan erityisesti kiinnittämään huomiota.

Osa Spondan johtoryhmän jäsenistä oli mukana määrittämässä vastuullisuusprioriteetteja. Prioriteetit kumpuavat yhtiön strategiasta, ja erityisesti sen asiakaskokemusta ja ympäristövastuuta koskevista strategisista painopisteistä. Vastuullisuusprioriteettien tarkoituksena on tukea Spondan oman toiminnan kehitystä kestävä kehityksen näkökulmasta.

Spondan vastuullisuusprioriteetit ovat:

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

Tarkempaa tietoa jokaisesta vastuullisuusprioriteetista löydät niille omistetuilta verkkovuosikertomuksen sivuilta.

Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen

Kiinteistöalalla on merkittävä rooli ilmastomuutoksen torjunnassa ja energiatehokkuuden parantamisessa. Tämän vuoksi Sponda kiinnittää erityistä huomiota kiinteistöjensä energiatehokkuuteen ja energiankulutuksesta aiheutuvaan hiilijalanjälkeen.

Miksi tämä on prioriteetti?

Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen on olennainen osa Euroopan Unionin ilmasto- ja energiastrategiaa, jolla tavoitellaan 20 prosentin vähennystä uusien rakennusten energiankäytössä vuoteen 2020 mennessä. Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen ja päästöjen vähentäminen on tavoitteiden saavuttamisen kannalta merkittävässä roolissa, sillä rakentaminen ja rakennusten käyttämä energia muodostavat yli 40 prosenttia energian loppukäytöstä. Vuonna 2021 kaikkien uusien rakennusten tulee olla lähes nollaenergiataloja.

Toimitilavuokralaisen oma toiminta aiheuttaa jopa 60 prosenttia kiinteistön kokonaisenergiankulutuksesta, minkä vuoksi energiankulutuksen vähentämiseen tähtäävä yhteistyö vuokralaisen kanssa on erityisen tärkeää. Spondan vuokraamissa toimitiloissa työskentelee päivittäin lähes 30 000 henkilöä, minkä johdosta pienilläkin teoilla on mahdollista saada aikaan suuria muutoksia.

Sponda pyrkii omalla toiminnallaan ja yhteistyössä asiakkaidensa kanssa vastaamaan EU:n asettamiin tavoitteisiin. Energiatohokkuutta tavoitellaan kaikissa yhtiön kiinteistökehityshankkeissa sekä kiinteistöjen korjauksissa ja ylläpidossa. Sponda kannustaa ja opastaa lisäksi asiakkaitaan energiatohokkuuteen ja kiinteistöjen ympäristömyönteiseen käyttöön.

Ympäristövastuun luvut perustuvat Spondan Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin, joista kerätään energian- ja vedenkulutuksien sekä jätehuollon tiedot. Spondan kiinteistökannassa tapahtuu vuosittain jonkin verran ostoista ja myynneistä johtuvaa vaihtuvuutta, joka vaikuttaa ympäristölukujen vuosittaiseen vertailtavuuteen.

Energiatohokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen Spondassa

Prioriteetti sisältää:

- kiinteistöjen lämpöenergian, sähköenergian ja veden kulutus
- kiinteistökehitys
- asiakkaiden ja henkilöstön ympäristötietoisuuden lisääminen

Sertifiointi ja Spondan suunnitteluohjeisto

Uudisrakentamista, kiinteistöjen korjausrakentamista ja toimistorakennusten suunnittelua ohjaa Spondassa monelta osin yleisiä normeja ja määräyksiä laajempi suunnitteluohjeisto, jonka avulla voidaan toteuttaa muunneltavia, energiatohokkaita sekä hyvät fyysiset työolosuhteet tarjoavia rakennuksia.

Spondan kiinteistökehitystoiminnassa ympäristövaatimuksiin on kiinnitetty erityistä huomiota. Sertifioimalla uudisrakennukset ja suurimmat korjausrakennuskohteet voidaan asiakkaille tarjota laadukkaita ja ympäristömyönteisiä toimitiloja.

Energiatohokkuusohjelma

Kiinteistöjen energiatohokasta käyttöä tuetaan erityisesti vuonna 2009 käynnistyneellä Spondan Energiatohokkuusohjelmalla, jossa energiasäästöjä tavoitellaan yhdessä asiakkaiden kanssa.

Ohjelman puitteissa kiinteistöissä suoritetaan energiakatselmuksia, joissa selvitetään kunkin kiinteistön energiankulutusta sekä käydään läpi energiankäyttöön liittyvät tekniset järjestelmät. Yhteistyössä kiinteistöjen käyttäjien kanssa määritellään kiinteistökohtaiset energiatohokkuustavoitteet sekä toimenpiteet niiden saavuttamiseksi. Kehitystä seurataan säännöllisissä tapaamisissa asiakkaiden kanssa. Kiinteistöjen huolto- ja ylläpitotoimista sekä kulutustietojen kokoamisesta ja seurannasta huolehtivat Spondan yhteistyökumppanit Ovenia Oy ja Corbel Oy.

Energiatohokkuusohjelman kautta saavutetut kustannussäästöt investoidaan takaisin kiinteistöihin, ja ohjelmalla tavoitellaan 10 prosentin energiansäästöä vuoteen 2016 mennessä. Yhteistyötä asiakkaiden kanssa tullaan tulevaisuudessa laajentamaan. Energiasäästön lisäksi kiinteistöjen ympäristökuormitusta pyritään keventämään kiinnittämällä huomiota myös muihin kiinteistön ja asiakkaan toimintaan liittyviin ympäristötekijöihin.

Ympäristötietoisuus jokapäiväisessä työssä

Spondan Helsingissä sijaitsevalle pääkonttorille myönnettiin vuonna 2010 WWF:n Green Office -merkin käyttöoikeus osoituksena ympäristönäkökulmien hyvästä huomioimisesta toimistotyössä. Green Office -ohjelman avulla yhtiössä edistetään henkilöstön ympäristöosaamista ja ohjataan työntekijöitä tekemään ympäristöystävällisiä valintoja. Ympäristötietoisuutta lisätään esimerkiksi vuotuisella Green Day -ympäristötapahtumalla sekä intranetissä säännöllisesti julkaistavilla Green Office -vinkeillä.

Sponda raportoi WWF:lle vuosittain pääkonttorinsa energiankulutuksesta. Toimistossa pyritään aktiivisesti vähentämään energiankulutusta sekä muuta ympäristökuormitusta. Vuonna 2011 Spondan pääkonttori rakennuksen energiankulutukset laskivat vuoden 2010 lukemista. Sähköenergian kulutus väheni 1,4 prosenttia, lämpöenergian (normitettu) 9 prosenttia ja kaukokylmän 10,9 prosenttia. Koko kiinteistön vedenkulutus laski 16 prosenttia edellisestä vuodesta.

Spondan henkilöstöä kannustetaan ekologisiin valintoihin vähäpäästöisiä vaihtoehtoja suosivalla työsuhteautopolitiikalla ja tarjoamalla henkilöstölle työsuhdetukipyyriä. Osana Spondan Green Office -ympäristöohjelmaa henkilöstölle tarjotaan myös ajotapakoulutuksia. Työpäivän aikaiseen matkustamiseen pääkaupunkiseudulla henkilöstöllä on käytettävissään yhtiön julkisen liikenteen matkakortteja.

Lue lisää WWF:n Green Office-ympäristöjärjestelmästä.

Tavoitteet vuodelle 2011

- Kiinteistöjen Energiatehokkuusohjelmaa jatketaan
- Kaikille uudisrakennuskohteille haetaan kansainvälistä ympäristösertifikaattia
- Matalaenergiatalokonsepti otetaan käyttöön kaikissa uudisrakennuskohteissa
- Ympäristörasitteiden (kulutusten) pienentäminen edelleen
- Ympäristötunnuslukujen laajempi seuranta Venäjällä

Toimenpiteet vuonna 2011

Lisää kiinteistöjä Energiatehokkuusohjelman piiriin

Vuoden 2011 lopulla Energiatehokkuusohjelmassa oli mukana 113 (2010: 84) kiinteistöä, joista energiakatselmus on suoritettu 83 kiinteistössä ja toimenpide-ehdotukset laadittu 49 kiinteistölle. Myös kolmessa Spondan hallinnoimien kiinteistörahastojen kiinteistössä on aloitettu Energiatehokkuusohjelma.

Niissä kiinteistöissä, jotka liittyivät ohjelmaan jo vuonna 2010, jatkettiin kartoituksia, toteutettiin toimenpiteitä sekä seurattiin kulutusta kiinteistökohtaisten toimintasuunnitelmien mukaisesti. Osa toimenpiteistä toteutettiin yhdessä kiinteistön käyttäjien kanssa ja osa toteutetaan kiinteistön laajempien korjausten yhteydessä.

Venäjällä vuonna 2010 käynnistyneen Energiatehokkuusohjelman kartoituksen tuloksia koostettiin ja analysoitiin vuoden 2011 aikana. Tulosten pohjalta määritellään kullekin kiinteistölle energiatehokkuustavoitteet sekä toimenpiteet niiden saavuttamiseksi.

Energiasäästöjä saatiin aikaan vuoden 2011 aikana Spondan omistamissa kiinteistöissä muun muassa Energiatehokkuusohjelman avulla. Suomen poikkeukselliset sääolosuhteet vaikeuttivat kuitenkin lämmitysenergian kulutuksen seurantaa normitetun eli sääkorjatun lämmitysenergian osalta. Vertailukelpoisten kiinteistöjen normitettu energiankulutus pysyi lähes samana (+0,2 %), kun mitattu lämmönkulutus todellisuudessa laski 18,5 prosenttia. Vertailukelpoisissa kiinteistöissä sähkön kokonaiskulutus laski 2,3 prosenttia, veden kulutus 4,8 prosenttia ja jäähdytyksen kulutus 10 prosenttia.

Vuonna 2011 Spondan kaikkien Suomen kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutuva hiilijalanjälki oli yhteensä 56 080 tonnia/CO₂ (2010: 60 048), joka oli 6,6 prosenttia vähemmän vuoteen 2010 verrattuna.

Tehostaakseen kiinteistöjensä kulutuksen seurantaa ja raportointia Sponda laajensi edelleen sähkön, lämmön, jäähdytyksen sekä veden reaaliaikaista kulutusmittausta ja kulutustietojen etäluentaa.

Vuonna 2011 Sponda liittyi vapaaehtoiseen Toimitilojen energiatehokkuuden toimenpideohjelmaan (TETS), joka on osa Kiinteistöalan energiatehokkuussopimusta. Puitesopimuksen tavoitteena on vähentää sopimukseen liitettyjen kiinteistöjen energiankulutusta 6 prosenttia vuoteen 2016 mennessä.

Asiakkaiden ympäristötietoisuutta lisättiin

Vahvistaakseen asiakasyhteistyötään ympäristöasioissa Sponda ehdotti vuonna 2011 kymmenelle asiakkaalleen yhteistyökumppanuutta, jonka tavoitteena on edistää toimitilojen energiatehokkuutta ja jätteiden kierrätysastetta asiakkaan yksilölliset tarpeet huomioiden. Lisäksi kumppanuudessa kiinnitetään erityistä huomiota asiakkaan toimintaan liittyviin ympäristövaikutuksiin. Asiakkaiden kanssa sovitaan yksilöllisesti, mitä kumppanuudessa tavoitellaan ja miten yhteistyötä tehdään. Kumppanuus käynnistyi vuoden vaihteessa muun muassa Keskon kanssa kauppakeskus Ruoholahdessa, Elisan, Nordean, Evli Pankki Oyj:n, Espoon kaupungin, Patentti- ja rekisterihallituksen ja Suomen Syöpäyhdistys ry:n kanssa.

Vuonna 2011 Sponda lisäsi merkittävästi asiakkaille suunnattua ympäristöviestintäänsä. Uudistetuissa extranet-palveluissa opastetaan asiakkaita energiatehokkaaseen toimintaan ja jätteiden lajitteluun sekä kerrotaan Energiatehokkuusohjelman etenemisestä. Palvelun kautta asiakkaat voivat seurata myös kiinteistönsä energiakulutusta. Myös yhtiön julkisen verkkosivuston ympäristöaiheista sisältöä laajennettiin esimerkiksi lisäämällä sivustolle Spondan yhteistyökumppanin WWF Suomen ympäristövinkkejä.

Vuonna 2012 asiakasviestintää tehostetaan järjestämällä ympäristötapahtumia asiakkaiden tiloissa yhteistyössä WWF Suomen kanssa. Tavoitteena on lisätä toimitilakäyttäjien ympäristötietoisuutta ja innostaa asiakkaita arjen ympäristötekoihin.

Neljälle kiinteistölle myönnettiin kansainvälinen ympäristösertifikaatti

Sertifioimalla uusia tai peruskorjattavia kiinteistöjään Sponda haluaa tarjota asiakkailleen entistä laadukkaampia ja ympäristöystävällisempiä toimitiloja. Kiinnostus kiinteistökohtaisiin kansainvälisiin ympäristösertifikaatteihin on viime aikoina kasvanut merkittävästi. Alkuvuodesta 2011 tehdyn päätöksen mukaisesti Sponda hakee kaikille uudisrakennuskohteilleen ympäristösertifikaattia.

Vuonna 2011 neljälle Spondan omistamalle kiinteistölle myönnettiin kansainvälinen ympäristöluokitus:

- Vuonna 2008 valmistuneelle toimistotalolle, joka sijaitsee Helsingissä osoitteessa Sörnäistenkatu 2, myönnettiin olemassa olevan rakennuksen LEED® Silver-sertifikaatti.
- Helsingin ydinkeskustaan, Citycenter-kortteliin vuonna 2011 valmistuneelle toimistotalolle myönnettiin uudisrakennuksen LEED® Gold-sertifikaatti.
- Vuonna 2008 valmistuneelle Helsingissä sijaitsevalle Ruoholahden Tähti -toimistotalolle myönnettiin BREEAM®-In-Use-sertifikaatti.
- Vuonna 2008 valmistuneelle Helsingin Vuosaaren satamassa sijaitsevalle Port Gate -toimistotalolle myönnettiin BREEAM®-In-Use -sertifikaatti.

Spondalla on vuoden 2012 alussa käynnissä sertifiointiprosessi seitsemässä kiinteistössä tai rakennushankkeessa. Vuonna 2012 käynnissä olevia sertifiointiprosesseja jatketaan edelleen ja hakuprosessi käynnistetään jatkossakin kaikissa alkavissa uudisrakennushankkeissa.

Vuonna 2011 Sponda päivitti omaa suunnitteluohjeistustaan huomioimalla siinä kansainvälisten ympäristöluokitusten vaatimukset ja ohjeet. Ohjeistusta noudatetaan kaikissa käynnistyvissä uudis- tai peruskorjaushankkeissa.

Sitoutuminen toimialan yhteisiin sopimuksiin ja osallistuminen järjestöihin

Sponda pyrkii edistämään ympäristövastuullisuutta myös osallistumalla aktiivisesti kiinteistö- ja rakennusalan järjestöjen toimintaan sekä niiden ympäristöhankkeisiin. Kiinteistökehittämisen osalta kestävästä kehitystä pyritään edistämään muun muassa Green Building Council Finlandin ja Russian Green Building Councilin sekä RAKLI:n jäsenenä.

Vuonna 2011 Sponda osallistui Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry:n matalaenergiarakentamisen ohjeiden laadintaan. Matalaenergiarakentamisen (toimitilat) ohje julkaistiin RIL:n julkaisusarjassa vuoden 2012 alussa. Spondassa jatkuu RIL:n ohjeistukseen perustuva, yhtiön oman matalaenergiatalokonseptin kehittäminen.

Lue lisää kiinteistöjen sertifiointista

Lue lisää RIL:n matalaenergiatalo-ohjeistuksesta

Tietoa TETS puitesopimuksesta Alan eteenpäin vieminen -osiossa

Tavoitteet vuodelle 2012

- Matalaenergiatalo-ohjeiston soveltaminen käyttöön aloitetaan
- Ympäristökumppanuuksia asiakkaiden kanssa lisätään vuoden 2012 aikana
- Spondan pääkonttorin energiankulutus vähenee 2 prosenttia

Spondan kiinteistöjen ympäristökuormitus Suomessa

- Kiinteistöjen vertailukelpoinen energian kokonaiskulutus laskee
- Kiinteistöjen vertailukelpoinen veden kulutus laskee

Spondan kiinteistöjen energiankulutus Venäjällä

- Kiinteistöjen kulutusseurannan (sähkö ja vesi) kehittäminen
- Moskovan sertifiointikohteen energiankulutus laskee
- Energiansäästöoppaan käyttöönotto Venäjällä

Rakennusten ympäristöluokitus

- Uudisrakennuskohteille haetaan sertifiointi
- Peruskorjauskohteille haetaan sertifiointi
- Olemassa olevalle toimistorakennukselle Venäjällä haetaan sertifiointi

Avainluvut

Sähkön, veden ja lämmön kulutus m²/vuosi

	2011	2010	2009
Sähkö, kWh/m ²	105,1	117,3	117,6
Vesi, ltr/m ²	255,7	239,0	234,7
Lämpö (normitettu), kWh/m ²	118,9	117,8	140,2
Kylmä, kWh/m ²	29,5	34,5	32,4

Spondan kaikkien kiinteistöjen keskimääräinen kulutus m²/vuosi

Pinta-alat on tarkistuskaskettu vuonna 2010.

Spondalla on neljä kiinteistökohteita, joissa lämmitysenergia tuotetaan öljyllä. Näistä kahdessa on Spondan öljyhankinnalla tuotetun lämmitysenergian määrä 2508 MWh.

Kahteen muuhun kiinteistökohteeseen hankkii vuokralainen öljyn itse.

Spondan kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutunut hiilijalanjälki

	Sähkö				Lämpö				Kylmä			
	2009	2010	2011	Muutos, %	2009	2010	2011	Muutos, %	2009	2010	2011	Muutos, %
Summa	25 651	25 950	26 192	0,9	36 864	33 460	28 707	-14,2	475	505	513	1,5
Kiinteistömäärä (kpl)	140	142	154		141	141	147		9	9	11	
Ominaispäästöt kg CO ₂ /m ²	18,24	13,44	13,52		24,34	22,10	18,02		2,27	2,41	2,28	

	Polttoaineet				Yhteensä			
	2009	2010	2011	Muutos,%	2009	2010	2011	Muutos,%
Summa	195	133	669	403,1	63 185	60 048	56 080	-6,6
Kiinteistömäärä (kpl)	2	2	2		145	146	154	
Ominaispäästöt kg CO ₂ /m ²	16,42	11,20	56,48		41,58	39,37	31,03	

Kiinteistöjen energiankulutuksen hiilijalanjäljen arvioinnissa on vuosien 2009 ja 2010 osalta käytetty energiayhtiöiden ilmoittamia vuoden 2009 ominaispäästökertoimia.

Pinta-alat tarkistuslaskettu vuonna 2010.

Lyhyesti:

- Sponda lisäsi asiakkaille suunnattua ympäristöviestintäänsä vuoden aikana muun muassa parannetun extranet-palvelun kautta.
- Neljälle Spondan kiinteistölle myönnettiin kansainvälinen ympäristösertifikaatti
- Yhtiö osallistui kiinteistöjen energiatehokkuuden kehitystyöhön esimerkiksi osallistumalla Suomen Rakennusinsinöörien Liiton toimitilojen matalaenergiatalon suunnitteluoppaan laadintaan

Materiaalitehokkuus

Materiaalitehokkuus on osa Spondan kokonaisvaltaista ympäristövastuuta. Sponda on panostanut materiaalitehokkuuden edistämässä erityisesti jätteiden lajitteluun ja siihen liittyvään opastamiseen.

Miksi tämä on prioriteetti?

Valtioneuvosto hyväksyi vuonna 2008 valtakunnallisen jätesuunnitelman, jonka tarkoituksena on ehkäistä jätteiden syntymistä sekä kääntää yhdyskuntajätteen määrä laskuun vuoteen 2016 mennessä. Tavoitteena on vähentää kaatopaikkajätteen osuus yhdyskuntajätteestä alle 20 prosenttiin ja kierrättää tai hyödyntää energiantuotannossa loput 80 prosenttia. Sponda pyrkii omalla toiminnallaan edistämään kansallisen jätesuunnitelman tavoitteiden saavuttamista.

Materiaalitehokkuus Spondan toiminnassa

Prioriteetti sisältää:

- kiinteistöjen jätteiden lajittelu ja hyötykäyttö
- materiaalien käytön tehostaminen, muun muassa hankinnoissa
- palveluiden tuottaminen pienemmillä materiaalipanoksilla ja ympäristövaikutuksilla

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

Materiaalitehokkuuteen kuuluu olennaisena osana myös vähentää syntyvän jätteen määrää. Uudis- ja korjausrakentamisessa tämä on huomioitu ohjaamalla suunnittelua muuntojoustaviin tilaratkaisuihin. Näin vähenevät tilojen käytön aikaiset, rakennusjätettä tuottavat muutostyöt.

Rakentamisvaiheessa puolestaan noudatetaan uudisrakennushankkeissa ja suurimmissa peruskorjauksissa kansainvälisten LEED® tai BREEAM® -luokitusjärjestelmien ohjeistusta työmaan kaatopaikkajätteiden määrän vähentämiseksi. Kaikessa rakennus- ja korjaustyössä sekä kiinteistöjen normaalissa arjessa pyritään minimoimaan kaatopaikalle päätyvän jätteen määrä huolehtimalla jätteiden asianmukaisesta lajittelusta ja kierrätyksestä.

Jätteiden lajittelun ja siihen liittyvän opastamisen lisäksi Sponda panostaa jatkossa vahvemmin myös syntyvän jätteen määrän vähentämiseen sekä palveluiden tuottamiseen pienemmillä materiaalipanoksilla ja ympäristövaikutuksilla.

Lisää tietoa kiinteistöjen sertifiointista

Tavoitteet vuodelle 2011

- Jätteiden kokonaismäärää pyritään pienentämään ja jätemäärien seurantaa tehostetaan

Toimenpiteet vuonna 2011

Vuonna 2011 Sponda kiinnitti erityistä huomiota jätteiden lajitteluun ja kierrätykseen sekä jätemäärän seurantaan. Sponda pyrkii varmistamaan, että yhtiön kiinteistöjen vuokralaisilla on käytössään asianmukaiset tilat ja lajittelun mahdollistavat jätteastiat. Asiakkailta on myös käytössään Spondan extranet-palvelusta löytyvä yleinen lajitteluopas, ja osalle kiinteistöistä tarjotaan myös talokohtaista opastusta.

Sponda kannustaa asiakkaitaan jätteiden lajitteluun ja kierrätykseen myös vuonna 2011 käynnistämässään Ympäristökumppanuus-ohjelmassa, jossa pyritään vähentämään kiinteistöjen käytöstä aiheutuva ympäristökuormitus. Ympäristökumppanuus aloitettiin vuonna 2011 muun muassa Keskon kanssa kauppakeskus Ruoholahdessa, Elisan, Nordean, Espoon kaupungin, Evli Pankki Oyj:n, Patentti- ja rekisterihallituksen ja Suomen Syöpäyhdistys ry:n kanssa.

Vuonna 2011 jätemäärien raportointia tehostettiin yhteistyössä alihankkijoiden kanssa. Kattavamman raportoinnin pohjalta kiinteistönkäyttäjille voidaan paremmin kertoa syntyneen jätteen määrä ja eri jätelajien osuudet. Spondan kokonaisjätemäärä vuonna 2011 oli 5 610 tonnia, josta 2 371 tonnia oli sekajätettä. Sekajätteen määrää pyritään edelleen pienentämään tehostamalla jätteiden lajittelua.

Vuoden 2012 alussa Sponda tehosti kiinteistöjensä jätteiden kierrätystä solmimalla yhteistyösopimuksen Lassila & Tikanojan kanssa. Uuden yhteistyösopimuksen ansiosta yhtiön omistamien kiinteistöjen tuottamien hiilidioksidipäästöjen odotetaan vähenevän noin 300 tonnia kuukaudessa ja kierrätysasteen nousevan noin 90 prosentin tasolle. Myös kaatopaikkajätteen määrä pienenee arvion mukaan noin kymmenesosaan nykyisestä.

Tavoitteet vuodelle 2012

- Ympäristökumppanuuksia asiakkaiden kanssa lisätään vuoden 2012 aikana
- Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätteiden kierrätysaste nousee yli 70 prosenttiin.

Avainluvut

Jätemääräraportti

Sponda Oyj ja Sponda Kiinteistöt Oy, yhteensä	2011 (tonnia)	2010 (tonnia)
Sekajäte	2 371,0	2 096,5
Biojäte	493,2	307,7
Energiajäte	304,4	262,3
Keräyspaperi	736,0	595,5
Toimistokeräyspaperi	86,0	183,5
Kaupan ja teollisuuden pakkaus	299,5	435,7
Keräyspahvi	891,7	558,1
Keräyskartonki	120,5	97,1
Hyötyjäte	147,6	
Muu jäte		
Puu	16,8	30,5
Lasi	60,8	15,7
Metalli	34,1	13,6
Muovi	0,9	1,0

Sponda Oyj ja Sponda Kiinteistöt Oy, yhteensä	2011 (tonnia)	2010 (tonnia)
Rakennusjäte	7,7	9,5
Tietoturva	1,7	3,8
Ongelmajäte	7,0	
Muu jäte	31,2	0,6
Yhteensä	5 610,0	4 611,1
Kohteiden lkm	127	126
Kaikki kohteet	203	200
Osaomisteiset tai kylmänä vuokratut	72	74

Mukana ne Spondan kiinteistöt, joissa kiinteistönomistaja vastaa jätehuollosta.

Kiinteistöjen ylläpidosta vastaava yritys on kerännyt tiedot keskitetysti jätehuollon toimijoilta.

Kiinteistöjen sijainti

Sponda ottaa ympäristön hyvinvoinnin huomioon jo kiinteistösijoituspäätöksissä. Spondan kiinteistöomistusta ohjaa yhtiön strateginen valinta keskittää kiinteistöomistustaan kaupunkien keskustojen keskeisille paikoille ja hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varrelle. Tämä vähentää osaltaan kiinteistöjen ympäristövaikutuksia ja tukee yhtiön kokonaisvaltaista kestävyyttä myös taloudellisesti.

Miksi tämä on prioriteetti?

Spondalle kiinteistöjen keskeinen sijainti on strateginen valinta. Yhtiö keskittää kiinteistöomistustaan kaupunkien keskeisille paikoille sekä hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varrelle. Sponda pyrkii valinnoillaan huomioimaan ympäristön hyvinvoinnin.

Sijainti on myös yksi toimitilarakennusten ympäristösertifiointin kriteereistä. BREEAM® ja LEED® -sertifiointiprosesseissa huomioidaan muun muassa julkisen liikenteen toimivuus, polkupyörille varatut pysäköintimahdollisuudet sekä kiinteistön käyttämä energianlähde, jonka valintaan myös kaavoitus vaikuttaa.

Kiinteistöjen sijainti Spondan toiminnassa

Prioriteetti sisältää:

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

Spondan sijoitusstrategia on kestävä ja vastuullinen ympäristönäkökulman lisäksi myös taloudellisesti. Matalariskisillä prime-alueilla sijaitsevien kiinteistöjen kysyntä ja vuokratasot ovat vakaampia myös taloudellisesti epävarmoina aikoina. Suurin osa yhtiön kiinteistöistä sijaitsee näillä alueilla. Sijoitusstrategia tukee yhtiön toiminnan kokonaisvaltaista kestävyyttä.

Tavoitteet vuodelle 2011

- Kauppakeskusten ja toimistokiinteistöjen osuuden kasvattaminen yhtiön kiinteistösalkussa

- Kiinteistösalkun kehittäminen keskittämällä omistusta prime-alueille ja julkisen liikenteen yhteyksien varrelle

Toimenpiteet vuonna 2011

Vuonna 2011 Sponda vahvisti kiinteistöomistustaan strategisesti merkittävällä alueella, Helsingin ydinkeskustassa ostamalla liike- ja toimistokortteli Fennian. Ostos myötä Spondan omistamat liike- ja toimistotilat Helsingin keskustassa kasvoivat 14 200 neliöllä ja toimistotilat 25 500 neliöllä.

Sponda vahvisti kiinteistöomistustaan myös Tampereen keskustassa ostamalla Kauppa-Häme -liike- ja toimistokiinteistön alkuvuodesta 2011. Kaupan myötä Spondan liike- ja toimistotilat Tampereen ydinkeskustassa lisääntyivät 5 500 neliöllä. Ostos jälkeen Sponda aloitti kiinteistössä perusteellisen saneerauksen.

Vuonna 2011 Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan Citycenter-liikekorttelin uudistushankkeessa valmistui merkittävä vaihe. Korttelin keskelle valmistui pinta-alaltaan 4 200 neliön uusi toimistorakennus ja kauppakeskukseen valopiha, jonka yhteydessä saatiin käyttöön noin 3 700 neliötä uutta liike- ja toimistotilaa. Uudelle toimistotalolle myönnettiin kultatason LEED®-sertifikaatti.

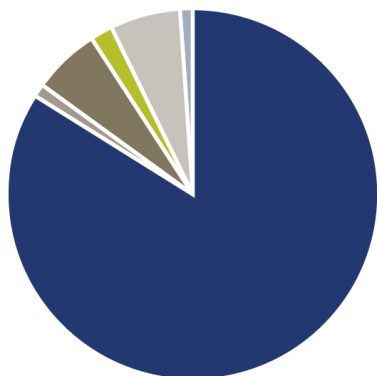
Sponda kasvatti omistustaan Oulun alueella sijaitsevassa Kauppakeskus Zeppelinissä, jonka tiloja laajennettiin vuoden aikana 8 700 neliöllä. Laajennuksen myötä kauppakeskuksesta tuli Pohjois-Suomen suurin kauppakeskus.

Tutustu Spondan kiinteistöihin.

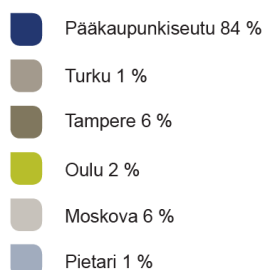
Pitkän aikavälin tavoitteet

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

Sijoituskiinteistöt maantieteellisen sijainnin ja käyvän arvon mukaan*



2 903,7 miljoonaa euroa



* Ei sisällä Kiinteistökehityksen ja Kiinteistörahojen kiinteistöjä

Asiakaskokemuksen parantaminen

Spondan visio on olla toimitila-asiakkaan ensimmäinen valinta. Vision mukaisen aseman saavuttamiseksi ja asiakaskokemuksen systemaattiseksi parantamiseksi Sponda perusti vuonna 2011 asiakaskokemuksen kehittämiseen keskittyvän Customer Experience Management (CEM) -toiminnon. Asiakaskokemuksen nostaminen yhdeksi Spondan prioriteeteista on voimakas viesti asiakkuusajattelun tärkeydestä.

Miksi tämä on prioriteetti?

Spondan tavoitteena on olla luotettava toimitilakumppani, joka tarjoaa asiakkailleen heidän tarpeisiinsa sopivat toimitilat ja toimivan asiakassuhteen. Asiakassuhteissa pyritään yksisuuntaisen vuokralaissuhteen sijasta vuorovaikutteiseen kumppanuuteen.

Asiakaskokemuksen kehittämisen kautta Sponda toteuttaa brändilupaustaan olla alansa luotettavin ja osaavin yritys, joka tarjoaa asiakkaan liiketoiminnalle parhaan mahdollisen toimintaympäristön ja markkinoiden toimivimman asiakassuhteen.

Vuoden 2011 lopulla Spondalla oli asiakkaita 2 160 ja vuokrasopimuksia 3 277. Yhtiön suurimmat asiakastoimialat olivat kauppa-, pankki- ja julkinen sektori.

Asiakaskokemuksen parantaminen Spondassa

Prioriteetti sisältää:

- Asiakkaiden tarpeiden tunnistamista ja niihin vastaamista

- Proaktiivisuuden lisäämistä asiakassuhteessa
- Edellytysten luomista pitkäaikaisille asiakassuhteille

Asiakaskokemuksen rakentuminen alkaa asiakkaan ja Spondan ensimmäisestä kohtaamisesta, ja kehittyy läpi koko asiakkuuden. Onnistuneet kohtaukset ja kokemukset johtavat asiakkaan tyytyväisyyteen ja sitoutuneisuuteen, minkä ansiosta asiakkuudesta muodostuu väliaikaisen vuokralaissuhteen sijaan pitkäaikainen kumppanuus.

Spondan uuden asiakaskokemuksen kehittämistä tukevan prosessin kautta tavoitellaan kilpailuetua ja pyritään löytämään asiakkaan kannalta parhaat toimintatavat.

Spondan asiakastytyväisyyttä seurataan paitsi tutkimuksilla myös säännöllisessä kanssakäymisessä asiakkaiden kanssa. Sponda osallistuu Kiinteistöalouden instituutin (KTI) toteuttamaan asiakastytyväisyystutkimukseen. Asiakkaiden tyytyväisyyttä selvitetään päivittäisten asioiden sujumisen ja mahdollisten muutostarpeiden osalta myös asiakastapaamisissa. Spondan asiakaspalvelukeskus tekee lisäksi omia asiakastytyväisyyttä kartoittavia puhelinhaastatteluja.

Tavoitteet vuodelle 2011

- Asiakaskokemuksen johtamisen strategia 2012–2014
- Painopistealueiden määrittäminen asiakaskokemuksen johtamiselle
- Toimintasuunnitelma vuodelle 2012
- Palveluinnovaatioiden kehittäminen

Vuoden 2011 toimenpiteet

Vuonna 2011 Spondassa keskityttiin erityisesti asiakaskokemuksen lähtötason määrittämiseen ja toimenpiteiden suunnitteluun. Samalla kehitettiin olemassa olevia asiakastyön käytäntöjä asiakaskokemuksen parantamiseksi. Spondan asiakaskokemuksen kehittämisen tueksi perustettiin vuoden aikana Customer Experience Management (CEM) -prosessi. CEM luo asiakaskokemuksen kehittämiselle yhtenäisiä suuntaviivoja sekä systemaattisen lähestymistavan.

Vuonna 2011 määritettiin asiakaskokemuksen johtamiselle strategia kaudelle 2011–2014. Vuonna 2010 tarkennettu asiakkuusstrategia on yksi Spondan asiakaskokemuksen johtamisen tärkeimmistä painopisteistä. Asiakkuusstrategiassa on määritelty asiakkuuden johtamismallit ja prosessit, joiden avulla asiakkaita voidaan palvella heidän tarpeitaan vastaavalla tavalla. Strategiassa määriteltyjen mallien avulla syvennetään asiakassuhteita ja kehitetään niistä pidempiaikaisia. Jatkossa asiakkuusstrategia toimii Spondan asiakastyön sekä sen kehittämisen ja tehostamisen perustana.

Osana strategiatyötä haastateltiin asiakkaita ja asiakasrajapinnassa työskenteleviä henkilöitä. Haastatteluissa esiin tulleet asiat helpottivat tavoitteiden asettamista. Vuonna 2012 keskitytään asiakkuusstrategian tehokkaampaan käyttöönottoon ja jalkauttamiseen.

Sponda kehitti vuonna 2011 verkkopalveluidensa löydettävyyttä ja käytettävyyttä. Yhtiö uudisti vuoden aikana myös asiakkaiden käytännön asioiden hoitamista helpottavia ja tiedon saatavuutta parantavia extranet-palvelujaan.

Yhteydenotto asiakaspalvelukeskukseen on usein ensimmäinen asiakkaan ja Spondan välinen keskustelunavaus, minkä vuoksi Sponda panosti vuonna 2011 asiakaspalvelukeskuksen toimintamallin kehittämiseen.

Nykyisten toimintojen kehittämisen lisäksi asiakaskokemusta pyritään parantamaan myös kehittämällä palveluinnovaatioita osaksi Spondan tarjoomaa. Palveluinnovaatioita kehitetään tarvelähtöisesti asiakkailta saadun palautteen perusteella. Tekesin Tila-ohjelman tukema Spondan tutkimushanke päättyi keväällä 2012. Palveluinnovaatioiden kehittäminen tulee olemaan luonnollinen osa asiakaskokemuksen kehittämistä myös tutkimushankkeen jälkeen.

Tavoitteet vuodelle 2012

- Asiakkuusstrategian aktivointi
- Asiakaskokemuksen kehittäminen alihankkijoiden osalta
- Asiakaspalvelukeskuksen toiminnan kehittäminen
- Parhaiden palveluinnovaatioiden käyttöönotto

Avainluvut

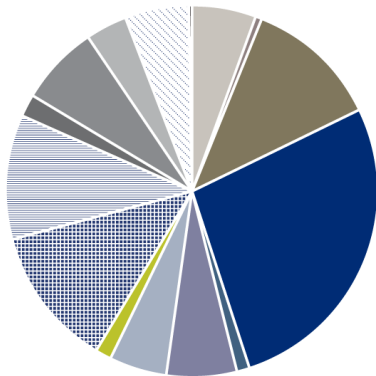
Asiakkaat toimialoitain

Toimiala	2011, % vuokratuotoista
Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta	5,7
Energia	0,5
Julkinen sektori	11,7
Kauppa	27,3
Koulutus	1,1
Logistiikka/liikenne	6,1
Majoitus- ja ravitsemustoiminta	4,9
Media/kustantaminen	1,6
Muut palvelut	12,2
Pankki/sijoitus	10,8
Rakentaminen	2,0
Teollisuus/valmistus	6,8
Terveystenhoito	3,6
Tietoliikenne	5,6
Muut	0,2

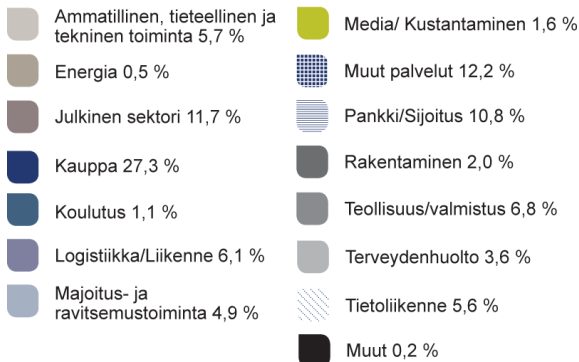
10 suurinta vuokralaista

Valtio
 Kesko-konserni
 HOK-Elanto Liiketoiminta Oy
 Sampo Pankki Oyj
 Metso Automation Oy
 Nordea Pankki Suomi Oyj
 Espoon kaupunki
 Helsingin kaupunki
 Fujitsu Finland Oy
 Elisa-konserni

Asiakkaat toimialoittain, % vuokratuotosta



Toimiala



Henkilöstöön panostaminen

Sponda huolehtii henkilöstönsä hyvinvoinnista

Spondassa työskentelee motivoitunut ja hyvän yhteishengen omaava ammattilaisten joukko, joka tuntee asiakkaidensa tarpeet. Asiantuntijaorganisaatiolle henkilöstön hyvinvointi ja ammattitaidon korkea taso ovat tärkeitä menestystekijöitä, joita kehitetään koulutuksen ja hyvän johtamisen avulla.

Miksi tämä on prioriteetti?

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

Henkilöstöstä huolehtiminen Spondassa

Prioriteetti sisältää:

- Henkilöstön työhyvinvointi
- Ammattitaidon kehittäminen
- Sisäinen viestintä

Työtyytyväisyyden kartoittaminen

Henkilöstön tyytyväisyyttä ja organisaation toimivuutta arvioidaan Spondassa säännöllisesti vuosittain toteutettavalla henkilöstötutkimuksella. Vuonna 2011 uudistetun henkilöstötutkimuksen tavoitteena on selvittää henkilöstön näkemyksiä omasta työstään, organisaation toimivuudesta, johtamisesta ja sitoutumisesta. Tavoitteena on myös antaa vastaajille mahdollisuus ilmaista työhön ja työyhteisöön kohdistuvia kehittämisodotuksia ja vaikuttaa kehittämisratkaisuihin.

Henkilöstön kehittäminen

Sponda pyrkii kaikessa toiminnassaan jatkuvaan parantamiseen ja oppimiseen. Henkilöstöä kannustetaan itsensä kehittämiseen sekä itsenäisyyteen ja aktiivisuuteen omassa työssään. Strategiasta, asiakas- ja sidosryhmäpalautteesta sekä kehityskeskusteluista esiin nousevien tarpeiden pohjalta henkilöstölle järjestetään yhteisiä koulutusohjelmia tai tarjotaan mahdollisuutta osallistua talon ulkopuolisiin valmennuksiin.

Asiakaslähtöinen toimintatapa ohjaa Spondan henkilöstön kehittämistä, sillä asiakkaiden odotukset ja tarpeet määrittelevät suunnan, johon henkilöstön osaamista kehitetään. Kehityskeskusteluissa varmistetaan, että jokainen on tietoinen oman tehtävänsä ja Spondan strategian sekä tavoitteiden välisestä yhteydestä. Tavoitteiden toteutumista ja kehitystä arvioidaan tulos- ja kehityskeskustelujen lisäksi myös kilpailijavertailujen, henkilöstön kehittämisinvestointien sekä henkilöstötutkimusten avulla.

Terveydenhuolto ja liikunnan tukeminen

Sponda panostaa henkilöstönsä työhyvinvointiin, muun muassa tarjoamalla henkilöstölleen kattavan terveydenhuollon. Spondan työterveyshuollon tavoitteena on ennaltaehkäistä mahdollisia työn henkisestä kuormituksesta johtuvia haittoja ja sairauksia sekä tukea työssä jaksamista. Tavoitteisiin kuuluvat myös elintapasairauksien ennaltaehkäisy, niiden varhainen havaitseminen sekä omahoidon tukeminen. Pitkään työelämässä olleiden henkilöiden jaksamista tuetaan Spondassa erityisellä hyvinvointiohjelmalla.

Sponda huolehtii työhyvinvoinnista myös tukemalla henkilöstönsä liikunta- ja kulttuuriharrastuksia. Lisäksi henkilöstöä kannustetaan liikunnalliseen, ja samalla ympäristöystävälliseen, työmatkaliikkumiseen tarjoamalla työntekijöiden käyttöön työsuuhdepolkupyöriä.

Palkitseminen

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

Lue lisää palkitsemisesta vuosikertomuksen Hallinnointi-osiosta.

Toimenpiteet vuonna 2011

Henkilöstötutkimusta uudistettiin

Syksyllä 2011 toteutetun tyytyväisyystutkimuksen vastausaktiivisuus oli 94,4 prosenttia, mikä on erinomainen taso. Uudistuneen tutkimuksen myötä tulokset voidaan raportoida myös konsernitasolla. Tutkimuksen muutoksista johtuen vuoden 2011 tulokset eivät ole suoraan verrannollisia aikaisempien vuosien tutkimustuloksiin. Suhteessa vertailuaineistoon ja normeihin, tulokset sekä henkilöstön tyytyväisyystutkimuksen että sisäisten asiakassuhteiden tutkimuksen osalta olivat vuonna 2011 edellisten vuosien tapaan erittäin myönteiset.

Spondan työnantajakuva säilyi erittäin hyvänä vuonna 2011. Luottamus ylimpään johtoon oli edelleen korkea ja päätöksentekoa pidettiin tehokkaana. Spondan henkilöstö arvostaa korkealle työhyvinvoinnin eteen tehtyjä panostuksia. Organisaation toiminnan tehokkuutta lisää hyvä tiedonkulku, jota tutkimuksen mukaan huhujen ei koettu häiritsevän. Spondan henkilöstö uskoo yhtiön tulevaisuuteen ja olisi valmis suosittelemaan yhtiötä työnantajana. Oma työ koettiin haastavana ja mielenkiintoisena, ja yksikötason esimiestyötä arvostettiin.

Henkilöstön näkemyksen mukaan yhtiö kohtelee työntekijöitään oikeudenmukaisesti ja reilusti. Näin toimimalla, voidaan parhaiten edistää myös kokemusta miesten ja naisten välisen tasa-arvon toteutumisessa. Spondan tavoitteena on, että henkilöstön keskuudessa ei esiinny kokemuksia

epätasa-arvoisesta kohtelusta sukupuolen, iän, uskonnon, terveydentilan tai minkään niihin rinnastettavan asian osalta. Oikeudenmukainen ja syrjimisen poissulkeva kohtelu kattaa koko työsuhteen elinkaaren aina rekrytoinnista työsuhteen päättymiseen saakka.

Henkilöstötutkimuksen tulosten käsittely avoimessa vuorovaikutteisessa keskustelussa jokaisessa yksikössä on olennaisen tärkeää toiminnan kehittämisen kannalta. Keskusteluissa tuli esille konkreettisia ideoita, joilla Sponda voi parantaa palveluprosessejaan sekä tuotteidensa ja palvelujensa laatua. Myös työvälineiden ja -järjestelmien laadusta käytiin keskusteluja.

Yksiköissä tapahtuneen analysoinnin ja kehitystoimien määrittelyn jälkeen johtoryhmä valitsi tutkimuksen kokonaistulosten analyysin perusteella kohteet, joita kehittämällä Spondan ilmapiiriä ja toimintaa voidaan entisestään parantaa. Kehityskohteiksi valittiin työvälineiden ja -järjestelmien sekä yhtiön tuotteiden ja palvelun laadun parantaminen. Vuoden 2012 alussa yhtiö käynnistikin projektin toiminnanohjausjärjestelmänsä kehittämiseksi.

Henkilökohtainen kehittyminen ja ammattitaidon ylläpitäminen

Vuonna 2011 koulutuspäiviä oli 2,3 henkilöä kohden, ja koulutuskustannusten osuus palkoista oli 4,0 prosenttia. Kuluneena vuonna Spondassa panostettiin henkilöstön koulutuksissa erityisesti henkilökohtaiseen kehittymiseen ja ammattitaidon ylläpitämiseen. Koulutus- ja yhteistyökumppaneidensa valinnassa yhtiö korostaa koulutustoiminnan korkeaa tasoa ja luotettavuutta.

Vuonna 2011 kaikki Spondan työntekijät osallistuivat kehityskeskusteluihin. Kehityskeskustelussa määritellään henkilökohtaisen suunnitelman pohjalta konkreettiset koulutus- ja kehittämistoimet, joiden avulla asetetut tavoitteet saavutetaan.

Nuorru kunnolla -ohjelma tukee työhyvinvointia

Työhyvinvoinnin edistämiseksi Spondassa käynnistettiin vuonna 2011 liikkumiseen ja kehonhuoltoon keskittyvä Nuorru kunnolla -ohjelma, joka tukee ja jatkaa Spondassa jo vuonna 2010 aloitettua Elämäntaparemontti-hanketta. Nuorru kunnolla -ohjelmassa mitataan työntekijöiden kehon ikää ja pyritään tarjoamaan heille räätälöityä opastusta, myös aktiiviliikkuja huomioiden.

Ohjelmaan sisältyy luentoja ja terveystopastusta, ja lisäksi jokaiselle ohjelmaan osallistuvalla laaditaan henkilökohtainen liikuntatapasuositus. Ohjelman tarkoituksena on muun muassa ennaltaehkäistä istumatyötä ja stressistä aiheutuvia terveyshaittoja. Ohjelman tuloksia seurataan vuonna 2012.

Tavoitteet vuodelle 2012

- Vuorovaikutteinen prosessi henkilöstön kehitysideoiden käsittelyyn

Avainluvut

Tunnusluvut, henkilöstö

	2011	2010	2009
Keski-ikä, vuoden lopussa	44,6	45,5	45,6
Sairauspoissaolopäivät, keskimäärin	3,9	4,0	4,4
Koulutuspäivä/työntekijä, keskimäärin	2,3	2,9	3,62
Henkilöstömäärä, vuoden aikana keskimäärin	123	123	135

Henkilöstötyytyväisyystutkimuksen tulokset 2011, konserni (Skaala 1–4)

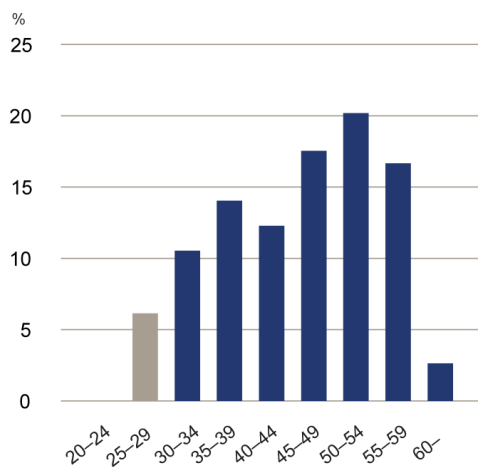
	2011
Sitoutuminen	3,21
Johtaminen	3,20
Suorituskyky	3,08
Engagement index (sitoutuneisuus)	3,48

Tutkimuksen muutoksista johtuen vuoden 2011 tulokset eivät ole suoraan verrannollisia aikaisempien vuosien tutkimustuloksiin.

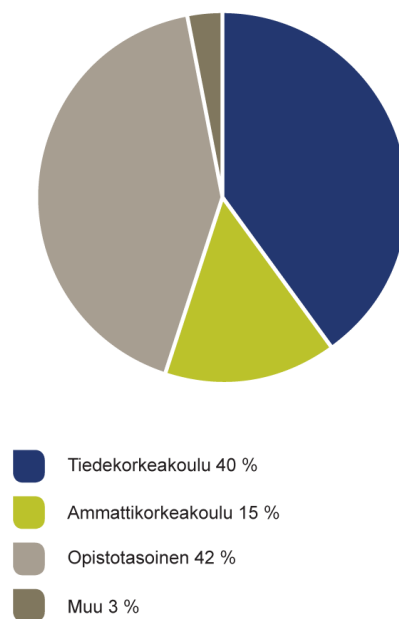
Lyhyesti:

- Henkilöstön työtyytyväisyystutkimusta uudistettiin
- Spondan työnantajakuva säilyi erittäin hyvänä henkilöstön keskuudessa
- Vuoden 2011 koulutuksissa painottuivat henkilökohtainen kehittyminen ja ammattitaidon ylläpitäminen

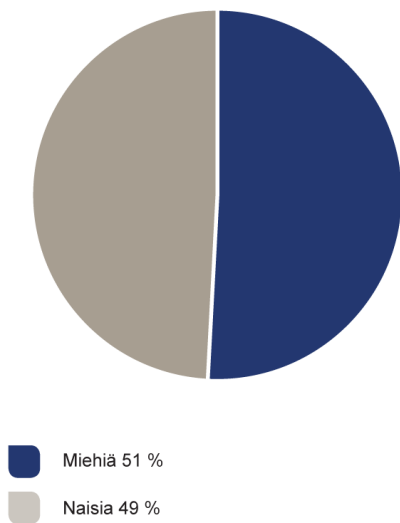
Henkilöstön ikäjakauma 31.12.2011, emoyhtiö



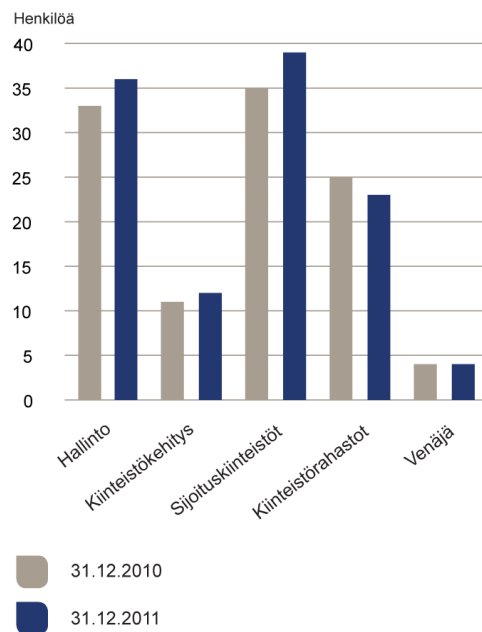
Henkilöstön koulutusrakenne 31.12.2011, emoyhtiö



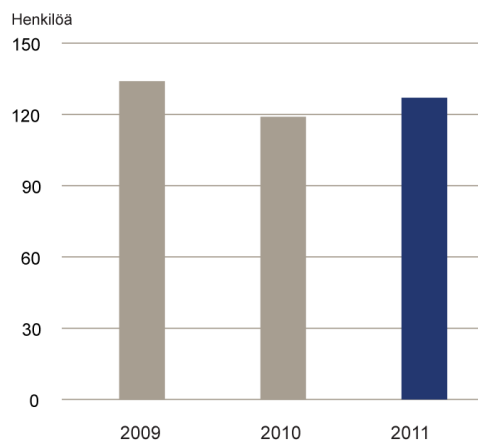
Henkilöstön sukupuolijakauma 31.12.2011, emoyhtiö



Henkilöstö ryhmittäin, emoyhtiö



Henkilöstö vuoden lopussa, Sponda-konserni



Läpinäkyvä toiminta

Yhtiön toiminnasta kertovan tiedon läpinäkyvyys ja oikeellisuus on Spondalle ensiarvoisen tärkeää. Avoimuutta ja läpinäkyvyyttä edistetään kehittämällä yhtiön toimintamalleja ja luomalla sidosryhmäsuhteiden hoitoon sopivia vuorovaikutustapoja.

Miksi tämä on prioriteetti?

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

Läpinäkyvyyden edistäminen Spondassa

Prioriteetti sisältää:

- Taloudellinen raportointi
- Vastuullisuusraportointi
- Viestintä

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

Spondan tärkeimmät sidosryhmät on kuvattu Rahavirrat sidosryhmittäin -kaaviossa sekä yhtiön verkkosivuilla. Sidosryhmien olennaisuutta arvioidaan sen perusteella, voivatko ne vaikuttaa yhtiön liiketoimintaan merkittävästi. Sponda edellyttää sidosryhmitään vastuullista toimintaa, ja pyrkii omassa toiminnassaan noudattamaan sidosryhmiensä edellyttämiä vastuullisuusvaatimuksia. Spondan keskeiset sidosryhmät muodostavat yhtiön vastuullisen yritystoiminnan perustan.

Asiakkuussuhteissa Sponda pyrkii vuorovaikutteiseen kumppanuuteen. Tätä tuetaan kehittämällä yhtiön toimintamalleja ja lisäämällä asiakasviestinnän vuorovaikutteisuutta. Ulkoisen raportoinnin ja viestinnän lisäksi Sponda panostaa sisäiseen viestintään. Tehokkaan sisäisen viestinnän avulla henkilöstölle halutaan tarjota mahdollisuus avoimeen keskusteluun. Sponda uskoo, että läpinäkyvä viestintä ja toiminta lisäävät yhtiölle merkittävien sidosryhmien luottamusta yhtiöön.

Tavoitteet 2011

- Vastuullisuusraportoinnin GRI-raportointiviitekehyksen C-tason saavuttaminen
- Verkkoviestintäkanavien kehittäminen

Toimenpiteet vuonna 2011

Vuonna 2011 Spondassa kehitettiin taloudellisen ja vastuullisuusraportoinnin laatua. Yhtiön raportoinnin hyvästä tasosta kertoo yhtiön vuoden 2010 vuosikertomuksen saama hopeasija European Public Real Estate Associationin (EPRA) vuotuisessa eurooppalaisten kiinteistöalan vuosikertomusten katselmuksessa. Vastuullisuusasioita koskevan läpinäkyvyyden lisäämiseksi Sponda laajensi vuonna 2011 vastuullisuusraportointiaan GRI-ohjeistuksen mukaiselle C-tasolle. Yhtiölle myös määriteltiin sen toiminnan kannalta tärkeimmät vastuullisuusprioriteetit, joiden mukaan raportointia rakennetaan tulevaisuudessa.

NASDAQ OMX Helsingin lisäksi Spondan osakkeella on mahdollista käydä kauppaa vaihtoehtoisissa markkinapaikoissa. Spondan osakkeen hinnanmuodostuksen läpinäkyvyyden lisäämiseksi yhtiön internet-sivustolla esitetään vuoden 2012 alusta lähtien NASDAQ OMX Helsingin tietoihin perustuvan kurssidatan lisäksi vaihtoehtoisten markkinapaikkojen dataa osakemonitori- ja hintahistoriahakutyökaluissa.

Spondan vuosittaisen henkilöstötutkimuksen tulosten mukaan Spondan työntekijät ovat erittäin tyytyväisiä yhtiön sisäiseen viestintään. Tuloksissa korostuivat erityisesti tyytyväisyys strategian ja tulevaisuuden näkymien viestintään. Sisäisessä viestinnässään Sponda on

panostanut erityisesti johdon ja työntekijöiden keskusteluyhteyden kehittämiseen järjestämällä säännöllisesti sisäisiä info- ja keskustelutilaisuuksia. Vuoden aikana Spondan pääkonttorilla järjestettiin myös useita eri yksiköitä ja niiden toimintaa esitteleviä tilaisuuksia, jotka tekevät yksiköiden toimintaa läpinäkyväksi ja parantavat yksiköiden välistä yhteistyötä.

Verkkopalveluista vuorovaikutteisempia

Intranet on Spondan tärkein sisäisen viestinnän kanava. Sisäistä verkkopalvelua kehitettiin vuoden 2011 aikana muun muassa lisäämällä viestintäkanavan vuorovaikutteisuutta ja kehittämällä intranetin projektityöskentelyä ja -viestintää tukevia työtiloja.

Vuorovaikutteisuuden lisääminen oli tavoitteena myös yhtiön extranet-palveluiden uudistamisessa. Extranetit muodostavat Spondan ja asiakkaiden väliin tehokkaan yhteydenpitokanavan, jonka kautta välittyvät asiakkaiden kyselyt, palvelutalaukset ja vikailmoitukset sekä Spondan tiedotteet.

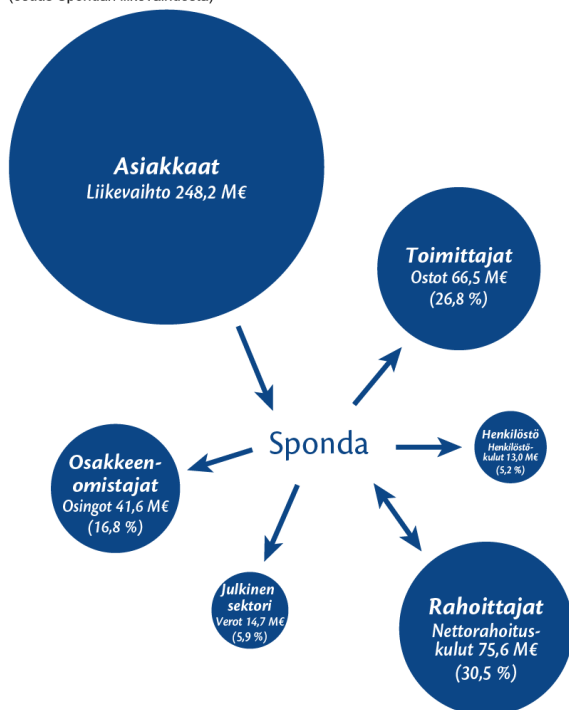
Läpinäkyvyyttä tuettiin kehittämällä yhtiön internet-sivuston käytettävyyttä ja yhtiön palveluiden löydettävyyttä verkossa. Internet-sivuston tärkeimmät kohderyhmät ovat potentiaaliset asiakkaat, nykyiset asiakkaat ja sijoittajat. Vuoden 2011 alussa päättyneessä uudistusprojektissa selkeytettiin sivuston ilmettä, rakennetta ja toiminnallisuutta sekä helpotettiin toimitilojen hakua.

Spondan vuodelle 2012 asettama tavoite on luoda vuorovaikutteinen prosessi henkilöstön kehitysideoiden käsittelyä varten. Prosessissa määritellään muun muassa, miten parhaimmat kehitysideat valitaan ja toteutetaan.

Tavoitteet vuodelle 2012

- Vuorovaikutteinen prosessi henkilöstön kehitysideoiden käsittelyyn
- Internet-sivuston vuorovaikutteisuuden lisääminen

Rahavirrat sidosryhmittäin
(osuus Spondan liikevaihdosta)



Alan eteenpäin vieminen

Osallistumalla aktiivisesti toimialan yhteisiin hankkeisiin ja toimimalla eri järjestöissä Sponda kehittää kiinteistötoimialan toimintatapoja ja -käytäntöjä esimerkiksi palvelujen, taloudellisen raportoinnin sekä energiatehokkuuden osalta. Järjestötoiminnan lisäksi yhtiö edistää alan kehitystä omalla kehitystoiminnallaan.

Miksi tämä on prioriteetti?

Järjestötoiminnan sekä oman tutkimus- ja kehitystoimintansa kautta Sponda edistää tiedon ja osaamisen jakamista sekä kehittää omia ja samalla kiinteistöalan toimintatapoja niin ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun kuin taloudellisen vastuun näkökulmasta.

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

Vastuullisena kiinteistösijoitusyhtiönä Sponda osallistuu myös omien alueidensa ja rakennustensa osalta kaupunkien kehittämiseen yhteistyössä kaupunkien ja muiden kiinteistöomistajien kanssa. Kaupunkiympäristön elinvoimaisuus on tärkeä tekijä myös Spondan omien kiinteistöjen vetovoimaisuuden ja vuokrausasteen näkökulmasta.

Rakennus- ja kiinteistöalan yrityksillä, järjestöillä ja viranomaisilla on myös tärkeä rooli harmaan talouden ja talousrikollisuuden torjumisessa. Rooli korostuu etenkin matalasuhdanteessa, jolloin talousrikollisuus usein kasvaa. RAKLI ry arvioi, että jo pelkästään rakennusalan harmaan talouden aiheuttamat vahingot ovat noin 500 miljoonaa euroa vuosittain.

Vastuullisia toimintatapoja edistetään myös yhteistyössä Spondan alihankkijoiden kanssa. Yhtiö edellyttää alihankkijoiltaan läpinäkyvää toimintaa sekä avointa ja ajanmukaista tiedottamista. Toimimalla yhteistyössä vain luotettavien kumppaneiden kanssa Sponda turvaa myös oman toimintansa jatkuvuuden.

Alan eteenpäin vieminen Spondan toiminnassa

Prioriteetti sisältää:

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

Toimiminen alan järjestöissä

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

Sponda on mukana muun muassa seuraavissa järjestöissä ja hankkeissa:

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

- Rakennusinsinöörien liiton (RIL) hankkeet
- European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles (INREV)

Kiinteistöalan kehittäminen

Sponda toimii aktiivisesti Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:ssä, jonka vaalitoimikunnan puheenjohtajana Spondan toimitusjohtaja on toiminut jo usean vuoden ajan. Liitto on kiinteistö- ja rakentamisalan vaikuttaja, joka pyrkii aktiivisesti kehittämään alaa, verkottamaan osaajia sekä tuottamaan muun muassa suhdannetietoa.

Sponda on yhdistyksessä mukana Toimitilat-johtoryhmässä sekä Rakennuttaminen ja hankinta -toimikunnassa. Yhtiö on aktiivinen jäsen myös kauppakeskustoimintaa kehittävässä Suomen Kauppakeskusyhdistys ry:ssä, jonka käytännön toiminnasta vastaa RAKLI ry.

Kiinteistöalan ympäristökuormitusta Sponda pyrkii vähentämään yhteistyössä WWF Suomen kanssa ja osallistumalla aktiivisesti Green Building Council Finlandin (FIGBC) ja Russian Green Buildin Councilin (RuGBC) toimintaan.

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

Osallistuminen kaupunkien kehittämiseen

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

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

Lue lisää Spondan WWF-yhteistyöstä

Lue lisää kuinka Sponda kehittää kaupunkeja

Toimenpiteet vuonna 2011

Aktiivinen toiminta RAKLI ry:ssä

Vuonna 2011 Sponda osallistui aktiivisesti RAKLI ry:n toimintaan. Yhtiö oli mukana muun muassa järjestön Ekotehokkaat sopimuskäytännöt -kehityshankkeen toteuttamisessa (alussa Green Lease). Hankkeen tavoitteena on löytää toimintamalleja ja työkaluja kiinteistönomistajan ja vuokralaisen sekä palveluntuottajien väliin sopimuksiin, ja tätä kautta edistää kiinteistöjen energia- ja ekotehokkuutta. Syksyllä valmistuivat muun muassa ekotehokkuuden check-list -työkalu ja sopimus pohja hankkeeseen osallistuville.

Syksyllä käynnistyi myös RAKLI:n järjestämä työpajamuotoinen Alueelliset energiaratkaisut -klinikka, jonka tavoitteena on alan julkisen ja yksityisen sektorin toimijoiden välisen vuorovaikutuksen avulla kehittää uusiutuvan ja ylijäämäenergian alueellisen hyödyntämisen edellytyksiä. Hankkeessa ovat Spondan lisäksi mukana muun muassa Espoon kaupunki ja muita kaupunkeja, muu julkinen sektori, energia-ala sekä kiinteistö- ja rakentamisala. Hanke jatkuu vuonna 2012.

RAKLI:n Rakennuttaminen ja hankinta –toimikunta, jossa Sponda on mukana, valmisti vuonna 2011 suosituksen urakka-asiakirjoihin ja -sopimuksiin kirjattavista tilaajan toimenpiteistä talousrikollisuuden torjumiseksi. Lisäksi toimikunta edisti korjausrakentamisen energiatehokkuusmääräysten ja uusiutuvan energian ratkaisujen kehittämistä.

Vuonna 2011 kauppakeskustoimintaa kehittävän Suomen Kauppakeskus ry:n toiminnassa keskityttiin muun muassa maankäyttöasioihin, rakennuslain muutoksiin, kauppakeskusten aukioloaikoihin ja ympäristöasioihin.

Energiatehokasta yhteistyötä

Vuonna 2011 Sponda liittyi vapaaehtoiseen kiinteistöalan yhteiseen Toimitilojen energiatehokkuuden toimenpideohjelman sopimukseen (TETS). Sopimus on ympäristöministeriön, työ- ja elinkeinoministeriön ja RAKLI:n välinen puitesopimus kiinteistöalan energiakäytön tehostamisesta vuosina 2010–2016.

Sponda liittyi sopimukseen 124 kiinteistöllä, joiden energiankulutukseen sillä on mahdollisuus vaikuttaa. Yhtiö on sitoutunut näiden osalta sopimuksen mukaiseen 6 prosentin energiasäästöön vuoteen 2016 mennessä. Lopullinen tavoite on saavuttaa EU:n energia- ja ilmastopolitiikan mukainen 20 prosentin energiasäästö vuoteen 2020 mennessä. Spondan jo vuonna 2009 käynnistämä Energiatehokkuusohjelma, jossa on mukana suurin osa yhtiön kiinteistöistä, tukee TETS:n tavoitteiden saavuttamista.

Loppuvuodesta 2010 käynnistyneen Spondan ja Suomen WWF:n välisen yhteistyön tavoitteena on edistää kiinteistöjen energiatehokkuutta ja niiden ympäristövastuullista käyttöä. Vuonna 2011 suunniteltiin ja kehitettiin Spondan asiakkaille kohdistettua ympäristöviestintää, jonka tavoitteena on opastaa tilojen käyttäjiä ympäristömyönteisessä toiminnassa, esimerkiksi jätteiden lajittelussa ja energiankulutuksen vähentämisessä.

Finnish Green Building Councilin (FiGBC) tavoitteena on kiinteistö- ja rakentamisalaan liittyvien kestävän kehityksen käytäntöjen ja kiinteistöjen ympäristöluokitusten edistäminen, tiedon ja osaamisen välittäminen sekä keskustelun aktivointi. Vuonna 2011 järjestön toiminnassa keskityttiin ympäristötietoisuuden lisäämiseen sekä toiminnan käynnistämiseen. Sponda kuuluu myös Venäjällä toimivaan Russian Green Building Counciliin (RuGBC).

Energiatehokkuushankkeisiin osallistuminen

Sponda on mukana Kiinteistötieto Oy:n (KTI) Kiinteistöjen eko- ja energiatehokkuuden mittarit ja -tunnusluvut -kehittämishankkeessa. Vuoden 2011 lopussa päätökseen saadussa hankkeessa kehitettiin alalle yhteisiä rakennusten eko- ja energiatehokkuusmittareita ja -tunnuslukuja. Hanke jatkuu vuonna 2012 johtamisen ja mittaamisen työkaluihin keskittyvällä Kohti kestävää liiketoimintaa -projektilla.

Vuonna 2011 Sponda osallistui Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry:n matalaenergiarakentamisen ohjeiden laadintaan. Matalaenergiarakentamisen (toimitilat) ohje julkaistiin RIL:n julkaisusarjassa vuoden 2012 alussa. Spondassa jatkuu RIL:n ohjeistukseen perustuvan yhtiön oman matalaenergiatalokonseptin kehittäminen.

Asiakaskokemuksen kehittäminen ja kestävän kaupunkisuunnittelun tukeminen

Spondassa on käynnissä vuonna 2010 käynnistynyt Tekesin tukema hanke, jossa pyritään kehittämään tiloihin, teknologioihin ja tilojen käyttäjiin liittyviä palveluinnovaatioita myönteisen asiakaskokemuksen lisäämiseksi. Keväällä 2012 päättyvä hanke on osa Tekesin Tila-ohjelmaa, jossa edistetään suomalaisten yritysten tiloihin liittyvää liiketoimintaa ja kansainvälistä kilpailukykyä. Innovaatioiden suunnittelu, kehittäminen ja testaaminen jatkuvat Spondassa hankkeen päättymisen jälkeenkin.

Keväällä 2011 Sponda toimi Aalto-yliopiston Masters of Arts 2011 -näyttelyn (MoA) pääyhteistyökumppanina. Spondan omistamassa Salmisaarentalossa järjestetty tapahtuma tarjosi valmistuville maistereille mahdollisuuden olla vuorovaikutuksessa yhteiskunnan, tulevien työnantajien ja muiden vaikuttajien kanssa. MoA:n pääyhteistyökumppanina Sponda halusi tukea tulevia tila- ja kaupunkisuunnittelijoita ja kannustaa heitä kestävään suunnitteluun. Tapahtumassa Sponda palkitsi **Minna Pirosen** tilasuunnittelun lopputyön "Kattojen hyödyntäminen kaupunkiviljelyssä", jossa esiteltiin mahdollisuuksia tasoittaa sääilmiöitä ja lisätä kaupunkien viihtyisyyttä viherkattojen ja kattoviljelyn avulla.

Lyhyesti:

- Sponda osallistui aktiivisesti RAKLI ry:n toimintaan mm. osallistumalla Ekotehokkaat sopimuskäytännöt -kehityshankkeeseen
- Sponda liittyi kiinteistöalan yhteiseen Toimitilojen energiatehokkuuden toimenpideohjelman sopimukseen (TETS)
- Yhtiö osallistui vuonna 2011 Rakennusinsinöörien liiton (RIL) koordinoimaan toimitilojen matalaenergiatalon suunnitteluhankkeeseen
- Spondassa on käynnissä Tekesin tukema tiloihin, teknologioihin ja tilojen käyttäjiin liittyvä palveluinnovaatioiden kehityshanke

GRI-indeksi

Raportointitaso C

1. Strategia ja analyysi

	GRI:n sisältö	Raportoitu	Linkki	Kommentit	EPRA:n suosituksen mukainen*
1.1	Toimitusjohtajan katsaus	Kyllä	Toimitusjohtajan katsaus		
1.2	Organisaation keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet	Kyllä	Strategia		
			Strategia ja vastuullisuus		
			Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen		
			Spondan vastuullisuusprioriteetit		

2. Organisaation taustakuvaus

	GRI:n sisältö	Raportoitu	Linkki	Kommentit	EPRA:n suosituksen mukainen*
2.1	Organisaation nimi	Kyllä	Sponda		
2.2	Tärkeimmät tavaramerkit, tuotteet ja palvelut	Kyllä	Liiketoimintayksiköt		
2.3	Operatiivinen rakenne	Kyllä	Liiketoimintayksiköt		
			Vuosi 2011 lyhyesti		
			Konsernirakenne		
2.4	Pääkonttorin sijainti	Kyllä	Ota yhteyttä		
2.5	Toimintojen maantieteellinen sijainti	Kyllä	Liiketoimintayksiköt		
			Sponda		
2.6	Omistusrakenne ja yhtiömuoto	Kyllä	Hallinnointi		
			Osakkeet ja osakkeenomistajat		
2.7	Markkina-alueet	Kyllä	Sponda		
			Liiketoimintayksiköt		
			Strategia		
2.8	Organisaation toiminnan laajuus	Kyllä	EPRA-tunnusluvut		
			Avainluvut		
2.9	Merkittävät muutokset organisaation koossa, rakenteessa tai omistuksessa raportointikaudella	Kyllä	Hallituksen toimintakertomus	Ei merkittäviä muutoksia raportointikaudella.	
2.10	Raportointikaudella saadut palkinnot	Kyllä	Sponda.fi (Spondan vuosikertomus 2010 palkittiin EPRA:ssa)		

3. Raportin muuttajat

	GRI:n sisältö	Raportoitu	Linkki	Kommentit	EPRA:n suosituksen mukainen*
3.1	Raportointiajanjakso	Kyllä	Raportoinnin laajuus		
3.2	Edellisen raportin ilmestymisajankohta	Kyllä	Raportoinnin laajuus		
3.3	Raportoinnin julkaisu tiheys	Kyllä	Raportoinnin laajuus		

3.4	Yhteystiedot	Kyllä	Ota yhteyttä		
3.5	Raportin sisällön määrittely (olennaisuus ja raporttia käyttävät sidosryhmät)	Kyllä	Spondan vastuullisuusprioriteetit	Sponda on määritellyt seitsemän vastuullisuusprioriteettiä, jotka ovat keskenään samanarvoisia.	
3.6	Raportin raja	Kyllä	Raportoinnin laajuus		
3.7	Erityiset rajoitukset raportin laajuudessa tai rajauksessa	Kyllä	Raportoinnin laajuus		
3.8	Raportointiperusteet yhteisyritysten, tytäryhtiöiden, vuokrattujen toimitilojen ja ulkoistettujen toimintojen raportoinnille	Kyllä	Raportoinnin laajuus		
3.10	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedossa	Kyllä	Raportoinnin laajuus		
3.11	Raportin laajuutta, rajausta tai mittausmenetelmiä koskevat merkittävät muutokset	Kyllä	Raportoinnin laajuus		
3.12	GRI-sisältövertailu	Kyllä	GRI-indeksi		
3.13	Periaatteet ja käytäntö raportoinnin ulkopuoliseen varmentamiseen liittyen	Kyllä	Raportoinnin laajuus		
4. Hallintotapa, sitoutumukset ja yhteistyö					
	GRI:n sisältö	Raportoitu	Linkki	Kommentit	EPRA:n suosituksen mukainen*
4.1	Organisaation hallintorakenne	Kyllä	Hallitus Johtoryhmä		
4.2	Hallituksen puheenjohtajan asema	Kyllä	Hallitus		
4.3	Hallituksen jäsenten riippumattomuus	Kyllä	Hallitus		
4.4	Osakkeenomistajien ja henkilöstön vaikutusmahdollisuudet hallituksen toimintaan	Kyllä	Yhtiökokous	Spondan henkilöstöllä ei ole edustajaa hallituksessa.	
4.5	Yrityksen tulosten, mukaan lukien sosiaalisen ja ympäristövastuullisen edistymisen, vaikutus ylimmän johdon palkitsemiseen	Kyllä	Strategia ja vastuullisuus	Ei suoraa vaikutusta hallituksen palkitsemiseen.	
4.6	Hallitustyöskentelyyn liittyvien eturistiriitojen välttäminen	Kyllä	Hallinnointi		
4.7	Arviointiprosessit hallituksen pätevyydelle ja asiantuntemukselle	Kyllä	Nimitystoimikunta		
4.8	Organisaation missio, arvot, muut toimintasaannot ja -periaatteet, sekä niiden toimeenpanokäytännöt	Kyllä	Strategia ja vastuullisuus Strategia Sponda.fi (Yritysvastuun visio)	Kansainvälisten standardien vaikutusta näihin periaatteisiin ei raportoitu.	
4.9	Hallituksen tavat hallinnoida organisaation taloudellista, sosiaalista ja ympäristöön liittyvää toimintaa, sekä näihin liittyvä riskienhallinta	Kyllä	Riskienhallinta Riskienhallinta (Hallinnointi) Riskienhallinnan organisointi Riskit ja riskienhallinta Strategia ja vastuullisuus	Hallitus arvioi Spondan strategian toteuttamista. Vastuullisuus on osa Spondan strategiaa.	
4.10	Hallituksen oman toiminnan arviointiprosessit erityisesti taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristötoiminnan osalta	Kyllä	Hallitus	Hallitus tekee itsearvion, johon sisältyy strategiatyöskentely. Vastuullisuus on osa Spondan strategiaa.	
4.11	Varovaisuusperiaatteen soveltaminen	Kyllä	Riskienhallinta Riskienhallinta (Hallinnointi)	Kuvattu riskienhallintaa.	

4.12	Sitoutuminen organisaation ulkopuolisiin yritys vastuun aloitteisiin	Kyllä	Vuosi 2011 lyhyesti	
			Alan eteenpäin vieminen	
			Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen	
			Kiinteistökehitys	
			Venäjä	
4.13	Jäsenyydet järjestöissä, yhdistyksissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	Kyllä	Kiinteistökehitys	
			Venäjä	
			Alan eteenpäin vieminen	
4.14	Organisaation sidosryhmät	Kyllä	Sponda.fi (Sidosryhmät)	
4.15	Sidosryhmien määrittely- ja valintaperusteet	Kyllä	Läpinäkyvä toiminta	
4.16	Sidosryhmävuorovaikutuksen periaatteet	Kyllä	Sponda.fi (Sijoittajasuhdeperiaatteet)	
			Kaupunkien kehittäminen	
			Läpinäkyvä toiminta	
			Henkilöstöön panostaminen	
			Asiakaskokemuksen parantaminen	
			Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen	
			Venäjä	
4.17	Keskeiset sidosryhmävuorovaikutuksessa esiinnouseet kysymykset ja huolenaiheet	Kyllä	Asiakaskokemuksen parantaminen	Sidosryhmävuorovaikutus on osa Spondan jokapäiväistä toimintaa, eikä sen nimenomaisena tarkoituksena ole raportin tiedonkeruu.
			Läpinäkyvä toiminta	
			Henkilöstöön panostaminen	
			Tietoa osakkeenomistajille	
			Sponda.fi (Sidosryhmät)	
Taloudellisen vastuun tunnusluvut				
	GRI:n sisältö	Raportoitu	Linkki	EPRA:n suosituksen mukainen*
EC1	Taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakaminen	Kyllä	Läpinäkyvä toiminta	
EC2	Ilmastonmuutokseen liittyvien riskien tuomat taloudelliset ja muut vaikutukset sekä mahdollisuudet organisaatiolle	Kyllä	Strategia ja vastuullisuus	Spondan johtoryhmä ei ole arvioinut kvantitatiivisia vaikutuksia.
EC8	Infrastruktuuri-investointien kehittyminen ja vaikutukset sekä tarjotut yleishyödylliset palvelut	Kyllä	Kiinteistöjen sijainti	Spondalla ei ole paikallisyhteisöjen tarpeisiin liittyviä arviointiohjelmia.
			Kaupunkien kehittäminen	
			Kauppakeskukset	
EC9	Keskeiset epäsuorat taloudelliset vaikutukset ja niiden laajuus	Osittain	Venäjä	Vaikutusten laajuutta ei ole eritelty.
			Design	
			Alan eteenpäin vieminen	
Ympäristövastuun tunnusluvut				

	GRI:n sisältö	Raportoitu	Linkki	Kommentit	EPRA:n suosituksen mukainen*
EN1	Käytetyt materiaalit painon tai määrän mukaan	Osittain	Materiaalitehokkuus	Sponda pyrkii hyödyntämään materiaalit täysimääräisesti	
EN3	Suora energiankulutus	Kyllä	Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen		Kyllä
EN4	Epäsuora energiankulutus	Osittain	Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen	Energiankulutusta ei ole eritelty uusituvien ja uusiutumattomien energianlähteiden mukaan.	Osittain
CRE1	Rakennusten energiatehokkuus	Osittain	Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen	Tehokkuutta ei ole eritelty segmenteittäin.	Kyllä
EN5	Energiansäästötoimenpiteiden ansiosta säästetty energia	Kyllä	Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen	Energiansäästöjä raportoitu Spondan pääkonttorin osalta.	
EN6	Energiatehokkaiden tai uusiutuvaan energiaan perustuvien tuotteiden ja palveluiden tarjonta, sekä näiden vaikutus energiankulutukseen	Kyllä	Venäjä		
			Strategia ja vastuullisuus		
			Sijoituskiinteistöt		
			Kaupunkien kehittäminen		
			Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen		
			Alan eteenpäin vieminen		
EN7	Epäsuoran energiankulutuksen vähentämiseen tähtäävät hankkeet	Osittain	Kiinteistöjen sijainti	Kvantitatiivisia vähennyksiä ei raportoitu.	
			Sijoituskiinteistöt		
EN8	Vedenkulutus lähteittäin	Kyllä	Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen	Sponda käyttää kunnallista vesihuoltoa.	Osittain
CRE2	Vedenkulutus suhteessa kiinteistön käyttäjämäärään, tilavuuteen tai pinta-alaan	Osittain	Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen	Tehokkuutta ei eritelty segmenteittäin.	Kyllä
EN16	Suorat ja epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt	Kyllä	Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen		Ei
CRE3	Rakennusten aiheuttama kasvihuonekaasukuormitus suhteessa tuottoihin tai muuhun relevanttiin mittariin	Osittain	Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen	Päästöjä ei eritelty segmenteittäin.	Kyllä
EN18	Toimenpiteet kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi ja saavutetut vähennykset	Kyllä	Strategia ja vastuullisuus		
			Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen		
			Venäjä		
			Sijoituskiinteistöt		
EN22	Jätteiden kokonaismäärä ja hävitystapa tyypeittäin	Kyllä	Materiaalitehokkuus		Osittain

EN26	Toimenpiteet tuotteiden ja palveluiden ympäristövaikutusten vähentämiseksi sekä toimenpiteiden vaikutusten laajuus	Kyllä	Materiaalitehokkuus		
			Sijoituskiinteistöt		
			Kaupunkien kehittäminen		
			Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen		
			Alan eteenpäin vieminen		
			Kiinteistöjen sijainti		
EN29	Kuljetuksiin ja työmatkoihin liittyvät merkittävät ympäristövaikutukset	Osittain	Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen	Liikenteen osalta on kuvattu työmatkaliikennettä.	
Sosiaalisen vastuun tunnusluvut					
	GRI:n sisältö	Raportoitu	Linkki	Kommentit	EPRA:n suosituksen mukainen*
LA1	Yrityksen henkilöstö työsuhde ja -sopimustyypeittäin	Osittain; Raportoidaan täysin 2012	Henkilöstöön panostaminen	Henkilöstön määrää työsopimuksen mukaan ja sukupuolittain jaoteltuna ei raportoitu.	
LA7	Työtapa-urmien, ammattitautien, menetettyjen työpäivien, poissaolojen ja työhön liittyvien kuolemantapausten määrä	Osittain	Henkilöstöön panostaminen	Poissaoloja ei raportoitu alueittain. Työperäisiä loukkaantumisia tai kuolemaan johtaneita onnettomuuksia ei raportoitu. Poissaolot raportoitu vain emoyhtiön osalta.	
LA8	Työntekijöille suunnattu koulutus ja neuvonta vakavien sairauksien estämiseksi	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen	Koulutusta tarjotaan Spondan henkilöstölle.	
LA10	Koulutukseen käytetty aika työntekijää kohden	Osittain; Raportoidaan täysin 2012	Henkilöstöön panostaminen	Koulutustuntien määrää ei ole eritelty sukupuolen tai työntekijäryhmän mukaan.	
LA11	Henkilöstön osaamisen kehittämisohjelmat ja elinikäisen oppimisen tukeminen	Osittain; Raportoidaan täysin 2012	Henkilöstöön panostaminen	Työsuhteen päättymiseen liittyviä ohjelmia ei raportoitu.	
LA12	Säännöllisten kehityskeskusteluiden piiriin kuuluva henkilöstö	Kyllä	Henkilöstöön panostaminen	Koko Spondan henkilöstö kuuluu kehityskeskusteluiden piiriin.	
LA13	Hallintoelinten ja henkilöstön monimuotoisuus	Osittain; Raportoidaan täysin 2012	Hallitus	Henkilöstöryhmien sukupuolijakaumaa ei eritelty. Myöskään hallintoelinten prosentteja ikäryhmittäin ja sukupuolijakauman mukaan ei erikseen ilmoitettu.	
			Johtoryhmä		
			Henkilöstöön panostaminen		
LA14	Naisten ja miesten peruspalkkojen ja palkitsemisen suhde henkilöstöryhmittäin ja toiminta-alueittain.	Osittain	Johto ja henkilöstö	Palkkaeroja ei eritelty henkilöstöryhmittäin eikä toiminta-alueittain.	

SO9	Organisaation toiminta, jolla on merkittäviä mahdollisia tai toteutuneita kielteisiä vaikutuksia paikallisyhteisöihin	Osittain	Venäjä	Kuvattu paikallisyhteisöihin kohdistuvia positiivisia vaikutuksia.
			Kaupunkien kehittäminen	
			Strategia ja vastuullisuus	
			Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen	
PR3	Tuotteisiin ja palveluihin liittyvä pakollinen tuoteinformaatio	Osittain	Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen	Sertifioitujen kiinteistöjen prosenttiosuutta kaikista kiinteistöistä ei eritelty.
CRE8	Uudis- ja korjausrakentamista sekä kiinteistöjen hallinnointia ja käyttöä koskevien erilaisten vastuullisuussertifikaattien, -luokitusten, ja -järjestelmien määrä ja tyyppi	Osittain	Sijoituskiinteistöt	Sertifioitujen tai luokiteltujen kiinteistöjen lukumäärää, sertifioitujen kohteiden prosenttiosuutta portfolioittain tai kiinteistöjen operatiivisen tehokkuuden parantamista sertifioinnin myötä ei ole eritelty.
			Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen	
			Kiinteistökehitys	
PR5	Asiakastytyväisyyden hallinnointi	Osittain	Asiakaskokemuksen parantaminen	Asiakaskyselyiden frekvenssiä, käytettyjä metodeja, tai kyselyjen tuloksia ei ole eritelty.
			Strategia ja vastuullisuus	
			Alan eteenpäin vieminen	
GRI-ohjeiston avaintunnusluku				
Täydentävä tunnusluku				

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

Raportoinnin laajuus

Raportin kuvaus

Vuosikertomus ja Spondability-yritysvastuuosio sisältävät perustiedot Spondan taloudellisesta, yhteiskunnallisesta ja ympäristöön liittyvästä toiminnasta 1.1.–31.12.2011, ellei toisin mainita.

Raportoinnin kattavuus

Sponda raportoi yritysvastuullisuudestaan ensimmäistä kertaa Global Reporting Initiativen (GRI) ohjeistuksen mukaisesti. Raportoinnissa käytetään uusinta GRI 3.1-raportointiviitekehystä. Raportoinnissa on sovellettu lisäksi GRI:n kiinteistö- ja rakennusallalle suunnattua Construction and Real Estate Sector Supplement (CRESS) -ohjeistusta, joka julkaistiin syksyllä 2011. CRESS-ohjeistuksen osalta on raportoitu erityisesti kiinteistöalaan liittyvät CRE-indikaattorit soveltuvin osin. GRI-viitekehyksen lisäksi tietyt raportin osiot noudattavat myös European Public Real Estate Associationin EPRA-kriteerejä, jotka on huomioitu GRI-indeksin yhteydessä erikseen. Spondan konsernitilinpäätös on laadittu IFRS-standardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti.

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

Raportin rakenne

Spondan raportti jakautuu kolmeen osaan:

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

Raportin ja tiedonkeruun kattavuus

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

Ympäristövastuun luvut perustuvat Spondan Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin, joista kerätään energian- ja vedenkulutuksien sekä jätehuollon tiedot. Spondan kiinteistökannassa tapahtuu vuosittain jonkin verran ostoista ja myynneistä johtuvaa vaihtuvuutta, joka vaikuttaa ympäristölukujen vuosittaiseen vertailtavuuteen.

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

Aikaisemmat raportit

Edellinen Spondability-raportti julkaistiin osana Spondan vuosikertomusta helmikuussa 2010. Sponda raportoi edistymisestään vastuullisuuden saralla vuosittain.

Vuoden 2011 raportissa ei ole muutoksia aiempina vuosina raportoituihin tietoihin, ellei toisin mainita.

Hallinnointi

Sponda Oyj on Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, joka on listattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä. Sponda-konsernin

päätöksenteossa ja hallinnossa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia, julkisesti noteerattuja yhtiöitä koskevia muita säädöksiä sekä Sponda Oyj:n yhtiöjärjestystä.

883,2

Spondan osakekannan markkina-arvo vuoden 2011 lopussa oli 883,2 miljoonaa euroa.

Lisäksi Sponda noudattaa NASDAQ OMX Helsinki Oy:n sisäpiiriohjetta ja Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n antamaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia 2010 (Corporate Governance).

Hallinnointi

Sponda Oyj on Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, joka on listattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä. Sponda-konsernin päätöksenteossa ja hallinnossa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia, julkisesti noteerattuja yhtiöitä koskevia muita säädöksiä sekä Sponda Oyj:n yhtiöjärjestystä. Lisäksi Sponda noudattaa NASDAQ OMX Helsinki Oy:n sisäpiiriohjetta ja Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n 15.6.2010 antamaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia 2010 (Corporate Governance).

Suomen osakeyhtiölain ja Spondan yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön määräysvalta ja hallinto on jaettu yhtiökokouksessa edustettujen osakkeenomistajien, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä.

Yhtiökokous

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

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

Nimitystoimikunta

Yhtiökokouksen vuosittain asettama nimitystoimikunta valmistelee hallituksen jäseniä ja hallituksen palkkioita koskevat ehdotukset seuraavalle varsinaiselle yhtiökokoukselle.

Nimitystoimikuntaan valitaan kolmen (3) suurimman osakkeenomistajan edustajat ja lisäksi toimikuntaan kuuluu asiantuntijajäsenenä hallituksen puheenjohtaja. Osakkeenomistajia edustavien jäsenten nimeämisoikeus on niillä osakkeenomistajilla, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä on suurin yhtiökokousta edeltävän lokakuun 1. päivänä. Mikäli osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan, nimeämisoikeus siirtyy seuraavaksi suurimmalle omistajalle. Nimitystoimikunnan koollekutsujana toimii hallituksen puheenjohtaja ja toimikunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Nimitystoimikunnan tulee antaa ehdotuksensa yhtiön hallitukselle viimeistään yhtiökokousta edeltävän helmikuun 1. päivänä. Sponda Oyj:n yhtiökokouksen 16.3.2011 päätöksen perusteella asetetun nimitystoimikunnan osakkeenomistajat (omistusosuudet 1.10.2011 tilanteen mukaan) ja heidän edustajansa olivat:

- Solidium Oy, 14,89 prosenttia, osakkeista ja äänistä, edustajanaan Kari Järvinen, (s. 1962), DI, MBA, toimitusjohtaja, Solidium Oy,
- Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, 9,56 prosenttia osakkeista ja äänistä, edustajanaan Risto Murto, (s. 1963), kauppatieteiden tohtori, johtaja Sijoitukset, varatoimitusjohtaja, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma,
- Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, 9,56 prosenttia osakkeista ja äänistä, edustajanaan Timo Ritakallio, (s. 1962), oikeust. kand., MBA, sijoitusjohtaja, varatoimitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen.

Nimitystoimikunnan kaikki jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia.

Nimitystoimikunta antoi ehdotuksensa yhtiön hallitukselle määräpäivään mennessä 25.1.2012.

Hallitus

Yhtiöjärjestyksen mukaan Sponda Oyj:llä on hallitus, johon kuuluu neljästä seitsemään (4–7) varsinaista jäsentä. Varsinaisessa yhtiökokouksessa 16.3.2011 valittiin Spondan hallitukseen kuusi jäsentä.

Vuonna 2011 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, (hallituksen jäsen 16.3.2011 asti), **Lauri Ratia** (s. 1946) diplomi-insinööri, teollisuusneuvos, **Arja Talma** (s. 1962) KTM, eMBA, toimitusjohtaja, Rautakesko Oy, **Raimo Valo** (s.1955) oik.kand., LL.M., (hallituksen jäsen 16.3.2011 alkaen) ja **Erkki Virtanen** (s. 1950) valtiotieteen kandidaatti, kansliapäällikkö, työ- ja elinkeinoministeriö.

Spondan hallituksen jäsenet edustavat laajaa kokemusta kiinteistö-, teollisuus- ja rahoitusosalta. Tarkempaa tietoa hallituksen jäsenistä löytyy "Hallituksen jäsenten CV:t" -sivulta. Hallitus arvioi, että sen jäsenistä Klaus Cawén, Tuula Entelä, Lauri Ratia, Arja Talma ja Raimo Valo ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista ja Erkki Virtanen on riippumaton yhtiöstä.

Järjestäytymiskokouksessaan yhtiökokouksen jälkeen 16.3.2011 hallitus valitsi puheenjohtajakseen **Lauri Ratian** ja varapuheenjohtajakseen **Klaus Cawénin**.

Hallituksen jäsenten omistamat osakkeet 31.12.2011:

	Osakkeet, kpl	Muutos, kpl
Klaus Cawén	20 573	+3 613
Tuula Entelä	7 591	+3 131
Lauri Ratia	39 602	+6 022
Arja Talma	7 591	+3 131
Raimo Valo	3 131	+3 131
Erkki Virtanen	7 591	+3 131

Hallitus kokoontuu etukäteen sovittuun aikataulun mukaisesti 7–11 kertaa vuodessa ja pitää tarvittaessa ylimääräisiä kokouksia. Vuonna 2011 hallituksen kokouksia oli yhteensä 17 ja keskimääräinen osallistumisprosentti oli 93,14 prosenttia. Spondan hallitus arvioi omaa toimintaansa ja työskentelytapojaan säännöllisesti kerran vuodessa. Toiminnan itsearviointi perustui marraskuussa 2011 tehtyyn kyselytutkimukseen ja hallitus käsiteli kyselyn tuloksia ja keskusteli jatkotoimista joulukuun 2011 kokouksessaan. Arvioinnissa käsiteltiin mm. 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 valmistelemalla hallitukselle kuuluvia asioita. Pysyvät valiokunnat ovat **tarkastusvaliokunta** sekä **rakenne- ja palkitsemisvaliokunta**. Hallitus on vastuussa valiokunnille osoittamiensa tehtävien hoitamisesta. Valiokunnat raportoivat hallitukselle säännöllisesti työstään. Hallitus vahvistaa valiokunnille kirjallisen työjärjestyksen. Tarvittaessa hallitus voi asettaa keskuudestaan myös muita valiokuntia ja työryhmiä valmistelemaan muita tärkeitä päätöksiä.

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

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 sekä kannustinjärjestelmistä. Hallitus päättää myös henkilöstön palkkiojärjestelmistä.

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

Hallituksen valiokunnat ja työryhmät

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

Tarkastusvaliokunta koostuu vähintään kolmesta hallituksen jäsenestä, jotka ovat riippumattomia yhtiöstä ja sen tytäryhtiöistä ja joilla on riittävä laskentatoimen ja tilinpäätöskäytännön tuntemus. Tarkastusvaliokuntaan kuuluvat 16.3.2011 alkaen puheenjohtajana **Arja Talma**, varapuheenjohtajana **Raimo Valo** ja jäsenenä **Erkki Virtanen**. Tarkastusvaliokunnan keskeisinä tehtävinä on arvioida taloudellista raportointia ja riskienhallintaa sekä käsitellä taloudellisia katsauksia. Vuonna 2011 tarkastusvaliokunnan kokouksia oli yhteensä 4 ja keskimääräinen osallistumisprosentti oli 91,67.

Rakenne- ja palkitsemisvaliokunta koostuu vähintään kolmesta yhtiöstä riippumattomasta hallituksen jäsenestä. Rakenne- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluvat 16.3.2011 alkaen puheenjohtajana **Lauri Ratia**, varapuheenjohtajana **Klaus Cawén** ja jäsenenä **Tuula Entelä**. Rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan keskeisinä tehtävinä on valmistella johdon nimitys- ja palkitsemisasiat sekä strategiaan ja konsernirakenteeseen liittyvät asiat. Vuonna 2011 rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan kokouksia oli yhteensä 4 ja keskimääräinen osallistumisprosentti oli 100.

Hallituksen palkkiot ja muut taloudelliset etuudet

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen. Vuonna 2011 Spondan hallituksen jäsenille maksettiin palkkioita yhteensä 294 000 euroa.

Hallituksen palkkiot 2011	€/v
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. Vuonna 2011 on hallituksen jäsenille hankittu yhteensä 22 159 Sponda Oyj:n osaketta seuraavasti:

Puheenjohtaja	6 022 osaketta
Varapuheenjohtaja	3 613 osaketta
Jäsenet, yhteensä	12 524 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 toimeisuhteessa yhtiöön.

Hallitus



Lauri Ratia

Puheenjohtaja

Teollisuusneuvos,
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 Group Oy, hallituksen jäsen
Medisize Oy, hallituksen puheenjohtaja
(12.8.2011 asti)
Paroc Group Oy Ab, hallituksen puheenjohtaja
Samesor Oy, hallituksen jäsen (14.11.2011 asti)
VR-Yhtymä Oy, hallituksen puheenjohtaja
(19.4.2011 asti)
YIT Oyj, hallituksen jäsen (11.3.2011 asti)

Osakeomistus Spondassa: 39 602



Klaus Cawén

Varapuheenjohtaja

Oikeustieteen kandidaatti, LL.M., synt. 1957
Johtokunnan jäsen, KONE Oyj

Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2008 ja
varapuheenjohtaja vuodesta 2011

Keskeinen työkokemus:

KONE Oyj, johtaja, yritysjärjestelyt ja strategiset
allianssit, Venäjä, lakiasiat

Luottamustehtävät:

Glaston Oyj Abp, hallituksen jäsen (5.4.2011 asti)
Oy Karl Fazer Ab, hallituksen jäsen
Toshiba Elevator and Building Systems
Company, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 20 573



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: 7 591

**Arja Talma****Hallituksen jäsen**

KTM, eMBA, synt. 1962
Toimitusjohtaja, Rautakesko Oy

Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2007

Keskeinen työkokemus:

Rautakesko Oyj, toimitusjohtaja, 2011-
Kesko Oyj, talous- ja rahoitusjohtaja,
CFO, 2005-2011
Kesko Oyj, talousjohtaja, 2004-2005
Oy Radiolinja Ab, johtaja, talous ja
hallinto, 2001-2003
KPMG Wideri Oy Ab, KHT-tilintarkastaja
1992-2001, partneri 2000-2001

Luottamustehtävät:

Luottokunta, hallituksen jäsen
VR-Yhtymä Oy, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 7 591

**Raimo Valo****Hallituksen jäsen**

Oik.kand., LL.M., synt. 1955
Partner, Septem Partners Oy

Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2011

Keskeinen työkokemus:

Septem Partners Oy, partner, 2010-
OAO Swedbank, Venäjä, hallituksen
puheenjohtaja ja toimitusjohtaja,
2008-2010
Glitnir, Venäjä, Asset Management,
Private Banking, toimitusjohtaja, 2007-2008
Svenska Handelsbanken ZAO,
Moskova, johtoryhmän puheenjohtaja ja
toimitusjohtaja, 2004-2007
Bank Svenska Handelsbanken (Polska) Sp.A.,
johtoryhmän puheenjohtaja ja toimitusjohtaja,
2000-2005

Luottamustehtävät:

CCS Cold Cargo Solutions Oy, hallituksen
puheenjohtaja (21.3.2011 alkaen)
NEO Industrial Oyj, hallituksen jäsen (30.3.2011
alkaen)
Septem Partners Oy, hallituksen jäsen (1.8.2011
alkaen)

Osakeomistus Spondassa: 3 131

**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: 7 591

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 toimisuhteen ehdot on määriteltä hallituksen hyväksymässä kirjallisessa toimitusjohtajasopimuksessa. Toimisosopimuksen mukaisesti toimitusjohtajalla on kuuden kuukauden irtisanomisaika. Yhtiön irtisanoessa toimisosopimuksen 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 vuosipalkkiojärjestelmän piiriin. Toimitusjohtajan vuosipalkkion enimmäismäärä on 40 prosenttia toimitusjohtajan vuosipalkasta.

Toimitusjohtaja osallistuu myös johdon pitkäaikaiseen osakepohjaiseen sitouttamisjärjestelmään. Sitouttamisjärjestelmän mahdollinen palkkio, joka perustuu osakekohtaiseen kassavirtaan ja sijoitetun pääoman tuottoon, maksetaan osittain Spondan osakkeilla ja osittain rahana. Osakkeisiin liittyy kielto luovuttaa osakkeita ansaintajaksoja seuraavien sitouttamisjaksojen aikana, joiden pituus on vuoden ansaintajaksoille kaksi vuotta ja kolmen vuoden ansaintajaksoille kolme vuotta.

Vuonna 2011 toimitusjohtajalle maksetut palkat olivat 415 771,68 euroa ja palkkiot 498 743,98 euroa, yhteensä 914 515,66 euroa. Toimitusjohtajan vuoden 2011 palkkioon sisältyi 48 999 Sponda Oyj:n osaketta vuonna 2011 voimassa olleen osakepohjaisen sitouttamisjärjestelmän perusteella.

Johtoryhmä

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

Johtoryhmän jäsenet on vakuutettu maksuperusteisella 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 kielto luovuttaa osakkeita ansaintajaksoja seuraavien sitouttamisjaksojen aikana, joiden pituus on vuoden ansaintajaksoille kaksi vuotta ja kolmen vuoden ansaintajaksoille kolme vuotta.

Johtoryhmän jäsenten omistamat Spondan osakkeet 31.12.2011 olivat:

	Osakkeet, kpl	Muutos, kpl
Kari Inkinen	288 340	+48 999
Pia Arrhenius	23 101	+13 871
Erik Hjelt	79 731	+18 846
Ossi Hynynen	118 343	+24 574
Kari Koivu	83 348	+16 102
Joni Mikkola *	79 513	+13 569
Sirpa Sara-aho	82 500	+14 850

*) Johtoryhmän jäsen 3.1.2012 asti

Johtoryhmä 3.1.2012



Kari Inkinen

Toimitusjohtaja
 DI., synt. 1957

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

Luottamustehtävät:
 Rake Oy, hallituksen jäsen
 Ovenia Oy, hallituksen puheenjohtaja (8.4.2011 asti)

Osakeomistus Spondassa: 288 340



Pia Arrhenius

Viestintä- ja sijoittajasuhdejohtaja
 EMBA, synt. 1968

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2009

Keskeinen työkokemus:
 Sponda Oyj, viestintä- ja sijoittajasuhdejohtaja,
 2009–
 Sponda Oyj, viestintä- ja
 sijoittajasuhdepäällikkö, 2004–2008
 Sponda Oyj, viestintäassistentti, 2003–2004

Osakeomistus Spondassa: 23 101



Erik Hjelt

Talous- ja rahoitusjohtaja
 Oik.tiet. lis., eMBA, synt. 1961

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2007

Keskeinen työkokemus:
 Sponda Oyj, talous- ja rahoitusjohtaja,
 2009–
 Sponda Oyj, johtaja, lakiasiat ja treasury,
 2007–2009
 Kapiteeli Oyj, rahoitus- ja lakiasiaintojohtaja,
 1999–2006
 Omaisuudenhoito Oy Arsenal Oyj,
 vastaava lakimies, 1994–1999
 Suomen Säästöpankki-SSP,
 pankinjohtaja, 1993

Luottamustehtävät:
 Ovenia Oy, hallituksen jäsen (8.4.2011 asti)

Osakeomistus Spondassa: 79 731



Ossi Hynynen

Liiketoimintajohtaja, Sijoituskiinteistöt
DI, synt. 1955

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2007

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, liiketoimintajohtaja, Sijoituskiinteistöt, 2009–

Sponda Oyj, liiketoimintajohtaja,

Toimisto- ja liiketilakiinteistöt, 2007–2008

Kapiteeli Oyj, toimitusjohtaja, 2005–2006

Kapiteeli Oyj Toimitilat, johtaja, 2003–2006

Kapiteeli Oyj, kehitysjohtaja, 1999–2002

ProPaulig Oy, markkinointijohtaja, 1993–1999

Haka Oy, rakennuspäällikkö, 1988–1993

Luottamustehtävät:

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, hallituksen varapuheenjohtaja (8.6.2011 asti)

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, hallituksen varajäsen (6.4.2011 lähtien)

Osakeomistus Spondassa: 118 343



Kari Koivu

Liiketoimintajohtaja, Kiinteistörahastot
DI, KTM, synt. 1966

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2007

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, liiketoimintajohtaja, Kiinteistörahastot, 2007–

Kapiteeli Oyj, Myyntikiinteistöt, johtaja, 2003–2006

Solid Information Technology, markkinointijohtaja, 2000–2003

Hewlett-Packard Europe, liiketoiminnan kehityspäällikkö, 1997–2000

Osakeomistus Spondassa: 83 348



Sirpa Sara-aho

Liiketoimintajohtaja, Venäjä
YO-merkonomi, synt. 1963

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2007

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, liiketoimintajohtaja, Venäjä, 2007–

Sponda Oyj, aluepäällikkö, Venäjä ja Baltia, 2006

Nordea Pankki Suomi Oyj, johtaja, 1985–2005

Luottamustehtävät:

Solteq Oyj, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 82 500

**Veli-Pekka Tanhuanpää****Liiketoimintajohtaja, Kiinteistökehitys**

DI, KJs, synt.1967

Johtoryhmän jäsen vuodesta 2012

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, liiketoimintajohtaja, Kiinteistökehitys,
2012-

Sponda Oyj, hankekehitysjohtaja, 2007-2011

Kapiteeli Oyj, projekti- ja rakennuspäällikkö,
2003-2007

NCC Rakennus Oy, työpäällikkö,
2001-2003

Osakeomistus Spondassa: 0

Ulkoinen ja sisäinen tarkastus

Tilintarkastajat

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

Varsinainen yhtiökokous 16.3.2011 valitsi yhtiön tilintarkastajiksi KHT Raija-Leena Hankosen ja KHT-yhteisö KPMG Oy Ab:n päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Kai Salli sekä varatilintarkastajaksi KHT Ari Eskelisen. Raija-Leena Hankonen on toiminut Sponda Oyj:n tilintarkastajana vuosina 1998–2000 ja vuodesta 2005 lähtien, Kai Salli vuodesta 2008 sekä Ari Eskelinen vuodesta 2011 lähtien.

Vuonna 2011 tilintarkastajille suoritettiin tilintarkastuspalkkioina 185 617,24 euroa. Sponda osti muita asiantuntijapalveluita tilintarkastusyhteisöltä vuonna 2011 yhteensä 286 596,00 eurolla. Edellä mainitut palkkiot sisältävät kaikkien konserniin kuuluvien yhtiöiden maksamat palkkiot.

Sisäinen tarkastus

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

Sisäpiiri

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

Yhtiön ilmoitusvelvollisia julkisia sisäpiiriläisiä ovat yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenet sekä tilintarkastajat. Lisäksi yhtiössä ylläpidetään sekä yritys- että 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 internet-sivuilla osoitteessa www.sponda.fi

Riskienhallinta

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

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

Riskienhallinnan organisointi

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

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

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

Lisää tietoa riskikartoituksessa vuodelle 2012 tunnistetuista keskeisistä riskeistä löytyy vuosikertomuksen Riskit ja riskienhallinta -osiosta.

Lue selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä Spondan verkkosivuilta.

Hallituksen toimintakertomus

4,06

Spondan osakekohtainen nettovarallisuus vuoden 2011 lopussa oli 4,06 euroa.

Sponda Oyj:n liikevaihto oli 248,2 miljoonaa euroa vuonna 2011 (2010: 232,1 miljoonaa euroa). Ylläpitokulujen ja rahastojen välittömien kulujen jälkeiset nettotuotot nousivat yli 6 prosenttia, ja olivat 179,4 (168,7) miljoonaa euroa. Spondan liikevoitto oli 209,6 (216,2) miljoonaa euroa ja taloudellinen vuokrausaste 88,2 (88,0) prosenttia.

- EPRA BPR lisätietoja
- Konsernin tunnusluvut

Keskeistä tilikaudelta 2011

Vuonna 2011 Spondan operatiivisen toiminnan painopisteet olivat kiinteistöjen vajaakäytön vähentämisessä, rahoituksen uudelleenjärjestelyssä sekä kiinteistökehitystoiminnassa.

Sponda osti huhtikuussa 2011 Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomelta Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan Fennia-korttelin, joka koostuu kuuden kiinteistöyhtiön koko osakekannasta sekä osuudesta Kaisaniemen metrohallia hallinnoivasta yhtiöstä. Fennia-korttelissa on toimistotilaa yhteensä noin 25 500 neliometriä ja liiketilaa noin 14 200 neliometriä. Kaupantekohetkellä kokonaisuuden vajaakäyttö oli noin 9,7 prosenttia. Kohteen lähtötuotto on noin 5,7 prosenttia.

Sponda maksoi kokonaisuudesta Suomi-yhtiölle velattomana kauppahintana yhteensä 122 000 000 euroa, josta kaupan allekirjoittamisen yhteydessä suoritettiin käteisellä 100 000 000 euroa vähennettynä kaupan kohteen nettovelalla. Käteisluovutuksen lisäksi Spondan hallitus päätti antaa osana kauppahintaa Suomi-yhtiölle suunnatulla annilla 5 500 000 uutta Spondan osaketta 16.3.2011 pidetyn Spondan varsinaisen yhtiökokouksen antaman osakeantivaltuuden perusteella. Suomi-yhtiö merkitsi kaikki osakkeet 4,00 euron osakekohtaisella merkintähinnalla.

Maaliskuussa Sponda laski liikkeeseen 650 miljoonan Ruotsin kruunun suuruisen joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on viisi vuotta ja eräpäivä 4. huhtikuuta 2016. Laina on vaihtuvakorkoinen ja sille maksetaan neljännesvuosittaista kuponkikorkoa 3 kuukauden STIBOR + 2,40 prosenttia. Sponda on suojannut joukkovelkakirjalainan kassavirtoihin liittyvän valuuttariskin. Huhtikuussa allekirjoitettiin sopimus Svenska Handelsbankenin kanssa 50 miljoonan euron vakuudettomasta 5-vuotisesta luottolimitistä. Limiitin marginaali ja lainan ehdot ovat samat kuin Spondan 1.11.2010 allekirjoittamassa lainasopimuksessa. Marraskuussa Sponda allekirjoitti yhteensä 375 miljoonan euron syndikoidun luottosopimuksen. Sopimus sisältää 275 miljoonan euron luoton sekä 100 miljoonan euron luottolimitin. Syndikoitu luotto on 5-vuotinen, ja sen marginaali oli allekirjoitushetkellä 1,70 prosenttia.

Kaikkien lainojen keskeiset kovenantit on sidottu omavaraisuusasteeseen ja korkokatteeseen. Lainat käytettiin pääosin olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun.

Spondan kiinteistökehitystoiminta jatkui strategian mukaisesti. Suurimman kiinteistökehityskohteen, Citycenterin toisen vaiheen rakennustyöt saatiin päätökseen. Viimeinen, kolmas vaihe, on aloitettu ja hanke valmistuu pääosin loppuvuonna 2012. Hankkeen tarkennettua kustannusarviota nostettiin 5 miljoonalla eurolla, ja tämä näkyy negatiivisena arvonmuutoksena tuloslaskelmassa. Kustannusten nousun syynä

ovat toteutuneet muutostyöt, rakennuskustannusten nousu ja projektin pitkittyminen aiemman päätöksen mukaisesti. Hankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 130 miljoonaa euroa.

Vantaan Hakkilaan rakennettiin pinta-alaltaan noin 22 000 neliömetrin tuotantotila, joka on kokonaan vuokrattu Metso Automationille. Lisäksi Sponda vuokrasi Metsolle uudiskohteen viereisestä Honkatalon toimistorakennuksesta noin 12 000 neliömetrin toimisto- ja varastotilat, joihin tehtiin perusparannusinvestointeja. Kohde valmistui alkuvuodesta 2011, ja 15 prosentin kehityskatetavoite ylitettiin.

Oulun seudulla sijaitsevan kauppakeskus Zeppelinin laajennushanke valmistui aikataulussa marraskuun 2011 alussa. Kauppakeskukseen rakennettiin noin 4 000 neliometriä uutta kauppatilaa Prisma-tavaratalon käyttöön sekä noin 4 700 neliometriä tilaa erikoiskaupan käyttöön. Kaikki uudet tilat on täyteen vuokrattu, ja 15 prosentin kehityskatetavoite ylitettiin.

Sponda rakennuttaa Helsingin Ruoholahteen noin 6 000 neliömetrin toimistotalon. Kohteen päävuokralainen on Talentum, joka vuokraa rakennuksesta yli 70 prosenttia. Toimistotalon rakentaminen on alkanut, ja hankkeen arvioidaan valmistuvan huhtikuussa 2013. Hankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 23,5 miljoonaa euroa.

Syyskuussa Sponda solmi sopimuksen SRV:n, Ilmarisen, Eteran ja Onvestin kanssa Russian Invest -nimisen sijoitusyhtiön perustamisesta Venäjälle. Perustettava kiinteistösijoitusyhtiö tulee sijoittamaan Moskovan ja Pietarin kiinteistökehityshankkeisiin. Osakkaat ovat sitoutuneet sijoittamaan yhteensä 95,5 miljoonaa euroa sijoitusyhtiöön. Sponda, Ilmarinen ja SRV omistavat kukin 27 prosenttia perustettavasta yhtiöstä. Eteran omistusosuus on noin 13 prosenttia ja Onvestin osuus noin 5 prosenttia. Pääomat sitoutuvat vasta, kun kehitettävät kohteet on identifioitu ja sijoituspäätökset on tehty.

Sponda myi maaliskuussa 45,1 prosentin omistusosuutensa kiinteistökohteiden johtamisen palveluita tuottavassa Ovenia Oy:ssä Vaaka Partners Oy:n hallinnoimille rahastoille sekä Ovenian toimivalle johdolle. Sponda kirjasi kaupasta noin 7,8 miljoonan euron myyntivoiton.

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. Keväällä 2011 Sponda osti Helsingin ydinkeskustasta Fennia-korttelin n. 122 miljoonalla eurolla. Vuoden jälkipuoliskolla keskityttiin yhtiön omavaraisuusasteen ylläpitämiseen ja erääntyvien lainojen jälleenrahoittamiseen maailmantalouden heikkenemisen vuoksi.

Spondalla oli neljä aktiivista kiinteistökehityskohdetta, joihin vuoden aikana käytettiin 30,5 miljoonaa euroa. Kehitysinvestoinnit rahoitettiin pääasiassa toiminnasta kertyneellä tuloksella sekä kiinteistömyynneillä. Jälleenrahoitussopimuksia tehtiin yhteensä noin 500 miljoonan euron edestä siten, että seuraava rahoitustarve on vuonna 2014.

Spondan taloudelliset tavoitteet liittyvät yhtiön omavaraisuusasteeseen ja osingonmaksuun. Pitkän ajan tavoite omavaraisuusasteelle on 40 prosenttia. Vuoden 2011 lopussa omavaraisuusaste oli 38 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.-31.12.2010)

Spondan katsauskauden tulos oli 117,8 (120,4) milj. euroa. Taloudellinen vuokrausaste oli 88,2 (88,0) %. Yhtiön tulos tilikaudelta muodostui seuraavasti:

- Liikevaihto kasvoi n. 7 % vertailukaudesta, ja oli 248,2 (232,1) miljoonaa euroa.
- Nettotuotot kasvoivat yli 6 %, ja olivat 179,4 (168,7) miljoonaa euroa.
- Liikevoitto oli 209,6 miljoonaa euroa (216,2 milj. euroa).
Liikevoitto sisältää käyvän arvon muutosta 39,6 (44,4) miljoonaa euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,37 (0,37) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 165,7 (2 870,6) miljoonaa euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 4,06 (3,86) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 88,2 (88,0) %.

Taloudellinen asema

Konsernin taseen loppusumma oli 3 387,3 (31.12.2010: 3 086,5) miljoonaa euroa. Kiinteistöomaisuutta oli yhteensä 3 173,6 (2 880,9) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjä oli 3 165,7 (2 870,6) miljoonaa euroa ja myytäviksi luokiteltuja vaihto-omaisuuskiinteistöjä 7,9 (10,3) miljoonaa euroa. Sijoitukset kiinteistörahoitukseen olivat 65,5 (59,8) miljoonaa euroa.

Sponda myi vuoden 2011 aikana kiinteistöjä 14,1 (31.12.2010: 56,8) miljoonalla eurolla. Kiinteistöjen ylläpitoon ja laatutason nostoon investoitiin 50,6 (29,9) miljoonaa euroa ja kiinteistöjen kehitykseen 58,5 (46,5) miljoonaa euroa. Kiinteistöjä ostettiin vuoden 2011 aikana 150,4 (0,8) miljoonalla eurolla.

Konsernin oma pääoma vuoden 2011 lopussa oli 1 281,1 (1 200,8) 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 2 106,2 (1 885,7) miljoonaa euroa, josta 1 656,2 (1 645,9) miljoonaa euroa oli pitkäaikaista ja 449,9 (239,7) miljoonaa euroa lyhytaikaista velkaa. Korollista vierasta pääomaa oli yhteensä 1 754,8 (1 572,6) miljoonaa euroa.

Sponda-konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat keskeiset tunnusluvut ovat:

Konsernin keskeiset tunnusluvut	1-12/2011	1-12/2010	1-12/2009
Taloudellinen vuokrausaste, %	88,2	88,0	86,6
Liikevaihto, M€	248,2	232,1	237,2
Nettotuotot, M€	179,4	168,7	175,8
Liikevoitto, M€	209,6	216,2	-13,3
Omavaraisuusaste, %	37,9	39,0	37,3
Nettovelkaantumisaste, %	134,9	128,7	140,9
Oman pääoman tuotto, %	9,5	10,4	-7,7
Tulos/osake, €	0,39	0,40	-0,40
Osinko/osake, €	¹⁾ 0,16	0,15	0,12
Osingot yhteensä, M€	¹⁾ 45,3	41,6	33,3

Konsernin keskeiset tunnusluvut	1-12/2011	1-12/2010	1-12/2009
Osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,06	3,86	3,54
Operatiivinen kassavirta/ osake, €	0,37	0,37	²⁾ 0,45

1) Hallituksen esitys

2) Vuoden 2009 lukua ei ole oikaistu IAS 33 mukaisesti.

Rahoitus

Keskeiset erät konsernin rahavirroissa olivat:

M€	1-12/2011	1-12/2010
Liiketoiminnan nettorahavirta	99,2	102,6
Investointien nettorahavirta	-222,9	-39,5
Rahoituksen nettorahavirta	123,6	-65,9
Rahavarojen muutos	-0,1	-2,7
Rahavarat kauden alussa	27,0	29,1
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-0,4	0,6
Rahavarat kauden lopussa	26,4	27,0

Täydellinen rahavirtalaskelma esitetään tilinpäätöksessä.

Vuoden lopussa konsernilla oli korollista vierasta pääomaa 1 754,8 (1 572,6) miljoonaa euroa. Sponda-konsernin lainasalkku muodostui tilinpäätöshetkellä yhteensä 735 miljoonan euron syndikoiduista lainoista, 173 miljoonan euron joukkovelkakirjalainoista, 219 miljoonan euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 628 miljoonan euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 440 miljoonaa euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 140,4 miljoonaa euroa eli 4,1 prosenttia yhtiön taseesta. Luottojen keskimääräinen laina-aika oli 3,1 (3,2) vuotta. Keskikorko oli 4,0 (3,8) prosenttia sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 77 (84) prosenttia. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,2 (2,2) vuotta. Velanhoidokykyä kuvaava korkokate oli 2,7 (3,0). Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -75,6 (-58,5) miljoonaa euroa.

Spondan omavaraisuusaste 31.12.2011 oli 38 (31.12.2010: 39) prosenttia ja nettovelkaantumisaste 135 (129) prosenttia. Sponda soveltaa suojauslaskentaa niihin korkojohdannaisiin, jotka täyttävät suojauslaskennan kriteerit. Suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan taseen omaan pääomaan. Muiden korkojohdannaisten ja valuuttaoptioiden käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan.

Toimintaympäristö

Toimintaympäristö – Suomi

Epävarmuus Euroopan talouden kehityksestä jatkuu edelleen. Vaikutukset näkyvät myös Suomen taloudessa ja sitä koskevissa ennusteissa. Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan Suomen bruttokansantuotteen arvioidaan kasvaneen vuonna 2011 noin 2,6 prosenttia ja vuonna 2012 kasvun arvioidaan hidastuvan 0,4 % prosenttiin. Inflaatio oli vuonna 2011 noin 3,5 prosenttia. Vuonna 2012 inflaation uskotaan laskevan noin 2,7

prosenttiin. Suomen talouden eurooppalaisittain vakaa tilanne ja korkein luottoluokitus luovat edellytyksiä sille, että Suomi on jatkossakin turvallinen sijoituskohde.

Maailmantalouden epävarmuuden ja heikkenneiden ennusteiden vaikutukset näkyvät myös kiinteistömarkkinoilla. Markkinoiden odotteleva ilmapiiri on johtanut varovaisuuteen erityisesti investointeja koskevassa päätöksenteossa. Vuoden 2011 transaktiovolyymi jäi alustavien tietojen mukaan selvästi alle 2 miljardin euron, eli noin neljänneksen alemmalle tasolle kuin vuotta aiemmin. Alkuvuoden positiivinen vuokrakehitys toimistomarkkinoilla tasaantui loppuvuoden aikana. Talouden tilanne ja pääkaupunkiseudun valmistumassa olevat uuden toimistot aiheuttavat paineita vajaakäytön kasvamiselle. Vajaakäytön lisääntyminen on voimakkainta heikompien alueiden kohteissa.

Rahoituksen saatavuus kiinteistösijoituksiin on vaikeutunut jo kahden kvartaalin ajan eikä tilanteeseen ole näkyvissä muutosta. Hyvät ja pitkät suhteet rahoittajiin ovat avainasemassa rahoituksen saamisessa vuonna 2012.

Toimintaympäristö – Venäjä

Venäjän bruttokansantuotteen arvioidaan kasvaneen 4,4 prosenttia vuonna 2011 ja ennakoitaan kasvavan samaa tahtia myös vuonna 2012. Talouden kasvua tukevat erityisesti öljyn sekä muiden raaka-aineiden hintojen nousu.

Kiinteistömarkkinat ovat kehittyneet positiivisesti talouskasvun kanssa. Toimistojen vajaakäytön laskun odotetaan jatkuvan Moskovassa vuonna 2012. A-luokan toimistokiinteistöjen vajaakäytön arvioidaan olevan nyt 13 prosentin tasolla. Etenkin hyvistä A-luokan toimistotiloista on puute, mikä on johtanut myös vuokrien nousuun, mutta huippuvuosien 2007–2008 vuokratasot ovat vielä kaukana. Cushman & Wakefieldin arvion mukaan tällä hetkellä prime-kiinteistöjen (A+) uusien vuokrasopimuksien vuokrat ovat Moskovassa jopa USD 1 200/m²/vuosi. Moskovassa kiinteistöjen tuottovaatimukset ovat laskussa, ja tällä hetkellä tuottovaatimus A-luokan toimistokiinteistöissä on keskimäärin noin 9 prosenttia. Kaupankäynti piristyi selvästi 2011 aikana ja transaktiovolyymi tuplaantui edellisestä vuodesta.

Nyt rakenteilla olevat toimistotilat valmistuvat vuosina 2012–2013, jonka jälkeen näkyvissä ei ole merkittävää uudisrakentamista Moskovan keskusta-alueelle. Jatkossa uudistuotanto tulee keskittymään 3-kehän ulkopuolelle.

Pietarissa markkinamuutokset ovat olleet maltillisia, eikä merkittäviä vuokrien nousuja ole ollut havaittavissa. Tuottovaatimukset ovat hieman laskeneet vuoden takaisesta.

Spondan liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus 1.1.-31.12.2011

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

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat vuonna 2011 179,4 (168,7) miljoonaa euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus oli 52 prosenttia, kauppakeskusten 18 prosenttia, logistiikkatilojen 16 prosenttia, Venäjä-yksikön 11 prosenttia ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 prosenttia.

Spondalla oli 31.12.2011 yhteensä 200 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on n. 1,5 miljoonaa neliometriä. Noin 51 prosenttia on toimisto- ja liiketilaa, 11 prosenttia kauppakeskuksia ja 35 prosenttia logistiikkatiloja. Kiinteistöjen pinta-alasta 3 prosenttia sijaitsee Venäjällä.

Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot vahvistetaan yhtiön oman kassavirtaperusteisen tuottoarvolaskennan tuloksena. Arviointimenetelmä on kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukainen. Koko kiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetty aineisto tarkastutetaan vähintään

kaksi kertaa vuodessa ulkopuolisella asiantuntijalla, millä varmistetaan laskennassa käytettyjen parametrien ja arvojen perustuvan markkinahavaintoihin.

Vuoden 2011 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa että Venäjällä. Kiinteistöjen käyvän arvon muutos vuonna 2011 oli 39,0 (40,5) miljoonaa euroa. Positiiviseen arvonmuutokseen Suomessa vaikuttivat pääasiassa markkinavuokrien ja tuottovaatimusten muutokset. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen Suomessa tekee Catella Property Oy ja Venäjällä CB Richard Ellis. Lausunnot sekä Suomen että Venäjän kiinteistöjen arvonmäärittämisestä ovat Spondan internet-sivuilla. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	1-12/2011	1-12/2010
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	16,2	22,9
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	17,5	11,5
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	8,2	2,7
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-50,6	-29,9
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	44,7	23,1
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	2,7	5,0
Valuuttakurssien muutos	0,4	5,2
Sijoituskiinteistöt yhteensä	39,0	40,5
Kiinteistörahastot	-4,4	-1,7
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	5,0	5,6
Konserni yhteensä	39,6	44,4

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen jakautuivat vuonna 2011 seuraavasti:

M€	Yht.	Toimisto- ja liiketilat	Kauppa- keskukset	Logistiikka	Kiinteistö- kehitys	Venäjä
Vuokratuotot	240,7	132,8	40,4	42,0	0,4	25,1
Ylläpitokulut	-67,1	-37,2	-8,8	-13,4	-1,6	-6,1
Nettovuokratuotot	173,6	95,6	31,7	28,6	-1,2	18,9
Sijoituskiinteistöt 1.1.2011	2 870,6	1 459,1	557,1	422,5	227,7	204,2
Aktivoidut korot 2011	3,6	0,0	0,2	0,1	2,9	0,4
Hankinnat	150,4	134,5	7,8	0,0	9,4	-1,2
Investoinnit	109,1	44,2	15,7	17,9	30,5	0,8
Siirrot segmenttien välillä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Myynnit	-7,0	-4,3	0,0	0,0	-2,7	0,0
Käyvän arvon muutos	39,0	10,5	5,3	8,5	-5,7	20,4
Sijoituskiinteistöt 31.12.2011	3 165,7	1 644,0	586,1	449,0	262,0	224,6
Käyvän arvon muutos %	1,4	0,7	1,0	2,0	-2,5	10,0
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%	6,9	6,5	5,9	8,0		9,8
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%, Suomi	6,7					

Vuokraustoiminta

Vuokrien tämän hetkistä kehitystä Suomessa kuvaa kaudella päättyneiden ja alkaneiden sopimusten keskimääräisen neliövuokran ero. Vuoden viimeisellä neljänneksellä tuli voimaan ja irtisanottiin sopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m ²)	euroa/m ² /kk
Kauden aikana voimaan tulleet	149	47 670	15,17
Kauden aikana päättyneet	104	42 316	10,57
Kauden aikana uusitut	56	35 539	14,16

Alkaneet ja päättyneet sopimukset eivät välttämättä kohdistu samoihin segmentteihin eikä tiloihin.

Sponda laskee kiinteistöjensä vuokratuottojen kehityksen yhtiön kaksi vuotta omistamassa vertailukelpoisessa kiinteistösalkussa EPRAn suositusten mukaisesti (nk. like-for-like net rental growth). Tämä oli toimisto- ja liiketilakiinteistöissä 3,1 prosenttia, kauppakeskuksissa 8,4 prosenttia, logistiikkakiinteistöissä 2,1 prosenttia ja Venäjän kiinteistöissä 10,5 prosenttia. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste (%) jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

Kiinteistön tyyppi	31.12.11	30.9.11	30.6.11	31.3.11	31.12.10
Toimisto- ja liiketilat	88,4	88,6	88,5	87,7	87,7
Kauppakeskukset	94,1	93,5	94,3	97,4	98,1
Logistiikka	78,1	78,3	78,3	77,8	75,8
Venäjä	98,7	98,8	98,3	98,3	96,4
Koko kiinteistökanta	88,2	88,2	88,2	88,2	88,0

Maantieteellinen alue	31.12.11	30.9.11	30.6.11	31.3.11	31.12.10
Helsingin kantakaupunki	85,6	86,8	86,7	88,0	89,8
Pääkaupunkiseutu	86,2	86,0	86,0	85,3	84,3
Turku, Tampere, Oulu	96,1	95,3	95,7	95,7	96,8
Venäjä	98,7	98,8	98,3	98,3	96,4
Koko kiinteistökanta	88,2	88,2	88,2	88,2	88,0

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli vuoden 2011 lopussa 1 240 (1 139) miljoonaa euroa. Spondalla oli asiakkaita 2 160 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 277 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Julkinen sektori (11,7 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (5,3 % vuokratuotoista), Sampo Pankki Oyj (3,6 % vuokratuotoista), ja HOK-Elanto (3,6 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa noin 31 prosenttia yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

Toimiala	2011 % nettovuokratuotoista
Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen	5,7
Energia	0,5
Julkinen sektori	11,7
Kauppa	27,3
Koulutus	1,1
Logistiikka/Liikenne	6,1
Majoitus- ja ravitsemustoiminta	4,9
Media/kustantaminen	1,6
Muut palvelut	12,2
Pankki/Sijoitus	10,8
Rakentaminen	2,0
Teollisuus/valmistus	6,8
Terveystenhoito	3,6
Tietoliikenne	5,6
Muut	0,2

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,9 (4,7) vuotta. Toimisto- ja liiketilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 5,1 (5,2) vuotta, kauppakeskusten 6,5 (4,7) vuotta ja logistiikkatilojen 4,2 (4,5) vuotta. Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2011	% vuokratuotosta 31.12.2010
1. vuoden sisällä	16,9	14,7
2. vuoden sisällä	10,1	14,9
3. vuoden sisällä	9,3	9,1
4. vuoden sisällä	7,1	6,8
5. vuoden sisällä	6,1	6,9
6. vuoden sisällä	10,3	4,0
6. vuoden jälkeen	27,6	29,8
Toistaiseksi voimassa olevat	12,7	13,8

Investoinnit ja divestoinnit

Vuonna 2011 Sponda myi kiinteistöjä 14,1 miljoonalla eurolla, joista kirjattiin 7,1 miljoonan euron myyntivoitto. Myytyjen kiinteistöjen tasearvot olivat 7,0 miljoonaa euroa. Kiinteistöjä ostettiin 150,4 miljoonalla eurolla. Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 50,6 miljoonaa euroa. Suurin yksittäinen investointikohde oli Unioninkatu 20–22:n peruskorjaus. Kiinteistökehitykseen investoitiin 58,5 miljoonaa euroa. Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat vuoden aikana pääosin Helsingin keskustassa sijaitsevaan Citycenterin uudistamistyöhön, Oulun alueella sijaitsevan kauppakeskus Zeppelinin laajennukseen sekä Vantaalla sijaitsevan tuotantolaitoksen rakennuttamiseen.

Toimisto- ja liikelakiinteistöt

	1-12/2011	1-12/2010
Liikevaihto, M€	132,8	122,6
Nettotuotto, M€	95,6	88,6
Liikevoitto, M€	99,2	107,1
EPRA Net Initial Yield, (alkutuotto), %	6,0	
Taloudellinen vuokrausaste -%	88,4	87,7
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	1 644,0	1 459,1
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	10,5	14,9
Vuokrattava pinta-ala, m ²	780 500	737 000

Vuonna 2011 Sponda myi toimisto- ja liikelakiinteistöjä 4,3 miljoonalla eurolla. Katsauskaudella kiinteistöjä ostettiin 134,5 miljoonalla eurolla. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat 42,6 miljoonaa euroa

Toimisto- ja liiketilojen sopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2011	% vuokratuotosta 31.12.2010
1. vuoden sisällä	12,6	12,8
2. vuoden sisällä	12,1	11,8
3. vuoden sisällä	9,8	10,9
4. vuoden sisällä	8,3	6,2
5. vuoden sisällä	6,0	8,1
6. vuoden sisällä	10,2	3,2
6. vuoden jälkeen	25,3	31,4
Toistaiseksi voimassa olevat	15,8	15,7

Kauppakeskukset

	1-12/2011	1-12/2010
Liikevaihto, M€	40,4	39,7
Nettotuotto, M€	31,7	31,4
Liikevoitto, M€	35,4	31,3
EPRA Net Initial Yield, (alkutuotto), %	6,7	
Taloudellinen vuokrausaste -%	94,1	98,1
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	586,1	557,1
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	5,3	1,1
Vuokrattava pinta-ala, m ²	157 500	141 000

Katsauskaudella ostettiin kiinteistöjä 7,8 miljoonalla eurolla. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat 0,8 miljoonaa euroa.

Kauppakeskusten sopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2011	% vuokratuotosta 31.12.2010
1. vuoden sisällä	7,5	7,0
2. vuoden sisällä	6,4	28,3
3. vuoden sisällä	3,3	5,4
4. vuoden sisällä	5,6	2,3
5. vuoden sisällä	6,2	3,5
6. vuoden sisällä	14,2	4,6
6. vuoden jälkeen	51,7	38,7
Toistaiseksi voimassa olevat	5,2	10,3

Logistiikkakiinteistöt

	1-12/2011	1-12/2010
Liikevaihto, M€	42,0	36,6
Nettotuotto, M€	28,6	24,8
Liikevoitto, M€	35,6	30,0
EPRA Net Initial Yield, (alkutuotto), %	5,9	
Taloudellinen vuokrausaste -%	78,1	75,8
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	449,0	422,5
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	8,5	3,1
Vuokrattava pinta-ala, m ²	534 500	514 000

Katsauskaudella ei ostettu eikä myyty logistiikkakiinteistöjä. Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin vuoden 2011 aikana 6,7 miljoonaa euroa.

Logistiikkatilojen sopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2011	% vuokratuotosta 31.12.2010
1. vuoden sisällä	20,7	13,4
2. vuoden sisällä	11,8	10,5
3. vuoden sisällä	8,8	11,4
4. vuoden sisällä	3,4	7,7
5. vuoden sisällä	5,1	6,0
6. vuoden sisällä	4,2	4,0
6. vuoden jälkeen	28,6	27,1
Toistaiseksi voimassa olevat	17,5	19,9

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2011 lopussa 262,0 miljoonaa euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 90,3 miljoonaa euroa ja 159,6 miljoonaa euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. Vuoden 2011 loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 30,5 miljoonaa euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Citycenterin peruskorjaukseen ja kauppakeskus Zeppelinin laajentamiseen.

Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista. Tällä hetkellä suurimpien hankkeiden investoinnit jakautuvat seuraavasti:

	Citycenter	Ruoholahden toimistotalo
Kokonaisinvestointi, M€	*) 130,0	23,5
Investoitu 31.12.2011 mennessä, M€	*) 110,9	1,6
Aktivoidut korkokulut 31.12.2011 mennessä, M€	13,0	-
Valmistumisaika	pääosin 2012	huhtikuu 2013

*) Lukuun ei sisälly aktivoitavia korkokuluja.

Oulun seudulla sijaitsevan kauppakeskus Zeppelinin laajennushanke valmistui aikataulussa marraskuun 2011 alussa. Kauppakeskukseen rakennettiin noin 4 000 neliometriä uutta kauppatilaa Prisma-tavaratalon käyttöön sekä noin 4 700 neliometriä tilaa erikoiskaupan käyttöön. Kaikki uudet tilat on täyteen vuokrattu. Kiinteistökehityshankkeille asetettu 15 prosentin kehityskatetavoite ylitettiin.

Citycenter-projektissa korttelin toisen vaiheen rakennustyöt ovat valmistuneet. Citycenterin keskelle kesällä 2011 valmistuneelle toimistotalolle myönnettiin LEED® Gold –sertifikaatti. Hankkeen kolmannen ja viimeisen vaiheen, joka käsittää Keskuskadun puoleiset liiketilat, rakentaminen etenee suunnitellusti. Koko Citycenterin uudistustyön arvioidaan valmistuvan pääosin vuonna 2012. Hankkeen kustannusarviota nostettiin 5 miljoonalla eurolla, ja tämä näkyy negatiivisena arvomuutoksena tuloslaskelmassa. Kustannusten nousun syynä ovat toteutuneet muutostyöt, rakennuskustannusten nousu ja projektin pitkittyminen aiemman päätöksen mukaisesti. Hankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 130 miljoonaa euroa.

Sponda osti toimisto- ja liiketilakiinteistön Tampereen keskustasta noin 10 miljoonalla eurolla. Kiinteistöön tehdään noin 6,5 miljoonan euron lisäinvestointi, jolla kohteesta kehitetään nykyaikainen toimisto- ja liikekiinteistö. Kohteen saneeratut liiketilat otettiin käyttöön marraskuussa 2011. Toimistotiloista pääosa on valmistunut ja otettu käyttöön. Kiinteistö on lähes täyteen vuokrattu.

Sponda rakennuttaa Helsingin Ruoholahteen noin 6 000 neliömetrin toimistotalon. Kohteen päävuokralainen on Talentum, joka vuokraa rakennuksesta yli 70 prosenttia. Toimistotalon rakentaminen on alkanut, ja hankkeen arvioidaan valmistuvan huhtikuussa 2013. Hankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 23,5 miljoonaa euroa.

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan 55 000 neliömetrin kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 200 miljoonaa euroa. Aloittamispäätöstä ei ole vielä tehty.

Venäjä

	1-12/2011	1-12/2010
Liikevaihto, M€	25,1	23,6
Nettotuotto, M€	18,9	17,7
Liikevoitto, M€	36,6	36,3
EPRA Net Initial Yield, (alkutuotto), %	9,8	-
Taloudellinen vuokrausaste -%	98,7	96,4
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	224,6	204,2
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	20,4	21,7
Vuokrattava pinta-ala, m ²	46 500	46 500

Vuonna 2011 Venäjän kiinteistöjen arvonmuutos, yhteensä 20,2 miljoonaa euroa, johtui pääasiassa vuoden toisen neljänneksen arvioinnissa toteutuneista tuottovaatimusten muutoksista ja vuoden aikana tapahtuneista markkinavuokrien 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. Vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 31.12.2011 oli 2,4 (2,9) vuotta, ja vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2011	% vuokratuotosta 31.12.2010
1. vuoden sisällä	47,3	36,0
2. vuoden sisällä	3,1	17,5
3. vuoden sisällä	16,5	2,5
4. vuoden sisällä	8,9	14,7
5. vuoden sisällä	8,6	7,6
6. vuoden sisällä	14,6	7,3
6. vuoden jälkeen	0,9	14,4
Toistaiseksi voimassa olevat	0,0	0,0

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. Kiinteistörahastot-segmentin liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat:

	1-12/2011	1-12/2010
Liikevaihto, M€	6,4	7,2
Nettotuotto, M€	5,0	5,7
Liikevoitto, M€	-0,2	4,2

Katsauskauden lopussa ulkopuolinen arvioitsija teki käyvän arvon arvostuksen sekä Sponda Fund I että Sponda Fund II -rahastoissa. Arvioitsijat olivat Jones Lang LaSalle ja Kiinteistötaito Peltola & Co. Käyvän arvon muutos oli vuoden 2011 aikana -4,4 (-1,7) miljoonaa euroa. Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet esitetään konsernin tuloslaskelmassa liikevaihdon sijaan käyvän arvon muutos -rivillä. Voitto-osuus oli vuoden aikana 5,0 (5,6) miljoonaa euroa.

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 prosenttia. 31.12.2011 rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 93,1 miljoonaa euroa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 prosentin osuus. Vuoden 2011 lopussa rahaston omistaman kiinteistösalkun arvo oli 182,0 miljoonaa euroa.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 prosenttia. Rahaston sijoitusten tavoite koko on noin 200 miljoonaa euroa, ja salkun käypä arvo 31.12.2011 oli 176,6 miljoonaa euroa.

Edellisten lisäksi Sponda vastaa Whitehall Street Real Estate Limitedille ja Niam Nordic Investment Fund III:lle maaliskuussa 2007 myydyin kiinteistöportfolion, arvoltaan noin 142 miljoonaa euroa, hallinnoinnista.

Syyskuussa 2011 Sponda solmi sopimuksen SRV:n, Ilmarisen, Eteran ja Onvestin kanssa Russian Invest -nimisen sijoitusyhtiön perustamisesta Venäjälle. Perustettu kiinteistösijoitusyhtiö tulee sijoittamaan Moskovan ja Pietarin kiinteistökehityshankkeisiin. Vuoden 2011 loppuun mennessä sijoituspäätöksiä hankkeista ei oltu tehty.

Emoyhtiö

Konsernin emoyhtiön Sponda Oyj:n liikevaihto oli 132,7 (119,9) miljoonaa euroa ja liikevoitto 80,3 (59,6) miljoonaa euroa tilikaudella 2011. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -134,2 (-68,4) miljoonaa euroa, ja yhtiön tilikauden tulos oli tappiollinen -7,9 (4,0) 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

Sponda hallitsee toimintaansa kohdistuvia riskejä tunnistamalla, mittaamalla ja torjumalla yhtiön kannalta merkittäviä epävarmuuksia. Tehokkaasti riskienhallinnan avulla pyritään turvaamaan yhtiön liiketoiminta ja takaamaan keskeisten tavoitteiden saavuttaminen. Riskejä arvioidaan niiden toteutumisen todennäköisyyden lisäksi myös taloudellisten vaikutusten kautta. Asetettujen taloudellisten tavoitteiden saavuttaminen on merkki onnistuneesta riskienhallinnasta. Spondan keskeiset riskit on jaoteltu strategisiin riskeihin, operatiivisiin riskeihin, vahinko- ja omaisuusriskeihin sekä rahoitusriskeihin. Näitä riskejä on kuvattu tarkemmin kohdassa "Riskit ja riskienhallinta".

Keskeisimmät riskit ja niihin liittyvät toimenpiteet

SPONDAN LIIKETOIMINTAAN LIITTYVIÄ LÄHIAJAN RISKEJÄ

RISKIENHALLINTAAN LIITTYVIÄ TOIMENPITEITÄ

Taloudellisen vuokrausasteen lasku	Spondan kiinteistöomistus keskittyy pääkaupungin ydinkeskustan ja Ruoholahden alueelle. Yhtiö käyttää ajanmukaistamisinvestointeihin vuosittain noin 1–2,5 prosenttia kiinteistökannan arvosta. Sponda panostaa vuokraustoimintaansa entistä enemmän.
Vuokralaisten maksukyvyn heikkeneminen	Spondassa seurataan säännöllisesti vuokralaisten maksukykyä ja siinä tapahtuvia muutoksia. Suurin osa vuokralaisista toimittaa asiakkuutensa alkaessa Spondalle 3–6 kuukauden vuokravakuuden. Yhtiön vuokralaiset eivät keskity vain yhdelle toimialalle, vaan jakautuvat tasaisesti monelle eri toimialalle.
Rahoituksen saatavuus	Spondan erääntyvät lainat järjestellään uudelleen hyvissä ajoin, ja rahoitusmarkkinatilanteen kiristyessä lainat rahoitetaan ennen niiden erääntymisajankohtaa. Spondan seuraava merkittävä jälleenrahoitustarve on vuonna 2014. Spondalla oli vuoden 2011 lopussa käytettävissä olevia rahoituslimiittejä 440 miljoonaa euroa.
Korkoriski	Sponda pienentää korkoriskiään kiinteäkorkoisilla lainoilla ja korkojohdannaisopimuksilla.
Venäjän kiinteistömarkkinoiden erilaisuus ja valuuttakurssin muutokset	Puolet Spondan Venäjältä saamista vuokratuotoista maksetaan dollareina ja puolet ruplina. Ruplatuotoista suurin osa on sidottu dollarin tai euron kurssiin. Ruplaan kohdistuvaa valuuttakurssiriskiä pienentää se, että merkittävä osa yhtiön kustannuksista on ruplamääräisiä. Sponda suojaa Venäjältä tulevan kuuden kuukauden kassavirran. Yhtiön investoinnit Venäjällä on rahoitettu euroissa emoyhtiön taseen kautta.

Ympäristövastuu

Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen on olennainen osa Euroopan Unionin ilmasto- ja energiastrategiaa, jolla tavoitellaan 20 prosentin vähennystä uusien rakennusten energiankäytössä vuoteen 2020 mennessä. Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen ja päästöjen vähentäminen on tavoitteiden saavuttamisen kannalta merkittävässä roolissa, sillä rakentaminen ja rakennusten käyttämä energia muodostavat yli 40 prosenttia energian loppukäytöstä. Vuonna 2021 kaikkien uusien rakennusten tulee olla lähes nollaenergiataloja.

Toimitilavuokralaisen oma toiminta aiheuttaa jopa 60 prosenttia kiinteistön kokonaisenergiankulutuksesta, minkä vuoksi energiankulutuksen vähentämiseen tähtäävä yhteistyö vuokralaisen kanssa on erityisen tärkeää. Spondan vuokraamissa toimitiloissa työskentelee päivittäin lähes 30 000 henkilöä, minkä johdosta pienilläkin teoilla on mahdollista saada aikaan suuria muutoksia. Sponda pyrkii omalla toiminnallaan ja yhteistyössä asiakkaidensa kanssa vastaamaan EU:n asettamiin tavoitteisiin. Energiatehokkuutta tavoitellaan kaikissa yhtiön kiinteistökäytöshankkeissa sekä kiinteistöjen korjauksissa ja ylläpidossa. Sponda kannustaa ja opastaa lisäksi asiakkaitaan energiatehokkuuteen ja kiinteistöjen ympäristömyönteiseen käyttöön.

Ympäristövastuuseen liittyvät tavoitteet vuodelle 2012 löytyvät Spondability-osiosta kohdasta "Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen" ja "Materiaalitehokkuus".

Hallinto

Sponda Oyj on Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, joka on listattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä. Sponda-konsernin päätöksenteossa ja hallinnossa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia, julkisesti noteerattuja yhtiöitä koskevia muita säädöksiä sekä Sponda Oyj:n 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, Lauri Ratia, Arja Talma, Raimo Valo ja Erkki Virtanen. Hallituksen puheenjohtaja on Lauri Ratia ja varapuheenjohtaja Klaus Cawén.

Hallitus arvioi, että sen jäsenistä Klaus Cawén, Tuula Entelä, Lauri Ratia, Arja Talma ja Raimo Valo ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista ja Erkki Virtanen on riippumaton yhtiöstä.

Hallitus on perustanut kaksi pysyvää valiokuntaa avustamaan hallitukselle kuuluvien asioiden valmistelussa. 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 valmistelevaan muita tärkeitä päätöksiä. Tarkastusvaliokunnassa toimivat seuraavat henkilöt: Arja Talma (puheenjohtaja), Raimo Valo (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 verkkosivuilta.

Yhtiökokous ja osinko

Sponda Oyj:n hallitus kutsuu varsinaisen yhtiökokouksen koolle 20.3.2012 ja ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi 0,16 euroa/osake.

Tilintarkastajat

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

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta päätti ehdottaa yhtiökokoukselle 20.3.2012, että hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettaisiin kuusi jäsentä, ja jäseniksi valittaisiin nykyiset jäsenet Klaus Cawén, Tuula Entelä, Lauri Ratia, Arja Talma, Raimo Valo ja Erkki Virtanen.

Nimitystoimikunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2013 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle seuraavaa vuosipalkkiota: hallituksen puheenjohtajalle 60 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 36 000 euroa ja kullekin hallituksen jäsenelle 31 200 euroa. Lisäksi nimitystoimikunta ehdottaa, että kaikille hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkiona 600 euroa kokoukselta, mukaan lukien hallituksen valiokuntien kokoukset. Nimitystoimikunta ehdottaa, että vuosipalkkiosta 40 prosenttia maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuositulosajalta 1.1.–31.3.2012 on julkistettu.

Spondan hallitus sisällyttää ehdotukset myöhemmin julkaistavaan yhtiökokoukseen.

Nimitystoimikunnan jäseninä olivat kolme suurinta osakkeenomistajaa 1.10.2011:

- 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:

	2011	2010	2009	2008
Keskimääräinen henkilömäärä tilikaudella	123	123	135	137
Henkilömäärä tilikauden lopussa	128	119	134	141
Henkilöstökulut, M€	13,0	11,1	12,1	12,4

Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä.

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

Spondalla on lisäksi pitkän aikavälin osakepohjainen sitouttamisjärjestelmä, jossa on kaksi yhden vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2010 ja 2011, sekä kaksi kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2010–2012 ja 2011–2013. Sitouttamisjärjestelmän ansaintakriteerit on sidottu osakekohtaiseen kassavirtaan sekä sijoitetun pääoman tuottoon.

Sitouttamisjärjestelmään kuuluvat tällä hetkellä yhtiön johtoryhmän jäsenet, yhteensä seitsemän henkilöä. Sitouttamisjärjestelmää 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 2011 samaa työtä tekevien miesten ja naisten palkat olivat samalla tasolla.

Spondan osake

Spondan osakkeen painotettu keskimurssi vuonna 2011 oli 3,39 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 4,17 euroa ja alin 2,64 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 141,9 miljoonaa kappaletta 483,6 miljoonalla eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.12.2011 oli 3,12 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 883,2 miljoonaa euroa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 16.3.2011 hallituksen omien osakkeiden hankintaan, ja valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei käytetty katsauskaudella.

Spondan hallitus päätti antaa osana Fennia-korttelin kauppahintaa Suomi-yhtiölle suunnatulla annilla 5.500.000 uutta Spondan osaketta tämän osakeantivaltuuden perusteella. Suomi-yhtiö merkitsi kaikki osakkeet 4,00 euron osakekohtaisella merkintähinnalla. Uudet osakkeet otettiin arvo-osuusjärjestelmään ja julkisen kaupan kohteeksi Nasdaq OMX Helsinki Oy:n pörssilistalla 6.5.2011.

Vuonna 2011 Sponda teki liputusilmoituksia seuraavasti:

- 29.4.2011: Solidium Oy ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 14,89 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 14.11.2011: Cohen & Steers, Inc. ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 4,95 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja 3,08 % äänimäärästä.
- 19.12.2011: Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 10,27 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

Yhtiöllä oli 31.12.2011 yhteensä 9 102 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
Julkisyhteisöt	60 281 961	21,3
Hallintarekisteröidyt	134 230 115	47,4
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä	12 825 097	4,5
Kotitaloudet	22 225 816	7,9
Yritykset yhteensä	46 734 242	16,5
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä	3 993 725	1,4
Ulkomaat yhteensä	2 784 506	1,0
Osakkeita yhteensä	283 075 462	100,0

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta päätti hallituksen kokoonpanoa ja palkkioita koskevasta ehdotuksesta yhtiökokoukselle 20.3.2012. Tarkemmat tiedot ehdotuksesta löytyy otsikon "Osakkeenomistajien nimitystoimikunta" alla.

Tulevaisuuden näkymät

Sponda arvioi, että vuonna 2012 sijoituskiinteistöjen vajaakäyttö nousee hieman. Näkymä perustuu maailmantalouden kasvun hidastumiseen, yritysten toimintaedellytysten epävarmuuteen ja Spondan tiedossa oleviin päättyviin sopimuksiin.

Vuoden 2012 vertailukelpoisten (pois lukien mahdolliset kiinteistömyynnit) nettotuottojen arvioidaan kasvavan maltillisesti vuoteen 2011 verrattuna. Nousun syitä ovat vuonna 2011 tehdyt kiinteistöjen ostot sekä valmistuneet kiinteistökehityskohteet.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Sponda Oyj:n osakepääoma 31.12.2011 oli 111 030 185 euroa ja osakkeiden lukumäärä oli 283 075 462 kpl. 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.

Chi-X Europe

NASDAQ OMX Helsingin lisäksi Spondan osakkeilla käytiin kauppaa useilla vaihtoehtoisilla markkinapaikoilla, lähinnä Chi-X Europessa, BATS:ssa ja Turquoiseissa. Sponda Oyj:n osakkeen vaihto vuonna 2011 vaihtoehtoisilla markkinapaikoilla oli noin 20 prosenttia kokonaisvaihdosta.

Osinkopolitiikka

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

Osakkeenomistajat

Spondalla oli vuoden 2011 lopussa 9 102 osakkeenomistajaa. Hallintarekisteröityjä osakkeenomistajia oli 47,4 prosenttia osakkeista ja äänistä, sekä ulkomaalaisia ja hallintarekisteröityjä yhteensä 48,4 prosenttia osakkeista ja äänistä.

Vuonna 2011 Sponda teki liputusilmoituksia seuraavasti:

- 29.4.2011: Solidium Oy ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 14,89 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 14.11.2011: Cohen & Steers, Inc. ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 4,95 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja 3,08 prosenttia äänimäärästä.
- 19.12.2011: Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 10,27 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

Osakkeen vaihto ja kurssikehitys

Spondan osakkeen painotettu keskimurssi vuonna 2011 oli 3,39 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 4,17 euroa ja alin 2,64 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 141,9 miljoonaa kappaletta 483,6 miljoonalla eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.12.2011 oli 3,12 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 883,2 miljoonaa euroa.

Voimassa olevat valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 16.3.2011 hallituksen omien osakkeiden hankintaan, ja valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei käytetty katsauskaudella.

Spondan hallitus päätti antaa osana Fennia-korttelin kauppahintaa Suomi-yhtiölle suunnatulla annilla

5 500 000 uutta Spondan osaketta tämän osakeantivaltuuden perusteella. Suomi-yhtiö merkitsi kaikki osakkeet 4,00 euron osakekohtaisella merkintähinnalla. Uudet osakkeet otettiin arvo-osuusjärjestelmään ja julkisen kaupan kohteeksi Nasdaq OMX Helsinki Oy:n pörssilistalla 6.5.2011.

Rekisteröidyn osakeomistuksen jakautuminen omistajaryhmittäin 31.12.2011

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
Julkisyhteisöt	60 281 961	21,3
Hallintarekisteröidyt	134 230 115	47,7
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä	12 825 097	4,5
Kotitaloudet	22 225 816	7,9
Yritykset yhteensä	46 734 242	16,5
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä	3 993 725	1,4
Ulkomaat yhteensä	2 784 506	1,0
Osakkeita yhteensä	283 075 462	100,0

20 suurinta osakkeenomistajaa 31.12.2011

	Osakkeita	% osakkeista
1 Solidium Oy	42 163 745	14,89
2 Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	29 083 070	10,27
3 Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	27 052 730	9,56
4 Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	5 500 000	1,94
5 ABN Amro rahastot	2 175 397	0,77
6 Valtion Eläkerahasto	2 100 000	0,74
7 Folketrygdfondet	1 950 000	0,69
8 OP-Suomi Arvo -sijoitusrahasto	1 075 000	0,38
9 OP-Delta-sijoitusrahasto	1 000 000	0,35
10 OP-Eurooppa Osinko -sijoitusrahasto	996 202	0,35
11 FIM rahastot	922 077	0,33
12 Yleisradion Eläkesäätiö S.r	850 000	0,30
13 SEB Gyllenberg rahastot	506 248	0,18
14 Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	488 000	0,17
15 Säästöpankki Kotimaa -sijoitusrahasto	453 450	0,16
16 Sijoitusrahasto Aktia Capital	425 000	0,15
17 Norvestia Oyj	393 945	0,14
18 I.A. von Julins STB	350 000	0,12
19 Odin Eiendom	349 735	0,12
20 Inkinen Kari	288 340	0,10
Yhteensä	118 122 939	41,71
Muut	164 952 523	58,29
Kaikki yhteensä	283 075 462	100,00
Hallintarekisteröidyt	134 230 115	47,4
Osakkeenomistajia yhteensä	9 102	

Osakkeiden omistusmääräjakauma 31.12.2011

	Omistajia, kpl	Omistajia, %	Arvo- osuus- määrä, kpl	Arvo- osuus- määrä, %	Ääni- määrä, kpl	Ääni- määrä, %
1-100	570	6,26	33 935	0,01	33 935	0,01
101-500	2 373	26,07	745 896	0,26	745 896	0,26
501-1 000	1 703	18,71	1 321 586	0,47	1 321 586	0,47
1 001-5 000	3 431	37,70	8 159 088	2,88	8 159 088	2,88
5 001-10 000	520	5,71	3 740 283	1,32	3 740 283	1,32
10 001-50 000	393	4,32	7 851 003	2,77	7 851 003	2,77
50 001-100 000	53	0,58	3 825 803	1,35	3 825 803	1,35
100 001-500 000	44	0,48	9 826 438	3,47	9 826 438	3,47
500 001-	15	0,17	247 571 430	87,46	247 571 430	87,46
Yhteensä	9 102	100,00	283 075 462	100,00	283 075 462	100,00
joista hallintarekisteröityjä	10		134 230 115	47,42	134 230 115	47,42
Odoteluettelolla yhteensä	0		0	0,00	0	0,00
Yhteistilillä			0	0,00	0	0,00
Erityistileillä yhteensä			0	0,00	0	0,00
Liikkeeseenlaskettu määrä			283 075 462	100,00	283 075 46	100,00

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008 ¹⁾	31.12.2008	31.12.2007
Tuloslaskelman tunnusluvut						
1. Liikevaihto, M€	248,2	232,1	237,2	219,6	219,6	207,7
2. Liikevoitto, M€	209,6	216,2	-13,3	117,3	126,2	256,7
3. osuus liikevaihdosta, %	84,5	93,2	-5,5	53,4	57,5	123,6
4. Rahoituskulut, M€	-89,6	-60,3	-67,2	-76,7	-89,1	-76,1
5. Tilikauden voitto/tappio, M€	117,8	120,4	-81,6	29,2	26,6	136,6
6. osuus liikevaihdosta, %	47,5	51,9	-34,4	13,3	12,1	65,8
7. Operatiivinen tulos, M€	75,4	74,0	67,4	38,9		
8. Ei-operatiivinen tulos, M€	42,4	46,6	-148,9	-9,6		
Taseen tunnusluvut						
9. Oma pääoma, M€	1 281,1	1 200,8	1 113,6	1 008,9	1 003,0	934,8
10. Velat, M€	2 106,2	1 885,7	1 876,6	2 165,8	2 163,8	1 963,7
11. Korolliset rahoitusvelat, M€	1 754,8	1 572,6	1 597,8	1 828,3	1 828,3	1 662,7
12. Korolliset nettorahoitusvelat, M€	1 728,4	1 545,6	1 568,7	1 812,3	1 812,3	1 635,3
Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut						
13. Sijoitetun pääoman tuotto, %	7,7	7,9	-0,4	4,4	4,7	10,1
14. Oman pääoman tuotto, %	9,5	10,4	-7,7	3,0	2,7	17,9
15. Omavaraisuusaste, %	37,9	39,0	37,3	31,9	31,8	32,3
16. Velkaantumisaste, %	137,0	131,0	143,5	181,2	182,3	177,9
17. Nettovelkaantumisaste, %	134,9	128,7	140,9	179,6	180,7	174,9
Muut tunnusluvut						
18. Bruttoinvestoinnit pitkäaikaisiin varoihin, M€	269,9	83,1	61,3	502,6	502,6	254,0
19. osuus liikevaihdosta, %	108,7	35,8	25,2	228,8	228,8	122,3

¹⁾ IAS 23 käyttöön oton vaikutuksilla oikaistut vuoden 2008 tunnusluvut

Osakekohtaiset tunnusluvut

Osakekohtaiset tunnusluvut	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008 ¹⁾	31.12.2008	31.12.2007
20. Emoyhtiön omistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, € (EPS)	0,39	0,40	-0,40	0,13	0,09	0,79
21. Osakekohtainen oma pääoma, €	4,06	3,86	3,54	4,93	4,90	5,24
22. Osakekohtainen osinko, € ¹⁾	0,16	0,15	0,12	0,00	0,00	0,50
23. Osinko tuloksesta, % ¹⁾	41,15	37,12	-29,83	0,00	0,00	39,49
24. Efektiivinen osinkotuotto, % ¹⁾	5,13	3,87	4,40	0,00	0,00	6,12
25. P/E luku (hintavoittosuhte)	8,02	9,60	-6,79	14,69	12,89	6,45
26. Osakkeen alin ja ylin kurssi, €	2,64/4,17	2,42/3,88	1,87/3,93	1,45/5,46	1,45/5,46	4,62/8,29
27. Osakkeen keskimurssi, €	3,39	3,07	2,57	3,38	3,38	6,58
28. Osakkeen päätöskurssi, €	3,12	3,88	2,73	1,93	1,93	5,10
29. Osakekannan markkina-arvo, M€	883,2	1 077,0	757,8	344,2	344,2	907,1
30. Osakkeiden vaihto, milj.kpl	141,9	136,8	233,1	108,9	108,9	94,9
31. Osakkeiden vaihto (%)	50,4	49,3	119,0	98,1	98,1	88,1
32. Osakkeiden laimentamattoman ja laimennusvaikutuksella oikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, milj.kpl	281,3	277,6	230,6	178,0	178,0	172,8
33. Osakkeiden laimentamattoman ja laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä vuoden lopussa, milj.kpl	283,1	277,6	277,6	178,0	178,0	178,0
34. Osakekohtainen operatiivinen tulos, €	0,27	0,27	0,29	0,22	-	-
35. Osakekohtainen ei-operatiivinen tulos, €	0,15	0,17	-0,65	-0,05	-	-
36. Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,37	0,37	0,45	0,78	0,78	0,81

¹⁾ Hallituksen esitys

²⁾ IAS 23 käyttöön oton vaikutuksilla oikaistut vuoden 2008 tunnusluvut

EPRA-tunnusluvut

EPRA-tunnusluvut	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008 ¹⁾	31.12.2008	31.12.2007
37. EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	75,4	74,0	67,4	38,9	-	-
38. EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), €	0,27	0,27	0,29	0,22	-	-
39. EPRA NAV (nettovarallisuus), M€	1 369,5	1 274,5	1 159,9	1 074,6	-	-
40. EPRA NAV per share (osakekohtainen nettovarallisuus), €	4,84	4,59	4,18	6,04	6,01	6,26
41. EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus), M€	1 132,1	1 078,6	1 005,2	907,9	-	-
42. EPRA NNNAV per share (osakekohtainen oikaistu nettovarallisuus), €	4,00	3,89	3,62	5,10	-	-
43. EPRA Net Initial Yield (NIY) (alkutuotto), %	6,39	6,37				
44. EPRA "topped-up" NIY (oikaistu alkutuotto), %	6,40	6,38				
45. EPRA Vacancy rate (vajaakäyttöaste), %	11,8	12,0	13,4	11,5	11,5	8,8

¹⁾ IAS 23 käyttöön oton vaikutuksilla oikaistut vuoden 2008 tunnusluvut

EPRA Earnings (operatiivinen tulos)

Spondan tulos sisältää useita operatiiviseen toimintaan kuulumattomia eri. Nämä erät johtuvat lähinnä Spondan liiketoiminnan luonteesta sekä IFRS:n raportointivelvoitteista. Operatiivisen toiminnan tuloksen seuraamista helpottaakseen Sponda esittää EPRA:n suositusten mukaisesti konsernin operatiiviseen tulokseen sekä operatiivisen tuloksen/osake. Operatiivisella tuloksella kuvataan konsernin ydinliiketoiminnan tulosta. Operatiivinen tulos lasketaan oikaisemalla konsernin tuloslaskelmaa muun muassa kiinteistöjen sekä rahoitusinstrumenttien käypien arvojen muutoksilla, kiinteistökehityshankkeisiin liittyvillä aktivoitavilla koroilla, 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€	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Nettotuotot	179,4	168,7	175,8	162,1
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	5,0	5,6	5,8	4,7
Markkinoinnin ja hallinnon kulut	-23,1	-20,4	-22,0	-24,2
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	-1,0	-1,1	0,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-69,0	-58,0	-68,7	-87,3
Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-3,0	-1,8	-3,2	-1,3
Operatiiviset laskennalliset verot	-14,0	-19,2	-19,1	-15,2
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	75,4	74,0	67,4	38,9

EPRA Earnings per share (operatiivinentulos/osake), €	0,27	0,27	0,29	0,22
---	------	------	------	------

Ei-operatiivinen tulos, M€	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	7,2	5,8	0,3	12,1
Tappio/voitto käypään arvoon arvostamisesta	34,6	38,8	-175,1	-44,9
Liikearvon arvonalentuminen	0,0	0,0	0,0	-13,0

Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0,7	19,4	4,0	21,5
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos	-1,8	0,0	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	7,5	-0,8	-1,0	-1,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-6,6	-0,5	3,7	12,2
Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-0,2	-1,8	0,0	0,0
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	-11,1	-14,5	19,0	3,4
Laskennallisten verojen verokantamuutos	12,0	0,0	0,0	0,0
Ei-operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	0,1	0,1
Yhteensä	42,4	46,6	-148,9	-9,6
Ei-operatiivinen tulos/osake, €	0,15	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 kk ennustetuilla ylläpitokuluilla.

Vuotuinen laskennallinen oikaistu nettotuotto on vuotuinen laskennallinen vuokratuotto lisättynä tulevan vuoden porrastetuilla vuokrilla ja mahdollisten vuokravapaakuukausien annualisoidulla vaikutuksella.

M€		31.12.2011	31.12.2010
Sijoituskiinteistöt		3 165,7	2 870,6
Kehityskohteet		-480,7	-534,5
Tuottavat sijoituskiinteistöt		2 685,0	2 336,1
Arvioidut ostajan kulut		43,0	37,4
Sijoituskiinteistöjen oikaistu arvo	B	2 728,0	2 373,5
Vuotuinen laskennallinen nettotuotto	A	174,4	151,2
Porrastetut vuokrat, vuokravapaat kuukaudet yms.		0,2	0,2
Vuotuinen laskennallinen oikaistu nettotuotto	C	174,6	151,4
EPRA NIY	A/B	6,39 %	6,37 %
EPRA "topped-up" NIY	C/B	6,40 %	6,38 %

Konsernin tunnuslukujen laskentakaavat

Tuloslaskelman tunnusluvut

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

Taseen tunnusluvut

12.	Korolliset nettorahoitusvelat, M€	=	Korolliset rahoitusvelat - rahoitusvarat
-----	-----------------------------------	---	--

Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut

13.	Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	100 x	Voitto/tappio ennen veroja + rahoituskulut
				Oma pääoma + korolliset rahoitusvelat (tilikauden alun ja tilikauden lopun keskiarvo)
14.	Oman pääoman tuotto, %	=	100 x	Voitto/tappio
				Oma pääoma (tilikauden alun ja tilikauden lopun keskiarvo)
15.	Omavaraisuusaste, %	=	100 x	Oma pääoma
				Taseen loppusumma - saadut ennakot

16.	Velkaantumisaste, %	=	100 x	Korolliset rahoitusvelat
				Oma pääoma
17.	Nettovelkaantumisaste, %	=	100 x	Korolliset nettorahoitusvelat
				Oma pääoma
Osakekohtaiset tunnusluvut				
20.	Osakekohtainen tulos, €	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos - hybridilainan korot	
			Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	
21.	Osakekohtainen oma pääoma, €	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	
			- Muun oman pääoman rahasto	
			Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä	
23.	Osinko tuloksesta, %	=	100 x	Osakekohtainen osinko
				Osakekohtainen tulos
24.	Efektiivinen osinkotuotto, %	=	100 x	Osakekohtainen osinko
				Tilikauden päätöskurssi
25.	P/E luku (hintavoittosuhte)	=	Tilikauden päätöskurssi	
			Osakekohtainen tulos	
27.	Osakkeen keskiarvo, €	=	Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto	
			Tilikaudella vaihdettujen osakkeiden lukumäärä	
29.	Osakekannan markkina-arvo, M€	=	Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä x tilikauden päätöskurssi	
34.	Osakekohtainen operatiivinen tulos, €	=	Operatiivinen tulos	
			Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	
35.	Osakekohtainen ei-operatiivinen tulos, €	=	Ei-operatiivinen tulos	
			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

Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

EPRA-tunnuslukujen laskentakaavat

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)	= EPRA NAV (nettovarallisuus)
	Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä
41. EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus)	= EPRA NAV (nettovarallisuus)
	+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta
	syntynyt laskennallinen verovelka
	+/- Velkojen käyvänarvon ja tasearvon erotus
42. EPRA NNNAV per share (osakekohtainen oikaistu nettovarallisuus), €	= EPRA NNNAV, (osakekohtainen oikaistu nettovarallisuus)
	Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä
43. EPRA Net Initial Yield (NIY) (alkutuotto), %	= Vuotuinen laskennallinen nettotuotto
	Sijoituskiinteistöt
	- Kehityskohteet
	+ Arviodut ostajan kulut
44. EPRA "topped-up" NIY (oikaistu alkutuotto), %	= Oikaistu vuotuinen laskennallinen nettotuotto
	Sijoituskiinteistöt
	- Kehityskohteet
	+ Arviodut ostajan kulut

EPRA BPR lisätietoja

KULUVA KAUSI, M€ Q4 YTD 2011

KULUVA KAUSI, M€ Q4 YTD 2010

EPRA vertailukelpoinen vuokratuottojen kehitys (like-for-like net rental growth)	2 v omis- tetut	Ostot	Myynnit	Kehitys ja muut	Valuutta- kurssin vaikutus ¹⁾	Yhteensä	2 v omis- tetut	Ostot	Myynnit	Kehitys ja muut	Valuutta- kurssin vaikutus ¹⁾	Yhteensä
Toimisto- ja liiketilat	88,0	7,0	0,2	0,4	0,0	95,6	85,4	1,6	1,4	0,2	0,0	88,6
Kauppakeskukset	14,0	1,1	0,0	16,6	0,0	31,7	12,9	0,8	0,0	17,7	0,0	31,4
Logistiikka	23,1	0,0	1,2	4,3	0,0	28,6	22,7	0,0	1,2	0,9	0,0	24,8
Venäjä	19,1	0,0	0,0	-0,1	-0,1	18,9	17,3	0,0	0,0	-0,1	0,5	17,7
TÄSMÄYTYS						0,0						0,0
Yhteensä yllä						174,8						162,5
Segmentti Kiinteistökehitys						-0,5						0,3
Segmentti Kiinteistörahastot						5,0						5,7
Muu ero						0,0						0,0
Sponda Konserni tuloslaskelmassa						179,4						168,5

¹⁾ Kiinteällä kurssilla, vertailukauden päätöskurssi

Laskenta tehty kiinteistötasolla

Ostot	Kiinteistöt, jonka osakkeita tai osuuksia ostettu raportointi- tai vertailukauden aikana
Myynnit	Kiinteistöt, jonka osakkeita tai osuuksia myyty raportointi- tai vertailukauden aikana
Kehitys ja muut	Kiinteistöt, joissa tehty kehitys- tai ajanmukaistamisintoja siinä laajuudessa, että vertailukelpoisuus edellisen vuoden nettotuottoihin kärsii
	Sisältää myös segmenttien väliset siirrot ja muut mahdolliset veratusta haitaat tapahtumat
Valuuttakurssien muutos	Laskettu Ruplat Euroiksi vertailukauden päättämispäivän kurssia hyväksikäyttäen.

LIKE FOR LIKE nettotuoton kasvu ja vastaava sijoitusomaisuus	M€	%	Vertailukelpoiset sijoitus-kiinteistöt, M€
Toimisto- ja liiketilat	2,6	3,1 %	1 365,1
Kauppakeskukset	1,1	8,4 %	225,3
Logistiikka	0,5	2,1 %	362,4
Venäjä	1,8	10,5 %	204,2
ARVOSTUSTIETOA	Sijoitus- kiinteistöt, M€	Arvon- muutos, M€	EPRA Net Initial yield, %
Toimisto ja liiketilat	1 644,0	10,5	6,00
Kauppakeskus	586,1	5,3	6,67

Logistiikka	449,0	8,5	5,93
Kiinteistökehitys	262,0	-5,7	N/A
Venäjä	224,6	20,4	9,78
Yhteensä	3 165,7	39,0	6,39

TÄSMÄYTYS

Yhteensä yllä	3 165,7
Muu ero	0,0
Konsernin sijoituskiinteistöt yhteensä	3 165,7

	Liike- vaihto, M€	Netto- tuotto, M€	Vuokrat- tava pinta-ala, m²	Makset- tava vuokra, M€/vuosi	Markkina- vuokra, M€/kk	Taloudel- linen vajaa- käyttö, %	Vuokra- taso, €/m²
VUOKRAUSTIETOA							
Toimisto ja liiketilat	132,8	95,6	780 500	136,8	11,1	11,63	17,3
Kauppakeskus	40,4	31,7	157 300	44,4	3,5	5,88	26,3
Logistiikka	42,0	28,6	534 600	42,0	4,3	21,91	8,6
Kiinteistökehitys	1,5	-0,5	32 000	0,4	N/A	N/A	N/A
Venäjä	25,1	18,9	46 700	264,0	1,9	1,26	45,3
Yhteensä	241,8	174,3	1 551 100	250,0	20,8	11,76	16,2

TÄSMÄYTYS

Yhteensä yllä	241,8	174,3
Kiintestörahasotot	6,4	5,0
Muu ero	0,0	0,0
Konsernin tuloslakelma yhteensä yhteensä	248,2	179,4

Tilinpäätös

Spondan konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä 31.12.2011 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja.

6,39

*Spondan EPRA Net Initial Yield (alkutuotto)
vuoden 2011 lopussa oli 6,39 prosenttia.*

- Konsernitilinpäätös
- Emoyhtiön tilinpäätös
- Voitonjakoehdotus

Konsernin tuloslaskelma

M€	Liite			1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
Liikevaihto	1	2	3		
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset				241,5	224,9
Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista				0,3	0,3
Rahastojen hallinnointipalkkiot				6,4	6,9
				248,2	232,1
Kulut					
Ylläpitokulut		4		-67,5	-61,9
Rahastojen välittömät kulut				-1,3	-1,5
				-68,8	-63,3
Nettotuotot				179,4	168,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot		5		7,2	5,8
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta		14		39,6	44,4
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot		23		0,7	19,4
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvomuutos		23		-1,8	0,0
Myynnin ja markkinoinnin kulut				-1,6	-1,4
Hallinnon kulut	8	9	10	-21,5	-19,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta		20		-0,1	0,1
Liiketoiminnan muut tuotot		6		8,2	0,2
Liiketoiminnan muut kulut		7		-0,6	-2,1
Liikevoitto				209,6	216,2
Rahoitustuotot		11		14,0	1,7
Rahoituskulut		11		-89,6	-60,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä				-75,6	-58,5
Voitto ennen veroja				134,0	157,7
Tilikauden ja edellisten tilikausien verot				-3,1	-3,6
Laskennalliset verot				-25,1	-33,7
Laskennallisten verojen verokantamuutos				12,0	0,0
Tuloverot yhteensä		12		-16,2	-37,3
Tilikauden voitto				117,8	120,4
Jakautuminen:					
Emoyhtiön omistajille				117,8	120,6
Määräysvallattomille omistajille				0,0	-0,2

Tilikauden voitto		117,8	120,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, €	13	0,39	0,40
Osakkeiden laimentamattoman ja laimennusvaikutuksella oikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, milj.kpl	13	281,3	277,6

Konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
Tilikauden voitto		117,8	120,4
Muut laajan tuloksen erät			
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		-11,9	9,3
Muuntoerot		0,0	1,4
Laajantuloksen eriin liittyvät verot	12	2,4	-2,2
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-9,5	8,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä		108,3	128,8
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		108,3	129,0
Määräysvallattomille omistajille		0,0	-0,2

Konsernitase

M€		Liite	31.12.2011	31.12.2010
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	14		3 165,7	2 870,6
Sijoitukset kiinteistörahastoihin	15		65,5	59,8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	16		13,1	13,6
Liikearvo	17		14,5	14,5
Muut aineettomat hyödykkeet	18		0,6	0,4
Rahoitusleasingisaamiset	19		2,7	2,7
Osuudet osakkuusyrityksissä	20		0,0	2,0
Pitkäaikaiset saamiset	21	31.1	5,2	7,5
Laskennalliset verosaamiset	22		43,8	36,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä			3 311,1	3 008,1
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	23		7,9	10,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset	24	31.1	41,9	41,1
Rahavarat	25	31.1	26,4	27,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä			76,1	78,4
Varat yhteensä			3 387,3	3 086,5
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma			111,0	111,0
Ylikurssirahasto			159,5	159,5
Muuntoerot			0,5	0,6
Käyvän arvon rahasto			-30,0	-20,6
Uudelleenarvostusrahasto			0,6	0,6
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto			433,8	412,0
Muun oman pääoman rahasto			129,0	129,0
Kertyneet voittovarot			475,0	407,0
			1 279,4	1 199,1
Määräysvallattomien omistajien osuus			1,7	1,7
Oma pääoma yhteensä	26		1 281,1	1 200,8
Velat				
Pitkäaikaiset velat				
Rahoitusvelat	27	31	1 380,8	1 399,4

Muut velat	31.1	39,7	25,5
Laskennalliset verovelat	22	235,7	221,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 656,2	1 645,9
Lyhytaikaiset velat			
Rahoitusvelat	29 31	374,1	173,2
Ostovelat ja muut velat	30 31.1	75,9	66,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä		449,9	239,7
Velat yhteensä		2 106,2	1 885,7
Oma pääoma ja velat yhteensä		3 387,3	3 086,5

Konsernin rahavirtalaskelma

M€	Liite	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden tulos		117,8	120,4
Oikaisut	1	44,5	42,7
Käyttöpääoman muutokset	2	6,7	12,1
Saadut korot		1,4	0,7
Maksetut korot		-66,8	-61,4
Muut rahoituserät		-3,0	-10,2
Saadut osingot		0,0	0,0
Osakkuusyhtiöltä saadut osingot		1,5	0,9
Maksetut/saadut verot		-3,0	-2,7
Liiketoiminnan nettorahavirta		99,2	102,6
Investointien rahavirrat			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	3	-226,6	-75,9
Investoinnit kiinteistörahastoihin		-10,1	-5,4
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,3	-0,5
Luovutustulot sijoituskiinteistöistä	4	5,9	41,5
Luovutustulot osakkuusyhtiöistä		8,2	0,0
Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä		0,0	0,0
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,0	0,8
Investointien nettorahavirta		-222,9	-39,5
Rahoituksen rahavirrat			
Pitkäaikaisten lainojen nostot		757,4	715,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-782,1	-600,3
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		201,3	-136,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot		-11,4	-11,4
Maksetut osingot		-41,6	-33,3
Rahoituksen nettorahavirta		123,6	-65,9
Rahavarojen muutos		-0,1	-2,7
Rahavarat tilikauden alussa		27,0	29,1
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-0,4	0,6
Rahavarat tilikauden lopussa		26,4	27,0

Rahavirtalaskelman liitetiedot		1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
1.	Oikaisut tilikauden tulokseen		
	Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-7,2	-5,8
	Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-34,6	-38,8
	Voitto vaihto-omaisuuskiinteistöjen IFRS-40 mukaisesta siirrosta	0,0	-8,8
	Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos	1,8	0,0
	Rahoitustuotot ja -kulut	75,6	58,5
	Tuloverot	16,2	37,3
	Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,1	-0,1
	Muut oikaisut	-7,4	0,4
	Oikaisut yhteensä	44,5	42,7
2.	Käyttöpääoman muutokset		
	Vaihto-omaisuuskiinteistöjen muutos	0,1	3,0
	Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	3,4	-6,3
	Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	3,3	15,4
	Käyttöpääoman muutokset yhteensä	6,7	12,1
3.	Investoinnit sijoituskiinteistöihin		
	Tytäryritysten hankinta		
	Yhtiöiden hankintameno	119,1	0,8
	Ostettujen yhtiöiden hankintahetken rahavarat	0,0	0,0
	Hankinnoista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä	119,1	0,8
	Hankitut kiinteistöt	-	-
	Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	107,5	75,1
	Investoinnit sijoituskiinteistöihin yhteensä	226,6	75,9
	Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen arvot		
	Nettokäyttöpääoma	0,2	0,0
	Pitkäaikaiset varat	142,3	0,8
	Korolliset velat	-0,2	-
	Korottomat velat	-1,1	-
	Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen nettoarvo yhteensä	141,1	0,8
	Fennia-korttelin hankinnan yhteydessä myyjälle suunnattu osakeanti	-22,0	0,0
	Hankinnoista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä	119,1	0,8
4.	Luovutustulot sijoituskiinteistöistä		
	Luovutustulot tytäryritysten myynneistä		
	Luovutustulot	5,9	41,5
	Myytyjen yhtiöiden rahavarat	0,0	0,0

Luovutustulot tytäryritysten myynneistä	5,9	41,5
Muut luovutustulot sijoituskiinteistöistä	-	-
Luovutustulot sijoituskiinteistöistä yhteensä	5,9	41,5
Myytyjen tytäryritysten varojen ja velkojen arvo		
Nettokäyttöpääoma	0,0	-0,1
Sijoituskiinteistöt	5,2	35,7
Myyntivoitto/-tappio	0,7	5,8
Myytyjen tytäryritysten varojen ja velkojen nettoarvo yhteensä	5,9	41,5

Konsernin oman pääoman muutokset

M€	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Muunto- erot	Käyvän arvon rahastot	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 joukkovelkakirjalainan maksetut korot								-8,4	-8,4		-8,4
Oma pääoma 31.12.2010	111,0	159,5	0,6	-20,6	0,6	412,0	129,0	407,0	1 199,1	1,7	1 200,8
M€	Osake- pääoma	Ylikurssi- 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 31.12.2010	111,0	159,5	0,6	-20,6	0,6	412,0	129,0	407,0	1 199,1	1,7	1 200,8
Tilikauden laaja tulos			-0,1	-9,4				117,8	108,3	0,0	108,3
Muutos								0,3	0,3		0,3
Osakeanti						21,7			21,7		21,7
Osingonjako								-41,6	-41,6		-41,6
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot								-8,4	-8,4		-8,4
Oma pääoma 31.12.2011	111,0	159,5	0,5	-30,0	0,6	433,8	129,0	475,0	1 279,4	1,7	1 281,1

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 3.2.2012 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

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

Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä 31.12.2011 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 hyväksyttyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisöläinsäädännön vaatimusten mukaiset. Lisäksi Sponda noudattaa the European Public Real Estate Association (EPRA) suosituksia (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 johdannaispaimuksia, 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 kiinteistömärkinoiden 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".

Konsernissa on sovellettu seuraavia uudistettuja tai muutettuja standardeja 1.1.2011 alkaen. Niillä ei kuitenkaan ole ollut merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

Uudistettu IAS 24 Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä (voimaan 1.1.2011 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Lähipiirin määrittelyä on täsmennetty, ja tietyt julkiseen valtaan sidoksissa olevia yhteisöjä koskevat liitetietovaatimukset muuttuvat.

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 kerran vuodessa.

Edellä mainittujen lisäksi muilla vuonna 2011 voimaan tulleilla standardimuutoksilla ja IFRIC-tulkinnolla tai niiden muutoksilla 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 vastattavaksi 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.

Osakkuusyrityksenä käsitellään yritykset, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta eli kun konsernin omistusosuus on yli 20 prosenttia mutta alle 50 prosenttia tai konsernilla muutoin on huomattava vaikutusvalta muttei äänivaltaa. Ne yhdistetään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konsernin osuus osakkuusyritysten 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 kurssia. Ulkomaan rahan määräiset ei-monetaariset erät on arvostettu tapahtumapäivän kurssiin, paitsi käypiin arvoihin arvostetut erät, jotka on muunnettu euroiksi käyttäen arvostuspäivän valuuttakursseja.

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

Ulkomaisten konserniyhtiöiden laajojen tuloslaskelmien ja erillisten tuloslaskelmien tuotto- ja kuluerät on muunnettu euroiksi tilikauden keskipäivän ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan, mikä aiheuttaa taseessa omaan pääomaan kirjattavan muuntoeron, jonka muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Myös ulkomaisten tytäryhtiöiden hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman

pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Tytäryrityksen myynnin yhteydessä muuntoerot kirjataan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa tai -tappioita.

Sijoituskiinteistöt

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

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot. 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 diskonttokorolla. Päätearvo saadaan pääomittamalla viimeistä laskentavuotta seuraavan ns. normivuoden nettokassavirta tuottovaatimuksella (Gordon growth -malli). Diskonttokorko määritellään lisäämällä tuottovaatimukseen pitkän aikavälin inflaatio-odotus. Tuottovaatimus pohjautuu omaan markkinatietämykseen sekä KTI:n (Kiinteistötalouden instituutti ry) ja 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 käyttämättömän 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 hankintameno muodostuu valmistusajankohtaan kertyneistä rakentamismenoista, aktivoiduista 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 rahoituskustannuksiin liittyvää riskiä sekä keskeneräisen kohteen potentiaalisen ostajan tuottovaatimusta, otetaan huomioon keskeneräisen hankkeen käypää arvoa määritettäessä jättämällä tulouttamatta kohteesta saatavasta katteesta jäljellä olevaa rakennusaikaa vastaava riskipainotettu osuus. Kaikki muut keskeneräiseen kohteeseen liittyvät riskit, mukaan lukien kohteen vuokraamiseen liittyvät riskit, otetaan huomioon vastaavalla tavalla kuin muiden sijoituskiinteistöjen arvostamisessa.

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 lisätynä perusparannuksista johtuvilla aktivoiduilla menoilla.

Omassa käytössä olevat toimistotilat, koneet ja kalusto sekä muut aineelliset hyödykkeet poistetaan tasapoistoin taloudellisena 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 hankintu 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 hankintamenoja kirjattavat ja 3 vuodessa tasapoistoin poistettavat tietokoneohjelmistot.

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuuskiinteistöjä ovat myytäväksi tarkoitetut kiinteistökohteet, jotka eivät kokonsa, sijaintinsa tai kiinteistötyyppinsä vuoksi vastaa yhtiön strategisia tavoitteita. Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai sitä alempaan nettorealisointiarvoon. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaksi arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty myynnin toteuttamisesta aiheutuvat välttämättömät menot. Nettorealisointiarvot määritellään pääosin 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. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei peruta missään tilanteessa.

Rahoitusvarat ja rahoitusvelat

Sponda-konsernin rahoitusvarat on luokiteltu IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat, lainat ja muut saamiset sekä myytävissä olevat rahoitusvarat. Vastaavasti rahoitusvelat on luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvelkoihin ja jaksotettuun hankintamenoon 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 merkittäviä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat -ryhmään sisältyvät kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät varat. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät rahoitusvarat on hankittu pääasiallisesti voiton saamiseksi lyhyen aikavälin markkinahintojen muutoksista. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävien ryhmään kuuluvat myös sellaiset johdannaiset, joita ei käsitellä IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin mukaisen suojauslaskennan mukaan. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät sekä 12 kuukauden sisällä erääntyvät rahoitusvarat sisältyvät lyhytaikaisiin muihin varoihin.

Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon ja kaikkien tämän ryhmän sijoitusten käypä arvo on määritetty toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten tai yleisesti hyväksyttyjen optionhinnoittelumallien pohjalta. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat että realisoituneet voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Lainoihin ja muihin saamisiin liittyvät maksut ovat kiinteät tai määritettävissä ja niitä ei noteerata toimivilla markkinoilla, eikä yritys pidä niitä kaupankäyntitarkoituksessa. Tähän ryhmään sisältyvät konsernin rahoitusvarat, jotka on aikaansaatu luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon, ja ne sisältyvät lyhyt- ja pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin; viimeksi mainittuihin, mikäli ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua. Konserni kirjaa yksittäisestä saamisesta arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti.

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, jotka on nimenomaisesti määritelty tähän ryhmään tai joita ei ole luokiteltu muuhun ryhmään. Ne kuuluvat pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin, jos ne on tarkoitus pitää yli 12 kuukauden ajan tilinpäätöspäivästä, muussa tapauksessa ne kuuluvat lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin. Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään käyvän arvon rahastossa verovaikutus huomioiden. Käyvän arvon muutokset siirretään omasta pääomasta tuloslaskelmaan silloin, kun sijoitus myydään tai sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio. Konsernilla ei tilinpäätöshetkellä ollut myytävissä olevia rahoitusvaroja.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat -ryhmään sisältyvät kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät rahoitusvelat. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävien ryhmään kuuluvat myös sellaiset johdannaiset, joita ei käsitellä IAS 39:n mukaisen suojauslaskennan mukaan. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät sekä 12 kuukauden sisällä erääntyvät rahoitusvelat sisältyvät lyhytaikaisiin muihin velkoihin. Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon ja kaikkien tämän ryhmän sijoitusten käypä arvo on määritetty toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten tai yleisesti hyväksyttyjen optionhinnoittelumallien pohjalta. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat että realisoituneet voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvelat -ryhmään kuuluvat konsernin rahoitusvelat, jotka alun perin merkitään kirjanpitoon käypään arvoon transaktiomenot huomioiden. Myöhemmin nämä rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoön. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin, ja ne voivat olla korollisia tai korottomia.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

Sponda-konserni käyttää johdannaissopimuksia pääasiassa korkoriskiltä suojautumiseen. Korkojohdannaissopimukset määritellään tulevien korkovirtojen suojausinstrumenteiksi ja konserni soveltaa sopimusten käsittelyyn rahavirran suojauslaskentaa silloin, kun IAS 39-standardin asettamat suojauslaskentakriteerit täyttyvät.

Johdannaissopimuksen käyvän arvon muutos kirjataan laajan tuloksen eriin siltä osin, kuin suojaus on tehokas. Suojauksen tehoton osuus kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan rahoituseriin.

Mikäli suojausinstrumenttina käytettävä johdannaissopimus erääntyy, myydään tai päätetään ennenaikaisesti, mutta suojattujen lainojen korkovirtojen toteutuminen on edelleen erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot jäävät omaan pääomaan ja ne kirjataan tuloslaskelmaan suojattujen korkovirtojen realisoituessa tulokseen. Mikäli suojattujen rahavirtojen toteutuminen ei enää ole erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot kirjataan heti omasta pääomasta tuloslaskelmaan 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 hankintamenoön. Spondan kohdalla aktivoitavat vieraan pääoman menot ovat kiinteistökehitystoiminnan rakennushankkeita varten nostetuista lainoista johtuvat menot tai rahoituskulukertoimella kerrotut rakennushankkeista lasketut menot, jos kyseisen rakennushankkeen ei kohdistu erikseen nostettua lainaa. Rahoituskulukerroin on Sponda-konsernin tilikauden aikaisen korollisen vieraan pääoman painotettu 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 heikommassa etusija-asemassa kuin yhtiön muut velkasitoumukset. Sen etusija-asema on kuitenkin muita omaan pääomaan luettavia erää parempi. Hybridilainan korot maksetaan jos yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Jos osinkoa ei jaeta, päättää yhtiö mahdollisesta koron maksusta erikseen. Maksamattomat korot kumuloituvat. 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 rahoitusleasingsopimuksia.

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 sillä tilikaudella, jona 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 rahoitusleasingsopimuksista 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 etuuspohjaisia eläkejärjestelyjä. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jota veloitus koskee. Konsernin etuuspohjaisessa 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 tulosvaikutteisesti henkilöiden keskimääräiselle jäljellä olevalle palvelusajalle siltä osin kuin ne ylittävät suuremman seuraavista: 10 % eläkevelvoitteesta tai 10 % varojen käyvästä 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 ansaintajaksoilta 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/toimisuhteen 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 ansaintajaksoille ovat kaksi vuotta ja kolmen vuoden ansaintajaksoille kolme vuotta.

Sitouttamisjärjestelmät käsitellään omana pääomana maksettavana osakeperusteisena liiketoimena ja kirjataan henkilöstökulukuksi 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 sijoituskiinteistöhankinnat, 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 verokantoja.

Laskennallisten verojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan paitsi silloin, kun ne liittyvät omaa pääomaa hyvittäen tai veloittaen kirjattuihin eriiin tai muihin laajan tuloksen eriiin. 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, uudistetut ja muutetut standardit, joita ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa. Niitä ei ole vielä konsernissa sovellettu, vaan ne otetaan käyttöön standardin voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien. Muilla julkaistuilla, tässä listaamattomilla standardimuutoksilla tai tulkinnoilla ei arvioida olevan vaikutuksia konsernin tuleviin tilinpäätöksiin.

Muutos IAS 12 Tuloverot (voimaan 1.1.2012 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). IAS 12 vaati aikaisemmin yhteisöä arvioimaan, mikä osa taseessa käypään arvoon arvostetun erän kirjanpitoarvosta on kerrytettävissä jatkuvasta käytöstä (kuten vuokratuottoina) ja mikä osa omaisuuserän myynnistä. Muutoksen jälkeen käypään arvoon arvostettujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvon oletetaan lähtökohtaisesti kertyvän omaisuuserän myynnistä. Mikäli standardimuutos tulee EU:ssa voimaan nykyisessä muodossa, tulee käyttöönolota olemaan merkittävä vaikutusta Spondan konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöistä kirjattaviin laskennallisiin veroihin.

Muutokset IAS 1:een Tilinpäätöksen esittäminen (voimaan 1.7.2012 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Keskeisin muutos on vaatimus muiden laajan tuloksen erien ryhmittelemisestä sen mukaan, siirretäänkö ne mahdollisesti myöhemmin tulosvaikutteisiksi tiettyjen ehtojen täytyessä. Muutokset vaikuttavat vain konsernitilinpäätökseen esittämiseen.

Muutos IAS 19:ään Työsuhde-etuudet (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Jatkossa kaikki vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan välittömästi muihin laajan tuloksen eriin, ts. ns. putkimenetelmästä luovutaan, ja rahoitusmeno määritetään nettorahastointiin perustuen. Putkimenetelmästä luopuminen vaikuttaa konsernin etuus pohjaisten järjestelyiden laskentaan, mutta konsernin arvion mukaan vaikutus konsernitilinpäätökseen ei ole merkittävä.

Konsernitilinpäätöksen laatimiseen liittyvät uudet ja uudistetut standardit (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla):

- IFRS 10 Konsernitilinpäätös
- IFRS 11 Yhteisjärjestelyt
- IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä

IFRS 10 määrittää määräysvallan keskeiseksi tekijäksi, kun ratkaistaan, tuleeko yhteisö yhdistellä konsernitilinpäätökseen ja antaa lisäohjeistusta määräysvallan määrittelystä silloin, kun sitä on vaikea arvioida. IFRS 11 ohjeistaa yhteisten järjestelyjen kirjanpitokäsittelyä niistä seuraavien oikeuksien ja velvoitteiden perusteella enemmän kuin niiden oikeudellisen muodon perusteella. Lisäksi yhteisyritysten raportoinnissa on käytettävä jatkossa pääomaosuusmenetelmää, eli aiempi suhteellisen yhdistelyn vaihtoehto ole enää sallittu. IFRS 12 sisältää vaatimukset esitettävistä tiedoista liittyen osuuksiin muissa yhteisöissä, ml. osakkuusyritykset, yhteiset järjestelyt, strukturoidut yksiköt ja muut, taseen ulkopuolelle jäävät yhteisöt. Uusien standardien vaikutuksia konsernitilinpäätökseen tullaan arvioimaan tulevilla tilikausilla.

IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 13:een on yhdistetty vaatimukset käyvän arvon määrittämisestä sekä sitä koskevien tietojen esittämisestä tilinpäätöksessä. Käyvän arvon käyttöä ei laajenneta, vaan standardissa annetaan ohjeistusta sen määrittämisestä silloin, kun sen käyttö on sallittu tai sitä on vaadittu jossain toisessa standardissa. Uudella standardilla odotetaan olevan vaikutusta konsernitilinpäätökseen lähinnä uusien liitetietojen kautta.

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit ja siihen tehdyt muutokset (voimaan 1.1.2015 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Uusi standardi julkaistaan kolmessa vaiheessa ja sen on tarkoitus korvata nykyisin voimassa oleva IAS 39. Ensimmäisessä vaiheessa rahoitusvarojen arvostamistapaa on yksinkertaistettu: rahoitusvarat jaetaan arvostustavan perusteella kahteen pääryhmään: jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat ja käypään arvoon arvostettavat. Rahoitusvelkojen osalta suurin osa IAS 39:n säännöksistä on siirtynyt uuteen standardiin sellaisenaan. Uuden standardin vaikutusta konsernitilinpäätökseen tullaan arvioimaan tulevilla tilikausilla.

Johdon harkintaa edellyttävät laatomisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Spondan johto käyttää harkintaa tehdessään päätöksiä tilinpäätöksen laatomisperiaatteiden valinnasta ja niiden soveltamisesta. Tämä koskee erityisesti tapauksia, joissa IFRS-normistossa on vaihtoehtoisia kirjaamis-, arvostus- tai esittämistapoja.

IFRS-tilinpäätöksen laadinta edellyttää johdolta tietyiltä osin arvioiden ja olettamusten tekemistä, mikä vaikuttaa kirjattaviin varoihin, velkoihin, tuottoihin ja kuluihin. Arviot ja olettamukset perustuvat aiempaan kokemukseen ja tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista.

Spondassa johdon harkinta sekä arviot ja olettamukset liittyvät sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamiseen, liikearvon arvonalentumistestaukseen, laskennallisten verojen kirjaamiseen sekä varauksiin.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen diskontattujen kassavirtojen menetelmällä on keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka edellyttää merkittäviä johdon arvioita ja näkemystä erityisesti tuottovaatimusten, markkinavuokrien ja käyttöasteiden tulevasta kehityksestä. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kuvastaa muun muassa nykyisten vuokrasopimusten perusteella saatavaa vuokratuottoa sekä kohtuullisia ja perusteltavissa olevia olettamuksia tulevien vuosien vuokratuotoista asiaa tuntevien, vuokrasuhteeseen halukkaiden osapuolten tekeminä nykyisten olosuhteiden valossa. Samoin se kuvastaa myös odotettavissa olevia kassasta maksuja liittyen kuhunkin kyseessä olevaan kiinteistöön. Tuottovaatimus määritellään kullekin kiinteistölle ottaen huomioon kiinteistökohtaiset riskit sekä markkinariskit. Diskonttokorko määritetään lisäämällä tuottovaatimukseen pitkän aikavälin inflaatio-odotus.

Liikearvon arvonalentumistestaus liittyy Kapiteeli -hankinnasta syntyneeseen, Kiinteistökehitys-yksikön tiettyihin suunniteltuihin kehityshankkeisiin kohdistettuun liikearvoon. Arvonalentumistestaukset edellyttävät johdolta harkintaa, joka liittyy rakentamisen aikaisiin kustannuksiin sekä valmistuvan sijoituskiinteistön käypään arvoon valmistumishetkellä, jolloin se siirtyy valmiisiin sijoituskiinteistöihin.

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 vuokrasta ja käyttöasteista. Laadittujen laskelmien paikkansa pitävyyden johto arvioi arvonalentumista testatessaan. Mikäli on viitteitä markkinoista tai muista syistä tapahtuneisiin muutoksiin arvioissa ja oletamuksissa, 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 näkemyksen 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.

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 tilityyppien 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-informaatioissa 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 keskusuurissa kaupungeissa. Asiakkuuksista ja kiinteistösalkkujen hallinnasta vastaavat alueorganisaatiot.

Venäjä -segmentti vuokraa, hankkii, myy ja kehittää toimisto-, liikelila- ja logistiikkakiinteistöjä Venäjällä.

Segmentti-informaatio

12/2011, M€	Toimisto- ja liikelila- kiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Kiinteistö- rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	132,8	40,4	42,0	1,5	25,1	6,4	0,0	248,2
Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut	-37,2	-8,8	-13,4	-2,0	-6,1	-1,4	0,0	-68,8
Nettotuotot	95,6	31,7	28,6	-0,5	18,9	5,0	0,0	179,4
Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä	0,3	0,0	0,0	6,9	0,0	0,0	0,0	7,2
Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
V-om.kiint.luov.voitot/tappiot	0,4	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,7
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos	0,0	0,0	0,0	-1,8	0,0	0,0	0,0	-1,8
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa	10,5	5,3	8,4	-5,7	20,4	0,6	0,0	39,6
Hallinto ja markkinointi	-7,6	-1,6	-1,5	-3,8	-2,8	-5,9	0,0	-23,1
Muut tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,0	0,0	7,8	7,6
Liikevoitto	99,2	35,4	35,6	-4,8	36,6	-0,2	7,8	209,6
Rahoitustuotot ja -kulut							-75,6	-75,6
Voitto ennen veroja							-67,8	134,0
Tuloverot							-16,2	-16,2
Tilikauden voitto							-84,0	117,8
Investoinnit	178,7	23,5	17,9	39,9	-0,4	10,2	0,1	269,9
Segmentin varat	1 646,7	586,1	449,0	276,5	224,6	65,5	138,9	3 387,3

Taloudellinen vuokrausaste	88,4	94,1	78,1		98,7			88,2
12/2010, M€	Toimisto- ja liiketila-kiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka	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
Nettotuotot	88,6	31,4	24,8	0,5	17,7	5,7	0,0	168,7
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
Vom.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
Liikevoitto	107,1	31,3	30,0	7,3	36,3	4,2	0,0	216,2
Rahoitustuotot ja -kulut							-58,5	-58,5
Voitto ennen veroja							-58,5	157,7
Tuloverot							-37,3	-37,3
Tilikauden voitto							-95,8	120,4
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

2. Maantieteelliset segmentit

Maantieteelliset segmentit ovat Suomi ja Venäjä.

M€	2011	2010
Liikevaihto		
Suomi	223,1	208,5
Venäjä	25,1	23,6
Konserni yhteensä	248,2	232,1
Varat		
Suomi	3 162,7	2 882,3
Venäjä	224,6	204,2
Konserni yhteensä	3 387,3	3 086,5

3. Kiinteistöihin liittyvät kokonaistuotot

M€	2011	2010
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	241,5	224,9
Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista	0,3	0,3
Rahastojen hallinnointipalkkiot	6,4	6,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	7,2	5,8
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0,7	19,4
Yhteensä	256,1	257,3

Vuokratuotot

Odotettavissa olevat vuokratuotot voimassa olevien sopimusten mukaan ovat:

M€	2012	2013-2016	2017-	Yhteensä
Odotettavissa olevat vuokratuotot	222,2	540,6	477,9	1 240,7

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

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 1,3 milj. euroa (2010: 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€	2011	2010
Luovutusvoitot	7,2	5,9
Luovutustappiot	0,0	0,0
Yhteensä	7,2	5,8

6. Liiketoiminnan muut tuotot

M€	2011	2010
Konkurssipesien jako-osuudet	0,2	0,1
Muut tuotot	0,2	0,1
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	7,8	0,0
Yhteensä	8,2	0,2

7. Liiketoiminnan muut kulut

M€	2011	2010
Luottotappiot ja epävarmat saamiset	0,3	1,9
Muut kulut	0,3	0,2
Yhteensä	0,6	2,1

8. Tilintarkastajien palkkiot

M€	2011	2010
KHT-yhteisö KPMG Oy		
Tilintarkastus	0,2	0,2
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,2	0,1
Yhteensä	0,4	0,3

Esitettyjen tilintarkastajien palkkioiden lisäksi KPMG Oy on laskuttanut 0,1 milj. euroa kuluja, jotka IFRS-standardien mukaisesti on kirjattu suoraan omaan pääomaan.

9. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

M€	2011	2010
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,5	0,5
Muut johtoryhmän jäsenet	1,1	1,0
Hallituksen jäsenet	0,3	0,3
Johdon osakeperusteiset etuudet	1,4	0,8
Muut palkat	7,7	6,7
Etuuspohjaiset eläkekulut	0,0	0,0
Maksupohjaiset eläkekulut	1,5	1,5

Muut henkilösivukulut	0,4	0,3
Yhteensä	13,0	11,1

Sponda Oyj:n toimitusjohtajalla on kokonaispalkka. Toimitusjohtajan suoriteperusteiset palkat ja palkkiot olivat 506 T€ (2010: 478 T€). Lisäksi toimitusjohtajalle maksettiin tilikauden aikana vuoden 2010 toteuman mukaisesti pitkäaikaisen osakepohjaisen sitouttamisjärjestelmän mukaista palkkiota 383 T€ (2010: 285 T€).

Sponda Oyj:n hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2012 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle vuosi- ja kokouspalkkiota. Vuosipalkkiosta 40 % maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Vuoden 2011 Sponda Oyj:n hallituksen puheenjohtajan suoriteperusteiset palkkiot olivat 73 T€ (2010: 74 T€), varapuheenjohtajan 49 T€ (2010: 49 T€) ja muiden hallituksen jäsenten yhteensä 173 T€ (2010: 178 T€).

Toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet, yhteensä seitsemän henkilöä, kuuluvat 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 kilpailukykyinen 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. Sitouttamisjärjestelmän ansaintakriteerit on sidottu osakekohtaiseen kassavirtaan sekä sijoitetun pääoman tuottoon. Hallitus päättää erikseen kullekin ansaintajaksolle asetettavat tavoitteet.

Mahdollisesta palkkiosta maksetaan verot ja muut veronluontoiset maksut ja jäljelle jäävällä osuudella henkilölle ostetaan markkinoilta yhtiön 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 toimsuhteen aikana omistaa järjestelmän perusteella saatuja osakkeita bruttovuosipalkkaa vastaava määrä.

Sitouttamisjärjestelmän vuosittainen enimmäispalkkio on avainhenkilön bruttovuosipalkka palkkion maksuhetkellä. Bruttovuosiopalkalla tarkoitetaan kiinteää peruspalkkaa ilman vuosipalkkiota ja sitouttamisjärjestelmää.

Ansaintajaksojen 2010 ja 2010-2012 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 684.471 Sponda Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden). Ansaintajaksojen 2011 ja 2011-2013 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 473.377 Sponda Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden).

Osakepalkkiojärjestelmät		Sitouttamisjärjestelmä 2009-2011				Sitouttamisjärjestelmä 2006-2008
	Ansaintajakso 2011-2013	Ansaintajakso 2011	Ansaintajakso 2010-2012	Ansaintajakso 2010	Ansaintajakso 2009	Ansaintajakso 2008
Myöntämispäivä	1.2.2011	1.2.2011	17.3.2010	17.3.2011	1.1.2009	1.1.2008
Osakkeiden jakopäivä	1.1.2014	1.1.2012	1.1.2013	1.1.2011	1.1.2010	1.1.2009
Ansaintajakso päättyy	31.12.2013	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Osakkeiden vapautuminen	31.12.2016	31.12.2013	31.12.2015	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Toteutus	Osakkeina ja käteisvaroina	Osakkeina ja käteisvaroina	Osakkeina ja käteisvaroina	Osakkeina ja käteisvaroina	Osakkeina ja käteisvaroina	Osakkeina ja käteisvaroina

Osakepalkkiojärjestelmät		Sitouttamisjärjestelmä 2009-2011				Sitouttamisjärjestelmä 2006-2008
Sopimukseen syntymisehdot	Ansaintajakso 2011-2013	Ansaintajakso 2011	Ansaintajakso 2010-2012	Ansaintajakso 2010	Ansaintajakso 2009	Ansaintajakso 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	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.	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*	-	78 613	-	150 811	146 255	114 900
Osakehinta myöntämispäivänä, €	3,75	3,75	3,01	3,01	1,93	5,09
Osakehinta jakohetkellä, €*	-	3,12	-	3,79	2,71	2,84

Muutokset osakepalkkioissa kauden aikana:

	2011	2010	2009	2008
Myönnetty osakepalkkiot tilikauden alussa	411 966	335 768	218 280	103 380
Kaudella myönnetty palkkiot*	78 613	150 811	146 255	114 900
Kaudella palautuneet palkkiot	-	-	-	-
Kaudella vapautuneet palkkiot	146 255	74 613	28 767	-
Myönnetty osakepalkkiot tilikauden lopussa	344 324	411 966	335 768	218 280

* Vuoden 2011 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.

Toimitusjohtajan mukaisesti toimitusjohtajalla on kuuden kuukauden irtisanomisaika. Yhtiön irtisanoessa toimitusjohtajan 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 % henkilön vuosipalkasta.

Henkilöstö keskimäärin	2011	2010
Toimihenkilöt, lkm	123	123

10. Poistot hyödykeryhmittäin

M€	2011	2010
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	0,2	0,2
Koneet ja kalusto	0,1	0,1
Muut aineelliset hyödykkeet	0,4	0,4
	0,7	0,7
Aineettomat hyödykkeet		
Ohjelmistot	0,0	0,0
	0,0	0,0
Yhteensä	0,7	0,7

11. Rahoitustuotot ja -kulut

M€	2011	2010
Rahoitustuotot		
Korkotuotot		
Lainat ja muut saamiset	1,2	1,1
Muut rahoitustuotot	0,4	0,2
Korkotuotot valuuttajohdannaisista	9,3	0,0
Kurssivoitot		
Kurssivoitot, realisoituneet	0,2	0,2
Kurssivoitot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	0,2	0,1
Käyvän arvon muutos		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	2,6	0,1
Rahoitustuotot yhteensä	14,0	1,7
Rahoituskulut		
Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatusta veloista	-65,6	-57,2
Korkokulut valuuttajohdannaisista	-6,9	0,0
Muut rahoituskulut, lainojen hoito- ja järjestelykulut	-6,6	-4,7
Kurssitappiot		
Kurssitappiot, realisoituneet	-0,2	-0,3
Kurssitappiot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	-0,1	-0,5
Valuuttalainojen realisoitumattomat kurssitappiot	-5,4	0,0
Suojauslaskennan alaiset korkojohdannaiset, tehon osuus	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	-8,4	-2,1
Yhteensä	-93,2	-64,7
Ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta aiheutuneet aktivoidut vieraan pääoman menot*	3,6	4,5
Rahoituskulut yhteensä	-89,6	-60,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-75,6	-58,5
Konsernissa käytetty rahoituskulukerroin	3,97 %	3,86 %
*Kts. laatomisperiaatteet: Vieraan pääoman menot		

12. Tuloverot

M€	2011	2010
Tilikauden ja edellisten tilikausien verot	3,1	3,6
Laskennalliset verot	25,1	33,7
Laskennallisten verojen verokantamuutos	-12,0	0,0
Yhteensä	16,2	37,3

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot

	2011			2010		
M€	Ennen veroja	Vero- vaikutus	Verojen jälkeen	Ennen veroja	Vero- vaikutus	Verojen jälkeen
Rahavirran suojaukset	-11,9	2,5	-9,4	9,3	-2,4	6,9
Muuntoerot	0,0	-0,1	-0,1	1,4	0,2	1,5
Yhteensä	-11,9	2,4	-9,5	10,6	-2,2	8,4

Tuloslaskelman verokulun ja emoyhtiön verokannalla (26 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

	2011	2010
Voitto ennen veroja	134,0	157,7
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	34,8	41,0
Suomen ja ulkomaiden verokantojen välinen ero	-1,8	-1,5
Verokantamuutos	-12,0	0,0
Verovapaat tuotot / vähennyskeltottomat kulut	0,0	0,6
Verovapaat myyntivoitot	-2,1	0,0
Konsernioikaisu myynnin yhteydessä	0,0	-1,2
IAS 12.15b mukainen laskennallisten verojen kirjaus	-2,4	-2,9
Käytetty aikaisempien tilikausien tappioita	-0,2	-1,3
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten arvonalennusten käyttö	0,0	-1,1
Aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot	-0,7	0,0
Hyllypoistot ja aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot	0,0	0,2
Muutokset aiempien vuosien veroihin	0,0	2,8
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,0	-0,3
Muut veronluonteiset erät	0,4	0,4
Muut erät	0,3	0,6
Verokulu tuloslaskelmassa	16,2	37,3

13. Osakekohtainen tulos

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

M€	2011	2010
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	117,8	120,6

Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan kertynyt korko	-11,4	-11,4
Verovaiikutus	3,0	3,0
Nettovaiikutus	-8,4	-8,4
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	281,3	277,6
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€/osake)	0,39	0,40
Vuosina 2011 ja 2010 ei ollut laimentavia instrumentteja.		

14. Sijoituskiinteistöt

M€	2011	2010
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	2 870,6	2 767,5
Hankitut sijoituskiinteistöt	150,4	0,8
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	109,1	76,4
Myydyt sijoituskiinteistöt	-7,0	-37,5
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä	0,0	18,4
Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys	3,6	4,5
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	39,0	40,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	3 165,7	2 870,6

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvon nousua. 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 arvonnäilytyksestä löytyvät Spondan internet-sivuilta www.sponda.fi > sijoittajat > taloudellinen kehitys.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt johdon arvioon perustuvat painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset tilatyypeittäin 31.12.2011 (%)

	Alue				
	Ydinkeskusta	Muu Helsinki	Espoo/Vantaa	Muu Suomi	Venäjä
Tilatyypit					
Toimisto- ja liiketilat	5,8	6,1	8,1	7,1	9,7
Logistiikka		7,9	7,9	10,5	11,0

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt johdon arvioon perustuvat painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset tilatyypeittäin 31.12.2010 (%)

	Alue				
	Ydinkeskusta	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

Käyvän arvon laskennassa käytettävät merkittävät oletukset keskimäärin

	Suomi	Venäjä
--	-------	--------

	2011	2010	2011	2010
Tuottovaatimus, %	6,7	6,7	9,8	10,7
Alkutuotto, %	6,6	6,5	9,3	9,7
1. laskentavuoden laskennallinen taloudellinen käyttöaste, %	87,6	87,4	97,2	96,8
Sopimusten mukaiset vuokratuotot, €/m²/kk	15,3	14,5	45,3	42,6
Markkinavuokrat, €/m²/kk	13,2	12,6	41,9	41,5
Laskennassa käytetyt pitkän aikavälin ylläpitokulut, €/m²/kk	2,7	2,3	9,8	10,6

Muutokset käyvän arvon laskennassa käytettävissä merkittävässä olettamuksissa johtuvat markkinoiden muutoksista sekä alkavien ja päättyvien vuokrasopimusten vaikutuksista kiinteistökantaan.

Sijoituskiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste segmenteittäin (%)

	31.12.2011	31.12.2010
Toimisto- ja liiketilat	88,4	87,7
Kauppakeskukset	94,1	98,1
Logistiikka	78,1	75,8
Venäjä	98,7	96,4

Vuokrasopimusten maturiteettijakauma segmenteittäin 31.12.2011 (%)

M€	Toimisto- ja liiketilat	Kauppa-keskukset	Logistiikka	Venäjä
1v	12,6	7,5	20,7	47,3
2v	12,1	6,4	11,8	3,1
3v	9,8	3,3	8,8	16,5
4v	8,3	5,6	3,4	8,9
5v	6,0	6,2	5,1	8,6
6v	10,2	14,2	4,2	14,6
yli 6v	25,3	51,7	28,6	0,9
toistaiseksi voimassa olevat	15,8	5,2	17,5	0,0

Vuokrasopimusten maturiteettijakauma segmenteittäin 31.12.2010 (%)

M€	Toimisto- ja liiketilat	Kauppa-keskukset	Logistiikka	Venäjä
1v	12,8	7,0	13,4	36,0
2v	11,8	28,3	10,5	17,5
3v	10,9	5,4	11,4	2,5
4v	6,2	2,3	7,7	14,7
5v	8,1	3,5	6,0	7,6
6v	3,2	4,6	4,0	7,3
yli 6v	31,4	38,7	27,1	14,4
toistaiseksi voimassa olevat	15,7	10,3	19,9	0,0

Konsernin merkittävimmät investointisitoumukset

Citycenter –projektissa korttelin toisen vaiheen rakennustyöt ovat valmistuneet. Samalla hankkeen kesällä 2011 valmistuneelle toimistotalolle myönnettiin LEED® Gold –sertifikaatti. Hankkeen kolmannen ja viimeisen vaiheen, joka käsittää Keskuskadun puoleiset liiketilat, rakentaminen etenee suunnitellusti. Koko Citycenterin uudistustyön arvioidaan valmistuvan pääosin vuonna 2012. Hankkeen tarkennettua kustannusarviota nostettiin 5 milj. eurolla, ja tämä näkyy negatiivisena arvonmuutoksena tuloslaskelmassa. Kustannusten nousun syynä ovat toteutuneet muutostyöt, rakennuskustannusten nousu ja projektin pitkittyminen aiemman päätöksen mukaisesti. Hankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 130 milj. euroa.

Sponda osti toimisto- ja liiketilakiinteistön Tampereen keskustasta n. 10 milj. eurolla. Kiinteistöön tehdään noin 6,5 milj. euron lisäinvestointi, jolla kohteesta saadaan nykyaikainen toimisto- ja liikekiinteistö. Kohteen liiketilat ovat valmistuneet ja otettu käyttöön marraskuussa 2011. Toimistotiloista pääosa on valmistunut ja otettu käyttöön. Kiinteistö on lähes täyteen vuokrattu.

Sponda rakennuttaa Helsingin Ruoholahteen n. 6 000 m²:n toimistotalon. Kohteen päävuokralainen on Talentum, joka vuokraa rakennuksesta yli 70 %. Toimistotalon rakentaminen on alkanut, ja hankkeen arvioidaan valmistuvan huhtikuussa 2013. Hankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 23,5 milj. euroa.

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan 55 000 m²:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 200 milj. euroa. Aloittamispäätöstä ei ole vielä tehty.

15. Sijoitukset kiinteistörahoitukseen

	2011		2010	
	Sijoitus, M€	Omistus-osuus	Sijoitus, M€	Omistus-osuus
First Top LuxCo I S.a.r.l	5,0	20,0 %	5,3	20,0 %
Sponda Fund I Ky	31,7	46,1 %	33,2	46,1 %
Sponda Fund II Ky	28,7	43,7 %	21,3	43,7 %
YESS Ky	0,0	60,0 %	0,0	60,0 %
Russia Invest B.V.i.o	0,1	27,2 %	-	-
	65,5		59,8	

First Top LuxCo I S.a.r.l. on Luxemburgiin rekisteröity kiinteistörahoitus, 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.

Russia Invest B.V.i.o tulee sijoittamaan Moskovan ja Pietarin kiinteistösijoitushankkeisiin.

16. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakko-maksut ja keskeneräiset hankinnat	2011 yhteensä
Hankintameno 1.1.	3,2	11,2	1,4	1,7	0,0	17,5
Lisäykset	0,0	0,0	0,0	0,1		0,1
Vähennykset		0,0		0,0		0,0
Muut siirrot		0,0	-0,1		0,0	-0,1
Hankintameno 31.12.	3,3	11,2	1,4	1,7	0,0	17,6
Kertyneet poistot 1.1.	-	-1,9	-1,2	-0,9	-	-3,9

Vähennysten kertyneet poistot			0,1			0,1
Tilikauden poistot		-0,2	-0,1	-0,4		-0,7
Kertyneet poistot 31.12.	-	-2,1	-1,2	-1,3	-	-4,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,3	9,1	0,2	0,4	0,0	13,1

M€	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakko-maksut ja keskeneräiset 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
Hankintameno 31.12.	3,2	11,2	1,4	1,7	0,0	17,5
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
Kertyneet poistot 31.12.	-	-1,9	-1,2	-0,9	-	-3,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,2	9,3	0,3	0,8	0,0	13,6

Muut aineelliset hyödykkeet sisältää mm. yhtiön pääkonttorin remontointikustannuksia sekä konsernin omistuksessa olevia taideteoksia.

17. Liikearvo

M€	2011	2010
Hankintameno 1.1.	27,5	27,5
Muutokset	-	-
Hankintameno 31.12.	27,5	27,5
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-13,0	-13,0
Kauden aikaiset arvonalentumiset	-	-
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-13,0	-13,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	14,5	14,5

Kapiteeli Oy:n hankintaan vuonna 2006 liittyi liikearvoa 27,5 milj.euroa tiettyihin suunnitteilla olleisiin kehityskohteisiin, joilla katsottiin olevan merkittävä arvonnousupotentiaali kohteiden valmistuessa. Osa näistä kohteista valmistui vuoden 2008 aikana. Valmistuneisiin hankkeisiin kohdistunut liikearvo alaskirjattiin käyvän arvon muutosta vastaan 2008 aikana ja sen tulosvaikutus oli -13,0 milj.euroa. Liikearvo ja siihen liittyvät alaskirjaukset kohdistuvat kokonaan Kiinteistökehitys -segmenttiin.

Jäljelle jäävä 14,5 milj.euron liikearvo on testattu vertaamalla liikearvoa sisältävän omaisuuserän tulevia diskontattuja kassavirtoja liikearvon kirjanpitoarvoon. Kassavirrat on diskontattu käyttäen 8,80 % (2010: 9,24 %: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 tulevasta vuokrista ja käyttöasteista. Laadittujen laskelmien paikkansa pitävyyden johto arvioi arvonalentumista testatessaan. Mikäli on viitteitä markkinoista tai muista syistä tapahtuneisiin muutoksiin arvioissa ja oletamuksissa, 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 herkkyyssanalyysi

%	Käytetty arvo	Raja-arvo
2011		
Diskonttokorko	8,80 %	9,36 %
Tuottovaade	6,50 %	6,52 %
Investointikustannukset		0,31 %
2010		
Diskonttokorko	9,24 %	16,84 %
Tuottovaade	6,50 %	6,79 %
Investointikustannukset		5,28 %

Liikearvosta olisi jouduttu kirjaamaan arvoalentumista, mikäli käytetty diskonttokorko olisi ylittänyt 9,36 % (2010: 16,84 %), jos hankkeiden käyvän arvon laskennassa käytetty tuottovaade olisi ylittänyt 6,52 % (2010: 6,79 %) tai jos investointikustannukset olisi arvioitu 0,31 % suuremmiksi (2010: 5,28 %).

18. Muut aineettomat hyödykkeet

M€	Ohjelmistot	Muut aineettomat hyödykkeet	2011 yhteensä
Hankintameno 1.1.	0,8	0,4	1,3
Lisäykset	0,6	0,0	0,6
Vähennykset	0,0	-0,4	-0,5
Hankintameno 31.12.	1,3	0,0	1,3
Kertyneet poistot 1.1.	-0,8	-	-0,8
Vähennysten kertyneet poistot	0,0		0,0
Tilikauden poistot	0,0	-	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	-0,7	-	-0,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,6	0,0	0,6
M€	Ohjelmistot	Muut aineettomat hyödykkeet	2010 yhteensä
Hankintameno 1.1.	0,8	0,0	0,8
Lisäykset/vähennykset	0,0	0,4	0,4
Hankintameno 31.12.	0,8	0,4	1,3
Kertyneet poistot 1.1.	-0,8	-	-0,8
Tilikauden poistot	0,0	-	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	-0,8	-	-0,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,4	0,4

19. Rahoitusleasingsaamiset

M€	2011	2010		
Rahoitusleasingsaamisten kirjanpitoarvo	2,7	2,7		
Bruttovuokrat	14,3	14,6		
Takaamaton jäännösarvo	4,0	4,0		
Bruttosijoitus vuokrasopimukseen	18,3	18,6		
Kertymätön rahoitustuotto	-15,5	-15,8		
Nettosijoitus vuokrasopimukseen	2,7	2,7		
Takaamattoman jäännösarvon nykyarvo	0,0	0,0		
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	2,7	2,7		
Kertymän jaksottuminen 2011	2012	2013-2016	2017 -	Yhteensä
Bruttomääräinen sijoitus vuokrasopimukseen	0,3	1,7	16,3	18,3
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	0,3	1,2	1,2	2,7

Kertymän jaksottuminen 2010	2011	2012-2015	2016 -	Yhteensä
Bruttomääräinen sijoitus vuokrasopimukseen	0,3	1,7	16,6	18,6
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	0,3	1,2	1,2	2,7

Vuokrasopimuksista rahoitusleasingsopimuksiksi on määritelty kaksi kahteen kiinteistöön tehtyä pitkäaikaista vuokrasopimusta, joista kummallakin on vuokrattu osa kyseisten kiinteistöjen tiloista.

20. Osuudet osakkuusyrityksissä

M€	2011	2010
Alkusaldo 1.1.	2,0	2,8
Siirto tytäryhtiöosakkeista	-	-
Osuus tilikauden tuloksesta	-0,1	0,1
Lisäykset	-	-
Vähennykset	-0,4	-
Saadut osingot	-1,5	-0,9
Yhteensä	0,0	2,0

Sponda tiedotti 31.3.2011 myyneensä omistusosuutensa kiinteistökohteiden johtamisen palveluita tuottavassa Ovenia Oy:ssä Vaaka Partners Oy:n hallinnoimille rahastoille sekä Ovenian toimivalle johdolle.

Sponda kirjasi kaupasta noin 7,8 milj. euron myyntivoiton.

Tiedot konsernin osakkuusyrityksestä sekä sen varat, velat, liikevaihto ja voitto/tappio, M€

2011	Kotipaikka	Varat	Velat	Liikevaihto	Tilikauden tulos	Omistusosuus
-	-	-	-	-	-	-
2010	Kotipaikka	Varat	Velat	Liikevaihto	Tilikauden tulos	Omistusosuus
Ovenia Oy	Helsinki	5,8	2,2	15,0	2,3	45,1

21. Pitkäaikaiset saamiset

M€	2011	2010
Pitkäaikaiset korottomat saamiset	0,1	0,6
Lainasaamiset	0,6	0,6
Pitkäaikaiset rahoitussaamiset	0,7	1,2
Ei suojauslaskennassa olevat johdannaiset	4,2	6,2
Etuuspohjaisen eläkejärjestelyn varat*	0,2	0,1
Muut pitkäaikaiset saamiset	4,4	6,3
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	5,2	7,5

* Kts. liitetieto 28

22. Laskennalliset verot

M€	31.12.2010	Kirjattu tulos- laskelmaan	Vero- kanta- muutos	Siirrot ja muut muutokset	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut liike- toiminnot/ myydyt ja ostetut sijoitus-kiinteistöt	31.12.2011
Laskennalliset verosaamiset								
Verotuksessa vahvistetut tappiot	19,5	-0,8	-1,5	9,1	-0,1		-0,1	26,3
Tilikauden 2011 tuloksesta syntyneet verosaamiset	9,1	0,0		-9,1				0,0
Tilikauden 2010 tuloksesta syntyneet verosaamiset	0,0	4,3	-0,2	0,0				4,0
Käypään arvoon arvostukset:								0,0
Rahastot	0,6	1,1	-0,1					1,7
Koronvaihtosopimukset	7,2	0,0			2,5			9,7
Korko-optiot	0,2	1,2	-0,1					1,3
Valuuttatermiinit	0,0	0,0	0,0					0,0
Vaihto-omaisuus kiinteistöt	0,0	0,1	0,0	0,2				0,3
Muuntoerot/lainat	0,0	-0,1			0,1			0,0
Muut erät/siirrot	0,3	0,4		0,0	0,0			0,7
Yhteensä	36,9	6,1	-1,9	0,2	2,6	0,0	-0,1	43,8
Laskennalliset verovelat								
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,8	0,7	-0,1	-0,7				0,6
Käypään arvoon arvostukset:								0,0
Sijoituskiinteistöt	217,7	28,0	-13,7	0,7	0,2	0,0	0,0	233,0

Vaihto-omaisuuskiinteistöt	0,2	-0,5		0,2				0,0
Osakkuusyhtiöosakkeet	0,1	-0,1						0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0							0,0
Korko-optiot	0,0							0,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjan kulut	1,5	3,0	-0,1		0,0	-3,0		1,4
Osakeantikulut	0,0	0,1				-0,1		0,0
Muut rahoituserät	0,0							0,0
Muut erät/siirrot	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0			0,1
Yhteensä	221,0	31,2	-14,0	0,3	0,2	-3,0	0,0	235,7

M€	31.12.2009	Kirjattu tulos-laskelmaan	Vero-kanta-muutos	Siirrot ja muut muutokset	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut liike-toiminnot/ myydyt ja ostetut sijoitus-kiinteistöt	31.12.2010
Laskennalliset verosaamiset								
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-omaisuus kiinteistöt	1,6	-2,5		0,8				0
Muuntoerot/lainat	0,0	0,5			-0,5			0,0
Muut erät/siirrot	0,0	-1,2		1,4	0,1			0,3
Yhteensä	41,1	-3,6	0,0	2,2	-2,7	0,0	-0,2	36,9

Laskennalliset verovelat								
Kumulatiiviset poistoerot	23,7			-23,7				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

Yhteensä	193,8	33,1	0,0	0,8	-0,6	-3,0	-3,2	221,0
-----------------	--------------	-------------	------------	------------	-------------	-------------	-------------	--------------

31.12.2011 konsernilla oli sellaisia vahvistettuja tappioita 1,7 milj.euroa (6,5 milj.euroa vuonna 2010) ja verotuksessa vähentämättömiä arvonalentumistappioita 71,7 milj. euroa (71,7 milj.euroa vuonna 2010), joista ei ole laskettu verosaamista, koska kyseisten erien hyödyntäminen on epävarmaa.

Kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden ikäjakauma

Vanhenemisvuosi	2012	2013-2014	2015-2016	2017-2018	2019-2020	2021-2022	Yhteensä
Vahvistettu tappio	0,0	0,2	0,5	0,6	0,4	0,0	1,7
Kirjaamaton laskennallinen vero	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,4

23. Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuuskiinteistöihin kuuluu 27 kiinteistöä, jotka omistetaan pääasiassa kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöiden kautta.

M€	2011	2010
Vaihto-omaisuuskiinteistöt 1.1.	10,3	22,8
Myydyt vaihto-omaisuuskiinteistöt	-0,6	-2,9
Siirrot sijoituskiinteistöihin	0,0	-9,6
Arvon muutos	-1,8	0,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.12.	7,9	10,3
Myytyjen vaihto-omaisuuskiinteistöjen myyntituotot	1,3	31,9
Myytyjen ja siirrettyjen vaihto-omaisuuskiinteistöjen tasearvo	-0,6	-12,5
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0,7	19,4

24. Myyntisaamiset ja muut saamiset

M€	2011	2010
Lyhytaikaiset korottomat saamiset		
Myyntisaamiset	5,3	7,3
Muut saamiset	22,6	27,6
Verosaamiset	0,0	0,0
Ennakkomaksut	2,3	0,7
Muut siirtosaamiset	11,6	5,5
Yhteensä	41,9	41,1

Muut saamiset sisältää 21,8 milj. euroa ALV-saamisia

Myyntisaamisten ikäjakauma

M€		2011		2010
Ei erääntynyt	2,6	48,9 %	3,9	53,3 %
Alle kuukauden	0,8	15,3 %	0,7	9,4 %
1-3 kuukautta	0,6	11,1 %	0,6	7,8 %
3-6 kuukautta	0,5	8,9 %	0,5	6,7 %
6-12 kuukautta	0,3	5,6 %	1,2	16,4 %
1-5 vuotta	0,5	10,3 %	0,5	6,5 %
Yli 5 vuotta	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %
Yhteensä	5,3	100,0 %	7,3	100,0 %

M€	2011	2010
Muut siirtosaamiset		
Koroista ja rahoituseristä	6,8	3,3
Verot	0,0	0,0
Muista	4,8	2,1
Yhteensä	11,6	5,5

25. Rahavarat

M€	2011	2010
Pankkitilit	26,4	27,0
Likvidit sijoitukset	-	-
Yhteensä	26,4	27,0

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
Osakeanti	5 500	-	-	21,7	21,7
31.12.2011	283 075	111,0	159,5	433,8	704,2

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 ehtoista joukkovelkakirjalainasta vähennettynä ko. lainan lainannostokuluilla.

Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut, että osinkoa tilikaudelta 2011 jaetaan 0,16 euroa/osake.

27. Pitkäaikaiset rahoitusvelat

M€	2011	2010
Joukkovelkakirjalainat	172,4	99,6
Lainat rahoituslaitoksilta	1 208,3	1 299,8
Yhteensä	1 380,8	1 399,4

Kts. liitetieto 31.

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 etuuspohjainen eläkesaaminen määräytyy seuraavasti:

M€	2011	2010
Rahastoitujen veloitteiden nykyarvo	0,4	0,3
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	0,3	0,3
Ylikate	-0,1	0,0
Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot (+) ja tappiot (-)	-0,3	-0,1
Nettosaaminen (-) taseessa	-0,3	-0,1

Tuloslaskelmaan merkityt erät:

M€	2011	2010
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	-	-
Korkomenot	-	-
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	-	-
Takautuvaan työsuoritukseen perustuvat menot	-	-
Vakuutusmatemaattiset voitot (-) ja tappiot (+)	-	-
Yhteensä	-	-

Järjestelyyn kuuluvien varojen toteutunut tuotto oli -13 T€ vuonna 2011 (2010: -105 T€).

Velvoitteen nykyarvon muutokset ovat seuraavat:

M€	2011	2010
Velvoite tilikauden alussa	0,3	0,3
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,0	0,0
Korkomenot	0,0	0,0

Vakuutusmatemaattiset voitot (-) ja tappiot (+)	0,1	-0,1
Takautuvaan työsuoritukseen perustuvat menot	-	-
Velvoite tilikauden lopussa	0,4	0,3

Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset ovat seuraavat:

Varojen käyvät arvot tilikauden alussa	0,3	0,4
Varojen odotettu tuotto	0,0	0,0
Vakuutusmatemaattiset voitot (+) ja tappiot (-)	0,0	-0,1
Työnantajan suorittamat maksut järjestelyyn	0,1	0,0
	0,4	0,3

Järjestelyn varoista ei ole saatavissa tietoa.

Käytetyt vakuutusmatemaattiset oletukset tilinpäätöspäivänä olivat seuraavat:

	2011	2010
Diskonttauskorko (%)	4,50 %	4,25 %
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto (%)	4,50 %	4,25 %
Tulevat palkankorotukset (%)	3,50 %	3,50 %
Inflaatio (%)	2,00 %	2,00 %

Konserni ennakoi maksavansa 20 T€ järjestelyyn vuonna 2011.

	2011	2010	2009	2008	2007
Velvoitteen nykyarvo	0,4	0,3	0,3	0,4	0,6
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	0,3	0,3	0,4	0,4	0,5
Alikate (+) / Ylikate (-)	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Kokemusperäiset tarkistukset järjestelyyn kuuluviin velkoihin, (tappio)/voitto	0,1	-0,1	-0,2	-0,1	0,0
Kokemusperäiset tarkistukset järjestelyyn kuuluviin varoihin, tappio/(voitto)	0,0	0,1	0,2	0,1	0,0

29. Lyhytaikaiset rahoitusvelat

M€	2011	2010
Joukkovelkakirjalainat	-	150,0
Lainat rahoituslaitoksilta	155,8	6,3
Yritystodistukset	218,3	17,0
Yhteensä	374,1	173,2

Kts. liitetieto 31.

30. Ostovelat ja muut velat

M€	2011	2010
Lyhytaikaiset korottomat velat		
Saadut ennakot	9,6	7,2
Ostovelat	6,1	3,9
Korkovelat	14,6	11,7
Muut lyhytaikaiset velat	27,7	30,0
Siirtovelat	17,8	13,7
Yhteensä	75,9	66,5

Muut lyhytaikaiset velat sisältää 24,2 M€ ALV-velkaa

Siirtovelat

Koroista ja rahoituseristä	3,6	2,4
Henkilöstökuluista	3,9	3,2
Veroista	0,9	0,7
Investoinneista	5,4	4,7
Muista	4,1	2,7
Yhteensä	17,8	13,7

31. Rahoitusinstrumentit

Rahoitusriskien hallinta

Riskienhallinnan tavoitteena on pienentää rahoitusmarkkinoiden muutosten mahdollisesti aiheuttamia haitallisia vaikutuksia yrityksen tulokseen ja kassavirtaan. Sponda Oyj:n hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Yhtiön rahoitusyksikkö tunnistaa ja arvioi riskit sekä vastaa riskienhallinnan käytännön toimenpiteistä riskienhallintapolitiikan puitteissa. Sisäinen tarkastus vastaa riskienhallintajärjestelmän toimivuuden tarkastamisesta. Rahoituksesta raportoidaan yhtiön hallitukselle säännöllisesti. Spondan keskeiset rahoitusriskit ovat korkoriski, rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit, luottoriski ja valuuttakurssiriski. Konsernin rahoitustoiminta on keskitetty rahoitusyksikköön, joka vastaa konsernin rahoitusriskien hallinnasta.

1. Korkoriski

Konserni käyttää toimintansa rahoittamisessa pääasiassa vaihtuvakorkoisia lainoja, joista aiheutuu yhtiön korkoriski. Yhtiö voi halutessaan käyttää myös kiinteäkorkoisia lainoja. Konserni käyttää korkojohdannaisia pienentääkseen lyhyiden markkinakorkojen mahdollisen nousun aiheuttamaa tulevien korkovirtojen kasvua. Koronvaihtosopimuksissa Sponda maksaa kiinteää korkoa ja saa vaihtuvaa korkoa. Korko-optiot ovat ostettuja optioita.

Konsernin yli vuoden pituisten kiinteäkorkoisten lainojen ja korkoriskin hallinnassa käytettyjen korkojohdannaisien nimellisarvojen yhteismäärän (suojausaste) on riskienhallintapolitiikan mukaan oltava vähintään 60 prosenttia ja enintään 100 prosenttia konsernin korollisesta vieraasta pääomasta. Konsernin suojausaste 31.12.2011 oli 77 (84) prosenttia. Korollisen vieraan pääoman korkosidonaisuusajan on oltava vähintään yksi vuosi. Konsernin korkosidonaisuusajaksi oli 2,2 (2,2) vuotta.

Johdannaisopimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja ne on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Esitetyt käyvät arvot perustuvat vastapuolipankkien arvostuksiin. Lisäksi Sponda Oyj tarkistaa arvostusten suuruusluokan yleisesti markkinoilla käytetyillä arvostusmenetelmillä. Korkojohdannaisien käyvät arvot ja nimellisarvot on esitetty liitteessä 31.3.

Korkojohdannaisopimukset on määritelty rahavirran suojaukseksi tai johdannaisiksi, jotka eivät täytä suojauslaskennan kriteereitä. Sponda soveltaa ns. ryhmäsuojauksia, jossa verrataan lainaportfolion käyttäytymistä suhteessa korkojohdannaisportfolioon. Korkojohdannaisportfolio on jaettu korko-optioiden ja koronvaihtosopimusten ryhmiin. Lisäksi Sponda voi käyttää korkoterminien ja korkofutuuressa, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa.

Sponda sovelsi tilinpäätöshetkellä suojauslaskentaa kaikkiin koronvaihtosopimuksiin. Koronvaihtosopimukset erääntyvät vuosina 2012-2016, jona aikana toteutuvat myös koronvaihtosopimuksista johtuvat korkovirrat. Tilikauden 2011 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. 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 1 761 milj. euroa (1 573)
- laskelma sisältää voimassaolevat korkojohdannaisopimukset 1 537 milj. euroa (1 423)

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 2011 tilinpäätöksessä suojauslaskentaa 63 prosenttiin korkojohdannaisista, kun vastaava luku vuonna 2010 oli 58 prosenttia. Herkkyysanalyyseissä ei-suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisien käyvän arvon muutokset kokonaisuudessaan on esitetty tulosvaikutteisena. Konsernin korollinen vieras pääoma kasvoi vuoden 2011 aikana noin 182 milj. eurolla.

Korkoriskin herkkyys

Lyhyiden markkinakorkojen prosenttiyksikön muutoksen vaikutus yhtiön tulokseen ja oman pääoman käyvän arvon rahastoon.

	31/12/2011		31/12/2010	
	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto
Yhden prosenttiyksikön nousu markkinakoroissa	- 4	+ 23	- 1	+ 21
Yhden prosenttiyksikön lasku markkinakoroissa	+ 7	- 24	+ 3	- 22

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

2. Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksuun. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu solmimalla rahoitusopimuksia useiden rahoittajien kanssa ja käyttämällä monipuolisia rahoitusinstrumentteja. Uusien rahoitusjärjestelyjen eräpäivät pyritään hajauttamaan niin, että lainojen erääntyessä uudelleenrahoitettava määrä vuositasolla 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:t 31.4 ja 31.5 on esitetty konsernin sopimuksiin perustuva maturiteettianalyysi. Konsernin lainojen keskimääräinen laina-aika 31.12.2011 oli 3,1 vuotta (31.12.2010; 3,2 vuotta).

Yhtiö käyttää lyhytaikaiseen rahoitukseensa yritystodistusohjelmaa. Yritystodistusohjelman koko on 350 milj. euroa. Konsernin vuonna 2012 erääntyvät velat ovat yhteensä noin 375 milj. euroa, josta liikkeeseen lasketut yritystodistukset muodostavat 219 milj. euroa. Loput vuonna 2012 erääntyvistä lainoista muodostuvat rahalaitoslainoista. Yhtiö voi halutessaan maksaa 2012 erääntyvät velat esimerkiksi nostamalla pitkäaikaisia rahoituslimiittejä, joiden nostamaton yhteismäärä tilinpäätöshetkellä oli 440 milj. euroa (425). Yhtiön yritystodistuksiin kohdistuu edelleen voimakasta kysyntää, jonka takia yhtiö pyrkii pitämään markkinoilla olevan yritystodistuskannan suunnilleen nykyisellä tasolla.

Konsernin maksuvalmius varmistetaan pankkeja sitovilla ja nostamattomilla riittävillä luottolimiiteillä. Luottolimiitit toimivat myös yritystodistusohjelman varareservinä. Nostamattomia pitkäaikaisia luottolimiittejä oli tilinpäätöshetkellä 440 milj. euroa. Yhtiö on vuoden 2011 aikana korvannut alun perin vuonna

2012 erääntyvän 200 milj. euron lyhytaikaisen luottolimiitin 100 milj. ja 50 milj. euron pitkäaikaisilla limiiteillä. Lisäksi konsernilla oli käyttämättömiä tilipohjaisia limiittejä 10 milj. euroa. Kassalijäämät sijoitetaan hallituksen vahvistaman rahoituspolitiikan mukaisesti markkinoille lyhyisiin rahamarkkinainstrumentteihin tai pankkitalletuksiin. 31.12.2011 konsernin rahavarat olivat 26,4 milj. euroa (27,0).

Lisäksi rahoituksen saatavuuteen liittyvää riskiä pienennetään ylläpitämällä yhtiön mainetta luotettavana velallisena. Spondan rahoitussovimuksissa on velkarahoittajien suojaksi asetettu tavanomaisia kovenantteja, jotka koskevat muun muassa rahoittajien tasa-arvoa, eräitä taloudellisia tunnuslukuja ja vakuuksien käyttöä. Tärkeimmät käytetyt kovenantit ovat:

- Korkokatteen (EBITDA/Net interest cost) tulee olla vähintään 1,75. Arvo tilinpäätöshetkellä oli 2,7 (3,0).

- Omavaraisuusasteen tulee olla vähintään 28 prosenttia. Arvo tilinpäätöshetkellä oli 38 % (39).

- 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, johdannaissovimuksista sekä vuokra- ja myyntisaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä.

Välttääkseen vastapuolista aiheutuvat riskit konserni käyttää rahamarkkinasijoitusten ja johdannaissovimusten 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, vastapuolilimiiteistä ja sallituista rahoitusinstrumenteista. Johdannaiskaupankäynnissä Sponda Oyj noudattaa ISDA:n (International Swaps and Derivatives Association, Inc.) tai Suomen Pankkiyhdistyksen antamia määräyksiä vastapuolipankkien kanssa. Luottoriskin enimmäismäärä on rahoitusvarojen kirjanpitoarvo ja johdannaisten positiivinen käypä arvo, joiden yhteismäärä 59,3 milj. euroa on eritelty lii tetiedossa 31.1.

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 37 milj. 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 Oventia Oy.

Vuokrasaamisten yhteismäärä konsernissa tilinpäätöshetkellä oli 3,2 milj. euroa. Yli kolme kuukautta maksamatta olleita vuokria oli yhteensä 1,3 milj. euroa. Konserni kirjasi vuokrasaamisista vuonna 2011 luottotappioita yhteensä 1,1 milj. euroa. Konserni kirjaa lopullisen luottotappion, kun vuokralainen on todettu perintäprosessissa varattomaksi tai kun yhtiön konkurssipesän jako-osuus on vahvistettu. Konserni käyttää ulkopuolisia tunnettuja perintätoimistoja saamisten perimisessä.

Kauppahintasaamisten vakuutena on yleensä aina reaaliavakuus. Kauppahintasaamisten reaaliavakuudet ovat tyypillisesti myydyin kohteen kiinteistökiinnitykset tai osakkeet. Konsernissa oli tilinpäätöshetkellä kauppahintasaamia 1,4 milj. euroa. Myyntisaamisten yhteismäärä tilinpäätöshetkellä ilman vuokrasaamia oli 2,1 milj. euroa. Myyntisaamisten riskiä konserni pitää vähäisenä. Kaikista myyntisaamisista on esitetty ikäänalyysi liitteessä 24.

Yhtiö on antanut takauksia omistamiensa kiinteistöosakeyhtiöiden sitoumusten vakuudeksi. Takaukset ovat tyypillisesti uuden yhtiön rakennusvaiheeseen liittyviä takauksia, joissa lähes aina edunsaajana on kaupunki. Takauksen määrä (3,6 milj. 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.

Spondan venäläiset yhtiöt saavat kuukausittain vuokransa USA:n dollareina, Venäjän ruplina tai euroina. Yhtiöt maksavat kulunsa pääosin Venäjän ruplissa. Vuokrasopimuksiin perustuvat USD määräiset nettokassavirrat ovat vuositasolla noin 18 milj. USD (16) ja RUB määräiset nettokassavirrat noin -34 milj. RUB (-5). Sponda suojaa hallituksen päätöksen mukaisesti valuuttamääräiset tulevat nettokassavirrat kuuden kuukauden ajalta. Yhtiö voi käyttää suojaukseen valuuttamääräisiä terminejä, optioita ja valuutanvaihtosopimuksia. Valuuttajohdannaisia erääntyy ja uudistetaan yksi kussakin kuukaudessa niin, että voimassa on aina arvioitua seuraavaa kuuden kuukauden nettopositiota vastaava yhteismäärä.

Tilinpäätöshetkellä yhtiöllä oli 9 milj. USD dollarin edestä ostettuja valuuttaoptioita USD nettokassavirtojen suojaamiseksi. Venäjän arvioitujen rupla-määräisten tulevien vuokravirtojen ja lähtevien rupla-määräisten kulujen ero on vähäinen, joten tätä nettokassavirtaa ei ole katsottu tarpeelliseksi suojata. Hallituksen päätöksen mukaisesti Sponda ei suojaa venäläisistä yhtiöistä aiheutuvaa translaatoriskia. Mikäli euron ja USD:n välinen kurssi muuttuisi tilinpäätöshetkestä 10 prosenttia, valuuttaoptioiden käyvän arvon muutos kirjautuisi kokonaan tulosaikutteisesti. Euron heikentyessä 10 prosenttia USD:ia vastaan, valuuttaoptioiden tulosaikutus olisi noin - 0,5 milj. euroa ja euron vahvistuessa 10 prosenttia USD:ia vastaan noin +0,4 milj. euroa. Yhtiö voi kuukausittain erääntyvän valuuttajohdannaisen yhteydessä myydä noin 1,5 milj. USD:n vuokratuottoihin perustuvan nettokassavirran, jonka tulosaikutus on vastakkainen verrattuna käytettyyn valuuttajohdannaiseen.

Konserni rahoittaa Venäjän investoinnit sisäisillä euromääräisillä lainoilla.

Yhtiö on vuonna 2011 laskenut liikkeeseen 650 milj. Ruotsin kruunun (SEK) joukkovelkakirjalainan. Lisäksi yhtiö on vuonna 2011 konvertoinut olemassa olevia euro-määräisiä rahalaistolainoja SEK-määräisiksi lainoiksi yhteensä 265 milj. euron edestä (2 405 milj. SEK). Lainat konvertoitiin SEK-määräisiksi pysyvien kustannussäästöjen takia. Kaikki SEK-määräiset lainat on suojattu valuuttariskiltä koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla. Suojattujen SEK-määräisten lainojen realisoitumattomien valuuttakurssierojen ja lainojen suojaavien koron- ja valuutanvaihtosopimusten realisoitumattomien käyvän arvon muutosten nettomäärä voi vaihdella kunkin sopimuksen voimassaoloajan. Lainojen realisoitumattomien valuuttakurssierojen ja johdannaissovimusten realisoitumattomien käyvän arvon muutosten aiheuttama tulosaikutus vähenee ajan kuluessa, saavuttaen eräpäivänä arvon nolla. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksesta vastaanotettavat SEK-määräiset kassavirrat kattavat kaikki suojattujen SEK-määräisten valuuttalainojen tulevat korkovirrat ja eräpäivänä erääntyvät pääomat.

Yhtiö ei sovelle IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa valuuttajohdannaisiin. Valuuttajohdannaisen käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan.

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 mm. 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 %. 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 milj. euroa ja se esitetään taseessa muun oman pääoman rahastossa. Lisätietoja hybridilainasta tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa. Yhtiön tavoitteena on jakaa osinkona noin 50 % tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta, kuitenkin ottaen huomioon taloudellinen tilanne 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 arvomuutokset. Lisäksi laskelmaan palautetaan poistot. Korkokatteen tulee olla suurempi kuin 1,75.

Sponda Oyj:n hallitus on päättänyt konsernin pitkän tähtäimen omavaraisuusasteeksi 40 %. Konsernin omavaraisuusaste 31.12.2011 oli 38 %, konsernin omavaraisuusaste vuoden 2010 lopulla oli 39 %. Spondan korkokate 31.12.2011 oli 2,7. Vuonna 2010 korkokate oli 3,0. Sponda-konsernin korollinen vieras pääoma kasvoi vuoden 2011 aikana 182 milj. eurolla, päättyen vuoden 2011 lopussa 1 755 milj. euroon. Sponda-konserni myi vuoden 2011 aikana likviditeettivaikuttavasti kiinteistöomaisuuttaan yhteensä 9 milj. eurolla. Saaduilla varoilla lyhennettiin lainoja ja rahoitettiin kiinteistökehitysinvestointeja. Omavaraisuusasteen laskentaperiaate on esitetty tilinpäätöksen kohdassa tunnuslukujen laskentakaavat.

Konsernin pääomarakenne ja omavaraisuusaste olivat seuraavat:

M€	2011	2010
Korollinen vieras pääoma	1 755	1 573
Rahavarat ja korolliset saamiset	26	27
Korollinen nettovelka	1 728	1 546
Oma pääoma yhteensä	1 281	1 201
Taseen loppusumma	3 387	3 086
Omavaraisuusaste	38 %	39 %

31.1 Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin

2011 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulos- vaikuttavasti kirjattavat rahoitusvarat/-velat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankinta- menoon kirjattavat rahoitusvelat	Suojaus- laskennassa olevat johdannaiset	Tase-erien kirjanpito- arvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Pitkäaikaiset saamiset		0,7			0,7	0,7
Johdannaissopimukset	4,2				4,2	4,2
Lyhytaikaiset rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	0,1				0,1	0,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset		27,9			27,9	27,9
Rahavarat		26,4			26,4	26,4
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	4,3	55,1	0,0	0,0	59,3	59,3
Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat			1 380,8		1 380,8	1 384,2
Johdannaissopimukset	2,9			36,9	39,7	39,7
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat			374,1		374,1	374,4
Johdannaissopimukset	0,2			2,7	2,9	2,9
Korkovelat			14,6		14,6	14,6
Ostovelat ja muut velat			31,0		31,0	31,0

Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	3,1	0,0	1 800,4	39,5	1 843,0	1 846,8
--	------------	------------	----------------	-------------	----------------	----------------

Kaikki johdannaissopimukset kuuluvat IFRS 7:ssä mainitun mukaisesti käyvän arvon hierarkiatasolle 2.

Johdannaissopimuksia sisältyy rahoitusvaroihin 4,3 milj. euroa rahoitusvelkoihin 42,6 milj. euroa.

2010 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulos- vaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat/-velat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankinta- menoon kirjattavat rahoitusvelat	Suojaus- laskennassa olevat johdannaiset	Tase-erien kirjanpito- arvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Pitkäaikaiset saamiset		1,2			1,2	1,2
Johdannaissopimukset	6,2			2,7	8,9	8,9
Lyhytaikaiset rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	0,1				0,1	0,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset		34,9			34,9	34,9
Rahavarat		27,0			27,0	27,0
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	6,3	63,1	0,0	2,7	72,1	72,1

Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat			1 399,4		1 399,4	1 377,1
Johdannaissopimukset				28,3	28,3	28,3
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat			173,2		173,2	172,9
Johdannaissopimukset	0,1			2,0	2,1	2,1
Korkovelat						
Ostovelat ja muut velat			31,8		31,8	31,8
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	0,1	0,0	1 616,2	30,3	1 646,6	1 624,0

Rahoitussaamisten luottoriski on enintään saamisten kirjanpitoarvo.

31.2 Konsernin korollinen vieras pääoma

Pitkäaikaiset velat, M€	Tasearvot 2011	Käyvät arvot 2011	Tasearvot 2010	Käyvät arvot 2010
Joukkovelkakirjalainat *)	172,4	171,9	99,6	99,0
Lainat rahoituslaitoksilta	938,4	943,7	1 299,8	1 277,6
Valuuttalainat	269,9	268,6	0,0	0,0
Yhteensä	1 380,8	1 384,2	1 399,4	1 376,6

Lyhytaikaiset velat, M€	Tasearvot 2011	Käyvät arvot 2011	Tasearvot 2010	Käyvät arvot 2010
Joukkovelkakirjalainat	-	-	150,0	149,7
Lainat rahoituslaitoksilta ja yritystodistukset	374,1	374,4	23,2	23,3

Valuuttalainat	-	-	-	-
Yhteensä	374,1	374,4	173,2	173,0

Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat ulkopuolisiin markkinanoteerauksiin.

*) Erä sisältää myös 650 milj. Ruotsin kruunun (72,8 M€) joukkovelkakirjalainan. Kaikki valuuttalainat ovat Ruotsin kruunu-määräisiä.

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.

31.3 Johdannaisopimukset

M€	Käyvät arvot 2011	Nimellisarvot 2011	Käyvät arvot 2010	Nimellisarvot 2010
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset				
Suojauslaskennassa olevat	-39,5	972,4	-27,6	822,8
Ei suojauslaskennassa olevat	-	-	-	-
Ostetut korkokatto-optiot				
Suojauslaskennassa olevat	-	-	-	-
Ei suojauslaskennassa olevat	1,6	565,0	6,2	600,0
Korkoterminit	-	-	-	-
Valuuttajohdannaiset				
Valuuttaoptiot				
Ostetut valuuttaoptiot	0,1	7,0	0,1	5,9
Asetetut valuuttaoptiot	-0,2	7,0	-0,1	4,9
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	-0,2	337,4	-	-

Korkojohdannaisopimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja valuuttajohdannaiset valuutariskin suojaamiseksi. Suojauslaskentaa sovelletaan tilinpäätöshetkellä vain koronvaihtosopimuksiin.

Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla on suojattu Ruotsin kruunumääräisten lainojen kassavirtoihin liittyvä valuutariski. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten nimellisarvot ovat identtiset suojattujen lainojen nimellisarvojen kanssa.

Johdannaiset on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Sponda käyttää ulkopuolisia arvostuksia.

31.4 Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2011

Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2011, M€	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Joukkovelkakirjalainat	-	-	-	100,0	72,8	-
Lainat rahoituslaitoksilta	155,8	84,3	256,2	538,2	335,0	-
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	-

Konsernin kaikkien lainojen keskimarkkinakorko oli 4,0 (3,8 %) korkojohdannaiset sisältäen. Lainojen keskimaturiteetti oli 3,1 vuotta (3,2 vuotta).

Tässä taulukossa esitetään nimellisarvoina lainan nostohetken mukaan pitkäaikaisiin velkoihin luokiteltujen lainojen erääntymiset. Valuuttalainat on kurssattu tilinpäätöshetken valuuttakurssilla. 2012 erääntyvät lainat esitetään taseessa lyhytaikaisissa lainoissa.

Sponda Oyj:n merkittävimmät lainat

Syndikoitu luottojärjestely

Sponda Oyj allekirjoitti marraskuussa 2011 yhteensä 375 milj. euron syndikoidun lainasopimuksen. Syndikoidun luoton pääjärjestäjinä toimivat Nordea Pankki Suomi Oyj, Pohjola Pankki Oyj, Skandinaviska Enskilda Banken AB (PUBL), Danske Bank ja Swedbank. Syndikoidun luoton agenttina toimii Swedbank. Syndikoitu luotto on 5-vuotinen. Syndikoitu luottosopimus sisältää 275 milj. euron lainan sekä 100 milj. euron luottolimitin. 275 milj. euron laina käytettiin kokonaisuudessaan olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun. Lainan ehdot vastaavat Spondan muiden lainojen ehtoja. Lainan keskeiset kovenantit on sidottu omavaraisuusasteeseen ja korkokatteeseen. Luottojärjestely on vakuudeton.

Rahoituslimiitti

Sponda Oyj allekirjoitti huhtikuussa 2011 sopimuksen Svenska Handelsbankenin kanssa 50 milj. euron luottolimitistä. Laina-ajaltaan 5-vuoden luottolimitin ehdot ovat samat kuin Spondan 1.11.2010 allekirjoittamassa syndikoidussa luottosopimuksessa. Luottojärjestely on vakuudeton.

Joukkovelkakirjalaina

Sponda laski maaliskuussa 2011 liikkeeseen 650 miljoonan Ruotsin kruunun suuruisen joukkovelkakirjalainan, jonka laina-aika on viisi vuotta ja vaihtuvakorkoinen tuotto 3 kuukauden Stibor-korko + 2,4 prosenttiyksikköä. Lainan pääjärjestäjänä toimi Nordea Pankki. Joukkovelkakirja-lainasta saadut varat käytettiin konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin. Laina on vakuudeton. Sponda on suojannut valuuttariskin koron- ja valuutanvaihtosopimuksella.

Syndikoitu luottojärjestely

Sponda Oyj allekirjoitti marraskuussa 2010 yhteensä 550 milj. euron syndikoidun 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 milj. euron lainan sekä 150 milj. euron luottolimitin. 400 milj. euron laina käytettiin kokonaisuudessaan olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun. Lainan ehdot vastaavat Spondan muiden lainojen ehtoja. Lainan keskeiset kovenantit on sidottu omavaraisuusasteeseen ja korkokatteeseen.

Rahoituslimiitit

Sponda Oyj uudisti marraskuussa 2010 kesällä 2011 erääntymässä olevan 100 milj. 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 %. 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 milj. 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 milj. euron 5-vuotisesta lainasta. Laina käytettiin kokonaisuudessaan olemassa olevien velkojen takaisinmaksuun ja laina korvasi maaliskuussa 2010 erääntyvän samansuuruisen lyhytaikaisen limiittisopimuksen. Laina on vakuudeton. Sponda on 2011 muuttanut mainitun Nordea Pankin lainan Ruotsin kruunu-määräiseksi. Sponda on suojannut valuuttariskin koron- ja valuutanvaihtosopimuksella.

Bilateraalilaina

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

Bilateraalilainat

Sponda Oyj allekirjoitti maaliskuussa 2008 Danske Bank A/S, Helsinki Branchin kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 150 milj. euron luotosta sekä Keskinäisen Eläkevakuutusyhtiön Ilmarisen kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 50 milj. euron luotosta. Lainoilla rahoitettiin yhtiön kiinteistökehitys- ja Venäjän investointeja. Luottojärjestelyt ovat vakuudettomia. Sponda on 2011 muuttanut mainitun Danske Bankin lainan Ruotsin kruunu-määräiseksi. Sponda on suojannut valuuttariskin koron- ja valuutanvaihtosopimuksella.

Bilateraalilainat

Sponda Oyj allekirjoitti helmikuussa 2008 Swedbankin kanssa sopimuksen 5-vuotisesta 100 milj. euron luotosta sekä OKO Pankin kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 50 milj. euron luotosta. Lainoilla rahoitettiin yhtiön kiinteistökehitysinvestointeja. Luottojärjestelyt ovat vakuudettomia.

Bilateraalilaina

Sponda Oyj allekirjoitti marraskuussa 2007 Bank DnB NORD A/S:n kanssa sopimuksen 5-vuotisesta 100 milj. euron luotosta. Lainalla jälleenrahoitettiin yhtiön lainaportfoliota, ja se korvasi vuosina 2002 ja 2003 nostetut luotot. Luottojärjestely on vakuudeton.

Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina

Sponda Oyj laski kesäkuussa 2008 liikkeeseen kotimaisille instituutiosijoittajille suunnatun 130 milj. 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 %. Lainan korko maksetaan, jos yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Jos osinkoa ei jaeta, päättää yhtiö mahdollisesta koron maksusta erikseen. Maksamattomat korot kumuloituvat.

31.5 Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen olivat 31.12.2011 seuraavat:

M€	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Joukkovelkakirjalainat	8	8	8	108	74		
Lainat rahoituslaitoksilta	199	123	294	559	346		
Yritystodistukset	219						
Korkojohdannaiset							
- suojauslaskennassa olevat, netto	15	12	7	5	2		
- ei suojauslaskennassa olevat, netto	-	-	-	-	-		
Ei suojauslaskennassa olevat valuuttajohdannaiset, netto *)	-3	-3	-3	-1	0		
Ostovelat	6						
Muut velat	25						
Korkovelat	15						
	484	140	306	671	421	0	0

*) Valuuttalainoja (sis. erään Lainat rahoituslaitoksilta) suojaavien valuuttajohdannaisten nettovirta (saaminen).

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						
	264	470	111	278	647	1	0

32. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi on pantattu kiinteistökiinnityksiä tai osakkeita, M€	Konserni 12/2011	12/2010
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	140,4	141,1
Annetut kiinnitykset	269,2	269,2
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	19,2	18,6
Annetut takaukset	-	-
Vakuudet yhteensä	288,3	287,7

Tontinvuokrasopimuksista johtuvat vastuut, M€	Konserni 12/2011	12/2010	Emoyhtiö 12/2011	12/2010
Vuokravastuut	97,7	100,8	-	-
Annetut kiinnitykset	3,9	3,9	-	-
Annetut takaukset	3,6	15,7	3,6	15,7
Yhteensä	105,2	120,5	3,6	15,7

Muut vuokrasopimukset	Konserni 12/2011	12/2010	Emoyhtiö 12/2011	12/2010
Sopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti:				
Seuraavan vuoden aikaan maksettavat	0,5	0,4	0,5	0,4
Myöhemmin maksettavat	0,5	0,3	0,5	0,3
Yhteensä	1,0	0,6	1,0	0,6

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 konserniyhtiöistä, ja niiden yhteismäärä oli tilinpäätöksessä 51,6 milj. euroa (2010: 55,2 milj. euroa).

Hybridijoukkovelkakirjalainan korot

Hybridilainan korkoja maksettiin 27.6.2011 11,4 milj. euroa. Maksetusta summasta vuodelta 2010 kertyi 5,8 milj. euroa ja vuodelta 2011 5,5 milj. euroa. Maksetun koron lisäksi vuodelta 2011 kertyi 5,8 milj. euroa maksamatonta korkoa. Kertynyt korko kirjataan suoraan oman pääoman vähennykseksi maksuhetkellä. Kokonaisuudessaan vuodelta 2011 kertyi korkoa 11,4 milj. euroa.

Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin

Kiinteistörahastoihin liittyviä sijoitussitoumuksia oli 31.12.2011 jäljellä 28,6 milj. euroa (2010:12,9 milj. euroa).

33. 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 35.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Johdon työsuhde-etuudet, M€	2011	2010
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,9	1,8
Osakeperusteiset etuudet	1,4	0,8
Yhteensä	3,3	2,6

Palkat ja palkkiot, €	2011	2010
Toimitusjohtaja	505 698	478 000
Hallitus	294 000	300 600
Yhteensä	799 698	778 600

Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet sekä osakeperusteiset etuudet on tarkemmin kuvattu liitetiedossa 9.

Johdolle myönnettyjä lainoja ei ollut 31.12.2011 tai 31.12.2010.

Hallituksen jäsenet omistivat 86.079 osaketta ja johtoryhmä 754.876 osaketta vuoden 2011 lopussa (2010: 69.070 ja 604.065 osaketta).

34. Tilinpäätöksen jälkeiset tapahtumat

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta päätti kokouksessaan ehdottaa yhtiökokoukselle 20.3.2012, että hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettaisiin kuusi, ja jäseniksi valittaisiin nykyiset jäsenet Klaus Cawén, Tuula Entelä, Lauri Ratia, Arja Talma, Raimo Valo ja Erkki Virtanen.

Nimitystoimikunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2013 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättävältä toimikaudelta seuraavaa vuosipalkkiota: hallituksen puheenjohtajalle 60.000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 36.000 euroa ja kullekin hallituksen jäsenelle 31.200 euroa. Lisäksi nimitystoimikunta ehdottaa, että kaikille hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkiona 600 euroa kokoukselta, mukaan lukien hallituksen valiokuntien kokoukset. Nimitystoimikunta ehdottaa, että vuosipalkkiosta 40 % maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuosikatsaus ajalta 1.1.—31.3.2012 on julkistettu.

Spondan hallitus sisällyttää ehdotukset myöhemmin julkaistavaan yhtiökokoukseen.

Nimitystoimikunnan jäseninä olivat kolme suurinta osakkeenomistajaa 1.10.2011:

Solidium Oy, Kari Järvinen

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Timo Ritakallio

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Risto Murto

35. Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet

Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt: Konserniyhtiöt		Konsernin omistus- osuus-%	31.12.2011 Emoyhtiön omistus- osuus-%	
Aleksi-Hermes	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Arkadiankatu 4-6	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Atomitie1	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Backaksenpelto	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Bulevardi1	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 1	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Espoonportti	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Estradi	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Fabianinkatu 23	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Gohnt-talo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hankasuontie 13	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hannuksentie 1	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Haukilahdenkatu 4	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Heimola	Helsinki	59,57	59,57	Sponda
Helsingin Ehrensärdintie 31-35	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Energiakatu 4	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Erottajankatu	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Harkkorautatie 7	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Hämeentie 105	Helsinki	60,63		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Itäkatu 11	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Itämerenkatu 21	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Itämerentalo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Kaivokatu 8	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Kalatori	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Kalevankatu 30	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Kirvesmiehenkatu 4	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Kuntotalo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Lampputie 12	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Neonpolku	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Nuijamiestentie	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Ohrahuhtantie 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 1	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Silkkikutomo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Sörnäistenkatu 2	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 25 A	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 25 B	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 25 C	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 A	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 B	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 C	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 D	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valokaari	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
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 Vuorikatu 14	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
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
Itälahdenkatu 20	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Itälahdenkatu 22	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Jaakkolanportti	Kerava	100,00		Sponda Kiinteistöt

Kaisaniemenkatu 2 B	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kaivokadun Tunneli	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kaivokatu 12	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kalkkipellontie 6	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Kappelitie 8	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Karapellontie 4C	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Kasarmikatu 36	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kaupintie 3	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kauppa-Häme	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Keskuskatu 1 B	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kilonkallio 1	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Korkeavuorenkatu 45	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kumpulantie 11	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kuninkaankaari	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Kuninkaankruunu	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Kylvöpolku 1	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Leppäsorsa	Kuopio	100,00		Sponda Kiinteistöt
Liikekeskus Zeppelin Oy	Oulu	85,66		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
Mikonkatu 17	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Mikonkatu 19	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Mikonlinna	Helsinki	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
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
Oulun Korjaamotie	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
PaulonTalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Pieni Roobertinkatu 7	Helsinki	99,79		Sponda Kiinteistöt
Piispanpiha 5	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Pojjupuisto	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Porkkalankatu 20	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Pronssitie 1	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Ratapihantie 11	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Ratinan Kauppakeskus	Tampere	100,00	40,00	Sponda
Ratinanlinna	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Robert Huberintie 2	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Ruoholahden Sulka	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Ruoholahdenkatu 4	Helsinki	95,70		Sponda Kiinteistöt
Ruusilantie 14	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Ruusilantie 16	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Ruusilantie 18	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Salmisaaren Liiketalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Scifin Beta	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Scifin Gamma	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Sinikalliontie 10	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Sinimäentie 14	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Sp-kiinteistöt Oy Kilo	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Säästötammela	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tallbergintalo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Enqvistinkatu 7	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Hallituskatu 8	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Naulakatu 3	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Näsilinnankatu 39-41	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tapiolan Kulttuuritori	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Tapiolan Liiketalo	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Tiistilän Miilu	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt

Tiistinhovi	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tonttipaino	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
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 Teollisuuskujat 4	Tuusula	100,00	100,00	Sponda
Tuusulan Teollisuuskujat 6	Tuusula	100,00	100,00	Sponda
Tuusulan Tärkkelystekhdas	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
Valuraudankujat 6	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Harkkokuja 2	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
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 1	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Omega	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Santaradantie 8	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Simonrinne	Vantaa	77,18		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Tähtäinkuja 3	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Vanha Porvoontie 231	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Väritehtaankatu 8	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Vepema	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vitikka 6	Espoo	100,00	100,00	Sponda
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 1	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	100,00		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Pikkukulma	Kempele	100,00		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Tavaratori	Kempele	78,87		Sponda Kiinteistöt
Osakeyhtiöt				
Arif Holding Oy	Kempele	100,00		Sponda Kiinteistöt
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
Kaisaniemen Metrohalli	Helsinki	25,17	18,23	Sponda
Kilpakujan Liikekiinteistö Oy	Helsinki	34,29		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

Rahastoyhtiöt

First Top LuxCo 1 S.a.r.l	Luxemburg	20,00	20,00	Sponda
Russia Invest B.V.i.o	Hollanti	27,23	27,23	Sponda
Sponda Fund I Ky	Helsinki	46,10		Sponda
Sponda Fund II Ky	Helsinki	43,75		Sponda
YESS Ky	Helsinki	60,00	60,00	Sponda

Ulkomaiset tytäryritykset

OOO Adastra	Pietari, Venäjä	100,00	Sponda
OOO Inform Future	Pietari, Venäjä	100,00	Sponda
OOO NRC	Pietari, Venäjä	100,00	Sponda
OOO Veika	Pietari, Venäjä	100,00	Sponda
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 2011**Myydyt yhtiöt**

Hitsaajatalo

Ovenia Oy

Ostetut yhtiöt

Arif Holding Oy

Helsingin Vuorikatu 14

Kaisaniemenkatu 2 B

Kaisaniemen Metrohalli

Mikonkatu 17

Mikonkatu 19

Mikonlinna

PaulonTalo

Perustetut yhtiöt

Kauppa-Häme

Oulun Korjaamotie

Russia Invest B.V.i.o

Emoyhtiön tuloslaskelma

M€	Liite	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
Liikevaihto			
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	1	128,7	114,8
Rahastojen hallinnointipalkkiot		4,0	5,1
		132,7	119,9
Vuokraustoiminnan kulut		-40,4	-52,5
Rahastojen välittömät kulut		-1,3	-1,5
		-41,7	-54,0
Nettotuotot		91,0	65,9
Myynnin ja markkinoinnin kulut		-1,2	-1,1
Hallinnon kulut	2 3 6	-9,6	-7,9
Liiketoiminnan muut tuotot	4	0,3	0,2
Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä		0,1	4,4
Liiketoiminnan muut kulut	5	-0,3	-1,9
Liikevoitto		80,3	59,6
Rahoitustuotot ja -kulut	7	-134,2	-68,4
Voitto / tappio ennen satunnaisia eriä		-54,0	-8,8
Satunnaiset erät	8	46,1	12,6
Poistoerot	9	-	0,2
Voitto / tappio ennen veroja		-7,9	4,0
Tuloverot	10	0,0	0,0
Tilikauden voitto / tappio		-7,9	4,0

Emoyhtiön tase

M€	Liite	31.12.2011	31.12.2010
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	11	29,1	25,6
Aineelliset hyödykkeet	12		
Maa- ja vesialueet		1,9	1,9
Koneet ja kalusto		0,2	0,3
Ennakkomaksut		-	0,4
		2,1	2,6
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	13	1 812,7	1 729,1
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		1 061,9	1 025,5
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		7,5	7,5
Sijoitukset kiinteistörahastoihin		69,2	59,1
Muut sijoitukset		37,0	28,4
		2 988,3	2 849,6
Pysyvät vastaavat yhteensä		3 019,4	2 877,8
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	14	77,2	35,3
Rahat ja pankkisaamiset		14,3	9,0
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		91,5	44,3
Vastaavaa yhteensä		3 110,9	2 922,0
Vastattavaa			
Oma pääoma			
Osakepääoma	15	111,0	111,0
Ylikurssirahasto		159,1	159,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		445,9	423,9
Edellisten tilikausien voitto		84,8	122,4
Tilikauden voitto / tappio		-7,9	4,0
Oma pääoma yhteensä		792,9	820,4
Poistoerot			
	16	-	0,0

Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	17	1 883,4	1 864,8
Lyhytaikainen vieras pääoma	18	434,5	236,7
Vieras pääoma yhteensä		2 317,9	2 101,6
Vastattavaa yhteensä		3 110,9	2 922,0

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

M€		1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		-7,9	4,0
Oikaisut	1)	93,2	57,9
Nettokäyttöpääoman muutos	2)	-11,9	8,7
Saadut korot		45,3	37,9
Maksetut korot		-65,1	-68,9
Muut rahoituserät		-16,6	-22,3
Maksetut/saadut verot		0,0	0,0
Liiketoiminnan nettorahavirta		37,0	17,4
Investointien rahavirta			
Investoinnit osakkeisiin ja osuuksiin		-69,4	-5,4
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-8,1	-0,1
Investoinnit muihin sijoituksiin			
Luovutustulot osakkeista ja osuuksista		-1,7	-11,9
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot			
Myönnetyt lainat		-119,1	-60,1
Lainasaamisten takaisinmaksut		1,3	9,7
Investointien nettorahavirta		-197,0	-44,0
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot		846,0	821,8
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-828,8	-626,1
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		189,8	-136,2
Maksetut osingot		-41,6	-33,3
Rahoituksen nettorahavirta		165,4	26,2
Rahavarojen muutos		5,4	-0,4
Rahavarat tilikauden alussa		9,0	9,4
Rahavarat tilikauden lopussa		14,3	9,0
Rahavirtalaskelman liitetiedot, M€			
		1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010

1) Oikaisut

Seuraavilla kirjauksilla muutetaan tuloslaskelman suoriteperusteiset erät rahavirtaperusteisiksi sekä perutaan erät, jotka esitetään muualla rahavirtalaskelmassa.

Liiketoiminnan muut kulut	0,9	9,0
Liiketoiminnan muut tuotot	-0,9	-4,4
Poistot	5,1	5,8
Rahoitustuotot ja -kulut	134,2	68,4
Konserniavustus	-46,1	-12,6
Poistoerot	0,0	-0,2
Verot	0,0	0,0
Oikaisut yhteensä	93,2	57,9

2) **Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely**

Lyhytaikaiset liikesaamiset		
lisäys (-), vähennys (+)	-18,1	-9,4
Korottomat lyhytaikaiset velat		
lisäys (+), vähennys (-)	6,2	18,1
Nettokäyttöpääoman muutos	-11,9	8,7

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. Muut pitkävaikutteiset menot 1–31 vuotta

Muut pitkävaikutteiset menot sisältävät aktivoitujen vuokralaisparannusten lisäksi ohjelmistohankinnat sekä omassa käytössä olevan vuokratun toimistotilan peruskorjauksen.

Sijoitukset

Kiinteistösijoitukset käsittävät tytäryhtiöosakkeet ja omistusyhteisyritysten osakkeet, lainat saman konsernin yrityksille ja omistusyhteisyrityksille, sijoitukset kiinteistörahoitukseen sekä muut sijoitukset. Sijoitukset on arvostettu taseessa hankintamenoon. Pysyvät arvonalennukset on vähennetty hankintamenosta.

Tutkimus- ja kehitysmenot

Yhtiöllä ei ole tutkimustoimintaa. Kehitysmenojen kaltaiset rakennusprojektien menot aktivoidaan silloin, kun projektin tekninen toteutus varmistuu ja hankkeen todetaan tuottavan tuloa useamman vuoden ajan. Muilta osin kehitysmenot kirjataan vuosikuluksi.

Rahoitusvarat, -velat ja johdannaisopimukset

Rahoitusvarat ja korottomat velat on kirjattu hankinta-arvoonsa. Korolliset velat on arvostettu jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä koronvaihtosopimuksia tai -optioita ei ole kirjattu taseeseen. Yhtiön korko- ja valuuttajohdannaiset on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa. Sopimuksiin perustuvat korot ja palkkiot on kirjattu tulokseen suoriteperiaatteen mukaisesti.

Edellisestä poiketen SEK-määraisten lainojen valuutta- ja korkoriskin suojaamiseksi tehty johdannaiset arvostetaan kirjanpitolain 5:2a §:n mukaisesti käypään arvoon. Käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan tuotoksi tai kuluksi. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Arvostuksessa käytetään ulkoisia arvostuksia.

Satunnaiset tuotot ja kulut

Satunnaiset tuotot ja kulut muodostuvat konserniavustuksesta.

Tuloverot

Tuloverot sisältävät tilikauden verot ja oikaisu aiempien 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 ulkomaan rahan määräiset tase-erät on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssilla.

Muut periaatteet

Henkilöstön eläketurva on järjestetty vakuutuksin eläkevakuutusyhtiössä ja vakuutusmaksut on kirjattu kuluksi palkkojen suhteessa.

Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot on jaksotettu vuokrasopimuksen kestoajalle. Rakennusaikaiset korot kirjataan kuluksi. Yhtiöllä ei myöskään ole merkittäviä rahoitusleasingsopimuksia.

1. Vuokratuotot ja käyttökorvaukset

Vuokratuotot ja käyttökorvaukset kiinteistötyypeittäin, M€	2011	2010
Toimisto- ja liikelakiinteistöt	90,7	81,9
Logistiikkakiinteistöt	37,7	32,8
Kiinteistökehitys	0,3	0,1
Yhteensä	128,7	114,8

Vuokratuotot ja käyttökorvaukset maantieteellisesti alueittain, M€	2011	2010
Pääkaupunkiseutu	120,2	107,0
Muu Suomi	8,5	7,8
Yhteensä	128,7	114,8

2. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

M€	2011	2010
Palkat ja palkkiot	10,6	9,0
Eläkekulut	1,6	1,5
Muut henkilösivukulut	0,4	0,3
Yhteensä	12,6	10,8

Johdon palkat ja palkkiot

Toimitusjohtaja *	0,5	0,5
Hallituksen jäsenet	0,3	0,3
Yhteensä	0,8	0,8

* Ei sisällä sitouttamisjärjestelmän mukaista palkkiota

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 nykyisten 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 kilpailukykyinen yhtiön osakkeiden omistukseen perustuva palkkiojärjestelmä.

M€	2011	2010
Sitouttamisjärjestelmän mukainen palkkio perustuen vuoden 2010 toteumaan	0,4	0,3

Henkilöstökulut sisältyvät tuloslaskelmassa hallinnon kuluihin.

Lähipiirilainat ja -vastuut

Lähipiirilainoja ei ole. Toimitusjohtajalla on toimitusjohtajan nojalla 63 vuoden eläkeikä. Eläkevastuu katetaan eläkevakuutuksella. Hallituksen jäsenten palkat ja palkkiot sekä johdon eläkesitoumukset ja irtisanomiskorvaukset on kuvattu konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 9 "Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä".

Henkilöstö keskimäärin	2011	2010
Toimihenkilöt, lkm	110	107

3. Poistot ja arvonalentumiset

M€	2011	2010
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	5,0	5,7
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	0,1	0,1
Rakennukset ja rakennelmat	-	0,0

Yhteensä	5,1	5,8
-----------------	------------	------------

Poistot ja arvonalentumiset sisältyvät tuloslaskelmassa hallinnon kuluihin.

4. Liiketoiminnan muut tuotot

M€	2011	2010
Konkurssipesän jako-osuus	0,1	0,1
Muut tuotot	0,2	0,1
Yhteensä	0,3	0,2

5. Liiketoiminnan muut kulut

M€	2011	2010
Myyntitappiot sijoituksista	0,1	0,9
Muut kulut	0,2	0,1
Luottotappiot	0,6	0,5
Epävarmat saamiset	-0,6	0,4
Yhteensä	0,3	1,9

6. Tilintarkastajien palkkiot

M€	2011	2010
KHT-yhteisö KPMG Oy		
Tilintarkastus	0,1	0,1
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,2	0,1
Yhteensä	0,3	0,2

Lisäksi KHT-yhteisö KPMG Oy:lle on maksettu hankkeeseen liittyviä aktivoituja kuluja 0,1 M€

7. Rahoitustuotot ja -kulut

M€	2011	2010
Rahastojen voitto-osuudet	5,0	5,6
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista tytäryhtiöiltä	42,3	35,9
Muut korkotuotot	2,9	2,7
Muut rahoitustuotot	12,2	0,0
Korko- ja rahoitustuotot yhteensä	62,4	44,2
Korkokulut tytäryhtiöille	-15,5	-12,1
Muut korkokulut	-79,2	-70,6
Muut rahoituskulut	-20,4	-4,9
Rahoitusvastikekulut tytäryhtiöille	-81,6	-25,0
Korko- ja rahoituskulut yhteensä	-196,6	-112,6
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-134,2	-68,4

8. Satunnaiset erät

M€	2011	2010
Konserniavustukset, saadut	46,1	12,6
	46,1	12,6

9. Poistoerot

€	2011	2010
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	-	0,2
	-	0,2

10. Tuloverot

M€	2011	2010
Tuloverot kuluvalta vuodelta	-	-
Tuloverot edellisiltä vuosilta	0,0	0,0
	0,0	0,0

11. Aineettomat hyödykkeet

2011, M€	Muut pitkävaikutteiset menot	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	62,1	3,1	65,2
Lisäykset	18,2	7,9	26,1
Siirrot	-12,3	-5,8	-18,1
Hankintameno 31.12.	68,0	5,2	73,2
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-39,6	-	-39,6
Tilikauden poisto	-4,5	-	-4,5
Kertyneet poistot 31.12.	-44,1	-	-44,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	23,9	5,2	29,1
2010, M€	Muut pitkävaikutteiset menot	Keskeneräiset 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
Hankintameno 31.12.	62,1	3,1	65,2
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-33,8	-	-33,8
Tilikauden poisto	-5,8	-	-5,8
Kertyneet poistot 31.12.	-39,6	-	-39,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	22,5	3,1	25,6

12. Aineelliset hyödykkeet

2011	Maa- alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Ennakko-maksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1,9	-	1,4	0,4	3,7
Lisäykset	-	-	0,0	0,2	0,2
Vähennykset	-	-	-	-0,6	-0,6
Hankintameno 31.12.	1,9	-	1,4	0,0	3,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-	-	-1,1	-	-1,1
Vähennysten ja siirtojen					
kertyneet poistot	-	-	-	-	-
Tilikauden poisto	-	-	-0,1	-	-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	-	-	-1,2	-	-1,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,9	-	0,2	0,0	2,1
2010	Maa- alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Ennakko-maksut	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
Hankintameno 31.12.	1,9	-	1,4	0,4	3,7
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
Kertyneet poistot 31.12.	-	-	-1,1	-	-1,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,9	-	0,3	0,4	2,6

13. Sijoitukset

2011, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus-yhteys- yrityksissä	Sijoitukset kiinteistö-rahastoihin	Muut sijoitukset *)	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1 729,1	1 025,5	7,5	59,1	28,4	2 849,6
Lisäykset	84,5	133,3	-	10,1	24,2	252,1
Vähennykset	-0,9	-96,9	-	-	-15,6	-113,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 812,7	1 061,9	7,5	69,2	37,0	2 988,3

*) Muut sijoitukset, M€	Muut osakkeet	Saamiset omistus-yhteys-yrityksiltä	Saamiset rahastot	Muut sijoitukset	Pitkäaikaiset saamiset	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	3,7	21,5	3,1	0,1	-	28,4
Lisäykset	4,8	16,8	-	-	2,6	24,2
Vähennykset	-1,3	-14,3	-	-	-	-15,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	7,2	24,0	3,1	0,1	2,6	37,0

2010, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus-yhteys- yrityksissä	Sijoitukset kiinteistö-rahastoihin	Muut sijoitukset *)	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1 737,9	981,8	7,6	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
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 729,1	1 025,5	7,5	59,1	28,4	2 849,6

*) Muut sijoitukset, M€	Muut osakkeet	Saamiset omistus-yhteys-yrityksiltä	Saamiset rahastot	Muut sijoitukset	Pitkäaikaiset saamiset	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	3,9	14,5	3,1	0,1	-	21,6
Lisäykset	-	16,0	-	-	-	16,0
Vähennykset	-0,2	-9,0	-	-	-	-9,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,7	21,5	3,1	0,1	-	28,4

Osakkeet ja osuudet on eritelty konsernitilinpäätöksen liitteessä 35.

14. Lyhytaikaiset saamiset

M€	2011	2010
Myyntisaamiset	2,2	3,8
Muut saamiset	11,1	4,8
Siirtosaamiset		
Siirtosaamiset tytäryhtiöiltä	50,3	17,2
Muut siirtosaamiset	13,6	9,5
Siirtosaamiset yhteensä	63,9	26,7
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	77,2	35,3

Siirtosaamisten olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	9,1	6,9
Muut	54,8	19,8
Yhteensä	63,9	26,7

15. Oma pääoma

Osakepääoma 1.1.	111,0	111,0
Osakepääoma 31.12.	111,0	111,0
Ylikurssirahasto 1.1.	159,1	159,1
Ylikurssirahasto 31.12.	159,1	159,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	423,9	423,9
Osakkeiden kauppahinnan osakeosuus	22,0	-
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	445,9	423,9
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	126,4	155,7
Osingonjako	-41,6	-33,3
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	84,8	122,4
Tilikauden voitto / tappio	-7,9	4,0
Oma pääoma yhteensä	792,9	820,4

Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12., M€

	2011	2010
Voitto edellisiltä tilikausilta	84,7	122,4
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	445,9	423,9
Tilikauden voitto / tappio	-7,9	4,0
Yhteensä	522,7	550,3

16. Poistoerot

M€	2011	2010
Kertyneet poistoerot 1.1.	-	0,2
Vähennys	-	-0,2
Kertyneet poistoerot 31.12.	-	-

17. Pitkäaikainen vieras pääoma

Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma		
Joukkovelkakirjalainat	172,4	99,6
Lainat rahoituslaitoksilta	1 307,4	1 398,6
Pitkäaikaiset velat tytäryhtiöille	400,7	366,6
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma yhteensä	1 880,5	1 864,8
Pitkäaikainen koroton vieras pääoma yhteensä	2,9	-
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 883,4	1 864,8

Lainat rahoituslaitoksilta sisältävät 130 miljoonan euron hybridilainan, joka konsernitaseessa käsitellään oman pääoman eränä.

18. Lyhytaikainen vieras pääoma

Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	374,1	173,2
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Saadut ennakot	0,2	0,3
Ostovelat		
Ostovelat tytäryhtiöille	14,0	25,4
Muut ostovelat	1,5	0,5
Ostovelat yhteensä	15,5	25,9
Siirtovelat		
Siirtovelat tytäryhtiöille	2,0	2,0
Muut siirtovelat	26,0	22,8
Siirtovelat yhteensä	28,0	24,8
Muut lyhytaikaiset velat tytäryhtiöiltä	14,6	11,4
Muut lyhytaikaiset velat	2,1	1,2
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma yhteensä	60,4	63,6
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	434,5	236,7
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	20,2	17,3
Henkilöstökulut	4,4	3,4
Muut	3,4	4,1
Yhteensä	28,0	24,8

19. Johdannaissovimukset

M€	2011	2010
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	972,4	822,8
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-39,5	-27,6
Korko-optiot, nimellisarvo	565,0	600,0
Korko-optiot, käypä arvo	1,6	6,2
Valuuttajohdannaiset		
Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo	6,9	5,9
Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo	0,1	0,1
Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo	6,9	4,9
Asetetut valuuttaoptiot, käypä arvo	-0,2	-0,1
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostetut rahoitusinstrumentit		
Valuuttajohdannaiset		
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo	337,4	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo	-0,2	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla on suojattu Ruotsin kruunumääräisten lainojen kassavirtoihin liittyvä valuutariski. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten nimellisarvot ovat identtiset suojattujen lainojen nimellisarvon kanssa. Johdannaiset on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Sponda käyttää ulkoisia arvostuksia.		

20. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	2011	2010
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	110,0	110,4
Vakuudet samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, M€		
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	9,3	9,3
Vastuusitoumukset samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, M€		
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset	3,6	15,7
Vuokravastuut, M€		
Sopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti:		
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	0,5	0,4
Myöhemmin maksettavat	0,5	0,3
Yhteensä	1,0	0,7

Vuokravastuut koostuvat autojen ja toimistokoneiden vuokrauksiin liittyvistä sopimuksista. Sopimukset ovat 3 - 5 vuoden mittaisia ja niihin ei liity lunastusehtoja.

Muut vastuut, M€	2011	2010
Kiinteistörahastoihin liittyvät sijoitussitoumukset	28,6	12,9

Voitonjakoehdotus

SPONDA OYJ

KONSERNI

EHDOTUS VOITTOA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 522.780.891,01 euroa, josta tilikauden tappio on 7.858.070,24 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa tilikaudelta 2011 maksetaan 0,16 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 2012

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

SPONDA OYJ

Hallitus

Klaus Cawén Tuula Entelä Lauri Ratia

Arja Talma Raimo Valo Erkki Virtanen

Kari Inkinen

Toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 21. päivänä helmikuuta 2012

KPMG Oy Ab

Raija-Leena Hankonen

Kai Salli

KHT

KHT

Tilintarkastuskertomus

Sponda Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Sponda Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.2011–31.12.2011. 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 hyväksyttyjen 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 noudatamme 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 syylistyneet 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 virheellisyyden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on yhtiössä merkityksellistä 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 soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen 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 21. päivänä 2012

KPMG Oy Ab

Raija-Leena Hankonen

Kai Salli

KHT

KHT