

SPONDA

Tilaa yhteistyölle

VUOSIKERTOMUS 2012



Sisällysluettelo

Vuosi 2012	9
Vuosi 2012 lyhyesti	9
Toimitusjohtajan katsaus	10
Kiinteistöomaisuus	12
Avainluvut	15
Avainluvut graafeina	16
Sponda	18
Strategia	18
Spondan visio ja vahvuudet	18
Strategian toteuttaminen vuonna 2012	19
Strategian toteuttaminen vuonna 2013	21
Strategiset prosessit	21
Liiketoimintayksiköt	23
Sijoituskiinteistöt	24
Toimisto- ja liiketilakiinteistöt	26
Kauppakeskukset	28
Logistiikkakiinteistöt	29
Kiinteistökehitys	31
Venäjä	33
Kiinteistörahastot	35
Toimintaympäristö	37
Suomen kiinteistömarkkinat	38
Venäjän kiinteistömarkkinat	41
Riskit ja riskienhallinta	42
Keskeisimmät riskit ja riskienhallintatoimenpiteet	43
Strategiset riskit	45
Operatiiviset riskit	47
Vahinko- ja omaisuusriskit	47

Rahoitusriskit	48
Rahoitus ja rahoitusriskienhallinta	49
Rahoitusstrategia	50
Rahoitus vuonna 2012	50
Spondan näkymät 2013	51
Tietoja osakkeenomistajille	52
Talousinformaatio 2013	54
Yhteystiedot	54
Tilaa yhteistyölle	56
Toimitila luo yhteisöllisyyttä	56
Työympäristöt muutoksessa	57
Yhteisöllisyys luo työhyvinvointia	58
Case MicroMedia	59
Case Finnmatkat	60
Case SCM Suomi	61
Kaupunkien kehittäminen	62
Spondability	63
Vastuullista kiinteistösijoittamista	64
Spondan sidosryhmät	65
Spondan vastuullisuusprioriteetit	66
Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen	66
Tavoitteet ja toimenpiteet	68
Materiaalitehokkuus	72
Tavoitteet ja toimenpiteet	72
Kiinteistöjen sijainti	74
Tavoitteet ja toimenpiteet	75
Asiakaskokemuksen parantaminen	76
Tavoitteet ja toimenpiteet	78
Spondan asiakaspolku	79

Henkilöstöön panostaminen	79
Tavoitteet ja toimenpiteet	81
Läpinäkyvä toiminta	84
Tavoitteet ja toimenpiteet	85
Alan eteenpäin vieminen	86
Tavoitteet ja toimenpiteet	88
GRI-indeksi	89
Raportoinnin laajuus	95
Hallinnointi	97
Hallinnointi	97
Hallitus	97
Hallituksen esittely	98
Hallituksen tehtävät	100
Hallituksen valiokunnat ja työryhmät	100
Hallituksen palkkiot ja muut etuudet	101
Yhtiökokous	102
Nimitystoimikunta	102
Toimitusjohtaja	103
Johtoryhmä	103
Johtoryhmän esittely	105
Ulkoinen ja sisäinen tarkastus	106
Sisäpiiri	107
Riskienhallinta ja riskienhallinnan organisointi	107
Hallituksen toimintakertomus	109
Hallituksen toimintakertomus	109
Keskeistä tilikaudelta 2012	109
Strategia	110
Toiminnan tulos ja taloudellinen asema	110
Rahoitus	111

Toimintaympäristöt	112
Spondan liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus vuonna 2012	113
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	114
Vuokraustoiminta	115
Investoinnit ja divestoinnit	116
Toimisto- ja liiketilakiinteistöt	116
Kauppakeskukset	117
Logistiikkakiinteistöt	118
Kiinteistökehitys	119
Venäjä	119
Kiinteistörahastot	120
Emoyhtiö	121
Konsernirakenne	121
Riskienhallinta	121
Ympäristövastuu	122
Hallinto	122
Yhtiökokous ja osinko	123
Tilintarkastajat	123
Osakkeenomistajien nimitystoimikunta	123
Johto ja henkilöstö	123
Spondan osake	124
Tilikauden jälkeiset tapahtumat	125
Tulevaisuuden näkymät	125
Osakkeet ja osakkeenomistajat	125
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	128
Osakekohtaiset tunnusluvut	128
EPRA-tunnusluvut	129
Konsernin tunnuslukujen laskentakaavat	131
EPRA-tunnuslukujen laskentakaavat	133

Lisätietoja (EPRA BPR)	134
Tilinpäätös	136
Konsernin tuloslaskelma	136
Konsernin laaja tuloslaskelma	137
Konsernitase	138
Konsernin rahavirtalaskelma	140
Konsernin oman pääoman muutokset	143
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	145
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	156
1 Segmentti-informaatio	156
2 Maantieteelliset segmentit	157
3 Kiinteistöihin liittyvät kokonaistuotot	158
4 Ylläpitokulut	158
5 Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/ -tappiot	158
6 Liiketoiminnan muut tuotot	158
7 Liiketoiminnan muut kulut	159
8 Tilintarkastajien palkkiot	159
9 Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä	159
10 Poistot hyödykeryhmittäin	162
11 Rahoitustuotot ja -kulut	162
12 Tuloverot	163
13 Osakekohtainen tulos	164
14 Sijoituskiinteistöt	164
15 Sijoitukset kiinteistörahastoihin	166
16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	167
17 Liikearvo	167
18 Muut aineettomat hyödykkeet	168
19 Rahoitusleasingsaamiset	169
20 Osuudet osakkuusyrityksissä	169

21 Pitkääaikaiset saamiset	170
22 Laskennalliset verot	170
23 Vaihto-omaisuuskiinteistöt	172
24 Myyntisaamiset ja muut saamiset	172
25 Rahavarat	173
26 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	173
27 Pitkääaikaiset rahoitusvelat	174
28 Eläkesaaminen	175
29 Lyhytaikaiset rahoitusvelat	176
30 Ostovelat ja muut velat	176
31 Rahoitusinstrumentit	177
32 Vakuudet ja vastuusitoumukset	184
33 Lähipiiritapahtumat	185
34 Tilinpäätöksen jälkeiset tapahtumat	186
35 Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet	186
Emoyhtiön tuloslaskelma	194
Emoyhtiön tase	195
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	197
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	199
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	201
1 Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	201
2 Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä	201
3 Poistot ja arvonalentumiset	202
4 Liiketoiminnan muut tuotot	202
5 Liiketoiminnan muut kulut	202
6 Tilintarkastajien palkkiot	202
7 Rahoitustuotot ja -kulut	203
8 Satunnaiset erät	203
9 Tuloverot	203

10 Aineettomat hyödykkeet	203
11 Aineelliset hyödykkeet	204
12 Sijoitukset	205
13 Lyhytaikaiset saamiset	205
14 Oma pääoma	206
15 Pitkäaikainen vieras pääoma	206
16 Lyhytaikainen vieras pääoma	207
17 Johdannaissopimukset	207
18 Vakuudet ja vastuusitoumukset	208
Voitonjakoehdotus	209
Tilintarkastuskertomus	210

Vuosi 2012

Vuosi 2012 oli Spondalle tuloksellisesti vahva. Liikevaihto ja nettotuotot olivat yhtiön historian parhaat, ja taloudellinen vuokrausaste säilyi edellisvuoden tasolla haasteellisesta toimintaympäristöstä huolimatta. Venäjällä vuokrausasteet ylittivät markkinoiden tason, ja Sponda lisäsi kiinteistöomistustaan maassa ostamalla toimistokiinteistön Moskovan keskustasta.

Spondan kiinteistöille myönnettiin vuonna 2012 kolme kansainvälistä BREEAM® -ympäristösertifikaattia. Sponda onnistui myös vähentämään kiinteistöjensä energiankulutusta edellisvuoteen verrattuna.

Vuosi 2012 lyhyesti

Vuosi 2012 oli Spondalle tuloksellisesti vahva. Liikevaihto ja nettotuotot olivat yhtiön historian parhaat, ja taloustilanteesta huolimatta Spondan sijoituskiinteistöjen vuokrausaste oli vakaa.

Yhtiön liikevaihto vuonna 2012 oli 264,6 miljoonaa euroa (2011: 248,2) ja nettotuotot 192,2 miljoonaa euroa (179,4). Sekä liikevaihto että nettotuotot nousivat yhtiön historian korkeimmalle tasolle.

Sponda myi vuoden 2012 aikana kiinteistöjä yli 60 miljoonalla eurolla kiinteistösalkun laadun parantamiseksi. Strategian kannalta toisarvoisten kiinteistöjen myynneillä rahoitettiin investointeja. Yhtiön omavaraisuusaste pysyi vakaana kiinteistökehitysinvestoinneista huolimatta.

Sponda laski marraskuussa 2012 liikkeeseen 95 miljoonan euron oman pääoman ehtoisen viisivuotisen joukkovelkakirjalainan eli hybridilainan. Samanaikaisesti Sponda toteutti vuonna 2008 liikkeeseen lasketun oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan osittaisen takaisinoston.

Kysyntä säilyi strategisesti tärkeillä alueilla

Taloudellinen vuokrausaste säilyi vuoden 2011 tasolla haasteellisesta toimintaympäristöstä huolimatta. Spondan strategian kannalta keskeisillä prime-alueilla vuokrausaste ja vuokrat säilyivät hyvällä tasolla, mikä merkitsee, että yhtiön strategia on kestävä myös taloudellisesti vaikeissa olosuhteissa.

Venäjällä Spondan kiinteistöjen vuokrausaste ylitti markkinatason. Sponda lisäsi kiinteistöomistustaan maassa ostamalla toimistokiinteistön Moskovan keskustasta.

Sponda perusti vuonna 2012 uuden Sponda Fund III -kiinteistösijoitusrahaston, joka sijoittaa pääasiassa kasvukeskuksissa sijaitseviin logistiikka- ja teollisuuskiinteistöihin. Sponda Fund II -kiinteistösijoitusrahasto investoitiin vuoden aikana täyteen kapasiteettiinsa.

Kiinteistökehityshankkeet

Citycenterin saneeraushanke Helsingin ydinkeskustassa saatiin vuoden aikana melkein päätökseen. Mittavan hankkeen tuloksena kauppakeskus on saanut modernit tilat ja kaupunkilaisten kulkuyhteydet ovat parantuneet. Hanke valmistuu kokonaisuudessaan kevään 2013 aikana.

Lisäksi Spondan Talentum Oy:n käyttöön rakennuttama toimistokiinteistö nousi vuonna 2012 harjakorkeuteensa Helsingin Ruoholahdessa. Uudisrakennus valmistuu suunnitelmien mukaan keväällä 2013, ja se vahvistaa Spondan kiinteistöportfoliota strategian kannalta keskeisillä prime-alueilla.

Tampereen Ratinan kauppakeskuksen vuokralaisneuvotteluja käytiin vuoden aikana, ja Spondalla on valmiudet aloittaa kauppakeskuksen rakennuttaminen kesällä 2013.

Kolme kansainvälistä ympäristösertifikaattia

Asiakaskokemus ja ympäristövastuu ovat Spondan toiminnan strategiset painopisteet. Vuonna 2012 Sponda jatkoi asiakkuusstrategian jalkauttamista. Yhtiö kehitti asiakaspalvelukanaviaan ja uusia palveluinnovaatioita.

Spondan kiinteistöille myönnettiin vuonna 2012 kolme kansainvälistä BREEAM®-ympäristösertifikaattia. Sertifikaatin saaneet kiinteistöt sijaitsevat Helsingissä, Vantaalla ja Moskovassa. Hakemalla uudisrakennuksilleen ja mittaville peruskorjauskohteilleen kansainvälistä ympäristöluokitusta Sponda haluaa tarjota asiakkailleen entistä laadukkaampia ja ympäristömyönteisempiä toimitiloja.

Sponda toteutti ympäristövastuutaan vuonna 2012 muun muassa Energiatehokkuus- ja Ympäristökumppanuus-ohjelmillaan sekä lisäämällä ympäristöasioihin liittyvää yhteistyötä asiakkaidensa kanssa.



Toimitusjohtajan katsaus

Spondalle vuosi 2012 oli menestyksekkäs – saavutimme historiamme parhaan liikevaihdon ja nettotuotot. Myös vuokrausaste säilyi vakaana, mikä kertoo osaltaan asiakkaidemme luottamuksesta. Meille on tärkeää muodostaa asiakkaidemme kanssa vuorovaikutteisia ja pitkäaikaisia kumppanuuksia, ja siksi panostamme asiakaskokemuksen kehittämiseen.

Houkuttelevia kiinteistöjä keskeisillä paikoilla

Spondan strategian ytimessä on kannattava kasvu kiinteistömarkkinoilla. Keskitämme kiinteistöomistustamme kaupunkien keskusta-alueille, hyvien liikenneyhteyksien äärelle. Vuoden 2012 aikana kehitimme kiinteistösalkkuamme myymällä strategian kannalta toisarvoisia kiinteistöjä. Myynnit auttoivat osaltaan rahoittamaan kiinteistökehitysinvestointejamme.

Liike- ja toimitilojen vuokrausaste nousi

Kiinteistökauppaa käytiin vuoden 2012 aikana lähinnä pääkaupunkiseudulla, ja kaupan pääpaino oli prime-kiinteistöissä. Heikko taloustilanne ja runsas uudisrakentaminen nostivat pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttöasteita loppuvuodesta.

Spondan kiinteistöjen vuokrausaste säilyi ennakoidusti vuoden 2011 lopun tasolla. Toimisto- ja liiketilojemme vuokrausaste parani hieman edellisvuodesta. Logistiikkakiinteistöjen vuokrausastetta puolestaan nakersivat viennin heikkeneminen ja täyteenvuokrattujen kiinteistöjen myynnit. Tästä huolimatta onnistuimme vuoden aikana solmimaan uusia vuokralaissopimuksia esimerkiksi Vuosaaren sataman logistiikka-alueelle.

Venäjä on Spondalle tärkeä markkina-alue, ja siellä vuokrausasteemme ylitti markkinoiden keskimääräisen vuokrausasteen vuonna 2012. Vahvistimme kiinteistöomistustamme ostamalla toimistokiinteistön Moskovin keskustasta, hyvien liikenneyhteyksien varrelta. Uskon, että Venäjä säilyy meille kannattavana sijoituskohteena myös jatkossa.

Citycenterin muodonmuutos lähes valmis

Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan Citycenterin saneeraus saatiin vuonna 2012 melkein valmiiksi. Se on ollut meille viime vuosien suurin kehityshanke. Liikekortteli on kokenut remontin aikana lähes täydellisen muodonmuutoksen – kauppakäytävien viihtyisyyttä on lisätty esimerkiksi luonnonvalolla, ja kävijöitä palvelee monipuolinen valikoima uusia liikkeitä ja ravintoloita. Citycenter on hyvä esimerkki onnistuneesta kiinteistökehityshankkeesta, jossa vanhoja tiloja modernisoimalla voidaan elävöittää ydinkeskustaa ja tarjota kaupunkilaisille viihtyisiä kohtaamispaikkoja.

Toinen merkittävä kiinteistökehityshanke on Helsingin Ruoholahteen Talentum Oyj:n käyttöön rakennuttamamme uusi toimistokiinteistö, joka saavutti harjakorkeutensa katsausvuonna. Uudisrakennus parantaa kiinteistösalkkumme laatua edelleen, sillä se sijaitsee vetovoimaisella prime-alueella erinomaisten liikenneyhteyksien varrella. Rakennuksen suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota ympäristöä säästäviin ratkaisuihin.

Kolme uutta ympäristösertifikaattia

Kiinteistöalan toimijoilla on tärkeä rooli energiankäytön tehostamisessa ja ilmastomuutoksen torjunnassa, sillä kiinteistöt tuottavat ison osan Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Sponda pyrkii minimoimaan kiinteistöjensä ja oman toimintansa ympäristövaikutukset. Haluamme tarjota asiakkaillemme toimitiloja, jotka ovat sekä laadukkaita että ympäristömyönteisiä. Haemme ympäristösertifikaatteja kaikille uudiskohteillemme ja suurimmille korjausrakennuskohteillemme. Vuonna 2012 sertifioitujen kiinteistöjemme määrä kasvoi kolmella kansainvälisellä BREEAM®-ympäristösertifikaatilla.

Lisäksi autamme asiakkaitamme käyttämään kiinteistöjä energiatehokkaasti. Teemme heidän kanssaan yhteistyötä esimerkiksi Energiatehokkuus- ja Ympäristökumppanuusohjelmien puitteissa. Tämä oli yksi merkittävä syy siihen, että saavutimme kiinteistöjemme energiansäästötavoitteet vuonna 2012.

Toimitiloja kehitetään asiakkaiden ehdoilla

Sponda auttaa asiakkaitaan myös keskittymään omaan ydinliiketoimintaansa huolehtimalla, että toimitilat vastaavat heidän muuttuvia tarpeitaan. Esimerkiksi erilaisten yhteistilojen merkitys on viime vuosina kasvanut, kun uudet teknologiat ja langattomat yhteydet vapauttavat tietotyöläisiä kiinteän työpisteen äärestä. Spondan tarjoamat toimitilat luovat luontevia kohtaamispaikkoja yrityksen henkilöstölle, asiakkaille ja muille sidosryhmille.

Hyvään asiakaskokemukseen ja palvelukanavien kehittämiseen on viime vuosina panostettu paljon, ja olikin ilahduttavaa todeta, että asiakastytyytyväisyytemme kasvoi vuonna 2012.

Kiinteistösalkun kehittäminen jatkuu vuonna 2013

Ennakoimme Suomen talouden positiivisen kehityksen olevan hidasta vuonna 2013. Tästä huolimatta arvioimme Spondan nettotuottojen kasvavan hieman ja kiinteistöjen vuokrausasteen säilyvän vuoden 2012 lopun tasolla.

Pyrimme kehittämään kiinteistösalkkuamme yhtiön arvon lisäämiseksi. Tämä tapahtuu esimerkiksi myymällä strategiaan kuulumattomia kiinteistöjä sekä investoimalla uusiin kiinteistökehityshankkeisiin. Esimerkiksi Ratinan kauppakeskushankkeen vuokralaisneuvotteluja käytiin vuoden mittaan Tampereella, ja uskomme rakentamisen käynnistyvän kesällä 2013.

Haluan kiittää osakkeenomistajiamme luottamuksesta yhtiötämme kohtaan ja asiakkaitamme hyvästä kumppanuudesta sekä palautteesta, jonka perusteella olemme voineet kehittää toimintaamme. Työntekijämme puolestaan ansaitsevat kiitokset etenkin hyvästä tuloksestamme ja aktiivisesta osallistumisesta innovaatioprosessiin.

Kari Inkinen

toimitusjohtaja
Sponda Oyj

Kiinteistöomaisuus

Spondan sijoituskiinteistöt yhteensä 1.1.–31.12.2012, M€

	Yhteensä	Toimisto- ja liiketilat	Kauppa-Logistiikka-keskukset	Kiinteistö-kiinteistöt	Kiinteistö-kehitys	Venäjä
Vuokratuotot	257,3	143,9	42,0	42,3	0,4	28,7
Ylläpitokulut	-70,7	-39,0	-9,7	-13,6	-1,9	-6,5
Nettovuokratuotot	186,6	104,9	32,3	28,7	-1,5	22,2
Sijoituskiinteistöt 1.1.2012	3 165,7	1 644,0	586,1	449,0	262,0	224,6
Aktivoidut korot 2012	0,8	0,2	0,0	0,0	0,6	0,0
Hankinnat	53,1	15,2	0,0	0,0	0,0	37,8
Investoinnit	76,0	30,7	21,3	1,9	21,5	0,6
Siirrot segmenttien välillä	0,0	-1,5	135,3	0,0	-133,7	0,0
Myynnit	-59,3	-14,4	-0,6	-31,5	-12,7	0,0
Käyvän arvon muutos	24,9	31,4	-5,3	-4,9	-2,6	6,4
Sijoituskiinteistöt 31.12.2012	3 261,3	1 705,7	736,7	414,4	135,1	269,4
Käyvän arvon muutos, %	0,8	1,9	-0,9	-1,1	-1,0	2,9
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%	6,8	6,5	5,6	8,1	0,0	9,7
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%, Suomi	6,5					
Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon (YTD)	28,4	20,4	5,8	1,9	0,0	0,4
Kiinteistökehitys	47,5	10,3	15,6	-0,1	21,5	0,2
Uushankinnat	53,1	15,2	0,0	0,0	0,0	37,8
Myynnit	-59,3	-14,4	-0,6	-31,5	-12,7	0,0
Investoinnit yhteensä	69,7	31,5	20,8	-29,7	8,8	38,4

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt tuottovaatimukset 31.12.2012

	Ydin-keskusta	Muu Helsinki	Espoo/Vantaa	Muu Suomi	Venäjä
Toimisto- ja liiketilakiinteistöt, %	5,6	6,2	8,2	7,1	9,6
Logistiikkakiinteistöt, %		8,0	8,0	11,5	11,0

Kauppakeskusten keskimääräinen tuottovaatimus oli 5,6 prosenttia.

Herkkyysanalyysi

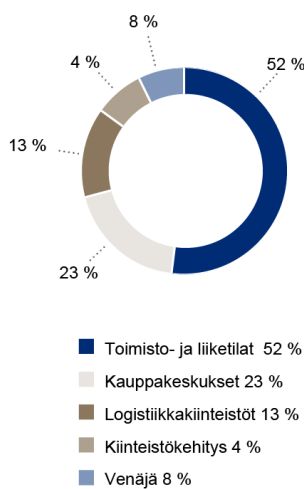
Sijoituskiinteistökannan käyvän arvon muutos, M€ ja %

	-10 %		-5 %		0 %	5 %		10 %	
	Muutos, M€	Muutos, %	Muutos, M€	Muutos, %	M€	Muutos, M€	Muutos, %	Muutos, M€	Muutos, %
Tuottovaatimus	334	10,6	158	5,0	0	-143	-4,5	-273	-8,7
Vuokratuotot (sopimusvuokrat)	-88	-2,8	-44	-1,4	0	44	1,4	88	2,8
Ylläpitokulut	85	2,7	43	1,4	0	-42	-1,3	-85	-2,7
Taloudellinen käyttöaste (1. laskentavuosi)	-25	-0,8	-13	-0,4	0	13	0,4	26	0,8

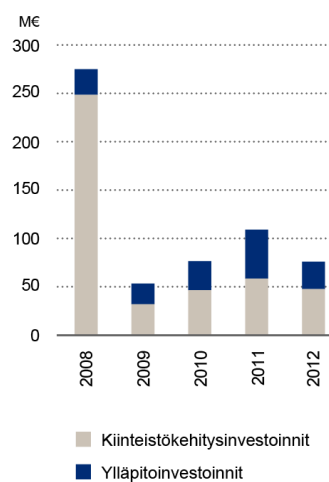
Herkkyysanalyysi on tehty laskemalla Suomen sijoituskiinteistöt massalaskentana 15 vuoden ja Venäjän kiinteistöt 10 vuoden kassavirtalaskelmalla.

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

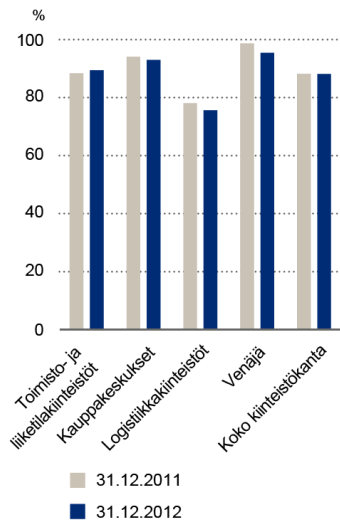
Kiinteistöjen jakautuminen käyvän arvon mukaan liiketoiminta-alueittain
31.12.2012



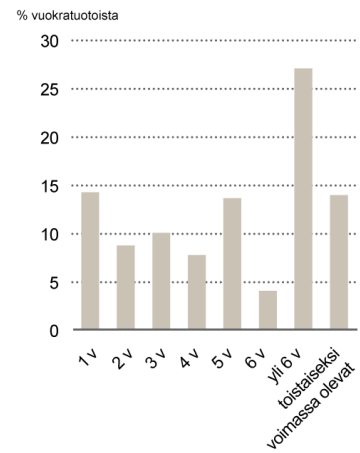
Investoinnit kiinteistöihin



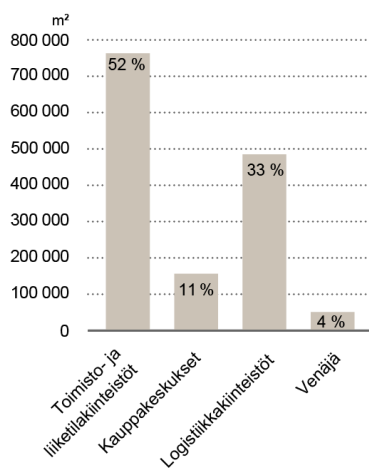
Taloudellinen vuokrausaste



Sopimusten erääntyminen



Vuokrattava pinta-ala liiketoiminta-alueittain 31.12.2012



Avainluvut

Konsernin tunnusluvut

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008**)	31.12.2008
Liikevaihto, M€	264,4	248,2	232,1	237,2	219,6	219,6
Liikevoitto, M€	210,3	209,6	216,2	-13,3	117,3	126,2
Voitto ennen veroja, M€	151,6	134,0	157,7	-78,3	42,2	38,7
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,40	0,37	0,37	0,45	0,78	0,78
Osakekohtainen oma pääoma, €	4,27	4,06	3,86	3,54	4,93	4,90
Tulos/osake, €	0,37	0,39	0,40	-0,40	0,13	0,09
Sijoitetun pääoman tuotto, %	8,0	7,7	7,9	-0,4	4,4	4,7
P/E-luku	9,65	8,02	9,60	-6,79	14,69	12,89
Omavaraisuusaste, %	39,8	37,9	39,0	37,3	31,9	31,8
Nettovelkaantumisaste, %	122,3	134,9	128,7	140,9	179,6	180,7
Osinko, €	0,17 *)	0,16	0,15	0,12	0,00	0,00
Osinko tuloksesta, %	45,58 *)	41,15	37,12	-29,83	0,00	0,00
Efektiivinen osinko, %	4,72 *)	5,13	3,87	4,40	0,00	0,00

*) Hallituksen esitys

**) IAS 23:n käyttöönnoton vaikutuksilla oikaistut vuoden 2008 tunnusluvut

EPRA:n suosituksen mukaiset konsernin tunnusluvut

	2012	2011	2010	2009	2008*)	2008
EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	82,9	75,4	74,0	67,4	38,9	-
EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), €	0,29	0,27	0,27	0,29	0,22	-
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	5,12	4,84	4,59	4,18	6,04	6,01
EPRA Net Initial Yield (NIY) (alkutuotto), %	6,61	6,39	6,37	-	-	-
EPRA "topped-up" NIY (oikaistu alkutuotto), %	6,63	6,40	6,38	-	-	-

*) IAS 23 käyttöönnoton vaikutuksilla oikaistut vuoden 2008 tunnusluvut

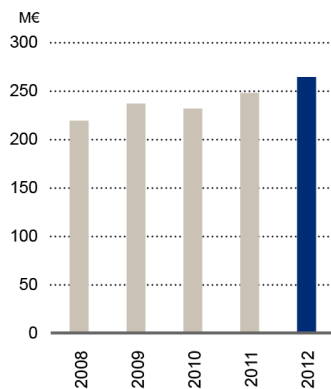
Rahoituksen tunnusluvut

	2012	2011	2010	2009	2008
Korkokatekerroin	2,8	2,7	3,0	2,7	2,1
Keskimääräinen laina-aika, v.	2,7	3,1	3,2	2,4	3,0
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, v.	1,9	2,2	2,2	1,8	1,7
Keskikorko, %	3,4	4,0	3,8	3,7	4,6
Korkoriskin suojausaste, %	72	77	84	65	58

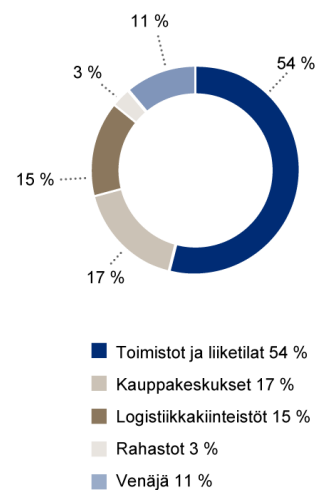
	2012	2011	2010	2009	2008
Omavaraisuusaste, %	40	38	39	37	32

Avainluvut graafeina

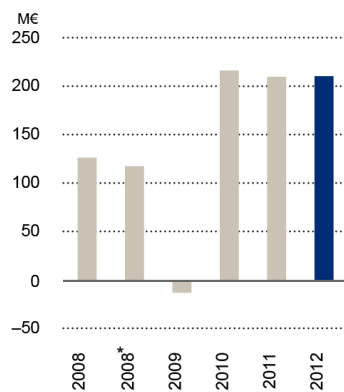
Liikevaihto



Nettotuoton jakautuminen liiketoimintayksiköittäin 2012

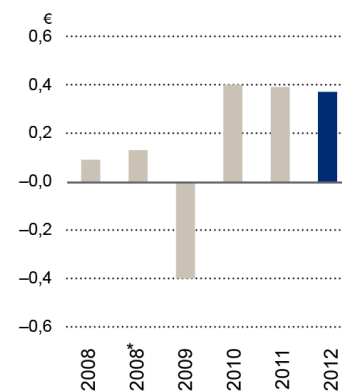


Liikevoitto



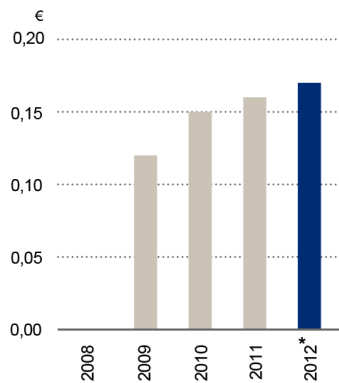
* Vuoden 2008 luku oikaistu IAS 23 käyttöönoton johdosta

Tulos/osake



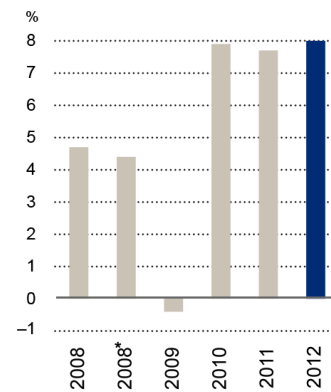
* Vuoden 2008 luku oikaistu IAS 23 käyttöönoton johdosta

Osinko/osake

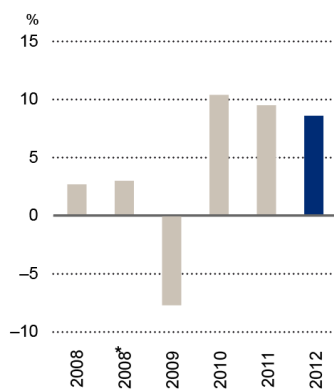


* Hallituksen esitys

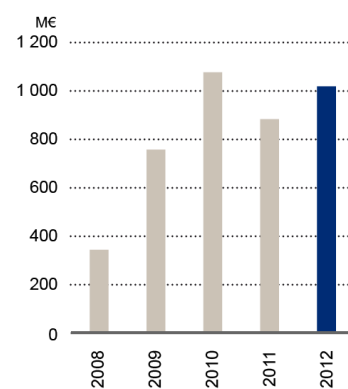
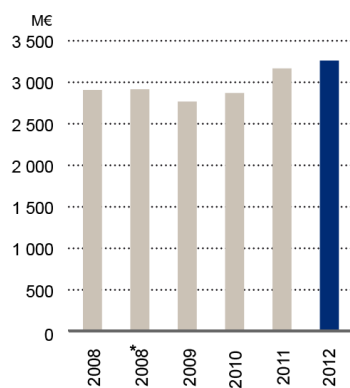
Sijoitetun pääoman tuotto

* Vuoden 2008 luku oikaistu
IAS 23 käyttöönoton johdosta

Oman pääoman tuotto

* Vuoden 2008 luku oikaistu
IAS 23 käyttöönoton johdosta

Markkina-arvo

Sijoituskiinteistöomaisuuden
käypä arvo* Vuoden 2008 luku oikaistu
IAS 23 käyttöönoton johdosta

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.

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

Asiakaslähtöisyys strategian ytimessä

Spondan strateginen tavoite on hakea kasvua ja kannattavuutta asiakaslähtöisellä toimintatavalla, aktiivisella kiinteistökehityksellä ja rahastotoiminnalla sekä strategiaa tukevilla kiinteistöstoilla Suomessa ja Venäjällä.

Yhtiön kiinteistöomistuksen ja -ostojen valintaperusteina ovat muun muassa kiinteistöjen energiatehokkuus ja hyvä sijainti keskeisillä paikoilla, julkisen liikenteen yhteyksien varrella. Sponda keskittää omistusstrategiansa mukaisesti kiinteistöomistustaan kaupunkien keskustoihin, joissa vuokrauskysyntä säilyy yleensä hyvänä suhdannevaihtelusta riippumatta.

Spondan pitkän aikavälin tavoite kiinteistösalkun kehittämisessä on kasvattaa toimistokiinteistöjen ja kauppakeskusten osuutta sekä vähentää logistiikkakiinteistöjen osuutta. Yhtiö on identifioinut kohteita, joista voidaan markkinatilanteen salliessa luopua.

Strategiset painopistealueet

Sponda on valinnut asiakaskokemuksen ja ympäristövastuun strategisiksi painopisteikseen. Asiakassuhteissa Sponda pyrkii vuorovaikutteiseen kumppanuuteen. Asiakaskokemuksen kehittämistä tukevan prosessinsa avulla yhtiö pyrkii löytämään asiakkaan kannalta parhaat toimintatavat.

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

Lisätietoa Spondan asiakaskokemusprosessista ja ympäristövastuusta on Spondability-osiossa.



Spondan visio ja vahvuudet

Missio

Sponda on johtava kiinteistösijoitusyhtiö, joka omistaa, vuokraa ja kehittää toimisto-, liike- ja logistiikkakiinteistöjä Suomen ja Venäjän suurimmissa kaupungeissa. Sponda kehittää toimintaympäristöjä, jotka luovat edellytykset asiakkaan menestykselle.

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.

Arvot

Spondan tärkeimmät arvot ovat innovatiivisuus, ammattitaito ja luotettavuus. Arvot ovat arkipäiväämme. Sitä, miten käyttäydymme asiakkaitamme ja toisiimme kohtaan.

Spondan keskeiset vahvuudet

Pääkaupunkiseudun parhaisiin sijaintipaikkoihin keskittyvä kiinteistöportfolio	Spondan kiinteistöportfolioon kuuluu pääkaupunkiseudun laadukkaimpia ja tunnetuimpia kiinteistöjä, erityisesti Helsingin ydinkeskustassa ja Ruoholahden alueella.
Hajautettu kiinteistöportfolio, joka tarjoaa asiakkaille laajan valikoiman tilaratkaisuja	Spondan kiinteistöportfolioon kuuluu laaja valikoima toimisto-, liiketila-, kauppakeskus- ja logistiikkakiinteistöjä. Laaja-alaisen toimitilaratjonnan 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. Vuosien 2012 ja 2013 vaihteessa yhtiöllä oli 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.

Strategian toteuttaminen vuonna 2012

Sponda saavutti asetetut kasvutavoitteet haastavasta vuodesta huolimatta. Myös tulostavoitteet saavutettiin liikevaihdon ja nettotuottojen noustessa yhtiön historian korkeimmalle tasolle. Vuoden aikana Sponda vahvisti vakavaraisuuttaan ja kattoi investointeja ja kehityshankkeita kiinteistömyynneillä. Erityisesti panostettiin asiakaskokemukseen, mikä näkyi parantuneena asiakastytytyväisyytenä.

Taloudelliset tavoitteet

Spondan pitkän aikavälin tavoite on pitää yhtiön omavaraisuusaste yli 40 prosentissa. Vuoden 2012 lopussa omavaraisuusaste oli 40 prosenttia (2011: 38 %), eikä yhtiöllä ole jälleenrahoitustarpeita ennen vuotta 2014. Spondan tavoite on jakaa osinkoa noin 50 prosenttia tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta. Osingon maksussa huomioidaan taloudellinen tilanne ja yhtiön kehitystarpeet.

Vuotta 2012 leimasi epävarma taloustilanne, mikä näkyi kiinteistöalalla rahoituksen tiukentumisena ja kiinteistökaupan hiljentyminenä. Taloudellisesti epävakaina aikoina Spondan tavoitteena on rahoittaa kasvu pääosin strategiaan kuulumattomien kiinteistöjen myynneillä. Haastavista olosuhteista huolimatta yhtiön vakavaraisuus ja tase kehittyivät vuonna 2012 myönteisesti. Sponda myi sijoituskiinteistöjä 61,8 miljoonalla eurolla ja pystyi niiden avulla rahoittamaan investointeja ja kehityshankkeita.

Yhtiön liikevaihto ja nettotuotot nousivat yhtiön historian korkeimmalle tasolle. Spondan liikevaihto vuonna 2012 oli 264,6 miljoonaa euroa ja nettotuotot 192,2 miljoonaa euroa.

Kiinteistöjen vuokrausaste säilyi vuoden 2011 tasolla, ja vertailukelpoisten vuokrien kehitys oli positiivinen logistiikkakiinteistöjä lukuun ottamatta.

Kasvutoimenpiteet

Sponda omistaa huomattavia maa-alueita ja useita erinomaisilla paikoilla sijaitsevia kehityskohteiksi sopivia kiinteistöjä. Vuonna 2012 yhtiö ei aloittanut uusien kiinteistöjen kehityshankkeita, mutta meneillään olevat hankkeet Helsingin ydinkeskustassa ja Ruoholahdessa edistyivät suunnitelmien mukaan. Spondalla on valmiudet aloittaa uusia kiinteistökehityshankkeita joustavasti markkinatilanteen mukaan.

Vuonna 2012 strategiaa tukevia kiinteistöostoja tehtiin 53,1 miljoonalla eurolla. Moskovan keskustassa sijaitsevan toimistokiinteistön osto tukee Spondan strategian mukaista kasvua Venäjällä. Yhtiön pitkän aikavälin tavoitteena on sijoittaa 10–20 prosenttia yhtiön taseesta Venäjälle, Moskovan ja Pietarin kiinteistöihin.

Kasvustrategiaa toteutettiin vuonna 2012 myös perustamalla Sponda Fund III -kiinteistörahasto. Uuden rahaston pääasiallisina sijoituskohteina ovat Suomen kasvukeskuksissa sijaitsevat logistiikka- ja teollisuuskiinteistöt.

Asiakastytyväisyys parani

Yhtiön toiminnan strategiset painopisteet ovat asiakaskokemus ja ympäristövastuu. Vuonna 2012 Sponda jatkoi asiakaskokemuksen johtamisen, ympäristövastuun sekä laadun ja hankinnan prosessien kehittämistä. Tehtyjen toimenpidesuunnitelmien tavoitteena on tukea liiketoimintoja, ja niiden tulokset näkyvät pitkän ajan kuluessa. Merkkejä tuloksista nähtiin jo vuonna 2012, kun sekä Spondan asiakastytyväisyys että tunnettuus nousivat.

Vuoden 2012 strategiset toimenpiteet ja niiden vaikutus

Toimenpide	Strateginen vaikutus
Kiinteistöjen ostot	
Moskovan toimistokiinteistön osto kesäkuussa 47 miljoonalla US-dollarilla.	Moskovan keskustassa hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitseva kiinteistö tukee Spondan strategian mukaista kasvua Venäjällä.
Myydyt kohteet ja liiketoiminnot	
Sponda myi Sponda Fund III -kiinteistörahastolle logistiikkakiinteistöjä 31,5 miljoonan euron arvosta ja muita strategiaan kuulumattomia kiinteistöjä 30,3 miljoonalla eurolla.	Kiinteistömyynneillä vähennettiin Spondan strategian mukaisesti logistiikkakiinteistöjen osuutta yhtiön kiinteistösalkussa. Kaupoilla rahoitettiin yhtiön investointeja.
Kiinteistökehitys	
Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan Citycenter-liikekorttelin saneeraus saatiin suurelta osin päätökseen.	Hyvien kulkuyhteyksien äärellä sijaitsevan Citycenterin kehittäminen kasvattaa kauppakeskusten osuutta Spondan kiinteistösalkussa ja omistusta strategisesti merkittävällä alueella.
Toimistokiinteistön saneeraus Helsingin Unioninkadulla valmistui alkuvuodesta.	Ydinkeskustassa sijaitsevaan 22 500 neliömetrin toimistokiinteistöön valmistui modernia, energiatehokasta toimitilaa.
Helsingin Ruoholahteen rakennutettava 6 000 neliömetrin toimistorakennus saavutti harjakorkeutensa.	Energiatehokas uudisrakennus kasvattaa Spondan kiinteistöomistusta kaupunkien keskusta-alueilla, erinomaisten julkisten yhteyksien äärellä.
Kiinteistörahastojen kehitys	
Sponda perusti uuden logistiikka- ja teollisuuskiinteistöihin keskittyneen Sponda Fund III -kiinteistörahaston.	Sponda Fund III -rahaston perustaminen on osa rahastoliiketoiminnan kasvustrategian toteutusta.
Sponda Fund II -kiinteistörahasto kasvatti kiinteistöomistustaan.	Sponda Fund II investoitiin täyteen tavoitekapasiteettiinsa keväällä 2012.
Jälleenrahoitus ja muut rahoitusjärjestelyt	
Toukokuussa 2012 Sponda laski liikkeeseen 150 miljoonan euron viisivuotisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan.	Joukkovelkakirjalainalla jälleenrahoitettiin erääntyviä lainoja.
Heinäkuussa 2012 Sponda allekirjoitti sopimuksen 60 miljoonan euron viisivuotisesta vakuudellisesta lainasta.	Lainan jälleenrahoitus
Sponda laski marraskuussa 2012 liikkeeseen 95 miljoonan euron oman pääoman ehtoisen viisivuotisen joukkovelkakirjalainan eli hybridilainan. Samanaikaisesti Sponda	Hybridilainan hinta oli markkinatilanteessa ennätyksellisen alhainen, mikä on osoitus Spondan vakavaraisuudesta ja luotettavuudesta

Toimenpide	Strateginen vaikutus
toteutti vuonna 2008 liikkeeseen lasketun oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan osittaisen takaisinoston.	sijoituskohteena. Hybridilainan osuus pienenee Spondan taseessa tulevaisuudessa.
Liiketoiminnan kehitys: ympäristö ja asiakaskokemus	
Kolmelle Spondan kiinteistölle myönnettiin BREEAM®-ympäristösertifikaatti.	Sertifiointiprosessin avulla Sponda haluaa tarjota asiakkailleen ympäristömyönteisiä toimitiloja.
Videoneuvottelupalvelun pilotointi	Uusien palvelumuotojen lisääminen asiakkaiden käyttöön
WWF:n Green Office -yhteistyön lanseeraus	Sponda kannustaa ja opastaa asiakkaitaan ympäristövastuullisuuteen tarjoamalla WWF:n Green Office - ympäristöjärjestelmään liittyvää tukea ja etuja.
Hankinta- ja laatu prosessissa auditointi alihankkijoiden prosesseja ja kehitettiin raportointia.	Kiinteistöpalveluita kehittämällä rakennetaan asiakaskokemusta.
Ympäristötoreja järjestettiin yhteistyössä WWF:n kanssa neljässä kiinteistössä.	Ympäristötoreilla Sponda jakaa ympäristöosaamistaan asiakkailleen.
Lisää kiinteistöjä Energiategohokkuusohjelman piiriin	Energiategohokkuusohjelmallaan Sponda tavoittelee energiasäästöjä yhdessä asiakkaidensa kanssa.
Sponda laajensi asiakaspalveluaan Facebookiin ja otti käyttöön Live Chat -kanavan.	Uusia palvelukanavia otettiin käyttöön.

Strategian toteuttaminen vuonna 2013

Talouden epävarmuuden lisääntyminen vuonna 2012 vaikeuttaa markkinatilanteen ja sen kehittymisen arviointia vuonna 2013. Sponda pyrkii sopeuttamaan toimintaansa nopeasti kulloinkin vallitsevaan taloudelliseen tilanteeseen. Epävarmoina aikoina kasvumahdollisuuksia on tarkasteltava kriittisesti, erityisesti kiinteistökehityshankkeiden osalta.

Kaupunkien keskeisille paikoille keskittyvä Spondan kiinteistökanta tuo kuitenkin kilpailuetua myös matalasuhteisessa. Prime-alueilla sijaitsevien kiinteistöjen vuokrausasteet ja vuokratasot kehittyvät myös taloudellisesti haastavina aikoina paremmin kuin reuna-alueiden kiinteistöjen arvot. Sponda uskoo, että prime-alueiden painottaminen yhtiön kiinteistösalkussa on kestävä strategia.

Sponda määrittelee vuosittain operatiiviset painopistealueensa, joita painotetaan yhtiön lyhyen aikavälin toiminnassa. Painopistealueet määritellään osana yhtiön strategiaprosessia.

Vuoden 2013 toiminnan painopisteet:

- Vuokrausasteen säilyttäminen vuoden 2012 lopun tasolla vaikeasta markkinatilanteesta huolimatta.
- Kiinteistösalkun kehittäminen myymällä strategiaan kuulumattomia kiinteistöjä muun muassa ylläpitoinvestointien kattamiseksi.
- Taseen vahvistaminen jakamalla osinkona noin 50 prosenttia osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta.
- Yhtiön arvon kasvattaminen aloittamalla uusia kiinteistökehityshankkeita.

Toimintatapoja kehitetään asiakaskokemuksen parantamiseksi

Sponda kehittää jatkuvasti toimintaansa ollakseen visionsa mukaisesti toimitila-asiakkaan ensimmäinen valinta.

Spondan liiketoiminnan keskeisiä kehityskohteita vuonna 2012 olivat ympäristövastuullisuuden lisääminen, asiakaskokemuksen parantaminen sekä hankinta- ja laatu prosessien kehittäminen. Nämä osa-alueet muodostavat Spondan kolme strategista prosessia, joita toteutetaan yhtiön kaikissa yksiköissä. Strategisten prosessien yhteisenä tavoitteena on asiakaskokemuksen ja yhtiön palvelujen parantaminen.

Asiakaskokemus syntyy monesta eri tekijästä. Siihen vaikuttavat sopivien tilojen lisäksi esimerkiksi vuokrasuhteeseen liittyvät palvelut, asiakaspalvelun sujuvuus, asiakkaan tarpeiden tunteminen ja ymmärtäminen sekä tiedonkulku.

Sponda pyrkii syventämään vuorovaikutusta ja yhteistyötä asiakkaidensa kanssa. Tavoitteena on luoda pitkäaikaisia, molempia osapuolia hyödyttäviä asiakassuhteita. Asiakas voi keskittyä omaan liiketoimintaansa Spondan huolehtiessa toimitilaan liittyvistä asioista.

Spondan Customer Experience Management (CEM) eli asiakaskokemuksen johtaminen -prosessissa kehitetään yhtenäistä ja systemaattista toimintamallia asiakaskokemuksen parantamiseksi. Prosessin kautta tavoitellaan kilpailuetua ja pyritään löytämään asiakkaan kannalta parhaat toimintatavat.

Panostukset ylläpidon laadunhallintaan tuottivat tulosta

Laatu on oleellinen osa Spondan kaikkea toimintaa. Laadun varmistaminen koskee muun muassa asiakkaalle tarjottavaa toimitilaratkaisua, kiinteistöpalvelujen laatutasosta huolehtimista ja parantamista, asiakaspalvelun sujuvuutta ja yhteistyötä alan parhaiden palveluntuottajien kanssa.

Spondan hankinta- ja laatuprosessin painopistealueena vuonna 2012 oli kiinteistöjen hoidon ja ylläpidon palveluiden parantaminen. Kiinteistöjen ylläpitopalveluiden, siivouksen, jätehuollon ja talotekniikan järjestelmien häiriötön toiminta vaikuttaa merkittävästi siihen, kuinka tyytyväisiä tilankäyttäjät ovat toimitiloihinsa.

Spondan kiinteistöjen ylläpidosta huolehtii sadoista toimittajista koostuva yhteistyöverkosto, jonka toiminnasta Sponda vastaa asiakkailleen. Palveluntuottajia ohjataan ja seurataan Spondan määrittelemien laatuksiteerien perusteella. Ylläpidon palveluiden hankintaan ja laadunhallintaan vuonna 2012 tehtyjen panostusten ansiosta verkosto toimii entistä yhtenäisemmin, mikä näkyy asiakkaiden parantuneena tyytyväisyytenä palveluihin.

Ympäristöasioista huolehditaan yhteistyössä

Sponda tarjoaa asiakkailleen laadukkaita, muunneltavia ja energiatehokkaita toimitiloja. Ympäristön hyvinvointi otetaan huomioon jo kiinteistösijoituspäätöksissä keskittämällä kiinteistöomistusta kaupunkien keskeisille paikoille ja hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varrelle.

Sponda kehittää yhdessä asiakkaidensa kanssa monipuolisia, asiakkaiden toiveiden ja tavoitteiden mukaisia ratkaisuja kiinteistöjen energiatehokkuuden ja ympäristömyönteisyyden lisäämiseksi. Spondan Energiatehokkuus- ja Ympäristökumppanuusohjelmat auttavat löytämään parhaat ratkaisut ja toimintatavat tavoitteiden saavuttamiseksi.

Sponda pyrkii myös lisäämään asiakkaidensa ympäristötietoisuutta muun muassa järjestämällä kiinteistöissään Ympäristötori-tapahtumia yhdessä WWF:n kanssa.



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 2012 keskeiset tunnusluvut

	Toimisto- ja liiketilakiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikkakiinteistöt
Nettotuotot, M€	104,9	32,3	28,7
Vuokrausaste, %	89,4	93,0	75,6
Kiinteistöjen pinta-ala, m ²	763 000	156 500	485 000
Osuus Spondan kiinteistökannasta käyvän arvon mukaan, %	52	23	13

Toimisto- ja liiketilakiinteistöt sijaitsevat Helsingissä (62 %), muualla pääkaupunkiseudulla (28 %), Tampereella (7 %), Turussa (2 %) ja Oulussa (1 %).

Kauppakeskusiinteistöt sijaitsevat Helsingissä, Ylöjärvellä ja Kempeleessä.

Logistiikkakiinteistöt sijaitsevat pääasiassa pääkaupunkiseudulla.

Venäjä

Venäjä-liiketoimintayksikkö vuokraa ja hankkii toimitiloja Venäjällä.

Vuoden 2012 keskeiset tunnusluvut

Nettotuotot, M€	22,2
Vuokrausaste, %	95,4
Vuokrattava pinta-ala, m ²	50 500
Maa-alueet, hehtaaria	66
Osuus Spondan kiinteistökannasta käyvän arvon mukaan, %	8

Käyvän arvon mukaan 93 prosenttia (2011: 92) kiinteistöistä sijaitsee Moskovassa ja 7 prosenttia (2011: 8) Pietarissa.

Kiinteistökehitys

Kiinteistökehitys-liiketoimintayksikkö toteuttaa ja markkinoi kiinteistökehityshankkeita.

Vuoden 2012 keskeiset tunnusluvut

Investoinnit, M€	21,5
Kiinteistökehityssalkun tasearvo, M€	135,1
Osuus Spondan kiinteistökannasta käyvän arvon mukaan, %	4

Käyttämättömät maa-alueet ja potentiaaliset kiinteistökehityskohteet sijaitsevat pääosin pääkaupunkiseudulla.

Kiinteistörahastot

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

Vuoden 2012 keskeiset tunnusluvut

Liikevaihto, M€	6,5
Nettotuotot, M€	5,2
Spondan sijoitukset kiinteistörahastoihin, M€	83,6

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

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikkö vuokraa toimisto-, liike-, kauppakeskus- ja logistiikkatiloja sekä ostaa ja myy kiinteistöjä Spondan kannattavan kasvun strategian mukaisesti. Yksikkö vastaa asiakassuhteista sekä sijoituskiinteistöjen kaupallisesta kehittämisestä ja taloudellisesta kannattavuudesta. Asiakassuhteissa pyritään vuorovaikutteiseen ja pitkäaikaiseen kumppanuuteen.

Vuoden 2012 lopussa Spondan Suomessa sijaitsevan kiinteistökannan käyvästä arvosta 52 prosenttia muodostui toimisto- ja liiketila-kiinteistöistä, 23 prosenttia kauppakeskuksista ja 13 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 kaupunkien keskeisille paikoille ja hyvien julkisen liikenteen yhteyksien äärelle.

Sijoituskiinteistöjen tilojen kysyntä hyvällä tasolla

Euroopan talouskriisistä aiheutuva epävarmuus markkinoilla vaikeutti uusien hankkeiden aloittamista sekä hidastutti asiakkaiden päätöksentekoa. Epävarmasta markkinatilanteesta huolimatta Spondan toimisto- ja liiketilojen sekä kauppakeskusten vuokraustilanne ja -kysyntä pysyivät vakaina. Logistiikkatilojen osalta markkina on haastava. Sponda onnistui kuitenkin parantamaan Vuosaaren PortGate-logistiikkakeskuksen vuokrausastetta.

Vuonna 2012 Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikön liikevaihto kasvoi 6 prosenttia ja oli 228,2 (2011: 215,2) miljoonaa euroa. Yksikön liikevaihto muodostaa valtaosan konsernin liikevaihdosta.

Vuoden aikana myytiin sijoituskiinteistöjä 61,8 miljoonalla eurolla. Myyneillä rahoitettiin investointeja. Kiinteistöjen laatutason parantamiseen investoitiin vuoden aikana 28,4 miljoonaa euroa. Kesäkuussa 2012 Sponda osti Helsingin ydinkeskustassa, Vilhonkadulla sijaitsevan noin 6 400 neliön liike- ja toimistorakennuksen.

Laajasta kiinteistöportfoliosta tilat nopeasti ja joustavasti

Spondan laaja kiinteistöomaisuus ja asiakaslähtöinen toimintatapa auttavat vastaamaan asiakkaiden erilaisiin toimitilarpeisiin ja luomaan toimivan asiakassuhteen. Spondan asiakkuuspäälliköt tuntevat eri kiinteistötyyppien ominaisuudet, ymmärtävät myös asiakkaiden liiketoiminnan tarpeet ja osaavat tarjota asiakkailleen tilat, jotka tukevat juuri heidän liiketoimintaansa parhaalla mahdollisella tavalla.

Muuttuviin tilatarpeisiin vastataan joko kehittämällä ja ajanmukaistamalla asiakkaan nykyisiä toimitiloja, tarjoamalla Spondan laajasta kiinteistökannasta vaihtoehtoisia tiloja tai rakennuttamalla kokonaan uusia tiloja.

Asiakkuuksiin panostaminen näkyy parantuneena asiakastytyväisyytenä. Toimintaa kehitetään edelleen saatujen kokemusten ja onnistumisten pohjalta.

Yhteistyötä asiakkaiden kanssa ympäristövastuun tavoitteiden saavuttamiseksi

Suurin osa Sijoituskiinteistöt-yksikön kiinteistöistä on mukana Spondan Energiatohokkuusohjelmassa, jossa haetaan energiasäästöjä yhdessä asiakkaiden kanssa. Ohjelmassa seurataan kiinteistöjen energiankulutusta ja pyritään vähentämään sähkön-, lämmön-, jäähdytyksen- ja vedenkulutusta kiinteistöissä toteutettavilla toimenpiteillä ja ohjeistamalla asiakkaita energiansäästöön. Tulokset ovat olleet erinomaiset.

Energiatohokkuusohjelmaa täydentää Ympäristökumppanuusohjelma, jossa pyritään vähentämään kiinteistöjen käytöstä aiheutuvaa ympäristökuormitusta tiiviissä yhteistyössä asiakkaiden kanssa. Energiankulutuksen lisäksi ohjelmassa huomioidaan kattavasti kiinteistön ja asiakkaiden toiminnan ympäristövaikutukset. Kumppanuudessa korostuvat asiakkaiden yksilölliset tarpeet ja yhteistyö ympäristömyönteisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Vuoden 2012 lopussa Ympäristökumppanuusohjelmassa oli mukana 16 asiakasta.

Vuodesta 2013 odotetaan haasteellista

Spondan toimisto- ja liiketilojen sekä kauppakeskusten osalta vuosi 2012 oli hyvä, vaikka talouden epävarmuus heijastui vuokrauksessa asiakkaiden päätöksentekoon. Vuokramarkkinan haasteiden uskotaan jatkuvan myös vuonna 2013. Helsingin keskustan markkina-alueella, johon suuri osa Spondan kiinteistömistuksesta keskittyy, vuokrauskysyntä säilynee vakaampana. Vuonna 2013 Spondan sijoituskiinteistöjen vajaakäyttöasteen uskotaan pysyvän loppuvuoden 2012 tasolla.

Lyhyesti:

- Helsingin Unioninkatu 20–22 -toimistotalolle myönnettiin BREEAM®-ympäristösertifikaatti.
- Ruoholahden kauppakeskuksessa peruskorjattiin noin 16 000 neliötä liiketilaa.
- Logistiikkayksikkö myi strategiaan sopimattomia logistiikkakiinteistöjä Sponda Fund III -kiinteistörahastolle.
- Sponda osti Helsingin ydinkeskustassa, Vilhonkadulla sijaitsevan noin 6 400 neliön liike- ja toimistorakennuksen.

Toimisto- ja liikelakiinteistöt

Spondan toimisto- ja liikelakiinteistöt sijaitsevat pääosin Suomen suurimpien kaupunkien keskusta-alueilla. Liiketoimintasegmentin liikevaihto vuonna 2012 oli 143,9 miljoonaa euroa ja taloudellinen vuokrausaste vuoden lopussa 89,4 prosenttia. Toimisto- ja liikelakiinteistöjen käypä arvo oli vuoden 2012 lopussa 1 705,7 miljoonaa euroa, vuokralaisasiakkaita oli 1 103 ja vuokrasopimuksia 1 945. Kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli 762 963 neliometriä.

Segmentin suurimpia asiakkaita ovat oikeusministeriö, Danske Bank Oyj, Patentti- ja rekisterihallitus sekä Nordea Pankki Suomi Oyj.

Peruskorjauksia Tampereella ja Helsingissä

Toimisto- ja liikelakiinteistöjen peruskorjauksiin investoitiin 20,4 miljoonaa euroa vuonna 2012.

Alkuvuodesta 2012 saatiin päätökseen Helsingin Unioninkatu 20–22:ssa sijaitsevan toimistokiinteistön peruskorjaus. Hankkeessa saneerattiin 1940–1960-luvuilla rakennettuun entiseen pankkirakennukseen modernia toimistotilaa. Toimistotalolle myönnettiin syksyllä 2012 Good-tason BREEAM® -ympäristösertifikaatti. Kiinteistö on Helsingin ensimmäinen BREEAM® -sertifioitu uudisrakennus- tai perusparannuskohde.

Keväällä 2012 valmistui myös Tampereen keskustassa sijaitsevan Kauppa-Häme -kiinteistön peruskorjaus. Osoitteessa Hämeenkatu 16 sijaitsevassa kiinteistössä on yhteensä noin 5 500 neliometriä liike- ja toimistotilaa. Suurin osa liikelaita on vuokrattu muotitavaratalo Veljekset Halonen Oy:n käyttöön.

Talentumille uudet tilat Ruoholahteen

Talentum Oyj:n uuden toimitalon rakentaminen Ruoholahdessa eteni aikataulussa. Nelikerroksinen uudisrakennus nousee Alkon henkilökunnan entisen liikuntatalon paikalle. Huonokuntoisesta, vuonna 1976 valmistuneesta Kuntotalosta säilytettiin ainoastaan kellarikerrokset, joihin sijoittuvat uuden toimistotalon autopaikat. Toimistotalosta yli 70 prosenttia on vuokrattu Talentumin käyttöön. Kohde valmistuu maaliskuussa 2013.

Toimistotalon suunnittelussa ja rakentamisessa korostuvat energiatehokkuus ja ympäristöä säästävät ratkaisut. Tilojen suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota myös rakennuksen muuntojoustavuuteen ja tilojen jaettavuuteen. Rakennukselle haetaan kansainvälistä LEED® -ympäristösertifikaattia, ja valmistuessaan talo on mukana Spondan Energiatehokkuusohjelmassa.

Syksyllä 2013 aloitetaan Ruoholahden Poijut -toimistotalon ajanmukaistamishanke, jossa tilat räätälöidään Sanoma Magazines Finland Oy:n ja Sanoma Pro Oy:n käyttöön. Hanke valmistuu keväällä 2015.

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

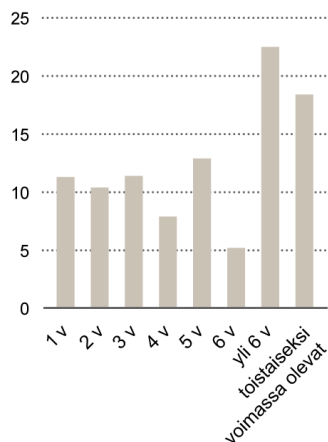
10 pinta-alaltaan suurinta toimisto- ja liiketilakohdetta 2012

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	28 473
Arkadiankatu 4–6 Koy	Arkadiankatu 6	Helsinki	25 370
Unioninkatu 20–22 Koy	Unioninkatu 20–22	Helsinki	25 069
Espoon Upseerinkatu 1–3 Koy	Upseerinkatu 1–3	Espoo	19 893
Kasarmikatu 36 Koy	Kasarmikatu 36	Helsinki	17 021
Länsi-Keskus Koy	Pihatörmä 1	Espoo	15 697
Ratapihantie 11 Koy	Ratapihantie 11	Helsinki	15 500
Kumpulantie 11 Koy	Kumpulantie 11	Helsinki	14 982

Avainluvut	2012	2011	2010	2009	2008
Liikevaihto, M€	143,9	132,8	122,6	129,0	125,7
Ylläpitokulut, M€	-39,0	-37,2	-34,0	-32,7	-32,8
Nettovuokratuotot, M€	104,9	95,6	88,6	96,3	92,9
Käypä arvo, M€	1 705,7	1 644,0	1 459,1	1 425,8	1 460,6
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %	6,3	6,0			

Sopimusten erääntyminen,
Toimisto- ja liiketilakiinteistöt

% vuokratuotoista



Kauppakeskukset

Sponda omistaa Suomessa viisi kauppakeskusta, joiden vuokrattava pinta-ala on yhteensä 156 408 neliometriä. Suurin näistä on Helsingin ydinkeskustassa sijaitseva Citycenter.

Kauppakeskukset-segmentin liikevaihto vuonna 2012 oli 42,0 miljoonaa euroa. Kauppakeskusten taloudellinen vuokrausaste säilyi korkeana ja oli vuoden 2012 lopussa 93,0 prosenttia. Kauppakeskusiinteistöjen käypä arvo vuoden lopussa oli 736,7 miljoonaa euroa, vuokralaisasiakkaiden määrä 183 ja vuokrasopimusten määrä 289.

Segmentin suurimpia asiakkaita ovat Kesko-konserni, HOK-Elanto Liiketoiminta Oy, Evli Pankki Oyj, Stockmann Oyj Abp ja Arinan Kiinteistöt Oy.

Merkittävimmät ajanmukaistamisinvestoinnit Helsingin keskustassa ja Ruoholahdessa

Citycenter-liikekorttelin saneeraus Helsingin ydinkeskustassa eteni suunnitellusti viimeiseen vaiheeseen, jossa toteutetaan lisää liiketiloja kiinteistön Keskuskadun puolelle, entisen huoltopihan tilalle asematunnelin K2-kerrokseen ja Kompassitasolta kauppakeskuksen alapuolelle rakennettavan yhdyskäytävän varrelle. Viimeisen vaiheen aikana, joka jatkuu vielä vuonna 2013, avataan myös kauppakeskuksen uusi pääsisäänkäynti Keskuskadun puolelle.

Ruoholahden kauppakeskuksessa ajanmukaistettiin vuoden 2012 aikana noin 16 000 neliötä liiketilaa. Liike- ja julkisten tilojen rakennusteknisten töiden lisäksi parannettiin kauppakeskuksen talotekniikkaa. Uudistetut tilat avattiin syksyllä 2012. Kauppakeskuksen päävuokralainen on Ruokakesko Oy.

Ratinan kysyntä kasvanut

Kiinnostus Tampereelle suunniteltua kauppakeskus Ratinaa kohtaan on kasvanut, mutta kauppakeskuksen rakentamisen aloittamiseen tarvittavaa ennakkovuokraustasoa ei saavutettu vielä vuonna 2012. Spondalla on valmiudet käynnistää kohteen toteuttaminen kesällä 2013, ja kohteen on määrä valmistua joulukuussa 2016.

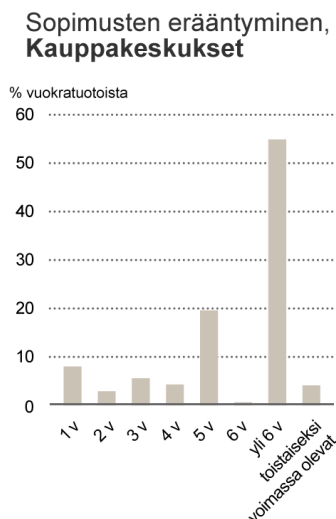
Vaasan kaupungin kanssa tehty varaussopimus linja-autoaseman paikalle rakennettavasta kauppakeskuksesta puolestaan päättyi vuonna 2012.

Kauppakeskukset 2012

Kiinteistö	Sijainti	Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m ²	
Citycenter	Helsinki	Helsinki	51 923
Helsingin Kaivokatu 8 Koy	Kaivokatu 8	Helsinki	43 593
Aleksi-Hermes Koy	Aleksanterinkatu 19	Helsinki	6 692
Kaivokadun Tunneli Oy	Asematunneli	Helsinki	1 638
Helsingin Itämerenkatu 21 Koy	Itämerenkatu 21	Helsinki	32 458
Kauppakeskus Zeppelin	Zeppelinintie 1	Kempele	27 896
Elovainion Kauppakiinteistöt Koy	Elotie 1	Ylöjärvi	24 081
Helsingin Vanhanlinnantie 3 Koy	Vanhanlinnantie 3	Helsinki	20 050

Avainluvut	2012	2011	2010	2009	2008
Liikevaihto, M€	42,0	40,4	39,7	39,3	29,3
Ylläpitokulut, M€	-9,7	-8,8	-8,3	-8,0	-7,1

Avainluvut	2012	2011	2010	2009	2008
Nettovuokratuotot, M€	32,3	31,7	31,4	31,4	22,2
Käypä arvo, M€	736,7	586,1	557,1	543,6	541,7
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %	6,1	6,7			



Logistiikkakiinteistöt

Sponda on yksi Suomen merkittävimmistä logistiikkakiinteistöjen omistajista ja pääkaupunkiseudun suurin logistiikkatilojen tarjoaja. Spondan logistiikkatilojen vuokrausaste laski haastavassa markkinatilanteessa vuoden 2012 lopussa 75,6 prosenttiin. Lasku johtui alhaisen vuokrauskysynnän lisäksi osittain yhtiön logistiikkakiinteistöjen myynneistä Sponda Fund III -rahastolle. Markkinatilanteesta huolimatta Spondan suurimman logistiikkakohteen, Vuosaaren PortGate-logistiikkakeskuksen vuokrausaste nousi lähes 70 prosenttiin.

Vuoden 2012 lopussa yhtiön logistiikkakiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 484 963 neliometriä. Segmentin suurimmat asiakkaat ovat Metso Automation Oy, Fujitsu Finland Oy, SA-TU Logistics Oy sekä Geodis Wilson Finland Oy.

Vuoden 2012 aikana logistiikkayksikkö myi Spondan strategiaan sopimattomia logistiikkakiinteistöjä 31,5 miljoonalla eurolla Sponda Fund III -kiinteistörahastolle.

Segmentin liikevaihto vuonna 2012 oli 42,3 miljoonaa euroa ja kiinteistöjen käypä arvo 414,4 miljoonaa euroa. Vuoden lopussa asiakkaiden määrä oli 296 ja vuokrasopimusten 376.

Tilaa sataman ja lentokentän alueilla

Spondan suurin logistiikkakohte on Vuosaaren satamassa sijaitseva PortGate-logistiikkakeskus, jonka tilat soveltuvat sekä pidempiaikaiseen varastointiin että tavaroiden nopeaan läpikulkuun. Rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala on 70 000 neliometriä, joka koostuu noin 5 500 neliön yksiköistä, joita yhdistelemällä tai jakamalla ja varustelutasoa vaihtamalla voidaan tarjota monipuolisia tilaratkaisuja.

Meriväylä-, tie- ja rataverkon solmukohdassa sijaitseva logistiikkakeskus palvelee erityisesti vienti- ja tuontiyrityksiä, joiden tavaroiden kierto on nopeaa. Sataman keskuksena toimii porttikeskus, joka koostuu toimistorakennuksesta, pysäköintilaitoksesta ja matkustajaterminaalista. Se tarjoaa yritysten käyttöön viihtyisää toimistotilaa, ravintola- ja neuvottelutilat sekä erilaisia liiketoimintaa tukevia palveluita.

Vuosaaren lisäksi Vantaalla sijaitseva Vantaan Akselin yritysalue tarjoaa erinomaiset puitteet logistiikka-alan toimijoille ja tuotannollista toimintaa harjoittaville yrityksille. Kehä III:n ja Lahdenväylän välittömässä läheisyydessä sijaitsevalla alueella on muun muassa tullaus-, työvoimavuokraus- ja huolintapalveluita. Spondalla on edelleen mahdollisuuksia lisärakentamiseen Vantaan Akselin yritysalueella.

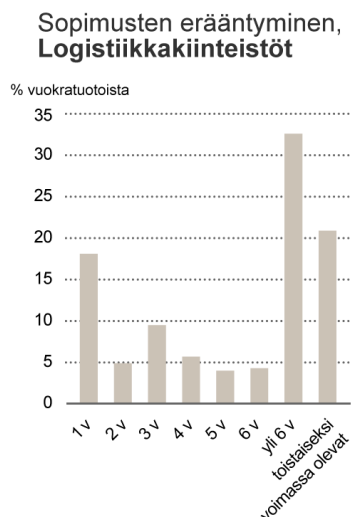
Vantaan Hakkilassa sijaitsevalle, vuonna 2011 valmistuneelle tuotantokiinteistölle myönnettiin BREEAM®-ympäristösertifikaatti marraskuussa 2012. Kiinteistö on vuokrattu Metsolle.

10 pinta-alaltaan suurinta logistiikkakiinteistöä 2012

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	12 223

Logistiikkakiinteistöt sijaitsevat pääasiassa pääkaupunkiseudulla.

Avainluvut	2012	2011	2010	2009	2008
Liikevaihto, M€	42,3	42,0	36,6	38,6	37,9
Ylläpitokulut, M€	-13,6	-13,4	-11,8	-11,2	-9,4
Nettovuokratuotot, M€	28,7	28,6	24,8	27,4	28,5
Käypä arvo, M€	414,4	449,0	422,5	396,1	462,8
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %	6,6	5,9			



Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehittämistä ohjaavat vastuullisuus ja asiakaslähtöisyys. Vuonna 2012 nämä päämäärät näkyivät yhtiön kiinteistökehityshankkeissa ja Spondan kiinteistöille myönnettyissä ympäristösertifikaateissa.

Kiinteistökehitys-liiketoimintayksikkö toteuttaa Spondan kiinteistökehityshankkeita Suomessa ja Venäjällä. Toimitiloja kehitetään joko uudistamalla olemassa olevaa kiinteistökantaa tai rakennuttamalla uudet tilat Spondan omistamalle tontille. Yhtiö rakennuttaa kaikki kiinteistökohteensa pitkäaikaiseen omistukseensa ja vuokraukseen.

Spondan laajasta tonttikannasta löytyy useita kohteita kaupunkien keskeisiltä paikoilta ja hyvien liikenneyhteyksien varrelta. Yhtiö etsii potentiaalisia kiinteistökehityskohteita aktiivisesti myös markkinoilta.

Kiinteistökehityshankkeiden suunnittelun lähtökohtana ovat aina asiakkaan toiveet ja tarpeet. Lisäksi hankkeissa kiinnitetään erityistä huomiota rakennusten energiatehokkuuteen ja ympäristömyönteisiin ratkaisuihin sekä tilojen muunneltavuuteen. Uudishankkeiden suunnittelussa huomioidaan aina myös rakennuksen lähiympäristö ja sen liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Kaikilla näillä toimenpiteillä tähdätään kiinteistöjen mahdollisimman pitkään elinkaareen.

Merkittävimmät kiinteistökehityshankkeet etenivät suunnitellusti

Vuonna 2012 Spondassa vietiin eteenpäin useita kiinteistöjen kehitys- ja saneeraushankkeita. Merkittävimmät kiinteistökehityshankkeet olivat Citycenter, Unioninkatu 20–22:ssa sijaitseva toimistokiinteistö ja Talentumille Ruoholahteen toteutettava toimistorakennus Helsingissä.

Citycenter-liikekorttelin saneeraus ydinkeskustassa eteni vuonna 2012 viimeiseen vaiheeseen, jonka aikana valmistuu uusia liiketiloja muun muassa kiinteistön Keskuskadun puolelle. Monivuotisessa kehityshankkeessa parannetaan perinteikkään kauppakorttelin viihtyisyyttä ja lähiympäristön vetovoimaisuutta. Citycenterin kehittäminen jatkuu vielä vuonna 2013.

Toinen ydinkeskustan saneeraushanke, Unioninkatu 20–22:n toimistokiinteistö, saatiin päätökseen alkuvuodesta 2012. Hankkeessa saneerattiin 1940–1960-luvuilla rakennettuun entiseen pankkiikiinteistöön modernia toimistotilaa. Talentumille Ruoholahteen rakennutettavan uudisrakennuksen työmaalla puolestaan vietettiin harjannostajaisia lokakuussa 2012. Toimistotalo valmistuu keväällä 2013.

Euroopan talouskriisin vuoksi lisääntynyt epävarmuus markkinoilla viivästytti joidenkin uusien hankkeiden aloittamista. Esimerkiksi Ratinan kauppakeskuksen rakentamisen aloittamiseen tarvittavaa ennakkovuokraustasoa ei saavutettu vielä vuonna 2012, mutta Spondalla on valmiudet aloittaa rakennuttaminen kesällä 2013 kysynnän mukaan.

Kaavoituskehittämisessä Spondalla oli vuonna 2012 käynnissä merkittäviä yhteistyöhankkeita kaupunkien kanssa Helsingin Lassilassa ja Espoon Perkkäällä sekä Tampereella ja Oulussa. Vuoden aikana Helsingin Malminkartanossa ja Vantaan Tikkurilassa sijaitsevien tonttien kaavoitus saatiin päätökseen ja kiinteistöt myytiin asuntotuotantoon.

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2012 lopussa 135,1 miljoonaa euroa. Maa-alueiden osuus tästä oli 91,2 miljoonaa euroa, ja loput 43,9 miljoonaa euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin.

Kiinteistöille kansainvälisiä ympäristösertifikaatteja

Sponda hakee kaikille uudisrakennuskohteilleen ympäristösertifiointia. Vuoden 2012 aikana kolmelle Spondan kiinteistölle myönnettiin BREEAM®-ympäristösertifikaatti (Building Research Establishment Environmental Assessment Method).

Unioninkatu 20–22 -toimistokiinteistö on Helsingin ensimmäinen BREEAM®-sertifioitu uudisrakennus- tai perusparannuskohte. Toinen sertifioitu kiinteistö, Vantaalle vuonna 2011 valmistunut tuotantokiinteistö, on vuokrattu kokonaisuudessaan Metsolle. Kolmas sertifikaatin saaneista kiinteistöistä on toimistotalo Ducat II Moskovassa.

Lisäksi neljälle Spondan kiinteistölle on myönnetty kansainvälinen ympäristösertifikaatti jo ennen vuotta 2012.

Tila- ja energiatehokkuus tulevaisuuden kilpailutekijöitä

Kiinteistökehityksen tulevaisuuden näkymiä määrittää pitkälti taloudellisen tilanteen kehittyminen. Tilamarkkinan kysyntä supistunee vuonna 2013, sillä julkisella sektorilla ja yrityksillä on paineita tilankäytön tehostamiseen. Samaan aikaan pääkaupunkiseudulle valmistuva uusi toimitilakanta lisää tilojen tarjontaa.

Uudiskohteiden parempi tila- ja energiatehokkuus laskee niiden käyttökustannuksia, mikä lisää uudiskohteiden vetovoimaisuutta. Tämä luo myös Spondan kiinteistökehitykselle mahdollisuuksia.

Vuonna 2013 tavoitteena on edelleen pienentää kiinteistöjen hiilijalanjälkeä ja kehittää energiatehokkuutta. Lisäksi tavoitteena on aloittaa uusia sertifiointiprosesseja.

Kiinteistökehityksen markkinoitavat, aloitusvalmiit kehityskohteet

Toimistokiinteistöt		Kem ²
Forum Virium Center	Helsinki	35 000
Estradi	Helsinki	9 000
Ilmalanrinne	Helsinki	33 000
Design House	Helsinki	12 000
Aviapolis	Vantaa	18 000
Avec 2	Espoo	12 000
Energiakatu	Helsinki	10 000
Harkkokuja	Vantaa	18 000
Naulakatu	Tampere	6 000
Liiketilakiinteistöt		
Välväinmäki	Oulu	13 000
Kauppakeskukset		
Kauppakeskus Ratina	Tampere	55 000

Kiinteistökehityksen markkinoitavat, aloitusvalmiit kehityskohteet

Toimistokiinteistöt		Kem ²
Logistiikkakiinteistöt		
Vuosaaren satama	Helsinki	30 000
Hakkila	Vantaa	19 000

Projektien aloitus edellyttää vähintään 50 prosentin vuokrausastetta ja yhtiön investointipäätöstä.

Käynnissä olevien kiinteistökehitysprojektien investoinnit

	Ruoholahden toimistotalo
Kokonaisinvestointi, M€	23,5
Hankkeesta investoimatta, M€	5,4
Aktivoidut korkokulut 31.12.2012 mennessä, M€	0,3
Valmistumisaika	huhtikuu 2013

Lyhyesti:

- Kiinteistökehityshankkeiden lähtökohtana ovat asiakkaiden toiveet ja tarpeet sekä energiatehokkuus ja ympäristömyönteiset ratkaisut.
- Citycenter-saneeraushanke eteni vuoden aikana viimeiseen vaiheeseen.
- Kolme Spondan kiinteistöä sai vuonna 2012 BREEAM®-ympäristösertifikaatin.

Venäjä

Sponda vuokraa, hallinnoi ja kehittää toimitiloja Venäjällä. Vuonna 2012 Sponda vahvisti asemiaan maan kiinteistömarkkinoilla ostamalla toimistotalon Moskovasta. Sponda sai myös ensimmäisen sertifiointikohteensa Venäjällä, kun Ducat II -kiinteistölle myönnettiin BREEAM® -ympäristösertifikaatti keväällä.

Spondalla on Venäjän markkinoilla hyvä maine tasokkaan kiinteistökannan, asiakaslähtöisen toimintatavan ja vahvan alueosaamisen ansiosta. Yhtiö omistaa Venäjällä yhteensä kymmenen kiinteistöä: viisi toimistokiinteistöä, kaksi kauppakeskusta, yhden logistiikkakiinteistön ja kaksi maa-aluetta. Kiinteistöt sijaitsevat Moskovon ja Pietarin alueilla.

Uusi toimistotalo Moskovasta

Vuonna 2012 Sponda keskittyi toiminnan tehostamiseen ja uusien kohteiden kartoittamiseen. Etsintä tuotti tulosta kesäkuussa, kun Sponda osti Moskovon keskustassa sijaitsevan Bakhrushina House -toimistotalon. Vuonna 2002 valmistuneessa, täyteen vuokratussa rakennuksessa on vuokrattavaa toimisto- ja liiketilaa yhteensä noin 4 000 neliometriä.

Venäjän hyvä talouskasvu loi suotuisat puitteet myös Spondan liiketoiminnalle Venäjällä vuonna 2012. Spondan kiinteistöjen vuokrausaste ylitti markkinoiden vuokrausasteen vuonna 2012 ollen vuoden lopulla 95,4 prosenttia. Yksikön liikevaihto kasvoi 28,7 miljoonaan euroon (2011: 25,1).

Spondalle ensimmäinen ympäristösertifikaatti Venäjällä

Vastuullisena kiinteistöomistajana Sponda panostaa ympäristövastuullisuuteen myös Venäjällä, ja on ympäristötietoisuutta Venäjällä edistävän Russian Green Building Councilin jäsen.

Vuonna 2012 Sponda saavutti ensimmäisen ympäristösertifikaattinsa Venäjällä, kun Moskovan Ducat II -kiinteistölle myönnettiin Good-tason BREEAM®-sertifikaatti. Ducat II -kiinteistön saama tunnustus oli kaiken kaikkiaan vasta toinen Venäjällä myönnetty BREEAM® In-Use -sertifikaatti.

Yhtiö pyrkii myös tulevaisuudessa hakemaan uudiskohteilleen ja osalle jo käytössä oleville kiinteistöilleen kansainvälisten standardien mukaiset ympäristösertifikaatit Venäjällä.

Vuonna 2012 Sponda lanseerasi Venäjän oloihin suunnitellun vuokralaisen energiaoppaan, jossa esitellään keinoja kiinteistöjen energiankäytön tehostamiseksi. Asiakkaiden opastaminen ympäristöystävälliseen toimintatapaan on osa Spondan Energiatohokkuusohjelmaa, jota toteutetaan myös Venäjällä.

Ohjelmassa seurataan kiinteistöjen energiankulutusta ja pyritään vähentämään kulutusta yhdessä asiakkaiden kanssa. Kiinteistöissä on toteutettu muun muassa energiankulutuskartoituksia, joiden tulosten pohjalta määritellään energiaa säästävät toimenpiteet. Lisäksi osassa kiinteistöjä on toteutettu laajempialaisia energiakatselmuksia vuoden 2012 aikana.

Spondan rooli sosiaalisesti vastuullisena toimijana korostuu Venäjällä. Yhtiö edistää yhteisöllisyyttä esimerkiksi järjestämällä kiinteistöjensä vuokralaisille ja heidän lähipiirilleen suunnattuja tapahtumia. Ducat II:ssa vietetään vuosittain toimistotalon työntekijöiden lapsille suunnattua joulujuhlaa, ja työntekijöitä muistetaan myös muina juhlapäivinä. Lisäksi Sponda järjestää kauppakeskuksissaan yhteisöllisyyttä edistäviä tapahtumia yhdessä paikallisten järjestöjen ja aluehallinnon kanssa.

Kasvu ja kannattavuus tavoitteina myös vuonna 2013

Venäjä-yksikön tavoitteena vuodelle 2013 on hakea kasvua ja kannattavuutta Venäjän markkinoilta. Spondan pitkän aikavälin tavoitteena on sijoittaa 10–20 prosenttia yhtiön taseesta Venäjälle, Moskovan ja Pietarin kiinteistöihin.

Venäjän talouskasvun arvellaan hieman hidastuvan vuonna 2013, mutta näkymät ovat edelleen positiviisempia kuin Suomessa. Euroopan yleisen taloustilanteen kehittyminen aiheuttaa epävarmuutta Venäjä-yksikön toimintaan, sillä pitkittyessään taantuma alkaa vaikuttaa myös Venäjällä.

Kiinteistöt, Venäjä

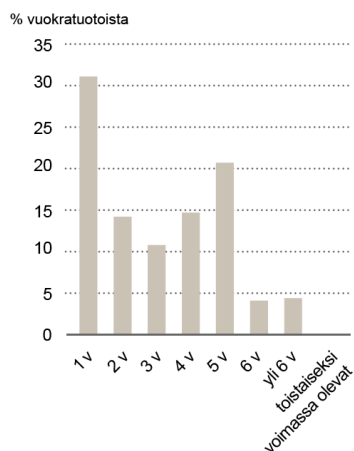
Kiinteistö	Sijainti		Vuokrattavissa oleva pinta-ala, m ²
Western Realty	Gasheka Street 7	Moskova	14 481
Sun Paradise 1	Borovskoe Highway 6	Moskova	9 047
Adastra OOO	Zanevkan kylä	Pietari	7 872
Sun Paradise 2	Vokzalnaja ul. 4b, Ramenskoe	Moskova	6 562
Bakhrushina House	Bakhrushina Street 32	Moskova	3 905
NRC	Kaluzhskij per.3	Pietari	3 228
Ancor	Prospekt Mira 6	Moskova	2 783
Inform-Future	Ul. Tambovskaja 12	Pietari	2 699

Avainluvut	2012	2011	2010	2009	2008
Liikevaihto, M€	28,7	25,1	23,6	21,8	16,2
Ylläpitokulut, M€	-6,5	-6,1	-5,9	-5,5	-4,1
Nettovuokratuotot, M€	22,2	18,9	17,7	16,4	12,0
Käypä arvo, M€	269,4	224,6	204,2	181,4	261,3
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %	9,2	9,8			

Lyhyesti:

- Sponda lisäsi kiinteistöomistustaan Venäjällä ostamalla moskovalaisen Bakhrushina House -toimistotalon.
- Ducat II -kiinteistölle myönnettiin BREEAM® -ympäristösertifikaatti.
- Sponda lanseerasi Venäjän oloihin soveltuvan energiaoppaan vuokralaisille.

Sopimusten erääntyminen, Venäjä



Kiinteistörahastot

Spondan Kiinteistörahastot-yksikön tavoitteena on kasvaa kehittämällä uusia, sijoittajia kiinnostavia tuotteita. Vuonna 2012 perustettiin uusi rahasto Sponda Fund III ja Sponda Fund II -rahaston tavoite koko saavutettiin.

Kiinteistörahastot-liiketoimintayksikkö toimii Spondan hallinnoimien rahastojen kiinteistösalkun aktiivisena hoitajana ja osaomistajana. Sponda sijoittaa kiinteistörahastojen kautta maantieteellisen ydinalueensa ulkopuolisiin kohteisiin, eli Suomen keskisuurissa kaupungeissa sijaitseviin toimisto-, liiketila- ja logistiikkakiinteistöihin.

Spondan hallinnoimat kiinteistörahastot on suunnattu kansainvälisille ja kotimaisille institutionaalisille kiinteistösijoittajille. Rahastot ovat sijoittajille helppo tapa tehdä kiinteistösijoituksia, sillä Sponda vastaa rahastojen hallinnoinnista ja tarjoaa sijoittajien käyttöön oman markkinatuntemuksensa.

Sponda on sijoittajana mukana neljässä hallinnoimassaan kiinteistörahastossa. Hallintopalkkioiden lisäksi Sponda saa voitto-osuuksia rahastoista omistamistaan osuuksista.

Uusi rahasto Sponda Fund III

Sponda Fund III -rahasto perustettiin elokuussa 2012. Rahaston pääasiallisina sijoituskohteina ovat Suomen kasvukeskuksissa sijaitsevat logistiikka- ja teollisuuskiinteistöt. Sen tavoiteko koko on noin 170 miljoonaa euroa.

Sponda Fund II -rahaston lähes 200 miljoonan euron tavoiteko koko saavutettiin keväällä 2012. Rahaston pääasiallisina sijoituskohteina ovat Suomen keskisuurten kaupunkien logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöt.

Sponda Fund I -rahastossa toteutettiin vuoden 2012 aikana merkittävä kiinteistömyynti Lahdessa. Lisäksi Tampereella valmistui keväällä rahaston toteuttama mittava kiinteistökehityshanke, jossa Keskon entinen keskusvarasto muutettiin tukkukauppa LVI-Dahlin liike- ja varastotilaksi. Rahasto sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolella sijaitseviin logistiikkakiinteistöihin.

First Top LuxCo -kiinteistörahastossa jatkettiin vuonna 2011 aloitettuja kehityshankkeita keskisuurten kaupunkien keskustoissa. Rahasto sijoittaa toimisto- ja liiketiloihin.

Sponda hallinnoi myös Niam III East Holding Oy -rahastoa, jonka strategian mukaisia myyntejä jatkettiin vuonna 2012.

Sponda on lisäksi osakkaana Russian Invest -kiinteistösijoitusyhtiössä, joka tukee Spondan kasvustrategiaa Venäjällä. Yhtiön kautta pyritään löytämään hyviä kiinteistökehityshankkeita Moskovasta ja Pietarista. Vuoden 2012 loppuun mennessä Russian Invest ei ole vielä tehnyt sijoituspäätöksiä. Spondan omistus yhtiöstä on 27 prosenttia.

Tavoitteet täyttyivät haastavasta vuodesta huolimatta

Talouden epävarmuuden lisääntyminen vuoden mittaan heijastui myös kiinteistösijoitusmarkkinaan muun muassa rahoituksen kiristymisenä. Haastavasta toimintaympäristöstä huolimatta Kiinteistörahastot-yksikkö saavutti vuonna 2012 keskeiset tavoitteensa.

Yksikön tavoitteena on jatkossakin kasvaa uusia, sijoittajia kiinnostavia tuotteita ja kohteita kehittämällä. Kasvua tuetaan yksikön vuoden 2013 alussa uudistetulla organisaatiorakenteella, joka perustuu Spondan asiakaskokemusprosessin mukaiseen toimintamalliin. Uudella toimintamallilla yksikkö pystyy paremmin vastaamaan asiakkaiden tarpeisiin ja toimintaympäristön muutoksiin.

Spondan hallinnoimat kiinteistörahastot, joissa Sponda on mukana sijoittajana

	Salkun arvo vuoden 2012 lopussa, M€	Spondan osuus rahastosta, %
Sponda Fund I	170,9	46
Sponda Fund II	188,1	44
Sponda Fund III	91,7	36
First Top LuxCo	91,4	20

Avainluvut	2012	2011	2010	2009	2008
Liikevaihto, M€	6,5	6,4	7,2	12,7	13,2
Ylläpitokulut, M€	-1,3	-1,4	-1,5	-1,9	-1,8

Avainluvut	2012	2011	2010	2009	2008
Nettovuokratuotot, M€	5,2	5,0	5,7	10,9	11,3

Rahastojen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet	2012	2011
Hallinnointipalkkiot, M€	6,5	6,4
Rahastojen realisoituneet voitto-osuudet, M€	7,5	5,0
Yhteensä	14,0	11,4

Lyhyesti:

- Uusi Sponda Fund III sijoittaa kasvukeskuksissa sijaitseviin logistiikka- ja teollisuuskiinteistöihin.
- Sponda Fund II -kiinteistörahasto investoitiin täyteen.
- Hyvää ja vakaata tuottoa tarjoavat kiinteistöt ovat houkuttelevia sijoituskohteita epävarmoinakin aikoina.

Spondan toimintaympäristö

Euroalueen talouskriisiä ei ole ratkaistu vaikka tilanne onkin hieman rauhoittunut. Ennusteet talouskasvun alkamisesta ovat toiveikkaita, mutta samalla varovaisia. Kiinteistömarkkinaa leimasi vuonna 2012 edelleen varovaisuus ja kaupankäynti keskittyi lähes täysin prime-kiinteistöihin.

Yleinen taloustilanne on ollut heikko jo pitkään, mutta jälkisyklisen kiinteistömarkkinan tunnusluvut alkoivat heijastaa epävarmaa taloustilannetta vasta vuoden 2012 toisella puoliskolla.



Suomen toimintaympäristö

Makrotalous

Euroalueen kriisin rauhoittumisesta huolimatta Suomen talouden kasvunäkymät eivät parantuneet vuoden 2012 aikana. Valtiovarainministeriö on alentanut kokonaistuotannon ennusteitaan. Vuoden 2012 BKT:n muutoksen arvioidaan olevan -0,1 prosenttia ja vuodelle 2013 ennustetaan 0,5 prosentin kasvua. Vuoden 2014 kasvuennuste on 1,7 prosenttia, joka perustuu kansainvälisen talouden piristymiseen.

Suomen vienti oli ongelmassa heikon kysynnän takia vuonna 2012. Vienti laski vuoden aikana 1,7 prosenttia. Vuonna 2013 viennin uskotaan kääntyvän yhden prosentin kasvuun kansainvälisen kysynnän piristymisen myötä ja vuonna 2014 kasvun uskotaan olevan lähes 4 prosenttia. Tuonnin odotetaan kehittyvän samansuuntaisesti, mutta hieman hitaammin.

Yksityinen kulutus kasvoi vuonna 2012 1,5 prosenttia. Vuonna 2013 yksityisen kulutuksen uskotaan kärsivän heikkenevästä työllisyysilanteesta ja veronkorotuksista.

Työttömyysaste kehittyi myönteisesti vuoden 2012 aikana ja arvioitu vuosikeskiarvo oli noin 7,7 prosenttia. Vuoden 2013 aikana hyvä kehitys kääntyy ja vuoden keskiarvoksi valtiovarainministeriö ennakoii 8,1 prosenttia. Vaikka talouskasvun uskotaan piristyvän vuonna 2014, työttömyysaste pysyttelee silloinkin 8 prosentin tasolla.

Transaktiemarkkina

Kiinteistöjen transaktiemarkkina oli vuonna 2012 edellisvuotta aktiivisempi, mutta luonteeltaan samankaltainen. Kauppaa käytiin pääosin pääkaupunkiseudun vakaan kassavirran prime-kiinteistöillä. Niiden tarjonta oli kysyntää niukempaa, joten toteutuneet kauppahinnat olivat korkealla tasolla. Laajempaa kaupankäyntiä rajoittivat rahoituksen heikko saatavuus ja kaupan osapuolten näkemyserot markkinahinnoista.

Vuoden 2012 transaktiovolyyymi on KTI Kiinteistötieto Oy:n arvion mukaan 2,1 miljardia euroa, joka on yli 15 prosenttia enemmän kuin vuonna 2011 (1,8 miljardia euroa). Kokonaisvolyymistä reilu viidennes muodostuu ulkomaisten sijoittajien osuudesta, joka laski hieman edellisvuodesta. Kaupankäyntiin ei odoteta vuodelle 2013 suurempia muutoksia.

Toimistotilamarkkina

Pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttöasteet lähtivät kahden vuoden laskun jälkeen ennakoituun nousuun vuoden 2012 loppupuolella. Vajaakäyttöasteiden nousua vauhdittivat heikko taloustilanne ja runsas uudisrakentaminen. Vuoden 2012 lopussa pääkaupunkiseudun vajaakäyttöaste oli 11 prosenttia, kun se puoli vuotta aiemmin oli 10,2 prosenttia. Alueelliset erot pääkaupunkiseudun sisällä ovat huomattavia. Kehityksen uskotaan jatkuvan, kunnes rakenteilla oleva toimistokanta valmistuu ja talous kääntyy parempaan suuntaan.

Vajaakäyttöasteet nousivat vuoden 2012 jälkimmäisellä puoliskolla myös suosituilla toimitila-alueilla Helsingin keskustassa ja ydinkeskustassa. Ydinkeskustan vajaakäyttöaste nousi 6,4 prosenttiin. Nousua kertyi vuoden 2012 jälkimmäisellä puoliskolla noin 1,5 prosenttiyksikköä. Keskusta-alueen vajaakäyttöaste on 4,8 prosenttia.

Vuokrakysyntä keskustassa ei juurikaan muuttunut vuonna 2012 ja huippuvuokratasot ylsivät jopa kaikkien aikojen korkeimmalle tasolle. Hyvän vuokrakysynnän odotetaan pitävän vuokratasot nykyisellään vuonna 2013. Muilla keskeisillä toimistoalueilla vuokrat ovat kääntyneet pieneen laskuun. Taloustilanteen perusteella muutoksia ei liene odotettavissa vuonna 2013.

Helsingin keskustan toimistojen vuokrataso uusissa sopimuksissa oli vuoden 2012 lopussa keskimäärin noin 317 €/m²/vuosi. Parhaiden tilojen vuokrat ylittivät 370 €/m²/vuosi. Koko pääkaupunkiseudun vuokrataso vaihteli välillä 138–372 €/m²/vuosi.

Rakenteilla olevat uudiskohteet alkavat pikkuhiljaa siirtyä markkinoille. Pääkaupunkiseudulle valmistui vuoden 2012 aikana noin 120 000 neliometriä uutta toimistotilaa. Edelleen rakenteilla on noin 145 000 neliometriä toimistotilaa, josta vuonna 2013 valmistuu valtaosa, noin 110 000 neliometriä.

Tampereen, Turun ja Oulun toimistomarkkinoilla kehitys jatkui vakaana. Suhdanteiden muutokset eivät näissä kaupungeissa vaikuta vuokratasoihin ja vajaakäyttöön yhtä voimakkaasti kuin pääkaupunkiseudulla. Vuoden 2012 lopussa vajaakäyttöaste oli Tampereella 7,4

prosenttia, Turussa 7,5 prosenttia ja Oulussa 5,5 prosenttia. Vuonna 2012 Tampereella, Turussa ja Oulussa vuokrat pysyivät edellisen vuoden tasolla. Turussa vuokrataso vaihteli välillä 144–180, Tampereella välillä 156–192 ja Oulussa välillä 144–168 €/m²/vuosi.

Liiketilamarkkina

Pääkaupunkiseudun liiketilojen käyttöaste pysyi korkeana vuonna 2012. Käyttöasteen arvioidaan säilyvän korkealla tasolla pääkaupunkiseudun muuttovoittoisuuden ja uuden tarjonnan rajallisuuden ansiosta myös vuonna 2013. Alueelle valmistui vuonna 2012 hieman alle 50 000 neliometriä uutta tilaa ja rakenteilla on noin 40 000 neliometriä liiketilaa.

Vuonna 2012 liiketilojen vajaakäyttöaste pääkaupunkiseudulla oli 2,8 prosenttia, Turussa 3,5 prosenttia, Tampereella 3,3 prosenttia ja Oulussa 2,1 prosenttia. Pääkaupunkiseudun liiketilojen keskimääräinen vajaakäyttöaste vuonna 2012 oli 2,8 prosenttia, joka on 0,3 prosenttiyksikköä vähemmän kuin vuonna 2011, mutta 0,3 prosenttiyksikköä enemmän kuin kesällä 2012. Liiketilojen vajaakäytön uskotaan pysyvän vakaana vuonna 2013.

Pääkaupunkiseudun parhaiden liiketilojen vuokrat ovat nousseet vahvasti viime vuosina, ja sama kehitys jatkui myös vuonna 2012. Vuokrien nousun uskotaan kuitenkin tasaantuvan vuonna 2013 yksityisen kulutuksen ennakoidusta heikkenemisestä johtuen. Hyvien liiketilojen markkina-asema säilyy vakaana heikommissakin olosuhteissa niukasta tarjonnasta ja rajallisista uudisrakentamismahdollisuuksista johtuen.

Helsingin ydinkeskustan liiketilojen vuokrataso vuonna 2012 oli 900–1 920 €/m²/vuosi. Muissa isoissa kaupungeissa vuokratasot pysyivät ennallaan. Turussa liiketilojen vuokratasot liikkuivat välillä 420–960 €/m²/vuosi, Tampereella välillä 600–960 €/m²/vuosi ja Oulussa 480–1 020 €/m²/vuosi.

Logistiikkatilamarkkina

Pääkaupunkiseudun logistiikkatilamarkkinat olivat vuonna 2012 varsin vakaat ja hiljaiset. Vuokrataso oli vuosien 2012 ja 2013 vaihteessa sama kuin vuonna 2011 eli keskimäärin noin 106 €/m²/vuosi. Vajaakäyttöaste laski aavistuksen ollen vuoden vaihteessa 5,4 prosenttia. Uutta tilaa tuli markkinoille noin 75 000 neliometrin verran ja rakenteilla on noin 55 000 neliometriä logistiikkatilaa.

Viime vuoden viennin ja tuonnin negatiivinen muutos ei näy vielä vuodenvaihteen tunnusluvuissa, mutta pientä heikkenemistä niihin lienee odotettavissa vuoden 2013 aikana.

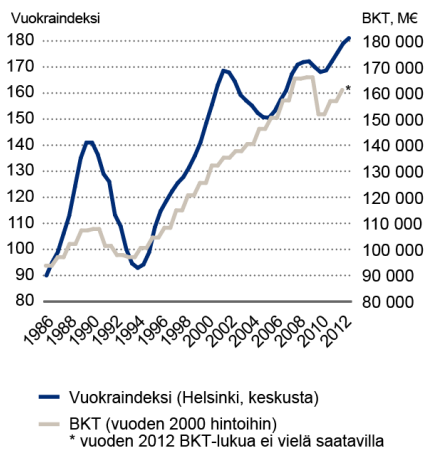
Lähteet:

Catella Property Group

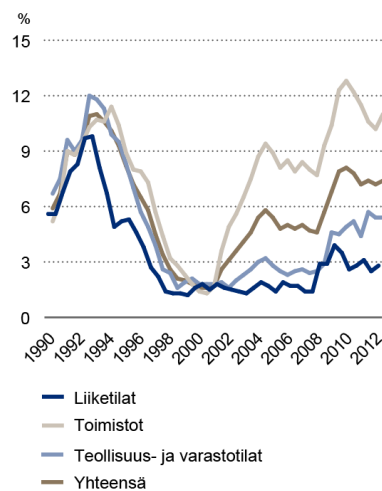
KTI Kiinteistötieto Oy

Valtiovarainministeriö

Toimistovuokraindeksi ja BKT, Suomi

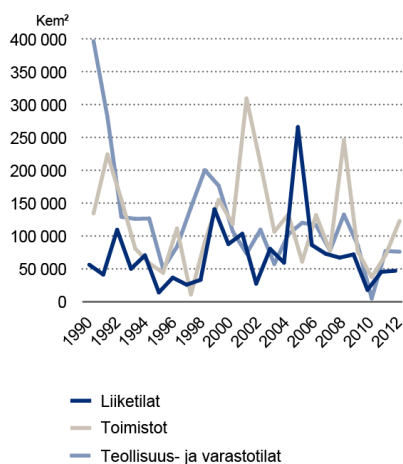


Lähde: KTI ja Tilastokeskus

Toimitilojen vajaakäyttöaste
pääkaupunkiseudulla

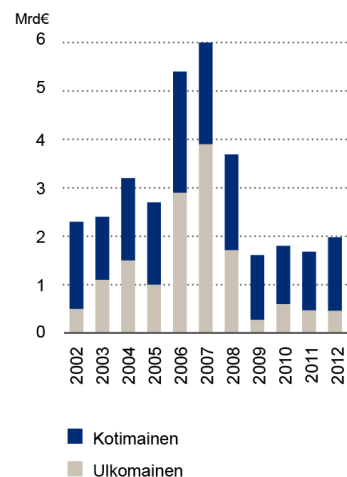
Lähde: Catella Property Group

Valmistuneet toimitilahankkeet



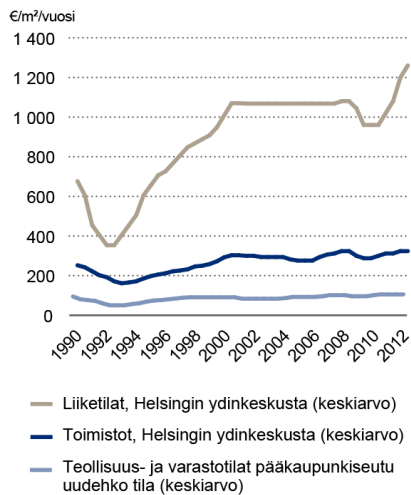
Lähde: Catella Property Group

Suomessa tehdyt kiinteistökaupat



Lähde: Catella Property Group

Vuokrataso pääkaupunkiseudulla



Lähde: Catella Property Group

Venäjän toimintaympäristö

Makrotalous

Suomen Pankin syksyn ennusteen mukaan Venäjän bruttokansantuotteen kasvu hidastui vuonna 2012 3,7 prosenttiin. Myös vuodelle 2013 ennakoidaan 3,7 prosentin kasvua. Tuonti kasvoi vuonna 2012 noin 10 prosenttia. Yksityinen kulutus jatkuu vuonna 2013 vahvana, mutta kasvun arvioidaan hidastuvan.

Transaktiomarkkina

Vuonna 2012 Venäjän kiinteistömarkkinoiden transaktiovolyymi jäi hieman vuoden 2011 ennätystason alapuolelle, noin 7 miljardiin dollariin. Moskovan osuus koko volyymistä oli suuri, noin 80 prosenttia. Pietarin osuus, noin 15 prosenttia, muodostui lähes kokonaisuudessaan alkuvuodesta 2012 toteutuneesta kauppakeskus Galerian 1,05 miljardin dollarin kaupasta.

Toimisto- ja liiketilat hallitsivat vuonna 2012 kiinteistöjen transaktiomarkkinaa. Toimistokaupat kattoivat noin 40 prosenttia ja liiketilat noin 35 prosenttia kokonaisvolyyymistä.

Tuottovaatimukset Moskovan prime-tason toimisto- ja kauppakeskuskohteissa liikkuvat 9 prosentin molemmin puolin vuonna 2012.

Vuoden 2013 volyymien ennakoidaan pysyvän edellisvuoden tasolla. Suuria, yli miljardin dollarin kiinteistökauppoja oli vuodenvaihteessa jo kaksi valmisteilla.

Toimistomarkkina

Moskovan toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste oli vuonna 2012 suhteellisen vakaa. Vuoden lopussa vajaakäyttöaste oli hieman edellisvuotista alhaisempi, noin 11–12 prosenttia. Vajaakäyttöasteen uskotaan pysyvän vakaana myös vuonna 2013.

Moskovaan valmistui vuonna 2012 uutta toimistotilaa noin 600 000 neliometriä. Uudistuotannosta noin 30 prosenttia oli A-luokan toimistoja ja 70 prosenttia B-luokan kohteita. Vuonna 2013 uutta toimistotilaa arvioidaan valmistuvan suunnilleen saman verran. Uudet toimistot sijoittuvat pääosin kolmannen kehätien ulkopuolelle.

Vuokratasot pysyivät vakaina vuonna 2012. Huippukohteiden vuokrat olivat vuosien 2012 ja 2013 vaihteessa noin 1 200 dollaria/m²/vuosi. A-luokan toimistojen vuokrat ovat noin 800 dollaria/m²/vuosi ja B-luokan noin 450 dollaria/m²/vuosi. Toimistovuokrien ennakoidaan pysyvän vuonna 2013 edellisvuoden tasolla tai hieman nousevan.

Pietarin toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste laski hieman vuoden 2012 aikana. A-luokan kohteissa vajaakäyttö laski selvästi ollen syyskuussa noin 13 prosenttia ja B-luokan kohteissa hieman maltillisemmin ollen syyskuussa noin 8 prosenttia.

Pietarin A-luokan toimistoissa vuokrat pysyivät vajaakäytön laskusta huolimatta vakaina vuonna 2012. B-luokan toimistoissa taas vajaakäytön lasku tuki vuokratasojen pientä nousua.

Toimistotilojen uudistuotannon määrä on Pietarin markkinaan nähden suhteellisen runsasta. Vuonna 2012 uutta toimistotilaa valmistui yhteensä noin 200 000 neliometriä, ja aloitettujen kohteiden määrä nousi vuoden aikana. A- ja B-luokan kohteiden yhteenlaskettu kanta on noin 2,3 miljoonaa neliometriä.

Liiketilamarkkina

Venäjälle rakennetaan kauppakeskuksia kovaa tahtia, ja vuonna 2012 valmistuikin noin 1,8 miljoonaa kauppakeskusneliötä. Kauppakeskuksia on vuonna 2013 rakenteilla runsaasti, ja rakentaminen on aktiivista koko maassa.

Moskovan kauppakeskuksissa vuokrat pysyivät vuonna 2012 pääosin vakaina. Kehityksen arvioidaan jatkuvan samanlaisena myös vuonna 2013.

Vahva kysyntä piti Moskovan kauppakeskustilojen vajaakäyttöasteen alhaisena vuonna 2012. Vajaakäyttöaste laski vuoden aikana alle yhteen prosenttiin. Vuonna 2012 kauppakeskuksia tosin valmistui poikkeuksellisen vähän. Vuoden aikana valmistui noin 150 000 neliometriä uutta kauppakeskustilaa. Uusia isoja hankkeita on jo rakenteilla, ja vuodelle 2013 odotetaan valmistuvan jopa kaksinkertainen määrä uutta kauppakeskustilaa.

Logistiikkatilamarkkina

Vähäinen tilatarjonta ei vaikuttanut Moskovan alueen logistiikkatilojen vuokratasoihin vuonna 2012. Logistiikkatilojen vuokrat olivat noin 130–140 dollaria/m²/vuosi. Korkealla tasolla olevien vuokrien ei odoteta muuttuvan myöskään vuoden 2013 aikana.

Vajaakäyttöaste A-luokan logistiikkatiloissa oli vuonna 2012 noin 1 prosentti. Uutta logistiikkatilaa valmistui vuonna 2012 noin 700 000 neliometriä, ja vuonna 2013 uutta tilaa valmistuu noin 1 300 000 neliometriä. Tilatarjonnan kasvun myötä vajaakäyttöasteen odotetaan nousevan hieman. Vilkas kysyntä ja spekulatiivisen rakentamisen vähäisyys pitänevät vajaakäyttöasteen alhaisena myös vuonna 2013.

Pietarin logistiikkatilojen keskimääräinen vuokrataso nousi vuonna 2012 sekä A- että B-luokan kohteissa 5–10 prosenttia. Syyskuun 2012 lopussa B-luokan vuokrataso oli 100 dollaria/m²/vuosi ja A-luokan 115 dollaria/m²/vuosi.

Vuokrakysyntä oli vilkasta läpi vuoden 2012, ja Pietarin logistiikkatilojen vajaakäyttöaste laski hieman. Loppuvuodesta 2012 noin 7 prosenttia A-luokan tiloista ja 5 prosenttia B-luokan tiloista oli vapaana.

Pietarissa valmistui vuoden 2012 aikana uutta logistiikkatilaa hieman yli 100 000 neliometriä, joka ei riittänyt vastaamaan kysyntään. Rakentajat välttävät riskejä, joten spekulatiivista rakentamista on vähän käynnissä.

Lähteet:

CB Richard Ellis

Cushman & Wakefield

Jones Lang LaSalle

Suomen Pankki

Riskit ja riskienhallinta

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

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.

Vahvuutena integroitu riskienhallinta

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 sekä riskien realisoitumisen todennäköisyyden pienentäminen. Lisäksi riskejä voidaan rajata ja pienentää. Merkittävien riskien varalle on laadittu jatkuvuus- ja toipumissuunnitelma.



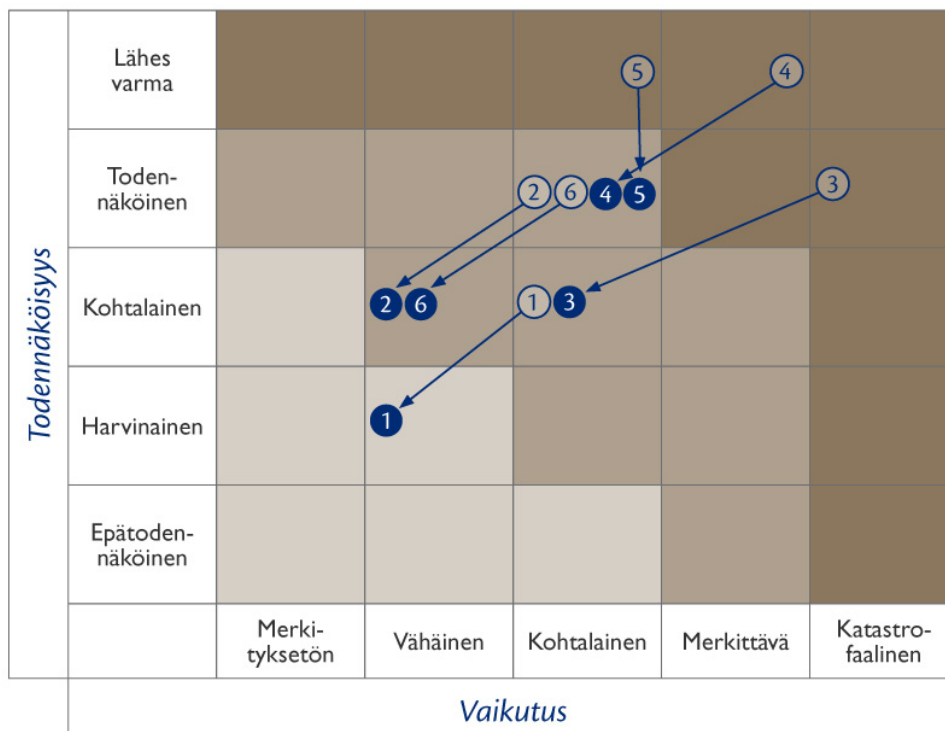
Keskeisimmät riskit ja riskienhallintatoimenpiteet

Vuoden 2012 aikana Spondan riskienhallinta toimi tehokkaasti eikä merkittäviä riskejä realisoitunut.

Spondan toiminnan kannalta rahoituksen saatavuuden kiristyminen, korkomuutokset, talouskasvun hidastumisesta johtuva taloudellisen vuokrausasteen lasku sekä vuokralaisten maksukyvyttömyydestä johtuva vuokratuottojen menettäminen ovat edelleen relevantteja riskejä. Venäjän liiketoiminnan osalta valuuttakurssiriski sekä Venäjän ja Suomen lainsäädännön ja viranomaiskäytäntöjen erilaisuus ovat suurimmat riskejä ja epävarmuutta aiheuttavat tekijät.

Tehokkaiden riskienhallintatoimenpiteiden ansiosta Sponda onnistui pienentämään keskeisten riskien toteutumisen todennäköisyyksiä merkittävästi sekä vähentämään riskien arvioituja vaikutuksia.

Vuoden 2012 riskiarvio ilman hallintatoimenpiteitä ja hallintatoimenpiteiden jälkeen



1. 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.

2. Vuokralaisten maksukyvyn heikkeneminen

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

3. 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 2012 lopussa käytettävissä 510 miljoonan euron käyttämättömät rahoituslimiitit.

4. Korkoriski

Sponda pienentää korkoriskiään kiinteäkorkoisilla lainoilla ja korkojohdannaissopimuksilla.

5. 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.

6. Venäjän kiinteistömarkkinoiden erilaisuus

Sponda on paikallinen toimija, jolla on toimistot sekä Moskovassa että Pietarissa. Verkostoituminen ja hyvät viranomais-suhteet ovat liiketoiminnan kannalta tärkeitä. Yhtiön strategia Venäjällä on sijoittaa korkeatasoisin, prime-paikoilla sijaitseviin kohteisiin.

Strategiset riskit

Toimintaympäristöön liittyvät riskit

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

Kiinteistöjen käyvän arvon muutos

Kiinteistöjen arvo on herkkä suhdannevaihteluille. Siihen vaikuttavat useat tekijät, kuten korkotaso, inflaatio, talouskasvu, liiketoimintaympäristö, luoton saatavuus, kiinteistöveroitus, 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 2012 Spondan kymmenen suurinta vuokralaista muodostivat noin 31 (2011: 31) 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 2012 Sponda hallitsi vuokralaisten maksukykyyn liittyviä riskejä onnistuneesti, sillä saatavat vuokralaisilta eivät kasvanee.

Spondalla oli vuoden 2012 lopussa 3 228 (3 277) vuokrasopimusta ja 2 130 (2160) asiakasta. Yhtiön suurimmat asiakastoimialat olivat kauppa-, pankki- ja julkinen sektori.

Venäjän liiketoiminnan valuuttakurssiriski ja kiinteistömarkkinoiden erilaisuus

Sponda omistaa kiinteistöjä Venäjällä Moskovassa ja Pietarin alueella. Vuoden 2012 lopussa Venäjän kiinteistöomistus muodosti 8 (7) prosenttia yhtiön kokonaistaseesta. Venäjän ja Suomen lainsäädäntöjen ja viranomaiskäytäntöjen keskinäinen erilaisuus voi aiheuttaa riskejä Spondan toiminnalle. Lisäksi Venäjän liiketoimintaan liittyvä valuutariski voi vaikuttaa heikentävästi yhtiön tulokseen.

Sponda on asettanut Venäjän kiinteistöomistuksensa 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.

Sponda hallitsee kiinteistökehitykseen liittyviä riskejä pääsääntöisesti edellyttämällä kehityskohteilta 50 prosentin ennakkovarausastetta ennen hankkeiden aloittamista.

Toimintaympäristön epävarmuudesta johtuen Sponda arvioi uusien kehittämishankkeiden aloittamista tarkkaan. Vuonna 2012 yhtiöllä oli käynnissä kaksi merkittävää kiinteistökehityshanketta Helsingissä: Citycenter-hanke ydinkeskustassa sekä toimistotalon rakennuttamishanke

Ruoholahdessa. Vuonna 2012 Sponda investoi kiinteistökehityshankkeisiinsa noin 47,5 miljoonaa euroa. Vuonna 2012 Spondalla oli omistuksessaan yhteensä 91,2 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	334	10,6	158	5,0	0	-143	-4,5	-273	-8,7
Vuokratuotot (sopimusvuokrat)	-88	-2,8	-44	-1,4	0	44	1,4	88	2,8
Ylläpitokulut	85	2,7	43	1,4	0	-42	-1,3	-85	-2,7
Taloudellinen käyttöaste (1. laskentavuosi)	-25	-0,8	-13	-0,4	0	13	0,4	26	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, riskien arviointitavan ja käytettävien valvontatoimenpiteiden määrittelyssä. Sisäistä valvontaa koskevista ratkaisuista 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.

Vahinko- ja omaisuusriskit

Ympäristöriskit

Ympäristöriskillä tarkoitetaan maaperän pilaantumiseen, rakennusmateriaaleihin ja kiinteistöjen turvallisuuteen liittyviä riskejä.

Sponda torjuu ympäristöriskkejä selvittämällä maaperän kunnostustarpeet ja laatimalla tarvittaessa kunnostussuunnitelmat, ylläpitämällä kiinteistöjä suunnitelmallisesti sekä vuokralaisvalinnalla. Spondan oma toiminta ei aiheuta merkittäviä ympäristöriskkejä.

Vuoden 2012 aikana ei realisoitunut merkittäviä ympäristöriskkejä.

Omaisuuksien vahingoittuminen

Omaisuuksien vahingoittumiseen liittyvillä riskeillä tarkoitetaan yhtiön omistamiin kiinteistöihin tai muuhun omaisuuteen liittyvää vahingoittumisen mahdollisuutta.

Sponda torjuu omaisuuden vahingoittumisriskejä kiinteistöjen suunnitelmallisella ylläpidolla. Spondan omistamat kiinteistöt on vakuutettu alalle tavanomaisella täysarvovakuutuksella, johon sisältyy vuokratuottojen keskeytysturva.

Vuoden 2012 aikana ei tapahtunut merkittäviä omaisuuden vahingoittumisia, jotka eivät olisi olleet katettu vakuutuksilla.

Henkilöriskit

Henkilöriskillä tarkoitetaan oman henkilökunnan toimintaan liittyviä riskejä sekä riskiä siitä, että ulkopuolinen kohdistaa yhtiöön, johtoon tai työntekijöihin väärinkäytöksiä.

Sponda torjuu henkilöriskkejä toimintaohjeilla, valvonnalla, asianmukaisella organisoitumisella sekä sisäisellä valvonnalla. Spondalla on henkilöriskkejä varten vakuutusturva.

Vuoden 2012 aikana ei realisoitunut merkittäviä henkilöriskkejä.

Vastuuriskit

Vastuuriskillä tarkoitetaan mahdollisuutta, että yhtiö joutuu korvausvastuuseen yhtiön ulkopuoliseen nähden.

Sponda torjuu vastuusriskejä asianmukaisella organisoitumisella, toimintaohjeilla, osaamisen ylläpidolla ja palvelukuvauksilla sekä sopimusehdoilla.

Vuoden 2012 aikana ei realisoitunut merkittäviä vastuusriskejä.

Rahoitusriskit

Riskienhallinnan tavoitteena on pienentää rahoitusmarkkinoiden muutosten mahdollisesti aiheuttamia haitallisia vaikutuksia yrityksen tulokseen ja kassavirtaan. Spondan keskeiset rahoitusriskit ovat korkoriski, rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit, luottoriski ja valuuttakurssiriski.

Rahoitusriskien hallinnasta vastaa konsernin rahoitusyksikkö.

Korkoriski

Merkittävät muutokset markkinakoroissa ja marginaaleissa voivat vaikuttaa negatiivisesti Spondan taloudelliseen tulokseen sekä osaltaan hidastaa kiinteistöliiketoiminnan kasvua.

Käyttämällä kiinteäkorkoisia lainoja ja korkojohdannaisia tasataan markkinakorkojen muutosten vaikutuksia. Spondan suojausasteen on oltava vähintään 60 prosenttia ja enintään 100 prosenttia.

Spondan vieraan pääoman keskikorko laski 3,4 prosenttiin 31.12.2012 vuoden 2012 alun 4,0 prosentista.

Rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit

Sponda arvioi ja seuraa aktiivisesti rahoitusmarkkinatilannetta ja uudelleenjärjestee proaktiivisesti lainojaan, jotta yhtiöllä olisi likviditeettiä toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksamiseksi.

Rahoituksen saatavuuteen liittyviä riskejä pienennetään eripituisilla luottosopimuksilla, laajalla rahoittajapohjalla, limiiteillä sekä ylläpitämällä yhtiön mainetta luotettavana velallisena.

Sponda on uudelleenrahoittanut lainansa siten, että seuraava merkittävä rahoitustarve on vuonna 2014.

Luottoriski

Rahamarkkinasijoitukset, johdannaisopimukset sekä vuokra- ja myyntisaamiset voivat aiheuttaa Spondalle luottoriskin.

Välttääkseen vastapuolista aiheutuvaa riskiä Sponda käyttää rahamarkkinasijoitusten ja johdannaisopimusten vastapuolina vain vakavaraisia pankkeja, joille on myönnetty hyvä luottoluokitus.

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

Vuonna 2012 Sponda hallitsi vuokralaisten maksukykyyn liittyviä riskejä onnistuneesti, sillä saatavat vuokralaisilta eivät kasvaneet.

Valuuttariski

Spondalla on ulkomaista liiketoimintaa Venäjällä. Venäjän ruplan ja euron sekä USA:n dollarin ja euron väliset valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa Spondan taloudelliseen asemaan. Sponda altistuu valuuttariskille, koska ulkomaisten tytäryhtiöiden tase-erät ja tuotot sekä kulut muutetaan emoyhtiön kotivaluutaksi, euroiksi.

Spondan venäläiset yhtiöt saavat vuokransa USA:n dollareina, Venäjän ruplina tai euroina. Yhtiöt maksavat kulunsa pääosin Venäjän ruplissa. Sponda suojaa valuuttamääräiset tulevat nettokassavirrat kuuden kuukauden ajalta.

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.

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, valuuttariski sekä luottoriski. Riskienhallintapolitiikan mukaan konsernin lainasalkun korkoriskin suojausasteen on oltava vähintään 60 prosenttia ja enintään 100 prosenttia. Vuoden 2012 lopussa Spondan suojausaste oli 72 prosenttia.

Spondan vahvuuksia rahoitusriskien hallinnassa ovat riskien aktiivinen tunnistaminen ja niihin reagointi, yhtiön hyvä maine luotettavana velallisena sekä monipuoliset rahoitusinstrumentit. Riskienhallintaa vahvistaa myös yhtiön laaja rahoittajapohja, jota edellisen vuoden tapaan vahvistettiin entisestään vuonna 2012 institutionaalisille sijoittajille suunnatulla joukkovelkakirjalainalla. Joukkovelkakirjalainojen suhteellinen osuus koko velkasalkusta nousi vuoden aikana 10 prosentista 19 prosenttiin.

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

- Korkokate vähintään 1,75: Vuoden 2012 tilinpäätöshetkellä korkokatekerroin oli 2,8.
- Omavaraisuusaste vähintään 28 prosenttia: Vuoden 2012 tilinpäätöshetkellä omavaraisuusaste oli 40 prosenttia.

Yhtiön Venäjän liiketoimintaan kohdistuu Venäjän ruplan ja euron sekä Yhdysvaltain dollarin ja euron välisistä kurssimuutoksista aiheutuva valuuttariski. Sponda hallitsee valuuttariskiä suojaamalla Venäjän liiketoimintansa vieraan valuutan määräiset nettokassavirrat kuusi kuukautta eteenpäin. Vuonna 2012 ei realisoitunut merkittäviä valuuttakurssin muutoksia.

Yhtiöllä on SEK-määräisiä lainoja, joiden valuuttariski on suojattu kokonaisuudessaan korun- ja valuutanvaihtosopimuksilla.

Korkoriskin herkkyys

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

	31.12.2012		31.12.2011	
	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto
Yhden prosenttiyksikön nousu markkinakoroissa, M€	-3	+17	-4	+23
Yhden prosenttiyksikön lasku markkinakoroissa, M€	-	-	+7	-24
0,1 prosenttiyksikön lasku markkinakoroissa, M€	0	-4	-	-

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

Lue lisää korkoriskistä tilinpäätöksen liitteestä 31 (Rahoitusinstrumentit)

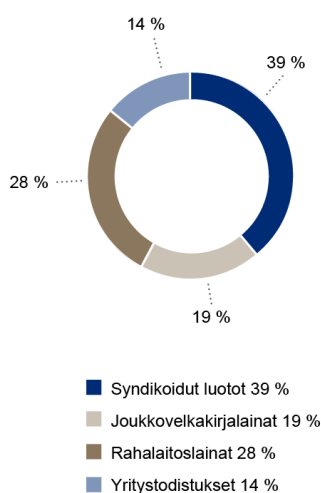
Rahoitusstrategia

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

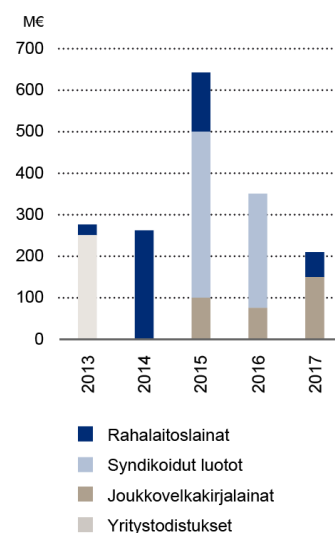
Yhtiön korollinen vieras pääoma muodostuu 675 (2011: 735) miljoonan euron syndikoiduista luotoista, 326 (173) miljoonan euron joukkovelkakirjalainoista, 251 (219) miljoonan euron yritystodistuksista ja 485 (628) miljoonan euron rahalaitoslainoista. Yhtiön hyvää maksuvalmiutta ylläpidetään ja rahoituksen saatavuutta varmistetaan 350 miljoonan euron yritystodistusohjelmalla ja sitovilla, nostamattomilla luottolimiiteillä. Spondalla oli vuoden 2012 tilinpäätöshetkellä 510 miljoonan arvosta käyttämättömiä luottolimiittejä.

Spondan rahoitusyksikkö vastaa keskitetysti koko konsernin rahoituksesta ja varainhankinnasta.

Sponda-konserni,
Rahoitusrakenne 31.12.2012



Sponda-konserni velkojen
maturiteettirakenne 31.12.2012



Rahoitus vuonna 2012

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Liiketoiminnan nettorahavirta, M€	112,8	99,2	102,6
Investointien nettorahavirta, M€	-75,3	-222,9	-39,5
Rahoituksen nettorahavirta, M€	-34,4	123,6	-65,9
Osakekohtainen operatiivinen kassavirta, €	0,40	0,37	0,37
Omavaraisuusaste, %	40	38	39
Korollinen velka tilikauden lopussa, M€	1 736,2	1 754,8	1 572,6
Rahoitustuotot- ja kulut, M€	-58,8	-75,6	-58,5
Rahat ja muut käteisvarat, M€	30,1	26,4	27,0
Keskimääräinen laina-aika, v.	2,8	3,1	3,2

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Lainojen keskiporko, %	3,4	4,0	3,8
Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika, v.	1,9	2,2	2,2
Korkokatekerroin	2,8	2,7	3,0
Lainasalkun suojausaste, %	72	77	84
Vakuudelliset lainat	141,8 M€ / 4,0 % konsernin taseesta	140,4 M€ / 4,1 % konsernin taseesta	141,1 M€ / 4,6 % konsernin taseesta
Nettovelkaantumisasaste tilikauden lopussa, %	122	135	129

Keskeiset rahoitusjärjestelyt vuonna 2012

Sponda toteutti vuonna 2012 neljä merkittävää rahoitusjärjestelyä, joista saadut varat käytettiin olemassa olevien velkojen takaisinmaksuun ja konsernin muihin yleisiin rahoitustarpeisiin.

Sponda laski toukokuussa liikkeeseen viisivuotisen 150 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainalle maksetaan kiinteää 4,125 prosentin vuotuista korkoa. Danske Bank ja Pohjola Markets toimivat liikkeeseenlaskun pääjärjestäjinä.

Sponda allekirjoitti heinäkuussa jatkosopimuksen Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorin kanssa 60 miljoonan euron 5-vuotisesta vakuudellisesta lainasta. Allekirjoitetulla sopimuksella jatkettiin alun perin kauppakeskus Eloa varten otettua rahoitusta.

Sponda laski marraskuussa liikkeeseen 95 miljoonan euron oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan eli hybridilainan. Lainan vuotuinen kuponkikorko on 6,75 prosenttia. Uuden liikkeeseen lasketun hybridilainan tarkoitus on korvata vuonna 2008 liikkeeseen laskettu, alun perin 130 miljoonan euron hybridilaina. Yhtiön tavoitteena on, että hybridilainojen yhteismäärä on kesäkuun 2013 jälkeen 95 miljoonaa euroa. Sponda osti marraskuussa julkisella ostotarjouksella alun perin 130 miljoonan euron hybridilainasta takaisin nimellisarvoltaan 37,2 miljoonaa euroa. Sponda on ilmoittanut pyrkivänsä lunastamaan jäljellä olevan pääoman (92,8 miljoonaa euroa) takaisin kesäkuussa 2013. Järjestäjänä transaktiossa toimi Nordea Markets.

Sponda allekirjoitti marraskuussa sopimuksen Swedbank AB Finnish Branchin kanssa 100 miljoonan euron luottolimiitistä, jonka laina-aika on viisi vuotta. Järjestelyllä uudistettiin alkuvuodesta 2013 erääntymässä oleva 100 miljoonan euron luottolimiitti.

Vuoden 2012 aikana tehdyt monipuoliset rahoitusjärjestelyt ja tilinpäätöshetkellä nostamattomien luottolimiittien yhteismäärä 510 miljoonaa euroa toimivat vahvana todisteena Spondan hyvästä luottokelpoisuudesta markkinoilla. Myös yhtiön keskeiset kovenantit ovat turvallisesti yli luottosopimuksissa määriteltyjen minimiarvojen. Tilinpäätöshetken korkokatekerroin oli 2,8 (kovenantti 1,75) ja omavaraisuusaste oli 40 prosenttia (kovenantti 28 prosenttia).

Spondan näkymät 2013

Sponda arvioi, että vuoden 2013 lopussa sijoituskiinteistöjen vajaakäyttö on vuoden 2012 lopun tasolla. Arvio perustuu tiedossa oleviin muutoksiin vuokrasopimuskannassa ja jo solmittuihin vuokrasopimuksiin.

Vuoden 2013 vertailukelpoisten nettotuottojen (pl. myynnit) arvioidaan kasvavan hieman vuoteen 2012 verrattuna. Nousu perustuu Helsingin ydinkeskustan toimitilojen vuokratasojen kasvuun ja valmistuviin kiinteistökehityskohteisiin.

Sponda sijoituskohteena

Sponda on Suomen ja Venäjän suurimpien kaupunkien toimitilakiinteistöihin erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö.

Sponda tavoittelee kannattavaa kasvua asiakaslähtöisellä toimintatavalla, aktiivisella kiinteistökehityksellä, kiinteistöjen ostoilla ja rahasto-liiketoiminnalla. Omistajilleen Sponda on hyvä sijoituskohde, 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 kilpailuita 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 keskimurssi vuonna 2012 oli 3,17 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle oli 3,75 euroa ja alin 2,72 euroa. Kurssi nousi vuoden 2012 ensimmäisestä päätöskurssista, 3,12 euroa, vuoden lopun päätöskurssiin, 3,60 euroa. Nousua oli noin 15 prosenttia. Osakkeita vaihdettiin vuoden aikana 115,2 miljoonaa kappaletta 379,4 miljoonalla eurolla. Osakkeen päätöskurssi 28.12.2012 oli 3,60 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 019,1 miljoonaa euroa.

Spondalla oli vuoden 2012 lopussa 8 984 osakkeenomistajaa. Hallintarekisteröityjen ja ulkomaalaisten osakkeenomistajien osuus oli 50 prosenttia.

Yhtiökokous

Sponda Oyj:n vuoden 2013 varsinainen yhtiökokous pidetään maanantaina 18.3.2013 klo 14.00 Finlandia-talon Helsinki-salissa osoitteessa Mannerheimintie 13 e, Helsinki (sisäänkäynti ovista M4 ja K4). Yhtiökokouksen ilmoittautumishjeet löytyvät Spondan verkkosivuilta.

Yhtiökokoukseen on oikeutettu osallistumaan osakkeenomistaja, joka viimeistään 6.3.2013 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

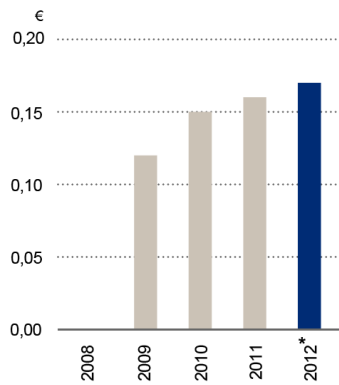
Osingon maksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2012 maksetaan osinkoa 0,17 euroa osakkeelta. Yhtiökokouksen päättämä osinko maksetaan osakkaalle, joka hallituksen vahvistamana osingonmaksun täsmäytyspäivänä 21.3.2013 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan täten täsmäytysajan päätyttyä 28.3.2013.

Henkilö- ja osoitetietojen muutokset

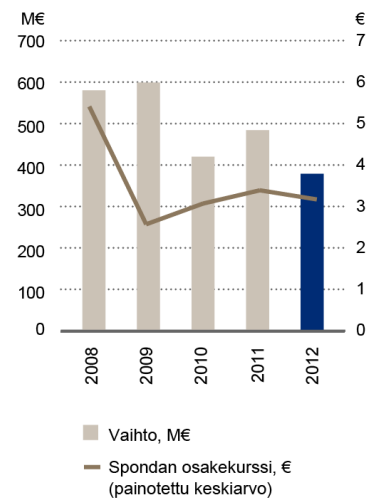
Osakkeenomistajien osoitteenmuutokset pyydämme ystävällisesti ilmoittamaan pankkiin tai Euroclear Finland Oy:öön sen mukaan, missä osakkeenomistajalla on arvo-osuustili.

Osinko/osake

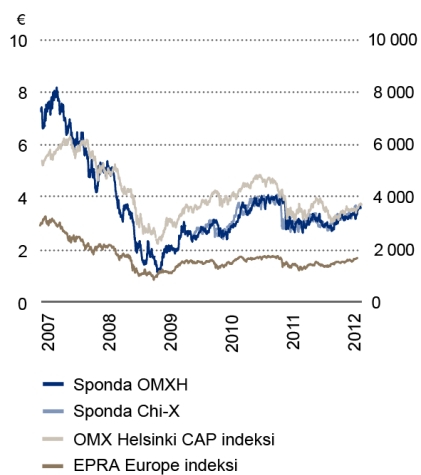


* Hallituksen esitys

Spondan osakkeen kurssikehitys ja vaihto



Spondan osakekurssi verrattuna indekseihin



Lähde: Spondan Internet-sivut ja Investis

Talousinformaatio 2013

Sponda julkaisee vuoden 2013 osavuositiedot seuraavasti:

Osavuositiedot 1–3/2013
perjantaina 3. toukokuuta 2013

Osavuositiedot 1–6/2013
perjantaina 2. elokuuta 2013

Osavuositiedot 1–9/2013
perjantaina 1. marraskuuta 2013

Sponda julkaisee kaiken sijoittajamateriaalin sekä suomeksi että englanniksi. Materiaali löytyy yhtiön verkkosivuilta.

Tiedotteet voi tilata Spondan verkkosivuilta tai ottamalla yhteyttä:

Sponda Oyj, Viestintä
PL 940, 00101 Helsinki
Puhelin 020 431 31
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 osavuositiedosten että tilinpäätöstiетоjen 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 analyysejä, ovat yhtiön verkkosivuilla. Lista voi olla puutteellinen, eikä Sponda vastaa analyyseissä esitetystä 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

Sijoittajasuhteet ja viestintä

Pia Arrhenius

Viestintä- ja sijoittajasuhdejohtaja
Puhelin 020 431 3454
pia.arrhenius(at)sponda.fi

Anita Riikonen

Viestintäpääällikkö
Puhelin 020 431 3470
anita.riikonen(at)sponda.fi

Nina Saajasto

Viestintäassistentti
Puhelin 020 431 3390
nina.saajasto(at)sponda.fi

Tilaa yhteistyölle

Työelämä kehittyy yhä monimuotoisemmaksi. Mahdollisuus ajasta ja paikasta riippumattomaan työntekoon vaikuttaa myös työympäristöihin ja luo niille uusia tarpeita, sillä muun muassa erilaisten kohtaamispaikkojen merkitys kasvaa. Toimitilaratkaisujen avulla voidaan tukea yhteisöllisyyden tunnetta ja yhteistyötä.

Sponda tarjoaa tilaa yhteistyölle. Yhtiön asiakkaista muun muassa Finnmatkojen, SCM Suomen ja MicroMedian toimitiloihin on suunniteltu yhteisöllisyyttä tukevia tilaratkaisuja. Työympäristön toimivuudella on vaikutusta myös työhyvinvointiin sekä työskentelyn tehokkuuteen.

Toimitila luo yhteisöllisyyttä

Mahdollisuus ajasta ja paikasta riippumattomaan työntekoon luo uudenlaisia tarpeita myös työympäristöille. Työskentelytavat monipuolistuvat ja erilaisten kohtaamispaikkojen merkitys lisääntyy. Sponda tarjoaa asiakkailleen toimitiloja, jotka auttavat luomaan yhteisöllisyyttä.

Työelämä kehittyy yhä monimuotoisemmaksi. Varsinkin tietotyötä tekevien työympäristö on langattomien yhteyksien myötä laajentunut oman työpisteen ääreltä muualle toimistoon, kotiin ja julkisiin tiloihin. Myös yhdessä työskentely ja ideointi ovat lisääntyneet huomattavasti.

Työskentelytapojen muutokset vaikuttavat myös toimitilojen suunnitteluun. Tieto, osaaminen ja ideat välittyvät parhaiten vuorovaikutuksessa muiden kanssa, jolloin toimitilaratkaisujen tulee tarjota tilaa yhteistyölle.

Varsinaisten neuvotteluhuoneiden ja ryhmätyötilojen lisäksi tarvitaan erilaisia vapaamuotoisia kohtaamispaikkoja, kuten kahvihuoneita ja oleskelunurkkauksia. Ne auttavat rakentamaan yhteisöllisyyttä työpaikalla. Toisaalta tarvitaan myös hiljaisia tiloja keskittymistä vaativaan työhön. Mahdollisuus valita erilaisten tilavaihtoehtojen välillä lisää tutkimusten mukaan työhyvinvointia ja -tyytyväisyyttä.

Sponda tarjoaa asiakkailleen toimitiloja, jotka auttavat luomaan yhteisöllisyyttä. Toimitiloissa kohdataan myös asiakkaita ja yhteistyökumppaneita, joten toimivat ja viihtyisät tilat auttavat vahvistamaan myös yrityksen ja sen sidosryhmien välisiä suhteita. Toimitilat ovat yrityksen käyntikortti, niin sisäisesti kuin ulkoisestikin.

Toimitilaratkaisujen lähtökohtana ovat aina asiakkaan tarpeet: Spondan asiantuntijat auttavat asiakasta löytämään heille parhaiten soveltuvat tilat ja tilaratkaisut. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi modernia avotoimistoa ydinkeskustassa tai toimivaa logistiikkatilaa suuren kehätien varrella. Tärkeintä on, että tilaratkaisu tukee yrityksen toimintaa ja työntekijöiden viihtyvyyttä parhaalla mahdollisella tavalla.

"Tilalla voidaan tukea työntekijöiden vuorovaikutusta ja kohtaamista, osaamisen jakamista ja hiljaisen tiedon siirtymistä."

Käyttäjälähtöiset tilat. Tekesin Tila-ohjelman julkaisu 12/2011

"Hyvä sisäympäristö tukee työntekijöiden hyvinvointia ja auttaa suoriutumaan paremmin erityisesti työmuistitehtävistä."

Työterveyslaitoksen TOTI-hanke 2012

"Yhdessä työskentely, yhteisiin tavoitteisiin tähtääminen ja tiedon jakaminen tapahtuvat luontevasti, kun työntekijöille tarjotaan eri työtilanteita tukevia tiloja."

Käyttäjälähtöiset tilat. Tekesin Tila-ohjelman julkaisu 12/2011

"Yksilöllisen työaikajouston mahdollisuus on jopa 60 prosentilla suomalaisista palkansaajista."

Työhyvinvointifoorumi, Työterveyslaitos

"Hyvä työilmapiiri ja yhteisöllisyyden tunne ovat tärkeimpiä työhyvinvoinnin rakentajia."

Työhyvinvoinnin tutkija, professori Marja-Liisa Manka



Työympäristö muuttuu työelämän mukana

Suunnittelutoimisto Workspacen johtavan asiantuntijan Kenny Hytösen mukaan toimiva työympäristö tarjoaa sekä yhteistyömahdollisuuksia että omaa rauhaa.

Miten työelämän muutos vaikuttaa työympäristön suunnitteluun?

Työympäristöllä ei nykyisin tarkoiteta vain fyysistä tilaa, kuten kattoja ja seiniä. Siihen kuuluu myös virtuaalinen tila ja ihmisen toimintaan liittyvä sosiaalinen tila. Toimiva työympäristö huomioi kaikki nämä osa-alueet.

Lisääntyneistä etätyömahdollisuuksista huolimatta suurin osa ihmisistä tulee päivittäin työpaikalle. Tärkein syy on työyhteisö, eli työpaikan sosiaaliset suhteet, ja yhteistyön lisääntyminen. Toisaalta työpaikalta haetaan myös rauhaa, yksityisyyttä ja mahdollisuutta keskittymiseen. Toimitilojen pitäisi tukea näitä molempia vaihtoehtoja.

Lopputuloksessa tärkeintä on tilojen toimivuus ja viihtyisyys.

Minkälaisia puutteita suomalaisista toimistoista useimmiten löytyy?

Liian usein toimitilasuunnittelussa keskitytään ainoastaan kiinteisiin rakenteisiin ja huonekaluihin. Ilmapiiriin ja tunnelmaan pitää myös kiinnittää huomiota, ja niihin pystytään helposti vaikuttamaan esimerkiksi valoilla ja äänimaailmalla.

Ihminen mukauttaa aina käytöstään ympäristöön sopivaksi, joten tilojen avulla voi ohjata työntekoa.

Mistä uusien toimitilojen suunnittelu kannattaa aloittaa?

Me kysymme aina ensimmäisenä asiakkailtamme, mihin asioihin he haluavat muutosta ja mikä on yrityksen visio. Toimitilaratkaisuilla pyritään sitten tukemaan näitä tavoitteita. Asiakkaan henkilöstö on aktiivisesti mukana prosessissa, sillä on tärkeää, että he sitoutuvat ratkaisuihin.

Lopputuloksessa tärkeintä on tilojen toimivuus ja viihtyisyys. Tarpeet vaihtelevat yrityskohtaisesti, ja se mikä sopii yhdelle, ei aina sovi toiselle.

Miten työympäristöt muuttuvat tulevaisuudessa?

Yritykset haluavat persoonallisia, erottuvia toimitiloja. Kodinomaiset ja yhteisöllisyyttä tukevat tilat lisääntyvät, ja yhä useammassa toimistossa on avara keittiö tai muu rennompaa kokoonnutumapaikka. Yhteistyön merkitys tulee kasvamaan entisestään.



Workspace

Workspace on arkkitehti-, sisustussuunnittelu- ja konsulttitoimisto, joka on erikoistunut erilaisten toimitilojen, työympäristöjen, tuotantotilojen ja asiakaspalvelutilojen kehittämiseen ja suunnitteluun.



Työpaikalla pitää olla ihmisiksi

Hyvä työilmapiiri ja yhteisöllisyyden tunne ovat tärkeimpiä työhyvinvoinnin rakentajia. Myös osaava johtaminen, organisaation rakenne ja mahdollisuus vaikuttaa omaan työhön edistävät hyvinvointia työpaikoilla.

"Yhteisöllisyys ja hyvä työilmapiiri syntyvät pienistä arjen käytännöistä: tervehditään, autetaan tarvittaessa, ollaan kiinnostuneita toisista ja arvostetaan kaikkien työtä. Otetaan siis muut huomioon ja ollaan ihmisiksi kaikin puolin", kertoo työhyvinvoinnin tutkija, professori **Marja-Liisa Manka** Tampereen yliopistosta.

Mankan mukaan hyvän ilmapiirin luominen kannattaa taloudellisestikin, sillä hyvinvoivat työntekijät ovat luovia, tehokkaita ja innostuneita. Huonosti toimivassa työyhteisössä sairastetaan enemmän ja masennuksen ilmenemisen riski on jopa 50 prosenttia suurempi.

Hyvinvoivat työntekijät ovat luovia, tehokkaita ja innostuneita.

Yhteisöllisyyttä voi rakentaa myös kiinnittämällä huomiota työympäristöön.

"Ihmisille pitää järjestää luonnollisia kohtaamispaikkoja, kuten kahvinurkkauksia tai muita oleskelutiloja. Tieto, tunteet ja kokemus välittyvät parhaiten näissä epämuodollisissa tilanteissa."

Entä minkälainen vaikutus viime vuosina lisääntyneellä etätyöllä on työhyvinvointiin?

"Vapaus valita, miten ja missä tekee töitä, on työhyvinvoinnin kannalta tärkeää, ja mahdollisuus etätyöhön tuo lisää tätä valinnanvapautta. Toisaalta kaikilla on kuitenkin tarve tuntea olevansa osa yhteisöä, joten jollain tavalla tämä kokemus pitäisi järjestää. Uusi tekniikka tarjoaa hyviä vaihtoehtoja, mutta kasvokkaista kanssakäymistä ei voi täysin korvata millään", Manka painottaa.



Työhyvinvoinnin rakennuspalikat

1. Yhteisöllisyys ja hyvä ilmapiiri
2. Osaava johtaminen ja esimiestoiminta
3. Toimiva organisaatorakenne
4. Mahdollisuus vaikuttaa työn tekemiseen
5. Työn ja vapaa-ajan erottaminen toisistaan



Tunnelmaltaan erilaisia tiloja samojen seinien sisällä

Valoa ja avaruutta, olivat MicroMedian toiveet toimitiloille. Lisäksi niihin suunniteltiin tunnelmaltaan erilaisia tiloja yhdessä tekemiseen.

Yhdessä tekemiselle pitää olla tilaa.

MicroMedia on toiminut vanhan Silkkitommon tiloissa Herttoniemessä vuoden 2011

loppupuolelta. B2B-markkinointiyrityksen työntekijät istuivat jo aiemmassa osoitteessa avotoimistossa, mutta nykyiset tilat suunniteltiin tarkoituksenmukaisemmiksi.

"Halusimme tuoda tiiviimmin yhteen ihmisiä, jotka tekevät yhdessä töitä. Esimerkiksi suunnittelijat ja projekteista vastaavat ihmiset ovat nyt samassa tilassa. Se madaltaa kynnystä keskusteluun sen sijaan, että läheteltäisiin sähköpostia muutamien metrien päässä istuville työkavereille", toimitusjohtaja **Katri Järvi** sanoo.

MicroMedian tilat ovat kahdessa kerroksessa. Noin puolet reilusta 50 työntekijästä tekee pääasiassa puhelintyötä, ja heille on rauhoitettu oma työtila kuudennessa kerroksessa. Lisäksi MicroMedian Konalan logistiikkakeskuksessa on parikymmentä työntekijää.

Monikäyttöinen musiikkikahvila

Samojen seinien sisälle on luotu myös tunnelmaltaan erilaisia tiloja. Avotoimistosta on esimerkiksi erotettu kirjahyllyillä kirjastonurkkaus sohvaryhmineen.

"Sinne voi mennä suunnittelemaan vaikka asiakasprojekteja muita häiritsemättä. Hiljaiseen työhön tai palavereihin on käytettävissä runsaasti erillisiä neuvottelutiloja. Yhdessä tekemiselle pitää olla tilaa", Järvi kertoo.

Toive valosta ja avaruudesta täyttyy erityisesti musiikkikahvilassa, joka on keittiön, taukokuoneen, neuvottelutilan ja konserttisalin yhdistelmä. Tuplakorkeassa huoneessa on kattoon asti yltävät ikkunat. Taustalla soi musiikkitelevisio, mutta työntekijät intoutuvat välillä musisoimaan itse seinustoille sijoitetuilla rumpusetillä, pianolla ja sähkökitaroilla. Perjantai-iltapäivisin musiikkikahvilassa nostetaan maljat tulevalle viikonlopuille.



Silkkitutomo

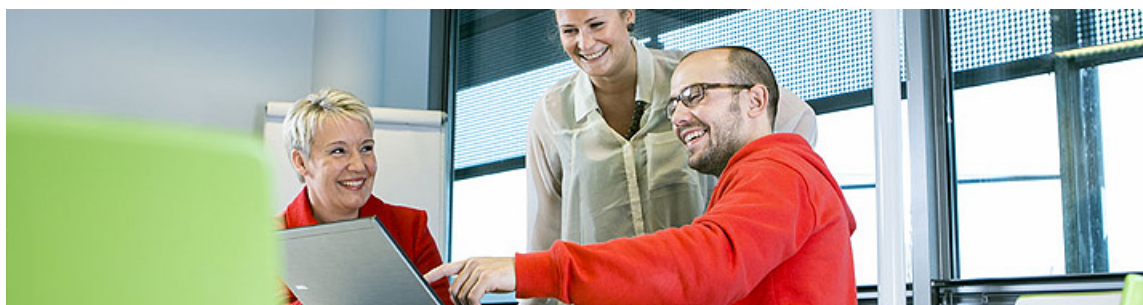
- Toimitiloja 8 300 neliometriä osin kolmessa, osin kuudessa kerroksessa
- Rakennusvuosi 1951, peruskorjattu 2003–2004

MicroMedian tilatarpeet

- Avarat ja valoisat tilat, jotka ovat myös muunneltavat ja tarkoituksenmukaiset yhdessä työskentelyyn.

Toteutettu ratkaisu

- Avotoimisto, jossa on kirjastotila sekä runsaasti erillisiä neuvottelutiloja ryhmätyöskentelyyn. Avaruutta ja valoa tuovat lasiseinät ja -ikkunat sekä musiikkikahvilan korkeat ikkunat. Musiikkikahvilan lisäksi tiloissa on toinen, vain työntekijöiden omaksi kohtaamispaikaksi tarkoitettu taukotila.



Avotoimisto persoonallisella otteella

Finnmatkojen toimipisteessä Ruoholahdessa avotoimistoa on muunneltu moneen käyttöön erilaisilla tila- ja sisustusratkaisuilla. Lyhyeen palaveriin voi istahtaa nojatuolinurkkaukseen ja hiljaiseen työhön löytyy rauhallisempia soppia.

Matkanjärjestäjä Finnmatkat muutti Ruoholahteen marraskuussa 2011. Yrityksen käytössä on koko kerros, jossa samassa tilassa istuvat sekä puhelintyötä tekevät asiakaspalvelijat että hallinnon työntekijät. Avokonttoriin haluttiin erityisesti tehokkaan tiedonkulun varmistamiseksi.

Muuton yhteydessä tiloja remontoitiin sekä talotekniikan osalta että vuokralaisen toiveiden mukaan. Yhteisestä tilasta erotettiin neuvottelutiloja rauhalliseen työhön.

"Meillä on paljon kahden tai kolmen hengen palaverieita, joten halusimme kahden isomman kokoushuoneen lisäksi useita pieniä neuvottelutiloja. Niitä on helppo käyttää myös lyhyisiin spontaaneihin palavereihin", Finnmatkojen maajohtaja **Tiina Sirén** sanoo.

Avotoimistoon on luotu mahdollisuuksia tehdä töitä yhdessä.

Nojatuoliryhmät pikapalavereille

Avotoimistoon on luotu mahdollisuuksia tehdä töitä yhdessä. Lounge-alueet eli erilliset nojatuoliryhmät sopivat hyvin lyhyisiin neuvonpitoihin tai juoksevien asioiden läpikäymiseen. Lounge-alueen voi halutessaan erottaa avoimesta tilasta verhoilla. Hiljaista työtä varten on pari puhelintuolia, joissa sivupleksit estävät äänen kulun.

"Omaa työpäivää voi helposti varioida: työpöydän äärestä voi siirtyä hetkeksi loungeen, käydä välissä kahvilla ja jatkaa hiljaista työtä neuvotteluhuoneessa", Sirén sanoo.

Toimiston sosiaalisen sydämen muodostaa erillinen keittiö, jossa syödään tai jonne poiketaan kahville vaihtamaan kuulumisia.

"Keittiö mahdollistaa myös vapaamuotoisemman yhdessäolon – siellä on järjestetty esimerkiksi aamupalakahveja ja joulun alla glögitarjoilua", Sirén kertoo.



Ruoholahden Poijut

- Toimistotilaa noin 15 000 neliometriä viidessä, osin kuudessa kerroksessa
- Rakennusvuosi 2001

Finnmatkojen tilatarpeet

- Kaikille työntekijöille yhteinen avotoimisto, jossa on myös mahdollisuus hiljaiseen työhön ja kokouksiin erillisissä tiloissa.

Toteutunut ratkaisu

- Avoin, muunneltava tila, jossa on neuvottelutiloja ja vapaamuotoisempia nojatuoliryhmiä pienryhmätyöskentelyyn sekä keittiönurkkauksen lisäksi erillinen keittiö. Äänen kulkua toimistossa on vaimennettu matoilla, akustiikkapaneeleilla ja kankailla.



Sosiaalisuutta ja start up -henkeä

Vanha elokuvasali Helsingin ydinkeskustassa sai uuden käyttötarkoituksen, kun SCM Suomi muutti tilaan syyskuussa 2012. Nyt tiloissa yhdistyvät vanhan talon arvokkuus ja välittömän työyhteisön henki.

SCM Suomi ylläpitää tori.fi-verkkopalvelua. Aikaisemmat toimitilat kävivät pieniksi nyt 14 hengen yritykselle, jolla on kovat kasvutavoitteet.

"Meille on kuitenkin tärkeää säilyttää start up -yrityksen henki, joten halusimme avoimen ja sosiaalisesti rakennetun tilan", SCM Suomen toimitusjohtaja **Jussi Lystimäki** kertoo.

Tämä tarkoittaa esimerkiksi kirjaimellisesti saman pöydän ääressä istumista – kaikilla työntekijöillä on paikka kahden peräkkäin asetellun pitkän pöydän ääressä. Ohjelmioijien lisäksi yrityksessä on töissä markkinoinnin ja palvelusuunnittelun ammattilaisia.

Tila on rakennettu niin, että keskustelua syntyy luonnostaan.

"Työskentelemme paljon pareittain tai ryhmissä, ja siksi pöydän ympärillä on kaksi kertaa enemmän tuoleja kuin ihmisiä: toisen viereen on helppo mennä tarvittaessa. Tila on rakennettu niin, että keskustelua syntyy luonnostaan, koska silloin asiat yleensä selviävät nopeammin", Lystimäki sanoo.

Akustiset ratkaisut rauhoittavat tilaa

Ennen muuttoa pitkään varastokäytössä olleet tilat remontoitiin perusteellisesti Spondan toimesta. SCM Suomi osallistui aktiivisesti tilojen suunnitteluun alusta saakka. Valaistukseen ja akustiikkaan kiinnitettiin erityistä huomiota. Avarasta tilasta erotettiin väliseinillä ryhmätyötiloja ja videoneuvotteluhuone, joissa on äänieristävät ovet. Yhteisen tilan sohvaryhmiä rajaavat akustiset verhot.

Tiloihin kuuluu keittiö, jossa yhdessä tekeminen ei välttämättä aina liity suoraan työntekoon.

"Maanantaisin käynnistämme viikon yhteisellä aamiaisella, jonka valmistamisesta vastaamme vuorotellen. Ruoan lomassa juttelemme tulevan viikon asiat läpi", Lystimäki kertoo.

Välittömästi ilmapiiristä kertoo sekin, että toimistossa soi taustamusiikki, jonka valitsee vuorollaan päivän DJ:nä toimiva työntekijä.



Mikonkatu 19

- Toimistotilaa 3 300 neliömetriä
- Liiketilaa 3 800 neliömetriä
- Rakennusvuosi 1889 ja 1921, peruskorjattu 2002 ja 2004
- Koostuu kahdesta rakennuksesta, joista toinen on Vilhonkadulla ja toinen Mikonkadulla. Molemmissa rakennuksissa on viisi maanpäällistä kerrosta ja kolme maanalaista kerrosta.

SCM Suomen tilatarpeet

- Sosiaaliseen kanssakäymiseen kannustava avoin tila, jota on helppo muunnella tarpeen mukaan.

Toteutunut ratkaisu

- Yksi yhteinen huone, josta on väliseinillä ja läpinäkyvillä ikkunoilla erotettu neuvottelu- ja ryhmätyöskentelytilaa. Viihtyisyyttä ja työtehokkuutta on tuettu hyvällä valaistuksella ja akustiikkaratkaisuilla.

Kaupunkia elävöittäviä kiinteistöjä

Sponda vaikuttaa ympäristön ja kaupunkikuvan kehittämiseen innovatiivisilla, asiakaslähtöisillä ratkaisuilla ja laadukkaalla kiinteistöjen ylläpidolla.

Spondan kiinteistökanta keskittyy Suomen ja Venäjän suurimpiin kaupunkeihin. Kaupunkien elinvoimaisuudella on suuri merkitys Spondan kiinteistöjen vetovoimaisuudelle ja vuokrausasteelle. Siksi kiinteistöjen hyvä sijainti kaupunkien keskeisillä paikoilla ja julkisen liikenteen yhteyksien varrella on tärkeä kiinteistöomistuksen ja -hankintojen valintaperuste.

Kaikissa kiinteistökehityshankkeissa kiinnitetään huomiota kiinteistön lähiympäristöön ja ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Viihtyisyyttä ja turvallisuutta voidaan parantaa esimerkiksi kiinteistöjen ulkovalaistuksella, katulämmityksellä ja katetuilla kulkureiteillä.

Yhteistyötä kaupunkien elävöittämisessä

Vaikka kaupunkien kehittämisessä päävastuu on kaupungilla itsellään, Spondalle kehitystyöhön osallistuminen on osa vastuullisen kiinteistömistajan roolia. Yhtiö tekee yhteistyötä kiinteistöjensä läheisyydessä toimivien yritysten, naapurikiinteistöjen omistajien ja kaupunkien kanssa.

Yhteiskunnan ja kaupunkien elinkeinoelämän tarpeet antavat kehitystyölle raamit. Tarjoamalla yritystoimintaan houkuttelevia toimisto- ja liiketiloja Sponda luo puitteet elinkeinoelämän kehittämiselle. Kaupunkirakennetta täydentävät kiinteistöt muodostavat myös luontevia kohtaamispaikkoja kaupunkilaisille.

Spondan merkittävin kaupunkien kehittämiseen liittyvä hanke on Citycenter-liikeykkötilin saneeraus Helsingin ydinkeskustassa. Citycenterin uudistuminen elävöittää ydinkeskustaa ja parantaa Helsingin kaupunkikuvaa. Lämpimät, katetut kulkureitit ja valoisat tilat lisäävät korttelin viihtyisyyttä. Citycenter-hanke tekee mahdolliseksi myös Keskuskadun kehittämisen kävelykaduksi.

Wastelands – workshop työtilojen tulevaisuudesta

Sponda kartoittaa aktiivisesti myös liike-elämän tulevia tilatarpeita. Vuonna 2012 Sponda järjesti yhdessä kansainvälisten arkkitehtiopiskelijoiden kanssa workshopin, jossa tutkittiin työtilojen tulevaisuutta digitalisoituvassa maailmassa. Workshop oli osa kansainvälisten arkkitehtiopiskelijoiden Wastelands-festivaalia, joka oli yksi Helsingin World Design Capital -vuoden tapahtumista.

Sponda osallistuu kaupunkien kehittämiseen myös kaupunkien toimintaa edistävässä yhdistyksissä. Yhtiö on mukana muun muassa Elävä Kaupunkikeskusta ry:ssä, Helsinki City Markkinointi ry:ssä sekä kannatusjäsenenä Helsingin Designkortteli ry:ssä.

Kaupunkirakenteen suunnittelua kaavoitushankkeissa

Sponda osallistuu aktiivisesti julkisiin hankekilpailuihin. Muun muassa Helsingille tärkeän Vuosaaren sataman logistiikka-alueen kehittäjäksi Sponda valittiin kilpailutuksen kautta. Vuonna 2012 Sponda pääsi esikarsinnassa jatkoon Helsingin julistamassa kilpailutuksessa, jossa haetaan toteuttajaa Keski-Pasilan liiketila- ja toimistokorttelille.

Yhtiö vaikuttaa osaltaan kaupunkirakenteen suunnitteluun omistamiensa tonttien kaavoitushankkeissa yhteistyössä kaupunkien kanssa. Merkittäviä käynnissä olevia hankkeita ovat Helsingin Lassilassa sijaitsevan tontin kaavoittaminen toimistokäyttöön sekä Espoon Perkaalla sijaitsevan maa-alueen kaavoittaminen asuinkäyttöön. Kaavoitushankkeita on vireillä myös Oulussa ja Tampereella, jossa kaavoitetaan Ratinan kauppakeskuksen yhteyteen toimistotilaa yhteistyössä kaupungin kanssa. Vuoden 2012 aikana Helsingin Malminkartanon ja Vantaan Tikkurilassa sijaitsevien tonttien kaavoitus saatiin päätökseen ja kiinteistöt myytiin asuntotuotantoon.



Spondability

Spondability on Spondan vastuullisuuden allekirjoitus. Vastuullisuus on olennainen osa Spondan strategiaa ja jokapäiväistä toimintaa. Yhtiö onkin nostanut ympäristövastuun ja asiakaskokemuksen kehittämisen strategiseksi painopistealueikseen, joiden mukaisesti Sponda kehittää liiketoimintaansa.

Spondassa on määritelty seitsemän vastuullisuusprioriteettia, joiden toteuttamiseen ja kehittämiseen yhtiön toiminnassa kiinnitetään erityisesti huomiota. Prioriteetit kumpuavat yhtiön strategiasta.

Vastuullisuus osana Spondan strategiaa

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

Vastuullisuus ja strategia

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

Spondan vastuullisuuden toteuttamista ja kehittämistä ohjaava visio on olla kiinteistöalan luotetuin, kannattavin sekä vastuullisin toimija ja kestävän kehityksen toteuttaja. Yhtiö onkin nostanut ympäristövastuun ja asiakaskokemuksen kehittämisen strategisiksi painopistealueikseen, joiden mukaisesti Sponda 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 Environment Programmen arvioiden mukaan kiinteistöt kuluttavat jopa 40 prosenttia maailman energiasta, ja suurin osa rakennusten energiankulutuksesta syntyy käytön aikana. Päästöjen hillitsemiseksi Suomen ja Euroopan Unionin vaatimukset yritysten ympäristövastuuta kohtaan tulevat kiristymään.

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

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

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

Asiakaskokemuksen kehittäminen

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

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

Vastuullisuuden johtaminen

Yhtiön strategisille painopistealueille – ympäristövastuu ja asiakaskokemuksen johtaminen – 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.

Yhtiön kiinteistöissä työskentelee yli 30 000 käyttäjää, joten energiankulutuksen vähentämiseen kannustava yhteistyö asiakkaiden kanssa on tärkeää.

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



Luotettavaa sidosryhmätyöskentelyä

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

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

Sidosryhmä	Odotukset Spondaa kohtaan	Spondan toimenpiteitä
Henkilöstö	- Pysyvä työpaikka ja vakaa toimeentulo - Turvalliset työskentelyolosuhteet - Tiedonsaanti yhtiötä koskevista asioista - Mahdollisuus työssä kehittymiseen - Tasa-arvoinen kohtelu - Avoin viestintä - Hyvä maine	- Hyvien työmahdollisuuksien tarjoaminen - Hyvät mahdollisuudet kouluttautumiseen - Tehokas sisäinen viestintä ja avoin keskusteluilapiiri - Työhyvinvoinnista huolehtiminen - Kehityskeskustelut ja työtyytyväisyystutkimukset - Henkilöstön tasa-arvoinen kohtelu
Asiakkaat	- Laadukkaat, energiatehokkaat toimitilat - Toimitilapalvelut - Sujuva asiakaspalvelu - Ympäristövastuuasioiden huomioiminen - Pitkäkestoiset asiakkuussuhteet	- Toimivien, muuntojoustavien ja energiatehokkaiden tilojen tarjoaminen - Asiakaspalvelukanavien ja palvelujen kehittäminen - Säännöllinen yhteydenpito asiakkaiden kanssa - Edellytysten luominen pitkille asiakassuhteille - Asiakkaiden opastaminen ympäristöä ja energiaa säästävään toimintaan
Sijoittajat ja omistajat	- Osinkotuotto - Riskienhallinta - Vastuullinen ja läpinäkyvä toiminta - Omistuksen arvonnousu - Luotettava tieto yhtiöstä	- Ammattitaitoinen vuokrausorganisaatio - Kilpailukykyinen osinkopolitiikka - Luotettava ja läpinäkyvä taloudellinen raportointi - Riskien tunnistaminen ja niihin reagointi
Rahoittajat	Taloudellisten tavoitteiden saavuttaminen	- Tehokkaat rahoitusriskien hallintatoimenpiteet - Hyvän ja vastuullisen velallisen maineen säilyttäminen
Alihankkijat	- Alihankkijoiden tasapuolinen kohtelu - Sopimusten noudattaminen - Pitkäaikaiset alihankkijasuhteet	- Toimivat hankinta- ja laatu prosessit - Alihankkijoiden työn ja laadun seuranta ja ohjaus
Media	- Aktiivinen, avoin ja nopea viestintä - Luotettava tieto yhtiöstä	- Ajankohtainen, luotettava ja avoin viestintä - Viestintäkanavien kehittäminen ja laajentaminen
Yhteiskunta ja viranomaiset	- Lakisääteisten ja muiden viranomaisvaatimusten noudattaminen - Vastuullinen ja läpinäkyvä toiminta - Verojen maksaminen	- Lainsäädäntötyön seuraaminen ja omien näkökantojen esille tuominen - Osallistuminen kaupunkien kehittämiseen - Toimitilojen energiatehokkuuden edistäminen - Työpaikkojen tarjoaminen

Sidosryhmä	Odotukset Spondaa kohtaan	Spondan toimenpiteitä
Järjestöt	- Osallistuminen alan järjestöjen toimintaan - Vuoropuhelu	- Aktiivinen toiminta eri järjestöissä - Oman alan kehittäminen yhteistyössä alan järjestöjen kanssa
Muut sidosryhmät, kuten oppilaitokset sekä eri tutkimus- ja kehitysgorganisaatiot	- Harjoittelu- ja lopputyöpaikkojen tarjoaminen - Toimialan tutkimus- ja kehitystoimintaan osallistuminen	- Opintomahdollisuuksien tarjoaminen alan opiskelijoille - Yhteiset hankkeet alan oppilaitosten kanssa

Spondan vastuullisuusprioriteetit

Vuonna 2011 Spondassa määriteltiin seitsemän vastuullisuusprioriteettia, joiden toteuttamiseen ja kehittämiseen yhtiön toiminnassa kiinnitetään erityisesti huomiota. Prioriteetit kumpuavat yhtiön strategiasta, ja erityisesti sen asiakaskokemusta ja ympäristövastuuta koskevista strategisista painopisteistä. Vastuullisuusprioriteettien tarkoituksena on tukea Spondan oman toiminnan kehitystä kestäväen kehityksen näkökulmasta.

Sponda tarkisti vastuullisuusprioriteetit ja niiden olennaisuuden yhtiön toiminnassa vuoden 2012 lopussa. Samalla käytiin läpi kunkin prioriteetin tavoitteet ja arvioitiin, miten tavoitteiden saavuttamisessa on edistytty.

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 hillitsemisessä ja energiatehokkuuden parantamisessa. Tämän vuoksi Sponda kiinnittää erityistä huomiota kiinteistöjensä energiatehokkuuteen ja energiankulutuksesta aiheutuvaan hiilijalanjälkeen.

Miksi tämä on prioriteetti?

Euroopan Unionin ilmasto- ja energiastrategia tavoittelee 20 prosentin vähennystä uusien rakennusten energiankäytössä vuoteen 2020 mennessä. Rakentaminen ja rakennusten käyttämä energia muodostavat yli 40 prosenttia energian loppukäytöstä.

Rakennusten energiatehokkuuden parantaminen ja päästöjen vähentäminen on tavoitteiden saavuttamisen kannalta siten merkittävässä roolissa. Vuonna 2021 kaikkien uusien rakennusten tulee olla lähes nollaenergiataloja.

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

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

Ympäristövastuun luvut Spondan Suomessa sijaitsevista kiinteistöistä kerätään energian- ja vedenkulutuksen sekä jätehuollon osalta. Spondan kiinteistökannassa tapahtuu vuosittain jonkin verran ostoista ja myynneistä johtuvaa vaihtuvuutta, joka vaikuttaa ympäristölukujen vuosittaiseen vertailtavuuteen.

Vuoden 2012 osalta myös Venäjällä sijaitsevista Spondan kiinteistöistä pystyttiin keräämään kattavasti energiankulutukseen liittyviä tietoja.

Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen Spondassa

Prioriteetti sisältää:

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

Sertifiointi ja Spondan suunnitteluohjeisto

Uudisrakentamisen, kiinteistöjen korjausrakentamisen ja matalaenergiatoimistorakennusten suunnittelua ohjaa Spondassa monelta osin yleisiä normeja ja määräyksiä laajempi suunnitteluohjeisto. Sen avulla voidaan toteuttaa muunneltavia, energiatehokkaita sekä hyvät fyysiset työolosuhteet tarjoavia rakennuksia.

Spondan kiinteistökehitystoiminnassa ympäristövaatimuksiin on kiinnitetty erityistä huomiota. Sponda teki vuonna 2011 päätöksen hakea kansainvälistä ympäristöluokitusta, ympäristösertifikaattia kaikille uudisrakennuksilleen ja mittaville peruskorjauskohteilleen. Tämän ansiosta asiakkaille voidaan tarjota entistä laadukkaampia ja ympäristömyönteisempiä toimitiloja.

Energiatehokkuusohjelma pienentää ympäristökuormitusta

Kiinteistöjen energiatehokasta käyttöä tuetaan erityisesti vuonna 2009 käynnistyneellä Spondan Energiatehokkuusohjelmalla, jossa energiansäästöjä tavoitellaan yhdessä asiakkaiden kanssa.

Ohjelman puitteissa Spondan kiinteistöissä suoritetaan energiakatselmuksia, joissa selvitetään kunkin kiinteistön energiankulutusta sekä käydään läpi energiankäyttöön liittyvät tekniset järjestelmät.

Yhteistyössä kiinteistöjen käyttäjien kanssa määritellään kiinteistökohtaiset energiansäästötavoitteet 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. Energiatohokkuusohjelmalla tavoitellaan aluksi 10 prosentin energiansäästöä vuoteen 2016 mennessä. Pidemmän tähtäimen tavoitteena on saavuttaa 20 prosentin säästö energiankulutuksessa vuoteen 2020 mennessä.

Sponda lisää henkilöstönsä ympäristötietoisuutta

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 pyrkii aktiivisesti vähentämään pääkonttorinsa energiankulutusta ja muuta ympäristökuormitusta. Vuonna 2012 Spondan pääkonttorin energiankulutus laski vuoden 2011 lukemista. Sähkönenergian kulutus väheni 3,9 prosenttia, lämpöenergian (normitettu) 4,5 prosenttia ja kaukokylmän 23,8 prosenttia. Koko kiinteistön vedenkulutuksen suuri lasku, 24,4 prosenttia edellisestä vuodesta, ei ole vertailukelpoinen lukema viemäriverkoston vuoksi.

Spondan henkilöstöä kannustetaan ekologisiin valintoihin suosimalla työsuhteautopolitiikassa vähäpäästöisiä vaihtoehtoja ja tarjoamalla henkilöstölle työsuhtepolkupyöriä. Osana Spondan Green Office -ympäristöohjelmaa henkilöstölle tarjotaan myös ajotapakoulutusta. Henkilöstöllä on käytettävissään yhtiön julkisen liikenteen matkakortteja työpäivän aikaiseen matkustamiseen pääkaupunkiseudulla.

Tavoitteet ja toimenpiteet

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

- Uudisrakennuskohteelle haetaan sertifiointi
- Peruskorjauskohteelle haetaan sertifiointi
- Olemassa olevalle toimistorakennukselle Venäjällä haetaan sertifiointi

Toimenpiteet vuonna 2012

Lisää kiinteistöjä Energiategohokkuusohjelman piiriin

Vuoden 2012 lopulla Energiategohokkuusohjelmassa oli mukana 107 (2011: 113) kiinteistöä. Osa vuoden aikana myydyistä kiinteistöistä poistui kaupan myötä myös Spondan Energiategohokkuusohjelmasta. Kymmenessä Spondan hallinnoimien kiinteistörahastojen kiinteistöissä aloitettiin vuonna 2012 oma Energiategohokkuusohjelma.

Niissä kiinteistöissä, jotka ovat liittyneet mukaan Energiategohokkuusohjelmaan jo aiemmin, jatkettiin kartoituksia, toteutettiin energiaa säästäviä toimenpiteitä sekä seurattiin kulutusta kiinteistökohtaisten toimintasunnitelmien mukaisesti.

Spondan Energiategohokkuusohjelmaa on toteutettu vuodesta 2010 lähtien myös Venäjällä. Kiinteistöissä toteutettujen energiankulutuskartoitusten tulosten perusteella määritellään kiinteistöjen energiaa säästäviä toimenpiteitä. Vuonna 2012 Sponda lanseerasi Venäjän oloihin soveltuvan vuokralaisen energiaoppaan, jota jaettiin kaikissa Spondan kiinteistöissä Venäjällä.

Kiinteistöjen kulutusseurantaa ja -raportointia kehitettiin vuoden 2012 aikana kattamaan kaikki Spondan Venäjän kiinteistöt. Kiinteistöjen sähkön, lämmityksen ja veden kulutusta seurataan kuukausittain. Kulustiedot ovat pääosin verrattavissa aiempien vuosien kulutuksiin.

Spondan kiinteistöjen energiankulutus laski

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen energiankulutus laski vuonna 2012. Vertailukelpoisten kiinteistöjen mitattu lämpöenergian kulutus nousi 1,1 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Kuitenkin sään vaikutukset huomioiva normitettu lämpöenergiankulutus laski 7,7 prosenttia. Vertailukelpoisissa kiinteistöissä sähkön kokonaiskulutus laski 4,8 prosenttia, veden kulutus 11,5 prosenttia ja jäähdytysenergian kulutus laski 29,5 prosenttia vuoteen 2011 verrattuna.

Vuonna 2012 Spondan Suomen kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutuva hiilijalanjälki oli yhden prosentin suurempi vuoteen 2011 verrattuna.

Vuosina 2011–2012 Sponda osallistui Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry:n matalaenergiarakentamisen ohjeiden laadintaan. Toimitilojen matalaenergiarakentamisen ohje julkaistiin RIL:n julkaisusarjassa vuoden 2012 alussa. Sponda sai vuoden 2012 aikana valmiiksi myös oman RIL:n ohjeeseen perustuvan matalaenergiatolokonseptinsa.

Sponda liittyi vuonna 2012 Helsingin kaupungin ja elinkeinoelämän yhteiseen Ilmastokumppanit-verkostoon. Verkoston tavoitteena on luoda uusia toimintatapoja ilmastopäästöjen vähentämiseksi ja yritysten kilpailukykyyn vahvistamiseksi.

Asiakasyhteistyötä ympäristön hyväksi

Sponda kannustaa asiakkaitaan energiansäästöön myös vuonna 2011 käynnistämässään Ympäristökumppanuus-ohjelmassa, jossa pyritään yhteisin toimin vähentämään kiinteistöjen käytöstä aiheutuvaa ympäristökuormitusta. Ympäristökumppanien määrää lisättiin vuonna 2012.

Asiakkaille suunnatun Extranet-palvelun sisältöä laajennettiin vuonna 2012, ja palvelu on käytössä yhä useammassa kiinteistössä. Extranetin avulla asiakkaita opastetaan energiategohokkaaseen toimintaan ja jätteiden lajitteluun sekä kerrotaan Energiategohokkuusohjelman etenemisestä. Palvelun kautta asiakkaat voivat seurata myös oman kiinteistönsä energiankulutusta kuukausittain.

Sponda järjesti vuonna 2012 neljä Ympäristötori-tapahtumaa asiakkaiden tiloissa yhteistyössä WWF Suomen kanssa. Kaikille avoimissa tapahtumissa tarjottiin monipuolista ympäristöaiheista tietoa ja heräteltiin toimitilakäyttäjää pohtimaan ympäristöasioita. Lue lisää.

Kolmelle kiinteistölle kansainvälinen ympäristösertifikaatti

Vuonna 2012 kolmelle Spondan omistamalle kiinteistölle myönnettiin kansainvälinen ympäristöluokitus:

- Moskovan Ducat II -toimistotalolle myönnettiin olemassa olevan rakennuksen Good-tason BREEAM® In-Use -sertifikaatti. Tunnustus oli Spondan ensimmäinen ympäristösertifikaatti Venäjällä.
- Helsingissä osoitteessa Unioninkatu 20–22 peruskorjattu toimitilakiinteistö sai Good-tason BREEAM®-sertifikaatin. Kiinteistö on ensimmäinen BREEAM®-sertifioitu uudisrakennus- tai peruskorjauskohde Helsingissä.

- Spondan Vantaalle rakennuttamalle tuotantokiinteistölle myönnettiin uudisrakennuksen Pass-tason BREEAM®-sertifikaatti. Uudisrakennus on vuokrattu kokonaisuudessaan Metsolle.

Sponda on saavuttanut aiemmin neljä kansainvälistä ympäristösertifikaattia

- Helsingissä osoitteessa Sörnäistenkatu 2 sijaitsevalle toimistotalolle on myönnetty käytössä olevan rakennuksen LEED®-sertifikaatti.
- Citycenter-kortteliin vuonna 2011 valmistuneelle toimistotalolle on myönnetty uudisrakennuksen LEED®-sertifikaatti.
- Ruoholahden Tähti -toimistotalolle on myönnetty BREEAM® In-Use -sertifikaatti.
- Vuosaaren satamassa sijaitsevalle PortGate-toimistotalolle on myönnetty BREEAM® In-Use -sertifikaatti.

Tavoitteet vuodelle 2013

- Ympäristökumppanuuksia lisätään ja toimintasuunnitelmia toteutetaan aktiivisesti

Spondan kiinteistöjen ympäristökuormitus Suomessa:

- Sähkön, lämmön, jäähdytyksen ja veden vertailukelpoinen kulutus laskee Suomen kiinteistöissä
- Mittarointistrategian kehittäminen vuoden 2013 aikana
- Uusiutuvat energialähteet -tutkimusprojekti ja sovelluksen käynnistäminen vuoden 2013 aikana
- Spondan pääkonttorin kulutukset (sähkö, lämpö, kaukokylmä ja vesi) pienenevät (vedenkulutus vertailu v. 2011)

Spondan kiinteistöjen energiankulutus Venäjällä

- Energiankulutukset laskevat kolmessa Venäjällä sijaitsevassa kiinteistössä

Rakennusten ympäristöluokitus

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

Sähkön, lämmön, veden ja kaukokylmän kulutus/ bruttoneliömetri, brm²

	2012	2011	2010
Sähkö, kWh/brm ²	115,7	105,1	117,3
Lämpö, normitettu, kWh/brm ²	108,0	118,9	117,8
Vesi, ltr/brm ²	216,9	255,7	239,0
Kaukokylmä, kWh/brm ²	24,0	29,5	34,5

Sähkön, lämmön, veden ja kaukokylmän kokonaiskulutus

	2012	2011	2010	Muutos 2011–2012, %
Sähkö, kaikki kiinteistöt, MWh	198 358	204 622	210 319	-3,1
Sähkö, vertailukelpoiset kiinteistöt, MWh	163 846	172 151		-4,8

	2012	2011	2010	Muutos 2011–2012, %
Lämpö, normitettu, kaikki kiinteistöt, MWh	179 070	190 581	184 570	-6,0
Lämpö, normitettu, vertailukelpoiset kiinteistöt, MWh	142 116	154 049		-7,7
Vesi, kaikki kiinteistöt, m ³	357 062	408 114	391 443	-12,5
Vesi, vertailukelpoiset kiinteistöt, m ³	271 390	306 750		-11,5
Kaukokylmä, kaikki kiinteistöt, MWh	5 052	7 377	7 516	-31,5
Kaukokylmä, vertailukelpoiset kiinteistöt, MWh	3 574	5 068		-29,5

Energian ja veden kokonaiskulutus pääsegmenteittäin 2012

	Toimisto- ja liiketilat	Kauppa- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt
Sähkö, MWh	126 262	22 719	48 787
Lämpö, mitattu, MWh	107 200	17 237	43 703
Lämpö, normitettu, MWh	111 665	17 740	45 423
Vesi, m ³	235 997	50 649	67 466
Kaukokylmä, MWh	4 332	67 466	0

Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen energiankulutuksesta aiheutunut hiilijalanjälki

	Sähkö				Lämpö				Kaukokylmä			
	2012	2011	2010	Muutos, %	2012	2011	2010	Muutos, %	2012	2011	2010	Muutos, %
CO ₂ -päästöt yhteensä, tonnia	16 464	16 984	26 921	-3,1	28 946	27 642	34 586	4,7	354	513	505	-31,1
Kiinteistömäärä (kpl)	155	152	146		152	148	139		12	10	9	
CO ₂ -ominaispäästöt, kg/brm ²	9,6	8,8	14,4		17,3	17,4	22,7		1,7	2,3	2,4	

	Polttoaineet				Yhteensä			
	2012	2011	2010	Muutos, %	2012	2011	2010	Muutos, %
CO ₂ -päästöt yhteensä, tonnia	486	669	761	-27,4	46 249	45 807	62 773	1,0
Kiinteistömäärä (kpl)	2	2	2		158	155	146	
CO ₂ -ominaispäästöt, kg/brm ²	N/A	56,5	64,3		26,7	25,9	36,8	

Kiinteistöjen energiankulutuksen hiilijalanjäljen arvioinnissa on vuoden 2010 osalta käytetty energiayhtiöiden ilmoittamia vuoden 2010 ominaispäästökertoimia ja vuosien 2011 ja 2012 osalta vuoden 2011 ominaispäästökertoimia.

Polttoaineiden osalta on raportoitu vain se osa vuotta, jolloin sitä käyttävät kiinteistöt ovat olleet Spondan omistuksessa. Nämä kiinteistöt myytiin pois vuoden 2012 aikana.

Materiaalitehokkuus

Sponda panostaa materiaalitehokkuuden edistämässä erityisesti jätteiden lajitteluun ja siihen liittyvään opastukseen. Tavoitteena on myös vähentää rakentamisesta syntyvän jätteen määrää.

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

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

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

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

Tavoitteet ja toimenpiteet

Tavoitteet vuodelle 2012

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

Toimenpiteet vuonna 2012

Vuoden 2012 alussa Sponda tehosti kiinteistöjensä jätteiden kierrätystä solmimalla yhteistyösopimuksen Lassila & Tikanojan kanssa. Sopimuksen myötä Spondan kiinteistöissä toimivien asiakkaiden jätteiden lajittelu helpottui ja materiaalien hyötykäyttöaste parani.

Yhteistyön ansiosta Spondan Suomessa sijaitsevien jätteiden hyötykäyttöaste nousi 82 prosenttiin ja pääkaupunkiseudun kiinteistöjen osalta peräti 86 prosenttiin. Spondan jätehuollossa kokonaisjättemäärä vuonna 2012 oli 5 898 tonnia (2011: 5 610 tonnia), josta kaatopaikkajätteen osuus oli 1 059 tonnia (2 371 tonnia). Kaatopaikkajätteen määrää pyritään edelleen pienentämään tehostamalla jätteiden lajittelua.

Ympäristökumppanuuksien määrä lisääntyi

Lisätäkseen asiakkaidensa ympäristötietoutta ja vahvistaakseen asiakasyhteistyötään Sponda aloitti vuonna 2011

Ympäristökumppanuusohjelman kymmenen asiakkaansa kanssa. Kumppanuuden tavoitteena on lisätä toimitilojen energiatehokkuutta ja jätteiden kierrätysastetta sekä kiinnittää huomiota asiakkaan toimintaan liittyviin ympäristövaikutuksiin. Yhteistyön sisältö ja tavoitteet sovitaan aina yhdessä asiakkaan kanssa.

Vuoden 2012 aikana ympäristökumppanuuksien määrä kasvoi, ja vuoden lopussa yhtiön Ympäristökumppanuusohjelmassa oli mukana 16 Spondan asiakasta. Tavoitteena on kasvattaa kumppanien määrää edelleen vuonna 2013.

Yksi Spondan tärkeimmistä kumppaneista ympäristövastuullisuuden edistämiseksi on vuodesta 2010 alkaen ollut WWF Suomi. Yhteistyön tavoitteena on pyrkiä ympäristöystävällisiin käytäntöihin Spondan omassa toiminnassa ja edistää yhtiön asiakkaiden sekä koko kiinteistöalan ympäristövastuullisuutta.

Sponda ja WWF laajensivat yhteistyötään keväällä 2012 kattamaan myös WWF:n Green Office -ympäristöjärjestelmään liittyviä palveluja. Sponda tukee asiakkaidensa Green Office -prosessia muun muassa avustamalla yritysten Green Office -tiimien toimintaa kulustavoitteiden asettamisessa ja kulutustietojen raportoinnissa. Spondan asiakkaat saavat alennusta Green Officen liittymis- ja vuosimaksuista.

Ilmastositoumus ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi

Sponda liittyi vuonna 2012 elinkeinoelämän ja Helsingin kaupungin yhteiseen Ilmastokumppanit-verkostoon. Ilmastokumppanien tavoitteena on löytää uudenlaisia toimintatapoja ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi. Jokainen verkostoon kuuluva yritys allekirjoitti ilmastositoumuksen, jossa asetettiin tavoitteeksi muun muassa hiilidioksidipäästöjen vähentäminen, energiatehokkuuden parantaminen ja uusien kasvihuonekaasupäästöjä pienentävien palvelujen kehittäminen.

Sponda sitoutui seuraaviin tavoitteisiin:

- Spondan kiinteistöjen vertailukelpoinen energian kokonaiskulutus laskee 10 prosenttia vuoteen 2016 mennessä.
- Spondan kiinteistöjen jätteiden kierrätysaste nousee yli 70 prosenttiin vuoteen 2014 mennessä.

Tavoitteet vuodelle 2013

- Spondan Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen jätteen hyödynnettävä osuus kasvaa ≥ 86 %
- Ympäristökumppanuuksia lisätään, ja toimintasuunnitelmia toteutetaan aktiivisesti
- Spondan pääkonttorin toimistojätteiden määrä vähenee

Jättemääräraportti

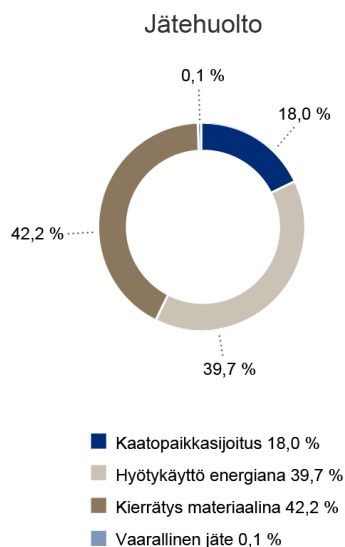
	2012 (tonnia)	2011 (tonnia)	2010 (tonnia)
Kaatopaikkasijoitus	1 059,4	2 371,0	2 096,5
Hyötykäyttö energiana	2 343,0	751,5	698,0
Kierrätys materiaalina			
Biojäte	748,4	493,2	307,7
Paperi	623,4	823,7	782,8
Pahvi	825,5	891,7	558,1
Kartonki	121,5	120,5	97,1

	2012 (tonnia)	2011 (tonnia)	2010 (tonnia)
Lasi	88,1	60,8	15,7
Metalli	48,3	34,1	13,6
Muovi	1,9	0,9	1,0
Muu jäte	31,1	55,6	40,5
Vaarallinen jäte	7,0	7,0	
Yhteensä	5 897,7	5 610,0	4 611,1

	2012 (kpl)	2011 (kpl)	2010 (kpl)
Kohteiden lkm	119	127	126
Kaikki kohteet	206	203	200
Osaomisteiset tai pääomavuokratut	83	72	74

Mukana ne Spondan kiinteistöt, joissa kiinteistönomistaja vastaa jätehuollosta.

Ei sisällä pääomavuokrattuja tai osittain omistettuja kiinteistöjä.



Kiinteistöjen sijainti

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

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

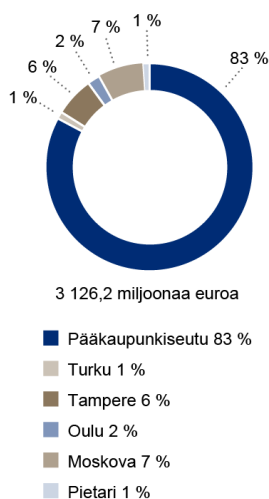
Kiinteistöjen sijainti Spondan toiminnassa

Prioriteetti sisältää:

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

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

Sijoituskiinteistöt maantieteellisen sijainnin ja käyvän arvon mukaan*



* Ei sisällä Kiinteistökehityksen ja Kiinteistörahastojen kiinteistöjä

Tavoitteet ja toimenpiteet

Toimenpiteet vuonna 2012

Vuonna 2012 Spondan Talentumille rakennuttama toimistorakennus saavutti harjakorkeutensa. Uudisrakennus sijaitsee Helsingin Ruoholahdessa erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien äärellä, ja sen pinta-ala on lähes 6 000 neliometriä. Toimiston suunnittelussa ja rakentamisessa korostuvat energiatehokkuus ja ympäristöstä säästävät ratkaisut. Rakennukselle haetaan kansainvälistä LEED®-ympäristösertifikaattia.

Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevan Citycenter-liikekorttelin uudistushanke saatiin suurelta osin valmiiksi vuoden 2012 aikana. Citycenter on Spondan merkittävin käynnissä oleva kiinteistökehityshanke, jossa on parannettu kauppakorttelin viihtyisyyttä, jalankulkuyhteyksiä sekä lähiympäristön vetovoimaisuutta.

Vuoden 2012 aikana Sponda sai päätökseen Tampereen Hämeenkadun liikekiinteistön modernisoinnin. Kiinteistö sijaitsee Tampereen keskustassa hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Sponda nosti vuonna 2012 valmiuttaan aloittaa Ratinan kauppakeskushankkeen toteuttaminen Tampereella. Mikäli tyydyttävä ennakkovarausaste täyttyy, Spondalla on valmiudet aloittaa rakentaminen vuoden 2013 kesällä.

Pitkän aikavälin tavoitteet

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

Asiakaskokemuksen parantaminen

Sponda pyrkii asiakkaidensa kanssa pitkäaikaiseen ja vuorovaikutteiseen kumppanuuteen. Onnistunut asiakaskokemus syntyy asiakkaan tarpeiden tunnistamisesta ja niihin vastaamisesta.

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 ja pitkäaikaiseen kumppanuuteen.

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

Vuoden 2012 lopulla Spondalla oli 2 130 asiakasta ja vuokrasopimuksia 3 228 kappaletta. Yhtiön suurimmat asiakastoimialat olivat julkinen, kauppa- ja pankkisektori.

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. Spondan asiantuntemuksen avulla asiakkaille pystytään tarjoamaan parhaiten juuri heidän tarpeitaan vastaavat tilat. Asiakaskokemus ei kuitenkaan pääty tilojen löytymiseen, vaan kehittyy ja vahvistuu läpi koko asiakkuuden. Spondan asiakaskokemuksen kehittämistä tukevan prosessin kautta pyritään löytämään asiakkaan kannalta parhaat toimintatavat.

Sponda pitää aktiivisesti yhteyttä asiakkaisiinsa. Päivittäisiä asioita ja mahdollisia muutostarpeita käydään läpi asiakastapaamisissa. Erilaisissa arjen toimitilakysymyksissä Spondan asiakkaita auttavat myös yhtiön asiakaspalvelukeskus ja kiinteistöjen Extranet-palvelut.

Spondassa tutkitaan asiakastytyväisyyttä säännöllisesti. Yhtiön asiakaspalvelukeskus kartoittaa asiakassuhteen alkuvaiheen sujumista ja syitä asiakassuhteen päättymiseen haastatteleamalla sekä yhtiön uusia asiakkaita että vuokrasuhteen päättäneitä asiakkaita. Puhelinhaastatteluina toteutetuissa kyselyissä asiakkaat voivat antaa myös spontaania palautetta. Kyselytulosten perusteella Sponda pyrkii parantamaan omaa toimintaansa.

Spondan omien tutkimusten lisäksi yhtiö osallistuu KTI Kiinteistötieto Oy:n toteuttamaan asiakastytyväisyystutkimukseen. KTI:n kysely on kerran vuodessa suoritettava Benchmark-tutkimus, johon osallistuu suuri joukko alan toimijoita. Vuonna 2012 Spondan asiakkaista otos oli 515 vastaajaa. Strategisiin prosesseihin panostaminen näkyi tuloksissa parantuneena asiakastytyväisyytenä. Sponda käsittelee kyselyssä esille nousevia asioita asiakastapaamisissaan.

Toiminnan tavoitteena on, että asiakas voi keskittyä omaan liiketoimintaansa Spondan huolehtiessa kaikista kiinteistöön liittyvistä palveluista yhteistyössä kiinteistöjen manageerauksesta vastaavien yhteistyökumppaneidensa kanssa.

Asiakkaat toimialoittain 2012

Toimiala	Osuus kokonaisvuokratuotoista, %
Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen	6,5
Energia	0,6
Julkinen sektori	12,0
Kauppa	26,4
Koulutus	1,3
Logistiikka/Liikenne	5,3
Majoitus ja ravitsemustoiminta	4,9
Media/Kustantaminen	1,7
Muut palvelut	12,5
Pankki/Sijoitus	11,5
Rakentaminen	1,7
Teollisuus/Valmistus	5,9
Terveystenhoito	4,0
Tietoliikenne	5,3
Muut	0,2

10 suurinta vuokralaista 2012

Vuokralainen
Valtio
Kesko-konserni
Danske Bank Oyj
HOK-Elanto Liiketoiminta Oy
Metso Automation Oy
Nordea Pankki Suomi Oyj
Espoon Kaupunki / Tilakeskus liikelaitos
Helsingin kaupunki
Diacor terveyspalvelut Oy
Elisa-konserni

Tavoitteet ja toimenpiteet

Tavoitteet vuodelle 2012

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

Toimenpiteet vuonna 2012

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

Vuonna 2012 Sponda jatkoi asiakkuusstrategian jalkauttamista. Yhtiö tiivisti yhteydenpitoa asiakkaiden kanssa muun muassa lisäämällä asiakastapaamisia ja kehittämällä asiakaspalvelukanaviaan.

Asiakaskokemus alkaa usein verkosta, josta asiakas etsii tietoa mahdollisista uusista toimitiloista. Sponda panostikin vuonna 2012 asiakasviestinnässään erityisesti verkkopalveluiden kehittämiseen. Asiakkaille suunnattua Extranet-palvelua laajennettiin ja käyttäjäkuntaa aktivoitiin muun muassa tarjoamalla palvelun käyttöönotolle tukea asiakaspalvelukeskuksesta.

Sponda aktivoitui myös sosiaalisessa mediassa ja avasi Facebook-sivuston sekä Live Chat -palvelun asiakaspalvelun uusiksi kanaviksi. Asiakaspalvelukeskuksen palvelua laajennettiin sisäisen palvelun osalta, mikä näkyy yhtiön asiakkaille nopeutuneena palveluna ja parantaa siten heidän saamaansa asiakaskokemusta.

Kiinteistöpalvelut ovat olennainen osa asiakaskokemusta. Vuoden aikana Sponda auditoi alihankkijoiden prosesseja ja kehitti sopimusten mukaista raportointia.

Uusia palveluinnovaatioita asiakkaiden hyväksi

Asiakaskokemusta pyritään parantamaan myös kehittämällä uusia palveluinnovaatioita. Hyviä esimerkkejä toimivista ja käyttöön otetuista innovaatioista ovat Facebookin Live Chat -palvelun lisäksi esimerkiksi WWF Green Office -yhteistyön lanseeraus ja videoneuvottelujen pilotointi. Molemmat palvelut auttavat Spondan asiakkaita myös oman ympäristövastuullisuutensa toteuttamisessa.

Vuonna 2012 Spondassa otettiin käyttöön vuorovaikutteinen prosessi, jonka avulla henkilöstön kehitysideoita voidaan kerätä ja käsitellä järjestelmällisemmin. Ideat ja aloitteet voivat liittyä esimerkiksi Spondan omien prosessien kehittämiseen, asiakaskokemuksen parantamiseen ja ympäristövastuuseen.

Tavoitteet vuodelle 2013

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

Spondan asiakaspolku



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

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

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

Henkilöstöön panostaminen

Spondassa työskentelee motivoituneita ja asiakkaidensa tarpeet tuntevia ammattilaisia, joita yhdistää hyvä yhteishenki. 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 vuosittain toteutettavalla henkilöstötutkimuksella. Tavoitteena on selvittää henkilöstön näkemyksiä omasta työstään, organisaation toimivuudesta sekä johtamisesta ja sitoutumisesta. Vastaajille annetaan myös mahdollisuus ilmaista työhön ja työyhteisöön kohdistuvia kehittämisodotuksiaan ja vaikuttaa kehittämiskäytännöihin.

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. 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.

Terveystieteiden ja liikunnan tukeminen

Sponda panostaa henkilöstönsä työhyvinvointiin muun muassa tarjoamalla henkilöstölleen kattavan terveystieteiden huollon. Spondan työterveyshuollon tavoitteena on ennaltaehkäistä mahdollisia työn henkistä kuormitusta johtavia 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 työsuhteiden polkupyöriä.

Palkitseminen

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

Lue lisää palkitsemisesta tämän vuosikertomuksen Johto ja henkilöstö -osiosta.

Tasa-arvo

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

Tavoitteet ja toimenpiteet

Toimenpiteet vuonna 2012

Henkilöstötutkimuksen kokonaistulokset erittäin hyvät

Syksyllä 2012 toteutettiin vuosittainen henkilöstötutkimus, jossa vastaajat arvioivat tyytyväisyyttä omaan työhönsä, lähityöyhteisöönsä, esimiestyöhön ja johtamiseen sekä organisaation toimintaan. Vastausaktiivisuus kyselyssä oli korkea, 96 prosenttia.

Kokonaistulokset sekä henkilöstön tyytyväisyystutkimuksen että sisäisten asiakassuhteiden osalta olivat tänäkin vuonna erittäin myönteiset verrattuna tutkimusten vertailunormeihin. Tutkimuksesta esiin nousseet kehittämistoiveet kohdistuvat enemmän oman työn sisällölliseen kehittämiseen ja organisointiin kuin oman yksikön tai yhtiötason toimintaan, joihin oltiin erityisen tyytyväisiä.

Henkilöstöllä on Spondasta yrityksenä hyvin positiivinen kuva, ja henkilöstö on valmis suosittelemaan Spondaa työnantajana. Tutkimuksen perusteella yhtiötason päätöksentekoa ja muutosten läpivientikykyä arvostetaan, häiritseviä huhuja ei liiku, ja yhtiön strategiasta on viestitty tehokkaasti. Luottamus ylimpään johtoon on vankka, ja arvot ja päämäärät tunnetaan hyvin ja koetaan tavoittelemisen arvoisiksi.

Tutkimuksen mukaan Spondan palkitsemisjärjestelmä koetaan oikeudenmukaiseksi. Myös panostukset henkilöstön työhyvinvointiin saivat erittäin hyvän arvion. Spondan koetaan kohtelevan henkilöstöä reilusti ja tasapuolisesti. Näin toimimalla voidaan parhaiten edistää myös miesten ja naisten välisen tasa-arvon toteutumista.

Tutkimuksen tulosten analyysin perusteella jokainen yksikkö määrittelee yksikkökohtaisen kehittämissuunnitelman ja yhtiön johtoryhmä valitsee yhteiset kehityskohteet, joita edistämällä Spondan ilmapiiriä ja toimintaa voidaan entisestään parantaa.

Toiminnanohjausjärjestelmä yhdenmukaistaa toimintatapoja

Spondassa käynnistettiin vuoden 2012 alussa toiminnanohjausjärjestelmäprojekti, jonka tavoitteena on yhdenmukaistaa toimintatapoja, tehostaa toimintaa, tukea paremmin asiakkuuksien hoitoa ja helpottaa päivittäistä työntekoa.

Toiminnanohjausjärjestelmän kehittäminen vastaa vuoden 2011 henkilöstötutkimuksessa esiin nousseeseen toiveeseen työvälineiden ja tietojärjestelmien kehittämisestä, ja sillä tuetaan myös asiakkuuksien hoitoa.

Sponda tukee henkilökohtaista kehittymistä

Henkilöstön kehittämisessä panostettiin erityisesti prosessijohtamiseen. Tässä kehityshankkeessa selkiytettiin Spondan strategisten asiakaskokemus-, ympäristövastuu- sekä laatu ja hankinta -prosessien sisältöjä, keskeisiä rooleja sekä päätöksentekomallia.

Vuoden aikana Spondassa käynnistyi myös henkilöstön potentiaalikartoitus (management assessment). Kartoitus toteutetaan organisaation eri tasoilla ja on osa yhtiön seuraajasuunnittelua, jolla pyritään varmistamaan yhtiön menestys myös tulevaisuudessa.

Vuonna 2012 koulutuspäiviä oli 2,38 henkilöä kohden ja koulutuskustannusten osuus palkoista oli 3,1 prosenttia.

Kaikki Spondan työntekijät osallistuivat vuonna 2012 kehityskeskusteluihin. Kehityskeskustelussa määritellään henkilökohtaisen suunnitelman pohjalta konkreettiset koulutus- ja kehittämistoimet määriteltyjen tavoitteiden saavuttamiseksi.

Nuorru kunnolla -ohjelmaa jatkettiin työhyvinvoinnin tukemiseksi

Työhyvinvoinnin edistämiseksi Spondassa jatkettiin vuonna 2012 liikkumiseen ja kehonhuoltoon keskittyvää Nuorru kunnolla -ohjelmaa. Osallistujien kehon ikä ja koostumus mitattiin ohjelman alussa ja lopussa. Ohjelma tarjosi räätälöityä terveysopastusta myös aktiiviliikkuville.

Jokaista ohjelmaan osallistunutta opastettiin laatimaan henkilökohtainen liikuntaohjelma ja tavoitteita tukeva ravintosuunnitelma. Ohjelman tarkoituksena oli muun muassa ennaltaehkäistä istumatyöstä ja stressistä aiheutuvia terveyshaittoja.

Vuorovaikutteinen prosessi henkilöstön kehitysideoiden käsittelyyn

Vuoden 2012 aikana Spondassa kehitettiin ja otettiin käyttöön vuorovaikutteinen prosessi henkilöstön kehitysideoiden käsittelyyn. Henkilöstö voi tehdä aloitteita sähköisesti intranetissä olevaan InnoBoxiin, johon tulleet aloitteet ja ideat käsitellään kerran kuukaudessa johdon ja henkilöstön edustajista koostuvassa Innoryhmässä. Kaikki ideat välittyvät myös Spondan johtoryhmälle.

Ideoiden ja aloitteiden avulla parannetaan ja kehitetään yhtiön omaa toimintaa. Eniten ideoita vuoden aikana kertyi omien prosessien kehittämiseksi. Myös työhyvinvointia parantavia arjen pieniä tekoja ehdotettiin paljon. Lisäksi henkilöstön kasvava kiinnostus ympäristövastuuseen näkyi ideoiden runsautena. Merkittävistä toteutukseen etenevistä ideoista voidaan palkita henkilöstöä.

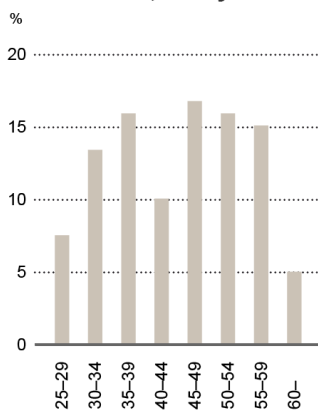
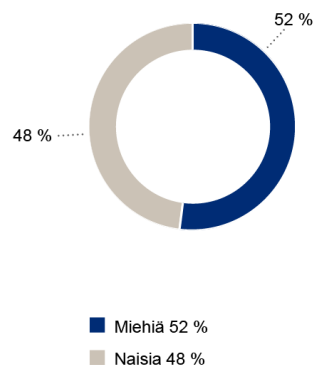
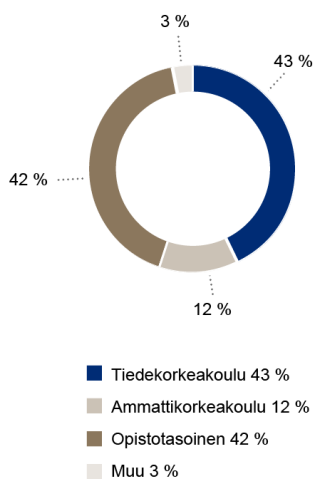
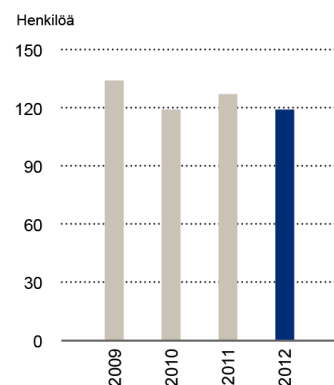
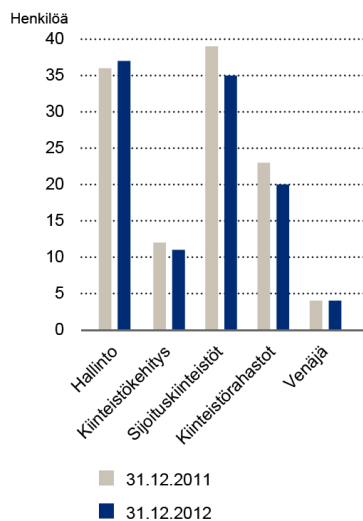
Tavoitteet vuodelle 2013

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

Tunnusluvut, henkilöstö	2012	2012	2012	2011	2010
	Konserni	Emoyhtiö	Venäjä	Emoyhtiö	Emoyhtiö
Henkilöstömäärä vuoden lopussa	119	107	12	114	107
Henkilöstömäärä vuoden aikana keskimäärin	122	110	12	110	111
Miesten osuus henkilöstöstä, %	49,6	52,3	25	50,9	51
Naisten osuus henkilöstöstä, %	50,4	47,7	75	49,1	49
Keski-ikä vuoden lopussa	44,5	44,8	41	45,3	45,5
Sairauspoissaolopäiviä/työntekijä, keskimäärin	3,8	3,9	1,9	3,9	4
Koulutuspäiviä/työntekijä, keskimäärin	2,5	2,3	5,1	2,3	2,9
Koulutustunteja/työntekijä	17,9	17,3	38,0		

Henkilöstötyytyväisyystutkimuksen tulokset, konserni (Skaala 1–4)

	2012	2011
Sitoutuminen	3,24	3,21
Johtaminen	3,21	3,20
Suorituskyky	3,06	3,08
Engagement index (sitoutuneisuus)	3,45	3,48

Henkilöstön ikäjakauma
31.12.2012, emoyhtiöHenkilöstön sukupuolijakauma,
31.12.2012, emoyhtiöHenkilöstön koulutusrakenne,
31.12.2012, emoyhtiöHenkilöstö vuoden lopussa,
Sponda-konserniHenkilöstö ryhmittäin,
emoyhtiö

Läpinäkyvä toiminta

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

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 sen toimintaympäristöstä ja toiminnan kehityksestä muun muassa EPRA:n (European Public Real Estate Association) suositusten mukaisesti. Raportointia kehitetään jatkuvasti sijoittajia ja muita sidosryhmiä kuunnellen.

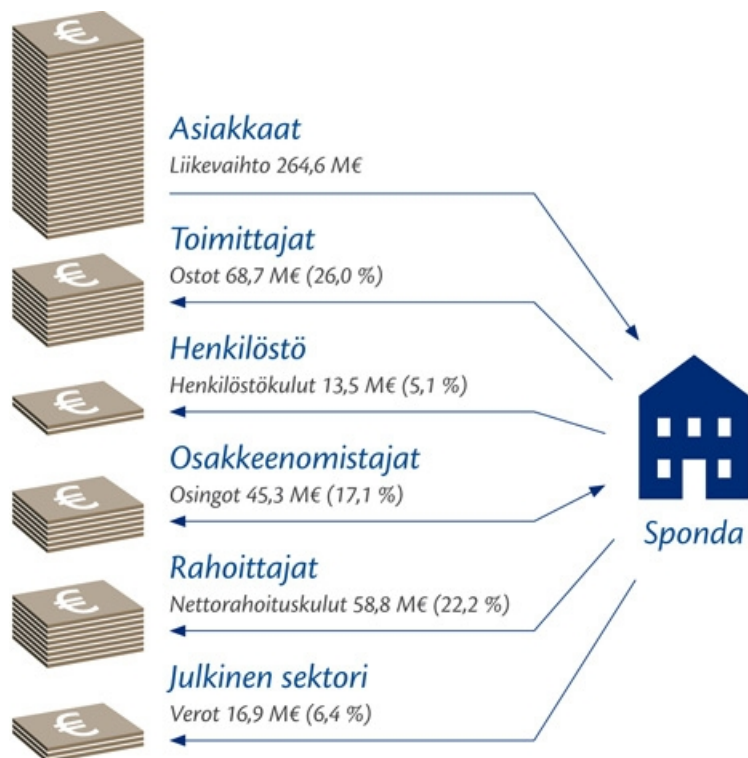
Spondan tärkeimmistä sidosryhmistä ja yhtiön vuorovaikutuksesta heidän kanssaan löytyy tarkempaa tietoa vuosikertomuksen Spondan sidosryhmät -sivulla sekä yhtiön verkkosivuilla. Rahavirrat sidosryhmittäin -kaaviossa sidosryhmien olennaisuutta arvioidaan sen perusteella, voivatko ne vaikuttaa yhtiön liiketoimintaan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

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

Sponda on kehittänyt järjestelmällisesti vastuullisuusraportointiaan. Yhtiö on myös määrittänyt sen toiminnan kannalta tärkeimmät vastuullisuusprioriteetit, joiden mukaan raportointia toteutetaan ja kehitetään.

Rahavirrat sidosryhmittäin

(osuus Spondan liikevaihdosta, %)



Tavoitteet ja toimenpiteet

Tavoitteet vuodelle 2012

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

Toimenpiteet vuonna 2012

Vuoden 2012 aikana Sponda kävi entistä tiiviimpää vuoropuhelua yhtiön osakkeenomistajien ja sijoittajien kanssa. Tavoitteena on lisätä sidosryhmäyhteistyön vuorovaikutteisuutta käymällä avointa keskustelua ja vastaamalla ennakoivasti mahdollisiin sijoittajia askarruttaviin kysymyksiin.

Spondan osakkeella on mahdollista käydä kauppaa NASDAQ OMX Helsingin lisäksi vaihtoehtoisissa markkinapaikoissa. Spondan osakkeen hinnanmuodostuksen läpinäkyvyyden lisäämiseksi yhtiön internet-sivustolla on esitetty vuoden 2012 alusta lähtien vaihtoehtoisten markkinapaikkojen dataa osakemonitori- ja hintahistoriahakutyökaluissa. Sivustolta löytyy myös NASDAQ OMX Helsingin tietoihin perustuvaa kurssitietoa.

Sponda vastaa asiakkailleen myös alihankkijoidensa toiminnasta ja työn laadusta. Vuonna 2012 yhtiön laadunvalvonnasta vastaava hankinta- ja laatu prosessi auditoi kiinteistöpalveluita tuottavien alihankkijoiden toimintaa ja kehitti niihin liittyvää raportointia.

Verkkopalveluista vuorovaikutteisempia

Sponda kehitti asiakasviestintäänsä vuoden 2012 aikana avaamalla uusia vuorovaikutteisia asiakaspalvelukanavia. Facebook-sivusto ja Live Chat -palvelu helpottavat yhteydenpitoa Spondan ja asiakkaiden välillä. Myös asiakkaille suunnatun Extranet-palvelun sisältöä kehitettiin, ja se on käytössä aiempaa laajemmin asiakaskunnassa.

Vuoden 2012 aikana otettiin käyttöön vuorovaikutteinen prosessi henkilöstön kehitysideoiden käsittelyyn. Henkilöstö voi tehdä aloitteita sähköisesti yhtiön intranetin kautta. Ideat käsitellään johdon ja henkilöstön edustajista koostuvassa Innoryhmässä, ja kaikki ideat myös välittyvät Spondan johtoryhmälle. Ideoiden ja aloitteiden avulla kehitetään Spondan toimintaa.

Tavoitteet vuodelle 2013

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

Alan eteenpäin vieminen

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

Miksi tämä on prioriteetti?

Järjestötoiminnan sekä oman tutkimus- ja kehitystoimintansa kautta Sponda edistää tiedon ja osaamisen jakamista sekä kehittää omia ja 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 kiinteistösisäisyhtiönä Sponda osallistuu myös kaupunkien kehittämiseen yhteistyössä kaupunkien, muiden kiinteistöomistajien ja eri yhteistyökumppaneiden 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. (RAKLI ry 2011)

Vastuullisia toimintatapoja edistetään myös yhteistyössä Spondan alihankkijoiden kanssa. Yhtiö edellyttää alihankkijoiltaan läpinäkyvää toimintaa sekä avointa ja ajanmukaista tiedottamista. Tekemällä yhteistyötä vain luotettavien kumppaneiden kanssa ja valvomalla alihankkijoidensa toimintaa 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
- Green Building Council Finland (FIGBC), perustajajäsen
- Russian Green Building Council (RuGBC), jäsen
- Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto, RAKLI ry, jäsen
- Elävä Kaupunkikeskusta ry, jäsen
- Finnish Business and Society ry (FiBS ry), jäsen
- Suomen Kauppakeskusyhdistys ry, jäsen
- European Real Estate Association (EPRA), jäsen
- Helsinki City Markkinointi ry, jäsen
- Tapiolan Alueen Kehitys Oy (TAK), osakas
- 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. Liitto on kiinteistö- ja rakentamisalan vaikuttaja, joka pyrkii aktiivisesti kehittämään alaa, verkottamaan osajia sekä tuottamaan muun muassa suhdannetietoa. Spondan toimitusjohtaja on toiminut jo usean vuoden ajan RAKLI:n vaalitoimikunnan puheenjohtajana. Lisäksi Spondan edustaja on mukana jokaisessa RAKLI:n organisaation kolmessa toimikunnassa.

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

Sponda pyrkii vähentämään kiinteistöalan ympäristökuormitusta tekemällä yhteistyötä WWF Suomen kanssa ja osallistumalla aktiivisesti Green Building Council Finlandin (FIGBC) ja Russian Green Building Councilin (RuGBC) toimintaan.

Sponda on yksi WWF Suomen pääyhteistyökumppaneista. Yhteistyön tavoitteena on pyrkiä ympäristöystävällisiin käytäntöihin Spondan omassa toiminnassa ja edistää yhtiön asiakkaiden sekä koko kiinteistöalan ympäristövastuullisuutta. Green Building Council Finlandin (FIGBC) tavoitteena on kiinteistö- ja rakentamisalaan liittyvien kestävä kehityksen käytäntöjen ja kiinteistöjen ympäristöluokitusten edistäminen, tiedon ja osaamisen välittäminen sekä keskustelun aktivointi.

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

Sponda osallistuu kaupunkien kehittämiseen 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. Järjestön tavoitteena on keskustan viihtyisyyden ja vetovoiman lisääminen. Keskustan elävöittämistä yhtiö tukee myös kaupunginosayhdistys Design District Helsingin kannatusjäsenenä.

Tavoitteet ja toimenpiteet

Toimenpiteet vuonna 2012

Aktiivista toimintaa RAKLI ry:ssä

Sponda osallistui aktiivisesti RAKLI ry:n toimintaan vuonna 2012. Vuoden aikana järjestettiin muun muassa useita rakentamisen ja energiatehokkuuden säädösten lausuntotyöpajoja. Työpajoissa RAKLI kokosi jäsenistönsä näkemyksiä ja antoi lausuntoja esimerkiksi rakennusten energiatodistusmuutoksista sekä rakennusten energiatehokkuutta koskevista uusista säädösmuutoksista.

Vuonna 2012 päättyi RAKLI:n Ekotehokkaat sopimuskäytännöt -hanke. Tavoitteena oli edistää kiinteistöjen energia- ja ekotehokkuutta löytämällä toimintamalleja ja työkaluja kiinteistönomistajan ja vuokralaisen sekä palveluntuottajien välisiin sopimuksiin.

Sponda osallistui vuosina 2011–2012 RAKLI:n järjestämään työpajamuotoiseen Alueelliset energiaratkaisut -klinikkaan, jonka tuloksena laadittiin kuvauksia alueellisten energiaratkaisujen konsepteista sekä niihin liittyvistä reunaehdoista ja liiketoimintamalleista.

Vuonna 2012 Sponda oli mukana Kiinteistötieto Oy:n (KTI) Kohti kestävä kiinteistöliiketoimintaa – Johtamisen ja mittaamisen työkalut -projektissa. Tavoitteena oli selvittää vastuullisuuden asemaa ja johtamisjärjestelmiä suomalaisissa kiinteistöalan yrityksissä ja luoda uusia mittareita yritysten käyttöön. Työtä jatketaan vuonna 2013.

Yhteistyötä yli rajojen

Kesällä 2012 Sponda osallistui kansainväliseen arkkitehtiopiskelijoiden vuotuiseseen EASA-tapahtumaan (European Architecture Students Assembly), joka järjestettiin ensimmäistä kertaa Suomessa. Wastelands-festivaali oli osa World Design Capital Helsinki 2012 -vuoden virallista ohjelmaa.

Spondan ja arkkitehtiopiskelijoiden yhteistyössä järjestämässä työpajassa tutkittiin tulevaisuuden työskentelytapoja ja niihin soveltuvia toimitilaratkaisuja. Tulosten perusteella yritysten toimitilat ovat tulevaisuudessa yhä joustavampia, erikoistuneempia sekä leikkisämpiä.

Sponda osallistuu langattoman ja ilmaisen verkon rakentamiseen Helsingissä tarjoamalla kiinteistöissään sijoituspaikkoja WLAN-tukiasemille. Sponda on yksi verkkoa rakentavan NextMeshin yhteistyökumppaneista. Helsinki-päivänä 12. kesäkuuta 2012 avattu WLAN-yhteys teki Helsingistä maailman ensimmäisen pääkaupungin, jonka keskustan viestiliikenne perustuu täysin langattomaan, maksuttomaan ja yhtenäiseen tietoverkkoon.

Hyväntekeväisyystapahtuma kauppakeskus Elossa

Spondan kauppakeskus Elossa Ylöjärvellä järjestettiin vuoden 2012 lopulla hyväntekeväisyysgaalailta, jonka tuotoilla pyritään ehkäisemään paikallisten nuorten syrjäytymistä yhteistyössä Ylöjärven kaupungin kanssa. Gaalailtan lipputuotot ja illan aikana järjestetyn hyväntekeväisyshuutokaupan tulot ohjattiin nuorten työllistymistä tukevaan toimintaan.

Spondan oma kehitystoiminta keskittyi vuonna 2012 vahvasti asiakaskokemuksen parantamiseen ja laadunvalvonnan tehostamiseen.

Energiatehokasta yhteistyötä

Sponda on mukana työ- ja elinkeinoministeriön yhdessä RAKLI:n kanssa organisoimassa vapaaehtoisessa Toimitilojen energiatehokkuuden toimenpideohjelmassa (TETS), joka on osa Kiinteistöalan energiatehokkuussopimusta. Puitesopimuksen tavoitteena on vähentää sopimukseen liitettyjen kiinteistöjen energiankulutusta 6 prosenttia vuoteen 2016 mennessä.

Sponda liittyi vuonna 2011 sopimukseen 124 kiinteistöllä, ja raportoi näiden kiinteistöjen energiankulutuksia ja tehtyjä toimenpiteitä. Energia-
tehokkuussopimuksen tavoitteena on osoittaa EU-tasolla Suomen saavuttavan tavoitteiden mukaiset energiansäästöt vapaaehtoisin toimin.

GRI-indeksi

Raportointitaso C

1. Strategia ja analyysi

	GRI:n sisältö	Raportoitu	Linkki	Kommentit	EPRA:n suosituksen mukainen*
1.1	Toimitusjohtajan katsaus	Kyllä	Toimitusjohtajan katsaus		
1.2	Organisaation keskeiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet	Kyllä	Strategia		
			Vastuullista kiinteistösijoittamista		
			Energiätehokkuuden 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 2012 lyhyesti		
			Konsernirakenne		
2.4	Pääkonttorin sijainti	Kyllä	Yhteystiedot		
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		
			Henkilöstöön panostaminen		
2.9	Merkittävät muutokset organisaation koossa, rakenteessa tai omistuksessa raportointikaudella	Kyllä	Hallituksen toimintakertomus		

2.10	Raportointikaudella saadut palkinnot	Kyllä	Ei merkittäviä palkintoja raportointikaudella.
------	--------------------------------------	-------	--

3. Raportin muuttujat

	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 julkaisualue	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 vastuullisuusprioriteettia, jotka ovat keskenään samanarvoisia.	
3.6	Raportin rajaus	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		
3.9	Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedossa	Kyllä	Raportoinnin laajuus		
3.10	Raportin laajuutta, rajausta tai mittausmenetelmiä koskevat merkittävät muutokset	Kyllä	Raportoinnin laajuus		
3.11	GRI-sisältövertailu	Kyllä	GRI-indeksi		
3.12	Periaatteet ja 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	Vastuullista kiinteistösiioittamista	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 toimintasaännöt ja -periaatteet, sekä niiden toimeenpanokäytännöt	Kyllä	Vastuullista kiinteistösijoittamista	Kansainvälisten standardien vaikutusta näihin periaatteisiin ei raportoitu.
			Spondan visio ja vahvuudet	
			Strategiset prosessit	
4.9	Hallituksen tavat hallinnoida organisaation taloudellista, sosiaalista ja ympäristöön liittyvää toimintaa, sekä näihin liittyvä riskienhallinta	Kyllä	Riskienhallinta	Hallitus arvioi Spondan strategian toteuttamista. Vastuullisuus on osa Spondan strategiaa.
			Riskienhallinnan organisointi	
			Riskit ja riskienhallinta	
			Vastuullista kiinteistösijoittamista	
4.10	Hallituksen oman toiminnan arviointiprosessit erityisesti taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristötoiminnan osalta	Kyllä	Hallitus	Hallitus tekee itsearvion, johon sisältyy strategiatyöskentely. Vastuullisuus on osa Spondan strategiaa.
4.11	Varovaisuusperiaatteen soveltaminen	Kyllä	Riskienhallinta	Kuvattu riskienhallintaa.
			Riskienhallinta (Hallinnointi)	
4.12	Sitoutuminen organisaation ulkopuolisiin yritys vastuun aloitteisiin	Kyllä	Materiaalitehokkuus	
			Alan eteenpäin vieminen	
			Venäjä	
4.13	Jäsenyydet järjestöissä, yhdistyksissä ja edunvalvontaorganisaatioissa	Kyllä	Kaupunkien kehittäminen	
			Venäjä	
			Alan eteenpäin vieminen	
4.14	Organisaation sidosryhmät	Kyllä	Spondan sidosryhmät	
			Sponda.fi (Sidosryhmät)	
4.15	Sidosryhmien määrittely- ja valintaperusteet	Kyllä	Spondan sidosryhmät	
			Läpinäkyvä toiminta	
4.16	Sidosryhmävuorovaikutuksen periaatteet	Kyllä	Sponda.fi (Sijoittajasuhdeperiaatteet)	
			Kaupunkien kehittäminen	
			Läpinäkyvä toiminta	
			Henkilöstöön panostaminen	
			Asiakaskokemuksen parantaminen	
			Spondan sidosryhmät	
			Venäjä	
			Strategiset prosessit	
4.17	Keskeiset sidosryhmävuorovaikutuksessa esiinnouseet kysymykset ja huolenaiheet	Kyllä	Spondan sidosryhmät	

	Asiakaskokemuksen parantaminen
	Läpinäkyvä toiminta
	Henkilöstöön panostaminen
	Tietoa osakkeenomistajille
	Sponda.fi (Sidosryhmät)

Taloudellisen vastuun tunnusluvut

	GRI:n sisältö	Raportoitu	Linkki	Kommentit	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	Vastuullista kiinteistösijoittamista	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.	
			Spondan sidosryhmät		
			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 uusiutuvien ja uusiutumattomien energianlähteiden mukaan.	Osittain
CRE1	Rakennusten energiatehokkuus	Osittain	Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen	Tehokkuutta ei ole eritelty segmenteittäin.	Kyllä
EN5	Energiansäästötoimenpiteiden ansiosta säästetty energia	Kyllä	Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen	Energiansäästöjä raportoitu Spondan pääkonttorin osalta.	
EN6	Energiatehokkaiden tai uusiutuvaan energiaan perustuvien tuotteiden ja palveluiden tarjonta, sekä näiden vaikutus energiankulutukseen	Kyllä	Venäjä		

			Vastuullista kiinteistösijoittamista		
			Sijoituskiinteistöt		
			Kiinteistökehitys		
			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	Kyllä	Energiatehokkuuden lisääminen ja hiilijalanjäljen pienentäminen		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 segmentteittäin.	Kyllä
EN18	Toimenpiteet kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi ja saavutetut vähennykset	Kyllä	Vastuullista kiinteistösijoittamista		
			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		
EN28	Merkittävien ympäristömääräysten rikkomiseen liittyvien sakkojen rahallinen määrä	Kyllä		Spondan ei ole todettu rikkoneen toimintaansa koskevia ympäristölakeja tai -määräyksiä raportointikaudella.	
EN29	Kuljetuksiin ja työmatkoihin liittyvät merkittävät ympäristövaikutukset	Osittain	Energiatehokkuuden lisääminen ja	Liikenteen osalta on kuvattu työmatkaliikennettä.	

hiilijalanjäljen
pienentäminen

Sosiaalisen vastuun tunnusluvut

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

			hiilijalanjäljen pienentäminen	
			Kiinteistökehitys	
PR5	Asiakastytytyväisyyden hallinnointi	Osittain	Asiakaskokemuksen parantaminen	Asiakaskyselyjen tuloksia ei ole eritelty.
			Vastuullista kiinteistösijoittamista	
			Alan eteenpäin vieminen	
			Strategiset prosessit	
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.–31.12.2012, ellei toisin mainita.

Raportoinnin kattavuus

Sponda raportoi yritys vastuullisuudestaan toista kertaa Global Reporting Initiative (GRI) ohjeistuksen mukaisesti. Raportoinnissa käytetään GRI 3.1-raportointiviitekehystä. Raportoinnissa on sovellettu lisäksi GRI:n kiinteistö- ja rakennus alalle suunnattua Construction and Real Estate Sector Supplement (CRESS) -ohjeistusta, joka julkaistiin syksyllä 2011. CRESS-ohjeistuksen osalta on raportoitu erityisesti kiinteistöalaaan liittyvät CRE-indikaattorit soveltuvien 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. Tietyiltä osin raportti noudattaa myös OECD:n toimintaohjeita monikansallisille yrityksille.

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

Raportin rakenne

Spondan raportti jakautuu kolmeen osaan:

- Vastuullista kiinteistösijoittamista -osio käsittelee vastuullisuuden strategista merkitystä Spondalle.
- Spondan lähestymistavasta yritys vastuuseen 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 2011. Sponda raportoi edistymisestään vastuullisuuden saralla vuosittain.

Vuoden 2012 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.

Lisäksi Sponda noudattaa NASDAQ OMX Helsinki Oy:n sisäpiiriohjetta ja Suomen listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmiä koskevaa Corporate Governance -suositusta.

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.

Hallitus

Yhtiöjärjestyksen mukaan Sponda Oyj:llä on hallitus, johon kuuluu neljästä seitsemään (4–7) varsinaista jäsentä. Varsinaisessa yhtiökokouksessa 20.3.2012 valittiin Spondan hallitukseen kuusi jäsentä.

Vuonna 2012 hallitukseen kuuluivat seuraavat henkilöt: **Klaus Cawén** (s. 1957) oikeustieteen kandidaatti, LL.M., johtaja, johtokunnan jäsen, KONE Oyj, **Tuula Entelä** (s. 1955) ekonomi, oik. kand., liiketoimintajohtaja, Asuntoliiketoiminta Helsingin seutu ja Pietari, toimitusjohtajan sijainen, SATO Oyj, **Lauri Ratia** (s. 1946) diplomi-insinööri, teollisuusneuvos, **Arja Talma** (s. 1962) KTM, eMBA, toimitusjohtaja, Rautakesko Oy, **Raimo Valo** (s.1955) oik.kand., LL.M., Partner, Septem Partners Oy, ja **Erkki Virtanen** (s. 1950) valtiotieteen kandidaatti, kansliapäällikkö, työ- ja elinkeinoministeriö.

Spondan hallituksen jäsenet edustavat laajaa kokemusta kiinteistö-, teollisuus- ja rahoitusosalta. Hallituksen jäsenistä on ilmoitettu tarkempia tietoja vuosikertomuksen kohdassa Hallitus. Hallitus arvioi, että sen kaikki jäsenet Klaus Cawén, Tuula Entelä, Lauri Ratia, Arja Talma, Raimo Valo ja Erkki Virtanen ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista.

Järjestäytymiskokouksessaan yhtiökokouksen jälkeen 20.3.2012 hallitus valitsi puheenjohtajakseen Lauri Ratian ja varapuheenjohtajakseen Klaus Cawénin.

Hallituksen jäsenten omistamat osakkeet 31.12.2012:

	Osakkeet, kpl	Muutos, kpl
Klaus Cawén	25 600	+5 027
Tuula Entelä	11 947	+4 356
Lauri Ratia	47 980	+8 378

	Osakkeet, kpl	Muutos, kpl
Arja Talma	11 947	+4 356
Raimo Valo	7 487	+4 356
Erkki Virtanen	11 947	+4 356

Hallitus kokoontuu etukäteen sovittuun aikataulun mukaisesti 7–11 kertaa vuodessa ja pitää tarvittaessa ylimääräisiä kokouksia. Vuonna 2012 hallituksen kokouksia oli yhteensä 13 ja keskimääräinen osallistumisprosentti oli 96,15. Spondan hallitus arvioi omaa toimintaansa ja työskentelytapojaan säännöllisesti kerran vuodessa. Toiminnan itsearviointi perustui marraskuussa 2012 tehtyyn kyselytutkimukseen ja hallitus käsiteli kyselyn tuloksia ja keskusteli jatkotoimista joulukuun 2012 kokouksessaan. Arvioinnissa käsiteltiin muun muassa hallituksen kokoonpanoa, työskentelyn tehokkuutta ja painopisteitä, hallitukselle toimitetun materiaalin laajuutta ja laatua sekä keskustelun tasoa ja ilmapiiriä. Arvioinnin tuloksia käytettiin hallituksen työskentelyn kehittämiseen.

Hallitus on perustanut kaksi pysyvää valiokuntaa avustamaan hallitusta 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.

Hallitus 31.12.2012



Lauri Ratia, Klaus Cawén, Arja Talma, Tuula Entelä, Erkki Virtanen, Raimo Valo

Lauri Ratia**Puheenjohtaja**

Teollisuusneuvos,
DI, 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
Paroc Group Oy Ab, hallituksen puheenjohtaja

Osakeomistus Spondassa: 47 980

Klaus Cawén**Varapuheenjohtaja**

OTK, LL.M., synt. 1957
Johtaja, johtokunnan jäsen, KONE Oyj

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

Keskeinen työkokemus:

KONE Oyj, johtaja, johtokunnan jäsen, 1991–

Keskeiset luottamustehtävät:

Oy Karl Fazer Ab, hallituksen jäsen
Toshiba Elevator and Building Systems Company,
hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 25 600

Tuula Entelä**Hallituksen jäsen**

Ekonomi, OTK, 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

Keskeiset luottamustehtävät:

Helsingin Osuuskauppa Elanto, hallituksen
varapuheenjohtaja
HOK-Elanto Liiketoiminta Oy, hallituksen
puheenjohtaja
Helsingin Diakonissalaitoksen säätiö, hallituksen
jäsen (1.1.2012 alkaen)

Osakeomistus Spondassa: 11 947

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

Raimo Valo**Hallituksen jäsen**

OTK, 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.,

Erkki Virtanen**Hallituksen jäsen**

VTK, 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

Keskeiset luottamustehtävät:

Suomen itsenäisyyden juhlarahasto
Sitra, hallituksen jäsen ja varapuheenjohtaja

Osakeomistus Spondassa: 11 947

Keskeiset luottamustehtävät:

Luottokunta, hallituksen jäsen (11.5.2012 asti)
VR-Yhtymä Oy, hallituksen jäsen (28.3.2012 asti)

Osakeomistus Spondassa: 11 947

johtoryhmän puheenjohtaja ja toimitusjohtaja,
2000–2005

Keskeiset luottamustehtävät:

CCS Cold Cargo Solutions Oy, hallituksen
puheenjohtaja
M-X Sport Oy, hallituksen puheenjohtaja
(24.1.2012 alkaen)
NEO Industrial Oyj, hallituksen jäsen
Septem Partners Oy, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 7 487

Hallituksen tehtävät

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

Hallitus nimittää yhtiölle toimitusjohtajan ja valitsee toimitusjohtajan esityksestä johtoryhmän jäsenet sekä päättää heidän toimi- ja työehdoistaan ja kannustinjärjestelmistä. Hallitus päättää myös henkilöstön 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 20.3.2012 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 2012 tarkastusvaliokunnan kokouksia oli yhteensä viisi (5) ja keskimääräinen osallistumisprosentti oli 100.

Rakenne- ja palkitsemisvaliokunta koostuu vähintään kolmesta yhtiöstä riippumattomasta hallituksen jäsenestä. Rakenne- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluvat 20.3.2012 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 2012 rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan kokouksia oli yhteensä viisi (5) ja keskimääräinen osallistumisprosentti oli 100.

Hallituksen palkkiot ja muut etuudet

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen. Vuonna 2012 Spondan hallituksen jäsenille maksettiin palkkioita yhteensä 277 800 euroa.

Hallituksen palkkiot 2012	€/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 2012 on hallituksen jäsenille hankittu yhteensä 30 829 Sponda Oyj:n osaketta seuraavasti:

Puheenjohtaja	8 378 osaketta
Varapuheenjohtaja	5 027 osaketta
Jäsenet, yhteensä	17 424 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 toimisuhteessa yhtiöön.

Yhtiökokous

Yhtiökokous on Spondan ylin päätöksentekoeelin. 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.

Vuosittain valittuun yhtiökokouksen asettamaan nimitystoimikuntaan on valittu kolmen (3) suurimman osakkeenomistajan edustajat ja lisäksi toimikuntaan on kuulunut hallituksen puheenjohtaja asiantuntijajäsenenä. Osakkeenomistajia edustavien jäsenten nimeämisoikeus on ollut niillä osakkeenomistajilla, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä oli suurin yhtiökokousta edeltävän lokakuun 1. päivänä. Mikäli osakkeenomistaja ei ole halunnut käyttää nimeämisoikeuttaan, nimeämisoikeus on siirtynyt seuraavaksi suurimmalle omistajalle. Nimitystoimikunnan koollekutsujana on toiminut hallituksen puheenjohtaja ja toimikunta on valinnut keskuudestaan puheenjohtajan. Nimitystoimikunnan on tullut antaa ehdotuksensa yhtiön hallitukselle viimeistään yhtiökokousta edeltävän helmikuun 1. päivänä. Sponda Oyj:n yhtiökokouksen 20.3.2012 päätöksen perusteella asetetun nimitystoimikunnan osakkeenomistajat (omistusosuudet 1.10.2012 tilanteen mukaan) ja heidän edustajansa olivat:

- Solidium Oy, 14,89 prosenttia osakkeista ja äänistä, edustajanaan Kaj-Gustaf Bergh, diplomiekonomi, OTK (s. 1955), toimitusjohtaja, Föreningen Konstsamfundet r.f., Oy Palsk Ab
- Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, 10,27 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), oikeustieteen kandidaatti, MBA, sijoitusjohtaja, varatoimitusjohtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen

Nimitystoimikunnan kaikki jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia.

Nimitystoimikunta antoi ehdotuksensa yhtiön hallitukselle määräpäivään mennessä 17.1.2013.

Spondan hallitus on esittänyt vuoden 2013 varsinaiselle yhtiökokoukselle, että yhtiökokous päättäisi asettaa pysyvän nimitystoimikunnan, joka koostuisi kolmesta suurimmasta osakkeenomistajasta tai osakkeenomistajan edustajasta sekä lisäksi asiantuntijajäsenenä toimivasta hallituksen puheenjohtajasta.

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 määritellyt 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 hallituksen hyväksymään konsernin avainhenkilöiden pitkäaikaiseen osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään. Vuonna 2009 käyttöön otetussa uudistetussa kannustinjärjestelmässä oli kaksi yhden vuoden ansaintajaksoa (kalenterivuodet 2010 ja 2011) ja kaksi kolmen vuoden ansaintajaksoa (kalenterivuodet 2010–2012 ja 2011–2013). Spondan hallitus päätti vuonna 2012 uudesta kannustinjärjestelmästä, joka on voimassa vuoden 2012 alusta. Järjestelmässä on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2012–2014, 2013–2015 ja 2014–2016. Hallitus päättää erikseen kullekin ansaintajaksolle ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet.

Ennen vuotta 2012 alkaneiden ansaintajaksojen ansaintakriteerit on sidottu osakekohtaiseen kassavirtaan sekä sijoitetun pääoman tuottoon. Ansaintajakson 2012–2014 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) ja konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) tilikausina 2012–2014. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen.

Kannustinjärjestelmän mahdollisella palkkiolla, verojen määrällä vähennettynä, ostetaan järjestelmän piiriin kuuluvien henkilöiden lukuun yhtiön osakkeita. Palkkio sisältää hankitut yhtiön osakkeet sekä yhtiön suorittamat järjestelmän piiriin kuuluville henkilöille palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluontoiset maksut. Osakkeita ei saa luovuttaa ansaintajaksoa seuraavien sitouttamisjaksojen aikana, jotka ovat yhden vuoden ansaintajaksoissa kaksi vuotta ja kolmen vuoden ansaintajaksoissa kolme vuotta. Ansaintajakson 2012–2014 sitouttamisjakso päättyy 31.12.2017. Johtoryhmän jäsenen on sitouttamisjakson päättymisen jälkeen omistettava puolet järjestelmän perusteella maksetuista osakkeista, kunnes hänen omistamiensa yhtiön osakkeiden arvo vastaa hänen bruttovuosipalkkansa arvoa. Tämä omistusvelvoite on voimassa niin kauan kuin johtoryhmän jäsenen työ- tai toimeksianto konserniyhtiössä jatkuu.

Vuonna 2012 toimitusjohtajalle maksetut palkat olivat 430 107,06 euroa ja palkkiot 280 186,98 euroa, yhteensä 710 294,04 euroa. Toimitusjohtajan vuoden 2012 palkkioon sisältyi 25 026 Sponda Oyj:n osaketta vuonna 2012 voimassa olleen osakepohjaisen kannustinjärjestelmän 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 hallituksen hyväksymään konsernin avainhenkilöiden pitkäaikaiseen osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään. Vuonna 2009 käyttöön otetussa uudistetussa kannustinjärjestelmässä oli kaksi yhden vuoden ansaintajaksoa (kalenterivuodet 2010 ja 2011) ja kaksi kolmen vuoden ansaintajaksoa (kalenterivuodet 2010–2012 ja 2011–2013). Spondan hallitus päätti vuonna 2012 uudesta kannustinjärjestelmästä, joka on voimassa vuoden 2012 alusta. Järjestelmässä on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2012–2014, 2013–2015 ja 2014–2016. Hallitus päättää erikseen kullekin ansaintajaksolle ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet.

Ennen vuotta 2012 alkaneiden ansaintajaksojen ansaintakriteerit on sidottu osakekohtaiseen kassavirtaan sekä sijoitetun pääoman tuottoon. Ansaintajakson 2012–2014 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuottoprosentti (ROCE) ja konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) tilikautina 2012–2014. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen.

Kannustinjärjestelmän mahdollisella palkkiolla, verojen määrällä vähennettynä, ostetaan järjestelmän piiriin kuuluvien henkilöiden lukuun yhtiön osakkeita. Palkkio sisältää hankitut yhtiön osakkeet sekä yhtiön suorittamat järjestelmän piiriin kuuluville henkilöille palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluontoiset maksut. Osakkeita ei saa luovuttaa ansaintajaksoa seuraavien sitouttamisjaksojen aikana, jotka ovat yhden vuoden ansaintajaksoissa kaksi vuotta ja kolmen vuoden ansaintajaksoissa kolme vuotta. Ansaintajakson 2012–2014 sitouttamisjakso päättyy 31.12.2017. Johtoryhmän jäsenen on sitouttamisjakson päättymisen jälkeen omistettava puolet järjestelmän perusteella maksetuista osakkeista, kunnes hänen omistamiensa yhtiön osakkeiden arvo vastaa hänen bruttovuosipalkkansa arvoa. Tämä omistusvelvoite on voimassa niin kauan kuin johtoryhmän jäsenen työ- tai toimisuhte konserniyhtiössä jatkuu.

Johtoryhmän jäsenten omistamat osakkeet 31.12.2012:

	Osakkeet, kpl	Muutos, kpl
Kari Inkinen	313 366	+25 026
Pia Arrhenius	30 185	+7 084
Erik Hjelt	89 356	+9 625
Ossi Hynynen	130 894	+12 551
Kari Koivu	91 572	+8 224
Sirpa Sara-aho	90 085	+7 585
Veli-Pekka Tanhuanpää	0	-

Johtoryhmä 31.12.2012



Kari Inkinen, Kari Koivu, Sirpa Sara-aho, Veli-Pekka Tanhuanpää, Erik Hjelt, Pia Arrhenius, Ossi Hynynen

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

Keskeiset luottamustehtävät:

Rake Oy, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 313 366

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: 30 185

Erik Hjelt

Talous- ja rahoitusjohtaja

OTL, 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
Omaisuuksienhoitoyhtiö Arsenal Oyj,
vastaava lakimies, 1994–1999
Suomen Säästöpankki-SSP,
pankinjohtaja, 1993

Osakeomistus Spondassa: 89 356

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

Keskeiset luottamustehtävät:

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, hallituksen varajäsen

Osakeomistus Spondassa: 130 894**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: 91 572**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

Keskeiset luottamustehtävät:

Solteq Oyj, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 90 085**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,

1998–2003

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 20.3.2012 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 Oy:n tilintarkastajana vuosina 1998–2000 ja vuodesta 2005 lähtien, Kai Salli vuodesta 2008 sekä Ari Eskelinen vuodesta 2011 lähtien.

Vuonna 2012 tilintarkastajille on maksettu tilintarkastuspalkkioina 192 711,71 euroa ja muita asiantuntijapalveluita on ostettu tilintarkastusyhteisöltä 103 923,80 eurolla. Edellä mainitut palkkiot, yhteensä 296 635,51 euroa, sisältävät kaikki konserniin kuuluvien yhtiöiden maksamat palkkiot.

Sisäinen tarkastus

Spondan toiminnan tehokkuutta ja 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

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

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

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. 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 sekä riskien realisoitumisen todennäköisyyden pienentäminen. Lisäksi riskejä voidaan rajata ja pienentää. Merkittävien riskien varalle on laadittu jatkuvuus- ja toipumissuunnitelma. Spondan riskienhallinta on kuvattu tarkemmin vuosikertomuksen kohdassa Riskit ja Riskienhallinta.

Johto raportoi konsernitason riskit hallitukselle kaksi kertaa vuodessa. Johtoryhmä- ja liiketoimintayksikkötasolla riskiraportointi on osa toiminnan ohjausjärjestelmää.

Spondan tarkastusvaliokunta on käsitellyt sisäisen valvonnan periaatteet ja sisäisen tarkastuksen toimintaohjeen. Tarkastusvaliokunta hyväksyy vuosittain sisäisen tarkastuksen toimintasuunnitelman.

Riskikartoituksessa vuodelle 2013 tunnistetuista keskeisistä riskeistä kerrotaan vuosikertomuksen kohdassa Riskit ja riskienhallinta.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä löytyy yhtiön internet-sivuilta.

Hallituksen toimintakertomus

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

Vuonna 2012 Spondan operatiivisen toiminnan painopisteet olivat taloudellisen vuokrausasteen säilyttäminen vakaana, ei-strategisten kiinteistöjen myynti, oman pääomaehtoisen lainan (nk. hybridin) uudelleenjärjestely sekä kiinteistökehitystoiminta.

Hallituksen toimintakertomus 2012

Sponda Oyj:n liikevaihto oli 264,6 miljoonaa euroa vuonna 2012 (2011: 248,2 miljoonaa euroa). Nettotuotot kasvoivat noin 7 prosenttia vertailukaudesta, 192,2 (179,4) miljoonaa euroon. Spondan liikevoitto oli 210,3 (209,6) miljoonaa euroa. Taloudellinen vuokrausaste oli 88,1 (88,2) prosenttia.

Keskeistä tilikaudelta 2012

Vuonna 2012 Spondan operatiivisen toiminnan painopisteet olivat taloudellisen vuokrausasteen säilyttämisessä vakaana, ei-strategisten kiinteistöjen myynnissä, oman pääomaehtoisen lainan (nk. hybridin) uudelleenjärjestelyssä sekä kiinteistökehitystoiminnassa.

Sponda osti kesäkuussa 2012 Moskovan keskustassa sijaitsevan Bakhrushina House -toimistotalon 47 miljoonalla dollarilla UFG Real Estatelta. Kohteen lähtötuotto oli yli 9,5 prosenttia. Kiinteistö valmistui vuonna 2002, ja siinä on vuokrattavaa toimisto- ja liiketilaa yhteensä noin 4 000 neliometriä. Täyteen vuokratusta kiinteistössä toimii useita alansa johtavia, kansainvälisestikin tunnettuja yrityksiä.

Heinäkuussa 2012 Sponda perusti uuden kiinteistörahaston, jonka pääasiallisina sijoituskohteina ovat Suomen kasvukeskuksissa sijaitsevat logistiikka- ja teollisuuskiinteistöt. Sponda Fund III -kiinteistörahaston tavoitekoko on 170 miljoonaa euroa. Rahaston noin 90 miljoonan euron lähtösijoitussalkku koostuu kiinteistörahaston osakkaiden myymistä kiinteistöistä. Sponda myi rahastolle logistiikkakiinteistöjä 31,5 miljoonan euron arvosta. Spondan omistusosuus rahastosta on noin 36 prosenttia. Muut rahastossa mukana olevat sijoittajat ovat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera. Rahaston ja sen kiinteistöjen hallinnoinnista vastaa Sponda.

Toukokuussa 2012 Sponda laski liikkeeseen 150 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Viisivuotinen laina erääntyy 29.5.2017. Lainalle maksetaan kiinteää 4,125 prosentin vuotuista korkoa. Lainaa merkitsi yhteensä 39 sijoittajaa, ja laina ylimerkittiin. Lainan on listattu NASDAQ OMX Helsinkiin.

Heinäkuussa 2012 Sponda allekirjoitti jatkosopimuksen 60 miljoonan euron 5-vuotisesta vakuudellisesta lainasta. Allekirjoitetulla sopimuksella jatkettiin alun perin kauppakeskus Eloa varten otettua rahoitusta.

Sponda laski liikkeeseen 95 miljoonan euron oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan eli hybridilainan marraskuussa 2012. Lainan vuotuinen kuponkikorko on 6,75 prosenttia. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin viiden vuoden kuluttua. Lainan liikkeeseenlaskupäivä oli 5. joulukuuta 2012.

Samanaikaisesti Sponda toteutti vuonna 2008 liikkeeseen lasketun oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan eli hybridilainan osittaisen takaisinoston. Sponda osti takaisin yhteensä 37,2 miljoonan euron nimellisarvosta velkakirjoja käteisellä, mikä vastaa 28,6 prosenttia vuonna 2008 liikkeeseen lasketusta 130 miljoonasta eurosta. Takaisinostotarjoukseen liittyvät kaupat toteutettiin 102 prosentin hintaan.

Sponda sai kahdelle toimistokiinteistölle BREEAM®-sertifikaatin. Ensimmäinen, Good-tason BREEAM® In-Use -sertifikaatti saatiin maaliskuussa Moskovassa sijaitsevalle Ducat II -kiinteistölle. Ducat II on Spondan ensimmäinen sertifiointikohde Venäjällä, ja koko maassa vasta toinen kiinteistö, jolle on myönnetty BREEAM® In-Use -ympäristösertifikaatti. Toinen, Good-tason BREEAM®-ympäristösertifikaatti myönnettiin Helsingin ydinkeskustassa sijaitsevalle Havis Business Centerinä tunnetulle toimistotalolle. Spondan saneeraama kiinteistö on Helsingin ensimmäinen BREEAM®-sertifioitu uudisrakennus- tai perusparannuskohde.

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.

Kesäkuussa 2012 Sponda osti Moskovan keskustassa sijaitsevan Bakhrushina House -toimistotalon 47 miljoonalla dollarilla. Heinäkuussa 2012 Sponda perusti uuden kiinteistörahaston, Sponda Fund III:n, jonka tavoitekoko on 170 miljoonaa euroa.

Spondan taloudelliset tavoitteet liittyvät yhtiön omavaraisuusasteeseen ja osingonmaksuun. Pitkän ajan tavoite omavaraisuusasteelle on 40 prosenttia. Vuoden 2012 lopussa omavaraisuusaste oli 40 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.–31.12.2011)

Spondan katsauskauden tulos oli 114,9 (117,8) miljoonaa euroa. Taloudellinen vuokrausaste oli 88,1 (88,2) prosenttia. Yhtiön tulos tilikaudelta muodostui seuraavasti:

- Liikevaihto oli 264,6 (248,2) miljoonaa euroa. Kasvua vertailukauteen oli 6,6 prosenttia.
- Nettotuotot kasvoivat noin 7 prosenttia vertailukaudesta 192,2 (179,4) miljoonaan euroon.
- Liikevoitto oli 210,3 (209,6) miljoonaa euroa. Lukuun sisältyy arvomuutosta 33,0 (39,6) miljoonaa euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,40 (0,37) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 261,3 (3 165,7) miljoonaa euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 4,27 (4,06) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 88,1 (88,2) prosenttia.

Taloudellinen asema

Konsernin taseen loppusumma oli 3 521,8 (31.12.2011: 3 387,3) miljoonaa euroa. Kiinteistöomaisuutta oli yhteensä 3 269,1 (3 173,6) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjä oli 3 261,3 (3 165,7) miljoonaa euroa ja myytäviksi luokiteltuja vaihto-omaisuuskiinteistöjä 7,8 (7,9) miljoonaa euroa. Sijoitukset kiinteistörahastoihin olivat 83,6 (65,5) miljoonaa euroa.

Sponda myi vuoden 2012 aikana kiinteistöjä 61,8 (14,1) miljoonalla eurolla, josta kirjattiin 2,5 miljoonan euron myyntivoitto. Kiinteistöjen ylläpitoon ja laatutason nostoon investoitiin 28,4 (50,6) miljoonaa euroa ja kiinteistöjen kehitykseen 47,5 (58,5) miljoonaa euroa. Kiinteistöjä ostettiin vuoden 2012 aikana 53,1 (150,4) miljoonalla eurolla.

Konsernin oma pääoma vuoden 2012 lopussa oli 1 395,6 (1 281,1) miljoonaa euroa. Muun oman pääoman rahastossa oleva 186,1 miljoonaa euroa on heinäkuussa 2008 ja joulukuussa 2012 liikkeeseen lasketut oman pääoman ehtoiset joukkovelkakirjalainat (nk. hybridilainat). Velat olivat yhteensä 2 126,2 (2 106,2) miljoonaa euroa, josta 1 756,5 (1 656,2) miljoonaa euroa oli pitkäaikaista ja 369,7 (449,9) miljoonaa euroa lyhytaikaista velkaa. Korollista vierasta pääomaa oli yhteensä 1 736,2 (1 754,8) miljoonaa euroa.

Sponda-konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat keskeiset tunnusluvut ovat:

Konsernin keskeiset tunnusluvut	1-12/ 2012	1-12/ 2011	1-12/ 2010
Taloudellinen vuokrausaste, %	88,1	88,2	88,0
Liikevaihto, M€	264,6	248,2	232,1
Nettotuotot, M€	192,2	179,4	168,7
Liikevoitto, M€	210,3	209,6	216,2
Omavaraisuusaste, %	39,8	37,9	39,0
Nettovelkaantumisaste, %	122,3	134,9	128,7
Oman pääoman tuotto, %	8,6	9,5	10,4
Tulos/osake, €	0,37	0,39	0,40
Osinko/osake, €	0,17 *)	0,16	0,15
Osingot yhteensä, M€	48,1 *)	45,3	41,6
Osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,27	4,06	3,86
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,40	0,37	0,37

*) Hallituksen esitys

Rahoitus

Keskeiset erät konsernin rahavirroissa olivat:

M€	1-12/ 2012	1-12/ 2011	1-12/ 2010
Liiketoiminnan nettorahavirta	112,8	99,2	102,6
Investointien nettorahavirta	-75,3	-222,9	-39,5
Rahoituksen nettorahavirta	-34,4	123,6	-65,9
Rahavarojen muutos	3,2	-0,1	-2,7
Rahavarat kauden alussa	26,4	27,0	29,1
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	0,5	-0,4	0,6
Rahavarat kauden lopussa	30,1	26,4	27,0

Täydellinen rahavirtalaskelma esitetään tilinpäätöksessä.

Korollinen vieras pääoma oli 1 736,2 (1 754,8) miljoonaa euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 2,8 (3,1) vuotta. Keskikorko oli 3,4 (4,0) prosenttia sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 72 (77) prosenttia. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 1,9 (2,2) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokate oli 2,8 (2,7). Sponda-konsernin lainasalkku muodostui 31.12.2012 yhteensä 675 miljoonan euron syndikoiduista lainoista, 326 miljoonan euron joukkovelkakirjalainoista, 251 miljoonan euron liikkeeseen

lasketuista yritystodistuksista ja 485 miljoonan euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 510 miljoonaa euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 141,8 miljoonaa euroa eli 4,0 prosenttia konsernin taseesta.

Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -58,8 (-75,6) miljoonaa euroa.

Spondan omavaraisuusaste 31.12.2012 oli 40 (38) prosenttia ja nettovelkaantumisaste 122 (135) prosenttia. Sponda muuttaa laatimisperiaatteita IAS 12 Tuloverot -standardin osalta vuoden 2013 alusta. Muutoksella on noin 1,3–1,5 prosenttiyksikön positiivinen vaikutus konsernin omavaraisuusasteeseen.

Sponda laski liikkeeseen 95 miljoonan euron oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan eli hybridilainan marraskuussa 2012. Lainan vuotuinen kuponnikorko on 6,75 prosenttia. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin viiden vuoden kuluttua. Lainan liikkeeseenlaskupäivä oli 5. joulukuuta 2012.

Hybridilaina on laina, joka on muita velkasitoumuksia heikommassa asemassa. Sitä käsitellään konsernin IFRS-tilinpäätöksessä omana pääomana. Hybridilainan velkakirjanhaltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia, eikä se laimenna nykyisten osakkeenomistajien omistuksia.

Samanaikaisesti Sponda toteutti vuonna 2008 liikkeeseen lasketun oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan eli hybridilainan osittaisen takaisinoston. Sponda osti takaisin yhteensä 37,2 miljoonan euron nimellisarvosta velkakirjoja käteisellä, mikä vastaa 28,6 prosenttia vuonna 2008 liikkeeseen lasketusta 130 miljoonasta eurosta. Takaisinostotarjoukseen liittyvät kaupat toteutettiin 102 prosentin hintaan.

Takaisinoston toteutumisen jälkeen Spondalla on kaksi liikkeeseen laskettua hybridilainaa. Vuonna 2008 liikkeeseen lasketun hybridilainan koko on takaisinostotarjouksen toteuttamisen jälkeen 92,8 miljoonaa euroa, ja yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin aikaisintaan 27.6.2013. Uuden, 21.11.2012 ilmoitetun, liikkeeseen lasketun hybridilainan koko on 95 miljoonaa euroa, ja yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin aikaisintaan 5.12.2017.

Kesäkuussa 2013 takaisin lunastettavan hybridilainan, 92,8 miljoonaa euroa, vaikutus omavaraisuusasteeseen on noin 2,5 prosenttiyksikköä.

Toimintaympäristöt

Toimintaympäristö – Suomi

Euroalueen kriisin tasaantumisesta huolimatta Suomen talouden kasvunäkymät eivät parantuneet loppuvuonna 2012. Valtiovarainministeriö alensi kokonaistuotannon ennusteitaan siten, että vuoden 2012 BKT:n muutoksen arvioidaan olevan -0,1 prosenttia ja vuodelle 2013 ennustetaan 0,5 prosentin kasvua. Vienti laski 1,7 prosenttia vuonna 2012. Tänä vuonna viennin uskotaan kääntyvän 1 prosentin kasvuun. Tuonnin arvioidaan kehittyvän hieman vientiä hitaammin. Yksityinen kulutus kasvoi viime vuonna 1,5 prosenttia. Tänä vuonna yksityistä kulutusta heikentää työllisyystilanne ja veronkorotukset. Työttömyysaste oli vuonna 2012 noin 7,7 prosenttia.

Kiinteistökauppaa käytiin vuonna 2012 lähinnä pääkaupunkiseudulla, ja pääpaino oli vakaan kassavirran prime-kiinteistöissä. Vuoden 2012 transaktiovolyymi oli KTI Kiinteistötieto Oy:n arvion mukaan 2,1 miljardia euroa, mikä on yli 15 prosenttia enemmän kuin vuoden 2011 volyymi (1,8 miljardia euroa). Ulkomaisten sijoittajien osuus kokonaisvolyyymistä oli reilu viidennes, mikä oli vähemmän kuin vuotta aiemmin.

Catella Property Oy:n ennakkotietojen mukaan pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttöasteet ovat lähteneet odotettuun nousuun vuoden 2012 loppupuolella. Keskeisiä syitä tähän ovat heikko taloustilanne ja runsas uudisrakentaminen. Pääkaupunkiseudun vajaakäyttöaste oli 11 prosenttia vuoden 2012 lopussa, kun se puoli vuotta aiemmin oli 10,2 prosenttia. Myös Helsingin keskustan vajaakäyttöasteet lähtivät nousuun loppuvuonna 2012. Keskusta-alueen vajaakäyttöaste oli 4,8 prosenttia.

Vuokrakysyntä Helsingin ydinkeskustassa ei juuri muuttunut loppuvuoden aikana ja huippuvuokratasot ovat jopa yltäneet kaikkien aikojen korkeimmalle tasolle, yli 370 €/m²/vuosi. Muilla keskeisillä toimistoalueilla vuokrat ovat kääntyneet loivaan laskuun. Vuokratasojen arvioidaan pysyvän vakaana vuonna 2013.

Pääkaupunkiseudulle valmistui vuoden 2012 aikana yli 120 000 neliömetriä uutta toimistotilaa. Tällä hetkellä rakenteilla on noin 145 000 neliömetriä, joista valtaosa valmistuu vuoden 2013 aikana.

Toimintaympäristö – Venäjä

Suomen Pankin syksyn ennusteen mukaan Venäjän bruttokansantuotteen kasvu hidastui vuonna 2012 3,7 prosenttiin. Vuodelle 2013 ennakoitaan myös 3,7 prosentin kasvua. Tuonnin kasvu asettuu noin 10 prosentin tuntumaan. Yksityinen kulutus on edelleen vahvaa, mutta kulutuksen kasvun ennakoitaan hidastuvan.

Venäjän kiinteistömarkkinoiden transaktiovolyymi oli noin 7 miljardia dollaria vuonna 2012. Cushman & Wakefield arvioi, että Moskovan toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste oli koko vuoden 2012 suhteellisen vakaa, ja oli vuoden lopussa 11–12 prosenttia. Vajaakäyttöasteen uskotaan pysyvän vakaana myös tänä vuonna. Kuluvana vuonna toimistotilan uudistuotannon arvioidaan olevan noin 600 000 neliömetriä.

Vuokratasot pysyivät ennallaan. Huippukohteiden vuokra on edelleen noin 1 200 dollaria/m². A-luokan vuokra on keskimäärin 800 dollaria/m²/vuosi ja B-luokan vastaavasti noin 450 dollaria/m²/vuosi. Tänä vuonna vuokrien ennakoitaan pysyvän nykyisellä tasolla tai nousevan hieman.

CB Richard Ellisin mukaan Pietarin toimistomarkkinassa on nähtävissä pientä positiivista muutosta. Keskimääräinen vajaakäyttöaste laski hieman vuoden 2012 aikana. A-luokan kohteiden vajaakäyttö laski ja oli syyskuussa 2012 noin 13 prosenttia. B-luokan kohteiden vajaakäyttö laski hieman ollen syyskuussa 2012 noin 8 prosenttia.

Vuokrat ovat A-luokan kohteissa pysytelleet vakaina koko vuoden 2012 huolimatta vajaakäytön laskusta. B-luokan kohteiden vajaakäytön lasku tuki vuokratasojen lievää nousua. Uutta toimistotilaa valmistui vuonna 2012 noin 200 000 neliömetriä, joka on 10 prosenttia kokonaiskannasta.

Spondan liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus

1.1.–31.12.2012

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

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot olivat vuonna 2012 yhteensä 192,2 (179,4) miljoonaa euroa. Toimisto- ja liiketilojen osuus oli 54 prosenttia, kauppakeskusten 17 prosenttia, logistiikkatilojen 15 prosenttia, Venäjä-yksikön 11 prosenttia ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 prosenttia.

Spondalla oli 31.12.2012 yhteensä 185 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on noin 1,5 miljoonaa neliömetriä. Noin 53 prosenttia on toimisto- ja liiketilaa, 11 prosenttia kauppakeskuksia ja 33 prosenttia logistiikkatilaa. 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 2012 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos vuonna 2012 oli 24,9 (39,0) miljoonaa euroa. Positiiviseen arvonmuutokseen Suomessa vaikuttivat pääosin muutokset tuottovaatimuksissa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittelyn Suomessa teki Catella Property Oy ja Venäjällä CB Richard Ellis. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	1-12/2012	1-12/2011
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	20,9	16,2
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	6,5	17,5
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	-0,7	8,2
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-28,5	-50,6
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	26,4	44,7
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	-0,1	2,7
Valuuttakurssien muutos	0,4	0,4
Sijoituskiinteistöt yhteensä	24,9	39,0
Kiinteistörahastot	0,6	-4,4
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	7,5	5,0
Konserni yhteensä	33,0	39,6

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen jakautuivat seuraavasti:

Sijoituskiinteistöt yhteensä, 1.1.-31.12.2012 M€	Yhteensä	Toimisto- ja liiketilat	Kaupp- keskukset	Logistiikka- kiinteistöt	Kiinteistö- kehitys	Venäjä
Vuokratuotot	257,3	143,9	42,0	42,3	0,4	28,7
Ylläpitokulut	-70,7	-39,0	-9,7	-13,6	-1,9	-6,5
Nettovuokratuotot	186,6	104,9	32,3	28,7	-1,5	22,2
Sijoituskiinteistöt 1.1.2012	3 165,7	1 644,0	586,1	449,0	262,0	224,6
Aktivoidut korot 2012	0,8	0,2	0,0	0,0	0,6	0,0
Hankinnat	53,1	15,2	0,0	0,0	0,0	37,8
Investoinnit	76,0	30,7	21,3	1,9	21,5	0,6
Siirrot segmenttien välillä	0,0	-1,5	135,3	0,0	-133,7	0,0
Myynnit	-59,3	-14,4	-0,6	-31,5	-12,7	0,0
Käyvän arvon muutos	24,9	31,4	-5,3	-4,9	-2,6	6,4
Sijoituskiinteistöt 31.12.2012	3 261,3	1 705,7	736,7	414,4	135,1	269,4
Käyvän arvon muutos, %	0,8	1,9	-0,9	-1,1	-1,0	2,8
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%	6,8	6,5	5,6	8,1		9,7
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%, Suomi	6,5					

Vuokraustoiminta

Vuoden viimeisellä neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja irtisanottiin sopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m ²)	euroa/m ² /kk
Kauden aikana voimaan tulleet	91	32 528	11,85
Kauden aikana päättyneet	89	38 200	9,58
Kauden aikana uusitut	56	36 433	12,96

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 liikelakiinteistöissä 5,3 prosenttia, kauppakeskuksissa -10,2 prosenttia, logistiikkakiinteistöissä -3,3 prosenttia ja Venäjän kiinteistöissä 3,6 prosenttia. Kauppakeskusten negatiivinen kehitys johtuu yhden ison vuokralaisen uusitusta sopimuksesta aiempaa alemmalla tasolla, mikä johtui aiemman vuokran sisältämästä investointeihin liittyvästä korvauksesta. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

Kiinteistön tyyppi	31.12.2012	30.9.2012	30.6.2012	31.3.2012	31.12.2011
Toimisto- ja liiketilat, %	89,4	89,3	89,2	88,7	88,4
Kauppakeskukset, %	93,0	93,1	93,8	93,9	94,1
Logistiikkakiinteistöt, %	75,6	76,7	78,0	78,1	78,1
Venäjä, %	95,4	93,5	99,0	98,7	98,7
Koko kiinteistökanta, %	88,1	88,0	88,9	88,4	88,2

Maantieteellinen alue	31.12.2012	30.9.2012	30.6.2012	31.3.2012	31.12.2011
Helsingin kantakaupunki, %	88,3	87,9	87,8	87,9	85,6
Pääkaupunkiseutu, %	85,0	85,5	86,2	85,6	86,2
Turku, Tampere, Oulu, %	95,7	94,8	94,2	94,3	96,1
Venäjä, %	95,4	93,5	99,0	98,7	98,7
Koko kiinteistökanta, %	88,1	88,0	88,9	88,4	88,2

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli vuoden 2012 lopussa 1 239,7 (1 240,0) miljoonaa euroa. Spondalla oli asiakkaita 2 130 kappaletta ja vuokrasopimuksia yhteensä 3 228 kappaletta. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (10,0 prosenttia vuokratuotoista), Kesko-konserni (4,3 prosenttia vuokratuotoista), HOK Elanto (3,7 prosenttia vuokratuotoista) ja Danske Bank Oyj (3,7 prosenttia vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa noin 31 prosenttia yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

Toimiala	osuus nettovuokrasta, %
Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen	6,5
Energia	0,6
Julkinen sektori	12,0
Kauppa	26,4
Koulutus	1,3

Toimiala	osuus nettovuokrasta, %
Logistiikka/liikenne	5,3
Majoitus- ja ravitsemustoiminta	4,9
Media/kustantaminen	1,7
Muut palvelut	12,5
Pankki/sijoitus	11,5
Rakentaminen	1,7
Teollisuus/valmistus	5,9
Terveystoiminta	4,0
Tietoliikenne	5,3
Muut	0,2

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,7 (4,9) vuotta. Toimisto- ja liiketilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,8 (5,1) vuotta, kauppakeskusten 6,2 (6,5) vuotta, logistiikkatilojen 4,5 (4,2) vuotta ja Venäjän kiinteistöissä 2,8 (2,4) vuotta. Koko konsernin vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2012	% vuokratuotosta 31.12.2011
1. vuoden sisällä	14,3	16,9
2. vuoden sisällä	8,8	10,1
3. vuoden sisällä	10,1	9,3
4. vuoden sisällä	7,8	7,1
5. vuoden sisällä	13,7	6,1
6. vuoden sisällä	4,1	10,3
6. vuoden jälkeen	27,1	27,6
Toistaiseksi voimassa olevat	14,0	12,7

Investoinnit ja divestoinnit

Vuonna 2012 Sponda myi kiinteistöjä 61,8 miljoonalla eurolla, joista kirjattiin 2,5 miljoonan euron myyntivoitto. Myytyjen kiinteistöjen tasearvot olivat 59,3 miljoonaa euroa. Kiinteistöjä ostettiin katsauskaudella 53,1 miljoonalla eurolla.

Vuoden 2012 aikana kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 28,4 miljoonaa euroa. Kiinteistökehitykseen investoitiin 47,5 miljoonaa euroa. Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat vuoden aikana pääosin Helsingin keskustassa sijaitsevaan Citycenterin uudistamistyöhön sekä Ruoholahdessa sijaitsevan toimistorakennuksen rakennuttamiseen.

Toimisto- ja liiketilakiinteistöt

	1–12/2012	1–12/2011
Liikevaihto, M€	143,9	132,8
Nettotuotto, M€	104,9	95,6

	1-12/2012	1-12/2011
Liikevoitto, M€	130,0	99,2
EPRA Net Initial Yield, (alkutuotto), %	6,3	6,0
Taloudellinen vuokrausaste-%	89,4	88,4
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	1 705,7	1 644,0
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	31,4	10,5
Vuokrattava pinta-ala, m ²	763 000	780 500

Vuonna 2012 Sponda myi toimisto- ja liiketilakiinteistöjä 16,0 miljoonalla eurolla, joista kirjattiin 1,6 miljoonan euron myyntivoitto. Kiinteistöjä ostettiin vuoden aikana 15,2 miljoonalla eurolla. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat 20,4 miljoonaa euroa.

Toimisto- ja liiketilojen sopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2012	% vuokratuotosta 31.12.2011
1. vuoden sisällä	11,3	12,6
2. vuoden sisällä	10,4	12,1
3. vuoden sisällä	11,4	9,8
4. vuoden sisällä	7,9	8,3
5. vuoden sisällä	12,9	6,0
6. vuoden sisällä	5,2	10,2
6. vuoden jälkeen	22,5	25,3
Toistaiseksi voimassa olevat	18,4	15,8

Kauppakeskukset

	1-12/2012	1-12/2011
Liikevaihto, M€	42,0	40,4
Nettotuotto, M€	32,3	31,7
Liikevoitto, M€	25,7	35,4
EPRA Net Initial Yield, (alkutuotto), %	6,1	6,7
Taloudellinen vuokrausaste-%	93,0	94,1
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	736,7	586,1
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	-5,3	5,3
Vuokrattava pinta-ala, m ²	156 500	157 500

Katsauskaudella myytiin kauppakeskusiinteistöjä 1,1 miljoonalla eurolla, joista kirjattiin 0,5 miljoonan euron myyntivoitto. Myytyjen kiinteistöjen tasearvot olivat yhteensä 0,6 miljoonaa euroa. Kiinteistöjä ei ostettu katsauskaudella. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon olivat 5,8 miljoonaa euroa.

Vuoden 2012 lopussa kauppakeskus Citycenter siirtyi Kiinteistökehitys-yksikön salkusta Kauppakeskukset-yksikköön ja kiinteistö arvostettiin lopulliseen käypään arvoon. Arvostuksella ei ollut merkittävää tulosvaikutusta.

Kauppakeskuksien sopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2012	% vuokratuotosta 31.12.2011
1. vuoden sisällä	8,0	7,5
2. vuoden sisällä	2,9	6,4
3. vuoden sisällä	5,6	3,3
4. vuoden sisällä	4,3	5,6
5. vuoden sisällä	19,6	6,2
6. vuoden sisällä	0,6	14,2
6. vuoden jälkeen	54,9	51,7
Toistaiseksi voimassa olevat	4,1	5,2

Logistiikkakiinteistöt

	1–12/2012	1–12/2011
Liikevaihto, M€	42,3	42,0
Nettotuotto, M€	28,7	28,6
Liikevoitto, M€	22,4	35,6
EPRA Net Initial Yield, (alkutuotto), %	6,6	5,9
Taloudellinen vuokrausaste-%	75,6	78,1
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	414,4	449,0
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	-4,9	8,5
Vuokrattava pinta-ala, m ²	485 000	534 500

Katsauskaudella ei ostettu logistiikkakiinteistöjä. Katsauskaudella Sponda myi samaan aikaan perustetulle Sponda Fund III -kiinteistörahastolle logistiikkakiinteistöjä 31,5 miljoonan euron arvosta. Vuoden viimeisellä neljänneksellä ei myyty logistiikkakiinteistöjä. Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin vuonna 2012 1,9 miljoonaa euroa.

Logistiikkatilojen sopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2012	% vuokratuotosta 31.12.2011
1. vuoden sisällä	18,1	20,7
2. vuoden sisällä	4,9	11,8
3. vuoden sisällä	9,5	8,8
4. vuoden sisällä	5,7	3,4
5. vuoden sisällä	4,0	5,1
6. vuoden sisällä	4,3	4,2
6. vuoden jälkeen	32,6	28,6
Toistaiseksi voimassa olevat	20,9	17,5

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2012 lopussa 135,1 miljoonaa euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 91,2 miljoonaa euroa ja loput 43,9 miljoonaa euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. Vuoden 2012 loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 21,5 miljoonaa euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Citycenterin peruskorjaukseen ja Ruoholahden toimistotalon rakennuttamiseen.

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

	Ruoholahden toimistotalo
Kokonaisinvestointi, M€	23,5
Hankkeesta investoimatta, M€	5,4
Aktivoidut korkokulut 31.12.2012 mennessä, M€	0,3
Valmistumisaika	huhtikuu 2013

Citycenter-projektissa korttelin viimeisen vaiheen rakennustyöt, jotka käsittävät Keskuskadun puoleiset liiketilat, ovat loppuvaiheessa. Kiinteistö on siirretty Kauppakeskukset-yksikön kiinteistösalkkuun ja arvostettu lopulliseen käypään arvoonsa. Hankkeen myötä Citycenterin vuokrattava pinta-ala kasvaa 41 000 neliömetristä 56 000 neliömetriin.

Sponda rakennuttaa Helsingin Ruoholahteen noin 6 000 neliömetrin toimistotalon. Kohteen päävuokralainen on Talentum Oyj, joka vuokraa rakennuksesta yli 70 prosenttia. Toimistotalon rakentaminen on käynnissä, ja hankkeen arvioidaan valmistuvan aikataulussa 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. Investointipäätöstä ei ole vielä tehty.

Venäjä

	1–12/2012	1–12/2011
Liikevaihto, M€	28,7	25,1
Nettotuotto, M€	22,2	18,9
Liikevoitto, M€	25,7	36,6
EPRA Net Initial Yield, (alkutuotto), %	9,2	9,8
Taloudellinen vuokrausaste-%	95,4	98,7
Kiinteistöjen käypä arvo, M€	269,4	224,6
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€	6,4	20,4
Vuokrattava pinta-ala, m ²	50 500	46 500

Vuokrasopimusten pituus on Venäjällä tyypillisesti 11 kuukautta. Myös Spondan vuokrasopimukset Venäjällä noudattavat maan käytäntöä lukuun ottamatta Western Realty (Ducat II) ja Bakhrushina House -kiinteistöjä Moskovassa ja OOO Adastra -kiinteistöä Pietarissa, joissa vuokrasopimukset ovat keskimääräistä pidempiä. Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 31.12.2012	% vuokratuotosta 31.12.2011
1. vuoden sisällä	31,1	47,3
2. vuoden sisällä	14,2	3,1
3. vuoden sisällä	10,8	16,5
4. vuoden sisällä	14,7	8,9
5. vuoden sisällä	20,7	8,6
6. vuoden sisällä	4,1	14,6
6. vuoden jälkeen	4,4	0,9
Toistaiseksi voimassa olevat	0,0	0,0

Kiinteistörahastot

Sponda on vähemmistöosakkaana neljässä kiinteistörahastossa: First Top LuxCossa, Sponda Fund I Ky:ssä, Sponda Fund II Ky:ssä sekä Sponda Fund III Ky:ssä. Sponda vastaa sekä rahastojen että niiden hankkimien kiinteistöjen hallinnoinnista, josta yhtiö saa hallinnointipalkkion. Kiinteistörahastot-yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat:

	1-12/2012	1-12/2011
Liikevaihto, M€	6,5	6,4
Nettotuotto, M€	5,2	5,0
Liikevoitto, M€	8,0	-0,2

Katsauskauden lopussa ulkopuolinen arvioitsija teki käyvän arvon arvostuksen Sponda Fund I Ky:ssä (Jones Lang LaSalle), Sponda Fund II Ky:ssä (Kiinteistötaito Peltola & Co) ja Sponda Fund III Ky:ssä (Jones Lang LaSalle). Vuonna 2012 Kiinteistörahastojen käyvän arvon muutos oli 0,6 (-4,4) miljoonaa euroa. Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet olivat 7,5 (5,0) miljoonaa euroa.

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 prosenttia. 31.12.2012 rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 91,4 miljoonaa euroa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 prosentin osuus. Vuoden 2012 lopussa rahaston omistaman kiinteistösalkun arvo oli 170,9 miljoonaa euroa.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 prosenttia. Rahaston salkun käypä arvo 31.12.2012 oli 188,1 miljoonaa euroa.

Sponda Fund III Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 36 prosenttia. Rahaston salkun käypä arvo 31.12.2012 oli 91,7 miljoonaa euroa, ja sen tavoitekoko on 170 miljoonaa euroa.

Edellisten lisäksi Sponda vastaa Whitehall Street Real Estate Limitedille ja Niam Nordic Investment Fund III:lle maaliskuussa 2007 myydyn kiinteistöportfolion, arvoltaan noin 126 miljoonaa euroa, manageerauksesta.

Syyskuussa 2011 perustettuun Russian Invest -nimiseen sijoitusyhtiöön ei ole tehty sijoituspäätöksiä vuoden 2012 loppuun mennessä.

Emoyhtiö

Konsernin emoyhtiön Sponda Oyj:n liikevaihto oli 142,9 (132,7) miljoonaa euroa ja liikevoitto 88,6 (80,3) miljoonaa euroa tilikaudella 2012. Rahoitustuotot ja -kulut olivat 221,5 (-134,2) miljoonaa euroa, ja yhtiön tilikauden tulos oli 368,9 (-7,9) miljoonaa euroa.

Konsernirakenne

Sponda-konserni muodostuu emoyhtiöstä, tytäryhtiö Sponda Kiinteistöt Oy:stä 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. 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 strategisiin riskeihin, operatiivisiin riskeihin, vahinko- ja omaisuusriskeihin sekä rahoitusriskeihin. Näitä riskejä on kuvattu tarkemmin kohdassa Riskit ja riskienhallinta.

Keskeisimmät riskit ja riskienhallintatoimenpiteet

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 maksukykyyn heikkeneminen	Spondassa seurataan säännöllisesti vuokralaisten maksukykyä ja siinä tapahtuvia muutoksia. Suurin osa vuokralaisista toimittaa asiakkuutensa alkaessa Spondalle 3–6 kuukauden vuokratavakuuden. Yhtiön vuokralaiset eivät keskity vain yhdelle toimialalle, vaan jakautuvat tasaisesti monelle eri toimialalle.
Rahoituksen saatavuus	Spondan erääntyvät lainat järjestellään uudelleen hyvissä ajoin, ja rahoitusmarkkinatilanteen kiristytessä lainat rahoitetaan ennen niiden erääntymisajankohtaa. Spondan seuraava merkittävä jälleenrahoitustarve on vuonna 2014. Spondalla oli vuoden 2012 lopussa käytettävissä 510 miljoonan euron käyttämättömät rahoituslimiitit.
Korkoriski	Sponda pienentää korkoriskiään kiinteäkorkoisilla lainoilla ja korkojohdannaissopeimuksilla.
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.
Venäjän kiinteistömarkkinoiden erilaisuus	Sponda on paikallinen toimija, jolla on toimistot sekä Moskovassa että Pietarissa. Verkostoituminen ja hyvät viranomaissuhteet ovat liiketoiminnan kannalta tärkeitä. Yhtiön strategia Venäjällä on sijoittaa korkeatasoisin, prime-paikoilla sijaitseviin kohteisiin.

Ympäristövastuu

Kiinteistöalan rooli ilmastomuutoksen torjumisessa ja ympäristön hyvinvoinnin turvaamisessa on keskeinen. Ympäristöosaaminen on yksi Spondan strategisia painopistealueita. Yhtiön vuosikertomukseen integroitu vastuuraportointi on GRI C -tason mukainen.

Vuodelle 2013 Sponda on asettanut tavoitteita, jotka yritystasolla liittyvät muun muassa energiankulutuksen vähentämiseen Spondan omassa toimistossa sekä yhtiön koko kiinteistökannassa, jätteiden hyödynnettävän osuuden kasvattamiseen, asiakkaiden kanssa solmittujen ympäristökumppanuuksien yhteydessä asetettuihin energiatehokkuustoimenpiteisiin sekä tutkimus- ja kehitystyöhön energiankulutuksen vähentämiseen liittyen. Lisäksi ympäristövastuullista toimintaa laajennettiin Spondan omistamiin kiinteistöihin Venäjällä, missä erityisesti Moskovassa tavoitellaan kiinteistöjen sähkön ja veden kulutusten laskemista.

Sponda on allekirjoittanut ilmastositoumuksen yhdessä muiden ilmastokumppanien kanssa. Elinkeinoelämän ja Helsingin kaupungin yhteisissä ilmastokumppanit-verkoston sitoumuksissa yritykset määrittelevät, miten ne aikovat hillitä ilmastomuutosta omassa toiminnassaan.

Sponda Oyj:n sitoumukset ovat:

- Spondan kiinteistöjen vertailukelpoinen energian kokonaiskulutus laskee 10 prosenttia vuoteen 2016 mennessä.
- Spondan kiinteistöjen jätteiden kierrätysaste nousee yli 70 prosenttia vuoteen 2014 mennessä.

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

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 yhtiöjärjystä.

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 ja Erkki Virtanen ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista.

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.

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 internet-sivuilta.

Yhtiökokous ja osinko

Sponda Oyj:n hallitus kutsuu varsinaisen yhtiökokouksen koolle 18.3.2013 ja ehdottaa yhtiökokoukselle osingoksi 0,17 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 18.3.2013, että hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettaisiin seitsemän ja jäseniksi valittaisiin nykyiset jäsenet Klaus Cawén, Tuula Entelä, Arja Talma ja Raimo Valo sekä uusina jäseninä Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving ja Juha Laaksonen.

Nimitystoimikunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2014 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 hallituksen kokouksista maksetaan hallituksen puheenjohtajalle kokouspalkkiona 1 000 euroa kokoukselta ja hallituksen jäsenille 600 euroa kokoukselta. Nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen jäsenille maksetaan 600 euroa valiokunnan kokoukselta ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 1 000 euroa tarkastusvaliokunnan kokoukselta. Nimitystoimikunta ehdottaa, että vuosipalkkiosta 40 prosenttia maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuositarkastus ajalta 1.1.–31.3.2013 on julkistettu.

Nimitystoimikunnan jäseninä olivat kolme suurinta osakkeenomistajaa 1.10.2012:

- Solidium Oy, edustajanaan Kaj-Gustaf Bergh, Oy Palsk Ab
- Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Timo Ritakallio
- Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Risto Murto

Spondan hallituksen ehdotukset on sisällytetty yhtiökokouskutsuun.

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:

	2012	2011	2010	2009	2008
Keskimääräinen henkilömäärä tilikaudella	122	123	123	135	137
Henkilömäärä tilikauden lopussa	119	128	119	134	141
Henkilöstökulut, M€	13,5	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 kannustinjärjestelmä, jossa on kaksi yhden vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2010 ja 2011, sekä kaksi kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2010–2012 ja 2011–2013. Kannustinjärjestelmän ansaintakriteerit on sidottu osakekohtaiseen kassavirtaan sekä sijoitetun pääoman tuottoon.

Kannustinjärjestelmään kuuluvat tällä hetkellä yhtiön johtoryhmän jäsenet, yhteensä seitsemän henkilöä. Kannustinjärjestelmää on kuvattu tarkemmin yhtiön pörssitiedotteessa 20.3.2012.

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 2012 samaa työtä tekevien miesten ja naisten palkat olivat samalla tasolla.

Spondan osake

Spondan osakkeen painotettu keskimääräinen kurssi vuonna 2012 oli 3,17 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 3,75 euroa ja alin 2,72 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 115,2 miljoonaa kappaletta 379,4 miljoonalla eurolla. Osakkeen päätöskurssi 28.12.2012 oli 3,60 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 019,1 miljoonaa euroa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 20.3.2012 hallituksen omien osakkeiden hankintaan, ja valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei käytetty katsauskaudella.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen myös päättämään osakeannista ja osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei käytetty katsauskaudella.

Yhtiöllä oli 31.12.2012 yhteensä 8 984 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
Julkisyhteisöt	61 856 159	21,9
Hallintarekisteröidyt	138 282 669	48,9
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä	7 769 139	2,7
Kotitaloudet	22 061 842	7,8
Yritykset yhteensä	46 249 280	16,3
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä	3 673 479	1,3
Ulkomaat yhteensä	3 182 894	1,1
Osakkeita yhteensä	283 075 462	100,0

Vuonna 2012 Sponda teki liputusilmoituksia seuraavasti:

- 19.10.2012: Solidium Oy ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 0,0 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 19.10.2012: Oy PALSAB ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 14,89 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta päätti hallituksen kokoonpanoa ja palkkioita koskevasta ehdotuksesta yhtiökokoukselle 18.3.2013. Tarkemmat tiedot ehdotuksesta löytyvät otsikon Osakkeenomistajien nimitystoimikunta alla.

Tulevaisuuden näkymät

Sponda arvioi, että vuoden 2013 lopussa sijoituskiinteistöjen vajaakäyttö on vuoden 2012 lopun tasolla. Arvio perustuu tiedossa oleviin muutoksiin vuokrasopimuskannassa ja jo solmittuihin vuokrasopimuksiin.

Vuoden 2013 vertailukelpoisten nettotuottojen (pl. myynnit) arvioidaan kasvavan hieman vuoteen 2012 verrattuna. Nousu perustuu Helsingin ydinkeskustan toimitilojen vuokratason kasvuun ja valmistuviin kiinteistökehityskohteisiin.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Sponda Oyj:n osakepääoma 31.12.2012 oli 111 030 185 euroa ja osakkeiden lukumäärä oli 283 075 462 kappaletta. Spondan osakkeet on noteerattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä, missä kaupankäyntitunnus on SDAIV. Osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään. Spondalla on ääni- ja osinko-oikeuksiltaan yksi osakesarja. Kullakin osakkeella on yhtiökokouksessa yksi ääni. Yhtiön hallussa ei ollut Spondan osakkeita.

NASDAQ OMX Helsingin lisäksi Spondan osakkeilla käytiin kauppaa useilla vaihtoehtoisilla markkinapaikoilla, lähinnä Chi-X Euroopassa, BATS:ssa ja Turquoise:ssa. Sponda Oyj:n osakkeen vaihto vuonna 2012 vaihtoehtoisilla markkinapaikoilla oli noin 20 prosenttia kokonaisvaihdosta.

Osinkopolitiikka

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

Osakkeenomistajat

Spondalla oli vuoden 2012 lopussa 8 984 osakkeenomistajaa. Hallintarekisteröityjä osakkeenomistajia oli 48,9 prosenttia osakkeista ja äänistä, sekä ulkomaalaisia ja hallintarekisteröityjä yhteensä 50,0 prosenttia osakkeista ja äänistä.

Vuonna 2012 Sponda teki liputusilmoituksia seuraavasti:

- 19.10.2012: Solidium Oy ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 0,0 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 19.10.2012: Oy PALSAB ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 14,89 prosenttia Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

Osakkeen vaihto ja kurssikehitys

Spondan osakkeen painotettu keskiparssi vuonna 2012 oli 3,17 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 3,75 euroa ja alin 2,72 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 115,2 miljoonaa kappaletta 379,4 miljoonalla eurolla. Osakkeen päätöskurssi 28.12.2012 oli 3,60 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 019,1 miljoonaa euroa.

Voimassa olevat valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 20.3.2012 hallituksen omien osakkeiden hankintaan, ja valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei käytetty katsauskaudella.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen myös päättämään osakeannista ja osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei käytetty katsauskaudella.

Rekisteröidyn osakeomistuksen jakautuminen omistajaryhmittäin 31.12.2012

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
Julkisyhteisöt	61 856 159	21,9
Hallintarekisteröidyt	138 282 669	48,9
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä	7 769 139	2,7
Kotitaloudet	22 061 842	7,8
Yritykset yhteensä	46 249 280	16,3
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä	3 673 479	1,3
Ulkomaat yhteensä	3 182 894	1,1
Osakkeita yhteensä	283 075 462	100,0

20 suurinta osakkeenomistajaa 31.12.2012

		Osakkeita	% osakkeista
1	Oy PALSK Ab	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	Valtion Eläkerahasto	2 500 000	0,88
6	Folketrygdfondet	1 950 000	0,69
7	Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	1 692 509	0,60
8	Yleisradion Eläkesäätiö S.r.	850 000	0,30
9	Norvestia Oyj	652 657	0,23
10	SEB Gyllenberg rahastot	607 898	0,21
11	BNP Arbitrage	549 094	0,19
12	Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	430 000	0,15
13	Sijoitusrahasto Aktia Capital	425 000	0,15
14	I.A. von Julins STB	380 000	0,13
15	Odin Eiendom	359 557	0,13

		Osakkeita	% osakkeista
16	Sijoitusyhtiö Tapiola Suomi	356 336	0,13
17	FIM Rahastot	327 077	0,12
18	Inkinen Kari	313 366	0,11
19	Suomen Ekonomiliitto - SEFE ry	260 000	0,09
20	SSK Suomen Säästäjien Kiinteistöt Oyj	240 500	0,08
Yhteensä		115 693 539	40,87
	Muut	167 381 923	59,13
Kaikki yhteensä		283 075 462	100,00
	Hallintarekisteröidyt	138 282 669	48,85
Osakkeenomistajia yhteensä		8 984	

Osakkeiden omistusmääräjakauma 31.12.2012

	Omistajia, kpl	Omistajia, %	Arvo- osuus- määrä, kpl	Arvo- osuus- määrä, %	Ääni- määrä, kpl	Ääni- määrä, %
1–100	585	6,51	35 700	0,01	35 700	0,01
101–500	2 388	26,58	749 726	0,26	749 726	0,26
501–1 000	1 683	18,73	1 304 048	0,46	1 304 048	0,46
1 001–5 000	3 332	37,09	7 946 656	2,81	7 946 656	2,81
5 001–10 000	507	5,64	3 703 135	1,31	3 703 135	1,31
10 001–50 000	388	4,32	7 835 831	2,77	7 835 831	2,77
50 001–100 000	47	0,52	3 468 970	1,23	3 468 970	1,23
100 001–500 000	41	0,46	8 545 751	3,02	8 545 751	3,02
500 001–	13	0,14	249 485 645	88,13	249 485 645	88,13
Yhteensä	8 984	100,00	283 075 462	100,00	283 075 462	100,00
joista hallintarekisteröityjä	10		138 282 669	48,85	138 282 669	48,85
Odotusluettelolla 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	283 075 462	100,00

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008 ¹⁾	31.12.2008
Tuloslaskelman tunnusluvut						
1. Liikevaihto, M€	264,6	248,2	232,1	237,2	219,6	219,6
2. Liikevoitto, M€	210,3	209,6	216,2	-13,3	117,3	126,2
3. osuus liikevaihdosta, %	79,5	84,5	93,2	-5,5	53,4	57,5
4. Rahoituskulut, M€	-94,6	-89,6	-60,3	-67,2	-76,7	-89,1
5. Tilikauden voitto/tappio, M€	114,9	117,8	120,4	-81,6	29,2	26,6
6. osuus liikevaihdosta, %	43,4	47,5	51,9	-34,4	13,3	12,1
7. Operatiivinen tulos, M€	82,9	75,4	74,0	67,4	38,9	
8. Ei-operatiivinen tulos, M€	32,0	42,4	46,6	-148,9	-9,6	
Taseen tunnusluvut						
9. Oma pääoma, M€	1 395,6	1 281,1	1 200,8	1 113,6	1 008,9	1 003,0
10. Velat, M€	2 126,2	2 106,2	1 885,7	1 876,6	2 165,8	2 163,8
11. Korolliset rahoitusvelat, M€	1 736,2	1 754,8	1 572,6	1 597,8	1 828,3	1 828,3
12. Korolliset nettorahoitusvelat, M€	1 706,1	1 728,4	1 545,6	1 568,7	1 812,3	1 812,3
Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut						
13. Sijoitetun pääoman tuotto, %	8,0	7,7	7,9	-0,4	4,4	4,7
14. Oman pääoman tuotto, %	8,6	9,5	10,4	-7,7	3,0	2,7
15. Omavaraisuusaste, %	39,8	37,9	39,0	37,3	31,9	31,8
16. Velkaantumisaste, %	124,4	137,0	131,0	143,5	181,2	182,3
17. Nettovelkaantumisaste, %	122,3	134,9	128,7	140,9	179,6	180,7
Muut tunnusluvut						
18. Bruttoinvestoinnit pitkäaikaisiin varoihin, M€	147,8	269,9	83,1	61,3	502,6	502,6
19. osuus liikevaihdosta, %	55,9	108,7	35,8	25,2	228,8	228,8

¹⁾ IAS 23 käyttöön oton vaikutuksilla oikaistut vuoden 2008 tunnusluvut

Osakekohtaiset tunnusluvut

Osakekohtaiset tunnusluvut	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008 ²⁾	31.12.2008
20. Emoyhtiön omistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, € (EPS)	0,37	0,39	0,40	-0,40	0,13	0,09

21. Osakekohtainen oma pääoma, €	4,27	4,06	3,86	3,54	4,93	4,90
22. Osakekohtainen osinko, €	¹⁾ 0,17	0,16	0,15	0,12	0,00	0,00
23. Osinko tuloksesta, %	¹⁾ 45,58	41,15	37,12	-29,83	0,00	0,00
24. Efektiivinen osinkotuotto, %	¹⁾ 4,72	5,13	3,87	4,40	0,00	0,00
25. P/E luku (hintavoittosuhte)	9,65	8,02	9,60	-6,79	14,69	12,89
26. Osakkeen alin ja ylin kurssi, €	2,72/3,75	2,64/4,17	2,42/3,88	1,87/3,93	1,45/5,46	1,45/5,46
27. Osakkeen keskimurssi, €	3,17	3,39	3,07	2,57	3,38	3,38
28. Osakkeen päättöskurssi, €	3,60	3,12	3,88	2,73	1,93	1,93
29. Osakekannan markkina-arvo, M€	1 019,1	883,2	1 077,0	757,8	344,2	344,2
30. Osakkeiden vaihto, milj.kpl	115,2	141,9	136,8	233,1	108,9	108,9
31. Osakkeiden vaihto (%)	40,7	50,4	49,3	119,0	98,1	98,1
32. Osakkeiden laimentamattoman ja laimennusvaikutuksella oikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, milj.kpl	283,1	281,3	277,6	230,6	178,0	178,0
33. Osakkeiden laimentamattoman ja laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä vuoden lopussa, milj.kpl	283,1	283,1	277,6	277,6	178,0	178,0
34. Osakekohtainen operatiivinen tulos, €	0,29	0,27	0,27	0,29	0,22	-
35. Osakekohtainen ei-operatiivinen tulos, €	0,11	0,15	0,17	-0,65	-0,05	-
36. Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,40	0,37	0,37	0,45	0,78	0,78

¹⁾ Hallituksen esitys

²⁾ IAS 23 käyttöön oton vaikutuksilla oikaistut vuoden 2008 tunnusluvut

EPRA-tunnusluvut

EPRA-tunnusluvut	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008 ¹⁾	31.12.2008
37. EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	82,9	75,4	74,0	67,4	38,9	-
38. EPRA Earnings per share (operatiivinen tulos/osake), €	0,29	0,27	0,27	0,29	0,22	-
39. EPRA NAV (nettovarallisuus), M€	1 450,3	1 369,5	1 274,5	1 159,9	1 074,6	-
40. EPRA NAV per share (osakekohtainen nettovarallisuus), €	5,12	4,84	4,59	4,18	6,04	6,01
41. EPRA NNNAV (oikaistu nettovarallisuus), M€	1 175,6	1 132,1	1 078,6	1 005,2	907,9	-
42. EPRA NNNAV per share (osakekohtainen oikaistu nettovarallisuus), €	4,15	4,00	3,89	3,62	5,10	-
43. EPRA Net Initial Yield (NIY) (alkutuotto), %	6,61	6,39	6,37			
44. EPRA "topped-up" NIY (oikaistu alkutuotto), %	6,63	6,40	6,38			
45. EPRA Vacancy rate (vajaakäyttöaste), %	11,9	11,8	12,0	13,4	11,5	11,5

¹⁾ IAS 23 käyttöön oton vaikutuksilla oikaistut vuoden 2008 tunnusluvut

EPRA Earnings (operatiivinen tulos)

Spondan tulos sisältää useita operatiiviseen toimintaan kuulumattomia eriä. Nämä erät johtuvat lähinnä Spondan liiketoiminnan luonteesta sekä IFRS:n raportointivelvoitteista. Operatiivisen toiminnan tuloksen seuraamista helpottaakseen Sponda esittää EPRA:n suositusten mukaisesti konsernin operatiivisen tuloksen sekä operatiivisen tuloksen/osake. Operatiivisella tuloksella kuvataan konsernin ydinliiketoiminnan tulosta. Operatiivinen tulos lasketaan oikaisemalla konsernin tuloslaskelmaa muun muassa kiinteistöjen sekä rahoitusinstrumenttien käypien arvojen muutoksilla, 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€	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Nettotuotot	192,2	179,4	168,7	175,8	162,1
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	7,5	5,0	5,6	5,8	4,7
Markkinoinnin ja hallinnon kulut	-22,8	-23,1	-20,4	-22,0	-24,2
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,3	0,0	-1,0	-1,1	0,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-67,9	-69,0	-58,0	-68,7	-87,3
Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-3,9	-3,0	-1,8	-3,2	-1,3
Operatiiviset laskennalliset verot	-22,4	-14,0	-19,2	-19,1	-15,2
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	82,9	75,4	74,0	67,4	38,9

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

Ei-operatiivinen tulos, M€	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	2,5	7,2	5,8	0,3	12,1
Tappio/voitto käypään arvoon arvostamisesta	25,5	34,6	38,8	-175,1	-44,9
Liikearvon arvonalentuminen	0,0	0,0	0,0	0,0	-13,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	5,2	0,7	19,4	4,0	21,5
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvomuutos	0,0	-1,8	0,0	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	7,5	-0,8	-1,0	-1,0
Rahoitustuotot ja -kulut	9,2	-6,6	-0,5	3,7	12,2
Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	0,2	-0,2	-1,8	0,0	0,0
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	-10,6	-11,1	-14,5	19,0	3,4
Laskennallisten verojen verokantamuutos	0,0	12,0	0,0	0,0	0,0
Ei-operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Yhteensä	32,0	42,4	46,6	-148,9	-9,6

Ei-operatiivinen tulos/osake, €	0,11	0,15	0,17	-0,65	-0,05
---------------------------------	------	------	------	-------	-------

EPRA NIY ja "topped-up" NIY

EPRA:n 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€	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Sijoituskiinteistöt	3 261,3	3 165,7	2 870,6
Kehityskohteet	-537,9	-480,7	-534,5
Tuottavat sijoituskiinteistöt	2 723,4	2 685,0	2 336,1
Arvioidut ostajan kulut	43,6	43,0	37,4

Sijoituskiinteistöjen oikaistu arvo	B	2 767,0	2 728,0	2 373,5
Vuotuinen laskennallinen nettotuotto	A	182,8	174,4	151,2
Porrastetut vuokrat, vuokravapaat kuukaudet yms.		0,5	0,2	0,2
Vuotuinen laskennallinen oikaistu nettotuotto	C	183,3	174,6	151,4
EPRA NIY	A/B	6,61 %	6,39 %	6,37 %
EPRA "topped-up" NIY	C/B	6,63 %	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, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
24.	Efektiivinen osinkotuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tilikauden päätöskurssi}}$
25.	P/E luku (hinta/voittosuhte)	=	$\frac{\text{Tilikauden päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
27.	Osakkeen keskikurssi, €	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Tilikaudella vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
29.	Osakekannan markkina-arvo, M€	=	Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä x tilikauden päätöskurssi
34.	Osakekohtainen operatiivinen tulos, €	=	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
			+ Arvioidut ostajan kulut

44. EPRA "topped-up" NIY (oikaistu alkutuotto), % = Oikaistu vuotuinen laskennallinen nettotuotto

Sijoituskiinteistöt

- Kehityskohteet

+ Arvioidut ostajan kulut

EPRA BPR lisätietoja

	2012, M€						2011, M€					
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	88,6	11,1	1,0	4,2	0,0	104,9	88,0	7,0	0,2	0,4	0,0	95,6
Kauppakeskukset	20,8	0,7	0,0	11,0	0,0	32,3	14,0	1,1	0,0	16,6	0,0	31,7
Logistiikka	19,5	-0,1	2,6	6,8	0,0	28,7	23,1	0,0	1,2	4,3	0,0	28,6
Venäjä	19,4	1,8	0,0	0,1	1,2	22,2	19,1	0,0	0,0	-0,1	-0,1	18,9
TÄSMÄYTYS						0,0						0,0
Yhteensä yllä						188,1						174,8
Segmentti Kiinteistökehitys						-1,1						-0,5
Segmentti Kiinteistörahastot						5,2						5,0
Muu ero						0,0						0,0
Sponda Konserni tuloslaskelmassa						192,2						179,4

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 ajanmukaistamisinvestointeja siinä laajuudessa, että vertailukelpoisuus edellisen vuoden nettotuottoihin kärsii. Sisältää myös segmenttien väliset siirrot ja muut mahdolliset vertausta haittaavat tapahtumat.
Valuuttakurssien muutos	Laskettu Ruplat Euroiksi vertailukauden päättymispäivän kurssia hyväksikäyttäen.

LIKE FOR LIKE nettotuoton kasvu ja vastaava sijoitusomaisuus	M€	%	Vertailu- kelpoiset sijoitus- kiinteistöt, M€
Toimisto- ja liiketilat	4,4	0,1	1 351,6
Kauppakeskukset	-2,4	-0,1	353,3
Logistiikka	-0,7	0,0	325,2

Venäjä				0,7	0,0	211,4	
ARVOSTUSTIETOA				Sijoitus- kiinteistöt, M€	Arvon- muutos, M€	EPRA Net Initial yield, %	
Toimisto ja liiketilat				1 705,7	31,4	6,31	
Kauppa-keskus				736,7	-5,3	6,15	
Logistiikka				414,4	-4,9	6,64	
Kiinteistökehitys				135,1	-2,6	N/A	
Venäjä				269,4	6,4	9,23	
Yhteensä				3 261,3	24,9	6,61	
TÄSMÄYTYS							
Yhteensä yllä				3 261,3			
Muu ero				0,0			
Konsernin sijoituskiinteistöt yhteensä				3 261,3			
VUOKRAUSTIETOA	Liikevaihto, M€	Nettotuotto, M€	Vuokrattava pinta- ala, m²	Maksettava vuokra, M€/vuosi	Markkina- vuokra, M€/kk	Taloudellinen vajaa- käyttö, %	Vuokrataso, €/m²
Toimisto ja liiketilat	143,9	104,9	763 000	144,0	11,2	10,61	18,2
Kauppa-keskus	42,0	32,3	156 500	42,0	3,5	7,04	25,3
Logistiikka	42,3	28,7	485 000	40,8	4,0	24,42	9,0
Kiinteistökehitys	1,2	-1,1	32 000	0,9	N/A	N/A	N/A
Venäjä	28,7	22,2	50 500	30,0	2,3	4,61	50,3
Yhteensä	258,1	187,0	1 487 000	257,7	21,0	11,90	17,4
TÄSMÄYTYS							
Yhteensä yllä			258,1	187,0			
Kiinteistörahoitus			6,5	5,2			
Muu ero			0,0	0,0			
Konsernin tuloslaskelma yhteensä yhteensä			264,6	192,2			

Tilinpäätös

Spondan tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolain ja -asetuksen, osakeyhtiölain ja arvopaperimarkkinalain mukaisesti.

- Konsernitilinpäätös
- Emoyhtiön tilinpäätös
- Voitonjakoehdotus

Konsernin tuloslaskelma

M€	Liite			1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
	1	2	3		
Liikevaihto					
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset				257,8	241,5
Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista				0,3	0,3
Rahastojen hallinnointipalkkiot				6,5	6,4
				264,6	248,2
Kulut					
Ylläpitokulut		4		-71,1	-67,5
Rahastojen välittömät kulut				-1,3	-1,3
				-72,4	-68,8
Nettotuotot				192,2	179,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot		5		2,5	7,2
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta		14		33,0	39,6
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot		23		5,2	0,7
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos		23		0,0	-1,8
Myynnin ja markkinoinnin kulut				-2,0	-1,6
Hallinnon kulut	8	9	10	-20,9	-21,5
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta			20	0,0	-0,1
Liiketoiminnan muut tuotot			6	0,4	8,2
Liiketoiminnan muut kulut			7	-0,1	-0,6
Liikevoitto				210,3	209,6
Rahoitustuotot			11	35,9	14,0
Rahoituskulut			11	-94,6	-89,6
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä				-58,8	-75,6
Voitto ennen veroja				151,6	134,0

Tilikauden ja edellisten tilikausien verot		-3,7	-3,1
Laskennalliset verot		-33,0	-25,1
Laskennallisten verojen verokantamuutos		0,0	12,0
Tuloverot yhteensä	12	-36,7	-16,2
Tilikauden voitto		114,9	117,8
Jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		114,9	117,8
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0
Tilikauden voitto		114,9	117,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, €			
	13	0,37	0,39
Osakkeiden laimentamattoman ja laimennusvaikutuksella oikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	13	283,1	281,3

Konsernin laaja tuloslaskelma

M€	Liite	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
Tilikauden voitto		114,9	117,8
Muut laajan tuloksen erät			
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista		-3,1	-11,9
Muuntoerot		0,1	0,0
Laajan tuloksen eriin liittyvät verot	12	0,8	2,4
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-2,1	-9,5
Tilikauden laaja tulos yhteensä		112,8	108,3
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		112,8	108,3
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0

Konsernitase

M€		Liite	31.12.2012	31.12.2011
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt		14	3 261,3	3 165,7
Sijoitukset kiinteistörahastoihin		15	83,6	65,5
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		16	12,5	13,1
Liikearvo		17	14,5	14,5
Muut aineettomat hyödykkeet		18	0,7	0,6
Rahoitusleasingsaamiset		19	2,7	2,7
Osuudet osakkuusyrityksissä		20	0,0	0,0
Pitkäaikaiset saamiset	21	31.1	21,4	5,2
Laskennalliset verosaamiset		22	38,3	43,8
Pitkäaikaiset varat yhteensä			3 435,0	3 311,1
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuuskiinteistöt		23	7,8	7,9
Myyntisaamiset ja muut saamiset	24	31.1	48,9	41,9
Rahavarat	25	31.1	30,1	26,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä			86,7	76,1
Varat yhteensä			3 521,8	3 387,3
Oma pääoma ja velat				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma			111,0	111,0
Ylikurssirahasto			159,5	159,5
Muuntoerot			0,7	0,5
Käyvän arvon rahasto			-32,3	-30,0
Uudelleenarvostusrahasto			0,6	0,6
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto			433,8	433,8
Muun oman pääoman rahasto			186,1	129,0
Kertyneet voittovarot			534,4	475,0
			1 393,8	1 279,4
Määräysvallattomien omistajien osuus			1,7	1,7
Oma pääoma yhteensä	26		1 395,6	1 281,1
Velat				
Pitkäaikaiset velat				
Rahoitusvelat	27	31	1 460,3	1 380,8

Muut velat	31.1	37,5	39,7
Laskennalliset verovelat	22	258,6	235,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 756,5	1 656,2
Lyhytaikaiset velat			
Rahoitusvelat	29 31	275,9	374,1
Ostovelat ja muut velat	30 31.1	93,9	75,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä		369,7	449,9
Velat yhteensä		2 126,2	2 106,2
Oma pääoma ja velat yhteensä		3 521,8	3 387,3

Konsernin rahavirtalaskelma

M€	Liite	1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden tulos		114,9	117,8
Oikaisut	1	67,8	44,5
Käyttöpääoman muutokset	2	-2,4	6,7
Saadut korot		1,2	1,4
Maksetut korot		-66,6	-66,8
Muut rahoituserät		2,4	-3,0
Saadut osingot		0,0	0,0
Osakkuusyhtiöltä saadut osingot		-	1,5
Maksetut/saadut verot		-4,5	-3,0
Liiketoiminnan nettorahavirta		112,8	99,2
Investointien rahavirrat			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	3	-114,9	-226,6
Investoinnit kiinteistörahastoihin		-18,4	-10,1
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-0,3	-0,3
Luovutustulot sijoituskiinteistöistä	4	57,3	5,9
Luovutustulot osakkuusyhtiöistä		-	8,2
Pääomanpalautukset kiinteistörahastoista		0,9	-
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,2	0,0
Investointien nettorahavirta		-75,3	-222,9
Rahoituksen rahavirrat			
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan liikkeeseen laskusta saadut maksut		93,7	-
Pitkäaikaisten lainojen nostot		235,0	757,4
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto	5	-37,9	-
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-298,9	-782,1
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		31,8	201,3
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot		-12,8	-11,4
Maksetut osingot		-45,3	-41,6
Rahoituksen nettorahavirta		-34,4	123,6
Rahavarojen muutos		3,2	-0,1
Rahavarat tilikauden alussa		26,4	27,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0,5	-0,4

Rahavarat tilikauden lopussa		30,1	26,4
Rahavirtalaskelman liitetiedot		1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
1.	Oikaisut tilikauden tulokseen		
	Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-2,5	-7,2
	Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-25,5	-34,6
	Voitto vaihto-omaisuuskiinteistöjen IFRS-40 mukaisesta siirrosta	0,0	0,0
	Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos	-	1,8
	Rahoitustuotot ja -kulut	58,8	75,6
	Tuloverot	36,7	16,2
	Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-	0,1
	Muut oikaisut	0,4	-7,4
	Oikaisut yhteensä	67,8	44,5
2.	Käyttöpääoman muutokset		
	Vaihto-omaisuuskiinteistöjen muutos	0,6	0,1
	Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-6,0	3,4
	Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	3,0	3,3
	Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-2,4	6,7
3.	Investoinnit sijoituskiinteistöihin		
	Tytäryritysten hankinta		
	Yhtiöiden hankintameno	53,7	119,1
	Ostettujen yhtiöiden hankintahetken rahavarat	-0,9	0,0
	Hankinnoista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä	52,8	119,1
	Hankitut kiinteistöt	-	-
	Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	62,1	107,5
	Investoinnit sijoituskiinteistöihin yhteensä	114,9	226,6
	Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen arvot		
	Nettokäyttöpääoma	-0,9	0,2
	Pitkäaikaiset varat	53,7	142,3
	Korolliset velat	-	-0,2
	Korottomat velat	-	-1,1
	Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen nettoarvo yhteensä	52,8	141,1
	Fennia-korttelin hankinnan yhteydessä myyjälle suunnattu osakeanti	-	-22,0
	Hankinnoista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä	52,8	119,1
4.	Luovutustulot sijoituskiinteistöistä		
	Luovutustulot tytäryritysten myynneistä		

Luovutustulot	57,4	5,9
Myytyjen yhtiöiden rahavarat	-0,2	0,0
Luovutustulot tytäryritysten myynneistä	57,3	5,9
Muut luovutustulot sijoituskiinteistöistä	-	-
Luovutustulot sijoituskiinteistöistä yhteensä	57,3	5,9
Myytyjen tytäryritysten varojen ja velkojen arvo		
Nettokäyttöpääoma	0,4	0,0
Sijoituskiinteistöt	54,4	5,2
Myyntivoitto/-tappio	2,5	0,7
Myytyjen tytäryritysten varojen ja velkojen nettoarvo yhteensä	57,3	5,9
5. Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinmaksu sisältää 0,7 MEUR preemion.		

Konsernin oman pääoman muutokset

M€	Liite	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 1.1.2011		111,0	159,5	0,6	-20,6	0,6	412,0	129,0	407,0	1 199,1	1,7	1 200,8
Laaja tulos												
Tilikauden tulos									117,8	117,8	0,0	117,8
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)												
Rahavirran suojaukset	12				-9,4					-9,4		-9,4
Muuntoerot	12			-0,1						-0,1		-0,1
Tilikauden laaja tulos yhteensä				-0,1	-9,4				117,8	108,3		108,3
Liiketoimet omistajien kanssa												
Osakeanti							21,7			21,7		21,7
Osingonjako	26								-41,6	-41,6		-41,6
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä							21,7		-41,6	-19,9		-19,9
Oman pääoman ehtoisen joukkovelka- kirjalainan maksetut korot	26 32								-8,4	-8,4		-8,4
Muutos									0,3	0,3		0,3
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

M€	Liite	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 1.1.2012		111,0	159,5	0,5	-30,0	0,6	433,8	129,0	475,0	1 279,4	1,7	1 281,1
Laaja tulos												
Tilikauden tulos									114,9	114,9	0,0	114,9
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)												
Rahavirran suojaukset	12				-2,3					-2,3		-2,3
Muuntoerot	12			0,2						0,2		0,2

Tilikauden laaja tulos yhteensä				0,2	-2,3			114,9	112,8		112,8			
Liiketoimet omistajien kanssa														
Osingonjako		26						-45,3	-45,3		-45,3			
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä								-45,3	-45,3		-45,3			
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan liikkeeseen lasku		26	31				94,0		94,0		94,0			
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto		26	31				-36,9	-0,6	-37,5		-37,5			
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot		26	32					-9,7	-9,7		-9,7			
Muutos								0,1	0,1		0,1			
Oma pääoma 31.12.2012				111,0	159,5	0,7	-32,3	0,6	433,8	186,1	534,4	1 393,8	1,7	1 395,6

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 1.2.2013 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.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä 31.12.2012 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitoa 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 yhteisölaainsäädännön 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 johdannaissopimuksia, jotka on arvostettu käypään arvoon. Kaikki luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen summa voi poiketa esitetystä summasta.

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

Uudet ja uudistetut standardit ja tulkinnat

Konsernissa on sovellettu seuraavia uudistettuja tai muutettuja standardeja 1.1.2012 alkaen.

- Muutokset IFRS 7:ään Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot (voimaan 1.7.2011 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutokset lisäävät rahoitusinstrumenttien luovutuksia koskevien liiketoimien esittämisen läpinäkyvyyttä ja parantavat tilinpäätöksen käyttäjien mahdollisuuksia saada käsitys rahoitusinstrumenttien luovutuksiin liittyvistä riskeistä ja näiden riskien vaikutuksesta yhteisön taloudelliseen asemaan, erityisesti kun kyseessä on rahoitusvarojen arvopaperistaminen. Muutoksella ei ole ollut merkittävää vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

- Muutokset IAS 12:een Tuloverot (voimaan 1.1.2012 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutokset koskevat laskennallisten verojen kirjaamiseen liittyvää taustaoletusta. Muutosten mukaan käypään arvoon arvostettujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvon oletetaan jatkossa kertyvän lähtökohtaisesti omaisuuserä myynnistä jatkuvan käytön sijaan. Muutoksella ei ole ollut merkittävää vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

Konsolidointiperiaatteet

Konsernitiilinpäätös 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 konsernitiilinpäätökseen 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 konsernitiilinpäätökseen konsernin omistusosuuden mukaan rivi riviltä IAS 31 Osuudet yhteisyrityksissä - standardin mukaisesti yhteisessä määräysvallassa olevina omaisuuserinä. Konsernitiilinpäätös sisältää konsernin osuuden yhteisyritysten varoista, veloista, tuotoista ja kuluista.

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

Osakkuusyhtyrityksinä 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 konsernitiilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Konsernin osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista on esitetty omana riviään 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"). Konsernitiilinpäätös 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 valuuttakurssia.

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

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

Sijoituskiinteistöt

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

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot. 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 diskontataan kunkin laskentavuoden puolestavälistä ja päätearvo viimeisen 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 Kiinteistötieto Oy:n ja muiden markkinainformaation tuottajien julkaisemaan tietoon.

Yhtiö siirtyi käyttämään kassavirtalaskelmissaan diskonttaamisajankohtana vuoden puoltaväliä aikaisemmin käyttämänsä vuoden lopun sijasta. Tämä kirjanpidollisen arvion muutos ottaa aikaisempaa paremmin huomioon kassavirtojen kertymisajankohdat ja muutos vastaa markkinakäytäntöä. Uusi diskonttaamisajankohta aiheutti muutoksia kohteiden laskelmissa. Muutoksen vaikutus on käyty läpi kaikissa kohteissa ja vaikutusta on tasapainotettu muuttamalla kohteiden tuottovaatimuksia niin, että kokonaismuutoksen määrä on 1,0 %:n arviointitarkkuuden sisällä.

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 toimitilat, koneet ja kalusto, muut aineelliset hyödykkeet sekä ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat. Ne arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä kertyneillä poistoilla, mahdollisilla arvonalentumisilla ja lisättynä perusparannuksista johtuvilla aktivoituilla menoilla.

Omassa käytössä olevat toimitilat, koneet ja kalusto sekä muut aineelliset hyödykkeet poistetaan tasapoistoin taloudellisenä vaikutusajanaan.

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden poistoajat ovat:

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

Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

Liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa ja aiemmin omistettu osuus hankinnan kohteessa ylittävät konsernin osuuden hankitun nettovarallisuuden käyvästä arvosta. Liikearvosta ei kirjata säännönmukaisia poistoja, vaan sille tehdään vuosittain tai useammin arvonalentumistestaus.

Aronaluentumistestausta 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 tulosvaiikutteisesti eikä sitä voida myöhemmin peruuttaa. Testausta kuvataan tarkemmin kohdassa "Johdon harkintaa edellyttävät laatomisperiaatteet 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 kiinteistötyypinsä vuoksi vastaa yhtiön strategisia tavoitteita. Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai sitä alempaan nettorealisointiarvoon. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaksi arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty myynnin toteuttamisesta aiheutuvat välttämättömät menot.

Nettorealisoituarvot määritellään pääosin kauppa-arvomenetelmää käyttäen. Mikäli nettorealisoituarvo 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 hankintamenoan arvostettaviin rahoitusvelkoihin. Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen ja -velkojen hankinnan tarkoituksen perusteella, ja ne luokitellaan alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Rahoitusinstrumentit merkitään alun perin kirjanpitoon saadun tai maksetun vastikkeen perusteella käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvarojen ja -velkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon, kun kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tuloksen kautta. Kaikki rahoitusvarojen ja -velkojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä.

Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun konserni on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittäviltä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

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

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

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

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin 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 hyväksytyjen optionhinnoittelumallien pohjalta. Käyvän arvon muutoksista johtuvat sekä realisoitumattomat että realisoituneet voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Jaksotettuun hankintamenuun arvostettavat rahoitusvelat -ryhmään kuuluvat konsernin rahoitusvelat, jotka alun perin merkitään kirjanpitoon käypään arvoon transaktiomenot huomioiden. Myöhemmin nämä rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenuun. 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 ennen aikaisesti, 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.

Tietty ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi aiheutuneet vieraan pääoman menot sisällytetään kyseisen hyödykkeen hankintamenuun. Spondan kohdalla aktivoitavat vieraan pääoman menot ovat kiinteistökehitystoiminnan rakennushankkeita varten nostetuista lainoista johtuvat menot tai rahoituskulukertoimella kerrotut rakennushankkeista lasketut menot, jos kyseiseen rakennushankkeeseen ei kohdistu erikseen nostettua lainaa. Rahoituskuluerroin 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 hankintamenu 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 äänestys-oikeutta 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 liikevaihdesta 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 %:a eläkevelvoitteesta tai 10 %:a varojen käyvästä arvosta.

Osakeperusteiset maksut

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. Vuoden 2010 alussa voimaan tulleessa järjestelmässä oli kaksi vuoden ansaintajaksoa, jotka olivat kalenterivuodet 2010 ja 2011 sekä kaksi kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2010–2012 ja 2011–2013. Vuoden 2012 alusta voimassa olevassa järjestelmässä on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2012–2014, 2013–2015 ja 2014–2016.

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 ansaintajaksille ovat kaksi vuotta ja kolmen vuoden ansaintajaksille 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 eriin tai muihin laajan tuloksen eriin. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Osakekohtainen tulos

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla verovaikutuksella oikaistuilla hybridilainan korkokuluilla ja hybridilainan takaisinmaksun preemiolla oikaistu emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olleiden osakkeiden painotetulla keskimäärällä.

Vapaaehtoinen laatimisperiaatteen muutos 1.1.2013 alkaen

Sponda muuttaa laatimisperiaatteita IAS 12 Tuloverot -standardin osalta vuoden 2013 alusta IAS 8 14 (b):n perusteella. Nykyisen laatimisperiaatteen mukaan Sponda arvioi, 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 ja yhtiön periaatteena on realisoida kiinteistöyhtiöiden osakeomistuksensa myymällä omistamansa osakkeet. Muutoksella tulee olemaan merkittävä vaikutus Spondan konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöistä kirjattaviin laskennallisiin veroihin.

Uuden ja uudistetun IFRS-normiston soveltaminen

IASB on julkistanut seuraavat uudet, uudistetut ja muutetut standardit. 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 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 nettora hastointiin perustuen. Putkimenetelmästä luopuminen vaikuttaa konsernin etuus pohjaisten järjestelyiden laskentaan, mutta konsernin arvion mukaan vaikutus konsernitilinpäätökseen ei ole merkittävä.

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.

Muutos IFRS 7:ään Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutos tarkentaa liitetietovaatimuksia, jotka koskevat taseessa nettomääräisesti esitettyjä rahoitusinstrumentteja sekä yleisiä netotusjärjestelyjä tai vastaavanlaisia sopimuksia. Standardin uudistuksella ei tule olemaan olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

IFRS-standardeihin tehdyt parannukset ^{*)} (Annual Improvements to IFRSs 2009–2011, toukokuu 2012, voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Hankkeeseen kuuluvat muutokset koskevat yhteensä viittä standardia. Muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain, mutta muutoksilla ei ole merkittävää vaikutusta konsernin tilinpäätöseen.

Konsernitilinpäätöksen laatimiseen liittyvät uudet ja uudistetut standardit sekä niihin tehdyt muutokset (EU:ssa pakollisena voimaan 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla):

- IFRS 10 Konsernitilinpäätös
- IFRS 11 Yhteisjärjestelyt
- IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä
- IAS 27 Erillistilinpäätös
- IAS 28 Osuudet osakkuus- ja yhteisvrtvksessä

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 kirjanpitosäveltelyä 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. osakkuusyrityt, yhteiset järjestelyt, strukturoidut yksiköt ja muut, taseen ulkopuolelle jäävät yhteisöt. Uusien standardien vaikutuksia konsernitilinpäätökseen tullaan arvioimaan tulevalla tilikaudella. Standardien IAS 27 ja IAS 28 uudistuksilla ei tule olemaan olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

Muutos IAS 32:een Rahoitusinstrumentit: esittämistapa ^{*)} (voimaan 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutos tarkoittaa rahoitusvarojen ja -velkojen nettomääristä esittämistä koskevia sääntöjä ja lisää aihetta koskevaa soveltamisoheistusta. Standardin muutoksella ei tule olemaan olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökselle.

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit *) ja siihen tehdyt muutokset (voimaan 1.1.2015 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Alun perin kolmessa vaiheessa toteutettavan hankkeen on tarkoitus korvata nykyisin voimassa oleva IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen. Ensimmäisen vaiheen muutokset (julkistettu marraskuussa 2009) koskevat rahoitusvarojen luokittelua ja arvostamista. Rahoitusvarat jaetaan arvostustavan perusteella kahteen pääryhmään: jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat ja käypään arvoon arvostettavat. Luokittelu riippuu yrityksen liiketoimintamallista ja sopimukseen perustuvien rahavirtojen ominaispiirteistä. Lokakuussa 2010 julkistetut muutokset käsittelevät rahoitusvelkojen luokittelua ja arvostamista, ja näitä koskevat IAS 39:n säännökset siirtyivät uuteen standardiin pääosin sellaisenaan. IFRS 9:n vielä keskeneräiset osat liittyvät rahoitusvarojen arvonalentumisiin ja yleiseen suojauslaskentaan. Lisäksi IASB esittää vielä tiettyjä muutoksia rahoitusvarojen luokittelu- ja arvostamisperiaatteisiin. Makrosuojauslaskentaa koskeva osio on eriytetty IFRS 9:stä erilliseksi omaksi projektikseen. Koska IFRS 9 -hanke on kesken, standardin vaikutuksista konsernitilinpäätökseen ei toistaiseksi voida esittää arviota. Uuden standardin vaikutusta konsernitilinpäätökseen tullaan arvioimaan tulevilla tilikausilla.

*) Standardia ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa.

Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

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

IFRS-tilinpäätöksen laadinta edellyttää johdolta tietyiltä osin arvioiden ja olettamusten tekemistä, mikä vaikuttaa kirjattaviin varoihin, velkoihin, tuottoihin ja kuluihin. Arviot ja olettamukset perustuvat aiempaan kokemukseen ja tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista.

Spondassa johdon harkinta sekä arviot ja oletukset 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 oletuksia 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 tulevista vuokrista ja käyttöasteista. Laadittujen laskelmien paikkansa pitävyyden johto arvioi arvonalentumista testatessaan. Mikäli on viitteitä markkinoista tai muista syistä tapahtuneisiin muutoksiin arvioissa ja oletuksissa, 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 sijoituskiinteistö-hankinnat 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.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

1. Segmentti-informaatio

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

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

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

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

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

Kauppakeskukset-segmentti vastaa kauppakeskusten liikelajien 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 liikelajien-, toimisto- ja logistiikkakiinteistöissä. Spondan kiinteistörahastot harjoittavat toimintaa yhtiön strategian mukaisesti Suomen keskusurissa kaupungeissa. Asiakkuuksista ja kiinteistösalkkujen hallinnasta vastaavat alueorganisaatiot.

Venäjä-segmentti vuokraa, hankkii, myy ja kehittää toimisto-, liikelajien- ja logistiikkakiinteistöjä Venäjällä.

Segmentti-informaatio

12/2012, M€	Toimisto- ja liikelajien- kiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Kiinteistö- rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	143,9	42,0	42,3	1,2	28,7	6,5	0,0	264,6
Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut	-39,0	-9,7	-13,6	-2,3	-6,5	-1,3	0,0	-72,4
Nettotuotot	104,9	32,3	28,7	-1,1	22,2	5,2	0,0	192,2
Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä	1,7	0,5	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	2,7
Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
V-om.kiint.luov.voitot/tappiot	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0	0,0	-0,7	5,2
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa	31,4	-5,3	-4,9	-2,6	6,4	8,1	0,0	33,0
Hallinto ja markkinointi	-8,0	-1,8	-1,4	-3,4	-3,0	-5,3	0,0	-22,8
Muut tuotot ja kulut	0,1	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,3
Liikevoitto	130,0	25,7	22,4	-0,6	25,7	8,0	-0,7	210,3
Rahoitustuotot ja -kulut							-58,8	-58,8
Voitto ennen veroja							-59,5	151,6
Tuloverot							-36,7	-36,7
Tilikauden voitto							-96,2	114,9
Investoinnit	45,9	21,4	1,8	21,5	38,4	18,4	0,4	147,8
Segmentin varat	1 708,4	736,7	414,4	149,6	269,4	83,6	159,7	3 521,8
Taloudellinen vuokrausaste	89,4	93,0	75,6		95,4			88,1

12/2011, M€	Toimisto- ja liiketila- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	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

2. Maantieteelliset segmentit

Maantieteelliset segmentit ovat Suomi ja Venäjä.

M€	2012	2011
Liikevaihto		
Suomi	236,0	223,1
Venäjä	28,7	25,1
Konserni yhteensä	264,6	248,2
Varat		
Suomi	3 252,4	3 162,7
Venäjä	269,4	224,6
Konserni yhteensä	3 521,8	3 387,3

3. Kiinteistöihin liittyvät kokonaistuotot

M€	2012	2011
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	257,8	241,5
Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista	0,3	0,3
Rahastojen hallinnointipalkkiot	6,5	6,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	2,5	7,2
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	5,2	0,7
Yhteensä	272,3	256,1

Vuokratuotot

Odotettavissa olevat vuokratuotot voimassa olevien sopimusten mukaan ovat:

M€	2013	2014-2017	2018-	Yhteensä
Odotettavissa olevat vuokratuotot	232,7	565,3	442,1	1 240,1

M€	2012	2013-2016	2017-	Yhteensä
Odotettavissa olevat vuokratuotot (vertailutieto)	222,2	540,6	477,9	1 240,7

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 1,5 milj. euroa (2011: 1,3 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€	2012	2011
Luovutusvoitot	2,7	7,2
Luovutustappiot	-0,2	0,0
Yhteensä	2,5	7,2

6. Liiketoiminnan muut tuotot

M€	2012	2011
Konkurssipesien jako-osuudet	0,2	0,2
Muut tuotot	0,2	0,2
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,0	7,8
Yhteensä	0,4	8,2

7. Liiketoiminnan muut kulut

M€	2012	2011
Luottotappiot ja epävarmat saamiset	0,0	0,3
Muut kulut	0,1	0,3
Yhteensä	0,1	0,6

8. Tilintarkastajien palkkiot

M€	2012	2011
KHT-yhteisö KPMG Oy		
Tilintarkastus	0,2	0,2
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,1	0,2
Yhteensä	0,3	0,4

9. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

M€	2012	2011
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,5	0,5
Muut johtoryhmän jäsenet	1,1	1,1
Hallituksen jäsenet	0,3	0,3
Johdon osakeperusteiset etuudet	1,6	1,4
Muut palkat	7,6	7,7
Etuuspohjaiset eläkekulut	0,1	0,0
Maksupohjaiset eläkekulut	1,9	1,5
Muut henkilösivukulut	0,6	0,4
Yhteensä	13,5	13,0

Sponda Oyj:n toimitusjohtajalla on kokonaispalkka. Toimitusjohtajan suoriteperusteiset palkat ja palkkiot olivat 503 T€ (2011: 506 T€). Lisäksi toimitusjohtajalle maksettiin tilikauden aikana vuoden 2011 toteuman mukaisesti pitkäaikaisen osakepohjaisen kannustinjärjestelmän mukaista palkkiota 173 T€ (2011: 383 T€).

Sponda Oyj:n hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2013 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle vuosi- ja kokouspalkkiota. Vuosipalkkiosta 40 %:a maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Vuoden 2012 Sponda Oyj:n hallituksen puheenjohtajan suoriteperusteiset palkkiot olivat 70 T€ (2011: 73 T€), varapuheenjohtajan 45 T€ (2011: 49 T€) ja muiden hallituksen jäsenten yhteensä 163 T€ (2011: 173 T€).

Toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet, yhteensä seitsemän henkilöä, kuuluvat johdon pitkäaikaiseen osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään, joka otettiin käyttöön 1.1.2006. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyinen yhtiön osakkeiden omistukseen perustuva palkkiojärjestelmä.

Ensimmäinen kannustinjärjestelmä 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 tapahtui vaiheittain vuoteen 2012 mennessä siten, että vuoden mittaisten ansaintajaksojen osuus pieneni vuosittain ja uusien kolmen vuoden ansaintajaksojen osuus kasvoi vastaavasti. Järjestelmässä oli kaksi yhden vuoden ansaintajaksoa, jotka olivat kalenterivuodet 2010 ja 2011, sekä kaksi kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2010–2012 ja 2011–2013.

Sponda Oyj:n hallitus päätti 20.3.2012 uudesta kannustinjärjestelmästä, joka on voimassa vuoden 2012 alusta. Järjestelmässä on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2012–2014, 2013–2015 ja 2014–2016.

Ennen vuotta 2012 alkaneiden ansaintajaksojen ansaintakriteerit sidottiin osakekohtaiseen kassavirtaan sekä sijoitetun pääoman tuottoon. Ansaintajakson 2012–2014 ansaintakriteerit on sidottu konsernin osakekohtaiseen operatiiviseen kassavirtaan ja sijoitetun pääoman tuotto prosenttiin. Lisäksi hallitus arvioi konsernin menestystä suhteessa yleiseen markkinatilanteeseen. 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 toimitushteen aikana omistaa järjestelmän perusteella saatuja osakkeita bruttovuosipalkkaa vastaava määrä.

Sitouttamisjärjestelmän vuosittainen enimmäispalkkio on avainhenkilön bruttovuosipalkka palkkion maksuhetkellä. Bruttovuosisipalkalla 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). Ansaintajakson 2012–2014 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 392 082 Sponda Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden).

Osakepalkkiojärjestelmät	Kannustinjärjestelmä 2009-2011			Kannustinjärjestelmä 2006-2008		
	Ansaintajakso 2011-2013	Ansaintajakso 2011	Ansaintajakso 2010-2012	Ansaintajakso 2010	Ansaintajakso 2009	Ansaintajakso 2008
Myöntämispäivä	01/02/2011	01/02/2011	17/03/2010	17/03/2011	01/01/2009	01/01/2008
Osakkeiden jakopäivä	01/01/2014	01/01/2012	01/01/2013	01/01/2011	01/01/2010	01/01/2009
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

Kannustinjärjestelmä 2012-2014		
	Ansaintajakso 2014-2016	Ansaintajakso 2013-2015
Myöntämispäivä	20/03/2012	20/03/2012
Osakkeiden jakopäivä	01/01/2017	01/01/2016
Ansaintajakso päättyy	31/12/2016	31/12/2015
Osakkeiden vapautuminen	31/12/2019	31/12/2018
Toteutus	Osakkeina ja käteisvaroina	Osakkeina ja käteisvaroina

Osakepalkkiojärjestelmät	Kannustinjärjestelmä 2009-2011			Kannustinjärjestelmä 2006-2008		
	Ansaintajakso 2011-2013	Ansaintajakso 2011	Ansaintajakso 2010-2012	Ansaintajakso 2010	Ansaintajakso 2009	Ansaintajakso 2008
Sopimuksen syntymisehdot						
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*	-	77 025	174 956	150 811	146 255	114 900
Osakehinta myöntämispäivänä, €	3,75	3,75	3,01	3,01	1,93	5,09

Osakehinta jakohetkellä, €*	-	3,32	3,60	3,79	2,71	2,84
-----------------------------	---	------	------	------	------	------

Osakepalkkiojärjestelmät**Kannustinjärjestelmä 2012-2014**

Sopimuksen syntymisehdot	Ansaintajakso 2014-2016	Ansaintajakso 2013-2015	Ansaintajakso 2012-2014
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
Muut ehdot	Osakkeita ei saa luovuttaa kolmen vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Osakkeita ei saa luovuttaa kolmen vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Osakkeita ei saa luovuttaa kolmen vuoden kuluessa niiden saamisesta.
Myönnettyjen instrumenttien määrä	-	-	-
Osakehinta myöntämispäivänä, €	3,36	3,36	3,36
Osakehinta jakohetkellä, €*	-	-	-

Muutokset osakepalkkioissa kauden aikana:

	2012	2011	2010	2009	2008
Myönnetty osakepalkkiot tilikauden alussa	342 736	411 966	335 768	218 280	103 380
Kaudella myönnetty palkkiot*	174 956	77 025	150 811	146 255	114 900
Kaudella palautuneet palkkiot	-	-	-	-	-
Kaudella vapautuneet palkkiot	150 811	146 255	74 613	28 767	-
Myönnetty osakepalkkiot tilikauden lopussa	366 881	342 736	411 966	335 768	218 280

* Vuoden 2012 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.

Toimisopimuksen mukaisesti toimitusjohtajalla on kuuden kuukauden irtisanomisaika. Yhtiön irtisanoessa toimisopimuksen toimitusjohtaja on oikeutettu 12 kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen.

Toimitusjohtaja ja muut johtoryhmän jäsenet on vakuutettu maksuperusteisella ryhmäeläkevakuutuksella. Sponda Oyj maksaa vuosittaisen vakuutusmaksun, kunnes johtoryhmän jäsen täyttää 63 vuotta. Lisäksi Spondan johtoryhmän jäsenet voivat liittyä vapaaehtoiseen ryhmäeläkevakuutukseen. Vakuutuksen ehtojen mukaisesti vakuutuksen säästöt voi nostaa 60–65 -vuotiaana tai työeläkettä täydentävänä lisäeläkkeenä. Vakuutusmaksuna maksetaan noin 7,5 %:a henkilön vuosipalkasta.

Henkilöstö keskimäärin	2012	2011
Toimihenkilöt, lkm	122	123

10. Poistot hyödykeryhmittäin

M€	2012	2011
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	0,2	0,2
Koneet ja kalusto	0,1	0,1
Muut aineelliset hyödykkeet	0,3	0,4
	0,6	0,7
Aineettomat hyödykkeet		
Ohjelmistot	0,1	0,0
Yhteensä	0,7	0,7

11. Rahoitustuotot ja -kulut

M€	2012	2011
Rahoitustuotot		
Korkotuotot		
Lainat ja muut saamiset	1,2	1,2
Muut rahoitustuotot	0,2	0,4
Korkotuotot valuuttajohdannaisista	13,0	9,3
Kurssivoitot		
Kurssivoitot, realisoituneet	1,6	0,2
Kurssivoitot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	0,1	0,2
Käyvän arvon muutos		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	19,8	2,6
Rahoitustuotot yhteensä	35,9	14,0
Rahoituskulut		
Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista veloista	-66,8	-65,6
Korkokulut valuuttajohdannaisista	-7,2	-6,9
Muut rahoituskulut, lainojen hoito- ja järjestelykulut	-4,2	-6,6
Kurssitappiot		
Kurssitappiot, realisoituneet	-1,9	-0,2
Kurssitappiot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	-0,2	-0,1
Valuuttalainojen realisoitumattomat kurssitappiot	-13,2	-5,4
Suojauslaskennan alaiset korkojohdannaiset, tehoton osuus	-0,3	0,0
Käyvän arvon muutos		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	-1,6	-8,4
Yhteensä	-95,5	-93,2
Ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta aiheutuneet aktivoidut vieraan pääoman menot*	0,8	3,6

Rahoituskulut yhteensä	-94,6	-89,6
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-58,8	-75,6
Konsernissa käytetty rahoituskuluerroin	3,55 %	3,97 %

*Kts. laatomisperiaatteet: Vieraan pääoman menot

12. Tuloverot

M€	2012	2011
Tilikauden ja edellisten tilikausien verot	3,7	3,1
Laskennalliset verot	33,0	25,1
Laskennallisten verojen verokantamuutos	0,0	-12,0
Yhteensä	36,7	16,2

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot

M€	2012			2011		
	Ennen veroja	Vero- vaikutus	Verojen jälkeen	Ennen veroja	Vero- vaikutus	Verojen jälkeen
Rahavirran suojaukset	-3,1	0,8	-2,3	-11,9	2,5	-9,4
Muuntoerot	0,1	0,1	0,2	0,0	-0,1	-0,1
Yhteensä	-2,9	0,8	-2,1	-11,9	2,4	-9,5

Tuloslaskelman verokulun ja emoyhtiön verokannalla (24,5 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

	2012	2011
Voitto ennen veroja	151,6	134,0
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	37,1	34,8
Suomen ja ulkomaiden verokantojen välinen ero	-0,6	-1,8
Verokantamuutos	-	-12,0
Verovapaat tuotot / vähennyskeltottomat kulut	0,0	-2,1
Konsernioikaisu myynnin yhteydessä	-0,5	0,0
IAS 12.15b:n mukainen laskennallisten verojen kirjaus	0,5	-2,4
Käytetty aikaisempien tilikausien tappioita	-	-0,2
Aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot	-0,4	-0,7
Hyllypoistot ja aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot	-0,1	0,0
Muut veronluonteiset erät	0,1	0,4
Muut erät	0,6	0,3
Verokulu tuloslaskelmassa	36,7	16,2

13. Osakekohtainen tulos

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla verovaikutuksella oikaistuilla hybridilainan korkokuluilla ja takaisinostopreemiolla oikaistu emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olleiden osakkeiden painotetulla keskimäärällä.

M€	2012	2011
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	114,9	117,8
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan kertynyt korko	-11,6	-11,4
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinmaksuun liittyvä premio	-0,7	-
Verovaikutus	3,0	3,0
Nettovaikutus	-9,3	-8,4
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	283,1	281,3
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€/osake)	0,37	0,39

Vuosina 2012 ja 2011 ei ollut laimentavia instrumentteja.

14. Sijoituskiinteistöt

M€	2012	2011
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	3 165,7	2 870,6
Hankitut sijoituskiinteistöt	53,1	150,4
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	76,0	109,1
Myydyt sijoituskiinteistöt	-59,3	-7,0
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä	0,0	0,0
Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys	0,8	3,6
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	24,9	39,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	3 261,3	3 165,7

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 arvonmäärittämisestä löytyvät Spondan internet-sivuilta [www.sponda.fi/sijoittajat>taloudellinen kehitys](http://www.sponda.fi/sijoittajat/taloudellinen_kehitys).

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt johdon arvioon perustuvat painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset tilatyypeittäin 31.12.2012 (%)

	Alue				
	Ydinkeskusta	Muu Helsinki	Espoo/Vantaa	Muu Suomi	Venäjä
Tilatyypit					
Toimisto- ja liiketilat	5,6	6,2	8,2	7,1	9,6
Logistiikka		8,0	8,0	11,5	11,0

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt johdon arvioon perustuvat painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset tilatyypeittäin 31.12.2011 (%)

Alue				
------	--	--	--	--

	Ydinkeskusta	Muu Helsinki	Espoo/Vantaa	Muu Suomi	Venäjä
Tilatyyppi					
Toimisto- ja liiketilat	5,8	6,1	8,1	7,1	9,7
Logistiikka		7,9	7,9	10,5	11,0

Käyvän arvon laskennassa käytettävät merkittävät olettamukset keskimäärin

	Suomi		Venäjä	
	2012	2011	2012	2011
Tuottovaatimus, %	6,8	6,7	9,7	9,8
Alkutuotto, %	6,4	6,6	9,9	9,3
1. laskentavuoden laskennallinen taloudellinen käyttöaste, %	88,1	87,6	96,6	97,2
Sopimusten mukaiset vuokratuotot, €/m²/kk	16,2	15,3	50,3	45,3
Markkinavuokrat, €/m²/kk	13,4	13,2	44,7	41,9
Laskennassa käytetyt pitkän aikavälin ylläpitokulut, €/m²/kk	2,8	2,7	10,5	9,8

Muutokset käyvän arvon laskennassa käytettävissä merkittävässä olettamuksissa johtuvat markkinoiden muutoksista sekä alkavien ja päättyvien vuokrasopimusten vaikutuksista kiinteistökantaan.

Sijoituskiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste segmenteittäin (%)

	31.12.2012	31.12.2011
Toimisto- ja liiketilat	89,4	88,4
Kauppakeskukset	93,0	94,1
Logistiikka	75,6	78,1
Venäjä	95,4	98,7

Vuokrasopimusten maturiteettijakauma segmenteittäin 31.12.2012 (%)

M€	Toimisto- ja liiketilat	Kauppakeskukset	Logistiikka	Venäjä
1 v	11,3	8,0	18,1	31,1
2 v	10,4	2,9	4,9	14,2
3 v	11,4	5,6	9,5	10,8
4 v	7,9	4,3	5,7	14,7
5 v	12,9	19,6	4,0	20,7
6 v	5,2	0,6	4,3	4,1
yli 6 v	22,5	54,9	32,6	4,4
toistaiseksi voimassa olevat	18,4	4,1	20,9	0,0

Vuokrasopimusten maturiteettijakauma segmenteittäin 31.12.2011 (%)

M€	Toimisto- ja liiketilat	Kauppakeskukset	Logistiikka	Venäjä
1 v	12,6	7,5	20,7	47,3
2 v	12,1	6,4	11,8	3,1
3 v	9,8	3,3	8,8	16,5
4 v	8,3	5,6	3,4	8,9
5 v	6,0	6,2	5,1	8,6
6 v	10,2	14,2	4,2	14,6
yli 6 v	25,3	51,7	28,6	0,9
toistaiseksi voimassa olevat	15,8	5,2	17,5	0,0

Konsernin merkittävimmät investointisitoumukset

Citycenter-projektissa korttelin viimeisen vaiheen rakennustyöt, jotka käsittävät Keskuskadun puoleiset liiketilat, ovat loppuvaiheessa. Kiinteistö on siirretty Kauppakeskukset-yksikön kiinteistösalkkuun ja arvostettu käypään arvoon. Hankkeen myötä Citycenterin vuokrattava pinta-ala kasvaa 41 000 neliöstä 56 000 neliömetriin.

Sponda rakennuttaa Helsingin Ruoholahteen n. 6 000 m²:n toimistotalon. Kohteen päävuokralainen on Talentum, joka vuokraa rakennuksesta yli 70 %. Toimistotalon rakentaminen on käynnissä, ja hankkeen arvioidaan valmistuvan aikataulussa 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. Investointipäätöstä ei ole vielä tehty.

15. Sijoitukset kiinteistörahastoihin

	2012		2011	
	Sijoitus, M€	Omistus-osuus	Sijoitus, M€	Omistus-osuus
First Top LuxCo I S.a.r.l	5,0	20,0 %	5,0	20,0 %
Sponda Fund I Ky	31,1	46,1 %	31,7	46,1 %
Sponda Fund II Ky	31,0	43,7 %	28,7	43,7 %
Sponda Fund III Ky*	16,3	35,9 %	-	-
YESS Ky	0,0	60,0 %	0,0	60,0 %
Russia Invest B.V.i.o	0,1	27,2 %	0,1	27,2 %
	83,6		65,5	

First Top LuxCo I S.a.r.l. on Luxemburgiin rekisteröity kiinteistörahasto, joka sijoittaa pääasiassa toimisto- ja liiketiloihin keskisuurissa suomalaisissa kaupungeissa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa.

Sponda Fund III Ky sijoittaa pääasiassa logistiikka- ja teollisuuskiinteistöihin Suomen kasvukeskuksissa.

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.

*Fund III osakassopimuksen mukaisesti Spondan omistusosuus tulee nousemaan 38,1 %:iin jäljellä olevien sijoitussitoumusten suhteessa.

16. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakko-maksut ja keskeneräiset hankinnat	2012 yhteensä
Hankintameno 1.1.	3,3	11,2	1,4	1,7	-	17,6
Lisäykset			0,0		0,0	
Vähennykset				0,0		
Muut siirrot						
Hankintameno 31.12.	3,3	11,2	1,4	1,7	0,0	17,6
Kertyneet poistot 1.1.	-	-2,1	-1,2	-1,3	-	-4,5
Vähennysten kertyneet poistot						
Tilikauden poistot		-0,2	-0,1	-0,3		-0,6
Kertyneet poistot 31.12.	-	-2,3	-1,3	-1,6	-	-5,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,3	8,9	0,1	0,2	0,0	12,5

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

Muut aineelliset hyödykkeet sisältää mm. yhtiön pääkonttorin remontointikustannuksia sekä konsernin omistuksessa olevia taideteoksia.

17. Liikearvo

M€	2012	2011
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 8,75 %:n (2011: 8,80 %:n) diskonttokorkoa. Arvonlennustestauksen 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 olettamuksissa, 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 herkkyyshanalyysi

%	Käytetty arvo	Raja-arvo
2012		
Diskonttokorko	8,75 %	9,36 %
Tuottovaade	6,50 %	6,52 %
Investointikustannukset		0,33 %
%	Käytetty arvo	Raja-arvo
2011		
Diskonttokorko	8,80 %	9,36 %
Tuottovaade	6,50 %	6,52 %
Investointikustannukset		0,31 %

Liikearvosta olisi jouduttu kirjaamaan arvoalentumista, mikäli käytetty diskonttokorko olisi ylittänyt 9,36 % (2011: 9,36 %), jos hankkeiden käyvän arvon laskennassa käytetty tuottovaade olisi ylittänyt 6,52 % (2011: 6,52 %) tai jos investointikustannukset olisi arvioitu 0,33 % suuremmiksi (2011: 0,31 %).

18. Muut aineettomat hyödykkeet

M€	Ohjelmistot	Muut aineettomat hyödykkeet	2012 yhteensä
Hankintameno 1.1.	1,3	0,0	1,3
Lisäykset		0,2	0,2
Vähennykset			
Hankintameno 31.12.	1,3	0,2	1,5
Kertyneet poistot 1.1.	-0,7	-	-0,7
Vähennysten kertyneet poistot			
Tilikauden poistot	-0,1		-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	-0,8	-	-0,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,4	0,2	0,7

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

19. Rahoitusleasingsaamiset

M€	2012	2011
Rahoitusleasingsaamisten kirjanpitoarvo	2,7	2,7
Bruttovuokrat	14,0	14,3
Takaamaton jäännösarvo	3,9	4,0
Bruttosijoitus vuokrasopimukseen	17,9	18,3
Kertymätön rahoitustuotto	-15,2	-15,5
Nettosijoitus vuokrasopimukseen	2,7	2,7
Takaamattoman jäännösarvon nykyarvo	0,0	0,0
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	2,7	2,7

Kertymän jaksottuminen 2012	2013	2014-2017	2018-	Yhteensä
Bruttomääräinen sijoitus vuokrasopimukseen	0,3	1,7	16,0	17,9
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	0,3	1,2	1,2	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

Vuokrasopimuksista rahoitusleasingsopimuksiksi on määritetty kaksi kahteen kiinteistöön tehtyä pitkäaikaista vuokrasopimusta, joista kummallakin on vuokrattu osa kyseisten kiinteistöjen tiloista.

20. Osuudet osakkuusyrityksissä

M€	2012	2011
Alkusaldo 1.1.	-	2,0
Siirto tytäryhtiöosakkeista	-	-

Osuus tilikauden tuloksesta	-	-0,1
Lisäykset	-	-
Vähennykset	-	-0,4
Saadut osingot	-	-1,5
Yhteensä	-	0,0

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.

21. Pitkäaikaiset saamiset

M€	2012	2011
Pitkäaikaiset korottomat saamiset	0,0	0,1
Lainasaamiset	1,1	0,6
Pitkäaikaiset rahoitussaamiset	1,1	0,7
Ei suojauslaskennassa olevat johdannaiset	20,1	4,2
Etuuspohjaisen eläkejärjestelyn varat*	0,1	0,2
Muut pitkäaikaiset saamiset	20,2	4,4
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	21,4	5,2

* Kts. liitetieto 28

22. Laskennalliset verot

M€	31.12.2011	Kirjattu tulos- laskelmaan	Verokantamuutos	Siirrot ja muut muutokset	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut liike- toiminnot/myydyt ja ostetut sijoitus- kiinteistöt	31.12.2012
Laskennalliset verosaamiset								
Verotuksessa vahvistetut tappiot	26,3	-7,6		4,0	0,4			23,1
Tilikauden 2012 tuloksesta syntyneet verosaamiset	0,0	1,7		0,0				1,7
Tilikauden 2011 tuloksesta syntyneet verosaamiset	4,0			-4,0				0,0
Käypään arvoon arvostukset:								
Rahastot	1,7	-0,1						1,5
Koronvaihtosopimukset	9,7	0,1			0,8			10,5
Korko-optiot	1,3	-0,5						0,8
Valuuttatermiinit	0,0			0,0				0,0
Vaihto-omaisuus kiinteistöt	0,3	-0,1						0,2

Muuntoerot/lainat	0,0	0,3			-0,3			0,0
Muut erät/siirrot	0,7	0,1		0,0	-0,3			0,4
Yhteensä	43,8	-6,1	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	38,3

Laskennalliset verovelat

Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,6	0,2		-0,2				0,6
Käypään arvoon arvostukset:								
Sijoituskiinteistöt	233,0	27,1		0,2	-0,4		-3,5	256,5
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	0,0							0,0
Osakkuusyhtiöosakkeet	0,0							0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0							0,0
Korko-optiot	0,0							0,0
Valuuttaoptiot ja -termiinit	0,0	0,0		0,0				0,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjan kulut	1,4	3,3				-3,6		1,1
Muut rahoituserät	0,0							0,0
Muut erät/siirrot	0,7	-0,3		0,0	0,0			0,4
Yhteensä	235,7	30,4	0,0	0,0	-0,4	-3,6	-3,5	258,6

M€	31.12.2010	Kirjattu tulos-laskelmaan	Verokantamuutos	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:								
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:

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			0,7
Yhteensä	221,0	31,2	-14,0	0,3	0,2	-3,0	0,0	235,7

31.12.2012 konsernilla oli sellaisia vahvistettuja tappioita 2,3 milj. euroa (2011: 1,7 milj. euroa) ja verotuksessa vähentämättömiä arvonalentumistappioita 77,7 milj. euroa (2011: 71,7 milj. euroa), joista ei ole laskettu verosaamista, koska kyseisten erien hyödyntäminen on epävarmaa.

Kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden ikäjakauma

Vanhenemisvuosi	2013	2014-2015	2016-2017	2018-2019	2020-2021	2022-2023	Yhteensä
Vahvistettu tappio	0,3	0,1	0,6	0,7	0,6	0,0	2,3
Kirjaamaton laskennallinen vero	0,1	0,0	0,1	0,2	0,1	0,0	0,6

23. Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuuskiinteistöihin kuuluu 21 kiinteistöä, jotka omistetaan pääasiassa kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöiden kautta.

M€	2012	2011
Vaihto-omaisuuskiinteistöt 1.1.	7,9	10,3
Myydyt vaihto-omaisuuskiinteistöt	-1,7	-0,6
Siirrot sijoituskiinteistöihin	-	0,0
Arvon muutos	1,6	-1,8
Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.12.	7,8	7,9
Myytyjen vaihto-omaisuuskiinteistöjen myyntituotot	6,9	1,3
Myytyjen ja siirrettyjen vaihto-omaisuuskiinteistöjen tasearvo	-1,7	-0,6
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	5,2	0,7

24. Myyntisaamiset ja muut saamiset

M€	2012	2011
Lyhytaikaiset korottomat saamiset		
Myyntisaamiset	4,3	5,3
Muut saamiset	32,4	22,6

Verosaamiset	0,0	0,0
Ennakkomaksut	2,2	2,3
Muut siirtosaamiset	9,9	11,6
Yhteensä	48,9	41,9

Muut saamiset sisältää 25,3 milj. euroa ALV-saamisia.

Myyntisaamisten ikäjakauma

M€	2012		2011	
Ei erääntynyt	2,1	49,1 %	2,6	48,9 %
Alle kuukauden	0,9	21,9 %	0,8	15,3 %
1-3 kuukautta	0,6	13,7 %	0,6	11,1 %
3-6 kuukautta	0,2	4,5 %	0,5	8,9 %
6-12 kuukautta	0,2	3,6 %	0,3	5,6 %
1-5 vuotta	0,3	7,3 %	0,5	10,3 %
Yli 5 vuotta	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %
Yhteensä	4,3	100,0 %	5,3	100,0 %

M€	2012	2011
Muut siirtosaamiset		
Koroista ja rahoituseristä	2,5	6,8
Verot	0,2	0,0
Muista	7,2	4,8
Yhteensä	9,9	11,6

25. Rahavarat

M€	2012	2011
Pankkitilit	30,1	26,4
Likvidit sijoitukset	-	-
Yhteensä	30,1	26,4

26. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

M€	Osakkeiden lukumäärä (1 000 kpl)	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastot	Yhteensä
31.12.2006	79 307,0	79,3	159,5	-	238,8
Osakeanti	31 723,0	31,7	-	209,7	241,4
31.12.2007	111 030,0	111,0	159,5	209,7	480,2
31.12.2008	111 030,0	111,0	159,5	209,7	480,2
Osakeanti	166 545,3	-	-	202,3	202,3
31.12.2009	277 575,3	111,0	159,5	412,0	682,5
31.12.2010	277 575,3	111,0	159,5	412,0	682,5

Osakeanti	5 500,0	-	-	21,7	21,7
31.12.2011	283 075,3	111,0	159,5	433,8	704,2
31.12.2012	283 075,3	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 kerryttäisivät 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 2012 jaetaan 0,17 euroa/osake.

27. Pitkäaikaiset rahoitusvelat

M€	2012	2011
Joukkovelkakirjalainat	324,2	172,4
Lainat rahoituslaitoksilta	1 136,1	1 208,3
Yhteensä	1 460,3	1 380,8

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€	2012	2011
Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	0,4	0,4
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	0,4	0,3
Ylikate	0,0	-0,1
Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot (+) ja tappiot (-)	0,2	-0,3
Nettosaaminen (-) taseessa	0,2	-0,3

Tuloslaskelmaan merkityt erät:

M€	2012	2011
Tilikauden työsuorituksen perustuvat menot	-	-
Korkomenot	-	-
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	-	-
Takautuvaan työsuorituksen perustuvat menot	-	-
Vakuutusmatemaattiset voitot (-) ja tappiot (+)	-	-
Yhteensä	-	-

Järjestelyyn kuuluvien varojen toteutunut tuotto oli 20 T€ vuonna 2012 (2011: -13 T€).

Velvoitteen nykyarvon muutokset ovat seuraavat:

M€	2012	2011
Velvoite tilikauden alussa	0,4	0,3
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,0	0,0
Korkomenot	0,0	0,0
Vakuutusmatemaattiset voitot (-) ja tappiot (+)	0,0	0,1
Takautuvaan työsuorituksen perustuvat menot	-	-
Velvoite tilikauden lopussa	0,4	0,4

Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset ovat seuraavat:

Varojen käyvät arvot tilikauden alussa	0,3	0,3
Varojen odotettu tuotto	0,0	0,0
Vakuutusmatemaattiset voitot (+) ja tappiot (-)	0,0	0,0
Työnantajan suorittamat maksut järjestelyyn	0,0	0,1
	0,4	0,3

Järjestelyn varoista ei ole saatavissa tietoa.

Käytetyt vakuutusmatemaattiset olettamukset tilinpäätöspäivänä olivat seuraavat:

	2012	2011
Diskonttauskorko (%)	3,00 %	4,50 %
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto (%)	3,00 %	4,50 %
Tulevat palkankorotukset (%)	3,50 %	3,50 %
Inflaatio (%)	2,00 %	2,00 %

Konserni ennakoi maksavansa 31 T€ järjestelyyn vuonna 2013.

	2012	2011	2010	2009	2008
Velvoitteen nykyarvo	0,4	0,4	0,3	0,3	0,4
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	0,4	0,3	0,3	0,4	0,4
Alikate (+) / Ylikate (-)	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0
Kokemusperäiset tarkistukset järjestelyyn kuuluviin velkoihin, (tappio)/voitto	0,1	0,1	-0,1	-0,2	-0,1
Kokemusperäiset tarkistukset järjestelyyn kuuluviin varoihin, tappio/(voitto)	0,0	0,0	0,1	0,2	0,1

29. Lyhytaikaiset rahoitusvelat

M€	2012	2011
Joukkovelkakirjalainat	-	-
Lainat rahoituslaitoksilta	25,8	155,8
Yritystodistukset	250,0	218,3
Yhteensä	275,9	374,1

Kts. liitetieto 31.

30. Ostovelat ja muut velat

M€	2012	2011
Lyhytaikaiset korottomat velat		
Saadut ennakot	11,9	9,6
Ostovelat	3,2	6,1
Korkovelat	15,2	14,6
Muut lyhytaikaiset velat	34,3	27,7
Siirtovelat	29,2	17,8
Yhteensä	93,9	75,9

Muut lyhytaikaiset velat sisältää 28,1 M€ ALV-velkaa.

Siirtovelat

Koroista ja rahoituseristä	0,5	3,6
Henkilöstökuluista	4,4	3,9
Veroista	0,3	0,9
Investoinneista	19,5	5,4
Muista	4,5	4,1
Yhteensä	29,2	17,8

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 31.12.2012 oli 72 (2011: 77) prosenttia. Korollisen vieraan pääoman korkosidonnaisuusajan on oltava vähintään yksi vuosi. Konsernin korkosidonnaisuus aika oli 1,9 (2011: 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 korkotermeinejä ja korkofutuuereja, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa.

Sponda sovelsi tilinpäätöshetkellä suojauslaskentaa kaikkiin koronvaihtosopimuksiin. Koronvaihtosopimukset erääntyvät vuosina 2013–2018, jona aikana toteutuvat myös koronvaihtosopimuksista johtuvat korkovirrat. Tilikauden 2012 aikana suojattavien lainojen ja suojaavien instrumenttien välinen suojaustehtävyys 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 laatimisperiaateissa. Korkojohdannaisiin sovelletaan koko voimassaolajan 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 nousevat yhden prosenttiyksikön tai laskevat 0,1 prosenttiyksikön (2011: laskevat yhden prosenttiyksikön)*
- laskelma sisältää korollisen vieraan pääoman 1 742 milj.euroa (2011: 1 761)
- laskelma sisältää voimassaolevat korkojohdannaisopimukset 1 172 milj. euroa (2011: 1 537).

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 2012 tilinpäätöksessä suojauslaskentaa 74 prosenttiin korkojohdannaisista, kun vastaava luku vuonna 2011 oli 63 prosenttia. Herkkyyksianalyysissä ei-suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisien käyvän arvon muutokset kokonaisuudessaan on esitetty tulosvaikutteisena. Konsernin korollinen vieras pääoma laski vuoden 2012 aikana noin 19 milj. eurolla.

* 31.12.2012 lyhyet markkinakorot olivat alle 1 %.

Korkoriskin herkkyydet

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

	31.12.2012		31.12.2011	
	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto
Yhden prosenttiyksikön nousu markkinakoroissa	- 3	+ 17	- 4	+ 23
Yhden prosenttiyksikön lasku markkinakoroissa	-	-	+ 7	- 24
0,1 prosenttiyksikön lasku markkinakoroissa	0	- 4	-	-

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

2. Maksuvalmius- ja jälleinhoitusriski

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 rahoitus sopimuksia useiden rahoittajien kanssa ja käyttämällä monipuolisia rahoitusinstrumentteja. Uusien rahoitusjärjestelyjen eräpäivät pyritään hajauttamaan niin, että lainojen erääntyessä uudelleenrahoitettava määrä vuositason tasainen. Konsernin yksittäisen suurimman velkojan osuus on noin neljännes 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 31.12.2012 oli 2,7 vuotta (31.12.2011: 3,1 vuotta).

Yhtiö käyttää lyhytaikaiseen rahoitukseensa yritystodistusohjelmaa. Yritystodistusohjelman koko on 350 milj. euroa. Konsernin vuonna 2013 erääntyvät velat ovat yhteensä noin 276 milj. euroa, josta liikkeeseen lasketut yritystodistukset muodostavat 251 milj. euroa. Loput vuonna 2013 erääntyvistä lainoista muodostuvat rahalaitoslainoista. Yhtiö voi halutessaan maksaa 2013 erääntyvät velat esimerkiksi nostamalla pitkäaikaisia rahoitusliimittejä, joiden nostamaton yhteismäärä tilinpäätöshetkellä oli 510 milj. euroa (440). 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. Luottolimitit toimivat myös yritystodistusohjelman varareservinä. Nostamattomia pitkäaikaisia luottolimiittejä oli tilinpäätöshetkellä 510 milj. euroa. Yhtiö on vuoden 2012 aikana korvannut alun perin vuonna 2013 erääntyvän 100 milj. euron luottolimitin pitkäaikaisella 100 milj. euron limiitillä. Kassaylijäämät sijoitetaan hallituksen vahvistaman rahoituspolitiikan mukaisesti markkinoille lyhyisiin rahamarkkinainstrumentteihin tai pankkitalletuksiin. 31.12.2012 konsernin rahavarat olivat 30,1 milj. euroa (26,4).

Lisäksi rahoituksen saatavuuteen liittyvää riskiä pienennetään ylläpitämällä yhtiön mainetta luotettavana velallisenä. Spondan rahoitus sopimuksissa on velkarahoittajien suojaksi asetettu tavanomaisia kovenanteja, 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 (2011: 2,7).
- Omavaraisuusasteen tulee olla vähintään 28 prosenttia. Arvo tilinpäätöshetkellä oli 40 prosenttia (2011: 38).
- Konserni ei ole rikkonut kovenanteja tilikauden aikana.

3. Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat rahamarkkinasijoituksista, johdannais sopimuksista sekä vuokra- ja myyntisaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskitymiä.

Välttääkseen vastapuolista aiheutuvat riskit konserni käyttää rahamarkkinasijoitusten ja johdannais sopimusten vastapuolina vain hyvän luottoluokituksen omaavia ja vakavaraisia pankkeja. Pankkien luottoluokituksen tulee S&P:n (tai vastaavan muun luottoluokitusyrityksen) mukaan olla vähintään A-. Sponda Oyj voi sijoittaa Suomessa toimivien, tunnettujen ja vakavaraisen yritysten liikkeeseenlaskemiin yritystodistuksiin. Sponda Oyj:n hallitus päättää hyväksyttävistä vastapuolista, vastapuolilimiiteistä ja sallituista rahoitusinstrumenteista. Johdannaiskaupankäynnissä Sponda Oyj noudattaa ISDA:n (International Swaps and Derivatives Association, Inc.) tai Suomen Pankkiyhdistyksen antamia määräyksiä vastapuolipankkien kanssa. Luottoriskin enimmäismäärä on rahoitusvarojen kirjanpitoarvo ja johdannaisten positiivinen käypä arvo, joiden yhteismäärä 88,1 milj. euroa on eritelty liitetiedossa 31.1.

Vuokrasaamisista aiheutuvaa riskiä hallitaan selvittämällä vuokralaisten luottokelpoisuus ennen vuokrasopimuksen solmimista, edellyttämällä vuokravakuuksia ja perimällä vuokrat kuukausittain. Vuokruksesta vastaavat liiketoimintayksiköt vastaavat vuokravakuuksien järjestämisestä. Riskin enimmäismäärä on saamisten kirjanpitoarvon yhteismäärä vähennettynä vakuuksien määrällä. Saatujen vuokravakuuksien yhteismäärä oli 41,0 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 2,6 milj. euroa. Yli kolme kuukautta maksamatta olleita vuokria oli yhteensä 0,7 milj. euroa. Konserni kirjasi vuokrasaamisista vuonna 2012 luottotappioita yhteensä 0,3 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 reaali vakuus. Kauppahintasaamisten reaali vakuudet ovat tyypillisesti myydyin kohteen kiinteistökiinnitykset tai osakkeet. Konsernissa oli tilinpäätöshetkellä kauppahintasaamia 5,8 milj. euroa. Myyntisaamisten yhteismäärä tilinpäätöshetkellä ilman vuokrasaamia oli 1,7 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. Takausten 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 26 milj. USD (2011: 18) ja RUB-määräiset nettokassavirrat noin 104 milj. RUB (2011: -34). Sponda suojaa hallituksen päätöksen mukaisesti oleellisilta osin valuuttamääräiset tulevat nettokassavirrat kuuden kuukauden ajalta. Yhtiö voi käyttää suojaukseen valuuttamääräisiä termiinejä, 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 13,5 milj. USD:n (2011: 9) edestä ostettuja ja asetettuja valuuttaoptioita USD-määräisten nettokassavirtojen suojaamiseksi. Venäjän arvioitujen rupla-määräisten tulevien vuokravirtojen ja lähtevien rupla-määräisten kulujen ero on euroissa mitattuna vähäinen, joten tätä nettokassavirtaa ei ole katsottu tarpeelliseksi suojata. Hallituksen päätöksen mukaisesti Sponda ei suojaa venäläisistä yhtiöistä aiheutuvaan translaatoriskia. Mikäli euron ja USD:n välinen kurssi muuttuisi tilinpäätöshetkestä 10 prosenttia, valuuttaoptioiden käyvän arvon muutos kirjautuisi kokonaan tulospaikatuksi. Euron heikentyessä 10 prosenttia USD:ia vastaan, valuuttaoptioiden tulospaikutus olisi noin -0,5 milj. euroa ja euron vahvistuessa 10 prosenttia USD:ia vastaan noin +0,8 milj. euroa. Yhtiö voi kuukausittain erääntyvän valuuttajohdannaisen yhteydessä myydä noin 2,2 milj. USD:n vuokratuottoihin perustuvan nettokassavirran, jonka tulospaikutus 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 rahalaitoslainoja 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 suojaaavien koron- ja valuutanvaihtosopimusten realisoitumattomien käyvän arvon muutosten nettomäärä voi vaihdella kunkin sopimuksen voimassaoloajan. Lainojen realisoitumattomien valuuttakurssierojen ja johdannaisopimusten realisoitumattomien käyvän arvon muutosten aiheuttama tulospaikutus 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 kaksi oman pääoman ehtoista joukkovelkakirjalainaa (hybridilainaa), jotka parantavat yhtiön omavaraisuusastetta. Hybridilainojen nimellisarvojen yhteismäärä on 187,8 milj. euroa, ja se esitetään taseessa muun pääoman rahastossa. Lisätietoja hybridilainasta on 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 korkokatekerroin-kovenantin arvo. Korkokatekerroin-kovenanti määräytyy käyttökatteen (EBITDA) ja nettokorkokulujen suhteena. Laskelman käyttökatteesta poistetaan myyntivoitot ja palautetaan myyntitappiot. Vastaavasti käsitellään myös kiinteistöomaisuuden arvonmuutokset. Lisäksi laskelmaan palautetaan poistot. Korkokatekerroin tulee olla suurempi kuin 1,75.

Sponda Oyj:n hallitus on päättänyt konsernin pitkän tähtäimen omavaraisuusasteeksi 40 %. Konsernin omavaraisuusaste 31.12.2012 oli 40 %, konsernin omavaraisuusaste vuoden 2011 lopussa oli 38 %. Spondan korkokulujen maksukykyä kuvaava korkokatekerroin 31.12.2012 oli 2,8. Vuonna 2011 korkokatekerroin oli 2,7. Sponda-konsernin korollinen vieras pääoma laski vuoden 2012 aikana 19 milj. eurolla, päätyen vuoden 2012 lopussa 1 736 milj. euroon. Sponda-konserni myi vuoden 2012 aikana likviditeettivaikeuksista kiinteistöomaisuuttaan yhteensä 64 milj. eurolla. Saaduilla varoilla lyhennettiin lainoja ja rahoitettiin kiinteistökehitysinvestointeja. Omavaraisuusasteen laskentaperiaate on esitetty tilinpäätöksen kohdassa tunnuslukujen laskentakaavat.

Konsernin pääomarakenne ja omavaraisuusaste olivat seuraavat:

M€	2012	2011
Korollinen vieras pääoma	1 736	1 755
Rahavarat ja korolliset saamiset	30	26
Korollinen nettovelka	1 706	1 728
Oma pääoma yhteensä	1 396	1 281
Taseen loppusumma	3 522	3 387
Omavaraisuusaste	40 %	38 %

31.1 Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin

2012 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		1,1			1,1		1,1
Johdannaissopimukset	20,1				20,1		20,1
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Johdannaissopimukset	0,1				0,1		0,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset		36,7			36,7		36,7
Rahavarat		30,1			30,1		30,1
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	20,2	67,9	0,0	0,0	88,1		88,1
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat			1 460,3		1 460,3		1 477,5
Johdannaissopimukset				37,5	37,5		37,5
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat			275,9		275,9		276,3
Johdannaissopimukset	0,1			5,4	5,4		5,4
Korkovelat			15,2		15,2		15,2
Ostovelat ja muut velat			32,2		32,2		32,2
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	0,1		1 783,6	42,9	1 826,6		1 844,2

Kaikki johdannaissopimukset kuuluvat IFRS 7:ssä mainitun mukaisesti käyvän arvon hierarkiatasolle 2.

Johdannaissopimuksia sisältyy rahoitusvaroihin 20,2 milj. euroa rahoitusvelkoihin 43,0 milj. euroa.

2011 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		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

Rahoitussuorituksen luottoriski on enintään saamisten kirjanpitoarvo.

31.2 Konsernin korollinen vieras pääoma

Pitkäaikaiset velat, M€	2012 Tasearvot	2012 Käyvät arvot	2011 Tasearvot	2011 Käyvät arvot
Joukkovelkakirjalainat *)	324,2	336,1	172,4	171,9
Lainat rahoituslaitoksilta	855,8	861,1	938,4	943,7
Valuuttalainat	280,3	280,3	269,9	268,6
Yhteensä	1 460,3	1 477,5	1 380,8	1 384,2

Lyhytaikaiset velat, M€	2012 Tasearvot	2012 Käyvät arvot	2011 Tasearvot	2011 Käyvät arvot
Joukkovelkakirjalainat	-	-	-	-
Lainat rahoituslaitoksilta ja yritystodistukset	275,9	276,3	374,1	374,4
Valuuttalainat	-	-	-	-
Yhteensä	275,9	276,3	374,1	374,4

Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat ulkopuolisiin markkinanoteerauksiin.

*) Erä sisältää myös 650 milj. Ruotsin kruunun (75,6 M€) joukkovelkakirjalainan. Kaikki valuuttalainat ovat Ruotsin kruunu-määräisiä.

Rahalaitoslainojen, yritystodistusten ja valuuttalainojen 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 Johdannaissopimukset

M€	Käyvät arvot 2012	Nimellisarvot 2012	Käyvät arvot 2011	Nimellisarvot 2011
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset				
Suojauslaskennassa olevat	-42,9	871,6	-39,5	972,4
Ei suojauslaskennassa olevat	-	-	-	-
Ostetut korkokatto-optiot				
Suojauslaskennassa olevat	-	-	-	-
Ei suojauslaskennassa olevat	0,6	300,0	1,6	565,0
Korkoterminit	-	-	-	-
Valuuttajohdannaiset				
Valuuttaoptiot				
Ostetut valuuttaoptiot	0,1	10,2	0,1	7,0
Asetetut valuuttaoptiot	-0,1	10,2	-0,2	7,0
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset	19,5	337,4	-0,2	337,4

Korkojohdannaissopimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja valuuttajohdannaiset valuuttariskin suojaamiseksi. Suojauslaskentaa sovelletaan tilinpäätöshetkellä vain koronvaihtosopimuksiin.

Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla on suojattu Ruotsin kruunumääräisten lainojen kassavirtoihin liittyvä valuuttariski. 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

Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2012, M€	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Joukkovelkakirjalainat			100,0	75,7	150,0	-
Lainat rahoituslaitoksilta	25,8	262,5	542,8	275,0	60,0	-

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	-

Konsernin kaikkien lainojen keskiporkko oli 3,4 % (2011: 4,0) korkojohdannaiset sisältäen. Lainojen keskimaturiteetti oli 2,7 vuotta (2011: 3,1 vuotta).

Tässä taulukossa esitetään nimellisarvoina lainan nostohetken mukaan pitkäaikaisiin velkoihin luokiteltujen lainojen erääntymiset. Valuuttalainat on kurssattu tilinpäätöshetken valuuttakurssilla. 2013 erääntyvät lainat esitetään taseessa lyhytaikaisissa lainoissa.

Sponda Oyj:n merkittävimmät lainat

Rahoituslimiitti

Sponda Oyj allekirjoitti marraskuussa 2012 sopimuksen Swedbank AB Finnish Branchin kanssa 100 milj. euron luottolimiitistä, jonka laina-aika on viisi vuotta. Järjestelyllä uudistettiin alun perin vuonna 2013 erääntymässä oleva 100 milj. euron luottolimiitti. Luottojärjestely on vakuudeton.

Hybridilaina 2

Sponda Oyj laski marraskuussa 2012 liikkeeseen 95 miljoonan euron hybridilainan. Lainan vuotuinen kuponkikorko on 6,75 %. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin viiden vuoden kuluttua liikkeeseen laskusta. Uuden liikkeeseen lasketun hybridilainan tarkoitus on korvata vuonna 2008 liikkeeseen laskettu, alun perin 130 milj. euron hybridilaina (ks. hybridilaina 1). Yhtiön tavoitteena on, että hybridilainojen yhteismäärä on kesäkuun 2013 jälkeen 95 miljoonaa euroa.

Hybridilaina on laina, joka on muita velkasitoumuksia heikommissa asemassa. Sitä käsitellään konsernin IFRS-tilinpäätöksessä omana pääomana. Hybridilainan velkakirjanhaltijalla ei ole osakkeenomistajalle kuuluvia oikeuksia, eikä se laimenna nykyisten osakkeenomistajien omistuksia. Lainan korko maksetaan, jos yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Jos osinkoa ei jaeta, päättää yhtiö mahdollisesta koron maksusta erikseen. Maksamattomat korot kumuloituvat. Järjestäjänä transaktiossa toimi Nordea Markets.

Bilateraalilaina

Sponda Oyj allekirjoitti heinäkuussa 2012 jatkosopimuksen Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorin kanssa 60 milj. euron 5-vuotisesta vakuudellisesta lainasta. Allekirjoitetulla sopimuksella jatketaan alun perin kauppakeskus Eloa varten otettua rahoitusta.

Joukkovelkakirjalaina

Sponda Oyj laski toukokuussa 2012 liikkeeseen 150 milj. euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Viisivuotinen laina erääntyy 29.5.2017. Lainalle maksetaan kiinteää 4,125 prosentin vuotuista korkoa. Lainasta saadut varat käytettiin olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun sekä konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin. Danske Bank ja Pohjola Markets toimivat liikkeeseenlaskun pääjärjestäjinä.

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 luottolimiitistä. Laina-ajaltaan 5-vuoden luottolimiitin ehdot ovat samat kuin Spondan 1.11.2010 allekirjoittamassa syndikoidussa luottosopimuksessa. Luottojärjestely on vakuudeton.

Joukkovelkakirjalaina

Sponda Oyj 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. Joukkovelkakirjalainasta 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 syndikoidut luottosopimukset. Syndikoidun luoton pääjärjestäjinä toimivat Nordea Pankki Suomi Oyj, Pohjola Pankki Oyj, SEB sekä Sampo Pankki Oyj, ja siihen osallistuivat Swedbank ja DnB NOR. Syndikoidun luoton koordinaattorina toimi Nordea. Syndikoitu luotto on 5-vuotinen. Syndikoitu luottosopimus sisältää 400 milj. euron lainan sekä 150 milj. euron luottolimiitin. 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.

Rahoituslimiitti

Sponda Oyj uudisti marraskuussa 2010 kesällä 2011 erääntymässä olevan 100 milj. euron luottolimiittisopimuksen 3-vuotiseksi. Luottolimiittisopimus allekirjoitettiin Sampo Pankki Oyj:n kanssa. Luottojärjestely on vakuudeton.

Joukkovelkakirjalaina

Sponda Oyj 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 joulukuussa 2009 sopimuksen Nordea Pankki Suomi Oyj:n kassa 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.

Bilateraalilaina

Sponda Oyj allekirjoitti helmikuussa 2008 OKO Pankin kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 50 milj. euron luotosta. Lainalla rahoitettiin yhtiön kiinteistökehitysinvestointeja. Luottojärjestely on vakuudeton.

Hybridilaina 1

Sponda Oyj laski kesäkuussa 2008 liikkeeseen kotimaisille instituutiosijoittajille suunnatun 130 milj. euron oman hybridilainan. Laina on julkisesti listattu. Lainan korko on 8,75 %. Sponda on marraskuussa 2012 julkisella ostotarjouksella ostanut tästä hybridilainasta takaisin 37,2 milj. Lainan jäljellä oleva pääoma on tilinpäätöshetkellä 92,8 milj. euroa. Laina on eräpäivätön, mutta Spondalla on oikeus lunastaa laina viiden vuoden kuluttua liikkeeseen laskusta. Sponda on ilmoittanut marraskuussa 2012, että yhtiö pyrkii lunastamaan jäljellä olevan pääoman takaisin kesäkuussa 2013.

31.5 Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen olivat 31.12.2012 seuraavat:

M€	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Joukkovelkakirjalainat	13	13	113	83	156		
Lainat rahoituslaitoksilta	50	285	558	281	60		
Yritystodistukset	251						

Korkojohdannaiset							
- suojauslaskennassa olevat, netto	21	14	10	4	0		
- ei suojauslaskennassa olevat, netto	-	-	-	-	-		
Ei suojauslaskennassa olevat valuuttajohdannaiset, netto *)	-5	-5	-2	-1			
Ostovelat	3						
Muut velat	29						
Korkovelat	15						
	377	307	679	367	216	0	0

*) Valuuttalainoja (sis. erään Lainat rahoituslaitoksilta) suojaavien valuuttajohdannaisten nettovirta (saaminen).

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

32. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi on pantattu kiinteistökiinnityksiä tai osakkeita, M€	Konserni 12/2012	Konserni 12/2011
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	141,8	140,4
Annetut kiinnitykset	264,2	269,2
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	18,6	19,2
Annetut takaukset	-	-
Vakuudet yhteensä	282,8	288,3

Tontinvuokrasopimuksista johtuvat vastuut, M€	Konserni 12/2012	Konserni 12/2011	Emoyhtiö 12/2012	Emoyhtiö 12/2011
Vuokravastuut	96,3	97,7	-	-
Annetut kiinnitykset	3,9	3,9	-	-
Annetut takaukset	3,6	3,6	3,6	3,6
Yhteensä	103,8	105,2	3,6	3,6

Muut vuokrasopimukset	Konserni 12/2012	Konserni 12/2011	Emoyhtiö 12/2012	Emoyhtiö 12/2011
Sopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti:				

Seuraavan vuoden aikaan maksettavat	0,4	0,5	0,4	0,5
Myöhemmin maksettavat	0,3	0,5	0,3	0,5
Yhteensä	0,7	1,0	0,7	1,0

Muut vuokrasopimukset koostuvat autojen ja toimistokoneiden vuokrauksiin liittyvistä sopimuksista.

Sopimukset ovat 3–5 vuoden mittaisia, ja niihin ei liity lunastuseitoja.

Muut vastuut

Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonalisäverovähennykset

Alv-lain 33 §:n mukaiset vastuut on laskettu kaikista konserniyhtiöistä, ja niiden yhteismäärä oli tilinpäätöksessä 59,3 milj. euroa (2011: 51,6).

Hybridijoukkovelkakirjalainan korot

Hybridilainan korkoja maksettiin 27.6.2012 11,4 milj. euroa. Maksetusta summasta vuodelta 2011 kertyi 5,8 milj. euroa ja vuodelta 2012 5,6 milj. euroa.

Sponda toteutti 5.12.2012 vuonna 2008 liikkeeseen lasketun 130 milj. euron hybridilainan osittaisen takaisinoston. Sponda osti takaisin yhteensä 37,2 milj. euron nimellisarvosta velkakirjoja käteisellä. Samalla Sponda maksoi takaisin ostettujen velkakirjojen kertyneet korot kaupanselvityspäivään 5.12.2012 asti, yhteensä 1,4 milj. euroa. Maksamatonta korkoa tilinpäätöshetkellä oli 4,2 milj. euroa.

5.12.2012 Sponda laski liikkeeseen 95 milj. euron hybridilainan. Maksamatonta korkoa tilinpäätöshetkellä oli 0,5 milj. euroa.

Hybridilainojen kertyneet korot kirjataan suoraan oman pääoman vähennykseksi maksuhetkellä. Vuonna 2012 hybridilainojen korkoja maksettiin yhteensä 12,8 milj. euroa. Kokonaisuudessaan vuodelta 2012 kertyi korkoa 11,6 milj. euroa.

Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin

Kiinteistörahastoihin liittyviä sijoitussitoumuksia oli 31.12.2012 jäljellä 42,3 milj. euroa (2011: 28,6).

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 työsuhte-etuudet, M€	2012	2011
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	1,8	1,9
Osakeperusteiset etuudet	1,6	1,4
Yhteensä	3,4	3,3

Palkat ja palkkiot, €	2012	2011
Toimitusjohtaja	503 370	505 698
Hallitus	277 800	294 000
Yhteensä	781 170	799 698

Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet sekä osakeperusteiset etuudet on tarkemmin kuvattu liitetiedossa 9.

Johdolle myönnettyjä lainoja ei ollut 31.12.2012 tai 31.12.2011.

Hallituksen jäsenet omistivat 116 908 osaketta ja johtoryhmä 745 458 osaketta vuoden 2012 lopussa (2011: 86 079 ja 754 876 osaketta).

34. Tilinpäätöksen jälkeiset tapahtumat

Sponda Oyj:n osakkeenomistajien nimitystoimikunta on kokouksessaan päättänyt ehdottaa yhtiökokoukselle 18.3.2013, että hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettaisiin seitsemän ja jäseniksi valittaisiin nykyiset jäsenet Klaus Cawén, Tuula Entelä, Arja Talma ja Raimo Valo sekä uusina jäseninä Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving ja Juha Laaksonen.

Nimitystoimikunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2014 varsinaiseen yhtiökokoukseen päätyttyä toimikaudelta seuraavaa vuosipalkkiota: hallituksen puheenjohtajalle 60 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 36 000 euroa ja kullekin hallituksen jäsenelle 31.200 euroa. Lisäksi nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen kokouksista maksetaan hallituksen puheenjohtajalle kokouspalkkiona 1.000 euroa kokoukselta, ja hallituksen jäsenille 600 euroa kokoukselta. Nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen jäsenille maksetaan 600 euroa valiokunnan kokoukselta ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 1 000 euroa tarkastusvaliokunnan kokoukselta. Nimitystoimikunta ehdottaa, että vuosipalkkiosta 40 % maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuosisiksaus ajalta 1.1.-31.3.2013 on julkistettu.

Spondan hallitus sisällyttää ehdotukset myöhemmin julkaistavaan yhtiökokoukseen.

Nimitystoimikunnan jäseninä olivat kolme suurinta osakkeenomistajaa 1.10.2012:

Solidium Oy, edustajanaan Kaj-Gustaf Bergh, Oy Palsk Ab

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Timo Ritakallio

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Risto Murto

35. Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet

Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt: Konserniyhtiöt		Konsernin omistus- osuus-%	Emoyhtiön omistus- osuus-%	
Aleksi-Hermes	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Arkadiankatu 4–6	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Atomitie 1	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Backaksenpelto	Vantaa	100,0	100,0	Sponda
Bulevardi 1	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Dianapuisto	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Design House Hattutehdas	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Elovainion Kauppakiinteistöt	Ylöjärvi	100,0	100,0	Sponda
Espoon Esikunnankatu 1	Espoo	100,0	100,0	Sponda
Espoon Juvanpuisto	Espoo	100,0	100,0	Sponda
Espoon Komentajankatu 5	Espoo	100,0	100,0	Sponda
Espoon Kuusiniementie 2	Espoo	100,0		Sponda Kiinteistöt
Espoon Pyyntitie 1	Espoo	100,0		Sponda Kiinteistöt
Espoon Upseerinkatu 1–3	Espoo	100,0	100,0	Sponda
Espoonportti	Espoo	100,0	100,0	Sponda
Estradi	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Fabianinkatu 23	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Gohnt-talo	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Hankasuontie 13	Helsinki	100,0	100,0	Sponda

Hannuksentie 1	Espoo	100,0	100,0	Sponda
Haukilahdenkatu 4	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Heimola	Helsinki	59,6	59,6	Sponda
Helsingin Energiakatu 4	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Helsingin Erottajanmäki	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Helsingin Harkkorautatie 7	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Helsingin Hämeentie 105	Helsinki	60,6		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Itäkatu 11	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Helsingin Itämerenkatu 21	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Itämerentalo	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Kaivokatu 8	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Helsingin Kalatori	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Helsingin Kalevankatu 30	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Helsingin Kirvesmiehenkatu 4	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Kuntotalo	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Lampputie 12	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Nuijamiestentie	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Pieni Roobertinkatu 9	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Porkkalankatu 22	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Ruoholahden Parkki	Helsinki	90,8		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Salmisaarentalo	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Silkkikutomo	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Sörnäistenkatu 2	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Tulppatie 1	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Helsingin Valimotie 25 A	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 25 B	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 25 C	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 A	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 B	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 C	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 D	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valokaari	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt

Helsingin Valuraudankuja 7	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Helsingin Vanhanlinnantie 3	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Veneentekijäntie 8	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Vuorikatu 14	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Helsingin Värjäämö	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Henrik Forsiuksentie 39	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Hermian Pulssi	Tampere	100,0		Sponda Kiinteistöt
Hyvinkään Varikko	Hyvinkää	100,0	100,0	Sponda
Hämeenkatu 20	Tampere	100,0		Sponda Kiinteistöt
Hämeentie 103	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Höyläämötie 5	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Insinöörinkatu	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Iso-Roobertinkatu 21–25	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Isontammentie 4	Vantaa	100,0		Sponda Kiinteistöt
Itälahdenkatu 20	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Itälahdenkatu 22	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Kaisaniemenkatu 2 B	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Kaivokadun Tunneli	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Kaivokatu 12	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Kalkkipellontie 6	Espoo	100,0	100,0	Sponda
Kappelitie 8	Espoo	100,0	100,0	Sponda
Karapellontie 4 C	Espoo	100,0	100,0	Sponda
Kasarmikatu 36	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Kaupintie 3	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Kauppa-Häme	Tampere	100,0	100,0	Sponda
Keskuskatu 1 B	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Kilonkallio 1	Espoo	100,0	100,0	Sponda
Korkeavuorenkatu 45	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Kumpulantie 11	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Kuninkaankaari	Vantaa	100,0	100,0	Sponda
Kuninkaankruunu	Vantaa	100,0	100,0	Sponda
Kylvöpolku 1	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Liikekeskus Zeppelin Oy	Oulu	85,7		Sponda Kiinteistöt
Läkkitori	Espoo	100,0	100,0	Sponda
Länsi-Keskus	Espoo	58,6	58,6	Sponda
Lönkka	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Malmin Kankirauta	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Malmin Yritystalo	Helsinki	100,0	100,0	Sponda

Manhattan	Turku	52,9		Sponda Kiinteistöt
Mannerheimintie 6	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Mansku 4	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Martinkyläntie 53	Vantaa	100,0	100,0	Sponda
Melkonkatu 26	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Messukylän Castrulli	Tampere	100,0	100,0	Sponda
Messukylän Kattila	Tampere	100,0	100,0	Sponda
Messukylän Turpiini	Tampere	100,0	100,0	Sponda
Miestentie	Espoo	100,0	100,0	Sponda
Mikonkatu 17	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Mikonkatu 19	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Mikonlinna	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Mäkkylän Toimistotalo	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Nimismiehenniitty	Espoo	67,0		Sponda Kiinteistöt
Olarintörmä	Espoo	100,0	100,0	Sponda
Oulun Alasintie 3–7	Oulu	100,0	100,0	Sponda
Oulun Liikevärtö 1	Oulu	100,0		Sponda Kiinteistöt
Oulun Liikevärtö 2	Oulu	100,0		Sponda Kiinteistöt
Oulun Liikevärtö 3	Oulu	100,0		Sponda Kiinteistöt
Oulun Korjaamotie 2	Oulu	100,0		Sponda Kiinteistöt
Paulon Talo	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Pieni Roobertinkatu 7	Helsinki	99,8		Sponda Kiinteistöt
Piispanpiha 5	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Pojjupuisto	Espoo	100,0	100,0	Sponda
Porkkalankatu 20	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Pronssitie 1	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Ratapihantie 11	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Ratinan Kauppakeskus	Tampere	100,0	40,0	Sponda
Ratinanlinna	Tampere	100,0		Sponda Kiinteistöt
Robert Huberintie 2	Vantaa	100,0	100,0	Sponda
Ruoholahden Sulka	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Ruoholahdenkatu 4	Helsinki	95,7		Sponda Kiinteistöt
Ruosilantie 14	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Ruosilantie 16	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Ruosilantie 18	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Salmisaaren Liiketalo	Helsinki	100,0	100,0	Sponda

Scifin Beta	Espoo	100,0		Sponda Kiinteistöt
Scifin Gamma	Espoo	100,0		Sponda Kiinteistöt
Sinikalliontie 10	Espoo	100,0	100,0	Sponda
Sinimäentie 14	Espoo	100,0	100,0	Sponda
Sp-kiinteistöt Oy Kilo	Espoo	100,0		Sponda Kiinteistöt
Säästöammela	Tampere	100,0		Sponda Kiinteistöt
Tallbergintalo	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Enqvistinkatu 7	Tampere	100,0		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Hallituskatu 8	Tampere	100,0		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Naulakatu 3	Tampere	100,0		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Näsilinnankatu 39–41	Tampere	100,0		Sponda Kiinteistöt
Tapiolan Kulttuuritori	Espoo	100,0	100,0	Sponda
Tapiolan Liiketalo	Espoo	100,0	100,0	Sponda
Tiistilän Miilu	Espoo	100,0		Sponda Kiinteistöt
Tiistinhovi	Espoo	100,0		Sponda Kiinteistöt
Tonttipaino	Vantaa	100,0	100,0	Sponda
Turku High Tech Centre Oy	Turku	100,0		Sponda Kiinteistöt
Turun Ilmarisenkulma	Turku	100,0		Sponda Kiinteistöt
Turun Julinia Fastighets Ab	Turku	100,0		Sponda Kiinteistöt
Turun Koulukatu 29	Turku	100,0	100,0	Sponda
Turun Kurjenmäki	Turku	100,0		Sponda Kiinteistöt
Turun Yliopistonkatu 14	Turku	100,0		Sponda Kiinteistöt
Turunlinnantie 12	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Tuusulan Teollisuuskatu 6	Tuusula	100,0	100,0	Sponda
Tuusulan Tärkkelystehdas	Tuusula	100,0	100,0	Sponda
Unioninkatu 18	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Unioninkatu 20–22	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Unioninkatu 24	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Upseerinkadun Pysäköintitalo	Espoo	100,0	100,0	Sponda
Valuraudankuja 6	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Vantaan Harkkokuja 2	Vantaa	100,0		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Honkatalo	Vantaa	100,0	100,0	Sponda
Vantaan Koivupuistontie 26	Vantaa	89,1		Sponda Kiinteistöt

Vantaan Kuussillantie 27	Vantaa	100,0		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Köysikuja 1	Vantaa	100,0	100,0	Sponda
Vantaan Omega	Vantaa	100,0	100,0	Sponda
Vantaan Simonrinne	Vantaa	77,2		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Vanha Porvoontie 231	Vantaa	100,0	100,0	Sponda
Vantaan Väritehtaankatu 8	Vantaa	100,0		Sponda Kiinteistöt
Vilhonkatu 5	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Vuosaaren Logistiikkakeskus	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Vuosaaren Porttikeskus	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Vuosaaren Service Center	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Värtönparkki 1	Oulu	100,0		Sponda Kiinteistöt
Ylä-Malmintori 6	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Zeppelinin City-Keskus	Kempele	94,8		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kauppakeskus	Kempele	91,5		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kauppakulma	Kempele	100,0		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kauppapörssi	Kempele	91,4		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Markkinapaikka	Kempele	100,0		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Pikkukulma	Kempele	100,0		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Tavaratori	Kempele	78,9		Sponda Kiinteistöt

Osakeyhtiöt

Arif Holding Oy	Kempele	100,0		Sponda Kiinteistöt
Drawer Oy	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Hexagon Oy	Helsinki	100,0		Sponda
Sponda Kiinteistöt Oy	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Porkkalankadun alitus Oy	Helsinki	62,6		Sponda Kiinteistöt
Ruoholahden Yhteissuoja Oy	Helsinki	100,0		Sponda Kiinteistöt
Russia Europe Oy Ltd	Helsinki	100,0		Sponda
Sponda AM Oy	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Sponda Asset Management Oy	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Sponda Asset Management II Oy	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Sponda Asset Management III Oy	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Sponda Russia Oy Ltd	Helsinki	100,0	100,0	Sponda
Sponda Russia Finance Oy Ltd	Helsinki	100,0		Sponda
SRK-Kiinteistöt Oy	Helsinki	100,0	100,0	Sponda

Tamforest Oy	Tampere	100,0	100,0	Sponda
Tamsilva Oy	Tampere	100,0	100,0	Sponda

Yhteisyritykset

Asunto Oy Lönnrotinkatu 28	Helsinki	30,8		Sponda
Erottajan Pysäköintilaitos Oy	Helsinki	49,3	49,3	Sponda
J. Österblad Oy	Turku	20,7		Sponda Kiinteistöt
Kaisaniemen Metrohalli	Helsinki	25,2	18,2	Sponda
Kilpakuja Liikekiinteistö Oy	Helsinki	34,3		Sponda Kiinteistöt
Puotinharjun Puhos Oy	Helsinki	20,4	20,4	Sponda
Simonseutu	Vantaa	47,6		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kulmatori Kiinteistö Oy	Kempele	49,7		Sponda Kiinteistöt

Rahastoyhtiöt

First Top LuxCo 1 S.a.r.l	Luxemburg	20,0	20,0	Sponda
Russia Invest B.V.i.o	Hollanti	27,2	27,2	Sponda
Sponda Fund I Ky	Helsinki	46,1		Sponda
Sponda Fund II Ky	Helsinki	43,8		Sponda
Sponda Fund III Ky	Helsinki	35,9		Sponda
YESS Ky	Helsinki	60,0	60,0	Sponda

Ulkomaiset tytäryritykset

OOO Adastra	Pietari, Venäjä	100,0		Sponda
OOO Inform Future	Pietari, Venäjä	100,0		Sponda
OOO NRC	Pietari, Venäjä	100,0		Sponda
OOO Veika	Pietari, Venäjä	100,0		Sponda
ZAO Ankor	Moskova, Venäjä	100,0		Sponda
OOO Europe Terminal	Moskova, Venäjä	100,0		Sponda
CCL Greystone	Moskova, Venäjä	100,0		Sponda
Korbis K Limited Liability Company	Moskova, Venäjä	100,0		Sponda
Slavjanka Closed Joint-Stock Company	Moskova, Venäjä	100,0		Sponda
OOO Western Realty (Ducat 2)	Moskova, Venäjä	100,0		Sponda
Bonford Investments Ltd	Kypros	100,0		Sponda
Makentrax Limited	Kypros	100,0		Sponda
Rowina Holding Limited	Kypros	100,0		Sponda

Konsernirakenteen muutokset vuonna 2012

Myydyt yhtiöt

Creax Oy (yhteisyritys)

Helsingin Ehrensärdintie 31–35

Helsingin Neonpolku

Helsingin Ohrahuhdantie 4

Holkkitie 8 a

Hämeenportin Yritystalo

Jaakkolanportti

Leppäsorsa

Turun Rautakatu

Turun Yliopistonkatu 12 a

Tuusulan Teollisuuskatu 4

Vantaan Santaradantie 8

Vantaan Tähtäinkuja 3

Vepema

Vitikka 6

Ostetut yhtiöt

CH Holding Vehicle 5 Ky

CS Holding 5 Oy

Vilhonkatu 5

CCL Greystone

Bonford Investments Ltd

Jakautunut yhtiö

Espoon Komentajankatu 3 on jakautunut Espoon
Komentajankatu 5:ksi

ja Upseerinkadun Pysäköintitaloksi

Upseerinkatu 1 on jakautunut Espoon Esikunnankatu 1:ksi

ja Espoon Upseerinkatu 1–3:ksi

Nimenmuutokset

Sponda Asset Management III Oy:n aiempi nimi oli CS Holding
5 Oy

Sponda Fund III Ky:n aiempi nimi oli CS Holding Vehicle 5 Ky

Emoyhtiön tuloslaskelma

M€	Liite			1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
Liikevaihto					
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	1			139,2	128,7
Rahastojen hallinnointipalkkiot				3,7	4,1
				142,9	132,7
Vuokraustoiminnan kulut				-41,3	-40,4
Rahastojen välittömät kulut				-1,3	-1,3
				-42,6	-41,7
Nettotuotot				100,3	91,0
Myynnin ja markkinoinnin kulut				-1,5	-1,2
Hallinnon kulut	2	3	6	-11,2	-9,6
Liiketoiminnan muut tuotot			4	0,3	0,3
Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä				4,5	0,1
Liiketoiminnan muut kulut			5	-3,7	-0,3
Liikevoitto				88,6	80,3
Rahoitustuotot ja -kulut			7	221,5	-134,2
Voitto / tappio ennen satunnaisia eriä				311,5	-54,0
Satunnaiset erät			8	57,4	46,1
Voitto / tappio ennen veroja				368,9	-7,8
Tuloverot			9	0,0	0,0
Tilikauden voitto / tappio				368,9	-7,9

Emoyhtiön tase

M€	Liite	31.12.2012	31.12.2011
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	10	31,0	29,0
Aineelliset hyödykkeet	11		
Maa- ja vesialueet		0,0	1,9
Koneet ja kalusto		0,1	0,2
Ennakkomaksut		0,2	-
		0,4	2,1
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	12	1 804,4	1 812,7
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		1 052,2	1 061,9
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		7,5	7,5
Sijoitukset kiinteistörahastoihin		86,6	69,2
Muut sijoitukset		55,3	37,0
		3 006,0	2 988,3
Pysyvät vastaavat yhteensä			
		3 037,3	3 019,4
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	13	91,6	77,2
Rahat ja pankkisaamiset		12,1	14,3
Vaihtuvat vastaavat yhteensä			
		103,6	91,5
Vastaavaa yhteensä			
		3 141,0	3 110,9
Vastattavaa			
Oma pääoma			
Osakepääoma	14	111,0	111,0
Ylikurssirahasto		159,1	159,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		445,9	445,9
Edellisten tilikausien voitto		31,6	84,7
Tilikauden voitto / tappio		368,9	-7,9
Oma pääoma yhteensä			
		1 116,5	793,0
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	15	1 595,3	1 883,4
Lyhytaikainen vieras pääoma	16	429,2	434,5

Vieras pääoma yhteensä	2 024,4	2 317,9
Vastattavaa yhteensä	3 141,0	3 110,9

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

M€		1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		368,9	-7,9
Oikaisut	1)	-273,9	93,2
Nettokäyttöpääoman muutos	2)	-27,6	-11,9
Saadut korot		43,7	45,3
Maksetut korot		-94,0	-65,1
Saadut osingot		370,5	-
Muut rahoituserät		-6,4	-16,6
Maksetut/saadut verot		0,0	0,0
Liiketoiminnan nettorahavirta		381,1	37,0
Investointien rahavirta			
Investoinnit osakkeisiin ja osuuksiin		-19,8	-69,4
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-5,9	-8,1
Luovutustulot osakkeista ja osuuksista		18,7	-1,7
Myönnettyt lainat		-88,9	-119,1
Lainasaamisten takaisinmaksut		6,0	1,3
Investointien nettorahavirta		-89,9	-197,0
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot		431,9	846,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-711,7	-828,8
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		31,8	189,8
Maksetut osingot		-45,3	-41,6
Rahoituksen nettorahavirta		-293,4	165,4
Rahavarojen muutos		-2,2	5,4
Rahavarat tilikauden alussa		14,3	9,0
Rahavarat tilikauden lopussa		12,1	14,3
Rahavirtalaskelman liitetiedot, M€			
		1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011

1) Oikaisut

Seuraavilla kirjauksilla muutetaan tuloslaskelman suoriteperusteiset erät rahavirtaperusteisiksi sekä perutaan erät, jotka esitetään muualla rahavirtalaskelmassa.

Liiketoiminnan muut kulut	3,8	0,1
Liiketoiminnan muut tuotot	-4,5	-0,1
Poistot	5,6	5,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-234,6	128,8
Kurssitappiot realisoitumattomat	13,2	5,4
Konserniavustus	-57,4	-46,1
Poistoerot	-	0,0
Verot	0,0	0,0
Oikaisut yhteensä	-273,9	93,2

2) **Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely**

Lyhytaikaiset liikesaamiset		
lisäys (-), vähennys (+)	-17,6	-18,1
Korottomat lyhytaikaiset velat		
lisäys (+), vähennys (-)	-9,9	6,2
Nettokäyttöpääoman muutos	-27,6	-11,9

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 määriteltä 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 kiinteistörahastoihin sekä muut sijoitukset. Sijoitukset on arvostettu taseessa hankintamenoon. Pysyvät arvonalennukset on vähennetty hankintamenosta.

Tutkimus- ja kehitysmenot

Yhtiöllä ei ole tutkimustoimintaa. Kehitysmenojen kaltaiset rakennusprojektien menot aktivoidaan silloin, kun projektin tekninen toteutus varmistuu ja hankkeen todetaan tuottavan tuloa useamman vuoden ajan. Muilta osin kehitysmenot kirjataan vuosikuluksi.

Rahoitusvarat, -velat ja johdannaissopimukset

Rahoitusvarat ja korottomat velat on kirjattu hankinta-arvoonsa. Korolliset velat on arvostettu jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Pitkäaikaisten lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä koronvaihtosopimuksia 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 tehtyt 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 oikaisut aikaisempien tilikausien veroihin. Tilikauden verot perustuvat tuloksen ja verosäännösten perusteella laskettuihin veroihin. Emoyhtiön taseeseen ei ole merkitty laskennallista verovelkaa tai -saamista.

Valuuttamääräiset erät

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu tapahtumapäivän kurssiin. Tilikauden päättymispäivänä avoinna olevat ulkomaanrahan määräiset tase-erät on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssilla.

Muut periaatteet

Henkilöstön eläketurva on järjestetty 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.

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

1. Vuokratuotot ja käyttökorvaukset

Vuokratuotot ja käyttökorvaukset kiinteistötyypeittäin, M€	2012	2011
Toimisto- ja liiketilakiinteistöt	100,9	90,7
Logistiikkakiinteistöt	38,2	37,7
Kiinteistökehitys	0,2	0,3
Yhteensä	139,2	128,7

Vuokratuotot ja käyttökorvaukset maantieteellisesti alueittain, M€	2012	2011
Pääkaupunkiseutu	130,2	120,1
Muu Suomi	9,0	8,5
Yhteensä	139,2	128,7

2. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

M€	2012	2011
Palkat ja palkkiot	10,4	10,6
Eläkekulut	1,9	1,6
Muut henkilösivukulut	0,6	0,4
Yhteensä	12,8	12,7

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

Sponda Oyj:n toimitusjohtajalla on kokonaispalkka. Toimitusjohtajan suoriteperusteiset palkat ja palkkiot olivat 503 T€ (2011: 506 T€). Lisäksi toimitusjohtajalle maksettiin tilikauden aikana vuoden 2011 toteuman mukaisesti pitkäaikaisen osakepohjaisen kannustinjärjestelmän mukaista palkkiota 173 T€ (2011: 383 T€).

M€	2012	2011
Kannustinjärjestelmän mukainen palkkio perustuen vuoden 2011 toteumaan	0,2	0,4

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	2012	2011
Toimihenkilöt, lkm	110	110

3. Poistot ja arvonalentumiset

M€	2012	2011
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	5,5	5,0
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	0,1	0,1
Yhteensä	5,6	5,1

Poistot ja arvonalentumiset sisältyvät tuloslaskelmassa hallinnon kuluihin.

4. Liiketoiminnan muut tuotot

M€	2012	2011
Konkurssipesän jako-osuus	0,1	0,1
Muut tuotot	0,2	0,2
Yhteensä	0,3	0,3

5. Liiketoiminnan muut kulut

M€	2012	2011
Myyntitappiot sijoituksista	3,8	0,1
Muut kulut	0,1	0,2
Luottotappiot	0,1	0,6
Epävarmat saamiset	-0,1	-0,6
Yhteensä	3,7	0,3

6. Tilintarkastajien palkkiot

M€	2012	2011
KHT-yhteisö KPMG Oy		
Tilintarkastus	0,1	0,1
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,1	0,2
Yhteensä	0,2	0,3

7. Rahoitustuotot ja -kulut

M€	2012	2011
Rahastojen voitto-osuudet	7,5	5,0
Osinkotuotot saman konsernin yrityksiltä	370,5	-
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista tytäryhtiöiltä	43,7	42,3
Muut korkotuotot	0,5	2,9
Muut rahoitustuotot	32,8	12,2
Korko- ja rahoitustuotot yhteensä	454,9	62,4
Korkokulut tytäryhtiöille	-14,6	-15,5
Muut korkokulut	-81,8	-79,2
Muut rahoituskulut	-26,6	-20,4
Rahoitusvastikekulut tytäryhtiöille	-110,4	-81,6
Korko- ja rahoituskulut yhteensä	-233,5	-196,6
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	221,5	-134,2

8. Satunnaiset erät

M€	2012	2011
Konserniavustukset, saadut	57,4	46,1
	57,4	46,1

9. Tuloverot

M€	2012	2011
Tuloverot kuluvalta vuodelta	-	-
Tuloverot edellisiltä vuosilta	0,0	0,0
	0,0	0,0

10. Aineettomat hyödykkeet

2012, M€	Muut pitkävaikutteiset menot	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	68,0	5,2	73,2
Lisäykset	10,3	9,2	19,5
Siirrot	-3,4	-8,7	-12,1
Hankintameno 31.12.	74,9	5,7	80,6
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-44,2	-	-44,2
Tilikauden poisto	-5,5	-	-5,5
Kertyneet poistot 31.12.	-49,6	-	-49,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	25,2	5,7	31,0

2011, M€	Muut pitkävaikutteiset menot	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	62,2	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	-4,6	-	-4,6
Kertyneet poistot 31.12.	-44,2	-	-44,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	23,8	5,2	29,0

11. Aineelliset hyödykkeet

2012, M€	Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Ennakkomaksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1,9	1,4	0,0	3,3
Lisäykset		0,0	0,2	0,3
Vähennykset	-1,9		-	-1,9
Hankintameno 31.12.	0,0	1,5	0,2	1,7
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-	-1,2	-	-1,2
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot				0,0
Tilikauden poisto	-	-0,1	-	-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	-	-1,3	-	-1,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,1	0,2	0,4

2011, M€	Maa-alueet	Koneet ja kalusto	Ennakkomaksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1,9	1,4	0,4	3,7
Lisäykset	-	0,0	0,2	0,3
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

12. Sijoitukset

2012, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus-yhteisyhteisöissä	Sijoitukset kiinteistö-rahastoihin	Muut sijoitukset *)	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1 812,7	1 061,9	7,5	69,2	37,0	2 988,3
Lisäykset	28,7	123,1	-	18,4	35,2	205,3
Vähennykset	-37,0	-132,8	-	-0,9	-16,9	-187,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 804,4	1 052,2	7,5	86,6	55,3	3 006,0

*) Muut sijoitukset, M€	Muut osakkeet	Saamiset omistus-yhteisö-yhteisöiltä	Saamiset rahastot	Muut sijoitukset	Pitkäaikaiset saamiset	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	7,2	24,0	3,1	0,1	2,6	37,0
Lisäykset	0,3	18,0	-	-	16,9	35,2
Vähennykset	0,0	-16,9	-	-	-	-16,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	7,5	25,1	3,1	0,1	19,5	55,3

2011, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus-yhteisöissä	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	84,4	133,3	-	10,1	24,3	252,2
Vähennykset	-0,9	-97,0	-	-	15,6	-113,5
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-yhteisö-yhteisöiltä	Saamiset rahastot	Muut sijoitukset	Pitkäaikaiset saamiset	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	3,7	21,5	3,1	0,1	-	28,4
Lisäykset	4,8	16,9	-	-	2,6	24,3
Vähennykset	-1,3	-14,3	-	-	-	-15,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	7,2	24,0	3,1	0,1	2,6	37,0

13. Lyhytaikaiset saamiset

M€	2012	2011
Myyntisaamiset	3,2	2,2
Muut saamiset	16,4	11,0
Siirtosaamiset		
Siirtosaamiset tytäryhtiöiltä	60,5	50,3

Muut siirtosaamiset	11,5	13,6
Siirtosaamiset yhteensä	72,0	63,9
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	91,6	77,2

Siirtosaamisten olennaiset erät

Korot ja rahoituserät	4,8	9,1
Muut	67,2	54,9
Yhteensä	72,0	63,9

14. Oma pääoma

M€	2012	2011
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.	445,9	423,9
Osakkeiden kauppahinnan osakeosuus	-	22,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	445,9	445,9
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	76,9	126,4
Osingonjako	-45,3	-41,6
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	31,6	84,8
Tilikauden voitto / tappio	368,9	-7,9
Oma pääoma yhteensä	1 116,5	793,0
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12., €	2012	2011
Voitto edellisiltä tilikausilta	31,6	84,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	445,9	445,9
Tilikauden voitto / tappio	368,9	-7,9
Yhteensä	846,3	522,8

15. Pitkäaikainen vieras pääoma

M€	2012	2011
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma		
Joukkovelkakirjalainat	324,2	172,4
Lainat rahoituslaitoksilta	1 200,6	1 307,4
Pitkäaikaiset velat tytäryhtiöille	70,5	400,7

Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma yhteensä	1 595,3	1 880,6
Pitkäaikainen koroton vieras pääoma yhteensä	-	2,9
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 595,3	1 883,4

Lainat rahoituslaitoksilta sisältää yhteensä 95,0 miljoonaa euroa hybridilainaa, joka konsernitaseessa käsitellään oman pääoman eränä.

16. Lyhytaikainen vieras pääoma

M€	2012	2011
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	368,7	374,1
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Saadut ennakot	0,4	0,2
Ostovelat		
Ostovelat tytäryhtiöille	17,4	14,0
Muut ostovelat	0,5	1,5
Ostovelat yhteensä	17,9	15,5
Siirtovelat		
Siirtovelat tytäryhtiöille	0,1	2,0
Muut siirtovelat	25,8	26,0
Siirtovelat yhteensä	25,9	28,0
Muut lyhytaikaiset velat tytäryhtiöiltä	14,4	14,6
Muut lyhytaikaiset velat	1,9	2,1
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma yhteensä	60,5	60,4
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	429,2	434,5

Siirtovelkojen olennaiset erät

Korot ja rahoituserät	19,0	20,2
Henkilöstökulut	5,2	4,4
Muut	1,6	3,4
Yhteensä	25,9	28,0

Lainat rahoituslaitoksilta sisältää yhteensä 92,8 miljoonaa euroa hybridilainaa, joka konsernitaseessa käsitellään oman pääoman eränä.

17. Johdannaisopimukset

M€	2012	2011
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	871,6	972,4
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-42,9	-39,5
Korko-optiot, nimellisarvo	300,0	565,0

Korko-optiot, käypä arvo	0,6	1,6
--------------------------	-----	-----

Valuuttajohdannaiset

Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo	10,2	7,0
Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo	0,1	0,1
Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo	10,2	7,0
Asetetut valuuttaoptiot, käypä arvo	-0,1	-0,2

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostetut rahoitusinstrumentit**Valuuttajohdannaiset**

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo	337,4	337,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo	19,5	-0,2

Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla on suojattu Ruotsin kruunumääraisten lainojen kassavirtoihin liittyvä valuuttariski. 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.

18. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M€	2012	2011
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	111,6	110,0

Vakuudet samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, €

Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	9,3	9,3
---------------------------------------	-----	-----

Vastuusitoumukset samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, M€

Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset	15,6	3,6
--	------	-----

Vuokravastuut, M€

Sopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti:		
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	0,4	0,5
Myöhemmin maksettavat	0,3	0,5
Yhteensä	0,7	1,0

Vuokravastuut koostuvat autojen ja toimistokoneiden vuokrauksiin liittyvistä sopimuksista. Sopimukset ovat 3–5 vuoden mittaisia ja niihin ei liity lunastusehtoja.

Muut vastuut, M€

Kiinteistörahastoihin liittyvät sijoitussitoumukset	42,3	28,6
---	------	------

Voitonjakoehdotus

SPONDA OYJ

KONSERNI

EHDOTUS VOITTOA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 846 348 773,80 euroa, josta tilikauden voitto on 368 859 955,97 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa tilikaudelta 2012 maksetaan 0,17 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 1. päivänä helmikuuta 2013

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 18. päivänä helmikuuta 2013

KPMG OY Ab

Raija-Leena Hankonen
KHT

Kai Salli
KHT

Tilintarkastuskertomus

Sponda Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Sponda Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.2012–31.12.2012. 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 syyllistyneet 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 lausuntonne 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 18. päivänä 2013

Raija-Leena Hankonen
KHT

KPMG OY Ab
Kai Salli
KHT