

SPONDA 2011

Vetovoimaisia toimintaympäristöjä kaupunkoja elävöittämällä

Kannattavaa kasvua asiakaslähtöisesti ja ympäristönäkölma huomioiden

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

SPONDA

Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus	6
Keskeistä tilikaudella 2011	6
Strategia	7
Toiminnan tulos ja taloudellinen asema	7
Taloudellinen asema	8
Rahoitus	8
Toimintaympäristö	9
Spondan liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus vuonna 2011	10
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	11
Vuokraustoiminta	12
Investoinnit ja divestoinnit	13
Toimisto- ja liiketilakiinteistöt	14
Kauppakeskukset	15
Logistiikkakiinteistöt	16
Kiinteistökehitys	17
Venäjä	18
Kiinteistörahastot	19
Emoyhtiö	19
Konsernirakenne	19
Riskienhallinta	20
Ympäristövastuu	20
Hallinto	21
Yhtiökokous ja osinko	21
Tilintarkastajat	21
Osakkeenomistajien nimitystoimikunta	21
Johto ja henkilöstö	22
Spondan osake	22
Tilikauden jälkeiset tapahtumat	23

Tulevaisuuden näkymät	23
Osakkeet ja osakkeenomistajat	24
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	27
Osakekohtaiset tunnusluvut	28
EPRA-tunnusluvut	29
Konsernin tunnuslukujen laskentakaavat	31
EPRA-tunnuslukujen laskentakaavat	34
EPRA BPR lisätietoja	35
Tilinpäätös	37
Konsernin tuloslaskelma	38
Konsernin laaja tuloslaskelma	40
Konsernitase	41
Konsernin rahavirtalaskelma	43
Konsernin oman pääoman muutokset	46
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	47
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	57
1 Segmentti-informaatio	57
2 Maantieteelliset segmentit	58
3 Kiinteistöihin liittyvät kokonaistuotot	59
4 Ylläpitokulut	59
5 Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/ -tappiot	59
6 Liiketoiminnan muut tuotot	60
7 Liiketoiminnan muut kulut	60
8 Tilintarkastajien palkkiot	60
9 Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä	60
10 Poistot hyödykeryhmittäin	62
11 Rahoitustuotot ja -kulut	62
12 Tuloverot	64
13 Osakekohtainen tulos	65

14 Sijoituskiinteistöt	65
15 Sijoitukset kiinteistörahastoihin	67
16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	68
17 Liikearvo	68
18 Muut aineettomat hyödykkeet	69
19 Rahoitusleasingsaamiset	70
20 Osuudet osakkuusyrityksissä	71
21 Pitkäaikaiset saamiset	71
22 Laskennalliset verot	72
23 Vaihto-omaisuuskiinteistöt	74
24 Myyntisaamiset ja muut saamiset	74
25 Rahavarat	75
26 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	75
27 Pitkäaikaiset rahoitusvelat	76
28 Eläkesaaminen	76
29 Lyhytaikaiset rahoitusvelat	78
30 Ostovelat ja muut velat	78
31 Rahoitusinstrumentit	78
32 Vakuudet ja vastuusitoumukset	86
33 Lähipiiritapahtumat	87
34 Tilinpäätöksen jälkeiset tapahtumat	87
35 Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet	88
Emoyhtiön tuloslaskelma	96
Emoyhtiön tase	97
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	99
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	101
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	103
1 Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	103
2 Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä	103

3 Poistot ja arvonalentumiset	104
4 Liiketoiminnan muut tuotot	104
5 Liiketoiminnan muut kulut	104
6 Tilintarkastajien palkkiot	104
7 Rahoitustuotot ja -kulut	105
8 Satunnaiset erät	105
9 Poistoerot	105
10 Tuloverot	105
11 Aineettomat hyödykkeet	106
12 Aineelliset hyödykkeet	106
13 Sijoitukset	107
14 Lyhytaikaiset saamiset	108
15 Oma pääoma	108
16 Poistoerot	109
17 Pitkäaikainen vieras pääoma	109
18 Lyhytaikainen vieras pääoma	109
19 Johdannaissopimukset	111
20 Vakuudet ja vastuusitoumukset	111
Voitonjakoehdotus	113
Tilintarkastuskertomus	114

Hallituksen toimintakertomus

4,06

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

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

- EPRA BPR lisätietoja
- Konsernin tunnusluvut

Keskeistä tilikaudelta 2011

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

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

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

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

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

Spondan kiinteistökehitystoiminta jatkui strategian mukaisesti. Suurimman kiinteistökehityskohteen, Citycenterin toisen vaiheen rakennustyöt saatiin päätökseen. Viimeinen, kolmas vaihe, on aloitettu ja hanke valmistuu pääosin loppuvuonna 2012. Hankkeen tarkennettua kustannusarviota nostettiin 5 miljoonalla eurolla, ja tämä näkyy negatiivisena arvomuutoksena tuloslaskelmassa. Kustannusten nousun syynä ovat toteutuneet muutostyöt, rakennuskustannusten nousu ja projektin pitkittyminen aiemman päätöksen mukaisesti. Hankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 130 miljoonaa euroa.

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

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

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

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

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

Strategia

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

Spondan strategiaa arvioidaan säännöllisesti, jotta yhtiön toiminta voidaan tarvittaessa sopeuttaa vallitsevaan markkinatilanteeseen. Keväällä 2011 Sponda osti Helsingin ydinkeskustasta Fennia-korttelin n. 122 miljoonalla eurolla. Vuoden jälkipuoliskolla keskityttiin yhtiön omavaraisuusasteen ylläpitämiseen ja erääntyvien lainojen jälleenrahoittamiseen maailmantalouden heikkenemisen vuoksi.

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

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

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

Toiminnan tulos ja taloudellinen asema (vertailukausi 1.1.-31.12.2010)

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

- Liikevaihto kasvoi n. 7 % vertailukaudesta, ja oli 248,2 (232,1) miljoonaa euroa.

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

Taloudellinen asema

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

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

Konsernin oma pääoma vuoden 2011 lopussa oli 1 281,1 (1 200,8) miljoonaa euroa. Muun oman pääoman rahastossa oleva 129,0 miljoonaa euroa on heinäkuussa 2008 liikkeeseen laskettu oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina (nk. hybridilaina). Velat olivat yhteensä 2 106,2 (1 885,7) miljoonaa euroa, josta 1 656,2 (1 645,9) miljoonaa euroa oli pitkäaikaista ja 449,9 (239,7) miljoonaa euroa lyhytaikaista velkaa. Korollista vierasta pääomaa oli yhteensä 1 754,8 (1 572,6) miljoonaa euroa.

Sponda-konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat keskeiset tunnusluvut ovat:

Konsernin keskeiset tunnusluvut	1-12/2011	1-12/2010	1-12/2009
Taloudellinen vuokrausaste, %	88,2	88,0	86,6
Liikevaihto, M€	248,2	232,1	237,2
Nettotuotot, M€	179,4	168,7	175,8
Liikevoitto, M€	209,6	216,2	-13,3
Omavaraisuusaste, %	37,9	39,0	37,3
Nettovelkaantumisaste, %	134,9	128,7	140,9
Oman pääoman tuotto, %	9,5	10,4	-7,7
Tulos/osake, €	0,39	0,40	-0,40
Osinko/osake, €	¹⁾ 0,16	0,15	0,12
Osingot yhteensä, M€	¹⁾ 45,3	41,6	33,3
Osakekohtainen nettovarallisuus, €	4,06	3,86	3,54
Operatiivinen kassavirta/ osake, €	0,37	0,37	²⁾ 0,45

1) Hallituksen esitys

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

Rahoitus

Keskeiset erät konsernin rahavirroissa olivat:

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

Täydellinen rahavirtalaskelma esitetään tilinpäätöksessä.

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

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

Toimintaympäristö

Toimintaympäristö – Suomi

Epävarmuus Euroopan talouden kehityksestä jatkuu edelleen. Vaikutukset näkyvät myös Suomen taloudessa ja sitä koskevissa ennusteissa. Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan Suomen bruttokansantuotteen arvioidaan kasvaneen vuonna 2011 noin 2,6 prosenttia ja vuonna 2012 kasvun arvioidaan hidastuvan 0,4 % prosenttiin. Inflaatio oli vuonna 2011 noin 3,5 prosenttia. Vuonna 2012 inflaation uskotaan laskevan noin 2,7 prosenttiin. Suomen talouden eurooppalaisittain vakaa tilanne ja korkein luottoluokitus luovat edellytyksiä sille, että Suomi on jatkossakin turvallinen sijoituskohde.

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

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

Toimintaympäristö – Venäjä

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

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

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

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

Spondan liiketoiminta ja kiinteistöomaisuus 1.1.-31.12.2011

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

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

Spondalla oli 31.12.2011 yhteensä 200 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on n. 1,5 miljoonaa neliometriä. Noin 51 prosenttia on toimisto- ja liiketilaa, 11 prosenttia kauppakeskuksia ja 35 prosenttia 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 2011 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioi ulkopuolinen arvioitsija sekä Suomessa että Venäjällä. Kiinteistöjen käyvän arvon muutos vuonna 2011 oli 39,0 (40,5) miljoonaa euroa. Positiiviseen arvonmuutokseen Suomessa vaikuttivat pääasiassa markkinavuokrien ja tuottovaatimusten muutokset. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisen Suomessa tekee Catella Property Oy ja Venäjällä CB Richard Ellis. Lausunnot sekä Suomen että Venäjän kiinteistöjen arvonmäärittämisistä ovat Spondan internet-sivuilla. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

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

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen jakautuivat vuonna 2011 seuraavasti:

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

Vuokraustoiminta

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

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

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

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

Taloudellinen vuokrausaste (%) jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

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

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

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

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

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

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

Investoinnit ja divestoinnit

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

Toimisto- ja liiketilakiinteistöt

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

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

Toimisto- ja liiketilojen sopimuskanta eräännyy seuraavasti:

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

Kauppakeskukset

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

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

Kauppakeskusten sopimuskanta erääntyy seuraavasti:

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

Logistiikkakiinteistöt

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

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

Logistiikkatilojen sopimuskanta erääntyy seuraavasti:

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

Kiinteistökehitys

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

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

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

*) Lukuun ei sisälly aktivoitavia korkokuluja.

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

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

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

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

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

Venäjä

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

Vuonna 2011 Venäjän kiinteistöjen arvonmuutos, yhteensä 20,2 miljoonaa euroa, johtui pääasiassa vuoden toisen neljänneksen arvioinnissa toteutuneista tuottovaatimusten muutoksista ja vuoden aikana tapahtuneista markkinavuokrien muutoksista.

Vuokrasopimusten pituus on Venäjällä tyypillisesti 11 kuukautta. Myös Spondan vuokrasopimukset Venäjällä noudattavat maan käytäntöä lukuun ottamatta Western Realty (Ducat II) -kiinteistöä Moskovassa ja OOO Adastra -kiinteistöä Pietarissa, joissa vuokrasopimukset ovat keskimääräistä pidempiä. Vuokrasopimusten keskimääräinen kesto 31.12.2011 oli 2,4 (2,9) vuotta, ja vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

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

Kiinteistörahastot

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

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

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

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

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

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

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

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

Emoyhtiö

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

Konsernirakenne

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

Riskienhallinta

Sponda hallitsee toimintaansa kohdistuvia riskejä tunnistamalla, mittaamalla ja torjumalla yhtiön kannalta merkittäviä epävarmuuksia. 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 niihin liittyvät toimenpiteet

SPONDAN LIIKETOIMINTAAN LIITTYVIÄ LÄHIAJAN RISKEJÄ

RISKIENHALLINTAAN LIITTYVIÄ TOIMENPITEITÄ

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

Ympäristövastuu

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

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

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

Hallinto

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

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

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

Spondan hallituksessa on kuusi jäsentä: Klaus Cawén, Tuula Entelä, Lauri Ratia, Arja Talma, Raimo Valo ja Erkki Virtanen. Hallituksen puheenjohtaja on Lauri Ratia ja varapuheenjohtaja Klaus Cawén.

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

Hallitus on perustanut kaksi pysyvää valiokuntaa avustamaan hallitukselle kuuluvien asioiden valmistelussa. Pysyvät valiokunnat ovat tarkastusvaliokunta sekä rakenne- ja palkitsemisvaliokunta. Hallitus on vastuussa valiokunnille osoittamiensa tehtävien hoitamisesta. Valiokunnat raportoivat hallitukselle säännöllisesti työstään. Hallitus vahvistaa valiokunnille kirjallisen työjärjestyksen. Tarvittaessa hallitus voi asettaa keskuudestaan myös muita valiokuntia ja työryhmiä 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 verkkosivuilta.

Yhtiökokous ja osinko

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

Tilintarkastajat

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

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

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

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

Spondan hallitus sisällyttää ehdotukset myöhemmin julkaistavaan yhtiökokoukseen.

Nimitystoimikunnan jäseninä olivat kolme suurinta osakkeenomistajaa 1.10.2011:

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

Johto ja henkilöstö

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

Sponda-konsernin henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut ovat:

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

Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä.

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

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

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

Spondan tasa-arvotavoitteena on naisten ja miesten, yksiköiden, eri-ikäisten ja eri tehtävissä olevien sekä kokopäiväisten ja osa-aikaisten välinen tasa-arvo. Palkkakehitystä eri ammattiryhmissä seurataan vuosittain. Vuonna 2011 samaa työtä tekevien miesten ja naisten palkat olivat samalla tasolla.

Spondan osake

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

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

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

Vuonna 2011 Sponda teki liputusilmoituksia seuraavasti:

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

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

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

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

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

Tulevaisuuden näkymät

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

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

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Sponda Oyj:n osakepääoma 31.12.2011 oli 111 030 185 euroa ja osakkeiden lukumäärä oli 283 075 462 kpl. Spondan osakkeet on noteerattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä, missä kaupankäyntitunnus on SDAIV. Osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään. Spondalla on ääni- ja osinko-oikeuksiltaan yksi osakesarja. Kullakin osakkeella on yhtiökokouksessa yksi ääni. Yhtiön hallussa ei ollut Spondan osakkeita.

Chi-X Europe

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

Osinkopolitiikka

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

Osakkeenomistajat

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

Vuonna 2011 Sponda teki liputusilmoituksia seuraavasti:

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

Osakkeen vaihto ja kurssikehitys

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

Voimassa olevat valtuutukset

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

Spondan hallitus päätti antaa osana Fennia-korttelin kauppahintaa Suomi-yhtiölle suunnatulla annilla 5 500 000 uutta Spondan osaketta tämän osakeantivaltuuden perusteella. Suomi-yhtiö merkitsi kaikki osakkeet 4,00 euron osakekohtaisella merkintähinnalla. Uudet osakkeet otettiin arvo-osuusjärjestelmään ja julkisen kaupan kohteeksi Nasdaq OMX Helsinki Oy:n pörssilistalla 6.5.2011.

Rekisteröidyn osakeomistuksen jakautuminen omistajaryhmittäin 31.12.2011

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

20 suurinta osakkeenomistajaa 31.12.2011

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

Osakkeiden omistusmääräjakauma 31.12.2011

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

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

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

*) IAS 23 käyttöön oton vaikutuksilla oikaistut vuoden 2008 tunnusluvut

Osakekohtaiset tunnusluvut

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

¹⁾ Hallituksen esitys

²⁾ IAS 23 käyttöön oton vaikutuksilla oikaistut vuoden 2008 tunnusluvut

EPRA-tunnusluvut

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

¹⁾ IAS 23 käyttöön oton vaikutuksilla oikaistut vuoden 2008 tunnusluvut

EPRA Earnings (operatiivinen tulos)

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

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

EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Nettotuotot	179,4	168,7	175,8	162,1
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	5,0	5,6	5,8	4,7
Markkinoinnin ja hallinnon kulut	-23,1	-20,4	-22,0	-24,2
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	0,0	-1,0	-1,1	0,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-69,0	-58,0	-68,7	-87,3
Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-3,0	-1,8	-3,2	-1,3
Operatiiviset laskennalliset verot	-14,0	-19,2	-19,1	-15,2
Operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	75,4	74,0	67,4	38,9

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

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

Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0,7	19,4	4,0	21,5
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos	-1,8	0,0	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	7,5	-0,8	-1,0	-1,0
Rahoitustuotot ja -kulut	-6,6	-0,5	3,7	12,2
Ei-operatiiviseen tulokseen perustuvat verot	-0,2	-1,8	0,0	0,0
Ei-operatiiviset laskennalliset verot	-11,1	-14,5	19,0	3,4
Laskennallisten verojen verokantamuutos	12,0	0,0	0,0	0,0
Ei-operatiivinen määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,0	0,1	0,1
Yhteensä	42,4	46,6	-148,9	-9,6
Ei-operatiivinen tulos/osake, €	0,15	0,17	-0,65	-0,05

EPRA NIY ja "topped-up" NIY

EPRA suosituksen mukaiset alkutuotot, NIY ja "topped-up" NIY, kuvaavat tilinpäätöshetkellä tuottavalle sijoitusomaisuudelle saatavaa vuotuista nettotuottoa.

Vuotuinen laskennallinen nettotuotto on tilinpäätöskuukauden annualisoitu vuokratuotto oikaistuna tiedossa olevien vuokrankorotusten vaikutuksella tulevan vuoden tuottoon vähennettynä vastaavien kohteiden tulevan 12 kk ennustetuilla ylläpitokuluilla.

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

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

Konsernin tunnuslukujen laskentakaavat

Tuloslaskelman tunnusluvut

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

Taseen tunnusluvut

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

Kannattavuuden ja rahoituksen tunnusluvut

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

16.	Velkaantumisaste, %	=	100 x	Korolliset rahoitusvelat
				Oma pääoma
17.	Nettovelkaantumisaste, %	=	100 x	Korolliset nettorahoitusvelat
				Oma pääoma
Osakekohtaiset tunnusluvut				
20.	Osakekohtainen tulos, €	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos - hybridilainan korot	
			Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	
21.	Osakekohtainen oma pääoma, €	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	
			- Muun oman pääoman rahasto	
			Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä	
23.	Osinko tuloksesta, %	=	100 x	Osakekohtainen osinko
				Osakekohtainen tulos
24.	Efektiivinen osinkotuotto, %	=	100 x	Osakekohtainen osinko
				Tilikauden päätöskurssi
25.	P/E luku (hintavoittosuhte)	=	Tilikauden päätöskurssi	
			Osakekohtainen tulos	
27.	Osakkeen keskiarvo, €	=	Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto	
			Tilikaudella vaihdettujen osakkeiden lukumäärä	
29.	Osakekannan markkina-arvo, M€	=	Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä x tilikauden päätöskurssi	
34.	Osakekohtainen operatiivinen tulos, €	=	Operatiivinen tulos	
			Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	
35.	Osakekohtainen ei-operatiivinen tulos, €	=	Ei-operatiivinen tulos	
			Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	
36.	Operatiivinen kassavirta/osake, €	=	Liikevoitto	
			-/+ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	
			+ Liikearvon arvonalentuminen	
			+ Hallinnon poistot	
			+/- Varausten muutokset	
			+/- Etuuspohjaiset eläkekulut	
			- Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut	
			- Kassavirtavaikutteiset verot	

+/- Osuus osakkuusyritysten tuloksesta

Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

EPRA-tunnuslukujen laskentakaavat

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

EPRA BPR lisätietoja

KULUVA KAUSI, M€ Q4 YTD 2011

KULUVA KAUSI, M€ Q4 YTD 2010

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

¹⁾ Kiinteällä kurssilla, vertailukauden päätöskurssi

Laskenta tehty kiinteistötasolla

Ostot Kiinteistöt, jonka osakkeita tai osuuksia ostettu raportointi- tai vertailukauden aikana

Myynnit Kiinteistöt, jonka osakkeita tai osuuksia myyty raportointi- tai vertailukauden aikana

Kehitys ja muut Kiinteistöt, joissa tehty kehitys- tai ajanmukaistamisvoivointenta siinä laajuudessa, että vertaukelpoisuus edellisen vuoden nettotuottoihin kärsii

Sisältää myös segmenttien väliset siirrot ja muut mahdolliset veratusta haittaat tapahtumat

Valuuttakurssien muutos Laskettu Ruplat Euroiksi vertailukauden päättymispäivän kurssia hyväksikäyttäen.

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

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

TÄSMÄYTYS

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

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

TÄSMÄYTYS

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

Tilinpäätös

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

- Konsernitilinpäätös
- Emoyhtiön tilinpäätös
- Voitonjakoehdotus

6,39

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

Konsernin tuloslaskelma

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

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

Konsernin laaja tuloslaskelma

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

Konsernitase

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

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

Konsernin rahavirtalaskelma

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

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

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

Konsernin oman pääoman muutokset

M€	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Muunto- erot	Käyvän arvon rahastot	Uudelleen- arvostus- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2009	111,0	159,5	-0,9	-27,4	0,6	412,0	129,0	328,0	1 111,7	1,8	1 113,6
Tilikauden laaja tulos			1,5	6,9				120,6	129,0	-0,2	128,8
Muutos								0,1	0,1		0,1
Osingonjako								-33,3	-33,3		-33,3
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot								-8,4	-8,4		-8,4
Oma pääoma 31.12.2010	111,0	159,5	0,6	-20,6	0,6	412,0	129,0	407,0	1 199,1	1,7	1 200,8
M€	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Muunto- erot	Käyvän arvon rahasto	Uudelleen- arvostus- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muun oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2010	111,0	159,5	0,6	-20,6	0,6	412,0	129,0	407,0	1 199,1	1,7	1 200,8
Tilikauden laaja tulos			-0,1	-9,4				117,8	108,3	0,0	108,3
Muutos								0,3	0,3		0,3
Osakeanti						21,7			21,7		21,7
Osingonjako								-41,6	-41,6		-41,6
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot								-8,4	-8,4		-8,4
Oma pääoma 31.12.2011	111,0	159,5	0,5	-30,0	0,6	433,8	129,0	475,0	1 279,4	1,7	1 281,1

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernin perustiedot

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

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

Sponda Oyj:n hallitus on hyväksynyt kokouksessaan 3.2.2012 tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

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

Laatimisperusta

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

Konsernitilinpäätös on laadittu euroissa ja se esitetään miljoonina euroina pyöristäen luvut lähimpään 0,1 miljoonaan euroon. Tilinpäätös perustuu alkuperäisiin hankintamenoihin lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä, sijoituksia kiinteistörahastoihin sekä 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 kiinteistömarkkinoiden tulevasta kehityksestä. Merkittävin osa-alue, jossa Spondan johto on käyttänyt harkintaa, on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittely. Arvioiden ja oletusten käyttöä kuvataan tarkemmin kohdassa "Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät".

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

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

IFRS-standardeihin tehdyt parannukset (Improvements to IFRSs -muutokset, toukokuu 2010) (voimaan pääsääntöisesti 1.7.2010 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa.

Edellä mainittujen lisäksi muilla vuonna 2011 voimaan tulleilla standardimuutoksilla ja IFRIC-tulkinnolla tai niiden muutoksilla ei ole ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

Konsolidointiperiaatteet

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

Hankinnoissa sovelletaan IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardia silloin, kun kyseessä on liiketoimintojen yhdistäminen. Konsernin keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu hankintamenetelmällä. Luovutettu vastike sekä hankitun yhtiön yksilöidyt varat ja vastattavaksi otetut velat arvostetaan käypään arvoon. Liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa ja aiemmin omistettu osuus hankinnan kohteessa ylittävät konsernin osuuden hankitun nettovarallisuuden käyvästä arvosta.

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

Spondassa yksittäisten sijoituskiinteistöinvestointien luokittelu omaisuuserien hankinnoiksi perustuu näkemykseen, että yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei vielä muodosta liiketoiminnallista kokonaisuutta. Kiinteistöliiketoiminta edellyttää kiinteistöjen markkinointi- ja kehitystoimintaa, vuokrasuhteiden hoitoa sekä kiinteistöjen korjausten ja perusparannusten johtamista. Omaisuuseriksi luokitelluissa sijoituskiinteistöjen hankinnoissa ei siirry liiketoimintaprosesseja eikä niitä vastaavia henkilöitä.

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

Yhteisyritykset sekä keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joissa osakkeet oikeuttavat määrätyn huonetilan hallintaan ja joissa konsernin omistusosuus on alle 100 prosenttia, on yhdistelty konsernitilinpäätökseen konsernin omistusosuuden mukaan rivi riviltä IAS 31 Osuudet yhteisyrityksissä - standardin mukaisesti yhteisessä määräysvallassa olevina omaisuuserinä. Konsernitilinpäätös sisältää konsernin osuuden yhteisyritysten varoista, veloista, tuotoista ja kuluista.

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

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

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

Ulkomaan rahan määräisten erien muuttaminen

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

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 keskipäivän ja taseet tilinpäätöspäivän kurssiin mukaan, mikä aiheuttaa taseessa omaan pääomaan kirjattavan muuntoeron, jonka muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Myös ulkomaisten tytäryhtiöiden hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman

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

Sijoituskiinteistöt

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

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

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

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

Rakentamattomien tonttien ja hyödynnettävissä olevan käyttämättömän rakennusoikeuden arvioinnissa käytetään kauppahintamenetelmää.

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

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

Kehitettävät sijoituskiinteistöt

Kehitettävän sijoituskiinteistön hankintameno muodostuu valmistumisajankohtaan kertyneistä rakentamismenoista, aktivoituista vieraan pääoman menoista ja muista menoista.

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

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

Sijoitukset kiinteistörahastoihin

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

Ulkopuolinen arvioitsija arvioi kiinteistörahastojen kiinteistöjen käyvät arvot vähintään kerran vuodessa.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvät maa-alueet, omassa käytössä olevat toimistotilat, koneet ja kalusto, muut aineelliset hyödykkeet sekä ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat. Ne arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä kertyneillä poistoilla, mahdollisilla arvonalentumisilla ja lisätynä perusparannuksista johtuvilla aktivoituilla 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 laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät”.

Muut aineettomat hyödykkeet sisältävät hankintamenoa kirjattavat ja 3 vuodessa tasapoistoin poistettavat tietokoneohjelmistot.

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuuskiinteistöjä ovat myytäväksi tarkoitetut kiinteistökohteet, jotka eivät kokonsa, sijaintinsa tai kiinteistötyypinsä vuoksi vastaa yhtiön strategisia tavoitteita. Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai sitä alempaan nettorealisointiarvoon. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaksi arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty myynnin toteuttamisesta aiheutuvat välttämättömät menot. Nettorealisointiarvot määritellään pääosin kauppa-arvomenetelmää käyttäen. Mikäli nettorealisointiarvo on kirjanpitoarvoa alhaisempi, kirjataan arvonalentumistappio.

Spondan vaihto-omaisuuskiinteistöt ovat Kapiteelin oston yhteydessä hankittuja kohteita.

Kun vaihto-omaisuuskiinteistö siirretään käypään arvoon arvostettavaksi sijoituskiinteistöksi, kiinteistön siirtopäivän käyvän arvon ja sen aikaisemman kirjanpitoarvon välinen ero kirjataan tulosvaikutteisesti vaihto-omaisuuden luovutusvoittoihin.

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumiset

Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkun omaisuuserän arvo on alentunut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Liikearvon arvonalentumistestaus tehdään vuosittain riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä luovutuksesta aiheutuvilla menoilla. Arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin siitä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Arvonalentumistappio perutaan, jos olosuhteissa on tapahtunut muutos ja hyödykkeen kerrytettävissä oleva rahamäärä on noussut arvonalentumistappion kirjaamisajankohdasta. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää, kuin mikä hyödykkeen kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei peruta missään tilanteessa.

Rahoitusvarat ja rahoitusvelat

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

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

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

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

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

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat -ryhmään sisältyvät kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät rahoitusvelat. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävien ryhmään kuuluvat myös sellaiset johdannaiset, joita ei käsitellä IAS 39:n mukaisen suojauslaskennan mukaan. Kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät sekä 12 kuukauden sisällä erääntyvät rahoitusvelat sisältyvät lyhytaikaisiin muihin velkoihin. Ryhmän erät on arvostettu käypään arvoon ja kaikkien tämän ryhmän sijoitusten käypä arvo on määritetty toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten tai yleisesti hyväksytyjen optiohinnoittelumallien 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 ennenaikaisesti, mutta suojattujen lainojen korkovirtojen toteutuminen on edelleen erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot jäävät omaan pääomaan ja ne kirjataan tuloslaskelmaan suojattujen korkovirtojen realisoituessa tulokseen. Mikäli suojattujen rahavirtojen toteutuminen ei enää ole erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot kirjataan heti omasta pääomasta tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Ne johdannaissopimukset, jotka eivät täytä suojauslaskennan soveltamisen kriteereitä, kirjataan tulosvaikutteisesti. Kyseiset sopimukset arvostetaan käypään arvoon ja niiden käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Tietyt ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi aiheutuneet vieraan pääoman menot sisällytetään kyseisen hyödykkeen hankintamenuon. Spondan kohdalla aktivoitavat vieraan pääoman menot ovat kiinteistökehitystoiminnan rakennushankkeita varten nostetuista lainoista johtuvat menot tai rahoituskulukertoimella kerrotut rakennushankkeista lasketut menot, jos kyseisen rakennushankkeen ei kohdistu erikseen nostettua lainaa. Rahoituskulukerroin on Sponda-konsernin tilikauden aikaisen korollisen vieraan pääoman painotettu keskikorko, joka määritetään vuosineljänneksittäin.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

Oma pääoma

Kantaosakkeet esitetään osakepääomana. Menot, jotka liittyvät omien osakkeiden liikkeeseen laskuun tai hankintaan, esitetään oman pääoman vähennyseränä. Jos Sponda Oyj hankkii takaisin omia oman pääoman ehtoisia instrumentteja, näiden instrumenttien 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 eria parempi. Hybridilainan korot maksetaan jos yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Jos osinkoa ei jaeta, päättää yhtiö mahdollisesta koron maksusta erikseen. Maksamattomat korot kumuloituvat. Hybridivelan haltijoilla ei ole määräysvaltaa tai äänestysvoimaa yhtiökokouksessa.

Varaukset

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

Varauksia kirjataan maankäyttösopimuksiin liittyvistä korvauksista ja kiinteistöjen purkamiskuluista sekä sellaisten kiinteistöjen puhdistuskuluista, joiden maaperän tiedetään tai epäillään olevan pilaantunut alueella aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi. Varauksina kirjataan myös keskeneräisistä riita-asioista johtuvat velvoitteet, joissa maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä.

Vuokrasopimukset, konserni vuokralle antajana

Kiinteistöjen vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi kuin rahoitusleasingsopimuksiksi, kun kiinteistöihin liittyvät riskit ja hyödyt jäävät edelleen Spondalle.

Silloin kun omistamiselle ominaiset riskit ja hyödyt ovat olennaisilta osin siirtyneet vuokralle ottajalle, vuokrasopimukset luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi. Tällöin sopimuksen kohteena olevat kiinteistöjen osat on sopimuksen alkaessa kirjattu taseeseen rahoitusleasingsaamiseksi määrään, joka on yhtä suuri kuin nettosijoitus vuokrasopimukseen eli vähimmäisvuokrien nykyarvo lisättyinä takaamattoman jäännösarvon nykyarvolla.

Spondan perimät vuokrat ovat kokonaisvuokria, erillisiä pääoma- ja ylläpitovuokria tai liikevaihtosidonnaisia vuokria. Kiinteistön ylläpitokustannukset voivat sopimuksesta riippuen sisältyä vuokraan tai jäädä vuokralaisen vastuulle. Vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuokrasopimukset tehdään joko toistaiseksi voimassaoleviksi tai määräaikaisiksi.

Vuokrasopimukset, konserni vuokralle ottajana

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Konsernilla ei ole rahoitusleasingsopimuksia.

Tuloutusperiaatteet

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

Kokonaisvuokrat ja erilliset pääoma- ja ylläpitovuokrat kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Liikevaihtoon sidotut muuttuvat vuokratuotot tuloutetaan vuokralaisen toteutuneen liikevaihdon perusteella. Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot jaksotetaan vuokrasopimuksen kestoajalle.

Tuotot rahastojen hallinnointipalkkioista tuloutetaan sillä tilikaudella, jona palkkiota vastaava palvelu on suoritettu.

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

Liikevaihto

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

Kulut

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

Nettotuotot

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

Liikevoitto

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

Työsuhde-etuudet

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

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

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

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

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

Tuloverot

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

Laskennalliset verovelat ja -saamiset kirjataan kaikista varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpidollisten arvojen väliaikaisista eroista. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena on IAS 12.15b:n mukaisten yksittäisten omaisuuserien hankinnat joiden alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä laskennallista veroa ei kirjata. Laskennallista verosaatavaa ei kirjata myöskään silloin kun yksittäisen omaisuuserän käypä arvo laskee alle alkuperäisen hankintamenon eikä vastaavaa laskennallista verovelkaa ole kirjattu alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Spondassa näitä omaisuuseriä ovat sellaiset sijoituskiinteistö hankinnat, 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 hybridilainan korkokuluilla oikaistu emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olleiden osakkeiden painotetulla keskimäärällä.

Uudet tai muutetut IFRS -standardit ja tulkinnat

IASB on julkistanut seuraavat uudet, uudistetut ja muutetut standardit, joita ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa. Niitä ei ole vielä konsernissa sovellettu, vaan ne otetaan käyttöön standardin voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien. Muilla julkaistuilla, tässä listaamattomilla standardimuutoksilla tai tulkinnoilla ei arvioida olevan vaikutuksia konsernin tuleviin tilinpäätöksiin.

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

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

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

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

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

IFRS 10 määrittää määräysvallan keskeiseksi tekijäksi, kun ratkaistaan, tuleeko yhteisö yhdistellä konsernitilinpäätökseen ja antaa lisäohjeistusta määräysvallan määrittelyä silloin, kun sitä on vaikea arvioida. IFRS 11 ohjeistaa yhteisten järjestelyjen kirjanpitokäsittelyä niistä seuraavien oikeuksien ja velvoitteiden perusteella ennemmin 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. osakkuusyhtiöt, yhteiset järjestelyt, strukturoidut yksiköt ja muut, taseen ulkopuolelle jäävät yhteisöt. Uusien standardien vaikutuksia konsernitilinpäätökseen tullaan arvioimaan tulevilla tilikausilla.

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

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

Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

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

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

Spondassa johdon harkinta sekä arviot ja olettamukset liittyvät sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamiseen, liikearvon arvonalentumistestaukseen, laskennallisten verojen kirjaamiseen sekä varauksiin.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen diskontattujen kassavirtojen menetelmällä on keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka edellyttää merkittäviä johdon arvioita ja näkemystä erityisesti tuottovaatimusten, markkinavuokrien ja käyttöasteiden tulevasta kehityksestä. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kuvastaa muun muassa nykyisten vuokrasopimusten perusteella saatavaa vuokratuottoa sekä kohtuullisia ja perusteltavissa olevia 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 tulevasta vuokrasta ja käyttöasteista. Laadittujen laskelmien paikkansa pitävyyden johto arvioi arvonalentumista testatessaan. Mikäli on viitteitä markkinoista tai muista syistä tapahtuneisiin muutoksiin arvioissa ja oletamuksissa, laskelmat päivitetään vastaamaan testaushetken parasta näkemystä. Lisäksi johto arvioi tuottovaatimuksen herkkyyttä.

Johto arvioi myös hankkeen rakentamiskustannusten pysymistä laaditussa kustannusarviossa. Mikäli on viitteitä kustannusten noususta tai muista syistä, joiden seurauksena kustannukset mahdollisesti ylittyvät, päivitetään arviot.

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

Spondan kohdalla merkittävin väliaikainen ero on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja niiden verotuksellisen arvon välinen ero. Verotuksellinen arvo on kiinteistöyhtiössä oleva omaisuuserän arvo. Muita väliaikaisia eroja syntyy mm. vahvistetuista tappioista, varauksista ja rahoitusinstrumenteista. Laskennallinen verosaaminen kirjataan siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan vähennyskelpoiset väliaikaiset erot tai vahvistetut tappiot voidaan hyödyntää. Laskennallisten verosaamisten arvon alentaminen voi olla välttämätöntä, jos tulevaisuuden verotettava tulo eroaa arvioidusta.

1. Segmentti-informaatio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Segmentti-informaatio

12/2011, M€	Toimisto- ja liikelila- kiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Kiinteistö- rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	132,8	40,4	42,0	1,5	25,1	6,4	0,0	248,2
Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut	-37,2	-8,8	-13,4	-2,0	-6,1	-1,4	0,0	-68,8
Nettotuotot	95,6	31,7	28,6	-0,5	18,9	5,0	0,0	179,4
Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä	0,3	0,0	0,0	6,9	0,0	0,0	0,0	7,2
Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
V-om.kiint.luov.voitot/tappiot	0,4	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,7
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen arvonmuutos	0,0	0,0	0,0	-1,8	0,0	0,0	0,0	-1,8
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa	10,5	5,3	8,4	-5,7	20,4	0,6	0,0	39,6
Hallinto ja markkinointi	-7,6	-1,6	-1,5	-3,8	-2,8	-5,9	0,0	-23,1
Muut tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,0	0,0	7,8	7,6
Liikevoitto	99,2	35,4	35,6	-4,8	36,6	-0,2	7,8	209,6
Rahoitustuotot ja -kulut							-75,6	-75,6
Voitto ennen veroja							-67,8	134,0
Tuloverot							-16,2	-16,2
Tilikauden voitto							-84,0	117,8
Investoinnit	178,7	23,5	17,9	39,9	-0,4	10,2	0,1	269,9
Segmentin varat	1 646,7	586,1	449,0	276,5	224,6	65,5	138,9	3 387,3

Taloudellinen vuokrausaste	88,4	94,1	78,1		98,7			88,2
12/2010, M€	Toimisto- ja liiketila-kiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistö-kehitys	Venäjä	Kiinteistö-rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	122,6	39,7	36,6	2,3	23,6	7,2	0,0	232,1
Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut	-34,0	-8,3	-11,8	-1,8	-5,9	-1,5	0,0	-63,3
Nettotuotot	88,6	31,4	24,8	0,5	17,7	5,7	0,0	168,7
Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä	2,3	0,0	0,3	3,2	0,0	0,0	0,0	5,9
Myyntitappiot sijoituskiinteistöistä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vom.kiint.luov.voitot/tappiot	7,6	0,0	2,9	8,9	0,0	0,0	0,0	19,4
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisessa	14,9	1,1	3,1	-0,2	21,7	3,9	0,0	44,4
Hallinto ja markkinointi	-6,3	-1,2	-1,1	-3,6	-2,7	-5,5	0,0	-20,4
Muut tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0	-1,5	-0,3	0,0	0,0	-1,8
Liikevoitto	107,1	31,3	30,0	7,3	36,3	4,2	0,0	216,2
Rahoitustuotot ja -kulut							-58,5	-58,5
Voitto ennen veroja							-58,5	157,7
Tuloverot							-37,3	-37,3
Tilikauden voitto							-95,8	120,4
Investoinnit	25,1	1,5	19,7	30,6	0,4	5,4	0,4	83,1
Segmentin varat	1 461,8	557,1	422,5	242,2	204,2	59,8	138,9	3 086,5
Taloudellinen vuokrausaste	87,7	98,1	75,8		96,4			88,0

2. Maantieteelliset segmentit

Maantieteelliset segmentit ovat Suomi ja Venäjä.

M€	2011	2010
Liikevaihto		
Suomi	223,1	208,5
Venäjä	25,1	23,6
Konserni yhteensä	248,2	232,1
Varat		
Suomi	3 162,7	2 882,3
Venäjä	224,6	204,2
Konserni yhteensä	3 387,3	3 086,5

3. Kiinteistöihin liittyvät kokonaistuotot

M€	2011	2010
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	241,5	224,9
Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista	0,3	0,3
Rahastojen hallinnointipalkkiot	6,4	6,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	7,2	5,8
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0,7	19,4
Yhteensä	256,1	257,3

Vuokratuotot

Odotettavissa olevat vuokratuotot voimassa olevien sopimusten mukaan ovat:

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

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

Kertymät on laskettu vuokrasopimusten nykyisten kertymien mukaisina ilman indeksikorotuksia.

Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on otettu mukaan sopimuksissa mainitun irtisanomisajan päättymiseen asti.

4. Ylläpitokulut

Tuloslaskelman rivi "Ylläpitokulut" sisältää 1,3 milj. euroa (2010: 1,0 milj. euroa) ylläpitokuluja, jotka kohdistuvat sijoituskiinteistöihin, joista ei ole kertynyt vuokratuottoja tilikauden aikana. Suurin osa näistä sijoituskiinteistöistä on rakentamattomia maa-alueita sekä kehityskohteita, joista ei vielä ole saatu vuokratuottoja.

5. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot

M€	2011	2010
Luovutusvoitot	7,2	5,9
Luovutustappiot	0,0	0,0
Yhteensä	7,2	5,8

6. Liiketoiminnan muut tuotot

M€	2011	2010
Konkurssipesien jako-osuudet	0,2	0,1
Muut tuotot	0,2	0,1
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	7,8	0,0
Yhteensä	8,2	0,2

7. Liiketoiminnan muut kulut

M€	2011	2010
Luottotappiot ja epävarmat saamiset	0,3	1,9
Muut kulut	0,3	0,2
Yhteensä	0,6	2,1

8. Tilintarkastajien palkkiot

M€	2011	2010
KHT-yhteisö KPMG Oy		
Tilintarkastus	0,2	0,2
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,2	0,1
Yhteensä	0,4	0,3

Esitettyjen tilintarkastajien palkkioiden lisäksi KPMG Oy on laskuttanut 0,1 milj. euroa kuluja, jotka IFRS-standardien mukaisesti on kirjattu suoraan omaan pääomaan.

9. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

M€	2011	2010
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,5	0,5
Muut johtoryhmän jäsenet	1,1	1,0
Hallituksen jäsenet	0,3	0,3
Johdon osakeperusteiset etuudet	1,4	0,8
Muut palkat	7,7	6,7
Etuuspohjaiset eläkekulut	0,0	0,0
Maksupohjaiset eläkekulut	1,5	1,5

Muut henkilösivukulut	0,4	0,3
Yhteensä	13,0	11,1

Sponda Oyj:n toimitusjohtajalla on kokonaispalkka. Toimitusjohtajan suoriteperusteiset palkat ja palkkiot olivat 506 T€ (2010:478 T€). Lisäksi toimitusjohtajalle maksettiin tilikauden aikana vuoden 2010 toteuman mukaisesti pitkäaikaisen osakepohjaisen sitouttamisjärjestelmän mukaista palkkiota 383 T€ (2010: 285 T€).

Sponda Oyj:n hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2012 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle toimikaudelle vuosi- ja kokouspalkkiota. Vuosipalkkiosta 40 % maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Vuoden 2011 Sponda Oyj:n hallituksen puheenjohtajan suoriteperusteiset palkkiot olivat 73 T€ (2010: 74 T€), varapuheenjohtajan 49 T€ (2010: 49 T€) ja muiden hallituksen jäsenten yhteensä 173 T€ (2010: 178 T€).

Toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet, yhteensä seitsemän henkilöä, kuuluvat johdon pitkäaikaiseen osakepohjaiseen sitouttamisjärjestelmään, joka otettiin käyttöön 1.1.2006. Ensimmäinen sitouttamisjärjestelmä oli vuosille 2006-2008. Uusi samanehtoinen järjestelmä oli myös vuosille 2009-2011, mutta Sponda Oyj:n hallitus päätti uudistaa yhtiön vuonna 2009 käyttöön ottamaa kannustinjärjestelmää pidentämällä järjestelmän ansaintajaksia. Pidentäminen tapahtuu vaiheittain vuoteen 2012 mennessä siten, että vuoden mittaisten ansaintajaksien osuus pienenee vuosittain ja uusien kolmen vuoden ansaintajaksien osuus kasvaa vastaavasti. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyinen yhtiön osakkeiden omistukseen perustuva palkkiojärjestelmä.

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

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

Sitouttamisjärjestelmän vuosittainen enimmäispalkkio on avainhenkilön bruttovuosipalkka palkkion maksuhetkellä. Bruttovuosiopalkalla tarkoitetaan kiinteää peruspalkkaa ilman vuosipalkkiota ja sitouttamisjärjestelmää.

Ansaintajaksien 2010 ja 2010-2012 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 684.471 Sponda Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden). Ansaintajaksien 2011 ja 2011-2013 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään 473.377 Sponda Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden).

Osakepalkkiojärjestelmät	Sitouttamisjärjestelmä 2009-2011					Sitouttamisjärjestelmä 2006-2008
	Ansaintajakso 2011-2013	Ansaintajakso 2011	Ansaintajakso 2010-2012	Ansaintajakso 2010	Ansaintajakso 2009	Ansaintajakso 2008
Myöntämispäivä	1.2.2011	1.2.2011	17.3.2010	17.3.2011	1.1.2009	1.1.2008
Osakkeiden jakopäivä	1.1.2014	1.1.2012	1.1.2013	1.1.2011	1.1.2010	1.1.2009
Ansaintajakso päättyy	31.12.2013	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Osakkeiden vapautuminen	31.12.2016	31.12.2013	31.12.2015	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Toteutus	Osakkeina ja käteisvaroina	Osakkeina ja käteisvaroina	Osakkeina ja käteisvaroina	Osakkeina ja käteisvaroina	Osakkeina ja käteisvaroina	Osakkeina ja käteisvaroina

Osakepalkkiojärjestelmät	Sitouttamisjärjestelmä 2009-2011					Sitouttamisjärjestelmä 2006-2008
	Sopimukseen syntymisehdot	Ansaintajakso 2011-2013	Ansaintajakso 2011	Ansaintajakso 2010-2012	Ansaintajakso 2010	Ansaintajakso 2009
Ei-markkinaperusteiset ehdot	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella	Osakekohtainen operatiivinen kassavirta ja sijoitetun pääoman tuotto ansaintakaudella
Muut ehdot	Osakkeita ei saa luovuttaa kolmen vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Oikeuden syntymisjakson jälkeen seuraa kahden vuoden työssäoloehto. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Osakkeita ei saa luovuttaa kolmen vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Oikeuden syntymisjakson jälkeen seuraa kahden vuoden työssäoloehto. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Oikeuden syntymisjakson jälkeen seuraa kahden vuoden työssäoloehto. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden kuluessa niiden saamisesta.	Oikeuden syntymisjakson jälkeen seuraa kahden vuoden työssäoloehto. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden kuluessa niiden saamisesta.

Myönnettyjen instrumenttien määrä*	-	78 613	-	150 811	146 255	114 900
Osakehinta myöntämispäivänä, €	3,75	3,75	3,01	3,01	1,93	5,09
Osakehinta jakohetkellä, €*	-	3,12	-	3,79	2,71	2,84

Muutokset osakepalkkioissa kauden aikana:	2011	2010	2009	2008
Myönnetyt osakepalkkiot tilikauden alussa	411 966	335 768	218 280	103 380
Kaudella myönnetyt palkkiot*	78 613	150 811	146 255	114 900
Kaudella palautuneet palkkiot	-	-	-	-
Kaudella vapautuneet palkkiot	146 255	74 613	28 767	-
Myönnetyt osakepalkkiot tilikauden lopussa	344 324	411 966	335 768	218 280

* Vuoden 2011 luku perustuu johdon arvioon. Toteutuvat arvot voivat poiketa arviosta.

Johdon eläkesitoumukset ja irtisanomiskorvaukset

Sponda Oyj:n toimitusjohtajan eläkeikä on 63 vuotta ja eläke määräytyy työeläkelain mukaisesti.

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 % henkilön vuosipalkasta.

Henkilöstö keskimäärin	2011	2010
Toimihenkilöt, lkm	123	123

10. Poistot hyödykeryhmittäin

M€	2011	2010
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	0,2	0,2
Koneet ja kalusto	0,1	0,1
Muut aineelliset hyödykkeet	0,4	0,4
	0,7	0,7
Aineettomat hyödykkeet		
Ohjelmistot	0,0	0,0
	0,0	0,0
Yhteensä	0,7	0,7

11. Rahoitustuotot ja -kulut

M€	2011	2010
Rahoitustuotot		
Korkotuotot		
Lainat ja muut saamiset	1,2	1,1
Muut rahoitustuotot	0,4	0,2
Korkotuotot valuuttajohdannaisista	9,3	0,0
Kurssivoitot		
Kurssivoitot, realisoituneet	0,2	0,2
Kurssivoitot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	0,2	0,1
Käyvän arvon muutos		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	2,6	0,1
Rahoitustuotot yhteensä	14,0	1,7
Rahoituskulut		
Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista veloista	-65,6	-57,2
Korkokulut valuuttajohdannaisista	-6,9	0,0
Muut rahoituskulut, lainojen hoito- ja järjestelykulut	-6,6	-4,7
Kurssitappiot		
Kurssitappiot, realisoituneet	-0,2	-0,3
Kurssitappiot, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	-0,1	-0,5
Valuuttalainojen realisoitumattomat kurssitappiot	-5,4	0,0
Suojauslaskennan alaiset korkojohdannaiset, tehoton osuus	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	-8,4	-2,1
Yhteensä	-93,2	-64,7
Ehdot täyttävän hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta aiheutuneet aktivoidut vieraan pääoman menot*	3,6	4,5
Rahoituskulut yhteensä	-89,6	-60,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-75,6	-58,5
Konsernissa käytetty rahoituskuluerroin	3,97 %	3,86 %

*Kts. laatimisperiaatteet: Vieraan pääoman menot

12. Tuloverot

M€	2011	2010
Tilikauden ja edellisten tilikausien verot	3,1	3,6
Laskennalliset verot	25,1	33,7
Laskennallisten verojen verokantamuutos	-12,0	0,0
Yhteensä	16,2	37,3

Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot

M€	2011			2010		
	Ennen veroja	Vero-vaikutus	Verojen jälkeen	Ennen veroja	Vero-vaikutus	Verojen jälkeen
Rahavirran suojaukset	-11,9	2,5	-9,4	9,3	-2,4	6,9
Muuntoerot	0,0	-0,1	-0,1	1,4	0,2	1,5
Yhteensä	-11,9	2,4	-9,5	10,6	-2,2	8,4

Tuloslaskelman verokulun ja emoyhtiön verokannalla (26 %) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

	2011	2010
Voitto ennen veroja	134,0	157,7
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	34,8	41,0
Suomen ja ulkomaiden verokantojen välinen ero	-1,8	-1,5
Verokantamuutos	-12,0	0,0
Verovapaat tuotot / vähennyskeltottomat kulut	0,0	0,6
Verovapaat myyntivoitot	-2,1	0,0
Konsernioikaisut myynnin yhteydessä	0,0	-1,2
IAS 12.15b mukainen laskennallisten verojen kirjaus	-2,4	-2,9
Käytetty aikaisempien tilikausien tappioita	-0,2	-1,3
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten arvonalennusten käyttö	0,0	-1,1
Aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot	-0,7	0,0
Hyllypoistot ja aiemmin kirjaamattomat vahvistetut tappiot	0,0	0,2
Muutokset aiempien vuosien veroihin	0,0	2,8
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,0	-0,3
Muut veronluonteiset erät	0,4	0,4
Muut erät	0,3	0,6
Verokulu tuloslaskelmassa	16,2	37,3

13. Osakekohtainen tulos

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla.

M€	2011	2010
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	117,8	120,6
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan kertynyt korko	-11,4	-11,4
Verovaikutus	3,0	3,0
Nettovaikutus	-8,4	-8,4
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	281,3	277,6
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€/osake)	0,39	0,40

Vuosina 2011 ja 2010 ei ollut laimentavia instrumentteja.

14. Sijoituskiinteistöt

M€	2011	2010
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	2 870,6	2 767,5
Hankitut sijoituskiinteistöt	150,4	0,8
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	109,1	76,4
Myydyt sijoituskiinteistöt	-7,0	-37,5
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä	0,0	18,4
Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys	3,6	4,5
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	39,0	40,5
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	3 165,7	2 870,6

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua. Sponda on valinnut sijoituskiinteistöjensä arvostusmenetelmäksi käyvän arvon menetelmän, jolloin käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan. Sijoituskiinteistöjen arvo määritellään yhtiön omana laskentana kiinteistökohtaisesti. Spondan Suomessa sijaitsevan kiinteistökannan arvioi vuoden toisella ja viimeisellä vuosineljänneksellä Catella Property Oy. Venäjän kiinteistökannan arvioi toisella ja viimeisellä vuosineljänneksellä CB Richard Ellis. Kiinteistöjen arvot on arvioitu kiinteistökohtaisesti.

Lausunnot sekä Suomen että Venäjän kiinteistöjen arvonnäilyksestä löytyvät Spondan internet-sivuilta www.sponda.fi/sijoittajat/taloudellinen_kehitys.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt johdon arvioon perustuvat painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset tilatyypeittäin 31.12.2011 (%)

Tilatyypit	Alue				
	Ydinkeskusta	Muu Helsinki	Espoo/Vantaa	Muu Suomi	Venäjä
Toimisto- ja liiketilat	5,8	6,1	8,1	7,1	9,7
Logistiikka		7,9	7,9	10,5	11,0

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetyt johdon arvioon perustuvat painotetut keskimääräiset tuottovaatimukset tilatyypeittäin 31.12.2010 (%)

Tilatyypit	Alue				
	Ydinkeskusta	Muu Helsinki	Espoo/Vantaa	Muu Suomi	Venäjä
Toimisto- ja liiketilat	5,8	6,1	8,1	7,1	9,7
Logistiikka		7,9	7,9	10,5	11,0

Tilatyyppe					
Toimisto- ja liiketilat	5,9	6,2	8,1	7,3	10,7
Logistiikka		7,7	8,3	10,4	11,0

Käyvän arvon laskennassa käytettävät merkittävät oletukset keskimäärin

	Suomi		Venäjä	
	2011	2010	2011	2010
Tuottovaatimus, %	6,7	6,7	9,8	10,7
Alkutuotto, %	6,6	6,5	9,3	9,7
1. laskentavuoden laskennallinen taloudellinen käyttöaste, %	87,6	87,4	97,2	96,8
Sopimusten mukaiset vuokratuotot, €/m ² /kk	15,3	14,5	45,3	42,6
Markkinavuokrat, €/m ² /kk	13,2	12,6	41,9	41,5
Laskennassa käytetyt pitkän aikavälin ylläpitokulut, €/m ² /kk	2,7	2,3	9,8	10,6

Muutokset käyvän arvon laskennassa käytettävissä merkittävissä oletuksissa johtuvat markkinoiden muutoksista sekä alkavien ja päättyvien vuokrasopimusten vaikutuksista kiinteistökantaan.

Sijoituskiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste segmenteittäin (%)

	31.12.2011	31.12.2010
Toimisto- ja liiketilat	88,4	87,7
Kauppakeskukset	94,1	98,1
Logistiikka	78,1	75,8
Venäjä	98,7	96,4

Vuokrasopimusten maturiteettijakauma segmenteittäin 31.12.2011 (%)

M€	Toimisto- ja liiketilat	Kauppa-keskukset	Logistiikka	Venäjä
1v	12,6	7,5	20,7	47,3
2v	12,1	6,4	11,8	3,1
3v	9,8	3,3	8,8	16,5
4v	8,3	5,6	3,4	8,9
5v	6,0	6,2	5,1	8,6
6v	10,2	14,2	4,2	14,6
yli 6v	25,3	51,7	28,6	0,9
toistaiseksi voimassa olevat	15,8	5,2	17,5	0,0

Vuokrasopimusten maturiteettijakauma segmenteittäin 31.12.2010 (%)

M€	Toimisto- ja liiketilat	Kauppa-keskukset	Logistiikka	Venäjä
1v	12,8	7,0	13,4	36,0
2v	11,8	28,3	10,5	17,5

3v	10,9	5,4	11,4	2,5
4v	6,2	2,3	7,7	14,7
5v	8,1	3,5	6,0	7,6
6v	3,2	4,6	4,0	7,3
yli 6v	31,4	38,7	27,1	14,4
toistaiseksi voimassa olevat	15,7	10,3	19,9	0,0

Konsernin merkittävimmät investointisitoumukset

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

Sponda osti toimisto- ja liiketilakiinteistön Tampereen keskustasta n. 10 milj. eurolla. Kiinteistöön tehdään noin 6,5 milj. euron lisäinvestointi, jolla kohteesta saadaan nykyaikainen toimisto- ja liikekiinteistö. Kohteen liiketilat ovat valmistuneet ja otettu käyttöön marraskuussa 2011. Toimistotiloista pääosa on valmistunut ja otettu käyttöön. Kiinteistö on lähes täyteen vuokrattu.

Sponda rakennuttaa Helsingin Ruoholahteen n. 6 000 m²:n toimistotalon. Kohteen päävuokralainen on Talentum, joka vuokraa rakennuksesta yli 70 %. Toimistotalon rakentaminen on alkanut, ja hankkeen arvioidaan valmistuvan huhtikuussa 2013. Hankkeen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 23,5 milj. euroa.

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan 55 000 m²:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 200 milj. euroa. Aloitamispäätöstä ei ole vielä tehty.

15. Sijoitukset kiinteistörahastoihin

	2011		2010	
	Sijoitus, M€	Omistus-osuus	Sijoitus, M€	Omistus-osuus
First Top LuxCo I S.a.r.l	5,0	20,0 %	5,3	20,0 %
Sponda Fund I Ky	31,7	46,1 %	33,2	46,1 %
Sponda Fund II Ky	28,7	43,7 %	21,3	43,7 %
YESS Ky	0,0	60,0 %	0,0	60,0 %
Russia Invest B.V.i.o	0,1	27,2 %	-	-
	65,5		59,8	

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

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

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

YESS Ky on Sponda Oyj:n ja Yleisradion eläkesäätiön perustama rahasto, joka kehittää Forum Virium -hanketta. Rahastoon ei ole vielä maksettu pääomapanoksia.

Russia Invest B.V.i.o tulee sijoittamaan Moskovan ja Pietarin kiinteistösijoitushankkeisiin.

16. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M€	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakko-maksut ja keskeneräiset hankinnat	2011 yhteensä
Hankintameno 1.1.	3,2	11,2	1,4	1,7	0,0	17,5
Lisäykset	0,0	0,0	0,0	0,1		0,1
Vähennykset		0,0		0,0		0,0
Muut siirrot		0,0	-0,1		0,0	-0,1
Hankintameno 31.12.	3,3	11,2	1,4	1,7	0,0	17,6
Kertyneet poistot 1.1.	-	-1,9	-1,2	-0,9	-	-3,9
Vähennysten kertyneet poistot			0,1			0,1
Tilikauden poistot		-0,2	-0,1	-0,4		-0,7
Kertyneet poistot 31.12.	-	-2,1	-1,2	-1,3	-	-4,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,3	9,1	0,2	0,4	0,0	13,1

M€	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakko-maksut ja keskeneräiset hankinnat	2010 yhteensä
Hankintameno 1.1.	3,2	11,1	1,4	1,7	0,1	17,5
Lisäykset		0,0	0,0			0,0
Vähennykset		0,0		0,0		0,0
Muut siirrot		0,1			-0,1	0,0
Hankintameno 31.12.	3,2	11,2	1,4	1,7	0,0	17,5
Kertyneet poistot 1.1.	-	-1,6	-1,0	-0,5	-	-3,2
Vähennysten kertyneet poistot						
Tilikauden poistot		-0,2	-0,1	-0,4		-0,7
Kertyneet poistot 31.12.	-	-1,9	-1,2	-0,9	-	-3,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,2	9,3	0,3	0,8	0,0	13,6

Muut aineelliset hyödykkeet sisältää mm. yhtiön pääkonttorin remontointikustannuksia sekä konsernin omistuksessa olevia taideteoksia.

17. Liikearvo

M€	2011	2010
Hankintameno 1.1.	27,5	27,5
Muutokset	-	-
Hankintameno 31.12.	27,5	27,5

Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-13,0	-13,0
Kauden aikaiset arvonalentumiset	-	-
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-13,0	-13,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	14,5	14,5

Kapiteeli Oy:n hankintaan vuonna 2006 liittyi liikearvoa 27,5 milj.euroa tiettyihin suunnitteilla olleisiin kehityskohteisiin, joilla katsottiin olevan merkittävä arvonnousupotentiaali kohteiden valmistuessa. Osa näistä kohteista valmistui vuoden 2008 aikana. Valmistuneisiin hankkeisiin kohdistunut liikearvo alaskirjattiin käyvän arvon muutosta vastaan 2008 aikana ja sen tulosvaikutus oli -13,0 milj.euroa. Liikearvo ja siihen liittyvät alaskirjaukset kohdistuvat kokonaan Kiinteistökehitys -segmenttiin.

Jäljelle jäävä 14,5 milj.euron liikearvo on testattu vertaamalla liikearvoa sisältävän omaisuuserän tulevia diskontattuja kassavirtoja liikearvon kirjanpitoarvoon. Kassavirrat on diskontattu käyttäen 8,80 % (2010: 9,24 %:n) diskonttokorkoa. 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 tulevista vuokrista ja käyttöasteista. Laadittujen laskelmien paikkansa pitävyyden johto arvioi arvonalentumista testatessaan. Mikäli on viitteitä markkinoista tai muista syistä tapahtuneisiin muutoksiin arvioissa ja oletuksissa, päivitetään laskelmat vastaamaan testaushetken parasta näkemystä. Lisäksi johto arvioi tuottovaatimuksen herkkyyttä.

Johto arvioi myös hankkeen rakentamiskustannusten pysymistä laaditussa kustannusarviossa. Mikäli on viitteitä kustannusten noususta tai muista syistä, joiden seurauksena kustannukset mahdollisesti ylittyvät, päivitetään arviot.

Arvontestauksen herkkyyshanalyysi

%	Käytetty arvo	Raja-arvo
2011		
Diskonttokorko	8,80 %	9,36 %
Tuottovaade	6,50 %	6,52 %
Investointikustannukset		0,31 %
2010		
Diskonttokorko	9,24 %	16,84 %
Tuottovaade	6,50 %	6,79 %
Investointikustannukset		5,28 %

Liikearvosta olisi jouduttu kirjaamaan arvonlennusta, mikäli käytetty diskonttokorko olisi ylittänyt 9,36 % (2010: 16,84 %), jos hankkeiden käyvän arvon laskennassa käytetty tuottovaade olisi ylittänyt 6,52 % (2010: 6,79 %) tai jos investointikustannukset olisi arvioitu 0,31 % suuremmiksi (2010: 5,28 %).

18. Muut aineettomat hyödykkeet

M€	Ohjelmistot	Muut aineettomat hyödykkeet	2011 yhteensä
Hankintameno 1.1.	0,8	0,4	1,3
Lisäykset	0,6	0,0	0,6
Vähennykset	0,0	-0,4	-0,5
Hankintameno 31.12.	1,3	0,0	1,3
Kertyneet poistot 1.1.	-0,8	-	-0,8
Vähennysten kertyneet poistot	0,0	-	0,0
Tilikauden poistot	0,0	-	0,0

Kertyneet poistot 31.12.	-0,7	-	-0,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,6	0,0	0,6
M€	Ohjelmistot	Muut aineettomat hyödykkeet	2010 yhteensä
Hankintameno 1.1.	0,8	0,0	0,8
Lisäykset/vähennykset	0,0	0,4	0,4
Hankintameno 31.12.	0,8	0,4	1,3
Kertyneet poistot 1.1.	-0,8	-	-0,8
Tilikauden poistot	0,0	-	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	-0,8	-	-0,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,4	0,4

19. Rahoitusleasingsaamiset

M€	2011	2010		
Rahoitusleasingsaamisten kirjanpitoarvo	2,7	2,7		
Bruttovuokrat	14,3	14,6		
Takaamaton jäännösarvo	4,0	4,0		
Bruttosijoitus vuokrasopimukseen	18,3	18,6		
Kertymätön rahoitustuotto	-15,5	-15,8		
Nettosijoitus vuokrasopimukseen	2,7	2,7		
Takaamattoman jäännösarvon nykyarvo	0,0	0,0		
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	2,7	2,7		
Kertymän jaksottuminen 2011	2012	2013-2016	2017 -	Yhteensä
Bruttomääräinen sijoitus vuokrasopimukseen	0,3	1,7	16,3	18,3
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	0,3	1,2	1,2	2,7
Kertymän jaksottuminen 2010	2011	2012-2015	2016 -	Yhteensä
Bruttomääräinen sijoitus vuokrasopimukseen	0,3	1,7	16,6	18,6
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	0,3	1,2	1,2	2,7

Vuokrasopimuksista rahoitusleasingsopimuksiksi on määritelty kaksi kahteen kiinteistöön tehtyä pitkäaikaista vuokrasopimusta, joista kummallakin on vuokrattu osa kyseisten kiinteistöjen tiloista.

20. Osuudet osakkuusyryyksissä

M€	2011	2010
Alkusaldo 1.1.	2,0	2,8
Siirto tytäryhtiöosakkeista	-	-
Osuus tilikauden tuloksesta	-0,1	0,1
Lisäykset	-	-
Vähennykset	-0,4	-
Saadut osingot	-1,5	-0,9
Yhteensä	0,0	2,0

Sponda tiedotti 31.3.2011 myyneensä omistusosuutensa kiinteistökohteiden johtamisen palveluita tuottavassa Ovenia Oy:ssä Vaaka Partners Oy:n hallinnoimille rahastoille sekä Ovenian toimivalle johdolle.

Sponda kirjasi kaupasta noin 7,8 milj. euron myyntivoiton.

Tiedot konsernin osakkuusyryyksestä sekä sen varat, velat, liikevaihto ja voitto/tappio, M€

2011	Kotipaikka	Varat	Velat	Liikevaihto	Tilikauden tulos	Omistusosuus
-	-	-	-	-	-	-
2010	Kotipaikka	Varat	Velat	Liikevaihto	Tilikauden tulos	Omistusosuus
Ovenia Oy	Helsinki	5,8	2,2	15,0	2,3	45,1

21. Pitkäaikaiset saamiset

M€	2011	2010
Pitkäaikaiset korottomat saamiset	0,1	0,6
Lainasaamiset	0,6	0,6
Pitkäaikaiset rahoitussaamiset	0,7	1,2
Ei suojauslaskennassa olevat johdannaiset	4,2	6,2
Etuuspohjaisen eläkejärjestelyn varat*	0,2	0,1
Muut pitkäaikaiset saamiset	4,4	6,3
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	5,2	7,5

* Kts. liitetieto 28

22. Laskennalliset verot

M€	31.12.2010	Kirjattu tulos-laskelmaan	Verokantamuutos	Siirrot ja muut muutokset	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut liike-toiminnot/ myydyt ja ostetut sijoitus-kiinteistöt	31.12.2011
Laskennalliset verosaamiset								
Verotuksessa vahvistetut tappiot	19,5	-0,8	-1,5	9,1	-0,1		-0,1	26,3
Tilikauden 2011 tuloksesta syntyneet verosaamiset	9,1	0,0		-9,1				0,0
Tilikauden 2010 tuloksesta syntyneet verosaamiset	0,0	4,3	-0,2	0,0				4,0
Käypään arvoon arvostukset:								0,0
Rahastot	0,6	1,1	-0,1					1,7
Koronvaihtosopimukset	7,2	0,0			2,5			9,7
Korko-optiot	0,2	1,2	-0,1					1,3
Valuuttatermiinit	0,0	0,0	0,0					0,0
Vaihto-omaisuus kiinteistöt	0,0	0,1	0,0	0,2				0,3
Muuntoerot/lainat	0,0	-0,1			0,1			0,0
Muut erät/siirrot	0,3	0,4		0,0	0,0			0,7
Yhteensä	36,9	6,1	-1,9	0,2	2,6	0,0	-0,1	43,8
Laskennalliset verovelat								
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,8	0,7	-0,1	-0,7				0,6
Käypään arvoon arvostukset:								0,0
Sijoituskiinteistöt	217,7	28,0	-13,7	0,7	0,2	0,0	0,0	233,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	0,2	-0,5		0,2				0,0
Osakkuusyhtiöosakkeet	0,1	-0,1						0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0							0,0
Korko-optiot	0,0							0,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjan kulut	1,5	3,0	-0,1		0,0	-3,0		1,4
Osakeantikulut	0,0	0,1				-0,1		0,0
Muut rahoituserät	0,0							0,0
Muut erät/siirrot	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0			0,1
Yhteensä	221,0	31,2	-14,0	0,3	0,2	-3,0	0,0	235,7
M€	31.12. 2009	Kirjattu tulos-laskelmaan	Verokantamuutos	Siirrot ja muut muutokset	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut liike-toiminnot/ myydyt ja ostetut sijoitus-kiinteistöt	31.12. 2010

Laskennalliset verosaamiset								
Verotuksessa vahvistetut tappiot	25,5	-9,9		4,0	0,1		-0,2	19,5
Tilikauden tuloksesta syntyneet verosaamiset	4,0	9,1		-4,0				9,1
Käypään arvoon arvostukset:								
Rahastot	0,2	0,5						0,6
Koronvaihtosopimukset	9,6	0,0			-2,4			7,2
Korko-optiot	0,2	0,0						0,2
Valuuttatermiinit	0,0	0,0						0,0
Vaihto-omaisuus kiinteistöt	1,6	-2,5		0,8				0
Muuntoerot/lainat	0,0	0,5			-0,5			0,0
Muut erät/siirrot	0,0	-1,2		1,4	0,1			0,3
Yhteensä	41,1	-3,6	0,0	2,2	-2,7	0,0	-0,2	36,9

Laskennalliset verovelat								
Kumulatiiviset poistoerot	23,7			-23,7				0
Aktivoidut vieraan pääoman menot	2,6	1,2		-2,9				0,8
Käypään arvoon arvostukset:								
Sijoituskiinteistöt	165,2	29,2		27,2	-0,6		-3,2	217,7
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	0,0			0,2				0,2
Osakkuusyhtiöosakkeet	0,4	-0,3						0,1
Koronvaihtosopimukset	0,0							0,0
Korko-optiot	0,0							0,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjan kulut	1,5	3,0				-3,0		1,5
Osakeantikulut	0,0							0,0
Muut rahoituserät	0,0							0,0
Muut erät/siirrot	0,5	0,0		0,0	0,0			0,6
Yhteensä	193,8	33,1	0,0	0,8	-0,6	-3,0	-3,2	221,0

31.12.2011 konsernilla oli sellaisia vahvistettuja tappioita 1,7 milj.euroa (6,5 milj.euroa vuonna 2010) ja verotuksessa vähentämättömiä arvonalentumistappioita 71,7 milj. euroa (71,7 milj.euroa vuonna 2010), joista ei ole laskettu verosaamista, koska kyseisten erien hyödyntäminen on epävarmaa.

Kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden ikäjakauma								
Vanhenemisvuosi	2012	2013-2014	2015-2016	2017-2018	2019-2020	2021-2022	Yhteensä	
Vahvistettu tappio	0,0	0,2	0,5	0,6	0,4	0,0	1,7	
Kirjaamaton laskennallinen vero	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,4	

23. Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuuskiinteistöihin kuuluu 27 kiinteistöä, jotka omistetaan pääasiassa kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöiden kautta.

M€	2011	2010
Vaihto-omaisuuskiinteistöt 1.1.	10,3	22,8
Myydyt vaihto-omaisuuskiinteistöt	-0,6	-2,9
Siirrot sijoituskiinteistöihin	0,0	-9,6
Arvon muutos	-1,8	0,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.12.	7,9	10,3
Myytujen vaihto-omaisuuskiinteistöjen myyntituotot	1,3	31,9
Myytujen ja siirrettyjen vaihto-omaisuuskiinteistöjen tasearvo	-0,6	-12,5
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0,7	19,4

24. Myyntisaamiset ja muut saamiset

M€	2011	2010
Lyhytaikaiset korottomat saamiset		
Myyntisaamiset	5,3	7,3
Muut saamiset	22,6	27,6
Verosaamiset	0,0	0,0
Ennakkomaksut	2,3	0,7
Muut siirtosaamiset	11,6	5,5
Yhteensä	41,9	41,1

Muut saamiset sisältää 21,8 milj. euroa ALV-saamisia

Myyntisaamisten ikäjakauma

M€		2011		2010	
Ei erääntynyt	2,6	48,9 %	3,9	53,3 %	
Alle kuukauden	0,8	15,3 %	0,7	9,4 %	
1-3 kuukautta	0,6	11,1 %	0,6	7,8 %	
3-6 kuukautta	0,5	8,9 %	0,5	6,7 %	
6-12 kuukautta	0,3	5,6 %	1,2	16,4 %	
1-5 vuotta	0,5	10,3 %	0,5	6,5 %	
Yli 5 vuotta	0,0	0,0 %	0,0	0,0 %	
Yhteensä	5,3	100,0 %	7,3	100,0 %	

M€	2011	2010
Muut siirtosaamiset		
Koroista ja rahoituseristä	6,8	3,3

Verot	0,0	0,0
Muista	4,8	2,1
Yhteensä	11,6	5,5

25. Rahavarat

M€	2011	2010
Pankkitilit	26,4	27,0
Likvidit sijoitukset	-	-
Yhteensä	26,4	27,0

26. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

M€	Osakkeiden lukumäärä (1 000 kpl)	Osake-pääoma	Ylikurssi-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastot	Yhteensä
31.12.2006	79 307	79,3	159,5	-	238,8
Osakeanti	31 723	31,7	-	209,7	241,4
31.12.2007	111 030	111,0	159,5	209,7	480,2
31.12.2008	111 030	111,0	159,5	209,7	480,2
Osakeanti	166 545	-	-	202,3	202,3
31.12.2009	277 575	111,0	159,5	412,0	682,5
31.12.2010	277 575	111,0	159,5	412,0	682,5
Osakeanti	5 500	-	-	21,7	21,7
31.12.2011	283 075	111,0	159,5	433,8	704,2

Sponda Oyj:llä on yksi osakelaji. Yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeilla ei ole enimmäismäärää eikä yhtiöllä ole enimmäisosakepääomaa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa eikä kirjanpidollista vasta-arvoa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

Seuraavassa on esitetty oman pääoman rahastojen kuvaukset:

Ylikurssirahasto

Spondalla ei ole sellaisia voimassa olevia instrumentteja, jotka uuden osakeyhtiölain myötä kerryttäisi ylikurssirahastoa.

Muuntoerot

Muuntoerot sisältää ulkomaisten tytäryritysten tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet muuntoerot.

Käyvän arvon rahasto

Käyvän arvon rahasto sisältää rahavirran suojauksena käytettävien johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutokset.

Uudelleenarvostusrahasto

Uudelleenarvostusrahasto sisältää sijoituskiinteistöihin siirretyn, omassa käytössä olleen kiinteistön käypään arvoon arvostuksen.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP) rahasto sisältää oman pääoman luonteiset sijoitukset ja osakkeiden merkintähinnan siltä osin, kun sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

Muun oman pääoman rahasto

Muun oman pääoman rahasto muodostuu oman pääoman ehtoisesta joukkovelkakirjalainasta vähennettynä ko. lainan lainannostokuluilla.

Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut, että osinkoa tilikaudelta 2011 jaetaan 0,16 euroa/osake.

27. Pitkäaikaiset rahoitusvelat

M€	2011	2010
Joukkovelkakirjalainat	172,4	99,6
Lainat rahoituslaitoksilta	1 208,3	1 299,8
Yhteensä	1 380,8	1 399,4

Kts. liitetieto 31.

28. Eläkesaaminen

Sponda Oyj:n perustamisen yhteydessä eräille henkilöille otettiin vakuutus, jolla korvataan alhaisempi eläkeikä. Vakuutuksella katetaan työeläke naisilla ajalle 60 v:sta 63 v:teen ja miehillä 62 v:sta -63 v:teen (ennen uudistusta 65 v:teen). Vakuutuksen piiriin kuuluu tällä hetkellä 3 henkilöä.

Taseen etuusperustainen eläkesaaminen määräytyy seuraavasti:

M€	2011	2010
Rahastoitujen veloitteiden nykyarvo	0,4	0,3
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	0,3	0,3
Ylikate	-0,1	0,0
Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot (+) ja tappiot (-)	-0,3	-0,1
Nettosaaminen (-) taseessa	-0,3	-0,1

Tuloslaskelmaan merkityt erät:

M€	2011	2010
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	-	-
Korkomenot	-	-
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	-	-
Takautuvaan työsuoritukseen perustuvat menot	-	-
Vakuutusmatemaattiset voitot (-) ja tappiot (+)	-	-
Yhteensä	-	-

Järjestelyyn kuuluvien varojen toteutunut tuotto oli -13 T€ vuonna 2011 (2010: -105 T€).

Velvoitteen nykyarvon muutokset ovat seuraavat:

M€	2011	2010
Velvoite tilikauden alussa	0,3	0,3
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,0	0,0
Korkomenot	0,0	0,0
Vakuutusmatemaattiset voitot (-) ja tappiot (+)	0,1	-0,1
Takautuvaan työsuoritukseen perustuvat menot	-	-
Velvoite tilikauden lopussa	0,4	0,3

Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset ovat seuraavat:

Varojen käyvät arvot tilikauden alussa	0,3	0,4
Varojen odotettu tuotto	0,0	0,0
Vakuutusmatemaattiset voitot (+) ja tappiot (-)	0,0	-0,1
Työnantajan suorittamat maksut järjestelyyn	0,1	0,0
	0,4	0,3

Järjestelyn varoista ei ole saatavissa tietoa.

Käytetyt vakuutusmatemaattiset oletukset tilinpäätöspäivänä olivat seuraavat:

	2011	2010
Diskonnttauskorko (%)	4,50 %	4,25 %
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto (%)	4,50 %	4,25 %
Tulevat palkankorotukset (%)	3,50 %	3,50 %
Inflaatio (%)	2,00 %	2,00 %

Konserni ennakoi maksavansa 20 T€ järjestelyyn vuonna 2011.

	2011	2010	2009	2008	2007
Velvoitteen nykyarvo	0,4	0,3	0,3	0,4	0,6
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	0,3	0,3	0,4	0,4	0,5
Alikate (+) / Ylikate (-)	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Kokemusperäiset tarkistukset järjestelyyn kuuluviin velkoihin, (tappio)/voitto	0,1	-0,1	-0,2	-0,1	0,0
Kokemusperäiset tarkistukset järjestelyyn kuuluviin varoihin, tappio/(voitto)	0,0	0,1	0,2	0,1	0,0

29. Lyhytaikaiset rahoitusvelat

M€	2011	2010
Joukkovelkakirjalainat	-	150,0
Lainat rahoituslaitoksilta	155,8	6,3
Yritystodistukset	218,3	17,0
Yhteensä	374,1	173,2

Kts. liitetieto 31.

30. Ostovelat ja muut velat

M€	2011	2010
Lyhytaikaiset korottomat velat		
Saadut ennakot	9,6	7,2
Ostovelat	6,1	3,9
Korkovelat	14,6	11,7
Muut lyhytaikaiset velat	27,7	30,0
Siirtovelat	17,8	13,7
Yhteensä	75,9	66,5

Muut lyhytaikaiset velat sisältää 24,2 M€ ALV-velkaa

Siirtovelat

Koroista ja rahoituseristä	3,6	2,4
Henkilöstökuluista	3,9	3,2
Veroista	0,9	0,7
Investoinneista	5,4	4,7
Muista	4,1	2,7
Yhteensä	17,8	13,7

31. Rahoitusinstrumentit

Rahoitusriskien hallinta

Riskienhallinnan tavoitteena on pienentää rahoitusmarkkinoiden muutosten mahdollisesti aiheuttamia haitallisia vaikutuksia yrityksen tulokseen ja kassavirtaan. Sponda Oyj:n hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteista ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta. Yhtiön rahoitusyksikkö tunnistaa ja arvioi riskit sekä vastaa riskienhallinnan käytännön toimenpiteistä riskienhallintapolitiikan puitteissa. Sisäinen tarkastus vastaa riskienhallintajärjestelmän toimivuuden tarkastamisesta. Rahoituksesta raportoidaan yhtiön hallitukselle säännöllisesti. Spondan keskeiset rahoitusriskit ovat korkoriski, rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit, luottoriski ja valuuttakurssiriski. Konsernin rahoitustoiminta on keskitetty rahoitusyksikköön, joka vastaa konsernin rahoitusriskien hallinnasta.

1. Korkoriski

Konserni käyttää toimintansa rahoittamisessa pääasiassa vaihtuvakorkoisia lainoja, joista aiheutuu yhtiön korkoriski. Yhtiö voi halutessaan käyttää myös kiinteäkorkoisia lainoja. Konserni käyttää korkojohdannaisia pienentääkseen lyhyiden markkinakorkojen mahdollisen nousun aiheuttamaa tulevien korkovirtojen kasvua. Koronvaihtosopimuksissa Sponda maksaa kiinteää korkoa ja saa vaihtuvaa korkoa. Korko-optiot ovat ostettuja optioita.

Konsernin yli vuoden pituisten kiinteäkorkoisten lainojen ja korkoriskin hallinnassa käytettyjen korkojohdannaisien nimellisarvojen yhteismäärän (suojausaste) on riskienhallintapolitiikan mukaan oltava vähintään 60 prosenttia ja enintään 100 prosenttia konsernin korollisesta vieraasta pääomasta. Konsernin suojausaste 31.12.2011 oli 77 (84) prosenttia. Korollisen vieraan pääoman korkosidonnaisuusajan on oltava vähintään yksi vuosi. Konsernin korkosidonnaisuusaika oli 2,2 (2,2) vuotta.

Johdannaisopimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja ne on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Esitetyt käyvät arvot perustuvat vastapuolipankkien arvostuksiin. Lisäksi Sponda Oyj tarkistaa arvostusten suuruusluokan yleisesti markkinoilla käytetyillä arvostusmenetelmillä. Korkojohdannaisien käyvät arvot ja nimellisarvot on esitetty liitteessä 31.3.

Korkojohdannaisopimukset on määritelty rahavirran suojaukseksi tai johdannaisiksi, jotka eivät täytä suojauslaskennan kriteereitä. Sponda soveltaa ns. ryhmäsuojausta, jossa verrataan lainaportfolion käyttäytymistä suhteessa korkojohdannaisportfolioon. Korkojohdannaisportfolio on jaettu korko-optioiden ja koronvaihtosopimusten ryhmiin. Lisäksi Sponda voi käyttää korkotermeinejä ja korkofutuuureja, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa.

Sponda sovelsi tilinpäätöshetkellä suojauslaskentaa kaikkiin koronvaihtosopimuksiin. Koronvaihtosopimukset erääntyvät vuosina 2012-2016, jona aikana toteutuvat myös koronvaihtosopimuksista johtuvat korkovirrat. Tilikauden 2011 aikana suojattavien lainojen ja suojaavien instrumenttien välinen laadintaperiaatteissa on ollut erittäin tehokas. Suojauslaskennassa olevien koronvaihtosopimusten tehon osuus on kirjattu tulosvaikutteisesti. Ostettuihin korkokatto-optioihin ei sovellettu suojauslaskentaa. Korkokatto-optioiden käyvän arvon muutos on kirjattu tulosvaikutteisesti.

Tilikauden nettotappiot/-voitot, jotka on kirjattu muihin laajan tuloksen eriin on esitetty tilinpäätöksen kohdassa konsernin laaja tuloslaskelma. Lisätietoja kirjaamisesta on tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa. Korkojohdannaisiin sovelletaan koko voimassaoloajan suojauslaskentaa, mikäli IAS 39-standardissa määritetyt suojauslaskennan kriteerit täyttyvät.

Sponda Oyj analysoi korkopositiota simuloimalla markkinakorkojen muutosta. Rahoitusyksikkö laskee konsernin seuraavan vuoden korkokuluennusteen ja korkoherkkyyden. Korkotason muutoksesta aiheutuvaa korkoherkkyyttä laskettaessa on käytetty seuraavia oletuksia:

- ilmoitetun tilinpäätöshetken lyhyet markkinakorot muuttuvat yhden prosenttiyksikön
- laskelma sisältää korollisen vieraan pääoman 1 761 milj. euroa (1 573)
- laskelma sisältää voimassaolevat korkojohdannaisopimukset 1 537 milj. euroa (1 423)

Laskelma pyrkii mittaamaan lyhyiden markkinakorkojen vaikutusta yhtiön lainojen korkokuluihin ja vastaavasti korkojohdannaisista saataviin tuottoihin tai maksettaviin kuluihin seuraavan vuoden aikana. Luvut esitetään nettona. Laskelman rahoitusinstrumentit on käsitelty yhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa mainittujen IFRS-standardien määritelmien mukaisesti. Laskelmissa käytetyt korot ovat tilinpäätöshetken viimeisen pankkipäivän virallisia korkonoteerauksia.

Sponda Oyj sovelsi vuoden 2011 tilinpäätöksessä suojauslaskentaa 63 prosenttiin korkojohdannaisista, kun vastaava luku vuonna 2010 oli 58 prosenttia. Herkkyysanalyyseissä ei-suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisien käyvän arvon muutokset kokonaisuudessaan on esitetty tulosvaikutteisena. Konsernin korollinen vieras pääoma kasvoi vuoden 2011 aikana noin 182 milj. eurolla.

Korkoriskin herkkyys

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

	31/12/2011		31/12/2010	
	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto	Tuloslaskelma	Käyvän arvon rahasto
Yhden prosenttiyksikön nousu markkinakoroissa	- 4	+ 23	- 1	+ 21
Yhden prosenttiyksikön lasku markkinakoroissa	+ 7	- 24	+ 3	- 22

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

2. Maksuvalmius- ja jällelrahoitusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksuun. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu solmimalla rahoitusopimuksia useiden rahoittajien kanssa ja käyttämällä monipuolisia rahoitusinstrumentteja. Uusien rahoitusjärjestelyjen eräpäivät pyritään hajauttamaan niin, että lainojen erääntyessä uudelleenrahoitettava määrä vuosisatasolla olisi tasainen. Konsernin yksittäisen suurimman velkojan osuus on noin viidennes konsernin koko korollisesta vieraasta pääomasta. Konsernin suurimmat lainoittajat ovat pohjoismaisia pankkeja, joiden kanssa yhtiöllä on pitkäaikainen asiakassuhde. Sponda arvioi pystyvänsä uudistamaan erääntyvät lainat. Liitteissä nro:t 31.4 ja 31.5 on esitetty konsernin sopimuksiin perustuva maturiteettianalyysi. Konsernin lainojen keskimääräinen laina-aika 31.12.2011 oli 3,1 vuotta (31.12.2010; 3,2 vuotta).

Yhtiö käyttää lyhytaikaiseen rahoitukseensa yritystodistusohjelmaa. Yritystodistusohjelman koko on 350 milj. euroa. Konsernin vuonna 2012 erääntyvät velat ovat yhteensä noin 375 milj. euroa, josta liikkeeseen lasketut yritystodistukset muodostavat 219 milj. euroa. Loput vuonna 2012 erääntyvistä lainoista muodostuvat rahalaitoslainoista. Yhtiö voi halutessaan maksaa 2012 erääntyvät velat esimerkiksi nostamalla pitkäaikaisia rahoituslimiittejä, joiden nostamaton yhteismäärä tilinpäätöshetkellä oli 440 milj. euroa (425). Yhtiön yritystodistuksiin kohdistuu edelleen voimakasta kysyntää, jonka takia yhtiö pyrkii pitämään markkinoilla olevan yritystodistuskannan suunnilleen nykyisellä tasolla.

Konsernin maksuvalmius varmistetaan pankkeja sitovilla ja nostamattomilla riittäväillä luottolimiiteillä. Luottolimitit toimivat myös yritystodistusohjelman varareservinä. Nostamattomia pitkäaikaisia luottolimiittejä oli tilinpäätöshetkellä 440 milj. euroa. Yhtiö on vuoden 2011 aikana korvannut alun perin vuonna

2012 erääntyvän 200 milj. euron lyhytaikaisen luottolimitin 100 milj. ja 50 milj. euron pitkäaikaisilla limiiteillä. Lisäksi konsernilla oli käyttämättömiä tilipohjaisia limiittejä 10 milj. euroa. Kassaviljäämät sijoitetaan hallituksen vahvistaman rahoituspolitiikan mukaisesti markkinoille lyhyisiin rahamarkkinainstrumentteihin tai pankkitalletuksiin. 31.12.2011 konsernin rahavarat olivat 26,4 milj. euroa (27,0).

Lisäksi rahoituksen saatavuuteen liittyvää riskiä pienennetään ylläpitämällä yhtiön mainetta luotettavana velallisena. Spondan rahoitussopimuksissa 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 (3,0).

- Omavaraisuusasteen tulee olla vähintään 28 prosenttia. Arvo tilinpäätöshetkellä oli 38 % (39).

- 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, johdannaisopimuksista sekä vuokra- ja myyntisaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskeytymiä.

Välttääkseen vastapuolista aiheutuvat riskit konserni käyttää rahamarkkinasijoitusten ja johdannaisopimusten vastapuolina vain hyvän luottoluokituksen omaavia ja vakavaraista pankkeja. Pankkien luottoluokituksen tulee S&P:n (tai vastaavan muun luottoluokitusyrityksen) mukaan olla vähintään A-. Sponda Oyj voi sijoittaa Suomessa toimivien, tunnettujen ja vakavaraisten yritysten liikkeeseenlaskemiin yritystodistuksiin. Sponda Oyj:n hallitus päättää hyväksyttävistä vastapuolista, vastapuolilimiiteistä ja sallituista rahoitusinstrumenteista. Johdannaiskaupankäynnissä Sponda Oyj noudattaa ISDA:n (International Swaps and Derivatives Association, Inc.) tai Suomen Pankkiyhdistyksen antamia määräyksiä vastapuolipankkien kanssa. Luottoriskin enimmäismäärä on rahoitusvarojen kirjanpitoarvo ja johdannaisten positiivinen käypä arvo, joiden yhteismäärä 59,3 milj. euroa on eritelty lii tetiedossa 31.1.

Vuokrasaamisista aiheutuvaa riskiä hallitaan selvittämällä vuokralaisten luottokelpoisuus ennen vuokrasopimuksen solmimista, edellyttämällä vuokravakuuksia ja perimällä vuokrat kuukausittain. Vuokrasopimuksesta vastaavat liiketoimintayksiköt vastaavat vuokravakuuksien järjestämisestä. Riskin enimmäismäärä on saamisten kirjanpitoarvon yhteismäärä vähennettynä vakuuksien määrällä. Saatujen vuokravakuuksien yhteismäärä oli 37 milj. euroa. Vuokravakuudet ovat pääasiassa pankkitalletuksia tai pankkitakauksia. Vakuutta ei kuitenkaan vaadita erikseen hyväksytyiltä vastapuolilta kuten valtio tai kunta. Vuokrasopimusten velvoitteiden täyttämiseksi saatu vakuus voidaan käyttää yhtiön saamisten kattamiseksi vuokralaista kuulematta. Konsernin vuokrasaamisten valvontaa hoitaa Ovenia Oy.

Vuokrasaamisten yhteismäärä konsernissa tilinpäätöshetkellä oli 3,2 milj. euroa. Yli kolme kuukautta maksamatta olleita vuokria oli yhteensä 1,3 milj. euroa. Konserni kirjasi vuokrasaamisista vuonna 2011 luottotappioita yhteensä 1,1 milj. euroa. Konserni kirjaa lopullisen luottotappion, kun vuokralainen on todettu perintäprosessissa varattomaksi tai kun yhtiön konkurssipesän jako-osuus on vahvistettu. Konserni käyttää ulkopuolisia tunnettuja perintätoimistoja saamisten perimisessä.

Kauppahintasaamisten vakuutena on yleensä aina reaaliavakuus. Kauppahintasaamisten reaaliavakuudet ovat tyypillisesti myydyin kohteen kiinteistökiinnitykset tai osakkeet. Konsernissa oli tilinpäätöshetkellä kauppahintasaamia 1,4 milj. euroa. Myyntisaamisten yhteismäärä tilinpäätöshetkellä ilman vuokrasaamia oli 2,1 milj. euroa. Myyntisaamisten riskiä konserni pitää vähäisenä. Kaikista myyntisaamisista on esitetty ikäänalaysi liitteessä 24.

Yhtiö on antanut takauksia omistamiensa kiinteistöosakeyhtiöiden sitoumusten vakuudeksi. Takaukset ovat tyypillisesti uuden yhtiön rakennusvaiheeseen liittyviä takauksia, joissa lähes aina edunsaajana on kaupunki. Takauksen määrä (3,6 milj. euroa) on vähäinen suhteessa omistettujen yhtiöiden kirjanpitoarvoon. Annetuista takauksista ei arvioida aiheutuvan merkittäviä kustannuksia konsernille.

4. Valuuttariski

Konsernilla on ulkomaista liiketoimintaa Venäjällä. Venäjän ruplan ja euron sekä USA:n dollarin ja euron väliset valuuttakurssin muutokset voivat vaikuttaa Sponda-konsernin taloudelliseen asemaan ja toimintaan. Konserni altistuu valuuttariskille, koska ulkomaisten tytäryhtiöiden tase-erät ja kohteista tulevat tuotot sekä kulut muutetaan emoyhtiön kotivaluutaksi, euroiksi.

Spondan venäläiset yhtiöt saavat kuukausittain vuokransa USA:n dollareina, Venäjän ruplina tai euroina. Yhtiöt maksavat kulunsa pääosin Venäjän ruplissa. Vuokrasopimuksiin perustuvat USD määräiset nettokassavirrat ovat vuositasolla noin 18 milj. USD (16) ja RUB määräiset nettokassavirrat noin -34 milj. RUB (-5). Sponda suojaa hallituksen päätöksen mukaisesti valuuttamääräiset tulevat nettokassavirrat kuuden kuukauden ajalta. Yhtiö voi käyttää suojaukseen valuuttamääräisiä termiinejä, optioita ja valuutanvaihtosopimuksia. Valuuttajohdannaisia erääntyä ja uudistetaan yksi kussakin kuukaudessa niin, että voimassa on aina arvioitua seuraavaa kuuden kuukauden nettopositiota vastaava yhteismäärä.

Tilinpäätöshetkellä yhtiöllä oli 9 milj. USD dollarin edestä ostettuja valuuttaoptioita USD nettokassavirtojen suojaamiseksi. Venäjän arvioitujen rupla-määräisten tulevien vuokravirtojen ja lähtevien rupla-määräisten kulujen ero on vähäinen, joten tätä nettokassavirtaa ei ole katsottu tarpeelliseksi suojata. Hallituksen päätöksen mukaisesti Sponda ei suojaa venäläisistä yhtiöistä aiheutuvaa translaatoriskia. Mikäli euron ja USD:n välinen kurssi muuttuisi tilinpäätöshetkestä 10 prosenttia, valuuttapoptioiden käyvän arvon muutos kirjautuisi kokonaan tulosaikuteisesti. Euron heikentyessä 10 prosenttia USD:ia vastaan, valuuttapoptioiden tulosvaikutus olisi noin -0,5 milj. euroa ja euron vahvistuessa 10 prosenttia USD:ia vastaan noin +0,4 milj. euroa. Yhtiö voi kuukausittain erääntyvän valuuttajohdannaisen yhteydessä myydä noin 1,5 milj. USD:n vuokratuottoihin perus tuvan nettokassavirran, jonka tulosvaikutus 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 suojaavien koron- ja valuutanvaihtosopimusten realisoitumattomien käyvän arvon muutosten nettomäärä on vaihdella kunkin sopimuksen voimassaoloajan. Lainojen realisoitumattomien valuuttakurssierojen ja johdannaisopimusten realisoitumattomien käyvän arvon muutosten aiheuttama tulosvaihtelu vähenee ajan kuluessa, saavuttaen eräpäivänä arvon nolla. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksesta vastaanotettavat SEK-määräiset kassavirrat kattavat kaikki suojattujen SEK-määräisten valuuttalainojen tulevat korkovirrat ja eräpäivänä erääntyvät pääomat.

Yhtiö ei sovelle IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa valuuttajohdannaisiin. Valuuttajohdannaisen käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan.

5. Pääomarakenteen hallinta

Konsernin pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on optimoida pääomarakenne suhteessa kulloinkin vallitsevaan markkinatilanteeseen. Tavoitteena on pääomarakenne, joka parhaiten varmistaa konsernin pitkän ajan strategiset toimintaedellytykset.

Konsernin pääomarakenteeseen vaikuttavat tuloksen lisäksi mm. investoinnit, omaisuuden myynnit, ostot, osingonjako ja oman pääoman ehtoiset järjestelyt sekä käypään arvoon arvostaminen. Konsernin keskeisenä lainakovenanttina on omavaraisuusaste. Yhtiön omavaraisuusasteen tulee olla aina suurempi kuin 28 %. Mikäli omavaraisuusaste uhkaa laskea lähelle 28 prosentin rajaa, yhtiö suorittaa omaa pääomaa parantavia järjestelyjä. Yhtiön omaan pääomaan sisältyy oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina (hybridilaina), joka parantaa yhtiön omavaraisuusastetta. Hybridilainan nimellisarvo on 130 milj. euroa ja se esitetään taseessa muun oman pääoman rahastossa. Lisätietoja hybridilainasta tilinpäätöksen laadintaperiaatteissa. Yhtiön tavoitteena on jakaa osinkona noin 50 % tilikauden osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta, kuitenkin ottaen huomioon taloudellinen tilanne ja yhtiön kehitystarpeet. Konsernin pääomarakennetta ohjaa myös korkokatekovenantin arvo. Korkokate määräytyy käyttökatteen (EBITDA) ja nettokorkokulujen suhteena. Laskelman käyttökatteesta poistetaan myyntivoitot ja palautetaan myyntitappiot. Vastaavasti käsitellään myös kiinteistöomaisuuden arvomuutokset. Lisäksi laskelmaan palautetaan poistot. Korkokatteen tulee olla suurempi kuin 1,75.

Sponda Oyj:n hallitus on päättänyt konsernin pitkän tähtäimen omavaraisuusasteeksi 40 %. Konsernin omavaraisuusaste 31.12.2011 oli 38 %, konsernin omavaraisuusaste vuoden 2010 lopulla oli 39 %. Spondan korkokate 31.12.2011 oli 2,7. Vuonna 2010 korkokate oli 3,0. Sponda-konsernin korollinen vieras pääoma kasvoi vuoden 2011 aikana 182 milj. eurolla, päättyen vuoden 2011 lopussa 1 755 milj. euroon. Sponda-konserni myi vuoden 2011 aikana likviditeettivaikuttavasti kiinteistöomaisuuttaan yhteensä 9 milj. eurolla. Saaduilla varoilla lyhennettiin lainoja ja rahoitettiin kiinteistökehitysinvestointeja. Omavaraisuusasteen laskentaperiaate on esitetty tilinpäätöksen kohdassa tunnuslukujen laskentakaavat.

Konsernin pääomarakenne ja omavaraisuusaste olivat seuraavat:

M€	2011	2010
Korollinen vieras pääoma	1 755	1 573
Rahavarat ja korolliset saamiset	26	27
Korollinen nettovelka	1 728	1 546
Oma pääoma yhteensä	1 281	1 201
Taseen loppusumma	3 387	3 086
Omavaraisuusaste	38 %	39 %

31.1 Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin

2011 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulos- vaikuttavasti kirjattavat rahoitusvarat/-velat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankinta- menoon kirjattavat rahoitusvelat	Suojaus- laskennassa olevat johdannaiset	Tase-erien kirjanpito- arvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Pitkäaikaiset saamiset		0,7			0,7	0,7
Johdannaissopimukset	4,2				4,2	4,2
Lyhytaikaiset rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	0,1				0,1	0,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset		27,9			27,9	27,9
Rahavarat		26,4			26,4	26,4
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	4,3	55,1	0,0	0,0	59,3	59,3
Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat			1 380,8		1 380,8	1 384,2
Johdannaissopimukset	2,9			36,9	39,7	39,7
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat			374,1		374,1	374,4
Johdannaissopimukset	0,2			2,7	2,9	2,9
Korkovelat			14,6		14,6	14,6
Ostovelat ja muut velat			31,0		31,0	31,0

Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	3,1	0,0	1 800,4	39,5	1 843,0	1 846,8
--	------------	------------	----------------	-------------	----------------	----------------

Kaikki johdannaissopimukset kuuluvat IFRS 7:ssä mainitun mukaisesti käyvän arvon hierarkiatasolle 2.

Johdannaissopimuksia sisältyy rahoitusvaroihin 4,3 milj. euroa rahoitusvelkoihin 42,6 milj. euroa.

2010 Tase-erä, M€	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat/-velat	Lainat ja muut saamiset	Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat rahoitusvelat	Suojauslaskennassa olevat johdannaiset	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Pitkäaikaiset saamiset		1,2			1,2	1,2
Johdannaissopimukset	6,2			2,7	8,9	8,9
Lyhytaikaiset rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	0,1				0,1	0,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset		34,9			34,9	34,9
Rahavarat		27,0			27,0	27,0
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	6,3	63,1	0,0	2,7	72,1	72,1

Pitkäaikaiset rahoitusvelat

Korolliset velat			1 399,4		1 399,4	1 377,1
Johdannaissopimukset				28,3	28,3	28,3
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat			173,2		173,2	172,9
Johdannaissopimukset	0,1			2,0	2,1	2,1
Korkovelat						
Ostovelat ja muut velat			11,7		11,7	11,7
			31,8		31,8	31,8
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	0,1	0,0	1 616,2	30,3	1 646,6	1 624,0

Rahoitussaamisten luottoriski on enintään saamisten kirjanpitoarvo.

31.2 Konsernin korollinen vieras pääoma

Pitkäaikaiset velat, M€	2011 Tasearvot	2011 Käyvät arvot	2010 Tasearvot	2010 Käyvät arvot
Joukkovelkakirjalainat *)	172,4	171,9	99,6	99,0
Lainat rahoituslaitoksilta	938,4	943,7	1 299,8	1 277,6
Valuuttalainat	269,9	268,6	0,0	0,0
Yhteensä	1 380,8	1 384,2	1 399,4	1 376,6
Lyhytaikaiset velat, M€				
Joukkovelkakirjalainat	-	-	150,0	149,7
Lainat rahoituslaitoksilta ja yritystodistukset	374,1	374,4	23,2	23,3
Valuuttalainat	-	-	-	-
Yhteensä	374,1	374,4	173,2	173,0

Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat ulkopuolisiin markkinanoteerauksiin.

*) Erä sisältää myös 650 milj. Ruotsin kruunun (72,8 M€) joukkovelkakirjalainan. Kaikki valuuttalainat ovat Ruotsin kruunu-määräisiä.

Rahalaitoslainojen ja yritystodistusten käyvät arvot on laskettu käyttäen marginaalia, jolla vastaavanlaiset lainat todennäköisesti olisi voitu uudelleenrahoittaa tilinpäätöshetkellä. Marginaaliarvot perustuvat yhtiön johdon arvioihin.

Pitkäaikaisten lainojen kohdalla arvioon voi liittyä markkinatilanteesta johtuen lievää epävarmuutta.

31.3 Johdannaissopimukset

M€	Käyvät arvot 2011	Nimellisarvot 2011	Käyvät arvot 2010	Nimellisarvot 2010
Korkojohdannaiset				
Koronvaihtosopimukset				
Suojauslaskennassa olevat	-39,5	972,4	-27,6	822,8
Ei suojauslaskennassa olevat	-	-	-	-
Ostetut korkokatto-optiot				
Suojauslaskennassa olevat	-	-	-	-
Ei suojauslaskennassa olevat	1,6	565,0	6,2	600,0
Korkotermiinit	-	-	-	-
Valuuttajohdannaiset				
Valuuttaoptiot				
Ostetut valuuttaoptiot	0,1	7,0	0,1	5,9
Asetetut valuuttaoptiot	-0,2	7,0	-0,1	4,9
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	-0,2	337,4	-	-

Korkojohdannaissopimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja valuuttajohdannaiset valuutariskin suojaamiseksi. Suojauslaskentaa sovelletaan tilinpäätöshetkellä vain koronvaihtosopimuksiin.

Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla on suojattu Ruotsin kruunumääräisten lainojen kassavirtoihin liittyvä valuutariski. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten nimellisarvot ovat identtiset suojattujen lainojen nimellisarvojen kanssa.

Johdannaiset on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaissopimukset olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Sponda käyttää ulkopuolisia arvostuksia.

31.4 Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2011

Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2011, M€	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Joukkovelkakirjalainat	-	-	-	100,0	72,8	-
Lainat rahoituslaitoksilta	155,8	84,3	256,2	538,2	335,0	-
Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen 31.12.2010, M€						
Joukkovelkakirjalainat	150,0	-	-	-	100,0	-
Lainat rahoituslaitoksilta	6,3	430,2	83,6	257,8	533,8	-

Konsernin kaikkien lainojen keskiporkko oli 4,0 (3,8 %) korkojohdannaiset sisältäen. Lainojen keskimaturiteetti oli 3,1 vuotta (3,2 vuotta).

Tässä taulukossa esitetään nimellisarvoina lainan nostohetken mukaan pitkäaikaisiin velkoihin luokiteltujen lainojen erääntymiset. Valuuttalainat on kurssattu tilinpäätöshetken valuuttakurssilla. 2012 erääntyvät lainat esitetään taseessa lyhytaikaisissa lainoissa.

Sponda Oyj:n merkittävimmät lainat

Syndikoitu luottojärjestely

Sponda Oyj allekirjoitti marraskuussa 2011 yhteensä 375 milj. euron syndikoidun lainasopimuksen. Syndikoidun luoton pääjärjestäjinä toimivat Nordea Pankki Suomi Oyj, Pohjola Pankki Oyj, Skandinaviska Enskilda Banken AB (PUBL), Danske Bank ja Swedbank. Syndikoidun luoton agenttina toimii Swedbank. Syndikoitu luotto on 5-vuotinen. Syndikoitu luottosopimus sisältää 275 milj. euron lainan sekä 100 milj. euron luottolimitin. 275 milj. euron laina käytettiin kokonaisuudessaan olemassa olevien lainojen takaisinmaksuun. Lainan ehdot vastaavat Spondan muiden lainojen ehtoja. Lainan keskeiset kovenanit 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 laski maaliskuussa 2011 liikkeeseen 650 miljoonan Ruotsin kruunun suuruisen joukkovelkakirjalainan, jonka laina-aika on viisi vuotta ja vaihtuvakorkoinen tuotto 3 kuukauden Stibor-korko + 2,4 prosenttiyksikköä. Lainan pääjärjestäjänä toimi Nordea Pankki. Joukkovelkakirja-lainasta saadut varat käytettiin konsernin yleisiin rahoitustarpeisiin. Laina on vakuudeton. Sponda on suojannut valuuttariskin koron- ja valuutanvaihtosopimuksella.

Syndikoitu luottojärjestely

Sponda Oyj allekirjoitti marraskuussa 2010 yhteensä 550 milj. euron 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 kovenanit on sidottu omavaraisuusasteeseen ja korkokatteeseen.

Rahoituslimiitit

Sponda Oyj uudisti marraskuussa 2010 kesällä 2011 erääntymässä olevan 100 milj. euron luottolimiittisopimuksen 3-vuotiseksi. Luottolimiittisopimus allekirjoitettiin Sampo Pankki Oyj:n kanssa.

Joukkovelkakirjalaina

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

Bilateraalilaina

Sponda Oyj allekirjoitti tammikuussa 2010 jatkosopimuksen Sampo Pankki Oyj:n kanssa 57,6 milj. euron 3-vuotisesta lainasta. Allekirjoitetulla sopimuksella jatketaan alun perin kauppa- ja palvelusaloilla Eloa varten otettua lyhytaikaista projektilainaa.

Bilateraalilaina

Sponda Oyj allekirjoitti joulukuussa 2009 sopimuksen Nordea Pankki Suomi Oyj:n kanssa 150 milj. euron 5-vuotisesta lainasta. Laina käytettiin kokonaisuudessaan olemassa olevien velkojen takaisinmaksuun ja laina korvasi maaliskuussa 2010 erääntyvän samansuuruisen lyhytaikaisen limiittisopimuksen. Laina on vakuudeton. Sponda on 2011 muuttanut mainitun Nordea Pankin lainan Ruotsin kruunu-määräiseksi. Sponda on suojannut valuuttariskin koron- ja valuutanvaihtosopimuksella.

Bilateraalilaina

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

Bilateraalilainat

Sponda Oyj allekirjoitti maaliskuussa 2008 Danske Bank A/S, Helsinki Branchin kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 150 milj. euron luotosta sekä Keskinäisen Eläkevakuutusyhtiön Ilmarisen kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 50 milj. euron luotosta. Lainoilla rahoitettiin yhtiön kiinteistökehitys- ja Venäjän investointeja. Luottojärjestelyt ovat vakuudettomia. Sponda on 2011 muuttanut mainitun Danske Bankin lainan Ruotsin kruunu-määräiseksi. Sponda on suojannut valuuttariskin koron- ja valuutanvaihtosopimuksella.

Bilateraalilainat

Sponda Oyj allekirjoitti helmikuussa 2008 Swedbankin kanssa sopimuksen 5-vuotisesta 100 milj. euron luotosta sekä OKO Pankin kanssa sopimuksen 7-vuotisesta 50 milj. euron luotosta. Lainoilla rahoitettiin yhtiön kiinteistökehitysinvestointeja. Luottojärjestelyt ovat vakuudettomia.

Bilateraallina

Sponda Oyj allekirjoitti marraskuussa 2007 Bank DnB NORD A/S:n kanssa sopimuksen 5-vuotisesta 100 milj. euron luotosta. Lainalla jälleenerahoitettiin yhtiön lainaportfoliota, ja se korvasi vuosina 2002 ja 2003 nostetut luotot. Luottojärjestely on vakuudeton.

Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina

Sponda Oyj laski kesäkuussa 2008 liikkeeseen kotimaisille instituutiosijoittajille suunnatun 130 milj. euron oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan (hybridilaina). Laina on eräpäivätön, mutta Spondalla on oikeus lunastaa laina viiden vuoden kuluttua. Laina käsitellään Spondan IFRS-tilinpäätöksessä kokonaisuudessaan omana pääomana. Hybridilaina parantaa yhtiön omavaraisuutta. Laina on heikommassa maksusija-asemassa kuin yhtiön muut velkasitoumukset. Laina on julkisesti listattu. Lainan korko on 8,75 %. Lainan korko maksetaan, jos yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Jos osinkoa ei jaeta, päättää yhtiö mahdollisesta koron maksusta erikseen. Maksamattomat korot kumuloituvat.

31.5 Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen olivat 31.12.2011 seuraavat:

M€	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Joukkovelkakirjalainat	8	8	8	108	74		
Lainat rahoituslaitoksilta	199	123	294	559	346		
Yritystodistukset	219						
Korkojohdannaiset							
- suojauslaskennassa olevat, netto	15	12	7	5	2		
- ei suojauslaskennassa olevat, netto	-	-	-	-	-		
Ei suojauslaskennassa olevat valuuttajohdannaiset, netto *)	-3	-3	-3	-1	0		
Ostovelat	6						
Muut velat	25						
Korkovelat	15						
	484	140	306	671	421	0	0

*) Valuuttalainoja (sis. erään Lainat rahoituslaitoksilta) suojaavien valuuttajohdannaisten nettovirta (saaminen).

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen olivat 31.12.2010 seuraavat:

M€	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Joukkovelkakirjalainat	155	4	4	4	104		
Lainat rahoituslaitoksilta	29	451	97	269	539		
Yritystodistukset	17						
Korkojohdannaiset							
- suojauslaskennassa olevat, netto	19	15	11	5	3	1	0
- ei suojauslaskennassa olevat, netto	-	-	-	-	-	-	-
Ei suojauslaskennassa olevat valuuttajohdannaiset, netto	0						
Ostovelat	4						
Muut velat	28						
Korkovelat	12						
	264	470	111	278	647	1	0

32. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Velat, joiden vakuudeksi on pantattu kiinteistökiinnityksiä tai osakkeita, M€	Konserni 12/2011	12/2010
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	140,4	141,1
Annetut kiinnitykset	269,2	269,2
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	19,2	18,6
Annetut takaukset	-	-
Vakuudet yhteensä	288,3	287,7

Tontinvuokrasopimuksista johtuvat vastuut, M€	Konserni 12/2011	12/2010	Emoyhtiö 12/2011	12/2010
Vuokravastuut	97,7	100,8	-	-
Annetut kiinnitykset	3,9	3,9	-	-
Annetut takaukset	3,6	15,7	3,6	15,7
Yhteensä	105,2	120,5	3,6	15,7

Muut vuokrasopimukset	Konserni 12/2011	12/2010	Emoyhtiö 12/2011	12/2010
Sopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti:				
Seuraavan vuoden aikaan maksettavat	0,5	0,4	0,5	0,4
Myöhemmin maksettavat	0,5	0,3	0,5	0,3
Yhteensä	1,0	0,6	1,0	0,6

Muut vuokrasopimukset koostuvat autojen ja toimistokoneiden vuokrauksiin liittyvistä sopimuksista.

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

Muut vastuut

Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonlisäverovähennykset

Alv-lain 33 § mukaiset vastuut on laskettu kaikista konserniyhtiöistä, ja niiden yhteismäärä oli tilinpäätöksessä 51,6 milj. euroa (2010: 55,2 milj. euroa).

Hybridijoukkovelkakirjalainan korot

Hybridilainan korkoja maksettiin 27.6.2011 11,4 milj. euroa. Maksetusta summasta vuodelta 2010 kertyi 5,8 milj. euroa ja vuodelta 2011 5,5 milj. euroa. Maksetun koron lisäksi vuodelta 2011 kertyi 5,8 milj. euroa maksamatonta korkoa. Kertynyt korko kirjataan suoraan oman pääoman vähennykseksi maksuhetkellä. Kokonaisuudessaan vuodelta 2011 kertyi korkoa 11,4 milj. euroa.

Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin

Kiinteistörahastoihin liittyviä sijoitussitoumuksia oli 31.12.2011 jäljellä 28,6 milj. euroa (2010:12,9 milj. euroa).

33. Lähipiiritapahtumat

Lähipiiri

Sponda-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyritys sekä tytär-, osakkuus- ja yhteisyritykset. Lähipiiriin kuuluvat myös hallituksen ja johtoryhmän jäsenet, toimitusjohtaja ja heidän läheiset perheenjäsenensä.

Konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet on esitetty liitteessä 35.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Johdon työsuhde-etuudet, M€	2011	2010
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,9	1,8
Osakeperusteiset etuudet	1,4	0,8
Yhteensä	3,3	2,6

Palkat ja palkkiot, €	2011	2010
Toimitusjohtaja	505 698	478 000
Hallitus	294 000	300 600
Yhteensä	799 698	778 600

Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet sekä osakeperusteiset etuudet on tarkemmin kuvattu liitetiedossa 9.

Johdolle myönnettyjä lainoja ei ollut 31.12.2011 tai 31.12.2010.

Hallituksen jäsenet omistivat 86.079 osaketta ja johtoryhmä 754.876 osaketta vuoden 2011 lopussa (2010: 69.070 ja 604.065 osaketta).

34. Tilinpäätöksen jälkeiset tapahtumat

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

Nimitystoimikunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiökokouksessa valittaville hallituksen jäsenille maksetaan vuoden 2013 varsinaiseen yhtiökokoukseen päättävältä toimikaudelta seuraavaa vuosipalkkiota: hallituksen puheenjohtajalle 60.000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 36.000 euroa ja kullekin hallituksen jäsenelle 31.200 euroa. Lisäksi nimitystoimikunta ehdottaa, että kaikille hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkiona 600 euroa kokoukselta, mukaan lukien hallituksen valiokuntien kokoukset. Nimitystoimikunta ehdottaa, että vuosipalkkiosta 40 % maksetaan markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina. Osakkeet hankitaan kahden viikon kuluessa siitä, kun osavuosikatsaus ajalta 1.1.—31.3.2012 on julkistettu.

Spondan hallitus sisällyttää ehdotukset myöhemmin julkaistavaan yhtiökokoukseen.

Nimitystoimikunnan jäseninä olivat kolme suurinta osakkeenomistajaa 1.10.2011:

Solidium Oy, Kari Järvinen

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Timo Ritakallio

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Risto Murto

35. Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet

Keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt: Konserniyhtiöt		Konsernin omistus- osuus-%	31.12.2011 Emoyhtiön omistus- osuus-%	
Aleksi-Hermes	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Arkadiankatu 4-6	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Atomitie1	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Backaksenpelto	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Bulevardi1	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Dianapuisto	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Design House Hattutehdas	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Elovainion Kauppakiinteistöt	Ylöjärvi	100,00	100,00	Sponda
Espoon Juvanpuisto	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Espoon Komentajankatu 3	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Espoon Kuusiniementie 2	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Espoon Pyyntitie 1	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Espoonportti	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Estradi	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Fabianinkatu 23	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Gohnt-talo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hankasuontie 13	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hannuksentie 1	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Haukilahdenkatu 4	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Heimola	Helsinki	59,57	59,57	Sponda
Helsingin Ehrensärdintie 31-35	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Energiakatu 4	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Erottajanmäki	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Harkkoraudantie 7	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Hämeentie 105	Helsinki	60,63		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Itäkatu 11	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Itämerenkatu 21	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Itämerentalo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Kaivokatu 8	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Kalatori	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Kalevankatu 30	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Kirvesmiehenkatu 4	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt

Helsingin Kuntotalo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Lampputie 12	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Neonpolku	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Nuijamiestentie	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Ohrahuhdantie 4	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Pieni Roobertinkatu 9	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Porkkalankatu 22	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Ruoholahden Parkki	Helsinki	90,78		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Salmisaarentalo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Tulppatie 1	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Silkkikutomo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Sörnäistenkatu 2	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 25 A	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 25 B	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 25 C	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 A	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 B	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 C	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valimotie 27 D	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valokaari	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Valuraudankuja 7	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Vanhanlinnantie 3	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Veneentekijäntie 8	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Vuorikatu 14	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Värjäämö	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Henrik Forsiuksentie 39	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hermian Pulssi	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Hitsaajatalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Holkkitie 8 a	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hyvinkään Varikko	Hyvinkää	100,00	100,00	Sponda

Hämeenkatu 20	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Hämeenportin Yritystalo	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Hämeentie 103	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Höyläämötie 5	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Insinöörikatu	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Iso-Roobertinkatu 21-25	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Isontammentie 4	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Itälahdenkatu 20	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Itälahdenkatu 22	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Jaakkolanportti	Kerava	100,00		Sponda Kiinteistöt
Kaisaniemenkatu 2 B	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kaivokadun Tunneli	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kaivokatu 12	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kalkkipellontie 6	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Kappelitie 8	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Karapellontie 4C	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Kasarmikatu 36	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kaupintie 3	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kauppa-Häme	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Keskuskatu 1 B	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kilonkallio 1	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Korkeavuorenkatu 45	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kumpulantie 11	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kuninkaankaari	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Kuninkaankruunu	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Kylvöpolku 1	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Leppäsorsa	Kuopio	100,00		Sponda Kiinteistöt
Liikekeskus Zeppelin Oy	Oulu	85,66		Sponda Kiinteistöt
Läkkitori	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Länsi-Keskus	Espoo	58,64	58,64	Sponda
Lönkka	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Malmin Kankirauta	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Malmin Yritystalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Mannerheimintie 6	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Manhattan	Turku	52,85		Sponda Kiinteistöt
Mansku 4	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Martinkyläntie 53	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Melkonkatu 26	Helsinki	100,00	100,00	Sponda

Messukylän Castrulli	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Messukylän Kattila	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Messukylän Turpiini	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Miestentie	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Mikonkatu 17	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Mikonkatu 19	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Mikonlinna	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Mäkkylän Toimistotalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Nimismiehenniitty	Espoo	67,00		Sponda Kiinteistöt
Olarintörmä	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Oulun Alasintie 3-7	Oulu	100,00	100,00	Sponda
Oulun Liikevärtö 1	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
Oulun Liikevärtö 2	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
Oulun Liikevärtö 3	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
Oulun Korjaamotie	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
PaulonTalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Pieni Roobertinkatu 7	Helsinki	99,79		Sponda Kiinteistöt
Piispanpiha 5	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Pojjupuisto	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Porkkalankatu 20	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Pronssitie 1	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Ratapihantie 11	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Ratinan Kauppakeskus	Tampere	100,00	40,00	Sponda
Ratinanlinna	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Robert Huberintie 2	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Ruoholahden Sulka	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Ruoholahdenkatu 4	Helsinki	95,70		Sponda Kiinteistöt
Ruosilantie 14	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Ruosilantie 16	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Ruosilantie 18	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Salmisaaren Liiketalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Scifin Beta	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Scifin Gamma	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Sinikalliontie 10	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Sinimäentie 14	Espoo	100,00	100,00	Sponda

Sp-kiinteistöt Oy Kilo	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Säästötammela	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tallbergintalo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Enqvistinkatu 7	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Hallituskatu 8	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Naulakatu 3	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tampereen Näsilinnankatu 39-41	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tapiolan Kulttuuritori	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Tapiolan Liiketalo	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Tiistilän Miilu	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tiistinhovi	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tonttipaino	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Turku High Tech Centre Oy	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turun Ilmarisenkulma	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turun Julinia Fastighets Ab	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turun Koulukatu 29	Turku	100,00	100,00	Sponda
Turun Kurjenmäki	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turun Rautakatu	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turun Yliopistonkatu 12 a	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turun Yliopistonkatu 14	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turunlinnantie 12	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Tuusulan Teollisuuskuja 4	Tuusula	100,00	100,00	Sponda
Tuusulan Teollisuuskuja 6	Tuusula	100,00	100,00	Sponda
Tuusulan Tärkkelystehdas	Tuusula	100,00	100,00	Sponda
Unioninkatu 18	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Unioninkatu 20-22	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Unioninkatu 24	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Upseerinkatu 1	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Valuraudankuja 6	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Harkkokuja 2	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Honkatalo	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Koivupuistontie 26	Vantaa	89,07		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Kuussillantie 27	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt

Vantaan Köysikuja 1	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Omega	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Santaradantie 8	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Simonrinne	Vantaa	77,18		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Tähtäinkuja 3	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Vanha Porvoontie 231	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Väritehtaankatu 8	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Vepema	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vitikka 6	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Vuosaaren Logistiikkakeskus	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Vuosaaren Porttikeskus	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Vuosaaren Service Center	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Värtönparkki 1	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
Ylä-Malmintori 6	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Zeppelinin City-Keskus	Kempele	94,83		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kauppakeskus	Kempele	91,47		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kauppakulma	Kempele	100,00		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kauppapörssi	Kempele	91,44		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Markkinapaikka	Kempele	100,00		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Pikkukulma	Kempele	100,00		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Tavaratori	Kempele	78,87		Sponda Kiinteistöt
Osakeyhtiöt				
Arif Holding Oy	Kempele	100,00		Sponda Kiinteistöt
Drawer Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hextagon Oy	Helsinki	100,00		Sponda
Sponda Kiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Porkkalankadun alitus Oy	Helsinki	62,64		Sponda Kiinteistöt
Ruoholahden Yhteissuoja Oy	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Russia Europe Oy Ltd	Helsinki	100,00		Sponda
Sponda AM Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Sponda Asset Management Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Sponda Asset Management II Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Sponda Russia Oy Ltd	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Sponda Russia Finance Oy Ltd	Helsinki	100,00		Sponda

SRK-Kiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Tamforest Oy	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Tamsilva Oy	Tampere	100,00	100,00	Sponda

Yhteisyritykset

Asunto Oy Lönnrotinkatu 28	Helsinki	30,81		Sponda
Creax Oy	Helsinki	25,00	25,00	Sponda
Erottajan Pysäköintilaitos Oy	Helsinki	49,29	49,29	Sponda
J. Österblad Oy	Turku	20,67		Sponda Kiinteistöt
Kaisaniemen Metrohalli	Helsinki	25,17	18,23	Sponda
Kilpakujan Liikekiinteistö Oy	Helsinki	34,29		Sponda Kiinteistöt
Puotinharjun Puhos Oy	Helsinki	20,43	20,43	Sponda
Simonseutu	Vantaa	47,62		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kulmatori Kiinteistö Oy	Kempele	49,67		Sponda Kiinteistöt

Rahastoyhtiöt

First Top LuxCo 1 S.a.r.l	Luxemburg	20,00	20,00	Sponda
Russia Invest B.V.i.o	Hollanti	27,23	27,23	Sponda
Sponda Fund I Ky	Helsinki	46,10		Sponda
Sponda Fund II Ky	Helsinki	43,75		Sponda
YESS Ky	Helsinki	60,00	60,00	Sponda

Ulkomaiset tytäryritykset

OOO Adastra	Pietari, Venäjä	100,00		Sponda
OOO Inform Future	Pietari, Venäjä	100,00		Sponda
OOO NRC	Pietari, Venäjä	100,00		Sponda
OOO Veika	Pietari, Venäjä	100,00		Sponda
OOO Europe Terminal	Moskova, Venäjä	100,00		Sponda
ZAO Ankor	Moskova, Venäjä	100,00		Sponda
OOO Western Realty (Ducat 2)	Moskova, Venäjä	100,00		Sponda
Korbis K Limited Liability Company	Moskova, Venäjä	100,00		Sponda
Slavjanka Closed Joint-Stock Company	Moskova, Venäjä	100,00		Sponda
Rowina Holding Limited	Kypros	100,00		Sponda
Makentrax Limited	Kypros	100,00		Sponda

Konsernirakenteen muutokset vuonna 2011

Myydyt yhtiöt

Hitsaajatalo

Ovenia Oy

Ostetut yhtiöt

Arif Holding Oy

Helsingin Vuorikatu 14

Kaisaniemenkatu 2 B

Kaisaniemen Metrohalli

Mikonkatu 17

Mikonkatu 19

Mikonlinna

PaulonTalo

Perustetut yhtiöt

Kauppa-Häme

Oulun Korjaamotie

Russia Invest B.V.i.o

Emoyhtiön tuloslaskelma

M€	Liite	1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
Liikevaihto			
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	1	128,7	114,8
Rahastojen hallinnointipalkkiot		4,0	5,1
		132,7	119,9
Vuokraustoiminnan kulut			
Vuokraustoiminnan kulut		-40,4	-52,5
Rahastojen välittömät kulut		-1,3	-1,5
		-41,7	-54,0
		Nettotuotot	65,9
		91,0	65,9
Myynnin ja markkinoinnin kulut			
Myynnin ja markkinoinnin kulut		-1,2	-1,1
Hallinnon kulut	2 3 6	-9,6	-7,9
Liiketoiminnan muut tuotot	4	0,3	0,2
Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä		0,1	4,4
Liiketoiminnan muut kulut	5	-0,3	-1,9
		Liikevoitto	59,6
		80,3	59,6
Rahoitustuotot ja -kulut			
Rahoitustuotot ja -kulut	7	-134,2	-68,4
		Voitto / tappio ennen satunnaisia eriä	-8,8
		-54,0	-8,8
Satunnaiset erät			
Satunnaiset erät	8	46,1	12,6
Poistoerot	9	-	0,2
		Voitto / tappio ennen veroja	4,0
		-7,9	4,0
Tuloverot			
Tuloverot	10	0,0	0,0
		Tilikauden voitto / tappio	4,0
		-7,9	4,0

Emoyhtiön tase

M€	Liite	31.12.2011	31.12.2010
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	11	29,1	25,6
Aineelliset hyödykkeet	12		
Maa- ja vesialueet		1,9	1,9
Koneet ja kalusto		0,2	0,3
Ennakkomaksut		-	0,4
		2,1	2,6
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	13	1 812,7	1 729,1
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		1 061,9	1 025,5
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä		7,5	7,5
Sijoitukset kiinteistörahastoihin		69,2	59,1
Muut sijoitukset		37,0	28,4
		2 988,3	2 849,6
Pysyvät vastaavat yhteensä		3 019,4	2 877,8
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	14	77,2	35,3
Rahat ja pankkisaamiset		14,3	9,0
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		91,5	44,3
Vastaavaa yhteensä		3 110,9	2 922,0
Vastattavaa			
Oma pääoma			
Osakepääoma	15	111,0	111,0
Ylikurssirahasto		159,1	159,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		445,9	423,9
Edellisten tilikausien voitto		84,8	122,4
Tilikauden voitto / tappio		-7,9	4,0
Oma pääoma yhteensä		792,9	820,4
Poistoerot	16	-	0,0

Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	17	1 883,4	1 864,8
Lyhytaikainen vieras pääoma	18	434,5	236,7
Vieras pääoma yhteensä		2 317,9	2 101,6
Vastattavaa yhteensä		3 110,9	2 922,0

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

M€		1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		-7,9	4,0
Oikaisut	1)	93,2	57,9
Nettokäyttöpääoman muutos	2)	-11,9	8,7
Saadut korot		45,3	37,9
Maksetut korot		-65,1	-68,9
Muut rahoituserät		-16,6	-22,3
Maksetut/saadut verot		0,0	0,0
Liiketoiminnan nettorahavirta		37,0	17,4
Investointien rahavirta			
Investoinnit osakkeisiin ja osuuksiin		-69,4	-5,4
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-8,1	-0,1
Investoinnit muihin sijoituksiin			
Luovutustulot osakkeista ja osuuksista		-1,7	-11,9
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot			
Myönnetyt lainat		-119,1	-60,1
Lainasaamisten takaisinmaksut		1,3	9,7
Investointien nettorahavirta		-197,0	-44,0
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot		846,0	821,8
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-828,8	-626,1
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut		189,8	-136,2
Maksetut osingot		-41,6	-33,3
Rahoituksen nettorahavirta		165,4	26,2
Rahavarojen muutos		5,4	-0,4
Rahavarat tilikauden alussa		9,0	9,4
Rahavarat tilikauden lopussa		14,3	9,0
Rahavirtalaskelman liitetiedot, M€		1.1.-31.12.2011	1.1.-31.12.2010

1) Oikaisut

Seuraavilla kirjauksilla muutetaan tuloslaskelman suoriteperusteiset erät rahavirtaperusteisiksi sekä perutaan erät, jotka esitetään muualla rahavirtalaskelmassa.

Liiketoiminnan muut kulut	0,9	9,0
Liiketoiminnan muut tuotot	-0,9	-4,4
Poistot	5,1	5,8
Rahoitustuotot ja -kulut	134,2	68,4
Konserniavustus	-46,1	-12,6
Poistoerot	0,0	-0,2
Verot	0,0	0,0
Oikaisut yhteensä	93,2	57,9

2) Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely

Lyhytaikaiset liikesaamiset		
lisäys (-), vähennys (+)	-18,1	-9,4
Korottomat lyhytaikaiset velat		
lisäys (+), vähennys (-)	6,2	18,1
Nettokäyttöpääoman muutos	-11,9	8,7

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

Vuokralaisparannukset

Vuokralaiskohtaiset korjausmenot on kirjattu vuosikuluksi tai aktivoitu vuokranantajan, Sponda Oyj:n muihin pitkävaikutteisiin menoihin. Korjausmenot ja vuokralaisremontit aktivoidaan vuokrasopimuksen kestoajalle silloin, kun ne kerryttävät tuloa useana tilikautena. Toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten osalta aktivointi tehdään ajanjaksoon, joka on määritelty vuokrasopimuksessa ensimmäiseksi mahdolliseksi päättymisajankohdaksi.

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet sekä suunnitelman mukaiset poistot

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot koneista ja laitteista sekä rakennuksista ja rakennusten ainesosista lasketaan menojäännöspoistoina. Muihin pitkävaikutteisiin menoihin aktivoidut vuokralaiskohtaiset korjausmenot jaksotetaan vuokrasopimuksen kestoajalle.

Muut koneet ja laitteet 3–10 vuotta. Muut pitkävaikutteiset menot 1–31 vuotta

Muut pitkävaikutteiset menot sisältävät aktivoitujen vuokralaisparannusten lisäksi ohjelmistohankinnat sekä omassa käytössä olevan vuokratun toimistotilan peruskorjauksen.

Sijoitukset

Kiinteistösijoitukset käsittävät tytäryhtiöosakkeet ja omistusyhteisyritysten osakkeet, lainat saman konsernin yrityksille ja omistusyhteisyrityksille, sijoitukset kiinteistörahastoihin sekä muut sijoitukset. Sijoitukset on arvostettu taseessa hankintamenoon. Pysyvät arvonalennukset on vähennetty hankintamenoista.

Tutkimus- ja kehitysmenot

Yhtiöllä ei ole tutkimustoimintaa. Kehitysmenojen kaltaiset rakennusprojektien menot aktivoidaan silloin, kun projektin tekninen toteutus varmistuu ja hankkeen todetaan tuottavan tuloa useamman vuoden ajan. Muilta osin kehitysmenot kirjataan vuosikuluksi.

Rahoitusvarat, -velat ja 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 tehty johdannaiset arvostetaan kirjanpitolain 5:2a §:n mukaisesti käypään arvoon. Käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan tuotoksi tai kuluksi. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaissopimukset 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 ulkomaan rahan määräiset tase-erät on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssilla.

Muut periaatteet

Henkilöstön eläketurva on järjestetty vakuutuksin eläkevakuutusyhtiössä ja vakuutusmaksut on kirjattu kuluksi palkkojen suhteessa.

Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot on jaksotettu vuokrasopimuksen kestoajalle. Rakennusaikaiset korot kirjataan kuluksi. Yhtiöllä ei myöskään ole merkittäviä rahoitusleasingsopimuksia.

1. Vuokratuotot ja käyttökorvaukset

Vuokratuotot ja käyttökorvaukset kiinteistötyypeittäin, M€	2011	2010
Toimisto- ja liiketilakiinteistöt	90,7	81,9
Logistiikkakiinteistöt	37,7	32,8
Kiinteistökehitys	0,3	0,1
Yhteensä	128,7	114,8

Vuokratuotot ja käyttökorvaukset maantieteellisesti alueittain, M€	2011	2010
Pääkaupunkiseutu	120,2	107,0
Muu Suomi	8,5	7,8
Yhteensä	128,7	114,8

2. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

M€	2011	2010
Palkat ja palkkiot	10,6	9,0
Eläkekulut	1,6	1,5
Muut henkilösivukulut	0,4	0,3
Yhteensä	12,6	10,8

Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja *	0,5	0,5
Hallituksen jäsenet	0,3	0,3
Yhteensä	0,8	0,8

* Ei sisällä sitouttamisjärjestelmän mukaista palkkiota

Toimitusjohtajalla on kokonaispalkka. Toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet osallistuvat lisäksi johdon pitkäaikaiseen osakepohjaiseen sitouttamisjärjestelmään, joka otettiin käyttöön 1.1.2006. Ensimmäinen sitouttamisjärjestelmä oli vuosille 2006-2008. Uusi samanehtoinen järjestelmä oli myös vuosille 2009-2011, mutta Sponda Oyj:n hallitus päätti uudistaa yhtiön vuonna 2009 käyttöön ottamaa kannustinjärjestelmää pidentämällä järjestelmän ansaintajaksoja. Pidentäminen tapahtuu vaiheittain vuoteen 2012 mennessä siten, että nykyisten vuoden mittaisten ansaintajaksojen osuus pienenee vuosittain ja uusien kolmen vuoden ansaintajaksojen osuus kasvaa vastaavasti. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyinen yhtiön osakkeiden omistukseen perustuva palkkiojärjestelmä.

M€	2011	2010
Sitouttamisjärjestelmän mukainen palkkio perustuen vuoden 2010 toteumaan	0,4	0,3

Henkilöstökulut sisältyvät tuloslaskelmassa hallinnon kuluihin.

Lähipiirilainat ja -vastuut

Muut palvelut	0,2	0,1
Yhteensä	0,3	0,2

Lisäksi KHT-yhteisö KPMG Oy:lle on maksettu hankkeeseen liittyviä aktivoituja kuluja 0,1 M€

7. Rahoitustuotot ja -kulut

M€	2011	2010
Rahastojen voitto-osuudet	5,0	5,6
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista tytäryhtiöiltä	42,3	35,9
Muut korkotuotot	2,9	2,7
Muut rahoitustuotot	12,2	0,0
Korko- ja rahoitustuotot yhteensä	62,4	44,2
Korkokulut tytäryhtiöille	-15,5	-12,1
Muut korkokulut	-79,2	-70,6
Muut rahoituskulut	-20,4	-4,9
Rahoitusvastikekulut tytäryhtiöille	-81,6	-25,0
Korko- ja rahoituskulut yhteensä	-196,6	-112,6
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-134,2	-68,4

8. Satunnaiset erät

M€	2011	2010
Konserniavustukset, saadut	46,1	12,6
	46,1	12,6

9. Poistoerot

€	2011	2010
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	-	0,2
	-	0,2

10. Tuloverot

M€	2011	2010
Tuloverot kuluvalta vuodelta	-	-
Tuloverot edellisiltä vuosilta	0,0	0,0
	0,0	0,0

11. Aineettomat hyödykkeet

2011, M€	Muut pitkävaikutteiset menot	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	62,1	3,1	65,2
Lisäykset	18,2	7,9	26,1
Siirrot	-12,3	-5,8	-18,1
Hankintameno 31.12.	68,0	5,2	73,2
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-39,6	-	-39,6
Tilikauden poisto	-4,5	-	-4,5
Kertyneet poistot 31.12.	-44,1	-	-44,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	23,9	5,2	29,1

2010, M€	Muut pitkävaikutteiset menot	Keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	59,9	0,1	60,0
Lisäykset	2,5	5,2	7,7
Siirrot	-0,3	-2,2	-2,5
Hankintameno 31.12.	62,1	3,1	65,2
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-33,8	-	-33,8
Tilikauden poisto	-5,8	-	-5,8
Kertyneet poistot 31.12.	-39,6	-	-39,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	22,5	3,1	25,6

12. Aineelliset hyödykkeet

2011	Maa- alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Ennako-maksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1,9	-	1,4	0,4	3,7
Lisäykset	-	-	0,0	0,2	0,2
Vähennykset	-	-	-	-0,6	-0,6
Hankintameno 31.12.	1,9	-	1,4	0,0	3,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-	-	-1,1	-	-1,1
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-	-	-	-	-
Tilikauden poisto	-	-	-0,1	-	-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	-	-	-1,2	-	-1,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,9	-	0,2	0,0	2,1

2010	Maa- alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Ennakko-maksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	4,8	1,8	1,4	-	8,0
Lisäykset	-	-	0,0	0,4	0,4
Vähennykset	-2,9	-1,8	-	-	-4,7
Hankintameno 31.12.	1,9	-	1,4	0,4	3,7
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	-	-0,5	-1,0	-	-1,5
Vähennysten ja siirtojen					
kertyneet poistot	-	0,5	-	-	0,5
Tilikauden poisto	-	-	-0,1	-	-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	-	-	-1,1	-	-1,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,9	-	0,3	0,4	2,6

13. Sijoitukset

2011, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus-yhteys- yrityksissä	Sijoitukset kiinteistö-rahastoihin	Muut sijoitukset *)	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1 729,1	1 025,5	7,5	59,1	28,4	2 849,6
Lisäykset	84,5	133,3	-	10,1	24,2	252,1
Vähennykset	-0,9	-96,9	-	-	-15,6	-113,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 812,7	1 061,9	7,5	69,2	37,0	2 988,3

*) Muut sijoitukset, M€	Muut osakkeet	Saamiset omistus-yhteys-yrityksiltä	Saamiset rahastot	Muut sijoitukset	Pitkäaikaiset saamiset	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	3,7	21,5	3,1	0,1	-	28,4
Lisäykset	4,8	16,8	-	-	2,6	24,2
Vähennykset	-1,3	-14,3	-	-	-	-15,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	7,2	24,0	3,1	0,1	2,6	37,0

2010, M€	Osuudet saman konsernin yrityksissä	Saamiset saman konsernin yrityksiltä	Osuudet omistus-yhteys- yrityksissä	Sijoitukset kiinteistö-rahastoihin	Muut sijoitukset *)	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1 737,9	981,8	7,6	53,7	21,6	2 802,5
Lisäykset	1,0	68,9	-	5,4	16,0	91,3
Vähennykset	-9,8	-25,3	-	-	-9,2	-44,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 729,1	1 025,5	7,5	59,1	28,4	2 849,6

*) Muut sijoitukset, M€	Muut osakkeet	Saamiset omistus-yhteys-yrityksiltä	Saamiset rahastot	Muut sijoitukset	Pitkäaikaiset saamiset	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	3,9	14,5	3,1	0,1	-	21,6
Lisäykset	-	16,0	-	-	-	16,0
Vähennykset	-0,2	-9,0	-	-	-	-9,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,7	21,5	3,1	0,1	-	28,4

Osakkeet ja osuudet on eritelty konsernitilinpäätöksen liitteessä 35.

14. Lyhytaikaiset saamiset

M€	2011	2010
Myyntisaamiset	2,2	3,8
Muut saamiset	11,1	4,8
Siirtosaamiset		
Siirtosaamiset tytäryhtiöiltä	50,3	17,2
Muut siirtosaamiset	13,6	9,5
Siirtosaamiset yhteensä	63,9	26,7
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	77,2	35,3
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	9,1	6,9
Muut	54,8	19,8
Yhteensä	63,9	26,7

15. Oma pääoma

Osakepääoma 1.1.	111,0	111,0
Osakepääoma 31.12.	111,0	111,0
Ylikurssirahasto 1.1.	159,1	159,1
Ylikurssirahasto 31.12.	159,1	159,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	423,9	423,9
Osakkeiden kauppahinnan osakeosuus	22,0	-
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	445,9	423,9
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	126,4	155,7

Osingonjako	-41,6	-33,3
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	84,8	122,4
Tilikauden voitto / tappio	-7,9	4,0
Oma pääoma yhteensä	792,9	820,4
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12., M€	2011	2010
Voitto edellisiltä tilikausilta	84,7	122,4
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	445,9	423,9
Tilikauden voitto / tappio	-7,9	4,0
Yhteensä	522,7	550,3

16. Poistoerot

M€	2011	2010
Kertyneet poistoerot 1.1.	-	0,2
Vähennys	-	-0,2
Kertyneet poistoerot 31.12.	-	-

17. Pitkäaikainen vieras pääoma

Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma		
Joukkovelkakirjalainat	172,4	99,6
Lainat rahoituslaitoksilta	1 307,4	1 398,6
Pitkäaikaiset velat tytäryhtiöille	400,7	366,6
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma yhteensä	1 880,5	1 864,8
Pitkäaikainen koroton vieras pääoma yhteensä	2,9	-
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 883,4	1 864,8

Lainat rahoituslaitoksilta sisältävät 130 miljoonan euron hybridilainan, joka konsernitaseessa käsitellään oman pääoman eränä.

18. Lyhytaikainen vieras pääoma

Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	374,1	173,2
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma	0,2	0,3
Saadut ennakot	0,2	0,3
Ostovelat	14,0	25,4
Ostovelat tytäryhtiöille	14,0	25,4
Muut ostovelat	1,5	0,5
Ostovelat yhteensä	15,5	25,9

Siirtovelat			
	Siirtovelat tytäryhtiöille	2,0	2,0
	Muut siirtovelat	26,0	22,8
Siirtovelat yhteensä		28,0	24,8
Muut lyhytaikaiset velat tytäryhtiöiltä			
		14,6	11,4
Muut lyhytaikaiset velat			
		2,1	1,2
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma yhteensä		60,4	63,6
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		434,5	236,7
Siirtovelkojen olennaiset erät			
	Korot ja rahoituserät	20,2	17,3
	Henkilöstökulut	4,4	3,4
	Muut	3,4	4,1
Yhteensä		28,0	24,8

19. Johdannaispimukset

M€	2011	2010
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	972,4	822,8
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-39,5	-27,6
Korko-optiot, nimellisarvo	565,0	600,0
Korko-optiot, käypä arvo	1,6	6,2
Valuuttajohdannaiset		
Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo	6,9	5,9
Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo	0,1	0,1
Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo	6,9	4,9
Asetetut valuuttaoptiot, käypä arvo	-0,2	-0,1
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostetut rahoitusinstrumentit		
Valuuttajohdannaiset		
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo	337,4	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo	-0,2	-
<p>Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla on suojattu Ruotsin kruunumääraisten lainojen kassavirtoihin liittyvä valuutariski. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten nimellisarvot ovat identtiset suojattujen lainojen nimellisarvon kanssa. Johdannaiset on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Sponda käyttää ulkoisia arvostuksia.</p>		

20. Vakuudet ja vastuuitoumukset

M€	2011	2010
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	110,0	110,4
Vakuudet samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, M€		
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	9,3	9,3
Vastuuitoumukset samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta, M€		
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset	3,6	15,7
Vuokravastuut, M€		
Sopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti:		
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	0,5	0,4
Myöhemmin maksettavat	0,5	0,3
Yhteensä	1,0	0,7

Vuokravastuut koostuvat autojen ja toimistokoneiden vuokrauksiin liittyvistä sopimuksista. Sopimukset ovat 3 - 5 vuoden mittaisia ja niihin ei liity lunastusehtoja.

Muut vastuut, M€	2011	2010
Kiinteistörahastoihin liittyvät sijoitussitoumukset	28,6	12,9

Voitonjakoehdotus

SPONDA OYJ

KONSERNI

EHDOTUS VOITTOA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 522.780.891,01 euroa, josta tilikauden tappio on 7.858.070,24 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa tilikaudelta 2011 maksetaan 0,16 euroa/osake.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako hallituksen näkemyksen mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.

Helsingissä 3. päivänä helmikuuta 2012

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

SPONDA OYJ

Hallitus

Klaus Cawén Tuula Entelä Lauri Ratia

Arja Talma Raimo Valo Erkki Virtanen

Kari Inkinen

Toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 21. päivänä helmikuuta 2012

KPMG Oy Ab

Raija-Leena Hankonen

Kai Salli

KHT

KHT

Tilintarkastuskertomus

Sponda Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tilintarkastaneet Sponda Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.2011–31.12.2011. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että 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 lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Muut lausunnot

Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Helsingissä helmikuun 21. päivänä 2012

KPMG Oy Ab

Raija-Leena Hankonen

Kai Salli

KHT

KHT