

# Tilaa yhteistyölle

HALLITUKSEN  
TOIMINTAKERTOMUS  
JA TILINPÄÄTÖS 2012



## Sisällysluettelo

|                                                         |          |
|---------------------------------------------------------|----------|
| <b>Hallituksen toimintakertomus</b>                     | <b>6</b> |
| Hallituksen toimintakertomus                            | 6        |
| Keskeistä tilikaudelta 2012                             | 6        |
| Strategia                                               | 7        |
| Toiminnan tulos ja taloudellinen asema                  | 7        |
| Rahoitus                                                | 8        |
| Toimintaympäristöt                                      | 9        |
| Spondan liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus vuonna 2012 | 10       |
| Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta             | 11       |
| Vuokraustoiminta                                        | 12       |
| Investoinnit ja divestoinnit                            | 13       |
| Toimisto- ja liiketilakiinteistöt                       | 13       |
| Kauppakeskukset                                         | 14       |
| Logistiikkakiinteistöt                                  | 15       |
| Kiinteistökehitys                                       | 16       |
| Venäjä                                                  | 16       |
| Kiinteistörahastot                                      | 17       |
| Emoyhtiö                                                | 18       |
| Konsernirakenne                                         | 18       |
| Riskienhallinta                                         | 18       |
| Ympäristövastuu                                         | 19       |
| Hallinto                                                | 19       |
| Yhtiökokous ja osinko                                   | 20       |
| Tilintarkastajat                                        | 20       |
| Osakkeenomistajien nimitystoimikunta                    | 20       |
| Johto ja henkilöstö                                     | 20       |
| Spondan osake                                           | 21       |
| Tilikauden jälkeiset tapahtumat                         | 22       |

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| Tulevaisuuden näkymät                            | 22        |
| Osakkeet ja osakkeenomistajat                    | 22        |
| Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut     | 25        |
| Osakekohtaiset tunnusluvut                       | 25        |
| EPRA-tunnusluvut                                 | 26        |
| Konsernin tunnuslukujen laskentakaavat           | 28        |
| EPRA-tunnuslukujen laskentakaavat                | 30        |
| Lisätietoja (EPRA BPR)                           | 31        |
| <b>Tilinpäätös</b>                               | <b>33</b> |
| Konsernin tuloslaskelma                          | 33        |
| Konsernin laaja tuloslaskelma                    | 34        |
| Konsernitase                                     | 35        |
| Konsernin rahavirtalaskelma                      | 37        |
| Konsernin oman pääoman muutokset                 | 40        |
| Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet       | 42        |
| Konsernitilinpäätöksen liitetiedot               | 53        |
| 1 Segmentti-informaatio                          | 53        |
| 2 Maantieteelliset segmentit                     | 54        |
| 3 Kiinteistöihin liittyvät kokonaistuotot        | 55        |
| 4 Ylläpitokulut                                  | 55        |
| 5 Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/ -tappiot | 55        |
| 6 Liiketoiminnan muut tuotot                     | 55        |
| 7 Liiketoiminnan muut kulut                      | 56        |
| 8 Tilintarkastajien palkkiot                     | 56        |
| 9 Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä             | 56        |
| 10 Poistot hyödykeryhmittäin                     | 59        |
| 11 Rahoitustuotot ja -kulut                      | 59        |
| 12 Tuloverot                                     | 60        |
| 13 Osakekohtainen tulos                          | 61        |

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| 14 Sijoituskiinteistöt                                  | 61 |
| 15 Sijoitukset kiinteistörahastoihin                    | 63 |
| 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet                 | 63 |
| 17 Liikearvo                                            | 64 |
| 18 Muut aineettomat hyödykkeet                          | 65 |
| 19 Rahoitusleasingsaamiset                              | 66 |
| 20 Osuudet osakkuusyrityksissä                          | 66 |
| 21 Pitkäaikaiset saamiset                               | 67 |
| 22 Laskennalliset verot                                 | 67 |
| 23 Vaihto-omaisuuskiinteistöt                           | 69 |
| 24 Myyntisaamiset ja muut saamiset                      | 69 |
| 25 Rahavarat                                            | 70 |
| 26 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot                    | 70 |
| 27 Pitkäaikaiset rahoitusvelat                          | 71 |
| 28 Eläkesaaminen                                        | 72 |
| 29 Lyhytaikaiset rahoitusvelat                          | 73 |
| 30 Ostovelat ja muut velat                              | 73 |
| 31 Rahoitusinstrumentit                                 | 74 |
| 32 Vakuudet ja vastuusitoumukset                        | 81 |
| 33 Lähipiiritapahtumat                                  | 82 |
| 34 Tilinpäätöksen jälkeiset tapahtumat                  | 83 |
| 35 Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet | 83 |
| Emoyhtiön tuloslaskelma                                 | 91 |
| Emoyhtiön tase                                          | 92 |
| Emoyhtiön rahavirtalaskelma                             | 94 |
| Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet            | 96 |
| Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot                    | 98 |
| 1 Vuokratuotot ja käyttökorvaukset                      | 98 |
| 2 Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä                    | 98 |

---

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| 3 Poistot ja arvonalentumiset    | 99  |
| 4 Liiketoiminnan muut tuotot     | 99  |
| 5 Liiketoiminnan muut kulut      | 99  |
| 6 Tilintarkastajien palkkiot     | 99  |
| 7 Rahoitustuotot ja -kulut       | 100 |
| 8 Satunnaiset erät               | 100 |
| 9 Tuloverot                      | 100 |
| 10 Aineettomat hyödykkeet        | 100 |
| 11 Aineelliset hyödykkeet        | 101 |
| 12 Sijoitukset                   | 102 |
| 13 Lyhytaikaiset saamiset        | 102 |
| 14 Oma pääoma                    | 103 |
| 15 Pitkäaikainen vieras pääoma   | 103 |
| 16 Lyhytaikainen vieras pääoma   | 104 |
| 17 Johdannais sopimukset         | 104 |
| 18 Vakuudet ja vastuusitoumukset | 105 |
| Voitonjakoehdotus                | 106 |
| Tilintarkastuskertomus           | 107 |

## 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 neliömetriä. Täyteen vuokratuissa 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. Laina on listattu NASDAX OMX Helsinkiin.

Heinäkuussa 2012 Sponda allekirjoitti jatkosopimuksen 60 miljoonan euron 5-vuotisesta vakuudellisesta lainasta. Allekirjoitetulla sopimuksella jatkettiin alun perin kaupakeskus 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/<br>2012 | 1–12/<br>2011 | 1–12/<br>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/<br>2012 | 1–12/<br>2011 | 1–12/<br>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. Velanhoitokyyä 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 €/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>. A-luokan vuokra on keskimäärin 800 dollaria/m<sup>2</sup>/vuosi ja B-luokan vastaavasti noin 450 dollaria/m<sup>2</sup>/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         |
| <b>Sijoituskiinteistöt yhteensä</b>                 | <b>24,9</b> | <b>39,0</b> |
| Kiinteistörahastot                                  | 0,6         | -4,4        |
| Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet  | 7,5         | 5,0         |
| <b>Konserni yhteensä</b>                            | <b>33,0</b> | <b>39,6</b> |

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen jakautuivat seuraavasti:

| Sijoituskiinteistöt yhteensä, 1.1.-31.12.2012<br>M€                    | Yhteensä       | Toimisto-<br>ja liiketilat | Kaupp-<br>keskukset | Logistiikka-<br>kiinteistöt | Kiinteistö-<br>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         |
| <b>Nettovuokratuotot</b>                                               | <b>186,6</b>   | <b>104,9</b>               | <b>32,3</b>         | <b>28,7</b>                 | <b>-1,5</b>            | <b>22,2</b>  |
| 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          |
| <b>Sijoituskiinteistöt 31.12.2012</b>                                  | <b>3 261,3</b> | <b>1 705,7</b>             | <b>736,7</b>        | <b>414,4</b>                | <b>135,1</b>           | <b>269,4</b> |
| 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 <sup>2</sup> ) | euroa/m <sup>2</sup> /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<br>31.12.2012 | % vuokratuotosta<br>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 <sup>2</sup>   | 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<br>31.12.2012 | % vuokratuotosta<br>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 <sup>2</sup>   | 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<br>31.12.2012 | % vuokratuotosta<br>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 <sup>2</sup>   | 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<br>31.12.2012 | % vuokratuotosta<br>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 <sup>2</sup>   | 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<br>31.12.2012 | % vuokratuotosta<br>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                            |

## Kiinteistörahasotot

Sponda on vähemmistöosakkaana neljässä kiinteistörahasotossa: 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. Kiinteistörahasot-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 Kiinteistörahasotien käyvän arvon muutos oli 0,6 (-4,4) miljoonaa euroa. Kiinteistörahasotien 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 myydyin 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Taloudellisen vuokrausasteen lasku</b>          | Spondan kiinteistöomistus keskittyy pääkaupungin ydinkeskustan ja Ruoholahden alueelle. Yhtiö käyttää ajanmukaistamisinvestointeihin vuosittain noin 1–1,5 prosenttia kiinteistökannan arvosta. Sponda panostaa vuokraustoimintaansa entistä enemmän.                                                                                                                                                                       |
| <b>Vuokralaisten maksukykyyn heikkeneminen</b>     | Spondassa seurataan säännöllisesti vuokralaisten maksukykyä ja siinä tapahtuvia muutoksia. Suurin osa vuokralaisista toimittaa asiakkuutensa alkaessa Spondalle 3–6 kuukauden vuokravakuuden. Yhtiön vuokralaiset eivät keskity vain yhdelle toimialalle, vaan jakautuvat tasaisesti monelle eri toimialalle.                                                                                                               |
| <b>Rahoituksen saatavuus</b>                       | 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.                                                                                      |
| <b>Korkoriski</b>                                  | Sponda pienentää korkoriskiään kiinteäkorkoisilla lainoilla ja korkojohdannaissopeimuksilla.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Valuuttakurssin muutokset</b>                   | 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. |
| <b>Venäjän kiinteistömarkkinoiden erilaisuus</b>   | 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,<br>kpl | Osuus osakkeista,<br>% |
|----------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| 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                    |
| <b>Osakkeita yhteensä</b>                    | <b>283 075 462</b>       | <b>100,0</b>           |

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 keskimurssi 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,<br>kpl | Osuus osakkeista,<br>% |
|----------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| 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                    |
| <b>Osakkeita yhteensä</b>                    | <b>283 075 462</b>       | <b>100,0</b>           |

## 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          |
| <b>Yhteensä</b>                   |                                       | <b>115 693 539</b> | <b>40,87</b>  |
|                                   | Muut                                  | 167 381 923        | 59,13         |
| <b>Kaikki yhteensä</b>            |                                       | <b>283 075 462</b> | <b>100,00</b> |
|                                   | Hallintarekisteröidyt                 | 138 282 669        | 48,85         |
| <b>Osakkeenomistajia yhteensä</b> |                                       | <b>8 984</b>       |               |

## Osakkeiden omistusmääräjakauma 31.12.2012

|                                      | Omistajia,<br>kpl | Omistajia,<br>% | Arvo-<br>osuus-<br>määrä,<br>kpl | Arvo-<br>osuus-<br>määrä,<br>% | Ääni-<br>määrä,<br>kpl | Ääni-<br>määrä,<br>% |
|--------------------------------------|-------------------|-----------------|----------------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------|
| 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                |
| <b>Yhteensä</b>                      | <b>8 984</b>      | <b>100,00</b>   | <b>283 075 462</b>               | <b>100,00</b>                  | <b>283 075 462</b>     | <b>100,00</b>        |
| joista<br>hallintarekisteröityjä     | 10                |                 | 138 282 669                      | 48,85                          | 138 282 669            | 48,85                |
| Odotusluettelolla<br>yhteensä        | 0                 |                 | 0                                | 0,00                           | 0                      | 0,00                 |
| Yhteistilillä                        |                   |                 | 0                                | 0,00                           | 0                      | 0,00                 |
| Erityistileillä yhteensä             |                   |                 | 0                                | 0,00                           | 0                      | 0,00                 |
| <b>Liikkeeseenlaskettu<br/>määrä</b> |                   |                 | <b>283 075 462</b>               | <b>100,00</b>                  | <b>283 075 462</b>     | <b>100,00</b>        |



## Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

| Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut       | 31.12.2012 | 31.12.2011 | 31.12.2010 | 31.12.2009 | 31.12.2008 <sup>1)</sup> | 31.12.2008 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|--------------------------|------------|
| <b>Tuloslaskelman tunnusluvut</b>                  |            |            |            |            |                          |            |
| 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                     |            |
| <b>Taseen tunnusluvut</b>                          |            |            |            |            |                          |            |
| 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    |
| <b>Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut</b>   |            |            |            |            |                          |            |
| 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      |
| <b>Muut tunnusluvut</b>                            |            |            |            |            |                          |            |
| 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      |

<sup>1)</sup> 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 <sup>2)</sup> | 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, €                                                                                  | <sup>1)</sup> 0,17  | 0,16      | 0,15      | 0,12      | 0,00      | 0,00      |
| 23. Osinko tuloksesta, %                                                                                      | <sup>1)</sup> 45,58 | 41,15     | 37,12     | -29,83    | 0,00      | 0,00      |
| 24. Efektiivinen osinkotuotto, %                                                                              | <sup>1)</sup> 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 päätöskurssi, €                                                                                  | 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      |

<sup>1)</sup> Hallituksen esitys

<sup>2)</sup> 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 <sup>1)</sup> | 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       |

<sup>1)</sup> 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         |
| <b>Yhteensä</b>                                    | <b>82,9</b> | <b>75,4</b> | <b>74,0</b> | <b>67,4</b> | <b>38,9</b> |

|                                                       |      |      |      |      |      |
|-------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| 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         |
| <b>Yhteensä</b>                                       | <b>32,0</b> | <b>42,4</b> | <b>46,6</b> | <b>-148,9</b> | <b>-9,6</b> |

|                                 |      |      |      |       |       |
|---------------------------------|------|------|------|-------|-------|
| 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     |
| <b>Vuotuinen laskennallinen oikaistu nettotuotto</b> | <b>C</b> | <b>183,3</b> | 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<br>Oma pääoma + korolliset rahoitusvelat (tilikauden alun ja tilikauden lopun keskiarvo) |
| 14. | Oman pääoman tuotto, %       | = | 100 x | Voitto/tappio<br>Oma pääoma (tilikauden alun ja tilikauden lopun keskiarvo)                                                         |
| 15. | Omaparaisuusaste, %          | = | 100 x | Oma pääoma<br>Taseen loppusumma - saadut ennakot                                                                                    |
| 16. | Velkaantumisaste, %          | = | 100 x | Korolliset rahoitusvelat<br>Oma pääoma                                                                                              |
| 17. | Nettovelkaantumisaste, %     | = | 100 x | Korolliset nettorahoitusvelat<br>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<br>(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 <sup>1)</sup> | Yhteensä     | 2 v omis-tetut | Ostot | Myynnit | Kehitys ja muut | Valuutta-kurssin vaikutus <sup>1)</sup> | 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         |
| <b>TÄSMÄYTYS</b>                                                                 |                |       |         |                 |                                         | 0,0          |                |       |         |                 |                                         | 0,0          |
| <b>Yhteensä yllä</b>                                                             |                |       |         |                 |                                         | <b>188,1</b> |                |       |         |                 |                                         | <b>174,8</b> |
| Segmentti Kiinteistökehitys                                                      |                |       |         |                 |                                         | -1,1         |                |       |         |                 |                                         | -0,5         |
| Segmentti Kiinteistörahastot                                                     |                |       |         |                 |                                         | 5,2          |                |       |         |                 |                                         | 5,0          |
| Muu ero                                                                          |                |       |         |                 |                                         | 0,0          |                |       |         |                 |                                         | 0,0          |
| <b>Sponda Konserni tuloslaskelmassa</b>                                          |                |       |         |                 |                                         | <b>192,2</b> |                |       |         |                 |                                         | <b>179,4</b> |

<sup>1)</sup> 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                                     |                             |
| <b>ARVOSTUSTIETOA</b>                            |                        |                            |                                       | <b>Sijoitus-<br/>kiinteistöt,<br/>M€</b>   | <b>Arvon-<br/>muutos,<br/>M€</b>       | <b>EPRA Net<br/>Initial yield,<br/>%</b>  |                             |
| 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                                      |                             |
| <b>Yhteensä</b>                                  |                        |                            |                                       | <b>3 261,3</b>                             | <b>24,9</b>                            | <b>6,61</b>                               |                             |
| <b>TÄSMÄYTYS</b>                                 |                        |                            |                                       |                                            |                                        |                                           |                             |
| <b>Yhteensä yllä</b>                             |                        |                            |                                       | 3 261,3                                    |                                        |                                           |                             |
| Muu ero                                          |                        |                            |                                       | 0,0                                        |                                        |                                           |                             |
| <b>Konsernin sijoituskiinteistöt yhteensä</b>    |                        |                            |                                       | <b>3 261,3</b>                             |                                        |                                           |                             |
| <b>VUOKRAUSTIETOA</b>                            | <b>Liikevaihto, M€</b> | <b>Nettotuotto,<br/>M€</b> | <b>Vuokrattava pinta-<br/>ala, m²</b> | <b>Maksettava<br/>vuokra,<br/>M€/vuosi</b> | <b>Markkina-<br/>vuokra,<br/>M€/kk</b> | <b>Taloudellinen vajaa-<br/>käyttö, %</b> | <b>Vuokrataso,<br/>€/m²</b> |
| 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                        |
| <b>Yhteensä</b>                                  | <b>258,1</b>           | <b>187,0</b>               | <b>1 487 000</b>                      | <b>257,7</b>                               | <b>21,0</b>                            | <b>11,90</b>                              | <b>17,4</b>                 |
| <b>TÄSMÄYTYS</b>                                 |                        |                            |                                       |                                            |                                        |                                           |                             |
| <b>Yhteensä yllä</b>                             |                        |                            | 258,1                                 | 187,0                                      |                                        |                                           |                             |
| Kiinteistörahastot                               |                        |                            | 6,5                                   | 5,2                                        |                                        |                                           |                             |
| Muu ero                                          |                        |                            | 0,0                                   | 0,0                                        |                                        |                                           |                             |
| <b>Konsernin tuloslaskelma yhteensä yhteensä</b> |                        |                            | <b>264,6</b>                          | <b>192,2</b>                               |                                        |                                           |                             |



## 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  |                 |                 |
| <b>Liikevaihto</b>                                   |       |    |    |                 |                 |
| Vuokratuotot ja käyttökorvaukset                     |       |    |    | 257,8           | 241,5           |
| Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista              |       |    |    | 0,3             | 0,3             |
| Rahastojen hallinnointipalkkiot                      |       |    |    | 6,5             | 6,4             |
|                                                      |       |    |    | 264,6           | 248,2           |
| <b>Kulut</b>                                         |       |    |    |                 |                 |
| Ylläpitokulut                                        |       | 4  |    | -71,1           | -67,5           |
| Rahastojen välittömät kulut                          |       |    |    | -1,3            | -1,3            |
|                                                      |       |    |    | -72,4           | -68,8           |
| <b>Nettotuotot</b>                                   |       |    |    | 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            |
| <b>Myynnin ja markkinoinnin kulut</b>                |       |    |    | -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            |
| <b>Liikevoitto</b>                                   |       |    |    | 210,3           | 209,6           |
| <b>Rahoitustuotot</b>                                |       |    | 11 | 35,9            | 14,0            |
| <b>Rahoituskulut</b>                                 |       |    | 11 | -94,6           | -89,6           |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>             |       |    |    | -58,8           | -75,6           |
| <b>Voitto ennen veroja</b>                           |       |    |    | 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         |
| <b>Tuloverot yhteensä</b>                                                                                  | 12 | <b>-36,7</b> | <b>-16,2</b> |
| <b>Tilikauden voitto</b>                                                                                   |    | <b>114,9</b> | <b>117,8</b> |
| Jakautuminen:                                                                                              |    |              |              |
| Emoyhtiön omistajille                                                                                      |    | 114,9        | 117,8        |
| Määräysvallattomille omistajille                                                                           |    | 0,0          | 0,0          |
| <b>Tilikauden voitto</b>                                                                                   |    | <b>114,9</b> | <b>117,8</b> |
| 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             |
| <b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b> |       | <b>-2,1</b>     | <b>-9,5</b>     |
| <b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>                      |       | <b>112,8</b>    | <b>108,3</b>    |
| 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     |
|------------------------------------------|----|-------|----------------|----------------|
| <b>Varat</b>                             |    |       |                |                |
| 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           |
| <b>Varat yhteensä</b>                    |    |       | <b>3 521,8</b> | <b>3 387,3</b> |
| <b>Oma pääoma ja velat</b>               |    |       |                |                |
| 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            |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>               | 26 |       | <b>1 395,6</b> | <b>1 281,1</b> |
| 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          |
| <b>Velat yhteensä</b>               |      |      | <b>2 126,2</b> | <b>2 106,2</b> |
| <b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b> |      |      | <b>3 521,8</b> | <b>3 387,3</b> |

## Konsernin rahavirtalaskelma

| M€                                                                              | Liite | 1.1.-31.12.2012 | 1.1.-31.12.2011 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| <b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>                                                |       |                 |                 |
| 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            |
| <b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>                                            |       | <b>112,8</b>    | <b>99,2</b>     |
| <b>Investointien rahavirrat</b>                                                 |       |                 |                 |
| 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             |
| <b>Investointien nettorahavirta</b>                                             |       | <b>-75,3</b>    | <b>-222,9</b>   |
| <b>Rahoituksen rahavirrat</b>                                                   |       |                 |                 |
| 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           |
| <b>Rahoituksen nettorahavirta</b>                                               |       | <b>-34,4</b>    | <b>123,6</b>    |
| <b>Rahavarojen muutos</b>                                                       |       | <b>3,2</b>      | <b>-0,1</b>     |
| Rahavarat tilikauden alussa                                                     |       | 26,4            | 27,0            |
| Valuuttakurssien muutosten vaikutus                                             |       | 0,5             | -0,4            |

|                                       |                                                                                         |                        |                        |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>   |                                                                                         | <b>30,1</b>            | 26,4                   |
| <b>Rahavirtalaskelman liitetiedot</b> |                                                                                         | <b>1.1.-31.12.2012</b> | <b>1.1.-31.12.2011</b> |
| <b>1.</b>                             | <b>Oikaisut tilikauden tulokseen</b>                                                    |                        |                        |
|                                       | 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                   |
|                                       | <b>Oikaisut yhteensä</b>                                                                | <b>67,8</b>            | 44,5                   |
| <b>2.</b>                             | <b>Käyttöpääoman muutokset</b>                                                          |                        |                        |
|                                       | 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                    |
|                                       | <b>Käyttöpääoman muutokset yhteensä</b>                                                 | <b>-2,4</b>            | 6,7                    |
| <b>3.</b>                             | <b>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</b>                                              |                        |                        |
|                                       | Tytäryritysten hankinta                                                                 |                        |                        |
|                                       | Yhtiöiden hankintameno                                                                  | 53,7                   | 119,1                  |
|                                       | Ostettujen yhtiöiden hankintahetken rahavarat                                           | -0,9                   | 0,0                    |
|                                       | <b>Hankinnoista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä</b> | <b>52,8</b>            | 119,1                  |
|                                       | Hankitut kiinteistöt                                                                    | -                      | -                      |
|                                       | Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin                                                | 62,1                   | 107,5                  |
|                                       | <b>Investoinnit sijoituskiinteistöihin yhteensä</b>                                     | <b>114,9</b>           | 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                   |
|                                       | <b>Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen nettoarvo yhteensä</b>                | <b>52,8</b>            | 141,1                  |
|                                       | Fennia-korttelin hankinnan yhteydessä myyjälle suunnattu osakeanti                      | -                      | -22,0                  |
|                                       | <b>Hankinnoista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä</b> | <b>52,8</b>            | 119,1                  |
| <b>4.</b>                             | <b>Luovutustulot sijoituskiinteistöistä</b>                                             |                        |                        |
|                                       | Luovutustulot tytäryritysten myynneistä                                                 |                        |                        |

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

## Konsernin oman pääoman muutokset

| M€                                                                     | Liite | Osake-<br>pääoma | Ylikurssi-<br>rahasto | Muunto-<br>erot | Käyvän<br>arvon<br>rahasto | Uudelleen-<br>arvostus-<br>rahasto | Sijoitetun<br>vapaan<br>oman<br>pääoman<br>rahasto | Muun<br>oman<br>pääoman<br>rahasto | Kertyneet<br>voitto-<br>varat | Yhteensä     | Määräys-<br>vallatto-<br>mien<br>omistajien<br>osuus | Oma<br>pääoma<br>yhteensä |
|------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Oma pääoma<br/>1.1.2011</b>                                         |       | 111,0            | 159,5                 | 0,6             | -20,6                      | 0,6                                | 412,0                                              | 129,0                              | 407,0                         | 1 199,1      | 1,7                                                  | 1 200,8                   |
| <b>Laaja tulos</b>                                                     |       |                  |                       |                 |                            |                                    |                                                    |                                    |                               |              |                                                      |                           |
| Tilikauden tulos                                                       |       |                  |                       |                 |                            |                                    |                                                    |                                    | 117,8                         | 117,8        | 0,0                                                  | 117,8                     |
| Muut laajan<br>tuloksen erät<br>(verovaikutuksella<br>oikaistuna)      |       |                  |                       |                 |                            |                                    |                                                    |                                    |                               |              |                                                      |                           |
| Rahavirran<br>suojaukset                                               | 12    |                  |                       |                 | -9,4                       |                                    |                                                    |                                    |                               | -9,4         |                                                      | -9,4                      |
| Muuntoerot                                                             | 12    |                  |                       | -0,1            |                            |                                    |                                                    |                                    |                               | -0,1         |                                                      | -0,1                      |
| <b>Tilikauden laaja<br/>tulos yhteensä</b>                             |       |                  |                       | <b>-0,1</b>     | <b>-9,4</b>                |                                    |                                                    |                                    | <b>117,8</b>                  | <b>108,3</b> |                                                      | <b>108,3</b>              |
| <b>Liiketoimet<br/>omistajien kanssa</b>                               |       |                  |                       |                 |                            |                                    |                                                    |                                    |                               |              |                                                      |                           |
| Osakeanti                                                              |       |                  |                       |                 |                            |                                    | 21,7                                               |                                    |                               | 21,7         |                                                      | 21,7                      |
| Osingonjako                                                            | 26    |                  |                       |                 |                            |                                    |                                                    |                                    | -41,6                         | -41,6        |                                                      | -41,6                     |
| <b>Liiketoimet<br/>omistajien kanssa<br/>yhteensä</b>                  |       |                  |                       |                 |                            |                                    | <b>21,7</b>                                        |                                    | <b>-41,6</b>                  | <b>-19,9</b> |                                                      | <b>-19,9</b>              |
| Oman pääoman<br>ehtoisen joukkovelka-<br>kirjalainan maksetut<br>korot | 26 32 |                  |                       |                 |                            |                                    |                                                    |                                    | -8,4                          | -8,4         |                                                      | -8,4                      |
| Muutos                                                                 |       |                  |                       |                 |                            |                                    |                                                    |                                    | 0,3                           | 0,3          |                                                      | 0,3                       |
| <b>Oma pääoma<br/>31.12.2011</b>                                       |       | 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-<br>pääoma | Ylikurssi-<br>rahasto | Muunto-<br>erot | Käyvän<br>arvon<br>rahasto | Uudelleen-<br>arvostus-<br>rahasto | Sijoitetun<br>vapaan<br>oman<br>pääoman<br>rahasto | Muun<br>oman<br>pääoman<br>rahasto | Kertyneet<br>voitto-<br>varat | Yhteensä | Määräys-<br>vallatto-<br>mien<br>omistajien<br>osuus | Oma<br>pääoma<br>yhteensä |
|-------------------------------------------------------------------|-------|------------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Oma pääoma<br/>1.1.2012</b>                                    |       | 111,0            | 159,5                 | 0,5             | -30,0                      | 0,6                                | 433,8                                              | 129,0                              | 475,0                         | 1 279,4  | 1,7                                                  | 1 281,1                   |
| <b>Laaja tulos</b>                                                |       |                  |                       |                 |                            |                                    |                                                    |                                    |                               |          |                                                      |                           |
| Tilikauden tulos                                                  |       |                  |                       |                 |                            |                                    |                                                    |                                    | 114,9                         | 114,9    | 0,0                                                  | 114,9                     |
| Muut laajan<br>tuloksen erät<br>(verovaikutuksella<br>oikaistuna) |       |                  |                       |                 |                            |                                    |                                                    |                                    |                               |          |                                                      |                           |
| Rahavirran<br>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](http://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](http://www.epra.com)).

Konsernitilinpäätös on laadittu euroissa ja se esitetään miljoonina euroina pyöristäen luvut lähimpään 0,1 miljoonaan euroon. Tilinpäätös perustuu alkuperäisiin hankintamenoihin lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä, sijoituksia kiinteistörahastoihin sekä johdannaispimuksia, 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 kiinteistömärkinöiden 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.

Osakkuusyrittäksinä 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 riviinään 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 eränä.

## Kehitettävät sijoituskiinteistöt

Kehitettävän sijoituskiinteistön hankintameno muodostuu valmistusajankohtaan kertyneistä rakentamismenoista, aktivoiduista vieraan pääoman menoista ja muista menoista.

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

Kohteen keskeneräisyydestä aiheutuva riski, jolla tarkoitetaan rakennuskustannuksiin, rakennusaikatauluun ja rahoituskustannuksiin liittyvää riskiä sekä keskeneräisen kohteen potentiaalisen ostajan tuottovaatimusta, otetaan huomioon keskeneräisen hankkeen käypää arvoa määritettäessä jättämällä tulouttamatta kohteesta saatavasta katteesta jäljellä olevaa rakennusaikaa vastaava riskipainotettu osuus. Kaikki muut keskeneräiseen kohteeseen liittyvät riskit, mukaan lukien kohteen vuokraamiseen liittyvät riskit, otetaan huomioon vastaavalla tavalla kuin muiden sijoituskiinteistöjen arvostamisessa.

## Sijoitukset kiinteistörahastoihin

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

Ulkopuolinen arvioitsija arvioi kiinteistörahastojen kiinteistöjen käyvät arvot vähintään kerran vuodessa.

## Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

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

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

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden poistoajat ovat:

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

## Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

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

Arvonalentumistestausta varten liikearvo kohdistetaan rahavirtaa tuottaville yksiköille, joiden odotetaan saavan synergiahyötyjä liiketoiminnan yhdistämisestä.

Mikäli viitteitä arvonalentumisesta on, määritellään kerrytettävissä oleva rahamäärä sille rahavirtaa tuottavalle yksikölle, johon liikearvo kuuluu. Kerrytettävissä olevaa rahamäärää verrataan yksikön kirjanpitoarvoon ja arvonalentuminen kirjataan, jos kerrytettävissä oleva rahamäärä on kirjanpitoarvoa pienempi. Arvonalentuminen kirjataan tulosvaikutteisesti eikä sitä voida myöhemmin peruuttaa. Testausta kuvataan tarkemmin kohdassa "Johdon harkintaa edellyttävät laatu- ja arvonalentumistestaukset 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 velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenoan, ja ne sisältyvät lyhyt- ja pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin; viimeksi mainittuihin, mikäli ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua. Konserni kirjaa yksittäisestä saamisesta arvonalentumistappion, kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti.

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin 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 huomioden. Käyvän arvon muutokset siirretään omasta pääomasta

tuloslaskelmaan silloin, kun sijoitus myydään tai sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio. Konsernilla ei tilinpäätöshetkellä ollut myytävissä olevia rahoitusvaroja.

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

Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvelat -ryhmään kuuluvat konsernin rahoitusvelat, jotka alun perin merkitään kirjanpitoon käypään arvoon transaktiomenot huomioiden. Myöhemmin nämä rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenuon. 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 hankintamenuon. 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 eriä 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 maankäyttö- ja vuokratilaisuuksiin 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 rahoitusleasingisopimuksiksi, kun kiinteistöihin liittyvät riskit ja hyödyt jäävät edelleen Spondalle.

Silloin kun omistamiselle ominaiset riskit ja hyödyt ovat olennaisilta osin siirtyneet vuokralle ottajalle, vuokrasopimukset luokitellaan rahoitusleasingisopimuksiksi. Tällöin sopimuksen kohteena olevat kiinteistöjen osat on sopimuksen alkaessa kirjattu taseeseen rahoitusleasingisaamiseksi 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 rahoitusleasingisopimuksia.

## Tuloutusperiaatteet

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

Kokonaisvuokrat ja erilliset pääoma- ja ylläpitovuokrat kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Liikevaihtoon sidottu 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 rahoitusleasingisopimuksista sekä rahastojen hallinnointipalkkiot.



## Kulut

Kulut sisältävät ylläpitokulut sekä rahastojen välittömät kulut. Ylläpitokulut ovat kiinteistön säännönmukaisesta ja jatkuvasta hoidosta aiheutuvia huolto- ja vuosikorjauskuluja, ja ne kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan.

## Nettotuotot

Nettotuotot määritellään konsernissa nettosummaksi, joka muodostuu kun liikevaihdosta vähennetään kulut.

## Liikevoitto

Konsernissa liikevoitto määritetään nettosummaksi, joka muodostuu kun nettotuottoihin lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään myynnin ja markkinoinnin, hallinnon ja liiketoiminnan muut kulut, osuus osakkuusyritysten tuloksesta, liikearvon arvonalentuminen sekä lisätään/vähennetään voitot/tappiot sijoituskiinteistöjen luovutuksista ja käypään arvoon arvostamisesta sekä vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutuksista.

## Työsuhde-etuudet

Konsernilla on maksu- ja etuuspohjaisia eläkejärjestelyjä. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jota veloitus koskee. Konsernin etuuspohjaisessa järjestelyssä eläkekulut on laskettu käyttäen ennakoitua etuus oikeusyksikköön perustuvaa menetelmää (projected unit credit method). Eläkemenot on kirjattu kuluksi henkilöiden palvelusajalle vakuutusmatemaattisten laskelmien perusteella.

Syntyneet vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan ns. putkimenetelmän mukaisesti tulosvaikutteisesti henkilöiden keskimääräiselle jäljellä olevalle palvelusajalle siltä osin kuin ne ylittävät suuremman seuraavista: 10 %: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 ansaintajaksoille ovat kaksi vuotta ja kolmen vuoden ansaintajaksoille kolme vuotta.

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

## Tuloverot

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

Laskennalliset verovelat ja -saamiset kirjataan kaikista varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpidollisten arvojen väliaikaisista eroista. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena on IAS 12.15b:n mukaisten yksittäisten omaisuuserien hankinnat joiden alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä laskennallista veroa ei kirjata. Laskennallista verosaatavaa ei kirjata myöskään silloin kun yksittäisen omaisuuserän käypä arvo laskee alle alkuperäisen hankintamenon eikä vastaavaa laskennallista verovelkaa ole kirjattu alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Spondassa näitä omaisuuseriä ovat sellaiset sijoituskiinteistöhankinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää ja ovat siten luokiteltu omaisuuserien hankinnoiksi.

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

Laskennallisten verojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan paitsi silloin, kun ne liittyvät omaa pääomaa hyvittäen tai veloittaen kirjattuihin 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 <sup>\*)</sup> (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 <sup>\*)</sup> (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 tarkoituksena 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 hankintamenuun arvostettavat ja käypään arvoon arvostettavat. Luokittelu riippuu yrityksen liiketoimintamallista ja sopimukseen perustuvien rahavirtojen ominaispiirteistä. Lokakuussa 2010 julkistettujen 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 liiketilakiinteistöt, 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 liiketilakiinteistöt -segmentti vastaa toimisto- ja liiketilakiinteistöjen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa.

Kauppakeskukset-segmentti vastaa kauppakeskusten liiketilojen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa.

Logistiikkakiinteistöt-segmentti vastaa logistiikkakiinteistöjen vuokraamisesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa.

Kiinteistökehitys-segmentti vastaa uusien kiinteistökehityshankkeiden markkinoinnista ja toteuttamisesta asiakastarpeiden pohjalta. Toiminnan kohteina ovat rakentamattomat maa-alueet ja uudistettavat rakennukset erityisesti pääkaupunkiseudulla, mutta myös muualla Suomessa.

Kiinteistörahastot -segmentti omistaa ja hallinnoi kiinteistörahastojen kautta osuuksia liiketila-, toimisto- ja logistiikkakiinteistöissä. Spondan kiinteistörahastot harjoittavat toimintaa yhtiön strategian mukaisesti Suomen keskusurissa kaupungeissa. Asiakkuuksista ja kiinteistösalkkujen hallinnasta vastaavat alueorganisaatiot.

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

### Segmentti-informaatio

| 12/2012, M€                                  | Toimisto- ja liiketila-<br>kiinteistöt | Kauppa-<br>keskukset | Logistiikka | Kiinteistö-<br>kehitys | Venäjä      | Kiinteistö-<br>rahastot | Muut         | Konserni<br>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                |
| <b>Nettotuotot</b>                           | <b>104,9</b>                           | <b>32,3</b>          | <b>28,7</b> | <b>-1,1</b>            | <b>22,2</b> | <b>5,2</b>              | <b>0,0</b>   | <b>192,2</b>         |
| 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                  |
| <b>Liikevoitto</b>                           | <b>130,0</b>                           | <b>25,7</b>          | <b>22,4</b> | <b>-0,6</b>            | <b>25,7</b> | <b>8,0</b>              | <b>-0,7</b>  | <b>210,3</b>         |
| Rahoitustuotot ja -kulut                     |                                        |                      |             |                        |             |                         | -58,8        | -58,8                |
| <b>Voitto ennen veroja</b>                   |                                        |                      |             |                        |             |                         | <b>-59,5</b> | <b>151,6</b>         |
| Tuloverot                                    |                                        |                      |             |                        |             |                         | -36,7        | -36,7                |
| <b>Tilikauden voitto</b>                     |                                        |                      |             |                        |             |                         | <b>-96,2</b> | <b>114,9</b>         |
| 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-<br>kiinteistöt | Kauppa-<br>keskukset | Logistiikka | Kiinteistö-<br>kehitys | Venäjä      | Kiinteistö-<br>rahastot | Muut         | Konserni<br>yhteensä |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|-------------|------------------------|-------------|-------------------------|--------------|----------------------|
| Liikevaihto                                     | 132,8                                  | 40,4                 | 42,0        | 1,5                    | 25,1        | 6,4                     | 0,0          | 248,2                |
| Ylläpitokulut ja rahastojen<br>välittömät kulut | -37,2                                  | -8,8                 | -13,4       | -2,0                   | -6,1        | -1,4                    | 0,0          | -68,8                |
| <b>Nettotuotot</b>                              | <b>95,6</b>                            | <b>31,7</b>          | <b>28,6</b> | <b>-0,5</b>            | <b>18,9</b> | <b>5,0</b>              | <b>0,0</b>   | <b>179,4</b>         |
| 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<br>arvonmuutos     | 0,0                                    | 0,0                  | 0,0         | -1,8                   | 0,0         | 0,0                     | 0,0          | -1,8                 |
| Voitto/tappio käypään arvoon<br>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                  |
| <b>Liikevoitto</b>                              | <b>99,2</b>                            | <b>35,4</b>          | <b>35,6</b> | <b>-4,8</b>            | <b>36,6</b> | <b>-0,2</b>             | <b>7,8</b>   | <b>209,6</b>         |
| Rahoitustuotot ja -kulut                        |                                        |                      |             |                        |             |                         | -75,6        | -75,6                |
| <b>Voitto ennen veroja</b>                      |                                        |                      |             |                        |             |                         | <b>-67,8</b> | <b>134,0</b>         |
| Tuloverot                                       |                                        |                      |             |                        |             |                         | -16,2        | -16,2                |
| <b>Tilikauden voitto</b>                        |                                        |                      |             |                        |             |                         | <b>-84,0</b> | <b>117,8</b>         |
| 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           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| <b>Liikevaihto</b>       |                |                |
| Suomi                    | 236,0          | 223,1          |
| Venäjä                   | 28,7           | 25,1           |
| <b>Konserni yhteensä</b> | <b>264,6</b>   | <b>248,2</b>   |
| <b>Varat</b>             |                |                |
| Suomi                    | 3 252,4        | 3 162,7        |
| Venäjä                   | 269,4          | 224,6          |
| <b>Konserni yhteensä</b> | <b>3 521,8</b> | <b>3 387,3</b> |

## 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          |
| <b>Yhteensä</b>                                      | <b>272,3</b> | <b>256,1</b> |

## 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        |
| <b>Yhteensä</b> | <b>2,5</b> | <b>7,2</b> |

## 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        |
| <b>Yhteensä</b>               | <b>0,4</b> | <b>8,2</b> |

## 7. Liiketoiminnan muut kulut

| M€                                  | 2012       | 2011       |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Luottotappiot ja epävarmat saamiset | 0,0        | 0,3        |
| Muut kulut                          | 0,1        | 0,3        |
| <b>Yhteensä</b>                     | <b>0,1</b> | <b>0,6</b> |

## 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        |
| <b>Yhteensä</b>     | <b>0,3</b> | <b>0,4</b> |

## 9. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

| M€                               | 2012        | 2011        |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Johdon palkat ja palkkiot</b> |             |             |
| 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         |
| <b>Yhteensä</b>                  | <b>13,5</b> | <b>13,0</b> |

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    |
|---------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Myönnettyt osakepalkkiot tilikauden alussa  | 342 736 | 411 966 | 335 768 | 218 280 | 103 380 |
| Kaudella myönnettyt 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  | -       |
| Myönnettyt 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        |
|                                      | <b>0,6</b> | <b>0,7</b> |
| Aineettomat hyödykkeet               |            |            |
| Ohjelmistot                          | 0,1        | 0,0        |
| <b>Yhteensä</b>                      | <b>0,7</b> | <b>0,7</b> |

## 11. Rahoitustuotot ja -kulut

| M€                                                                                                                         | 2012         | 2011         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Rahoitustuotot</b>                                                                                                      |              |              |
| 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          |
| <b>Rahoitustuotot yhteensä</b>                                                                                             | <b>35,9</b>  | <b>14,0</b>  |
| <b>Rahoituskulut</b>                                                                                                       |              |              |
| 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         |
| <b>Yhteensä</b>                                                                                                            | <b>-95,5</b> | <b>-93,2</b> |
| Ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta aiheutuneet aktivoidut vieraan pääoman menot* | 0,8          | 3,6          |

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

\*Kts. laatomisperiaatteet: Vieraan pääoman menot

## 12. Tuloverot

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

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot

| <b>M€</b>             | <b>2012</b>         |                           |                        | <b>2011</b>         |                           |                        |
|-----------------------|---------------------|---------------------------|------------------------|---------------------|---------------------------|------------------------|
|                       | <b>Ennen veroja</b> | <b>Vero-<br/>vaikutus</b> | <b>Verojen jälkeen</b> | <b>Ennen veroja</b> | <b>Vero-<br/>vaikutus</b> | <b>Verojen jälkeen</b> |
| 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                   |
| <b>Yhteensä</b>       | <b>-2,9</b>         | <b>0,8</b>                | <b>-2,1</b>            | <b>-11,9</b>        | <b>2,4</b>                | <b>-9,5</b>            |

Tuloslaskelman verokulun ja emoyhtiön verokannalla (24,5 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

|                                                            | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| 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         |
| <b>Verokulu tuloslaskelmassa</b>                           | <b>36,7</b> | <b>16,2</b> |

## 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           |
| <b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.</b>  | <b>3 261,3</b> | <b>3 165,7</b> |

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 m<sup>2</sup>: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 m<sup>2</sup>: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 %        |
|                           | <b>83,6</b>  |               | <b>65,5</b>  |               |

First Top LuxCo I S.a.r.l. on Luxemburgiin rekisteröity kiinteistörahasto, joka sijoittaa pääasiassa toimisto- ja liiketiloihin keskisuurissa suomalaisissa kaupungeissa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa.

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                    |            |             |                   |                             |                                           |               |
| <b>Hankintameno 31.12.</b>      | <b>3,3</b> | <b>11,2</b> | <b>1,4</b>        | <b>1,7</b>                  | <b>0,0</b>                                | <b>17,6</b>   |
| 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          |
| <b>Kertyneet poistot 31.12.</b> | <b>-</b>   | <b>-2,3</b> | <b>-1,3</b>       | <b>-1,6</b>                 | <b>-</b>                                  | <b>-5,1</b>   |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>    | <b>3,3</b> | <b>8,9</b>  | <b>0,1</b>        | <b>0,2</b>                  | <b>0,0</b>                                | <b>12,5</b>   |

| 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          |
| <b>Hankintameno 31.12.</b>      | <b>3,3</b> | <b>11,2</b> | <b>1,4</b>        | <b>1,7</b>                  | <b>0,0</b>                                | <b>17,6</b>   |
| 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          |
| <b>Kertyneet poistot 31.12.</b> | <b>-</b>   | <b>-2,1</b> | <b>-1,2</b>       | <b>-1,3</b>                 | <b>-</b>                                  | <b>-4,5</b>   |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>    | <b>3,3</b> | <b>9,1</b>  | <b>0,2</b>        | <b>0,4</b>                  | <b>0,0</b>                                | <b>13,1</b>   |

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                                | -            | -            |
| <b>Hankintameno 31.12.</b>               | <b>27,5</b>  | <b>27,5</b>  |
| Kertyneet arvonalentumiset 1.1.          | -13,0        | -13,0        |
| Kauden aikaiset arvonalentumiset         | -            | -            |
| <b>Kertyneet arvonalentumiset 31.12.</b> | <b>-13,0</b> | <b>-13,0</b> |



|                              |             |             |
|------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b> | <b>14,5</b> | <b>14,5</b> |
|------------------------------|-------------|-------------|

Kapiteeli Oy:n hankintaan vuonna 2006 liittyi liikearvoa 27,5 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 |
|-------------------------|---------------|-----------|
| <b>2012</b>             |               |           |
| Diskonttokorko          | 8,75 %        | 9,36 %    |
| Tuottovaade             | 6,50 %        | 6,52 %    |
| Investointikustannukset |               | 0,33 %    |
| %                       | Käytetty arvo | Raja-arvo |
| <b>2011</b>             |               |           |
| 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                     |             |                             |               |
| <b>Hankintameno 31.12.</b>      | <b>1,3</b>  | <b>0,2</b>                  | <b>1,5</b>    |
| Kertyneet poistot 1.1.          | -0,7        | -                           | -0,7          |
| Vähennysten kertyneet poistot   |             |                             |               |
| Tilikauden poistot              | -0,1        |                             | -0,1          |
| <b>Kertyneet poistot 31.12.</b> | <b>-0,8</b> | <b>-</b>                    | <b>-0,8</b>   |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>    | <b>0,4</b>  | <b>0,2</b>                  | <b>0,7</b>    |

| 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          |
| <b>Hankintameno 31.12.</b>      | <b>1,3</b>  | <b>0,0</b>                  | <b>1,3</b>    |
| Kertyneet poistot 1.1.          | -0,8        | -                           | -0,8          |
| Vähennysten kertyneet poistot   | 0,0         |                             | 0,0           |
| Tilikauden poistot              | 0,0         | -                           | 0,0           |
| <b>Kertyneet poistot 31.12.</b> | <b>-0,7</b> | <b>-</b>                    | <b>-0,7</b>   |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>    | <b>0,6</b>  | <b>0,0</b>                  | <b>0,6</b>    |

## 19. Rahoitusleasingsaamiset

| M€                                             | 2012        | 2011        |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Rahoitusleasingsaamisten kirjanpitoarvo</b> | <b>2,7</b>  | <b>2,7</b>  |
| Bruttovuokrat                                  | 14,0        | 14,3        |
| Takaamaton jäännösarvo                         | 3,9         | 4,0         |
| <b>Bruttosijoitus vuokrasopimukseen</b>        | <b>17,9</b> | <b>18,3</b> |
| Kertymätön rahoitustuotto                      | -15,2       | -15,5       |
| Nettosijoitus vuokrasopimukseen                | 2,7         | 2,7         |
| Takaamattoman jäännösarvon nykyarvo            | 0,0         | 0,0         |
| <b>Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo</b>    | <b>2,7</b>  | <b>2,7</b>  |

| Kertymän jaksottuminen 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 määritelty 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       |
| <b>Yhteensä</b>             | <b>-</b> | <b>0,0</b> |

Sponda tiedotti 31.3.2011 myyneensä omistussuutensa 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        |
| <b>Pitkäaikaiset rahoitussaamiset</b>     | <b>1,1</b>  | <b>0,7</b> |
| Ei suojauslaskennassa olevat johdannaiset | 20,1        | 4,2        |
| Etuuspohjaisen eläkejärjestelyn varat*    | 0,1         | 0,2        |
| <b>Muut pitkäaikaiset saamiset</b>        | <b>20,2</b> | <b>4,4</b> |
| <b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>    | <b>21,4</b> | <b>5,2</b> |

\* Kts. liitetieto 28

#### 22. Laskennalliset verot

| M€                                                | 31.12.2011 | Kirjattu<br>tulos-<br>laskelmaan | Verokantamuutos | Siirrot ja<br>muut<br>muutokset | Kirjattu<br>muihin<br>laajan<br>tuloksen<br>eriin | Kirjattu<br>omaan<br>pääomaan | Ostetut liike-<br>toiminnot/myydyt ja<br>ostetut sijoitus-<br>kiinteistöt | 31.12.2012 |
|---------------------------------------------------|------------|----------------------------------|-----------------|---------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Laskennalliset verosaamiset</b>                |            |                                  |                 |                                 |                                                   |                               |                                                                           |            |
| 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         |
| <b>Yhteensä</b>   | <b>43,8</b> | <b>-6,1</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,5</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>38,3</b> |

**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          |
| <b>Yhteensä</b>                               | <b>235,7</b> | <b>30,4</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>-0,4</b> | <b>-3,6</b> | <b>-3,5</b> | <b>258,6</b> |

| 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  |
|---------------------------------------------------|-------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Laskennalliset verosaamiset</b>                |             |                           |                 |                           |                                       |                         |                                                                |             |
| 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         |
| <b>Yhteensä</b>                                   | <b>36,9</b> | <b>6,1</b>                | <b>-1,9</b>     | <b>0,2</b>                | <b>2,6</b>                            | <b>0,0</b>              | <b>-0,1</b>                                                    | <b>43,8</b> |

**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          |
| <b>Yhteensä</b>                               | <b>221,0</b> | <b>31,2</b> | <b>-14,0</b> | <b>0,3</b> | <b>0,2</b> | <b>-3,0</b> | <b>0,0</b> | <b>235,7</b> |

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-osaakeyhtiöiden 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       |
| <b>Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.12.</b>                       | <b>7,8</b> | <b>7,9</b> |
| Myytyjen vaihto-omaisuuskiinteistöjen myyntituotot             | 6,9        | 1,3        |
| Myytyjen ja siirrettyjen vaihto-omaisuuskiinteistöjen tasearvo | -1,7       | -0,6       |
| <b>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</b>    | <b>5,2</b> | <b>0,7</b> |

#### 24. Myyntisaamiset ja muut saamiset

| M€                                       | 2012 | 2011 |
|------------------------------------------|------|------|
| <b>Lyhytaikaiset korottomat saamiset</b> |      |      |
| 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        |
| <b>Yhteensä</b>     | <b>48,9</b> | <b>41,9</b> |

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 %          |
| <b>Yhteensä</b> | <b>4,3</b> | <b>100,0 %</b> | <b>5,3</b> | <b>100,0 %</b> |

| M€                         | 2012       | 2011        |
|----------------------------|------------|-------------|
| <b>Muut siirtosaamiset</b> |            |             |
| Koroista ja rahoituseristä | 2,5        | 6,8         |
| Verot                      | 0,2        | 0,0         |
| Muista                     | 7,2        | 4,8         |
| <b>Yhteensä</b>            | <b>9,9</b> | <b>11,6</b> |

#### 25. Rahavarat

| M€                   | 2012        | 2011        |
|----------------------|-------------|-------------|
| Pankkitilit          | 30,1        | 26,4        |
| Likvidit sijoitukset | -           | -           |
| <b>Yhteensä</b>      | <b>30,1</b> | <b>26,4</b> |

#### 26. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

| M€         | Osakkeiden lukumäärä<br>(1 000 kpl) | Osake-<br>pääoma | Ylikurssi-<br>rahasto | Sijoitetun vapaan oman<br>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        |
| <b>Yhteensä</b>            | <b>1 460,3</b> | <b>1 380,8</b> |

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         |
| <b>Ylikate</b>                                                 | <b>0,0</b> | <b>-0,1</b> |
| Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot (+) ja tappiot (-) | 0,2        | -0,3        |
| <b>Nettosaaminen (-) taseessa</b>                              | <b>0,2</b> | <b>-0,3</b> |

Tuloslaskelmaan merkityt erät:

| M€                                              | 2012     | 2011     |
|-------------------------------------------------|----------|----------|
| Tilikauden työsuorituksen perustuvat menot      | -        | -        |
| Korkomenot                                      | -        | -        |
| Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto  | -        | -        |
| Takautuvaan työsuorituksen perustuvat menot     | -        | -        |
| Vakuutusmatemaattiset voitot (-) ja tappiot (+) | -        | -        |
| <b>Yhteensä</b>                                 | <b>-</b> | <b>-</b> |

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     | -          | -          |
| <b>Velvoite tilikauden lopussa</b>              | <b>0,4</b> | <b>0,4</b> |

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        |
|                                                 | <b>0,4</b> | <b>0,3</b> |



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        |
| <b>Alikate (+) / Ylikate (-)</b>                                               | <b>0,0</b> | <b>-0,1</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> |
| 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        |
| <b>Yhteensä</b>            | <b>275,9</b> | <b>374,1</b> |

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        |
| <b>Yhteensä</b>                | <b>93,9</b> | <b>75,9</b> |

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         |
| <b>Yhteensä</b>            | <b>29,2</b> | <b>17,8</b> |

## 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. Korkeusoptiot 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 korkosidonnaisuusajaksi 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 suojaustehokkuus on ollut erittäin tehokas. Suojauslaskennassa olevien koronvaihtosopimusten tehoton osuus on kirjattu tulosvaikutteisesti. Ostettuihin korkokatto-optioihin ei sovellettu suojauslaskentaa. Korkokatto-optioiden käyvän arvon muutos on kirjattu tulosvaikutteisesti.

Tilikauden nettotappiot/-voitot, jotka on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin, on esitetty tilinpäätöksen kohdassa konsernin laaja tuloslaskelma. Lisätietoja kirjaamisesta on tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa. Korkojohdannaisiin sovelletaan koko 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. Herkkyyksanalyysissä 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 jälleerahoitusriski

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. Kassavlijäämät 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 velallisena. 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 saamisen 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 saamisen kattamiseksi vuokralaista kuulematta. Konsernin vuokrasaamisen valvontaa hoitaa Oventia Oy.

Vuokrasaamisen 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 saamisen perimisessä.

Kauppahintasaamisen vakuutena on yleensä aina reaali vakuus. Kauppahintasaamisen reaali vakuudet ovat tyypillisesti myydyin kohteen kiinteistökiinnitykset tai osakkeet. Konsernissa oli tilinpäätöshetkellä kauppahintasaamia 5,8 milj. euroa. Myyntisaamisen yhteismäärä tilinpäätöshetkellä ilman vuokrasaamia oli 1,7 milj. euroa. Myyntisaamisen riskiä konserni pitää vähäisenä. Kaikista myyntisaamisista on esitetty ikäänalalyysi 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 tulospaikutteisesti. 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 johdannaisoppimusten 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. Vastavasti 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 likviditeettivaikutteisesti 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-<br>vaikutteisesti kirjattavat<br>rahoitusvarat/-velat | Lainat ja<br>muut<br>saamiset | Jaksotettuun hankinta-<br>menoon kirjattavat<br>rahoitusvelat | Suojaus-<br>laskennassa<br>olevat<br>johdannaiset | Tase-erien<br>kirjanpito-<br>arvot | Käypä<br>arvo |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------|---------------|
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------|---------------|

|                                          |             |             |                |             |                |  |                |
|------------------------------------------|-------------|-------------|----------------|-------------|----------------|--|----------------|
| <b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>       |             |             |                |             |                |  |                |
| Pitkäaikaiset saamiset                   |             | 1,1         |                |             | 1,1            |  | 1,1            |
| Johdannaissopimukset                     | 20,1        |             |                |             | 20,1           |  | 20,1           |
| <b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>       |             |             |                |             |                |  |                |
| Johdannaissopimukset                     | 0,1         |             |                |             | 0,1            |  | 0,1            |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset          |             | 36,7        |                |             | 36,7           |  | 36,7           |
| Rahavarat                                |             | 30,1        |                |             | 30,1           |  | 30,1           |
| <b>Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin</b> | <b>20,2</b> | <b>67,9</b> | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>  | <b>88,1</b>    |  | <b>88,1</b>    |
| <b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>       |             |             |                |             |                |  |                |
| Korolliset velat                         |             |             | 1 460,3        |             | 1 460,3        |  | 1 477,5        |
| Johdannaissopimukset                     |             |             |                | 37,5        | 37,5           |  | 37,5           |
| <b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>       |             |             |                |             |                |  |                |
| Korolliset velat                         |             |             | 275,9          |             | 275,9          |  | 276,3          |
| Johdannaissopimukset                     | 0,1         |             |                | 5,4         | 5,4            |  | 5,4            |
| <b>Korkovelat</b>                        |             |             | 15,2           |             | 15,2           |  | 15,2           |
| Ostovelat ja muut velat                  |             |             | 32,2           |             | 32,2           |  | 32,2           |
| <b>Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin</b> | <b>0,1</b>  |             | <b>1 783,6</b> | <b>42,9</b> | <b>1 826,6</b> |  | <b>1 844,2</b> |

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-<br>vaikutteisesti kirjattavat<br>rahoitusvarat/-velat | Lainat ja<br>muut<br>saamiset | Jaksotettuun hankinta-<br>menoon kirjattavat<br>rahoitusvelat | Suojaus-<br>laskennassa<br>olevat<br>johdannaiset | Tase-erien<br>kirjanpito-<br>arvot | Käypä<br>arvo |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------|---------------|
| <b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>       |                                                                             |                               |                                                               |                                                   |                                    |               |
| Pitkäaikaiset saamiset                   |                                                                             | 0,7                           |                                                               |                                                   | 0,7                                | 0,7           |
| Johdannaissopimukset                     | 4,2                                                                         |                               |                                                               |                                                   | 4,2                                | 4,2           |
| <b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>       |                                                                             |                               |                                                               |                                                   |                                    |               |
| Johdannaissopimukset                     | 0,1                                                                         |                               |                                                               |                                                   | 0,1                                | 0,1           |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset          |                                                                             | 27,9                          |                                                               |                                                   | 27,9                               | 27,9          |
| Rahavarat                                |                                                                             | 26,4                          |                                                               |                                                   | 26,4                               | 26,4          |
| <b>Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin</b> | <b>4,3</b>                                                                  | <b>55,1</b>                   | <b>0,0</b>                                                    | <b>0,0</b>                                        | <b>59,3</b>                        | <b>59,3</b>   |
| <b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>       |                                                                             |                               |                                                               |                                                   |                                    |               |
| Korolliset velat                         |                                                                             |                               | 1 380,8                                                       |                                                   | 1 380,8                            | 1 384,2       |
| Johdannaissopimukset                     | 2,9                                                                         |                               |                                                               | 36,9                                              | 39,7                               | 39,7          |
| <b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>       |                                                                             |                               |                                                               |                                                   |                                    |               |
| Korolliset velat                         |                                                                             |                               | 374,1                                                         |                                                   | 374,1                              | 374,4         |
| Johdannaissopimukset                     | 0,2                                                                         |                               |                                                               | 2,7                                               | 2,9                                | 2,9           |

|                                          |            |            |                |             |                |                |
|------------------------------------------|------------|------------|----------------|-------------|----------------|----------------|
| <b>Korkovelat</b>                        |            |            | 14,6           |             | 14,6           | 14,6           |
| Ostovelat ja muut velat                  |            |            | 31,0           |             | 31,0           | 31,0           |
| <b>Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin</b> | <b>3,1</b> | <b>0,0</b> | <b>1 800,4</b> | <b>39,5</b> | <b>1 843,0</b> | <b>1 846,8</b> |

Rahoitussuhteiden luottoriski on enintään saamisten kirjanpitoarvo.

### 31.2 Konsernin korollinen vieras pääoma

| <b>Pitkäaikaiset velat, M€</b> | <b>2012 Tasearvot</b> | <b>2012 Käyvät arvot</b> | <b>2011 Tasearvot</b> | <b>2011 Käyvät arvot</b> |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 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                    |
| <b>Yhteensä</b>                | <b>1 460,3</b>        | <b>1 477,5</b>           | <b>1 380,8</b>        | <b>1 384,2</b>           |

| <b>Lyhytaikaiset velat, M€</b>                  | <b>2012 Tasearvot</b> | <b>2012 Käyvät arvot</b> | <b>2011 Tasearvot</b> | <b>2011 Käyvät arvot</b> |
|-------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Joukkovelkakirjalainat                          | -                     | -                        | -                     | -                        |
| Lainat rahoituslaitoksilta ja yritystodistukset | 275,9                 | 276,3                    | 374,1                 | 374,4                    |
| Valuuttalainat                                  | -                     | -                        | -                     | -                        |
| <b>Yhteensä</b>                                 | <b>275,9</b>          | <b>276,3</b>             | <b>374,1</b>          | <b>374,4</b>             |

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

| <b>M€</b>                                 | <b>Käyvät arvot 2012</b> | <b>Nimellisarvot 2012</b> | <b>Käyvät arvot 2011</b> | <b>Nimellisarvot 2011</b> |
|-------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Korkojohdannaiset</b>                  |                          |                           |                          |                           |
| 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                             | -                        | -                         | -                        | -                         |
| <b>Valuuttajohdannaiset</b>               |                          |                           |                          |                           |
| Valuuttaoptiot                            |                          |                           |                          |                           |
| Ostetut valuuttaoptiot                    | 0,1                      | 10,2                      | 0,1                      | 7,0                       |
| Asetetut valuuttaoptiot                   | -0,1                     | 10,2                      | -0,2                     | 7,0                       |
| <b>Koron- ja valuuttavaihtosopimukset</b> | <b>19,5</b>              | <b>337,4</b>              | <b>-0,2</b>              | <b>337,4</b>              |

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 heikommassa 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 luottolimitin. 400 milj. euron laina käytettiin kokonaisuudessaan olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun. Lainan ehdot vastaavat Spondan muiden lainojen ehtoja. Lainan keskeiset kovenantit on sidottu omavaraisuusasteeseen ja korkokatteeseen.

## 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. euroa. 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         |            |            |            |            |          |          |
|                                                             | <b>377</b> | <b>307</b> | <b>679</b> | <b>367</b> | <b>216</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

\*) 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         |            |            |            |            |          |          |
|                                                             | <b>484</b> | <b>140</b> | <b>306</b> | <b>671</b> | <b>421</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

### 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                                                             | -                | -                |
| <b>Vakuudet yhteensä</b>                                                      | <b>282,8</b>     | <b>288,3</b>     |

| 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              |
| <b>Yhteensä</b>                               | <b>103,8</b>     | <b>105,2</b>     | <b>3,6</b>       | <b>3,6</b>       |

| 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        |
| <b>Yhteensä</b>                     | <b>0,7</b> | <b>1,0</b> | <b>0,7</b> | <b>1,0</b> |

Muut vuokrasopimukset koostuvat autojen ja toimistokoneiden vuokrauksiin liittyvistä sopimuksista.

Sopimukset ovat 3–5 vuoden mittaisia, ja niihin ei liity lunastusehtoja.

#### Muut vastuut

##### Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonalisäverovähennykset

Alv-lain 33 §: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:

| <b>Johdon työsuhte-etuudet, M€</b>            | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|
| Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet | 1,8         | 1,9         |
| Osakeperusteiset etuudet                      | 1,6         | 1,4         |
| <b>Yhteensä</b>                               | <b>3,4</b>  | <b>3,3</b>  |

  

| <b>Palkat ja palkkiot, €</b> | <b>2012</b>    | <b>2011</b>    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Toimitusjohtaja              | 503 370        | 505 698        |
| Hallitus                     | 277 800        | 294 000        |
| <b>Yhteensä</b>              | <b>781 170</b> | <b>799 698</b> |

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-<br>osuus-% | Emoyhtiön omistus-<br>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<br>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<br>Kiinteistöt |
| Espoon Pyyntitie 1                                | Espoo    | 100,0                         |                               | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Espoon Upseerinkatu 1–3                           | Espoo    | 100,0                         | 100,0                         | Sponda                |
| Espoonportti                                      | Espoo    | 100,0                         | 100,0                         | Sponda                |
| Estradi                                           | Helsinki | 100,0                         |                               | Sponda<br>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 Erottajankäki         | Helsinki | 100,0 | 100,0 | Sponda                |
| Helsingin Harkkorautatie 7      | Helsinki | 100,0 | 100,0 | Sponda                |
| Helsingin Hämeentie 105         | Helsinki | 60,6  |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Helsingin Itäkatu 11            | Helsinki | 100,0 | 100,0 | Sponda                |
| Helsingin Itämerenkatu 21       | Helsinki | 100,0 |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Helsingin Itämerentalo          | Helsinki | 100,0 |       | Sponda<br>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<br>Kiinteistöt |
| Helsingin Kuntotalo             | Helsinki | 100,0 |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Helsingin Lampputie 12          | Helsinki | 100,0 |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Helsingin Nuijamiestentie       | Helsinki | 100,0 |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Helsingin Pieni Roobertinkatu 9 | Helsinki | 100,0 |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Helsingin Porkkalankatu 22      | Helsinki | 100,0 |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Helsingin Ruoholahden Parkki    | Helsinki | 90,8  |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Helsingin Salmisaarentalo       | Helsinki | 100,0 |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Helsingin Silkkikutomo          | Helsinki | 100,0 |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Helsingin Sörnäistenkatu 2      | Helsinki | 100,0 |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Helsingin Tulppatie 1           | Helsinki | 100,0 | 100,0 | Sponda                |
| Helsingin Valimotie 25 A        | Helsinki | 100,0 |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Helsingin Valimotie 25 B        | Helsinki | 100,0 |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Helsingin Valimotie 25 C        | Helsinki | 100,0 |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Helsingin Valimotie 27 A        | Helsinki | 100,0 |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Helsingin Valimotie 27 B        | Helsinki | 100,0 |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Helsingin Valimotie 27 C        | Helsinki | 100,0 |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Helsingin Valimotie 27 D        | Helsinki | 100,0 |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Helsingin Valokaari             | Helsinki | 100,0 |       | Sponda<br>Kiinteistöt |

|                              |          |       |       |                       |
|------------------------------|----------|-------|-------|-----------------------|
| Helsingin Valuraudankuja 7   | Helsinki | 100,0 | 100,0 | Sponda                |
| Helsingin Vanhanlinnantie 3  | Helsinki | 100,0 |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Helsingin Veneentekijäntie 8 | Helsinki | 100,0 |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Helsingin Vuorikatu 14       | Helsinki | 100,0 | 100,0 | Sponda                |
| Helsingin Värjäämö           | Helsinki | 100,0 |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Henrik Forsiuksentie 39      | Helsinki | 100,0 | 100,0 | Sponda                |
| Hermian Pulssi               | Tampere  | 100,0 |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Hyvinkään Varikko            | Hyvinkää | 100,0 | 100,0 | Sponda                |
| Hämeenkatu 20                | Tampere  | 100,0 |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Hämeentie 103                | Helsinki | 100,0 |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Höyläämötie 5                | Helsinki | 100,0 |       | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Insinöörinkatu               | Helsinki | 100,0 | 100,0 | Sponda                |
| Iso-Roobertinkatu 21–25      | Helsinki | 100,0 | 100,0 | Sponda                |
| Isontammentie 4              | Vantaa   | 100,0 |       | Sponda<br>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<br>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             |
| Pojupuisto            | 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<br>Kiinteistöt |
| Kaisaniemen Metrohalli             | Helsinki | 25,2 | 18,2 | Sponda                |
| Kilpakuja Liikekiinteistö Oy       | Helsinki | 34,3 |      | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Puotinharjun Puhos Oy              | Helsinki | 20,4 | 20,4 | Sponda                |
| Simonseutu                         | Vantaa   | 47,6 |      | Sponda<br>Kiinteistöt |
| Zeppelinin Kulmatori Kiinteistö Oy | Kempele  | 49,7 |      | Sponda<br>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,<br>Venäjä | 100,0 |  | Sponda |
| OOO Europe Terminal                  | Moskova,<br>Venäjä | 100,0 |  | Sponda |
| CCL Greystone                        | Moskova,<br>Venäjä | 100,0 |  | Sponda |
| Korbis K Limited Liability Company   | Moskova,<br>Venäjä | 100,0 |  | Sponda |
| Slavjanka Closed Joint-Stock Company | Moskova,<br>Venäjä | 100,0 |  | Sponda |
| OOO Western Realty (Ducat 2)         | Moskova,<br>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           |
| <b>Nettotuotot</b>                            |       |   |   | <b>100,3</b>    | <b>91,0</b>     |
| 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            |
| <b>Liikevoitto</b>                            |       |   |   | <b>88,6</b>     | <b>80,3</b>     |
| Rahoitustuotot ja -kulut                      |       |   | 7 | 221,5           | -134,2          |
| <b>Voitto / tappio ennen satunnaisia eriä</b> |       |   |   | <b>311,5</b>    | <b>-54,0</b>    |
| Satunnaiset erät                              |       |   | 8 | 57,4            | 46,1            |
| <b>Voitto / tappio ennen veroja</b>           |       |   |   | <b>368,9</b>    | <b>-7,8</b>     |
| Tuloverot                                     |       |   | 9 | 0,0             | 0,0             |
| <b>Tilikauden voitto / tappio</b>             |       |   |   | <b>368,9</b>    | <b>-7,9</b>     |

## Emoyhtiön tase

| M€                                     | Liite | 31.12.2012     | 31.12.2011     |
|----------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| <b>Vastaavaa</b>                       |       |                |                |
| 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            | -              |
|                                        |       | <b>0,4</b>     | <b>2,1</b>     |
| 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           |
|                                        |       | <b>3 006,0</b> | <b>2 988,3</b> |
| <b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>      |       |                |                |
|                                        |       | <b>3 037,3</b> | <b>3 019,4</b> |
| Vaihtuvat vastaavat                    |       |                |                |
| Lyhytaikaiset saamiset                 | 13    | 91,6           | 77,2           |
| Rahat ja pankkisaamiset                |       | 12,1           | 14,3           |
|                                        |       | <b>103,6</b>   | <b>91,5</b>    |
| <b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>    |       |                |                |
|                                        |       | <b>103,6</b>   | <b>91,5</b>    |
| <b>Vastaavaa yhteensä</b>              |       |                |                |
|                                        |       | <b>3 141,0</b> | <b>3 110,9</b> |
| <b>Vastattavaa</b>                     |       |                |                |
| 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           |
|                                        |       | <b>1 116,5</b> | <b>793,0</b>   |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>             |       |                |                |
|                                        |       | <b>1 116,5</b> | <b>793,0</b>   |
| Vieras pääoma                          |       |                |                |
| Pitkäaikainen vieras pääoma            | 15    | 1 595,3        | 1 883,4        |
| Lyhytaikainen vieras pääoma            | 16    | 429,2          | 434,5          |
|                                        |       | <b>2 024,5</b> | <b>2 317,9</b> |
| <b>Vieras pääoma yhteensä</b>          |       |                |                |
|                                        |       | <b>2 024,5</b> | <b>2 317,9</b> |

|                        |         |         |
|------------------------|---------|---------|
| 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 |
|---------------------------------------------------------|----|-----------------|-----------------|
| <b>Liiketoiminnan rahavirta</b>                         |    |                 |                 |
| 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             |
| <b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>                    |    | <b>381,1</b>    | <b>37,0</b>     |
| <b>Investointien rahavirta</b>                          |    |                 |                 |
| 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             |
| <b>Investointien nettorahavirta</b>                     |    | <b>-89,9</b>    | <b>-197,0</b>   |
| <b>Rahoituksen rahavirta</b>                            |    |                 |                 |
| 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           |
| <b>Rahoituksen nettorahavirta</b>                       |    | <b>-293,4</b>   | <b>165,4</b>    |
| <b>Rahavarojen muutos</b>                               |    | <b>-2,2</b>     | <b>5,4</b>      |
| Rahavarat tilikauden alussa                             |    | 14,3            | 9,0             |
| <b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>                     |    | <b>12,1</b>     | <b>14,3</b>     |
| <b>Rahavirtalaskelman liitetiedot, M€</b>               |    |                 |                 |
|                                                         |    | 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         |
| <b>Oikaisut yhteensä</b>         | <b>-273,9</b> | <b>93,2</b> |

2) **Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely**

|                                  |              |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Lyhytaikaiset liikesaamiset      |              |              |
| lisäys (-), vähennys (+)         | -17,6        | -18,1        |
| Korottomat lyhytaikaiset velat   |              |              |
| lisäys (+), vähennys (-)         | -9,9         | 6,2          |
| <b>Nettokäyttöpääoman muutos</b> | <b>-27,6</b> | <b>-11,9</b> |

## Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Sponda Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolain ja -asetuksen, osakeyhtiölain ja arvopaperimarkkinalain mukaisesti.

### Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

#### Vuokralaisparannukset

Vuokralaiskohtaiset korjausmenot on kirjattu vuosikuluksi tai aktivoitu vuokranantajan, Sponda Oyj:n muihin pitkävaikutteisiin menoihin. Korjausmenot ja vuokralaisremontit aktivoidaan vuokrasopimuksen kestoajalle silloin, kun ne kerryttävät tuloa useana tilikautena. Toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten osalta aktivointi tehdään ajanjaksoon, joka on 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          |
| <b>Yhteensä</b>                                            | <b>139,2</b> | <b>128,7</b> |

| Vuokratuotot ja käyttökorvaukset maantieteellisesti alueittain, M€ | 2012         | 2011         |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Pääkaupunkiseutu                                                   | 130,2        | 120,1        |
| Muu Suomi                                                          | 9,0          | 8,5          |
| <b>Yhteensä</b>                                                    | <b>139,2</b> | <b>128,7</b> |

### 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         |
| <b>Yhteensä</b>       | <b>12,8</b> | <b>12,7</b> |

#### Johdon palkat ja palkkiot

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Toimitusjohtaja *   | 0,5        | 0,5        |
| Hallituksen jäsenet | 0,3        | 0,3        |
| <b>Yhteensä</b>     | <b>0,8</b> | <b>0,8</b> |

\* 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        |
| <b>Yhteensä</b>              | <b>5,6</b> | <b>5,1</b> |

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        |
| <b>Yhteensä</b>           | <b>0,3</b> | <b>0,3</b> |

## 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       |
| <b>Yhteensä</b>             | <b>3,7</b> | <b>0,3</b> |

## 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        |
| <b>Yhteensä</b>     | <b>0,2</b> | <b>0,3</b> |

## 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          |
| <b>Korko- ja rahoitustuotot yhteensä</b>                 | <b>454,9</b>  | <b>62,4</b>   |
| Korkokulut tytäryhtiöille                                | -14,6         | -15,5         |
| Muut korkokulut                                          | -81,8         | -79,2         |
| Muut rahoituskulut                                       | -26,6         | -20,4         |
| Rahoitusvastikekulut tytäryhtiöille                      | -110,4        | -81,6         |
| <b>Korko- ja rahoituskulut yhteensä</b>                  | <b>-233,5</b> | <b>-196,6</b> |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>                 | <b>221,5</b>  | <b>-134,2</b> |

## 8. Satunnaiset erät

| M€                         | 2012        | 2011        |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Konserniavustukset, saadut | 57,4        | 46,1        |
|                            | <b>57,4</b> | <b>46,1</b> |

## 9. Tuloverot

| M€                             | 2012       | 2011       |
|--------------------------------|------------|------------|
| Tuloverot kuluvalta vuodelta   | -          | -          |
| Tuloverot edellisiltä vuosilta | 0,0        | 0,0        |
|                                | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> |

## 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        |
| <b>Hankintameno 31.12.</b>                | <b>74,9</b>                  | <b>5,7</b>              | <b>80,6</b>  |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1. | -44,2                        | -                       | -44,2        |
| Tilikauden poisto                         | -5,5                         | -                       | -5,5         |
| <b>Kertyneet poistot 31.12.</b>           | <b>-49,6</b>                 | <b>-</b>                | <b>-49,6</b> |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>              | <b>25,2</b>                  | <b>5,7</b>              | <b>31,0</b>  |

| 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        |
| <b>Hankintameno 31.12.</b>                | <b>68,0</b>                  | <b>5,2</b>              | <b>73,2</b>  |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1. | -39,6                        | -                       | -39,6        |
| Tilikauden poisto                         | -4,6                         | -                       | -4,6         |
| <b>Kertyneet poistot 31.12.</b>           | <b>-44,2</b>                 | <b>-</b>                | <b>-44,2</b> |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>              | <b>23,8</b>                  | <b>5,2</b>              | <b>29,0</b>  |

## 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        |
| <b>Hankintameno 31.12.</b>                 | <b>0,0</b> | <b>1,5</b>        | <b>0,2</b>    | <b>1,7</b>  |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.  | -          | -1,2              | -             | -1,2        |
| Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot |            |                   |               | 0,0         |
| Tilikauden poisto                          | -          | -0,1              | -             | -0,1        |
| <b>Kertyneet poistot 31.12.</b>            | <b>-</b>   | <b>-1,3</b>       | <b>-</b>      | <b>-1,3</b> |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>               | <b>0,0</b> | <b>0,1</b>        | <b>0,2</b>    | <b>0,4</b>  |

| 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        |
| <b>Hankintameno 31.12.</b>                 | <b>1,9</b> | <b>1,4</b>        | <b>0,0</b>    | <b>3,3</b>  |
| Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.  | -          | -1,1              | -             | -1,1        |
| Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot | -          | -                 | -             | -           |
| Tilikauden poisto                          | -          | -0,1              | -             | -0,1        |
| <b>Kertyneet poistot 31.12.</b>            | <b>-</b>   | <b>-1,2</b>       | <b>-</b>      | <b>-1,2</b> |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>               | <b>1,9</b> | <b>0,2</b>        | <b>0,0</b>    | <b>2,1</b>  |

## 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         |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b> | <b>1 804,4</b>                      | <b>1 052,2</b>                       | <b>7,5</b>                        | <b>86,6</b>                        | <b>55,3</b>         | <b>3 006,0</b> |

| *) Muut sijoitukset, M€      | Muut osakkeet | Saamiset omistus-yhteisyhteisöiltä | 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       |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b> | <b>7,5</b>    | <b>25,1</b>                        | <b>3,1</b>        | <b>0,1</b>       | <b>19,5</b>            | <b>55,3</b> |

| 2011, M€                     | Osuudet saman konsernin yrityksissä | Saamiset saman konsernin yrityksiltä | Osuudet omistus-yhteisyhteisöissä | 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         |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b> | <b>1 812,7</b>                      | <b>1 061,9</b>                       | <b>7,5</b>                        | <b>69,2</b>                        | <b>37,0</b>         | <b>2 988,3</b> |

| *) Muut sijoitukset, M€      | Muut osakkeet | Saamiset omistus-yhteisyhteisöiltä | 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       |
| <b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b> | <b>7,2</b>    | <b>24,0</b>                        | <b>3,1</b>        | <b>0,1</b>       | <b>2,6</b>             | <b>37,0</b> |

## 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        |
| <b>Siirtosaamiset yhteensä</b>         | <b>72,0</b> | <b>63,9</b> |
| <b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b> | <b>91,6</b> | <b>77,2</b> |

## Siirtosaamisten olennaiset erät

|                       |             |             |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Korot ja rahoituserät | 4,8         | 9,1         |
| Muut                  | 67,2        | 54,9        |
| <b>Yhteensä</b>       | <b>72,0</b> | <b>63,9</b> |

## 14. Oma pääoma

| <b>M€</b>                                                | <b>2012</b>    | <b>2011</b>  |
|----------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| Osakepääoma 1.1.                                         | 111,0          | 111,0        |
| <b>Osakepääoma 31.12.</b>                                | <b>111,0</b>   | <b>111,0</b> |
| Ylikurssirahasto 1.1.                                    | 159,1          | 159,1        |
| <b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>                           | <b>159,1</b>   | <b>159,1</b> |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.              | 445,9          | 423,9        |
| Osakkeiden kauppahinnan osakeosuus                       | -              | 22,0         |
| <b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>     | <b>445,9</b>   | <b>445,9</b> |
| Edellisten tilikausien voitto 1.1.                       | 76,9           | 126,4        |
| Osingonjako                                              | -45,3          | -41,6        |
| <b>Edellisten tilikausien voitto 31.12.</b>              | <b>31,6</b>    | <b>84,8</b>  |
| Tilikauden voitto / tappio                               | 368,9          | -7,9         |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>                               | <b>1 116,5</b> | <b>793,0</b> |
| <b>Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12., €</b> | <b>2012</b>    | <b>2011</b>  |
| Voitto edellisiltä tilikausilta                          | 31,6           | 84,7         |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto                   | 445,9          | 445,9        |
| Tilikauden voitto / tappio                               | 368,9          | -7,9         |
| <b>Yhteensä</b>                                          | <b>846,3</b>   | <b>522,8</b> |

## 15. Pitkäaikainen vieras pääoma

| <b>M€</b>                              | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma |             |             |
| Joukkovelkakirjalainat                 | 324,2       | 172,4       |
| Lainat rahoituslaitoksilta             | 1 200,6     | 1 307,4     |
| Pitkäaikaiset velat tytäryhtiöille     | 70,5        | 400,7       |

|                                                        |                |                |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma yhteensä</b> | <b>1 595,3</b> | <b>1 880,6</b> |
| <b>Pitkäaikainen koroton vieras pääoma yhteensä</b>    | <b>-</b>       | <b>2,9</b>     |
| <b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>            | <b>1 595,3</b> | <b>1 883,4</b> |

Lainat rahoituslaitoksilta sisältää yhteensä 95,0 miljoonaa euroa hybridilainaa, joka konsernitaseessa käsitellään oman pääoman eränä.

#### 16. Lyhytaikainen vieras pääoma

| <b>M€</b>                                           | <b>2012</b>  | <b>2011</b>  |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 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          |
| <b>Ostovelat yhteensä</b>                           | <b>17,9</b>  | <b>15,5</b>  |
| Siirtovelat                                         |              |              |
| Siirtovelat tytäryhtiöille                          | 0,1          | 2,0          |
| Muut siirtovelat                                    | 25,8         | 26,0         |
| <b>Siirtovelat yhteensä</b>                         | <b>25,9</b>  | <b>28,0</b>  |
| Muut lyhytaikaiset velat tytäryhtiöiltä             | 14,4         | 14,6         |
| Muut lyhytaikaiset velat                            | 1,9          | 2,1          |
| <b>Lyhytaikainen koroton vieras pääoma yhteensä</b> | <b>60,5</b>  | <b>60,4</b>  |
| <b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>         | <b>429,2</b> | <b>434,5</b> |

#### Siirtovelkojen olennaiset erät

|                       |             |             |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Korot ja rahoituserät | 19,0        | 20,2        |
| Henkilöstökulut       | 5,2         | 4,4         |
| Muut                  | 1,6         | 3,4         |
| <b>Yhteensä</b>       | <b>25,9</b> | <b>28,0</b> |

Lainat rahoituslaitoksilta sisältää yhteensä 92,8 miljoonaa euroa hybridilainaa, joka konsernitaseessa käsitellään oman pääoman eränä.

#### 17. Johdannaisopimukset

| <b>M€</b>                                   | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Korkojohdannaiset</b>                    |             |             |
| 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 kruunumääräisten 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        |
| <b>Yhteensä</b>                                       | <b>0,7</b> | <b>1,0</b> |

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