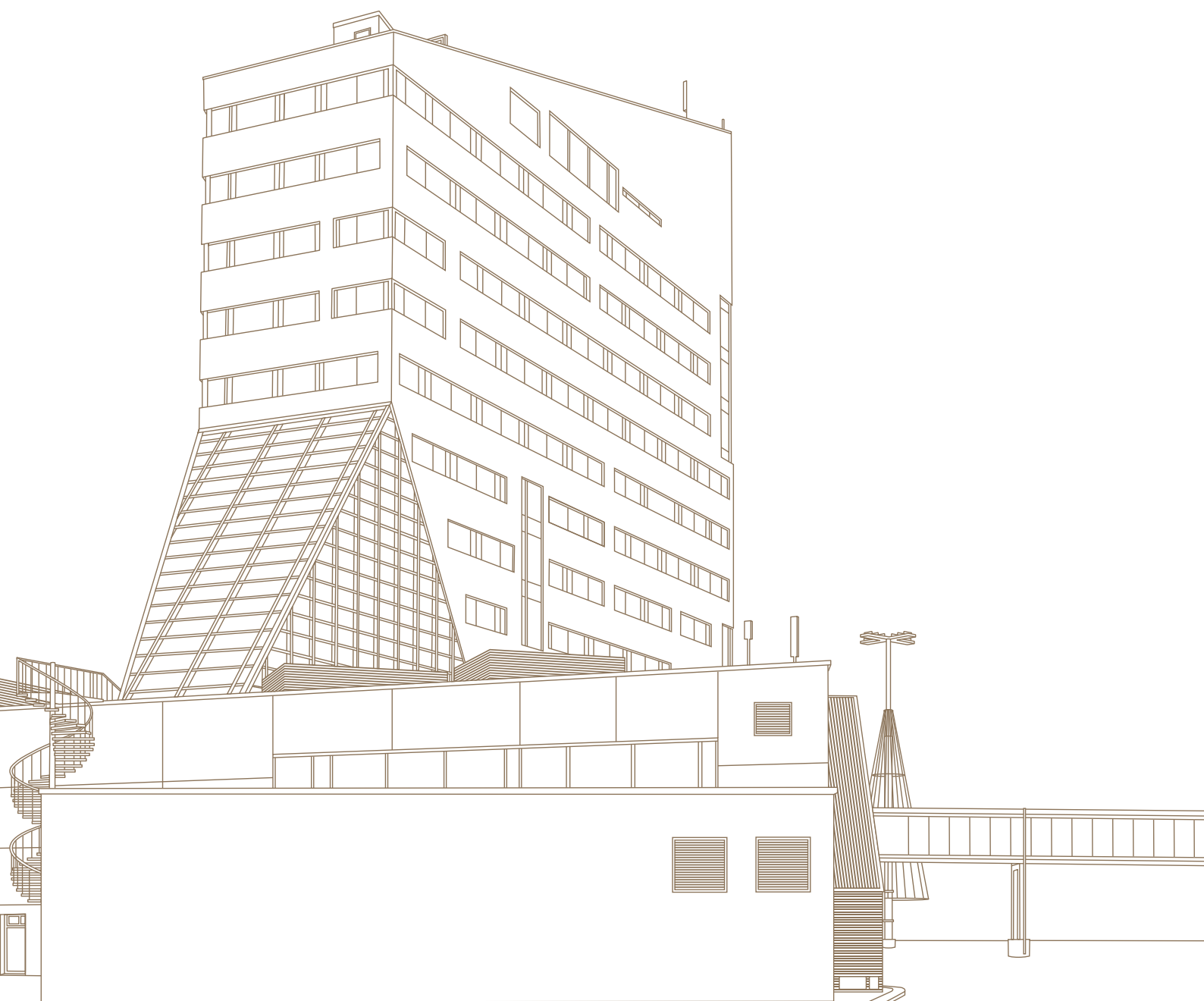


SPONDA OYJ
PL 940, 00101 Helsinki
Puhelin 020 431 31
Faksi 020 431 3333
www.sponda.fi



Vuosikertomus

2008

SPONDA



VUOSAAREN SATAMAN PORTGATE-LOGISTIikka-ALUE HELSINGISSÄ

Sisällys

SPONDA OYJ:N VUOSIKERTOMUS 2008

06	Sponda lyhyesti	42	Sidosryhmät
08	Taloudellinen katsaus	43	Taloudellinen vastuu
10	Toimitusjohtajan katsaus	44	Sosiaalinen vastuu
14	Strategia	48	Ympäristövastuu
16	Liiketoimintakatsaus	52	Riskit ja riskienhallinta
20	Toimintaympäristö	54	Rahoitus ja rahoitusriskienhallinta
24	Toimisto- ja liiketilakiinteistöt	58	Corporate Governance
28	Logistiikkakiinteistöt	62	Hallitus
30	Kiinteistökehitys	63	Johtoryhmä
34	Kiinteistörahastot	67	Tilinpäätös 2008
36	Venäjä ja Baltia	135	Tietoja osakkeenomistajille
40	Yritysvastuun visio ja tavoitteet		



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





case 01

KENZO, 188 M² LIIKETILAA, MANNERHEIMINTIE 2, HELSINKI





Kenzo – Muodin ehdoilla

Ranskalaisen muotitalo Kenzon liikkeessä luksus näkyy tuotteiden lisäksi sisustuksessa. Pienetkin yksityiskohdat on mietitty huolella. Tuloksena on avara tila, jossa valkoiset, kipsikuvioidin koristellut seinät ja musta puulattia luovat modernin, itämaisen ilmeen.

Marraskuussa 2008 avattu Kenzon liike on ketjun ensimmäinen Suomessa, ja ensimmäinen Kenzon lifestyle-liike koko maailmassa. Naisten ja miesten vaatemallistojen ja asusteiden lisäksi valikoimassa on myös sisustustuotteita.

– Perustamispäätös tehtiin keväällä 2008 ja sopiva tila löytyi yllättävän helpos-

ti. Kenzon liikkeet sijaitsevat kaikissa kaupungeissa parhailla paikoilla, joten liiketilan erinomainen sijainti Mannerheimintien alussa oli tärkeä valintakriteeri. Liikkeen koolla oli myös merkitystä, kertoo toimitusjohtaja Taneli Heikkinen.

Kenzolla on tarkka konsepti, jonka mukaan kaikki liikkeet suunnitellaan. Hel-

singin liikkeen sisustuksen loivat Kenzon italialaiset sisustusarkkitehdit yhteistyössä yrityksen taiteellisen johtajan Antonio Marrasin kanssa. Heikkisen johdolla tilan täydellinen remonti valmistui ennätysajassa.

Sponda osallistui kiinteistön julkisivun ehostukseen.

Sponda lyhyesti

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

Spondan toimisto-, liiketila- ja logistiikkakiinteistöt sijaitsevat Suomen ja Venäjän suurimmissa kaupungeissa. Kotimaan kiinteistöt sijaitsevat pääosin pääkaupunkiseudulla sekä Oulussa, Tampereella ja Turussa. Venäjällä Sponda omistaa kiinteistöjä Pietarissa ja Moskovassa.

Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrattava pinta-ala on noin 1,5 miljoonaa neliometriä koostuen 152 toimisto- ja liiketilakiinteistöstä ja 57 logistiikkakiinteistöstä. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.2008 oli noin 2,9 miljardia euroa.

Pitkäjänteisenä ja vakaana kiinteistösijoittajana Sponda tarjoaa asiakkailleen luotettavaa ja pitkäaikaista kumppanuutta. Laajasta kiinteistökannasta löytyy ratkaisu niin isojen kuin pienten yritysten toimitilaratpeisiin. Vaihtoehtona on myös uudet, täsmälleen asiakkaan tarpeiden mukaisiksi räätälöidyt tilat jossain Spondan uudiskohteessa.

Innovatiivisilla, asiakaslähtöisillä ratkaisuilla Sponda luo aktiivisesti alan parhaita käytäntöjä ja toimii vastuullisesti ympäristön ja kaupunkikuvan kehittäjänä.

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

Liiketoimintayksiköt

Sponda on organisoitu 1.1.2009 alkaen neljään liiketoimintayksikköön: Sijoituskiinteistöt, Kiinteistökehitys, Kiinteistörahastot ja Venäjä.

Sponda tehosti toimintaansa vuoden 2009 alussa voimaanastuneella organisaatiouudistuksella. Yhdistämällä toimisto-



ja liiketilakiinteistöihin sekä logistiikkakiinteistöihin keskittyneet yksiköt yhdeksi liiketoimintayksiköksi Sponda pyrkii tehostamaan yhtiön toimintojen ohjattavuutta ja parantamaan kustannustehokkuutta. Uuden liiketoimintayksikön nimi on Sijoituskiinteistöt.

Samassa yhteydessä yhtiön strategia-
muutoksesta johtuen Spondan Venäjän
toimintoihin keskittyneen Venäjä ja Baltia-
nimisen liiketoimintayksikön nimi muu-
tettiin, ja yksikön uusi nimi vuoden 2009
alusta lähtien on Venäjä.

Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikkö kes-
kittyy Spondan kotimaan toimisto-, lii-
ketila- ja logistiikkakiinteistöjen vuokraa-
miseen sekä kiinteistöjen hankintaan ja
myyntiin. Kiinteistöt sijaitsevat Suomen
suurimmissa kaupungeissa.

Kiinteistökehitys-liiketoimintayksikkö kes-
kittyy uusien kiinteistökehityshankkeiden mark-
kinointiin ja toteuttamiseen asiakastarpei-
den pohjalta. Toiminnan kohteina ovat en-
sisijaisesti Spondan rakentamattomat maa-
alueet ja uudistettavat rakennukset.

Kiinteistörahastot-liiketoimintayksikkö
omistaa ja hallinnoi kiinteistörahastojen
kautta osuuksia liiketila-, toimisto- ja logis-
tiikkakiinteistöissä. Spondan hallinnoimat
kiinteistörahastot harjoittavat toimintaa
Suomen keskisuurissa kaupungeissa.

Venäjä-liiketoimintayksikkö harjoittaa lii-
ketoimintaa Venäjällä vuokraamalla, hal-
linnoimalla ja kehittämällä toimitiloja siel-
lä toimivien yritysten ja yhteisöjen käyt-
töön. Spondan kiinteistöt sijaitsevat Ve-
näjäällä Moskovassa ja Pietarissa.

KENZON LIIKETILAT HELSINGISSÄ



Taloudellinen katsaus

TOIMINNAN TULOS JA TALOUDELLINEN ASEMA VUONNA 2008, VERTAILUKAUSI VUOSI 2007

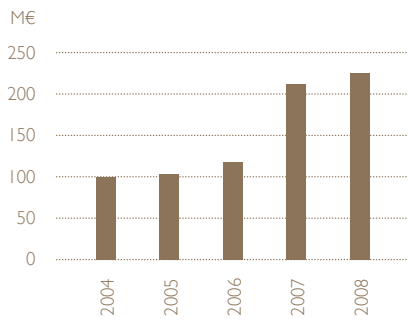
- Liikevaihto kasvoi 224,3 (210,9) milj. euroon.
- Nettotuotot kasvoivat 166,8 (152,8) milj. euroon.
- Liikevoitto oli 126,2 (256,7) milj. euroa. Kiinteistöjen arvonmuutos vuonna 2008 oli -36,0 (92,9) milj. euroa, joka sisältää kiinteistöjen tuottovaatimusmuutosta -93,1 milj. euroa ja kiinteistökehityksen hankkeista saatuja kehitysvoittoja 43,3 milj. euroa.
- Vuoden 2008 tulos verojen jälkeen oli 26,6 (136,6) milj. euroa.
- Tulos/osake oli 0,24 (1,27) euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,78 (0,81) euroa.
- Sijoituskiinteistökannan käypä arvo oli yhteensä 2 907,5 (2 534,9) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake 7,86 (8,40) euroa.
- EPRA nettovarallisuus/osake 9,64 (10,04) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste 31.12.2008 oli 88,5 (91,2) %.
- Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa tilikaudelta 2008 ei makseta.

	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
KONSERNIN TUNNUSLUVUT (IFRS)					
Liikevaihto, M€	224,3	210,9	117,4	103,1	99,2
Liikevoitto, M€	126,2	256,7	103,9	65,5	17,1
Voitto ennen veroja, M€	38,7	184,4	65,4	39,2	-9,5
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,78	0,81	0,56	0,57	0,53
Osakekohtainen nettovarallisuus, €	7,86	8,40	7,45	7,25	7,44
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	9,64	10,04	9,54		
Tulos/osake, €	0,24	1,27	0,61	0,37	0,04
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,71	10,05	7,19**	5,57	1,50
P/E-luku	12,89	6,45	19,68	21,21	176,89
Omavaraisuusaste, %	31,75	32,30	20,19	44,91	47,11
Nettovelkaantumisaste, %	180,68	174,93	334,32	107,08	98,84
Osinko, €	0,00*	0,50	0,40	0,50	0,50
Osinko tuloksesta, %	0,00*	39,49	65,60	133,42	1 231,80
Efektiiivinen osinko, %	0,00*	6,12	3,33	6,29	6,96

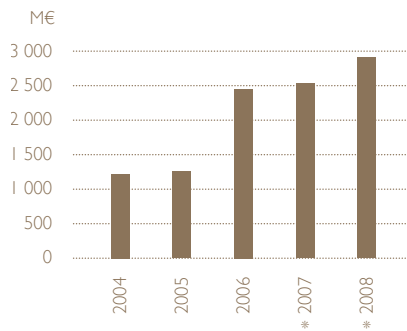
*Hallituksen esitys

**Vuoden 2006 osalta on tunnuslukujen laskennassa käytetty kvartaaleittain painotettuja keskiarvoja tase-erien osalta

LIKEVAIHTO

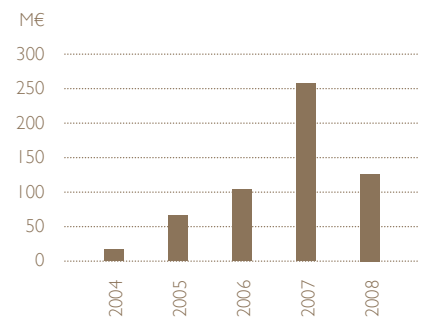


SIIJOTUSKIINTEISTÖOMAISUUDEN KÄYPÄ ARVO

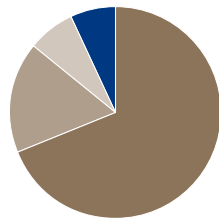


* Ei sisällä vaihto-omaisuuskiinteistöjä

LIKEVOITTO

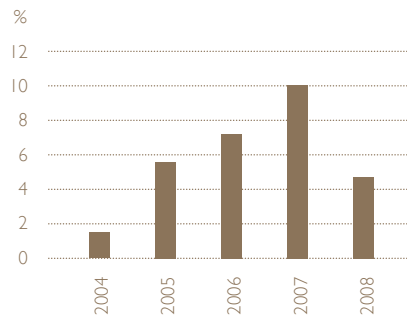


NETTOTUOTON JAKAUTUMINEN LIKETOIMINTAYKSIKÖITTÄIN 2008



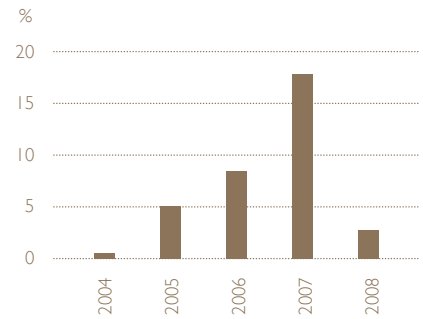
■ Toimistot ja liiketilat	69 %
■ Logistiikka	17 %
□ Kiinteistökehitys	0 %
■ Rahastot	7 %
■ Venäjä ja Baltia	7 %

SIIJOTETUN PÄÄOMAN TUOTTO



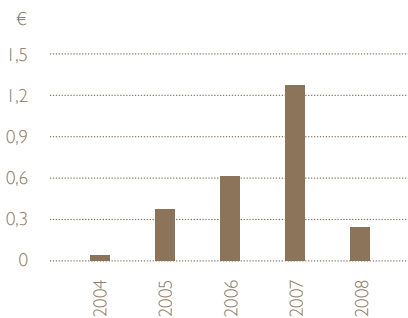
* Vuoden 2006 osalta on tunnuslukujen laskennassa käytetty kvartaaleittain painotettuja keskiarvoja tase-erien osalta

OMAN PÄÄOMAN TUOTTO

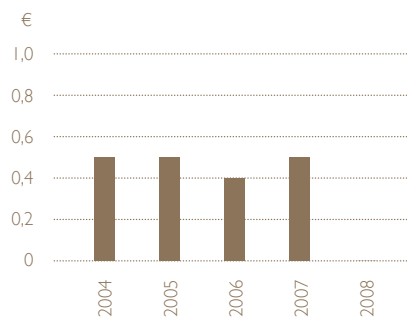


* Vuoden 2006 osalta on tunnuslukujen laskennassa käytetty kvartaaleittain painotettuja keskiarvoja tase-erien osalta

TULOS/OSAKE

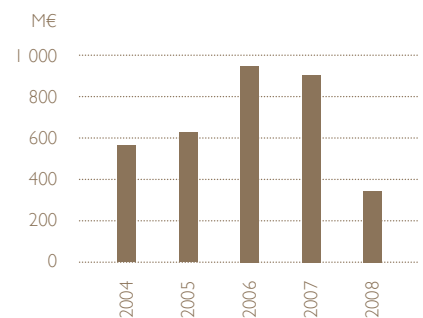


OSINKO/OSAKE



* Hallituksen esitys

MARKKINA-ARVO



Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi 2008 oli Spondalle voimakkaan kasvun aikaa. Vuoden aikana valmistuneet kiinteistökehityshankkeet kasvattivat kotimaan toimitilarajontaamme ja vuokratuottojamme. Jatkoimme laajentumistamme myös Venäjän kiinteistömarkkinoilla, jossa saavutimme asettamamme investointitavoitteet. Vuodelle 2008 asettamamme taloudelliset tavoitteet ylitettiin.

Kiinteistömarkkinoiden toimintaympäristö muuttui voimakkaasti vuoden 2008 aikana. Alkuvuonna kiinteistöjen vajaa-käyttöasteet paranivat ja vuokrat kehittyivät suotuisasti. Myös kiinteistökauppa oli vilkasta. Tilanne kääntyi vuoden puolivälissä, kun kansainvälinen rahoituskriisi al-

koi vaikeuttaa kiinteistösektorin rahoitusta. Kiinteistökaupankäynti hiljentyi, kiinteistöjen arvoihin alkoi kohdistua laskupaineita ja yhtiöiden pörssikurssit laskivat.

Muuttunut markkinatilanne edellytti nopeaa sopeutumiskykyä

Vuoden 2008 aikana liikevaihtomme kasvoi merkittävästi ja saavutimme asettamamme vuokraus- ja kassavirtatavoitteet. Kiinteistökehitysinvestointimme olivat vuoden lopulla yhteensä 204,6 miljoonaa euroa. Positiivinen kehitys jatkui kotimaan toimisto- ja liikelakiinteistöjemme vuokrausasteissa, jotka ovat nousseet tasaisesti jo vuodesta 2006 lähtien. Vuonna 2008 toimisto- ja liikelakiinteistöjemme vuokrausaste kehittyi yleistä markkinatasoa paremmin.

Sponda reagoi vuoden puolivälissä muuttuneeseen markkinatilanteeseen nopeasti sopeuttamalla toimintaansa. Yhtiön vakavaraisuutta lähdettiin vahvistamaan kotimaan kiinteistömyynneillä. Loppuvuoden aikana Sponda myi kiinteistöjä noin 70,1 miljoonalla eurolla. Onnistuimme erittäin haasteellisessa rahoitusmarkkinatilanteessa myös rahoittamaan uudelleen erääntyvät lainamme.

Kiinteistökehityshankkeemme etenivät suunnitelmien mukaisesti. Kaikki vuodelle 2008 suunnitellut uudiskohteemme valmistuivat aikatauluissaan, mikä on osoitus vahvasta projektijohtamisen ammattitaidostamme. Merkittävin ja Spondan historian suurin kiinteistökehityskohde valmistui Vuosaaren satamaan, jonne rakennutimme logistiikka- ja toimistotiloja sataman toimijoille. Hankkeiden kustannukset pysyivät suunnitellulla tasolla ja kiinteistökehitysvi-
tot toteutuivat tavoitteiden mukaisesti.



Laajentumisemme Venäjällä jatkui. Kiinteistöhankintamme keskittyivät Moskovaan, josta ostimme kaksi kauppakeskusta ja yhden toimistokiinteistön. Jatkoimme myös Venäjän organisaatiomme kehittämistä ja perustimme Moskovaan uuden toimipisteen. Vahvistetulla organisaatiolla pystymme entistä paremmin vastaamaan Venäjän markkinan haasteisiin. Uskon vahvasti Venäjän kiinteistömarkkinaan ja odotan investointiemme tuottavan hyvää tulosta tulevaisuudessa.

Spondan kiinteistörahastotoiminta kasvoi suunnitellusti vuonna 2008. Perustimme vuoden aikana uuden logistiikkakiinteistöihin sijoittavan kiinteistörahaston ja kasvasimme rahastojemme kiinteistömistusta. Kiinteistörahastotoiminnasta on kehittynyt yhtiölle erinomaisen kannattava liiketoiminnan muoto, ja se muodostaa jo merkittävän osan Spondan liiketoiminnasta.

Sponda järjesti marraskuussa 2008 ensimmäisen pääomamarkkinapäivän, jonka suosio ylitti odotuksemme. Tilaisuudessa esiteltiin sijoittajille ja analyytikoille muun muassa Kiinteistörahastot ja Venäjä -liiketoimintayksiköidemme toimintaa.

Asiakkaiden tyytyväisyys ohjaa toimintamallien kehittämistä

Huolehtimalla toimitilojen kunnosta ja laadusta haluamme tarjota asiakkaillemme toimivat puitteet liiketoiminnan harjoittamiseen. Investoimme kiinteistöjen ylläpitoon kuluneena vuonna 26,6 miljoonaa euroa. Pyrimme parantamaan asiakkaidemme tyytyväisyyttä kehittämällä toi-

mintaamme jatkuvasti. Vuonna 2008 keskityimme asiakaspalveluamme tukevan asiakkuusstrategian kehittämiseen. Toimintamallien kehittäminen ja henkilökunnan koulutus jatkuvat vuonna 2009.

Vuonna 2008 käynnistimme myös yritysvaluuttoprojektin, joka määrittelee yritysvaluuttajaukkumme ja yhtiön nykytilan. Näiden pohjalta luodaan päivittäiset työkalut, joilla yhtiön toimintaa kehitetään entistä vastuullisempaan suuntaan.

Vuokraustoiminnan merkitys kasvaa

Reaalitalouden heikkeneminen saattaa aiheuttaa kiinteistösektorille uhkia ja synkentää vuoden 2009 vuokrausnäkymiä. Kiinteistöjen vuokrausasteiden uskotaan laskevan, ja etenkin kaupunkien reuna-alueilla on vuokranlaskupaineita. Laskupaineet kohdistuvat myös kiinteistöjen arvoihin. Spondan kiinteistöistä noin 66 prosenttia sijaitsee Helsingin ydinkeskustassa ja Ruoholahdessa, jossa vuokratasojen ja kiinteistöjen arvojen ei uskota laskevan yhtä voimakkaasti.

Markkinamuutoksen myötä vuokraustoiminnan merkitys kiinteistöliiketoiminnassa on kasvanut ja tulee kasvamaan entisestään, mikä vahvistaa Spondan asemaa. Pitkäaikaisena kotimaisena toimijana tunnemme paikallisen kiinteistömarkkinan hyvin, ja se luo meille hyvät mahdollisuudet menestyä vaikeassa markkinatilanteessa. Uskomme, että ympäristön muutoksista huolimatta kiinteistöjemme vuokratuotot pysyvät vakaina.

Rahoitusmarkkinoiden kireydestä johtuen emme tee kuluvan vuoden aikana merkittäviä investointeja, ja mahdolliset muut investoinnit rahoitamme kotimaan kiinteistömyynneillä. Toimintamme pääpaino on nyt vuokraustoiminnassa ja aktiivisessa asiakaspalvelussa. Sitä tukee vuoden 2009 alussa voimaan astunut organisaatiouudistuksemme, jossa yhdistimme toimisto- ja liiketilakiinteistöihin sekä logistiikkakiinteistöihin erikoistuneet yksikkömme yhdeksi liiketoimintayksiköksi. Tällä uudistuksella pyrimme parantamaan toimintojemme ohjattavuutta, organisaation joustavuutta sekä yhtiön kustannustehokkuutta. Samassa yhteydessä täsmensimme strategiaamme luopumalla Baltiasta kiinteistösijoituskohteena ja keskittämällä kiinteistösijoitustoimintamme nykyisen strategiaamme mukaisesti Suomeen ja Venäjälle.

Kiitän lämpimästi kaikkia spondalaisia joustavuudesta ja tinkimättömästä työpanoksesta vuonna 2008. Henkilökunnan sopeutuminen toimintamme muutokseen osoitti, että organisaatiostamme löytyy kykyä ja valmiutta nopeisiinkin muutoksiin. Haluan myös kiittää asiakkaittamme ja osakkeenomistajiamme luottamuksesta ja kaikkia sidosryhmiämme menestyksekkäästä yhteistyöstä.



Kari Inkinen

case 02

REAKTOR INNOVATIONS, 790 M² TOIMISTOTILAA, MANNERHEIMINTIE 2, HELSINKI



Luovaa tilankäyttöä Reaktorilla

Vuonna 2008 Euroopan parhaaksi työpaikaksi valittu ohjelmistoalan asiantuntijayritys Reaktor Innovations asettaa työntekijöiden hyvinvoinnin etusijalle. Helsingin ydinkeskustassa sijaitseva toimisto on suunniteltu viihtyisäksi ja toimivaksi työympäristöksi. Laadukkaat tilat toimivat myös yrityksen käyntikorttina.

– Tilat ovat oleellinen osa liiketoimintaamme ja siksi niissä pitää näkyä sama korkea laatu kuin muussakin toiminnassamme. Lähtökohdana tilojen suunnittelussa oli laadukkuus, viihtyisyys, toimivuus ja muunneltavuus, kertoo Reaktorin toimitusjohtaja Vesa Lauronen, joka osallistui aktiivisesti tilojen suunnitteluun.

Reaktorin toimistotila on remontoitu yrityksen toiveiden mukaan. Yrityksen kasvun seurauksena alkuperäiseen 370 neliön toimistoon liitettiin myöhemmin lisää tilaa ylemmästä kerroksesta.

Tiloja voi muunnella siirrettävillä lasiovilla. Ison neuvottelutilan erikoisuutena on tilan jakajana toimiva autotallin ovi. Pis-

teenä i:n päällä on 177 neliön saunatila, jota käytetään pääasiassa työntekijöiden ja asiakkaiden virkistykseen.

– Yhteistyö Spondan kanssa on sujunut hyvin, sillä he ovat vuokranantajana asiakslähtöisiä. Meille on tärkeää, että saimme remontoida toimistosta Reaktorin näköisen ja toimintaamme sopivan.



Strategia

Spondan tavoitteena on olla toimitila-asiakkaan ensimmäinen valinta. Tavoite saavutetaan asiakaslähtoisellä toimintatavalla, aktiivisella kiinteistökehityksellä sekä laajentamalla kiinteistökehitys- ja investointitoimintaa Venäjällä.

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

Strategia Spondan strateginen tavoite on hakea kasvua ja kannattavuutta asiakaslähtöisellä toimintatavalla, aktiivisella kiinteistökehityksellä sekä laajentamalla kiinteistökehitys- ja investointitoimintaa Venäjällä.

Vuonna 2008 Sponda saavutti Venäjän kasvutavoitteensa, ja nosti Venäjän kiinteis-

tösijoitusten osuuden 10–20 prosenttiin yhtiön taseesta.

Vallitsevasta markkinatilanteesta johtuen Sponda ei tee vuonna 2009 merkittäviä investointeja. Mahdolliset investoinnit rahoitetaan kotimaan kiinteistökannan myynneillä.

Sponda täsmensi strategiaansa vuoden 2009 alussa luopumalla Baltian markkinoista strategisena kiinteistösijoituskohteena. Aikaisemman strategiansa mukaisesti Spondan tavoitteena oli laajentaa kiinteistökehitys- ja investointitoimintaa Baltian maihin. Tutkittuaan alueen kiin-

teistömarkkinaa ja sen tarjoamia mahdollisuuksia Sponda luopui tästä tavoitteesta.

Visio Spondan tavoitteena on olla toimitila-asiakkaan ensimmäinen valinta.

Arvot Arvot ovat arkipäiväämme. Sitä, miten käyttäydymme asiakkaitamme ja toisiamme kohtaan. Spondalle tärkeitä arvoja ovat innovatiivisuus, ammattitaito ja luotettavuus.



Innovatiivisuus


Sponda kasvaa ja kehittyy innovaatioista ja vanhojen toimintatapojen kyseenalaistamisesta. Innovatiivisuus on meille mahdollisuuksien näkemistä, asiakkaidemme tarpeiden ymmärtämistä ja ratkaisujen oivaltamista – aktiivista keksimistä. Haluamme tehdä asiat paremmin ja olla edelläkävijöitä – nähdä muita enemmän ja oivaltaa aiemmin.

Ammattitaito

Spondassa ammattitaito on jatkuvaa oppimista, jotta olisimme parhaita siinä, mitä teemme. Se on kunnianhimoa ja tinkimätöntä ammattitaitoa. Se on näkemyksiä, kokemuksia, ajatuksia ja kommunikaatiota. Asiakkaamme hyöty, meistä syntyvä lisäarvo tekee meistä arvostettuja yhteistyökumppaneita.

Luotettavuus

Kun lupaamme asiakkaalle jotain, pidämme sen. Aina. Kun havaitsemme asiakkaallamme mahdollisen ongelman, tartumme asiaan heti, vaikka asiakas ei olisi itse vielä havainnut sitä. Torjumme riskit, ennen kuin niistä kehittyi ongelmia. Noudatamme hyviä liiketoimintatapoja kaikessa toiminnassamme. Toimimme avoimesti ja suoraselkisesti, kuten luotettavan kumppanin kuuluu.



”Vallitsevasta markkinatilanteesta johtuen Sponda ei tee vuonna 2009 merkittäviä investointeja.”

Liiketoimintakatsaus

Kannattavan kasvun strategia ohjasi vahvasti Spondan toimintaa vuonna 2008. Kiinteistökehityshankkeita valmistui ennätysmäärä, kiinteistörahastotoiminta voimistui ja kasvu jatkui Venäjällä.

Sponda omistaa, vuokraa ja kehittää toimisto-, liike- ja logistiikkatiloja Suomen ja Venäjän suurimmissa kaupungeissa. Toiminta perustuu pitkäaikaiseen omistukseen ja vuokraukseen ja keskittyy Suomessa pääkaupunkiseudulle, Tampereelle, Turkuun ja Ouluun sekä Venäjällä Pietariin ja Moskovaan.

Spondan vahvuudet – asiakaslähtöinen toimintatapa, ammattitaitoinen henkilökunta ja suuri kiinteistökanta – takaavat asiakkaille tarpeiden mukaiset toimitilatratkaisut. Spondan merkittävimmät asiakasryhmät toimivat kaupan alalla, palvelualalla ja pankki- ja sijoitussektorilla.

Strategian mukaista kasvua vuonna 2008

Spondan liikevaihto muodostuu toimitilojen vuokratuloista. Yhtiön liikevaihto kasvoi vuonna 2008 6,4 prosenttia 224,3 mil-

joonaan euroon ja nettotuotot 9,1 prosenttia 166,8 miljoonaan euroon.

Nettovuokratuottojen sekä toimisto- ja liikelakiinteistöjen vuokrausasteen kehitys jatkui positiivisena. Logistiikkakiinteistöjen vuokrausasteen kehitystä painoi vuoden lopussa valmistuneen Vuosaaren sataman kohteiden vuokrauksen hidas edistyminen. Vuoden 2008 lopulla Spondan vuokrausaste oli 88,5 prosenttia (2007: 91,2 prosenttia).

Loppuvuoden markkinatilanteen muutoksista johtuen Sponda vahvisti vakavaraisuuttaan kotimaan kiinteistömyynneillä. Kiinteistöjä myytiin vuoden aikana 122,9 miljoonalla eurolla ja ostettiin 210,6 miljoonalla eurolla.

Maaliskuussa 2008 Sponda allekirjoitti sopimukset 5-vuotisesta 100 miljoonan euron luotosta sekä 7-vuotisesta 50 miljoonan euron luotosta, joilla rahoitettiin

yhtiön kiinteistökehitysinvestointeja. Lokakuussa 2008 Sponda solmi sopimuksen 150 miljoonan euron uudelleenrahoituspaketista. Syndikoidulla luotolla maksettiin muun muassa marraskuussa 2008 eräännytynyt 100 miljoonan euron laina.

Spondan kiinteistökehityshankkeet etenivät vuonna 2008 suunnitelmien mukaisesti, ja vuoden aikana valmistui suurin osa yhtiön käynnissä olevista hankkeista. Spondan rakennuttamat toimitotalot nousivat Helsingin Ruoholahteen ja Kalasataman alueelle. Helsingin Itäkeskukseen valmistui uusi liikelakiinteistö. Suurin Spondan kiinteistökehityshankkeista valmistui Vuosaaren satamaan, jonne Sponda rakennutti PortGate-logistiikkakeskuksen. Hankkeen ensimmäisessä vaiheessa valmistui noin 70 000 neliön logistiikka-alue sekä 15 000 neliön porttikeskus. Sponda solmi vuoden aikana myös

LIIKETOIMINTAKSIIKKO
JA YKSIKÖN TOIMINNAN
KUVAUS

VIUODEN 2008
KESKEISET SAAYUTUKSET
JA RAAPHTUMAT

VIUODEN 2008
KESKEISET TUUNISLUVUT

KIINTEISTÖJEN
MAANNETTELENNIN SPÄNTTI
KÄYVÄN ARVON MUKAAN

VIUODEN 2008 MUKAINEN LIIKETOIMINTARAKENNE

Toimisto- ja liikelakiinteistöt
vuokraa, hankkii ja myy
toimisto- ja liikelatiloja Suomessa.

Aktiivisen vuokraustoiminnan
myötä vuokrausaste kehittyi
yleistä markkinatasoa paremmin.

Nettotuotot 115,1 Me
Vuokrausaste 92,3 %
Toimisto- ja liikelatila 890 000 m²

42 % Hki, ydinkeskusta
24 % Hki, Ruoholahti
16 % muu pääkaupunkiseutu
6 % Tampere
2 % Turku
1 % Oulu

Logistiikkakiinteistöt
vuokraa, hankkii ja myy
logistiikkakiinteistöjä Suomessa.

Vuoden lopulla valmistunut Vuosaaren sataman PortGate-logistiikkakeskus kasvatti huomattavasti Spondan logistiikkatilojen tarjontaa.

Nettotuotot 28,5 Me
Vuokrausaste 77,4 %
Logistiikkatila 570 000 m²

Kiinteistöt sijaitsevat
valtaosin pääkaupunkiseudulla.

Venäjä ja Baltia vuokraa ja hankkii toimitiloja Venäjällä.

Sponda kasvatti kiinteistöomistustaan Moskovan alueella ja perusti oman toimipisteensä Moskovaan.

Nettotuotot 12,0 Me
Vuokrausaste 86,3 %
Toimisto-, liike- ja logistiikkatila 53 000 m²
Maa-alueet 66 hehtaaria

14 % Pietari *)
86 % Moskova *)
*) pinta-alan mukaan

sopimuksen sataman toimijoita palvelevan Vuosaari Service Centerin rakentamisesta. Vuonna 2008 kehitysinvestointien määrä nousi 204,6 miljoonaan euroon (94,7).

Spondan laajeneminen jatkui myös Venäjällä. Vuoden 2008 aikana Sponda kasvatti kiinteistöomistustaan ostamalla Moskovan alueelta kaksi kauppakeskusta ja Moskovan keskustassa sijaitsevan Ducat II -toimistotalon. Kiinteistöostot Venäjällä tehtiin vuoden aikana yhteensä noin 187,1 miljoonalla eurolla, ja vuoden lopussa Venäjän kiinteistöalkku oli noin 258,3 miljoonaa euroa. Sponda vahvisti läsnäoloaan Venäjän markkinoilla perustamalla Moskovaan toisen Venäjän toimipisteensä.

Spondan kiinteistörahastojen määrää ja kokoa kasvatettiin tuntuvasti. Vuoden aikana perustettiin uusi Sponda Fund II

”Spondan kiinteistökehityshankkeet etenivät suunnitelmien mukaisesti. Vuoden aikana valmistui suurin osa yhtiön käynnissä olevista hankkeista.”

LIIKETOIMINTAKSIIKKO
JA YKSIKÖN TOIMINNAN
Kuvaus

VUODEN 2008
KESKEISET SAHVUTUKSET
JA TAPAHTUMAT

VUODEN 2008
KESKEISET TUNNUSLUVUT

KIINTEISTÖJEN
MAANTIEDELLINEN SAIRI
KÄYVÄN ARVON MUKAAN

VUODEN 2008 MUKAINEN LIIKETOIMINTARAKENNE

Kiinteistökehitys toteuttaa ja markkinoi kiinteistökehityshankkeita.

Kiinteistökehitystoiminta kasvoi voimakkaasti, ja vuoden aikana valmistui suurin osa Spondan kiinteistökehityshankkeista, mm. Vuosaaren sataman PortGate-logistiikkakeskus.

Investoinnit 204,6 Me
Kiinteistökehityssalkun tasearvo 184,2 Me

Käyttämättömät maa-alueet ja potentiaaliset kiinteistökehityskohteet sijaitsevat pääosin pääkaupunkiseudulla.

Kiinteistörahastot omistaa ja hallinnoi kiinteistörahastojen kautta osuuksia liiketila-, toimisto- ja logistiikkakiinteistöissä.

Sponda kasvatti kiinteistörahastojensa kokoa ja perusti uuden Sponda Fund II -kiinteistösijoitusrahaston. Sponda Fund I saavutti tavoitekonsa.

Liikevaihto 13,2 Me
Nettotuotot 11,3 Me

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

-kiinteistörahasto ja Sponda Fund I -kiinteistörahasto saavutti tavoitekokonsa.

Muutoksia strategiaan ja liiketoiminnan rakenteeseen

Vuonna 2008 Spondan toiminta oli organisoitu viiteen liiketoimintayksikköön, jotka olivat Toimisto- ja liiketilakiinteistöt, Logistiikkakiinteistöt, Venäjä ja Baltia, Kiinteistökehitys ja Kiinteistörahastot. Liiketoimintarakennetta uudistettiin vuoden 2009 alussa yhdistämällä toimisto- ja liiketilakiinteistöihin sekä logistiikkakiinteistöihin keskittyneet yksiköt yhdeksi liiketoimintayksiköksi, jonka nimi on Sijoituskiinteistöt. Rakennemuutoksella Sponda pyrkii tehostamaan yhtiön toimintojen ohjattavuutta sekä parantamaan kustannustehokkuuttaan ja asiakaspalveluaan.

Myös yhtiön strategiaa täsmennettiin vuoden 2009 alussa, kun Sponda luopui Baltian kiinteistömarkkinasta strategisena sijoituskohteena. Nykyisen strategian mukaan Spondan kiinteistösijoitustoiminta keskittyy Suomeen ja Venäjälle. Samassa yhteydessä yhtiön Venäjä ja Baltia -yksikön nimi muutettiin, ja yksikkö toimii nykyään nimellä Venäjä.

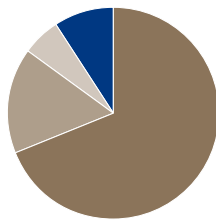
Spondan liiketoiminta jakautuu neljään liiketoimintayksikköön 1.1.2009 alkaen. *Sijoituskiinteistöt*-yksikkö vastaa toimitilojen vuokrauksesta, hankinnasta ja myynnistä Suomessa. *Venäjä*-yksikkö vuokraa ja hankkii toimisto-, liike- ja logistiikkatiloja Venäjän alueella. *Kiinteistökehitys*-yksikkö vastaa kehityshankkeiden toteuttamisesta sekä niiden markkinoinnista. Kiinteistörahastojen hallinnointi ja rahasto-osuuk-

sien omistus on keskitetty *Kiinteistörahastot*-yksikköön.

Liiketoimintayksiköiden tukena toimiva Spondan valtakunnallinen asiakaspalvelukeskus palvelee asiakkaita kaikissa toimintavuokrausasioissa.

Spondan vuoden 2008 pörssi- ja lehdistötiedotteet on julkaistu yhtiön Internet-sivustolla osoitteessa www.sponda.fi.

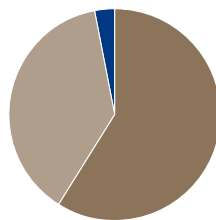
KIINTEISTÖKANNAN JAKAUTUMINEN
LIIKETOIMINTA-ALUEITTAIN 31.12.2008



■ Toimisto- ja liiketilakiinteistöt	69 %
■ Logistiikkakiinteistöt	16 %
■ Kiinteistökehitys	6 %
■ Venäjä ja Baltia	9 %

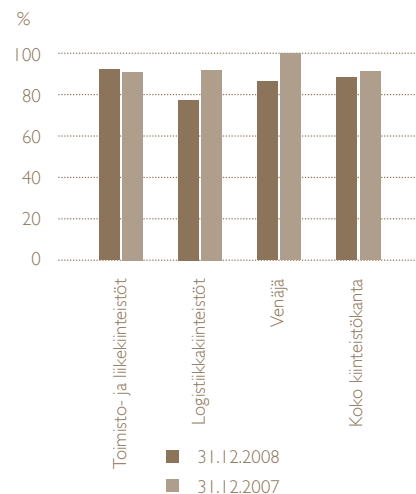
Käypä arvo 2 907,5 milj. euroa

VUOKRATTAVA PINTA-ALA
KIINTEISTÖTYYPEITTÄIN



■ Toimisto- ja liiketilakiinteistöt	59 %
■ Logistiikkakiinteistöt	38 %
■ Venäjä ja Baltia	3 %

TALOUDELLINEN VUOKRAUSASTE



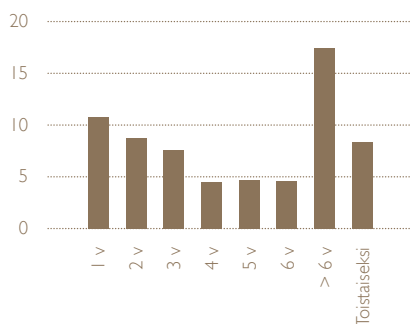
	KONSERNI YHTEENSÄ	TOIMISTO JA LIIKETILA- KIINTEISTÖT	LOGISTIIKKA- KIINTEISTÖT	KIINTEISTÖ- KEHITYS	VENÄJÄ JA BALTIA
SPONDAN KIINTEISTÖT YHTEENSÄ 1.1.-31.12.2008 M€					
Vuokratuotot	211,1	155,0	37,9	2,0	16,2
Ylläpitokulut	-55,6	-39,9	-9,4	-2,2	-4,1
Nettovuokratuotot	155,5	115,1	28,5	-0,1	12,0
Sijoituskiinteistöt 1.1.2008	2 534,9	1 883,9	327,6	246,2	77,2
Hankinnat 2008	210,6	8,3	18,6	0,0	183,7
Investoinnit	275,0	61,1	5,2	205,2	3,4
Muut siirrot	13,5	188,6	134,9	-310,0	0,0
Myyntit 2008	-82,8	-82,2	0,0	-0,6	0,0
Käyvän arvon muutos	-43,7	-57,4	-23,6	43,4	-6,0
Sijoituskiinteistöt 31.12.2008	2 907,5	2 002,2	462,8	184,2	258,3
Käyvän arvon muutos %	-1,7	-3,0	-7,2	17,6	0,0
Vuotuinen nettovuokratuotto/ sijoituskiinteistöt 31.12.2008 %^{*)}	6,8	6,3	8,5		10,1

*) Poislukien kiinteistökehitys

Kunnossapito ja vuokralaisparannukset	26,6	22,1	4,1	0,1	0,3
Kiinteistöjen kehitys	248,4	39,1	1,1	205,1	3,1
Hankinnat	210,6	8,3	18,6	0,0	183,7
Myyntit	-82,8	-82,2	0,0	-0,6	0,0
Investoinnit	402,8	-12,7	23,8	204,6	187,1

SOPIMUSTEN ERÄÄNTYMINEN, KOKO SPONDA

% vuokratuotoista



SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON LASKENNASSA KÄYTETYT TUOTTOVAATIMUKSET 31.12.2008, %

Toimistot ja liiketilat	5,2–7,2	5,5–8,5	6,85–8,25	6,5–10,0	9,5–10,25*
Logistiikka		6,5–8,7	7,9–8,5	8,0–8,8	

Painotettu keskimääräinen tuottovaatimus-% koko portfoliolla 6,7 %.

*Sisältää myös logistiikkakiinteistöt

HERKKYYSANALYYSI

Vuokrataso, %	+/- %	2,1
Vuokrataso, €/m ² /kk	+/-1 €/m ² /kk	15,5
Taloudellinen vuokrausaste	+/-1 %-yks	2,5
Ylläpitokulut	+/-1 %	0,6
Kiinteistövero	+/-1 %	0,1

Kaikki yllä mainitut tekijät vaikuttavat myös sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin. Käypien arvojen muutosten vaikutusta tulokseen ei ole yllä huomioitu. Korkoriskin herkkyyshanalyysi esitetään sivulla 55.

Toimintaympäristö

Kansainvälinen taantuma vaikeutti kiinteistösijoitusalan investointihankkeita Suomessa ja Venäjällä loppuvuonna 2008. Liike- ja logistiikkatilojen kysyntä pysyi kuitenkin tasaisena koko vuoden.

Vuonna 2008 talouden kasvuvauhti hidastui Suomessa selvästi vuoteen 2007 verrattuna. Kehitys johtui suurelta osin kansainvälisen rahoituskriisin aiheuttamasta taantumasta, joka heikensi monen toimialan näkymiä erityisesti vuoden jälkipuoliskolla. Tilastokeskuksen mukaan Suomen bruttokansantuotteen määrä nousi 0,9 prosenttia vuonna 2008. Keskimääräinen inflaatio vuonna 2008 oli 4,1 prosenttia.

Toimisto-, liike- ja logistiikkatilojen omistaminen sekä vuokraaminen on jälkisyklinen toimiala, joten kansainvälisen taantumun vaikutukset eivät heijastuneet alalle merkittävästi vuonna 2008. Vuokratasot jatkoivat suotuisaa kehitystään. Kertomusvuoden aikana kasvaneen inflaation vuoksi vuokrien indeksikorotukset nostivat vuokratuottoja vuoden 2008 loppuun asti. Myös vuokrausasteet kehittyivät suotuisasti.

Loppuvuoden 2008 aikana kansainvälisen rahoituskriisin vaikutukset alkoivat kuitenkin heijastua kiinteistösijoitusalan investointihankkeisiin. Uusien investointien tekeminen vaikeutui, koska rahoitus-

ta ei ollut tarjolla. Myös kiinteistökauppojen määrä laski merkittävästi kesän 2008 jälkeen. Kiinteistökaupan kokonaisvolyyymi oli Suomessa noin 3,7 miljardia euroa vuonna 2008, mikä oli noin 2,3 miljardia euroa vähemmän kuin vuonna 2007. Kauppa hiljeni merkittävästi vuoden jälkipuoliskolla. Rahoituskriisi vie markkintatilannetta haastavampaan suuntaan myös Venäjällä.

Kansainvälisten sijoittajien osuus Suomen kiinteistömarkkinoiden volyymista oli viime vuonna 46 prosenttia eli noin 29 prosenttia vuotta 2007 vähemmän. Suomen kiinteistömarkkina on kiinnostanut kansainvälisiä sijoittajia, sillä kansainvälisesti verrattuna kiinteistöistä on Suomessa saanut kohtuullisen hyvää tuottoa.

Talouden indikaattorien perusteella voi ennustaa kuluva vuodesta tulevan kiinteistösijoitusalan haasteellinen. Vuoden 2009 aikana asiakasyrityksissä tehtävät kustannusleikkaukset tulevat vähentämään tilojen kysyntää sekä Suomessa että Venäjällä, mikä vaikuttaa suoraan tilojen vajaakäyttöön. Mikäli myös inflaatio pysyy

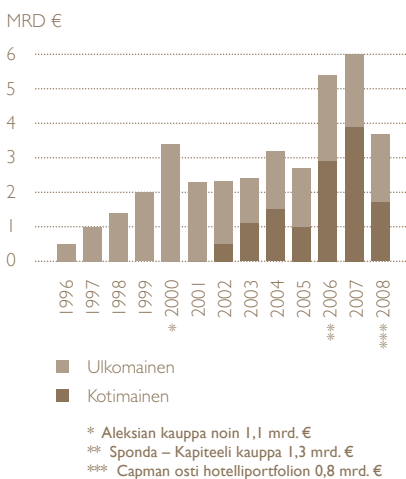
alhaisella tasolla, vuokrat eivät vuoden 2009 aikana tule nousemaan. Varmimpia ja vähiten suhdanneherkkiä sijoituskohteita ovat edelleen kaupunkien ydinkeskustoissa sijaitsevat laadukkaat toimisto- ja liiketilat.

Toimistotilojen kysyntä kasvoi maltillisesti

Toimistotilojen kysyntä kasvoi hieman vuoden 2008 aikana, mikä näkyi vuokrausasteiden lievänä parantumisena. Helsingin ydinkeskustassa toimistotilojen vajaakäyttöaste laski kertomusvuonna 3,7 prosenttiin. Koko pääkaupunkiseudulla vajaakäyttöaste oli 9,3 prosenttia, Turussa 8,4, Tampereella 6,0 ja Oulussa 4,6 prosenttia.

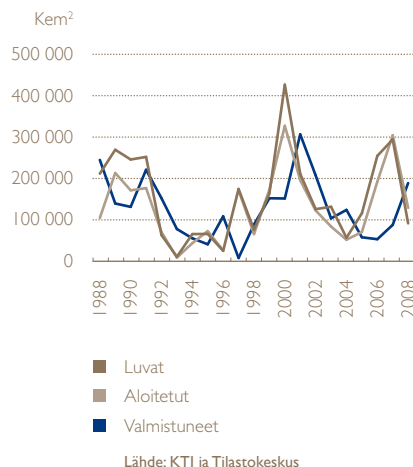
Vaikka toimistorakentaminen jatkui pääkaupunkiseudulla vilkkaana vuonna 2008, vuokrataso nousi etenkin Helsingin ydinkeskustassa, jossa tasokkaimpien toimistojen vuokrataso oli noin 348 e/m²/vuosi. Catella Property Groupin mukaan vuokrataso ydinkeskustan prime-toimistotilojen osalta tulee vuoden 2009 ensimmäisen puoliskon aikana pysymään vuoden

SUOMESSA TEHDYT KIINTEISTÖKAUPAT

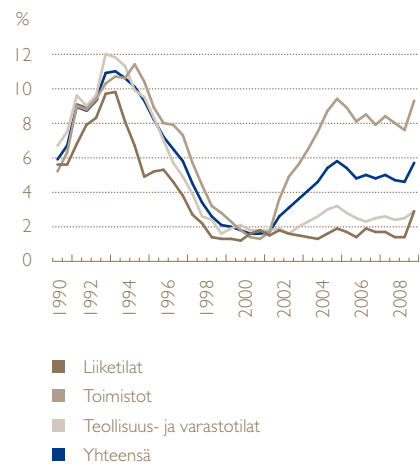


Lähde: Catella Property Group

TOIMISTORAKENTAMINEN PÄÄKAUPUNKISEUDULLA



TOIMITILOJEN VAJAAKÄYTTÖASTE PÄÄKAUPUNKISEUDULLA



2008 lopun tasolla. Koko pääkaupunkiseudulla vuokrataso oli vuonna 2008 keskimäärin 204 e/m²/vuosi, Turussa 132, Tampereella 160 ja Oulussa 156 e/m²/vuosi.

Vuonna 2009 pääkaupunkiseudulla arvioidaan valmistuvan noin 75 000 neliometriä uutta toimistotilaa. Niiden myötä toimistotilojen käyttöasteen uskotaan hieman laskevan. Helsingin ydinkeskustassa käyttöaste pysynee kuitenkin nykyisellä tasollaan.

Parhaiden liiketilojen vuokratuotot nousussa

Liiketilojen käyttöaste on pysynyt erittäin korkeana. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla liiketilojen vajaakäyttöaste oli viime vuonna 2,9 prosenttia. Uusille tiloille uskotaan löytyvän sekä käyttäjiä että asiakkaita myös vuonna 2009.

Vahva kysyntä piti erityisesti parhaiden liiketilojen vuokrat nousussa vuonna 2008. Helsingin ydinkeskustan tasokkaimmissa liiketiloissa vuokrataso oli keskimäärin 1 080 e/m²/vuosi. Turussa tasokkaimpien liiketilojen vuokratasot liikkuivat kertomusvuoden aikana välillä 480–850 e/m²/vuosi, Tampe-

reella välillä 600–1 000 e/m²/vuosi ja Oulussa välillä 540–1 000 e/m²/vuosi.

Logistiikkakiinteistöjen kysyntä vakaata

Logistiikkakiinteistöjen kysyntä säilyi erittäin vakaana vuonna 2008 ja vuokratasot nousivat hieman. Tämä johtui pääasiassa uudenaikaisen kiinteistökannan valmistumisesta. Pääkaupunkiseudulla logistiikkakiinteistöjen vuokrataso oli kertomusvuonna keskimäärin 90 e/m²/vuosi.

Logistiikkatilojen käyttöaste on säilynyt korkeana. Vuoden 2008 lopussa pääkaupunkiseudun logistiikkakiinteistöjen vajaakäyttöaste oli 2,9 prosenttia. Käyttöasteen arvioidaan jonkin verran laskevan vuonna 2009. Viime vuonna pääkaupunkiseudulle valmistuneiden modernien varastotilojen ja logistiikkakeskusten uskotaan houkuttelevan asiakkaita etenkin vanhoista, huonompikuntoisista tiloista.

Rahoituskriisi muovaa Venäjän markkinaa

Venäjä on kiinteistösijoitusalueella nuori markkina, jossa on sijoituskelpoista omai-

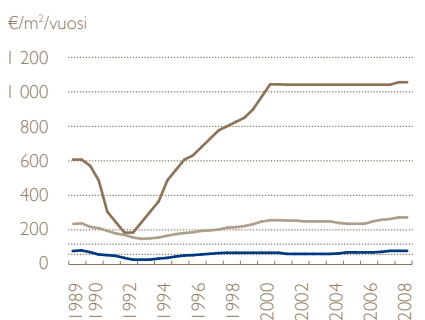
suutta maan ja sen kansantalouden kokoon nähden huomattavan vähän. Moskovan ja Pietarin markkinoilla toimii useita kansainvälisiä kiinteistösijoitusyhtiöitä.

Kansainvälinen rahoituskriisi on kuitenkin muuttanut Venäjän kiinteistömarkkinaa. Kehityshankkeita on keskeytetty rahoitusongelmien vuoksi vuoden 2008 jälkipuoliskolla, ja kaupankäynti on hiljentynyt myös valmiiden kohteiden osalta. Myytäviä kiinteistöjä on tarjolla paljon.

Vuoden 2008 alkupuoliskolla kysyntä Moskovan ja Pietarin vuokrausmarkkinoilla ylitti tarjonnan. Kesän jälkeen kysyntä kohdistui aiempaa pienempiin korkeatasoisiin tiloihin, ja vuonna 2009 vuokrausmarkkinoiden aktiviteetin odotetaan olevan edellisvuotta alhaisempi. Tasokkaiden toimistotilojen vajaakäyttö oli Moskovan ja Pietarin alueella alhainen. Prime-toimistotilojen vuokratasot nousivat Venäjällä viime vuoden aikana, mutta sekä toimistotiloihin vuokraukseen oletetaan kohdistuvan alennuspaineita vuonna 2009.

Lähteet: Tilastokeskus, Catella Property Group ja KTI Markkinakatsaus, tammikuu 2009

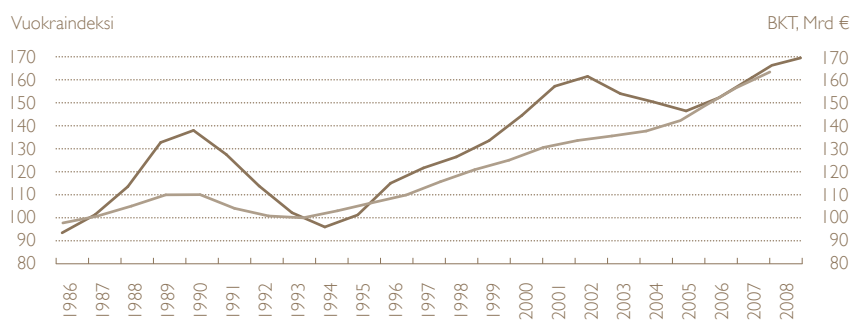
VUOKRATASO
PÄÄKAUPUNKISEUDULLA



■ Liiketilat, Helsingin ydinkeskusta (keskiarvo)
■ Toimistot, Helsingin ydinkeskusta (keskiarvo)
■ Varasto- ja teollisuustilat, pääkaupunkiseutu

Lähde: Catella Property Group

VUOKRAINDEKSI JA BKT SUOMESSA



■ Vuokraindeksi (Helsinki, keskusta) 1993=100
■ BKT (vuoden 2000 hintoihin)

Lähde: KTI ja Tilastokeskus

Avara tilaa ja toimivia ratkaisuja

Huolintaliikkeen toimitiloissa tärkeintä on tilan koko, toimivuus ja sijainti. Kasvava logistiikkayritys Russian Cargo Service vuokrasi kesällä 2008 uuden, entistä isomman terminaalin Vantaan Hakkilassa sijaitsevasta logistiikka- ja toimistokeskus Honkatalosta.

RUSSIAN CARGO

Honkatalosta on hyvät liikenneyhteydet kaikkialle Suomeen, mikä on tärkeää Venäjän kuljetuksiin erikoistuneelle huolintaliikkeelle Russian Cargo Servicelle.

– Entisen terminaalin jäätyä pieneksi uudet tilat järjestyivät nopeasti ja läheltä. Nykyisessä 1 900 neliön terminaalissa on varastotilan lisäksi viisi lastauslaituria ja lastin käsittelyalue, missä tehdään tavaro-

den lähtö- ja tulotarkastukset. Avara piha ja ajoramppi takaavat rekkaliikenteen sujuvuuden, kertoo Russian Cargo Servicen terminaaliapäällikkö Taavi Kuusk.

Russian Cargo Servicen toiminnalle on tyypillistä tiheä tavaravirta ja pienet erät, joten tilan täytyy mahdollistaa tehokas toiminta kaikissa työvaiheissa. Kuuskin mukaan terminaali vastaa hyvin yrityksen tarpeita.



case 03

SERVICE, 2 360 M² VARASTO-, TERMINAALI- JA TOIMISTOTILAA, ITÄINEN VALKOISENLÄHTEENTIE 18, VANTAA



Toimisto- ja liiketilakiinteistöt

Toimisto- ja liiketilakiinteistöt -yksikkö vuokraa toimisto- ja liiketiloja sekä ostaa ja myy kiinteistöjä yhtiön strategian mukaisesti. Vuoden 2009 alussa Toimisto- ja liiketilakiinteistöt -yksikkö muodostaa yhdessä Logistiikkakiinteistöt-yksikön kanssa Spondan suurimman liiketoimintayksikön: Sijoituskiinteistöt.

Toimisto- ja liiketilakiinteistöt muodostavat pääosan Spondan kiinteistökannasta. Kiinteistöt sijaitsevat Suomen suurimmissa kaupungeissa: Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Turussa, Tampereella ja Oulussa. Pääkaupunkiseudulla ja Tampereen alueella Sponda on yksi merkittävimmistä toimistotilan tarjoajista.

Yksikön kiinteistöistä suurin osa, 42 prosenttia, sijaitsee Helsingin ydinkeskustassa, pääkaupunkiseudun suosituimmilla liiketoimintapaikoilla. Ruoholahdessa, joka on ydinkeskustan jälkeen yksi arvostetuimpia toimitilojen sijoituspaikkoja, Sponda on suurin toimitilarajoaja. Spon-

da omistaa Ruoholahdessa lähes 170 000 neliometriä toimisto- ja liiketilaa.

Liiketoimintayksikön organisaatiota uudistettiin vuoden 2008 alussa, kun kauppakeskuskohteiden vuokraustoiminta keskitettiin Toimisto- ja liiketilakiinteistöihin kuuluvaan Kauppakeskukset-yksikköön. Organisaatiomuutoksella haluttiin vahvistaa yhtiön markkina-asemaa, ja koota kauppakeskusten vuokralaistarpeisiin liittyvä erityisosaaminen yhteen yksikköön.

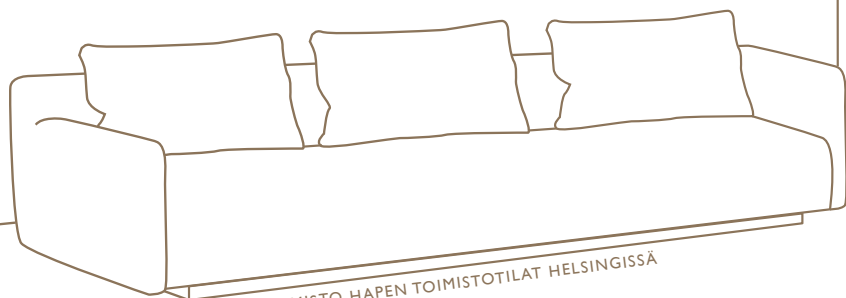
Spondan ensisijaisena tavoitteena on tarjota asiakkailleen heidän liiketoimintaansa tukevia innovatiivisia ja yksilöllisiä toimitilaratkaisuja. Ammattitaitoinen ja kokenut

henkilökunta tuntee hyvin yhtiön toimitilarajonnan ja asiakkaitensa tarpeet.

Toimitilaratkaisuissa huomioidaan yritysten työn tekemisen tavat ja työvälineet sekä tarjotaan tilan lisäksi asiakkaan toimintaa tukevia toimitilapalveluja. Hyvällä toimitilasunnittelulla voidaan lisätä työympäristön tehokkuutta ja yrityksen henkilökunnan viihtyvyyttä.

Sponda pyrkii tunnistamaan asiakkaiden tilatarpeiden muutokset mahdollisimman varhaisessa vaiheessa ja tarjoamaan yhtiön laajasta toimitilakannasta asiakkaan muuttuneita tarpeita parhaiten vastaavat tilat. Muuttuneisiin tilatarpeisiin

”Toimisto- ja liiketilakiinteistöt -yksikkö saavutti vuodelle 2008 asetetut vuokraus-, liikevaihto- ja nettovuokratuottotavoitteensa.”



MEDIATOIMISTO HAPEN TOIMISTOTILAT HELSINGISSÄ

voidaan vastata myös asiakkaan nykyisiä toimitiloja kehittämällä.

Kiinteistöjen vuokrausaste kehittyi positiivisesti

Vuoden 2008 lopussa Sponda omisti 146 toimisto- ja liiketilakiinteistöä, joiden pinta-ala oli 890 000 neliometriä ja käypä arvo 2 miljardia euroa.

Toimisto- ja liiketilakiinteistöjen vuokrausaste on kehittynyt positiivisesti vuodesta 2006 lähtien. Yksikkö saavutti vuodelle 2008 asetetut vuokraus-, liikevaihto- ja nettovuokratuottotavoitteensa. Kiinteistöjen vuokrausaste kasvoi 1,3 prosenttiyksikö-

köllä ja oli vuoden lopussa 92,3 prosenttia. Yksiköllä oli 1 001 vuokralaisasiakasta ja 2075 vuokrasopimusta. Toimisto- ja liiketilakiinteistöjen suurimmat asiakkaat olivat Suomen valtio, Sampo Pankki Oyj, Kesko-konserni ja Nordea Pankki Suomi Oyj.

Vuonna 2008 valmistui Helsingissä kolme Spondan toimisto- ja liiketilahanketta. Kaikki valmistuneet kohteet ovat täyteen vuokrattuja.

Ruoholahteen, Porkkalankadulle valmistuneen 13 500 neliön toimistotalon päävuokralaiset ovat Altia Oyj ja Diacor Terveyspalvelut Oy, jonka lääkäriasema ja sairaala toimivat kiinteistössä. Kalasataman

alueelle, Lautatarhankadulle valmistuneeseen 9 200 neliön toimistotaloon muuttivat Suomen Lähikauppa Oy ja TrygVesta Forsikring A/S, joka toimii Suomessa nimellä Nordea Vahinkovakuutus.

Suurin valmistuneista uudisrakennuksista on Itäkeskuksessa sijaitseva 21 500 neliön liiketilakiinteistö, joka on kokonaisuudessaan vuokrattu HOK-Elannelle. Kiinteistössä avataan maaliskuussa Itäkeskuksen Prisma.

Altialta vapautuvat tilat Helsingin Salmisaarentalossa saneerataan Helsingin hoivioikeuden käyttöön, joka muuttaa uusiin tiloihinsa keväällä 2010. Helsingin käräjä-



oikeudelle rakennettiin modernit toimilat Salmisaarentalon vanhaan teollisuuskiinteistöön jo vuonna 2004.

City-Centerin liikekorttelin toimisto- ja kauppakeskuksen rakentaminen edistyi suunnitelmien mukaisesti. Uusissa liiketoimissa toimii useita muoti- ja vaatetusalan liikkeitä. Kauppakeskukseen tulee myös monipuolisia ravintolapalveluita sekä sisustusliikkeitä. Kehityshanke toteutetaan vaiheittain, ja se valmistuu kokonaisuudessaan vuonna 2012.

City-Centerin seuraavan merkittävän rakennusvaiheen arvioidaan käynnistyvän vuoden 2009 lopussa, kun korttelin

sisäpihalle aletaan rakentaa toimistotaloa Evli Pankki Oyj:n käyttöön.

Uusi toimistokiinteistö Turun Science Parkissa

Sponda osti vuonna 2008 noin 4 000 neliön High Tech Centre I -toimistokiinteistön Turusta voimakkaasti kehittyvältä Turku Science Park -alueelta, joka on suunnattu ensisijaisesti korkean teknologian yrityksille.

Yksikön suurin käynnissä oleva investointihanke on Ylöjärvellä keväällä 2009 avattava kauppakeskus Elo. Kauppakeskukseen valmistuu vuokrattavaa liiketilaa yhteensä noin 24 500 neliometriä. Päävuokralaiseksi tulevan K-Citymarketin lisäksi liiketiloihin sijoittuu lukuisia vaatetusalan liikkeitä sekä kahvila- ja ravintolapalveluita.

Toimisto- ja liiketilakiinteistöjä myytiin vuoden aikana yhteensä 1 04,8 miljoonalla eurolla.

Merkittäviä investointeja ylläpitoon

Toimisto- ja liiketilakiinteistöjen ylläpitoon investoitiin 22,1 miljoonaa euroa. Kiinteistöjen ajanmukaistamisella ja suunnitelmallisella ylläpidolla Sponda pystyy tarjoamaan asiakkailleen korkealaatuisia ja nykyaikaisia toimitiloja.

Merkittäviä kiinteistöjen peruskorjauksia teetettiin Tampereella ja Helsingissä. Tampereella muutettiin osa toimisto- ja liiketilakiinteistö Ratinanlinnan liiketoimistokäyttöön soveltuviksi. Helsingissä Pieni Roobertinkadulla sijaitsevan kiinteistön



tilat saneerattiin Suomen syöpäyhdistykselle, joka muutti uusiin toimitiloihinsa huhtikuussa 2008.

Helsingissä Sponda saneerasi vuoden aikana kahden 1900-luvun alussa rakennetun kiinteistönsä suojellut julkisivut. Julkisivu- ja ikkunaremontit toteutettiin Korkeavuorenkadulla sijaitsevassa Spondan pääkonttorina toimivassa arvokiinteistössä sekä Ehrensvärdintiellä sijaitsevan Elias-koulun käytössä olevassa kiinteistössä.

Vuoden 2009 alussa toteutettu organisaatiomuutos tukee yhdenmukaisten toimintamallien käyttöönottoa. Yhdenmukaisilla ja laadukkailla toimintamalleilla Sponda pystyy vastaamaan entistä paremmin asiakaspalvelun ja vuokrausliiketoiminnan haasteisiin.

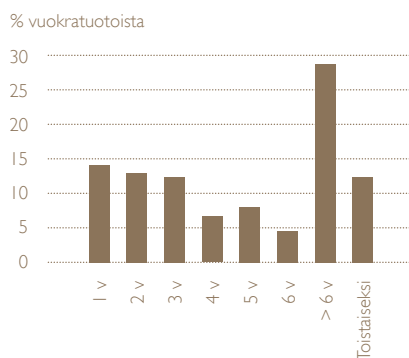
	2008	2007	2006	2005	2004
VUOKRAUSTOIMINNAN TUOTTO, TOIMISTOT JA LIIKETILAT, M€					
Vuokratuotot	155,0	154,4	84,7	73,4	74,2
Ylläpitokulut	-39,9	-40,6	-21,6	-18,9	-18,9
Nettovuokratuotot	115,1	113,8	63,1	54,5	55,3
Käypä arvo	2 002,2	1 883,9	2 073,0	966,4	988,5
Tuotto-%	6,3	5,9	5,8	5,6	5,6

KIINTEISTÖ	SIJAINNIT	VUOKRAMATUNNINSSA OLSIJA PINTA-ALAA
------------	-----------	-------------------------------------

20 PINTA-ALALTAAN SUURINTA TOIMISTO- JA LIIKETILAKOHDETTA

Helsingin Salmisaarentalo Koy	Porkkalankatu 13	Helsinki	48 764
Kaupintie 3 Koy	Kaupintie 3	Helsinki	44 103
Helsingin Itämerenkatu 21 Koy	Itämerenkatu 21	Helsinki	32 458
Helsingin Kaivokatu 8 Koy/K127	Kaivokatu 8	Helsinki	30 392
Kilon Ritari	Kutojantie 2	Espoo	27 869
Arkadiankatu 4-6 Koy	Arkadiankatu 6	Helsinki	25 369
Unioninkatu 20-22 Koy	Unioninkatu 20-22	Helsinki	24 931
Helsingin Vanhanlinnantie 3 Koy	Vanhanlinnantie 3	Helsinki	20 050
Upseerinkatu 1 Koy	Upseerinkatu 1-3	Espoo	19 809
Kasarmikatu 36 Koy	Kasarmikatu 36	Helsinki	17 008
Kumpulantie 11 Koy	Kumpulantie 11	Helsinki	16 272
Länsi-Keskus Koy	Pihatörmä 1	Espoo	15 835
Ratapihantie 11 Koy	Ratapihantie 11	Helsinki	15 553
Tampereen Naulakatu 3 Koy	Naulakatu 3	Tampere	14 408
Joensuun Kehityskeskus Koy	Jukolankatu 18	Joensuu	13 933
Helsingin Porkkalankatu 20 Koy	Porkkalankatu 20 A	Helsinki	12 897
Ruoholahden Tähti	Porkkalankatu 22	Helsinki	12 844
Helsingin Valimotie 25 A Koy	Valimotie 25	Helsinki	11 743
Ruoholahden Itämerentalo Koy	Tammasaarenlaituri 3	Helsinki	11 401
Näsilinnankatu 39-43 Koy	Näsilinnankatu 41	Tampere	11 379

SOPIMUSTEN ERÄÄNTYMINEN, TOIMISTOT JA LIIKETILAT



Logistiikkakiinteistöt

Spondan logistiikkatilojen vuokraus, ostot ja myynnit on keskitetty Logistiikkakiinteistöt-yksikköön, joka vuoden 2009 alusta lähtien on osa Spondan uutta Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikköä.

Sponda on pääkaupunkiseudun suurin logistiikkatilojen tarjoaja. Yhtiön kiinteistökannassa on muuntojoustavia, hyvien liikenneyhteyksien päässä sijaitsevia toimitiloja erikokoisten yritysten tarpeisiin. Logistiikkatiloja voidaan räätälöidä asiakkaiden tarpeita vastaaviksi muun muassa rakentamalla kylmä- ja pakkasvarastoja. Spondan suurimmat logistiikkakiinteistöt sijaitsevat Vuosaarella ja Konalassa Helsingissä sekä Hakkilassa Vantaalla.

Spondan asiakkailleen tarjoamissa tilaratkaisuisissa huomioidaan logistiikka-alan erityisvaatimukset sekä asiakasyritysten yksilölliset tarpeet. Toimitilaratkaisuilla luodaan asiakkaiden liiketoimintaa tukevat puitteet. Logistiikkakiinteistöihin erikoistuneiden Spondan asiakkuuspäälliköiden ammattitaito perustuu vahvaan paikallistuntemukseen sekä logistiikka- ja kiinteistöalan pitkäaikaiseen kokemukseen.

Logistiikkakiinteistöt-yksikkö saavutti sille asetetut liikevaihto- ja nettovuokratuottotavoitteet. Vuoden aikana yksikkö hankki kaksi täysin vuokrattua tuotanto-

kiinteistöä Helsingistä Malmin lentokentän alueelta. Tuotantokiinteistöjen pinta-ala on yhteensä noin 12 000 neliömetriä.

Vuoden 2008 lopussa Sponda omisti 56 logistiikkakiinteistöä, joiden yhteenlaskettu pinta-ala oli 570 000 neliometriä ja käypä arvo 462,8 miljoonaa euroa. Logistiikkakiinteistöjen vuokrausaste oli vuoden lopussa 77,4 prosenttia. Vuokrausastetta painoi vuoden lopussa valmistuneen Vuosaaren sataman kohteiden vuokrauksen hidas edistyminen. Yksikön asiakkaiden määrä vuoden 2008 lopussa oli 327 ja vuokrasopimusten määrä 428. Logistiikkakiinteistöjen suurimmat asiakkaat olivat Fujitsu Services Oy, Containersteve Oy ja Nordea Pankki Suomi Oyj.

Vuosaaren satama merkittävin hanke

Merkittävin tapahtuma vuonna 2008 oli Vuosaaren sataman PortGate-logistiikkakeskuksen tilojen valmistuminen. Logistiikka-alueen 130 000 neliön tilat rakennetaan kahdessa vaiheessa. Marraskuussa 2008 valmistuivat suunnitellussa aikatau-

lussa ensimmäisen vaiheen noin 70 000 neliön logistiikkatilat sekä 15 000 neliön porttikeskus, joka koostuu sataman maamerkinä toimivasta 13-kerroksisesta toimistorakennuksesta, pysäköintilaitoksesta ja matkustajaterminaalista.

Sponda on sitoutunut PortGate-logistiikkakeskuksen pitkäjänteiseen kehittämiseen ja vuokraukseen. Tilojen suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota niiden muunneltavuuteen. Logistiikka-alueen rakennukset koostuvat 5 500 neliön yksiköistä, joita yhdistelemällä tai jakamalla sekä niiden varustelutasoa vaihtamalla mahdollistetaan erilaiset ja erikokoiset tilaratkaisut. Alueen logistiikkatilat soveltuvat myös pienille ja keskiuurille yrityksille, sillä tilaa on vuokrattavissa 900 neliön kokonaisuuksista lähtien.

Logistiikkatilojen sijainti satamassa säästää yritysten kustannuksia ja aikaa, kun satamaan saapuvaa lastia ei tarvitse enää kuljettaa kauempana sijaitseviin välivarastoihin. Kontit voidaan siirtää terminaaliin satamakoneilla suoraan laivasta, mikä helpottaa ja nopeuttaa tavaroiden käsittelyä. Lisähyötyä tulee satama-alueella toimivien yritysten yhteistyöstä ja alueen monipuolisista palveluista.

PORTGATEN LOGISTIKKATILAT VUOSAAREN SATAMASSA HELSINGISSÄ



Toinen uudiskohde valmistui Vantaan Akselin yritysalueen Honkatalo-logistiikkakeskukseen. Toukokuussa 2008 valmistunut 5 000 neliön laajennus on kokonaan vuokrattu. Vuoden 2008 lopussa Sponda omisti alueelta logistiikkatila yhteensä noin 67 500 neliötä. Helsinki-Vantaan lentokentän sekä Kehä III:n

ja Lahdenväylän välittömässä läheisyydessä sijaitseva Honkatalo tarjoaa logistiikkalan yrityksille erinomaiset puitteet, joita täydentävät alueen monipuoliset palvelut, kuten tullaus- ja huolintapalvelut.

Vantaan Heidehofissa sijaitseva Alkolta vapautunut 18 000 neliön kiinteistö muutettiin usean yrityksen käyttöön soveltu-

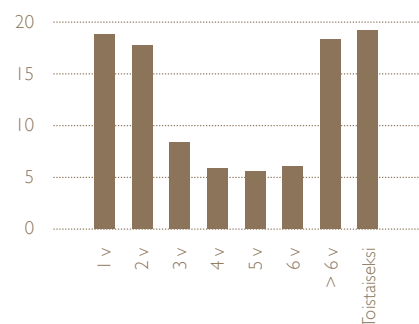
vaksi. Lisäksi useissa Spondan logistiikkakiinteistöissä toteutettiin korjaus- ja muutostöitä.

Kiinteistöjen ylläpidon lisäksi Sponda pyrkii parantamaan kohteidensa toiminnallisuutta ja ajanmukaistamaan niitä. Uudistuksissa kiinnitetään erityistä huomiota kiinteistöjen energiatehokkuuteen.

	2008	2007	2006	2005	2004
VUOKRAUSTOIMINNAN TUOTTO, LOGISTIKKATILAT, M€					
Vuokratuotot	37,9	32,0	28,7	29,6	25,0
Ylläpitokulut	-9,4	-7,8	-6,5	-6,6	-5,8
Nettovuokratuotot	28,5	24,2	22,2	23,0	19,2
Käypä arvo	462,8	327,6	245,6	252,3	233,0
Tuotto-%	8,5	8,4	8,9	9,1	8,2

SOPIMUSTEN ERÄÄNTYMINEN, LOGISTIKKATILAT

% vuokratuotoista



KIINTEISTÖ

SIJAINNIT

VUOKRATTAVISSA OLEVA PINTA-ALA, M²

5 SUURINTA LOGISTIKKAKIINTEISTÖÄ

Vuosaaren Logistiikkakeskus Koy	Seilorinkatu 1	Helsinki	64 501
Messukylän Castrulli Koy	Etu-Hankkionkatu 1	Tampere	43 167
Ruosilantie 16 Koy	Ruosilantie 16	Helsinki	40 727
Vantaan Vanha Porvoontie 231 Koy	Vanha Porvoontie 231	Vantaa	35 946
Vantaan Honkatalo Koy	Vanha Porvoontie 229	Vantaa	35 165
Kuninkaankaari Koy	Heidehofintie2	Vantaa	17 949



Kiinteistökehitys

Sponda hakee kasvua ja kannattavuutta aktiivisella kiinteistökehityksellä. Kehityksen kohteina ovat ensisijaisesti Spondan omistamat tontit ja uudistettavat rakennukset pääkaupunkiseudulla.

Spondan kiinteistökehityksen tavoitteena on kasvattaa toimitilarajontaa hyödyntämällä yhtiön tonttikantaa ja rakennusoikeuksia sekä uudistamalla olemassa olevia kiinteistöjä. Liiketoiminnan kannalta potentiaalisia kiinteistökehityskohteita etsitään myös markkinoilta.

Kiinteistökannan uudistaminen pidentää rakennusten elinkaarta ja mahdollistaa käyttötarkoituksen muuttamisen asiakkaiden tilatarpeiden mukaan.

Kiinteistön muuntojoustavuus on keskeinen tekijä toimitilojen suunnittelussa. Sponda pyrkii ennakoimaan uudistilojen käyttötarpeiden muutokset jo suunnitteluvaiheessa ja rakentamaan monikäyttöisiä ja pitkäikäisiä kiinteistöjä. Kiinteistökehitys-

hankkeiden käynnistäminen edellyttää, että uudiskohteen tiloista on vuokrattu vähintään 50 prosenttia ja että viranomaiset ovat myöntäneet rakennushankkeelle kaavoitus- ja rakennusluvat.

Kiinteistökehityshankkeiden toteutus vaatii monipuolista osaamista. Ammattitaitoisena kiinteistökehittäjänä ja luotettava rakennuttajana Sponda on menestynyt myös alan hankekilpailuissa.

Spondan vahvuuksiin kiinteistökehitystoiminnassa kuuluu kyky luoda innovatiivisia toimitilaratkaisuja, joissa on huomioitu kilpailuttajien ja asiakkaiden tarpeet sekä kaupunkikuvanäkökulmat. Osaaminen perustuu pitkäaikaiseen kiinteistöalan kokemukseen.

Säilyttääkseen kilpailuetunsa kiinteistökehitysmarkkinoilla ja varmistaakseen laadun kaikessa toiminnassaan Sponda kehittää prosessejaan jatkuvasti.

Vuonna 2008 Spondan kiinteistökehitystoiminta kasvoi voimakkaasti, ja vuoden loppuun mennessä valmistuivat kaikki käynnissä olleet kehityshankkeet City-Centerin liikekorttelia lukuun ottamatta. Spondan kiinteistökehityssalkun arvo oli vuoden 2008 lopussa 184,2 miljoonaa euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 81,9 miljoonaa euroa, ja loput 102,3 miljoonaa euroa oli sidottu käynnissä oleviin kiinteistökehityshankkeisiin. Vuonna 2008 investointien määrä nousi vuoden 2007 94,7 miljoonasta eurosta 204,6 miljoonaan euroon.



Vuosaaren sataman suurhankkeet valmistuivat aikataulussa

Merkittävin Spondan vuoden 2008 aikana valmistuneista kiinteistökehityskohteista on Vuosaaren sataman PortGate-logistiikkakeskus, jonka ensimmäinen vaihe koostuu 15 000 neliön porttikeskuksesta sekä yhteensä 70 000 neliön logistiikka-alueesta. Keväällä 2007 käynnistyneet hankkeet etenivät suunnitelmien mukaisesti ja valmistuivat aikataulussa sataman avajaisiin mennessä, joita vietettiin marraskuussa 2008. Logistiikka-alueen toisen osan rakentaminen käynnistyy kysynnän mukaan ja valmistuu vuoden 2014 loppuun mennessä. PortGate on Spondan historian suurin kiinteistökehityshanke. Lisäksi Sponda solmi keväällä 2008 sopimuksen sataman toimijoita palvelevan Vuosaari Service Centerin rakentamis-

ta. Keskus koostuu toimisto- ja sosiaalityötilarakennuksesta sekä huolto- ja korjaamorakennuksesta. Kiinteistön rakentaminen käynnistyi huhtikuussa 2008. Rakennukset valmistuivat osittain marraskuussa 2008. Kokonaisuudessaan Vuosaari Service Center valmistuu helmikuun 2009 loppuun mennessä.

City-Center merkittävä uudiskohde

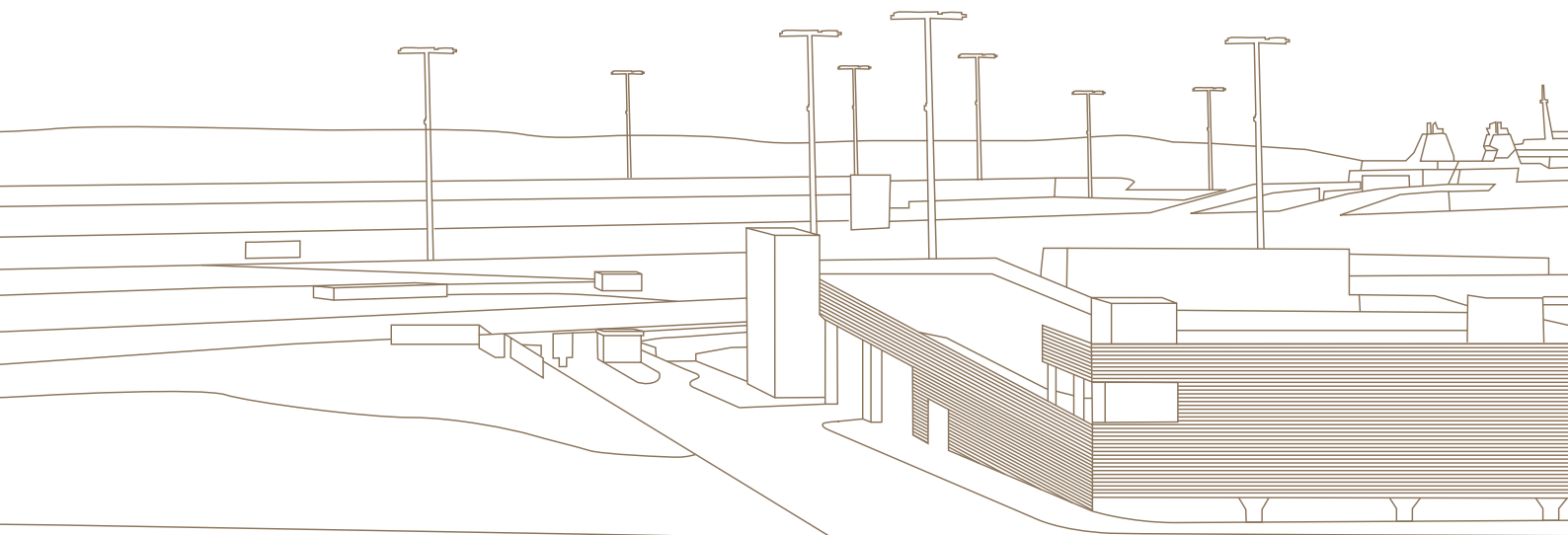
Merkittävä kiinteistökehityskohde on myös Helsingin ydinkeskustassa sijaitseva City-Centerin liikekortteli, johon Sponda kehittää uudenlaisen toimisto- ja kauppakeskuksen. Liikekorttelin rakentaminen käynnistyi vuonna 2006 ja kehityshankkeen on määrä valmistua vuonna 2012. City-Center on toiminnassa koko rakennushankkeen ajan, mikä asettaa erityis-

haasteita rakentamiselle. Poikkeuksellisista olosuhteista huolimatta hanke on edennyt suunnitelmien mukaisesti.

Keväällä 2008 valmistui City-Centerin Kaivokadun ja Keskuskadun kulmaus, jossa vanhojen huoneistojen tilalle rakennettiin kymmenkunta uutta myymälätilaa. City-Centerin seuraavan merkittävän maanpäällisen rakennusvaiheen arvioidaan käynnistyvän vuoden 2009 lopussa, kun korttelin sisäpihalle aletaan rakentaa toimistotaloa ja pysäköintikannen tilalle uusia liiketiloja.

Seuraavan rakennusvaiheen aikana toteutetaan myös liikekorttelin valoaukko, joka tuo päivänvalon rakennuksen alimalle tasolle, tunnelikerrokseen saakka.

”Merkittävin vuoden aikana valmistuneista kohteista on Vuosaaren sataman PortGate-logistiikkakeskus.”



Samanaikaisesti jatkuu maanalaisen huoltoluolan rakentaminen.

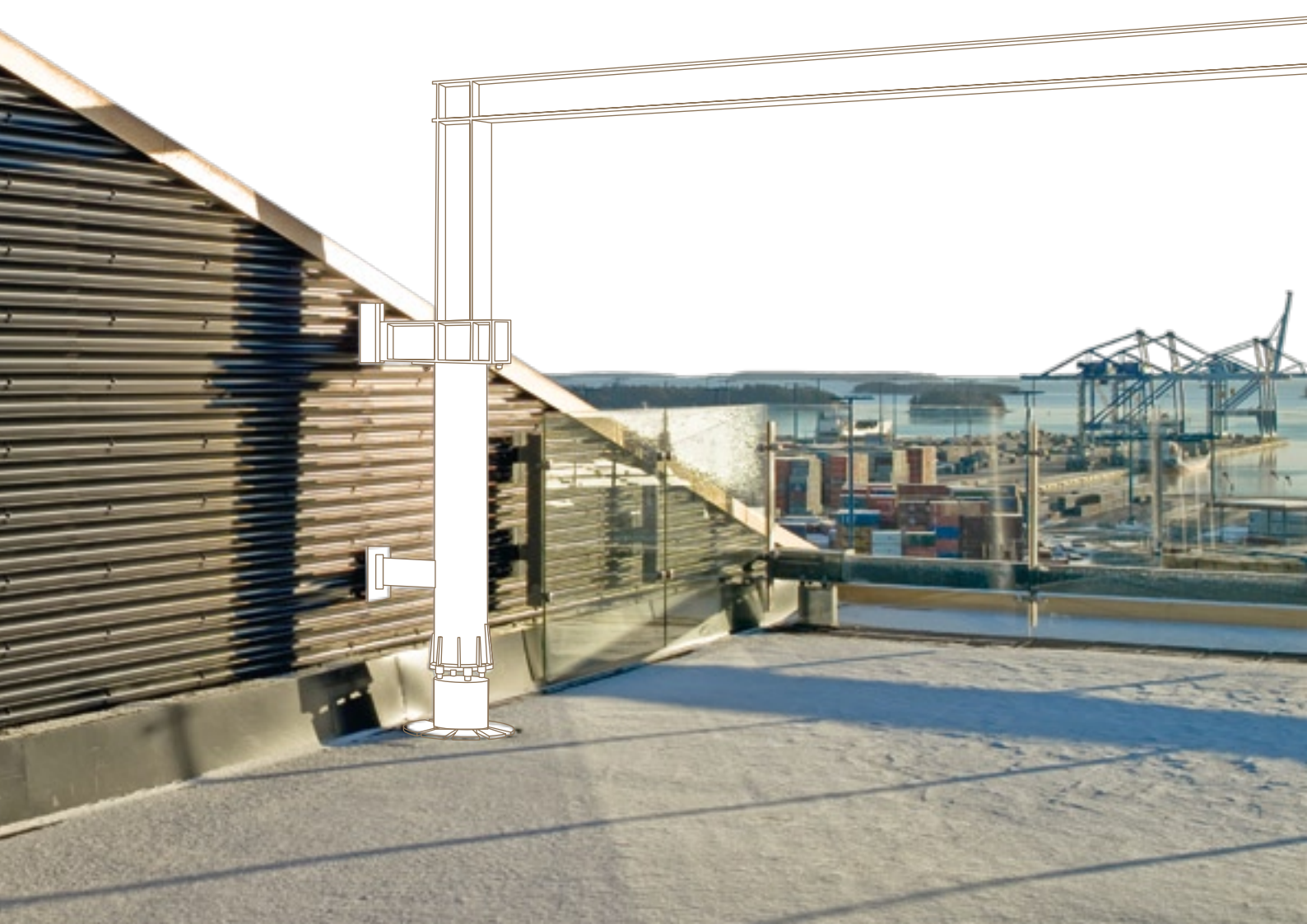
Muuntojoustavuutta ja energiasäästöjä uusissa kohteissa

Suurhankkeiden lisäksi Spondalla oli samanaikaisesti käynnissä useita kiinteistökehityshankkeita pääkaupunkiseudulla.

Sponda rakennutti 13 500 neliön toimistotalon Helsingin Ruoholahteen ja 9 200 neliön toimistotalon Kalasataman yhteyteen. Täyteen vuokratut rakennukset valmistuivat suunnitelmien mukaisesti vuoden 2008 loppuun mennessä.

Ruoholahden toimistotalon muuntojoustavat tilat mukautuvat myös sairaalatoimintaan, kun Diacor Terveyspalvelut Oy avaa toimistotaloon lääkäriaseman ja päiväsairaalan. Kalasataman kiinteistöä kehitettiin tiiviissä yhteistyössä Suomen Lähikauppa Oy:n kanssa. Kiinteistössä on kiinnitetty erityistä huomiota toimitilojen akustiikkaan ja äänenvaimennusratkaisuihin.

Vuoden 2008 lopussa valmistui myös Spondan rakennuttama 21 500 neliön Prisma-liiketilakiinteistö Helsingin Itäkeskukseen. Kiinteistössä on lisäksi 665 auton lämmin parkkihalli. Rakennustyöt Itäkeskuksessa käynnistyivät toukokuussa 2007. Kiinteistön energiatehokkuutta on pyritty lisäämään taloteknisin ratkaisuin. Energiasäästöä tuovat muun muassa autopaikoit-



tustilojen lämmityksessä käytettävät suurpaineputkiverkot.

Vantaan Akselin Honkatalo-alueen logistiikkakeskuksen 5 000 neliön uudisosa valmistui toukokuussa 2008.

Useita kohteita suunnitteilla

Spondalla on suunnitteilla useita kiinteistökehityshankkeita pääkaupunkiseudulla sekä Tampereella, Turussa ja Vaasassa.

Turkuun suunnitellaan uutta liikennemyymälää Turun Osuuskaupalle. ABC-liikennemyymälän ja S-marketin rakennustöiden suunnitellaan käynnistyvän keväällä 2009, ja hankkeen arvioitu valmistumisaika on keväällä 2010.

Digitaalisten palveluiden kehittämisen ja kasvuhakuisen liiketoiminnan maamerkki, Forum Virium Center, on suunnitteilla Helsingin Länsi-Pasilaan. Forum Virium Center tarjoaa digitaalisen alan yrityksille ainutlaatuisen kohtauspaikan ja mahdollisuuksia verkottumiseen. Kohteen vuokrausneuvottelut ovat käynnissä, ja hankkeen käynnistämisen edellytyksenä on 50 prosentin vuokrausaste.

Tampereen Ratinan ja Vaasan kauppakeskusten suunnittelu jatkui vuonna 2008. Vaasan kaavoituksen käynnistämissopimus solmittiin marraskuussa 2008 ja Ratinan rakennuslupa on vireillä.

Vantaalla Spondalla on suunnitteilla Aviapolin alueelle Business Village -yritysalue,

joka toteutuessaan tarjoaa alueen yrityksille toimisto-, kokous- ja kongressitiloja.

Tuotekehitys tehostaa toimintaa

Vuoden 2008 talousennusteiden mukaan rakennuskustannukset ovat kääntyneet laskuun. Tämä tuo mahdollisuuksia kiinteistökehityshankkeiden kannattavuuden parantamiseen. Tuotekehitys tarjoaa myös uusia mahdollisuuksia tehostaa toimintamalleja, joiden avulla Sponda pystyy tarjoamaan asiakkailleen pitkälle kehitettyjä, yksilöllisiä ratkaisuja.

Spondan suunnitteilla ja käynnissä olevat kauppakeskushankkeet leimaavat Spondan kiinteistökehitystoimintaa vuonna 2009.

”Kiinteistön muuntojoustavuus on Spondalle keskeinen tekijä toimitilojen suunnittelussa.”

KIINTEISTÖ-
KEHITYSKOHDTE

VUOKRAUS-
ASTE

VUOKRATTAVA
PINTA-ALA

VUONNA 2008 VALMISTUNEET MERKITTÄVÄT KIINTEISTÖKEHITYSKOHDTEET

Prisma-liiketila-kiinteistö, Itäkeskus, Helsinki	100 %	21 500 m ²
Toimistokiinteistö, Porkkalankatu, Helsinki	100 %	13 500 m ²
Toimistokiinteistö, Lautatarhankatu, Helsinki	100 %	9 200 m ²
PortGate-logistiikkakeskus, I. vaihe, Vuosaaren satama, Helsinki	n. 40 %	logistiikkatilaa 70 000 m ² toimistotilaa 15 000 m ² Vuosaari Service Center* 4 300 m ²

*Vuosaari Service Center valmistuu kokonaisuudessaan helmikuussa 2009.

Kiinteistörahastot

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

Spondan Kiinteistörahastot-yksikkö pyrkii vahvistamaan yhtiön kannattavuutta kehittämällä uusia rahastotuotteita ja kasvatamalla rahastojensa kokoa.

Kansainvälisille ja kotimaisille instituutio-naalisille sijoittajille suunnatut Spondan hallinnoimat kiinteistörahastot tarjoavat helpon tavan kiinteistösijoittamiseen. Epä-suora sijoitusmuoto vapauttaa sijoittajien resursseja, sillä Sponda vastaa rahastojensa hallinnoinnista.

Sponda hallinnoi neljää kiinteistörahastoa

Spondan vahvuus kiinteistörahastotoiminnaassa on ensisijaisesti osaava henkilökunta, joka tuntee hyvin paikalliset kiinteistömarkkinat ja vuokralaisten tarpeet. Vahvaa osaamista kiinteistösalkkujen hal-

linnassa tukevat Spondan edistykselliset prosessit ja järjestelmät, joiden avulla pystytään hallinnoimaan tehokkaasti isoja kiinteistösalkkuja.

Sponda on mukana vähemmistöosakkaana kolmessa rahastossa: Sponda Fund I, Sponda Fund II ja First Top LuxCo.

Sponda Fund I sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolella sijaitseviin logistiikkakiinteistöihin. Vuoden 2008 lopussa rahaston kiinteistöjen arvo oli 199 miljoonaa euroa. Spondan osuus Sponda Fund I -kiinteistörahastosta on noin 46 prosenttia.

Sponda Fund II -kiinteistörahaston pääasiallisina sijoituskohteina ovat Suomen keskisuurten kaupunkien logistiikka-, varasto- ja teollisuuskiinteistöt. Rahaston tavoite koko on 200 miljoonaa euroa, ja vuoden 2008 lopussa rahaston kiinteistösijoi-

tusten arvo oli 82 miljoonaa euroa. Spondan omistuksen osuus rahastosta on noin 44 prosenttia.

Toimisto- ja liiketiloihin sijoittavan First Top LuxCo -kiinteistörahaston arvo vuoden 2008 lopussa oli 107 miljoonaa euroa. Sponda omistaa rahastosta noin 20 prosenttia.

Lisäksi Sponda hallinnoi WH 2005 / NIAM III East Holding Oy -kiinteistörahaston kiinteistöjä ja pääomaa. Kiinteistörahaston arvo vuoden 2008 lopussa oli hieman alle 300 miljoonaa euroa.

Kasvua rahastoissa vuonna 2008

Vuoden 2008 aikana Sponda kasvatti voimakkaasti kiinteistörahastojensa kokoa sekä määrää. Hankintoja vaikeutti kiin-

MOVENTAKSEN TUOTANTOTILAT JYVÄSKYLÄSSÄ

”Vuoden 2008 aikana Sponda kasvatti voimakkaasti kiinteistörahastojensa kokoa.”

teistömarkkinoilla alkuvuonna vallinnut kova kysyntä, joka hiipui vuoden puolivälissä suhdannemuutoksen myötä. Alkuvuoden aktiivisesta kiinteistömarkkinatilanteesta huolimatta Sponda Fund I -kiinteistörahaston 200 miljoonan euron tavoitekoko saavutettiin keväällä 2008.

Uusi kiinteistörahasto Sponda Fund II perustettiin helmikuussa 2008. Rahaston käynnistyessä sen kiinteistökannan arvo oli noin 70 miljoonaa euroa. Kiinteistökanta koostui perustamisvaiheessa Moventaksen Karkkilan ja Jyväskylän tuotantolaitoksista. Vuoden aikana kiinteistörahastoa kasvatettiin ostamalla Jyväskylässä sijaitseva vanha Kivääritehtaan kiinteistö sekä neljä Vaasan & Vaasan leipomokiinteistöä.

Spondan hallinnoiman WH 2005 / NIAM III East Holding Oy -kiinteistörahas-

VUOKRAUSTOIMINNAN TUOTTO, KIINTEISTÖRAHASTOT, M€

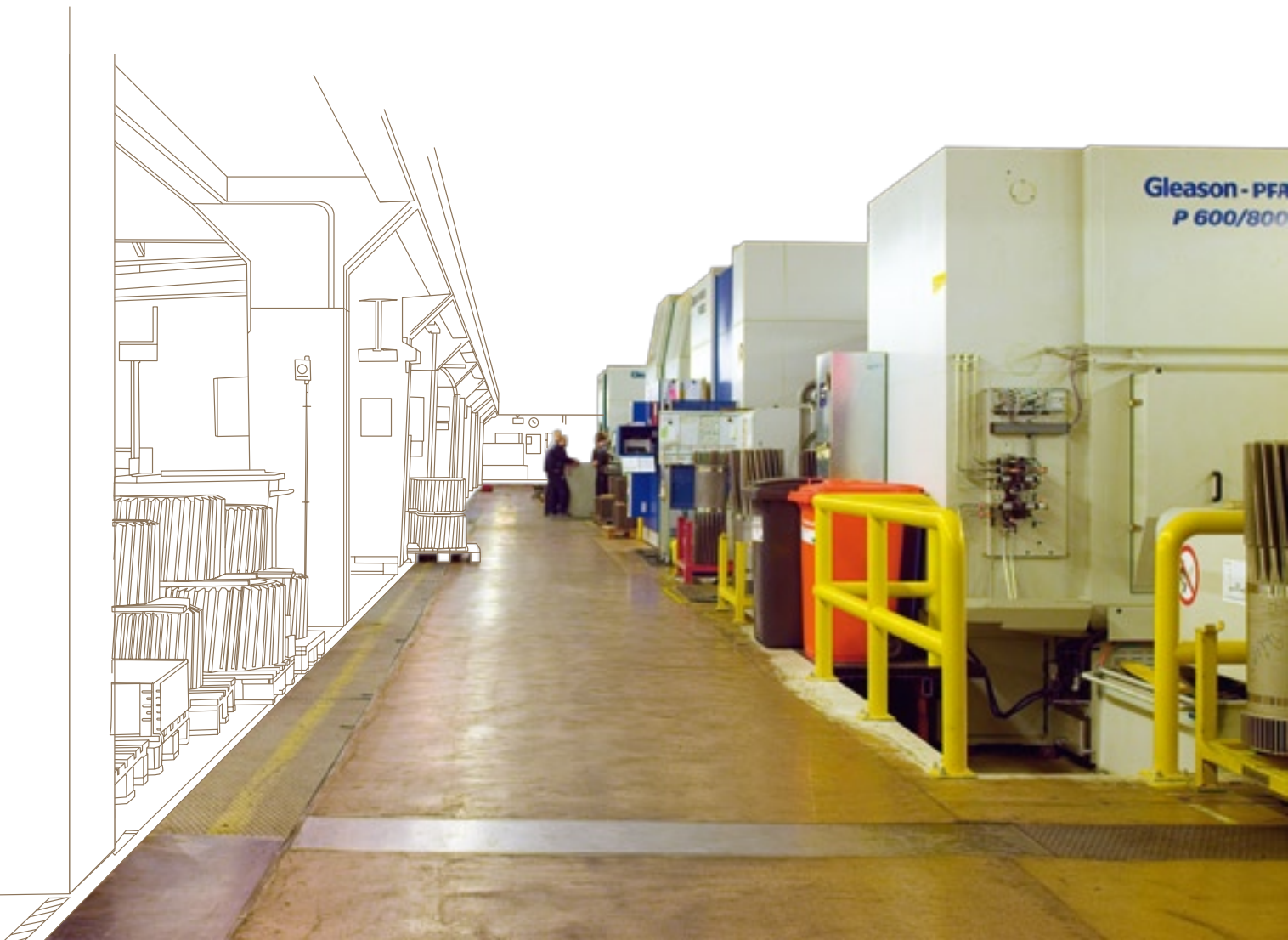
	2008	2007	2006
Liikevaihto	13,2	14,5	2,7
Välittömät kulut	-1,8	-4,5	-1,4
Nettotuotot	11,3	10,0	1,3

ton vuokrausaste oli korkea, vaikka rahastosta myytiin vuoden aikana kiinteistöjä noin 100 miljoonan euron arvosta.

Matalasuhdanne tuo houkuttelevia sijoitusmahdollisuuksia

Taloudellisen tilanteen johdosta markkinoille tulee entistä enemmän hyvänlaatuisia ja edullisia kiinteistöjä myyntiin. Logistiikkakiinteistöihin sijoittavalla Sponda Fund II:lla on vuonna 2009 kasvutavoittei-

ta sekä sijoituskapasiteettia, jolle rahoitus on järjestetty. Tämä mahdollistaa sen, että rahasto voi hyödyntää houkuttelevia sijoitusmahdollisuuksia tulevaisuudessakin.



Venäjä ja Baltia

Spondan Venäjä ja Baltia -yksikkö vuokraa, hallinnoi ja kehittää toimitiloja Venäjällä toimivien yritysten ja yhteisöjen käyttöön. Yksikön nimi muuttui Spondan luovuttua Baltiasta strategisena kiinteistösiirtokohteena, ja vuodesta 2009 lähtien yksikön uusi nimi on Venäjä.

Sponda on laajentanut toimintaansa Venäjällä tavoitellen strategiansa mukaisista kasvua ja kannattavuutta. Yksikkö saavutti asettamansa tavoitteet kasvattamalla kiinteistömistustaan Venäjällä vuonna 2008 258,3 miljoonaan euroon.

Spondan vahva alueosaaminen edesauttaa Venäjän markkinan ymmärrystä sekä helpottaa markkinoilla tapahtuvien muutosten havainnointia. Yksikön henkilökunta koostuu suomalaisista ja paikallisista Venäjän liiketoiminnan kokeneista osaajista, jotka tuntevat Venäjän kulttuurin ja hallitsevat maan toimintatavat.

Sponda omisti vuoden 2008 lopulla Venäjällä yhdeksän kiinteistöä. Moskovassa näistä kiinteistöistä sijaitsee kaksi toimistokiinteistöä, kaksi kauppakeskusta sekä yksi maa-alue. Pietarissa Sponda omistaa kaksi toimistokiinteistöä, logistiikka-

keskuksen sekä yhden maa-alueen. Keskeisillä paikoilla sijaitsevat korkealaatuiset ja länsimaisten vaatimusten mukaan kunnostetut toimitilat tarjoavat asiakkaille erinomaiset puitteet liiketoiminnan harjoittamiseen.

Kiinteistömistustuksen kasvun strategian mukaisesti

Vuoden 2008 aikana Sponda kasvatti kiinteistömistustaan Venäjällä ostamalla Moskovassa sijaitsevat Sun Paradise I ja Sun Paradise II -kauppakeskukset yhteensä noin 109 miljoonalla dollarilla. Kauppakeskuksissa on vuokrattavaa liiketilaa yhteensä 15 500 neliometriä, ja molemmat ovat täyteen vuokrattuja.

Heinäkuussa 2008 Sponda osti Moskovan keskustassa sijaitsevan Ducat II -toimistokiinteistön noin 185 miljoonalla dollarilla. Ducat II sijaitsee keskeisellä paikalla muutaman kilometrin etäisyydellä Punai-

selta torilta. Täyteen vuokratusta kiinteistössä on vuokrattavaa A-luokan toimistotilaa noin 14 300 neliometriä ja liiketilaa noin 1 300 neliometriä.

Spondan Leningradin ja Moskovan läänissä sijaitseville maa-alueille on suunnitella logistiikkahankkeita. Tällä hetkellä haetaan rakennuslupia molemmille kohteille, ja rakennusluvat hankkeiden ensimmäisille vaiheille saadaan todennäköisesti vuoden 2009 aikana. Sponda toteutti Venäjällä myös kiinteistökehitys- ja peruskorjaushankkeita Moskovassa sijaitsevista Ancor- ja Ducat II -toimistotaloissa sekä Pietarin NRC-toimistotalossa.

Toinen toimipiste Venäjälle

Vuoden lopulla Sponda vahvisti läsnäoloaan Venäjän markkinoilla perustamalla toisen toimipistensä Venäjälle. Pietarin toimiston lisäksi Sponda palvelee nyt myös Moskovassa. Uuden toimipisteen



myötä Sponda kasvattaa Moskovan alueen markkinatuntemustaan.

Venäjä-yksikkö saavutti vuodelle 2008 asetetut investointitavoitteet uusien kiinteistösten myötä. Kiinteistöjen vuokrausaste laski vuoden 2008 lopussa 86,3 prosenttiin, kun Moskovassa sijaitseva Ancorin toimistokiinteistö siirtyi kokonaisuudessaan Spondan omistukseen joulukuussa 2008. Kohteen aktiivinen vuokraus voitiin käynnistää vasta omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Vuoden 2008 lopussa asiakkaiden määrä oli 210 ja vuokrasopimusten määrä 262.

Sekä Moskovassa että Pietarissa valmistui vuoden aikana runsaasti uutta toimitalaa, mikä laski väliaikaisesti Venäjän kiinteistömarkkinoiden käyttöastetta vuoden 2008 lopulla. Rahoituskriisi on vaikuttanut myös Venäjän kiinteistökehitysmarkkinoihin, ja merkittävä osa Venäjän kiinteistökehityshankkeista on siirtynyt rahoitusvaikeuksien takia. Tämän odotetaan tasapainottavan vuokraustilannetta ja nostavan olemassa olevien toimitilojen kysyntää.

VUOKRAUSTOIMINNAN TUOTTO, VENÄJÄ JA BALTIA, M€

	2008	2007	2006
Vuokratuotot	16,2	1,9	0,0
Ylläpitokulut	-4,1	-0,4	0,0
Nettovuokratuotot	12,0	1,5	0,0
Käypä arvo	258,3	77,2	10,7
Tuotto-%	9,5	10,4	0,0

Sponda noudattaa Venäjällä samoja toimintaperiaatteita kuin kotimaassa ja pyrkii tarjoamaan Venäjän asiakkailleen samantasoiset palvelut kuin Suomessa. Tämä pätee myös yritysvastuussa. Toimintaympäristöjen erot asettavat haasteita, mutta eivät estä samojen periaatteiden noudattamista ja tavoitteiden asettamista.

Kannattavuus vuoden 2009 painopisteenä

Kansainvälisestä rahoitusmarkkinatilanteesta ja Venäjän kiinteistömarkkinatilanteesta johtuen Sponda ei tee vuonna 2009 merkittäviä investointeja Venäjällä.

Sponda panostaa Venäjällä tulevaisuudessa ensisijaisesti kannattavuuden vahvistamiseen kiinnittämällä entistä enemmän huomiota operatiiviseen toimintaan ja kasvavien turvaamiseen sekä kehittämällä liiketoimintaansa. Kannattavuutta haetaan myös ylläpito- ja hallintokulujen säästöillä.

BAKER BOTTSIN TOIMISTOTILAT DUCAT II -TOIMISTOKESKUKSESSA MOSKOVASSA

case 04

VUOSAAREN SATAMA, 70 000 M² LOGISTIIKKATILAA, 15 000 M² TOIMISTOTILAA, 4 300 M² VUOSAARI SERVICE



Vuosaaresta ulkomaankaupan uusi pääsatama

PortGate-logistiikkakeskuksen rakennuttaminen Vuosaaren satamaan on Spondan historian suurin investointi. Suunnittelussa kiinnitettiin huomiota erityisesti muunneltavuuteen ja ympäristövaikutuksiin. Satamaoperaattori Finnsteve on vuokrannut Spondalta tuontiterminaalin sekä toimistotilaa.

CENTER, KOMENTOSILTA 1, HELSINKI

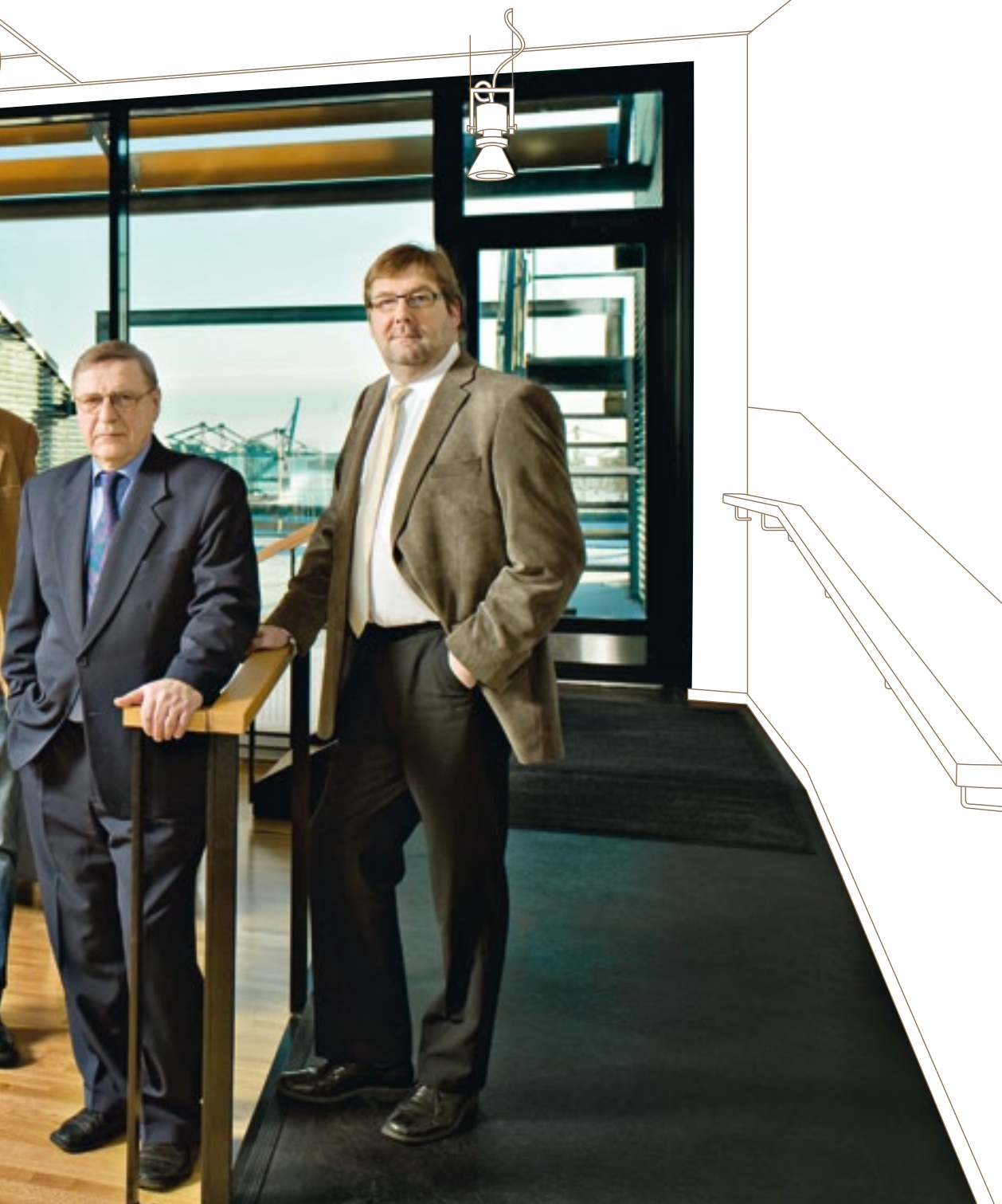
Vuosaaren satama vihittiin käyttöön marraskuussa 2008, ja Finnsteve keskitti kaikki Helsingin toimintonsa Vuosaareen vuoden loppuun mennessä. Yrityksen uusi pääkonttori sijaitsee Vuosaaren sataman maamerkinä toimivassa 13-kerroksisessa toimistorakennuksessa.

– Johto ja hallinto voisivat toimia myös sataman ulkopuolella, mutta meille on tärkeää olla lähellä toimintaa. Pysymme siten paremmin ajan tasalla, kertoo Finnsteven toimitusjohtaja Hans Martin.

Sataman valinnassa olennaista on toimintojen tehokkuus, sijainti ja jatkoyhtey-

det. Vuosaaren maaliikenneyhteydet ovat erinomaiset. Toiminnan sujuvuutta lisää logistiikkatilojen sijainti satamassa, sillä lastia ei tarvitse siirtää muualle välivarastoon.

– Turhien ajojen minimoiminen sekä vähentää toimintamme ympäristövaikutuksia että lisää kustannustehokkuutta.



Yritysvastuun visio ja tavoitteet

Spondan tavoitteena on toimia läpinäkyvästi ja kestävän kehityksen periaatteita noudattaen. Yhtiö haluaa olla asiakkaiden, ammattitaitoisen henkilöstön sekä sijoittajien ensimmäinen valinta.

Spondan toimintaa suunnitellaan ja arvioidaan taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristövastuun näkökulmista. Liiketoimintaa harjoitetaan läpinäkyvästi lakeja ja määräyksiä noudattaen. Merkittävänä toimijana Sponda on vastuussa useille eri sidosryhmille – niin sijoittajille, osakkeenomistajille, viranomaisille, henkilöstölle kuin alihankkijoille sekä medialle.

Syksyllä 2008 aloitettu toiminnan arviointi ja ohjaaminen vastuullisempaan suuntaan perustuu liiketoimintaympäristön ja yhtiön oman toiminnan tarkkaan analysoimiseen. Yritysvastuun visioksi on määritelty, että Sponda on *kiinteistöalan luotetuin, kannattavin ja vastuullisin toimija, kestävän kehityksen toteuttaja.*

Sponda kehittää erilaisia menetelmiä vastuullisen toiminnan arvioimiseen ja vastuukysymysten mahdollisimman laajaan tarkasteluun kaikki toiminnot huomioiden. Vastuukysymysten järjestelmällinen



soveltaminen jokapäiväiseen toimintaan aloitetaan vuonna 2009. Tähän kuuluu muun muassa yritys vastuutavoitteiden asettaminen, vastuuhenkilöiden nimeäminen ja henkilöstön koulutus.

Kokonaisvaltainen lähestymistapa yritys vastuuseen

Taloudellinen vastuullisuus tarkoittaa taloudellisen hyvinvoinnin luomista sekä osakkeenomistajien ja muiden sidosryhmien odotusten täyttämistä. Nämä edellyttävät kannattavaa, tehokasta ja kilpailukykyistä toimintaa sekä hyvän hallintotavan noudattamista ja riskienhallintaa. Taloudellinen vastuu on edellytys muiden vastuualueiden kehittämiseksi.

Sosiaalinen vastuu merkitsee hyviä toimintatapoja suhteessa Spondan sidosryhmiin. Keskeisiä asioita ovat henkilöstön hyvinvointi ja huolehtiminen henkilöstön osaamisen kehittämisestä. Sosiaalisen vastuun osalta korostuvat myös suhteet muihin sidosryhmiin ja lähiympäristöön sekä turvallisten ja asianmukaisten tilojen tarjoaminen asiakkaille.

Kiinteistö- ja rakennus alalla ympäristötekijöillä on merkittävä rooli. Ympäristövastuu merkitsee ympäristöön liittyvien asioiden kestävää johtamista sekä muun muassa tehokasta energiankäytön suunnittelua ja toteuttamista, vesistöjen ja maaperän suojelemista, toimia ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi sekä vastuullis-

ta materiaalien käyttöä. Ympäristövastuu merkitsee paitsi Spondan oman toiminnan ympäristövaikutusten arviointia ja siihen vaikuttamista myös tiedon ja ympäristöystävällisten ratkaisujen tarjoamista asiakkaille.

Venäjän ja Suomen kulttuurieroista huolimatta Spondan toimintamallit ja tavoitteet ovat samat kummassakin maassa. Tämä pätee myös yritys vastuussa. Sponda noudattaa Venäjällä samoja yritys vastuun ohjeita kuin Suomessakin toimintaympäristöjen eroista johtuvista haasteista huolimatta.

NORJAN YLIOPISTOKESKUKSEN TOIMITILAT PIETARISSA



Sidosryhmät

Spondan monipuolisen toimintaympäristön sekä yhteiskunnallisen aseman ansiosta yrityksellä on useita sidosryhmiä. Sponda pyrkii huomioimaan toiminnassaan eri sidosryhmien odotukset ja vastaamaan niihin parhaalla mahdollisella tavalla.

Henkilöstö Spondassa työskenteli vuoden 2008 lopussa yhteensä 141 henkilöä. Sponda on vastuullinen työnantaja, joka tarjoaa hyvät ja turvalliset työolosuhteet, vakaan toimeentulon sekä mahdollisuuden työssä kehittymiseen. Osaa-va, motivoitunut ja sitoutunut henkilöstö on Spondalle tärkeä voimavara: tavoitteena on turvata työntekijöiden kehittyminen ja hyvinvointi, jotta liiketoimintaa voidaan jatkuvasti parantaa.

Asiakkaat Spondan merkittävimmät asiakasryhmät toimivat palvelualalla, kaupan alalla ja pankki- ja sijoitussektorilla. Asiakkaat odottavat Spondalta yksilöllisiä, asiakkaan tarpeet täyttäviä sekä kestäväää kehitystä tukevia toimitilaratkaisuja. Asiakaskunta on heterogeenistä niin tarpeiden kuin maantieteellisen sijainnin osalta. Korkealuokkainen asiakaspalvelu vaatii jatkuvaa luotausta ja panostamista asiakastyöhön.

Sijoittajat ja omistajat Spondalla oli vuoden 2008 lopussa 7 904 rekisteröityä osakkeenomistajaa. Julkisyhteisöt omistavat 2,0 prosenttia osakekannasta, hallintarekisteröidyt 37,8 prosenttia, yritykset 47,2 prosenttia, kotitaloudet 10,5 prosenttia, voittoa tavoittelemattomat yhteisöt 1,4 prosenttia ja rahoitus- ja vakuutus-

laitokset 1,0 prosenttia osakekannasta. Ulkomaisessa omistuksessa on 0,2 prosenttia osakekannasta.

Rahoittajat Spondalla on pitkät ja luotattamukselliset suhteet rahoittajiinsa, joita ovat pääasiassa pohjoismaiset pankit. Rahoittajaryhmään kuuluvat muun muassa Nordea, Danske Bank, Skandinaviska Enskilda Bank sekä Pohjola Pankki Oyj.

Alihankkijat Spondan keskeisin alihankkija on Ovenia Oy, joka vastaa kiinteistöjen ylläpidosta ja huollosta. Ovenialla on merkittävä rooli niin asiakkaiden kuin Spondan ympäristömyönteisen toiminnan suhteen. Sponda edellyttää kaikilta alihankkijoiltaan ja yhteistyökumppaneiltaan läpinäkyvää, vastuullista ja ympäristöasiat huomioivaa toimintaa.

Media Media on tärkeä sidosryhmä ja keskeinen tiedonvälittäjä Spondan toiminnasta muille sidosryhmille. Mediasuhteiden hyvä hoitaminen perustuu aktiiviseen, luotettavaan ja avoimeen tiedonvälitykseen yrityksen toiminnasta.

Yhteiskunta ja viranomaiset Spondan toimintaa kehitetään yhteistyössä viranomaisten kanssa. Hyvillä viranomaissuhteilla halutaan huolehtia lakisäätöiden tai

muiden viranomaisvaateiden noudattamisesta, vaikuttaa viranomaissääteelyyn ja seurata aktiivisesti sääteilyn kehittymistä. Myös Venäjällä hyvät viranomaissuhteet ovat keskeisiä liiketoiminnalle.

Järjestöt Sponda toimii aktiivisesti RAK-Llssa (Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto ry), EPRAssa (European Public Real Estate Association) sekä INREVissä (European Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles). Lisäksi Sponda liittyi Venäjällä toimivaan kiinteistöfoorumiin: Association for European businesses.

Muut sidosryhmät Muidenkin sidosryhmien, kuten oppilaitosten ja tutkimus- ja kehitysorganisaatioiden kanssa tehdään yhteistyötä. Sponda tarjoaa vuosittain mahdollisuuksia muun muassa korkeakouluopiskelijoille kiinteistöalaaan liittyvän lopputyön tekoon.

”Sponda edellyttää kaikilta alihankkijoiltaan ja yhteistyökumppaneiltaan läpinäkyvää, vastuullista ja ympäristöasiat huomioivaa toimintaa.”

Taloudellinen vastuu

Taloudellinen vastuu on huolehtimista tehokkuudesta, kannattavuudesta ja kilpailukyvyistä sekä taloudellisen hyvinvoinnin tuottamista eri sidosryhmille.

Vastuullisesti ja läpinäkyvästi hoidettu talous on yksi menestyksen kulmakivistä. Taloudellisella vastuulla tarkoitetaan vastaamista omistajien tuotto-odotuksiin, työpaikkojen tarjoamista ja turvaamista, verojen maksua sekä taloudellisen hyvinvoinnin tuottamista yhteiskunnalle. Taloudellisella tuloksella on vaikutusta myös asiakkaisiin ja alihankkijoihin.

Taloudellinen vastuullisuus merkitsee myös hyvän hallintotavan noudattamista sekä riskienhallintaa (hallinto-ohjeista ja riskienhallinnasta kerrotaan tarkemmin vuosikertomuksen sivuilla 52 ja 53).

Toiminnan taloudelliset vaikutukset

Spondan toiminta tuottaa taloudellista hyvinvointia yhtiön ja sen sidosryhmien välisen rahavirtojen kautta. Niihin kuuluvat esimerkiksi vuokratuotot asiakkailta, ostot tavarantoimittajilta, henkilöstön palkat, osingot osakkeenomistajille sekä liike-toiminnan kasvuun tähtäävät investoinnit. Spondan toiminnalla on epäsuoria vaikutuksia muun muassa asiakkaiden ja tavarantoimittajien liiketoimintaan.

Asiakkaat Yli 90 prosenttia Spondan liikevaihdoista koostuu vuokratuloista, ja noin kuusi prosenttia kiinteistörahastojen hallinnointipalkkioista ja voitto-osuuksista. Spondan tavoitteena on tarjota asiakkaiden liiketoiminnalle paras mahdollinen toimintaympäristö ja markkinoiden toimivin asiakassuhde.

Henkilöstö Spondan henkilöstökulut olivat 12,4 miljoonaa euroa vuonna 2008. Spondassa työskenteli vuoden 2008 lopussa yhteensä 141 henkilöä, joista 16 työskenteli Venäjän toimipisteissä. Lisäksi yhtiö työllistää epäsuorasti useita ihmisiä kiinteistöjen

		2008 MLJ. EUR	% LIIKE- VAIHDOSTA	2007 MLJ. EUR	% LIIKE- VAIHDOSTA
RAHAVIRRAT SIDOSRYHMITTÄIN, IFRS					
Asiakkaat	+ Liikevaihto	224,3	100,0	210,9	100,0
Toimittajat	- Ostot	-62,0	-27,6	-62,2	-29,5
Henkilöstö	- Henkilöstökulut	-12,4	-5,5	-12,2	-5,8
Osakkeenomistajat	- Osingot	-55,5	-24,7	-44,7	-21,2
Rahoittajat	- Nettorahoituskulut	-87,5	-39,0	-72,3	-34,3
Julkinen sektori	- Verot	-9,5	-4,2	-7,4	-3,5

ylläpidon ja kiinteistöinvestointien kautta. Henkilöstö kuuluu tulospalkkiojärjestelmään, jossa palkkiot on sidottu yhtiön tavoitteisiin.

Palveluntoimittajat Yhteistyökumppaneilta ja alihankkijoilta ostetaan palveluja ja toimintoja, jotka eivät kuulu Spondan ydinosaan. Näitä ovat muun muassa isännöintipalvelut, rakennus- ja huoltopalvelut sekä tietyt hallinnon palvelut. Sponda edellyttää kaikilta alihankkijoilta ja yhteistyökumppaneiltaan läpinäkyvää, vastuullista ja ympäristöasiat huomioivaa toimintaa.

Rahoittajat Spondan nettorahoituskulut vuonna 2008 olivat 87,5 miljoonaa euroa. Vuoden lopussa yhtiöllä oli korollista lainaa 1 828,3 miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste oli 32 prosenttia. Lokakuussa 2008 Sponda jälleenrahoitti 150 miljoonan euron erääntyvän lainan erittäin vaikeassa rahoitusmarkkinatilanteessa, mikä kuvaa pankkien luottamusta yhtiöön.

Osakkeenomistajat Vuoden 2008 lopussa Spondalla oli yhteensä 7904 osakkeenomistajaa, joista hallintarekisteröityjä oli 37,8 prosenttia. Yhtiön operatiivinen kassavirta/osake oli 0,78 euroa. Hallitus ehdottaa

yhtiökokoukselle, että epävarmassa markkinatilanteessa osinkoa ei makseta tilikaudelta 2008.

Julkinen sektori Sponda maksoi vuonna 2008 veroja 9,5 miljoonaa euroa. Yhtiö sai tuloja valtion laitoksilta ja yhtiöiltä vuokrien muodossa yhteensä 23,9 miljoonaa euroa.

Yleishyödyllinen tuki Sponda lahjoitti perinteisiin joulutervehdyksiin varatut rahat Itämeren suojeleluun. Lahjoituksella tuetaan WWF:n Operaatio Merenneitoa, joka on WWF Suomen suurkampanja Itämeren puolesta.

Investoinnit Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin vuoden aikana 26,6 miljoonaa euroa. Näillä investoinneilla taataan vuokraisen hyvinvointi ja liiketoiminnan parhaat mahdolliset toimintaedellytykset. Kiinteistökehitykseen konsernissa investoitiin vuoden aikana 248,4 miljoonaa euroa.

Sosiaalinen vastuu

Sosiaalinen vastuu merkitsee hyviä toimintatapoja suhteessa eri sidosryhmiin. Yksi tärkeimmistä sidosryhmistä on oma henkilöstö, jonka osaamisen jatkuvasta kehittämisestä ja työhyvinvoinnista Sponda haluaa pitää huolta.

Sosiaalinen vastuu Spondassa on ensisijaisesti vastuuta omasta henkilöstöstä ja henkilöstön työhyvinvoinnista. Päivittäistä työtä ohjaavat yhtiön arvot ja toimintaperiaatteet. Sponda tarjoaa henkilöstölleen mielenkiintoisia työtehtäviä ja työlistää välillisesti kumppaniverkostoaan muun muassa kiinteistöjen rakennuttamisessa, suunnittelussa ja ylläpidossa.

Sponda pitää aktiivisesti yhteyttä asiakkaisiin ja tarjoaa turvallisia, asiakkaiden liiketoimintaa tukevia toimitilaratkaisuja. Sponda arvostaa rehellisyyttä ja noudattaa sopimuksia sekä yhtiön hankintaprosesseja ohjaavia ostokriteereitä.

Yhteiskunnalliseen keskusteluun Sponda osallistuu muun muassa RAKLI:n (Asunto-

toimitila- ja rakennuttajaliitto ry) kautta sekä omalla aktiivisella ulkoisella viestinnällään.

Sosiaalisen vastuun osalta Spondan tavoitteena on vuonna 2009 päivittää ja selkiyttää henkilöstöpolitiikkaa vastaamaan yhtiön kehitystä ja kansainvälistymistä sekä linjata sisäistä viestintää yritysvastuun osalta. Panostuksia ulkoiseen viestintään niin asiakkaiden, alihankkijoiden, yhteistyökumppanien kuin mediankin suuntaan lisätään.

Sponda kantaa sosiaalista vastuuta myös panostamalla ympäristönsuojeluun. Vuonna 2008 perinteisiin joulutervehdyksiin varatut rahat lahjoitettiin WWF:n Operaatio Merenneidolle, joka



on WWF Suomen suurkampanja Itämeren puolesta.

Itämeri on Spondalle merkittävä toiminta-alue. Yksi Spondan suurimmista toimitilakohteista sijaitsee Itämeren rannalla Vuosaaren satamassa, ja lisäksi Sponda toimii kiinteistösijoittajana Itämeren suurimmassa rannikkokaupungissa, Pietarissa. Siksi Sponda haluaa omalta osaltaan tukea Itämeren suojelua lahjoittamalla varoja öljyntorjuntajoukkojen varustamiseen sekä Itämeren öljyturmien ehkäisemiseen.

Henkilöstö

Spondan henkilöstöjohtamista ohjaa yhtiön liiketoimintastrategiaan perustuva henkilöstöstrategia sekä yrityksen arvot: innovatiivisuus, luotettavuus ja ammattitaito.

Henkilöstöjohtamisen painopistealueita vuonna 2008 olivat kasvua tukeva osaamisen kehittäminen sekä työilmapiirin parantaminen. Myös asiakaslähtöisyyteen panostettiin kehittämällä yhdenmuukaista asiakkuusstrategiaa, jonka tavoitteena on kehittää innovatiivisia ja asiakaslähtöisiä ratkaisuja asiakkuuksien hoitoon.

Asiakkuusstrategian kehittäminen jatkuu vuonna 2009, jolloin käynnistetään henkilökunnan koulutusohjelma.

Spondan henkilöstöstrategian toteutusta arvioidaan tulos- ja kehityskeskustelujen, kilpailijavertailujen, henkilöstön kehityspanostusten sekä vuosittaisten henkilöstötutkimuksien avulla.

Henkilöstö vuonna 2008

Sponda-konsernin palveluksessa työskenteli vuoden 2008 lopussa yhteensä 141 henkilöä (216 vuoden 2007 lopussa). Tästä 125 (124) oli Sponda Oyj:n palveluksessa ja 16 konsernin venäläisten yhtiöiden palveluksessa.

Spondan henkilöstön keski-ikä on 45,8 vuotta. Työntekijöistä 48 prosenttia on naisia ja 52 prosenttia miehiä. Noin kolmasosalla työntekijöistä (35 prosenttia) on akateeminen tutkinto ja 16 prosentilla ammattikorkeakoulututkinto. Sponda Oyj:hin rekrytoitiin vuoden 2008 aikana yhteensä 14 henkilöä. Työsuhteensa yhtiössä päätti 13 henkilöä.

Vuonna 2008 koulutuspäiviä oli 2,9 henkilöä kohden ja koulutuskustannuksien osuus palkoista oli 3 prosenttia.

	2008	2007
TUNNUSLUVUT		
KONSERNIN HENKILÖSTÖ		
Henkilöstö keskimäärin, lkm	137	219
Keski-ikä, vuotta	45,8	45,4
Sairauspoissaolopäivät keskimäärin	4,4	2,3
Koulutuspäivät keskimäärin	2,9	3,3

Henkilöstö arvostaa Spondaa työnantajana ja työyhteisönä

Spondassa toteutettiin lokakuussa 2008 laaja henkilöstötutkimus. Tutkimuksessa vastaajat arvioivat tyytyväisyyttä omaan työhönsä, yksikköönsä, esimiestyöhön ja johtamiseen sekä yrityksen kokonaisuudessaan.

Henkilöstötutkimuksen tulokset olivat edellisvuoden tapaan erinomaiset, ja vastausprosentti, 97 prosenttia, oli korkea. Henkilöstötutkimuksen tulokset käydään läpi vuosittain niin yritys- kuin yksikkötasolla. Henkilöstön hyvinvointiin, esimiestyöskentelyyn, kehityskeskusteluihin ja strategaviestintään panostaminen näkyvät entistä parempina tuloksina.

”Henkilöstöjohtamisen painopistealueita vuonna 2008 olivat kasvua tukeva osaamisen kehittäminen sekä työilmapiirin parantaminen.”

Tutkimuksen mukaan lähes kaikkien henkilöstöryhmien tyytyväisyys on Spondassa lisääntynyt entisestään ja työn arvostus on korkea. Henkilöstö luottaa yhtiön johtoon ja johdon tulevaisuuden visioihin. Vuonna 2008 panostettiin strategian viestintään henkilöstölle.

Vuonna 2009 tavoitteena on säilyttää erinomainen saavutettu kokonaistulos ja kehittää yksiköiden välistä yhteistyötä.

Henkilöstötutkimuksen yhteydessä suoritettiin ensimmäistä kertaa myös sisäisten palveluiden asiakastytyväisyystutkimus. Tutkimuksen mukaan spondalaisten kokonaistyytyväisyys oman yrityksensä sisäisiin palveluihin on korkeampi kuin muissa suomalaisissa yrityksissä keskimäärin.

Henkilöstön viestintäkanavina Spondassa käytetään pääasiallisesti intranettiä sekä henkilöstölle suunnattuja vuosineljänneksittäin pidettäviä tulosinfoja.

Asiakkaiden tarpeet ohjaavat osaamisen kehittämistä

Asiakkaiden odotukset ja tarpeet määrittelevät, mihin suuntaan Spondan henkilöstön osaamista kehitetään. Spondan ydinosaamista ovat asiakkuuksien hallinta, kiinteistökehittäminen, kiinteistösijoittaminen sekä innovatiivisuus toimintaympäristöjen kehittämisessä.

Sponda tukee ja kannustaa henkilöstön yksilöllistä kehittymistä ja jatkokouluttumista. Kehityskeskusteluista ja henkilöstöstrategiasta esiin nousevien tarpeiden mukaan henkilöstölle järjestetään yhteisiä valmennusohjelmia tai tarjotaan mahdollisuutta osallistua talon ulkopuolisiin valmennuksiin.

Alkuvuonna 2008 vietiin loppuun esimiestyön ja johtamisen valmennusohjelma, jossa keskityttiin johtamisperiaatteiden ja toimintatapojen kehittämiseen. Valmennuksen aikana luotiin perusta

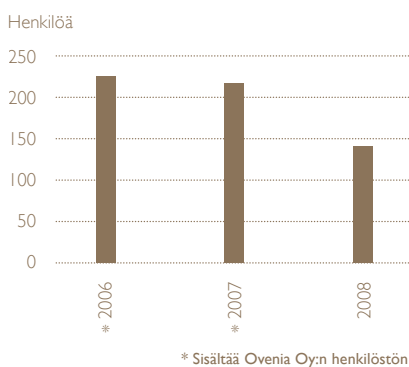
muun muassa asiakkuusstrategian uudistamiselle.

Spondalla on käytössään tulospalkkiojärjestelmä, joka perustuu sekä yhtiön yhteisiin että kullekin työntekijälle asetettuihin henkilökohtaisiin tavoitteisiin. Keskeisiä palkkioon vaikuttavia tekijöitä vuonna 2008 ovat kannattavuus, kiinteistöinvestointien kasvu ja toiminnan kehittäminen.

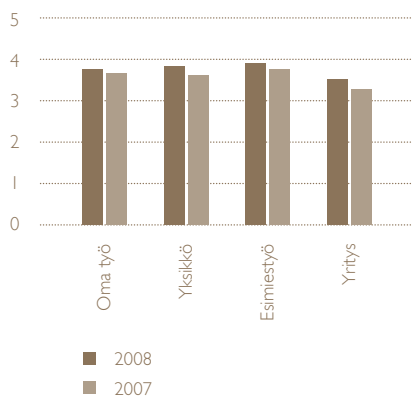
Henkilöstön hyvinvointiin panostetaan

Työhyvinvointi ja työhön sitoutuminen ovat keskeinen osa Spondan henkilöstöstrategiaa. Henkilöstölle tarjotaan kattava työterveyshuolto. Uusien ja nykyisten työntekijöiden ergonomiasta huolehditaan työterveyshuollon tekemien säännöllisten työpaikkakäyntien avulla. Yhteistyössä työterveyshuollon kanssa myös suunnitellaan vuositasolla, miten työssä jaksamiseen panostetaan jatkossa.

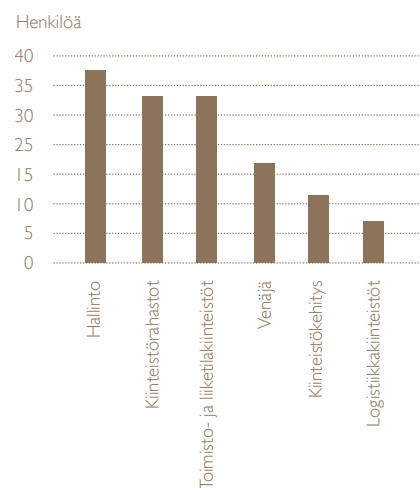
HENKILÖSTÖ VUODEN LOPUSSA



HENKILÖSTÖTYTYVÄISYYSTUTKIMUKSEN TULOKSET



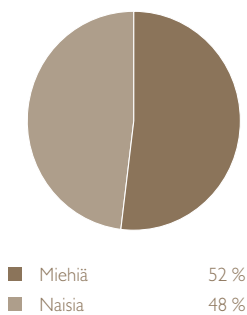
HENKILÖSTÖ RYHMITÄIN 31.12.2008



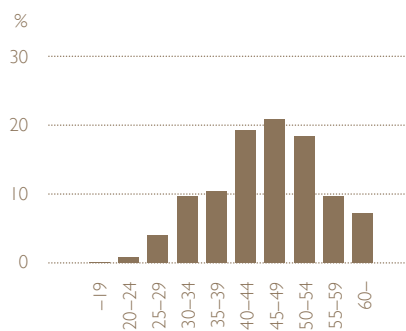
Sponda tukee henkilöstönsä työterveyttä ja -hyvinvointia myös liikuntaseteileillä, joita henkilöstö hyödyntää aktiivisesti. Spondalla on myös hyvinvointiin ja jaksamiseen liittyvä ohjelma, jolla tuetaan pidempään työelämässä olleiden henkilöiden työssäjaksamista.

”Asiakkaiden odotukset ja tarpeet määrittelevät, mihin suuntaan Spondan henkilöstön osaamista kehitetään.”

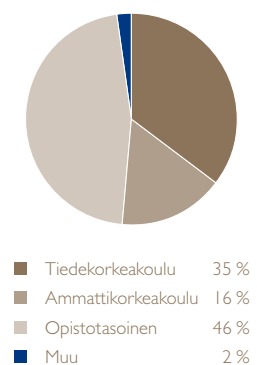
HENKILÖSTÖN SUKUPUOLIJAKAUMA
31.12.2008



HENKILÖSTÖN IKÄJAKAUMA
31.12.2008



HENKILÖSTÖN KOULUTUSRAKENNE
31.12.2008



Ympäristövastuu

Kiinteistöalalla on merkittävä rooli ilmastomuutoksen torjunnassa ja ympäristön hyvinvoinnin edistämisessä. Sponda ottaa ympäristönäkökohdat huomioon kiinteistöjen suunnittelussa ja käytössä.

Kiinteistöala tuottaa noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Rakentaminen, korjaaminen sekä kiinteistöjen ylläpito ja käyttö vaikuttavat kaikki ympäristöön. Se, millaisissa rakennuksissa ja kiinteistöissä toimitaan, on ilmastomuutoksen hillitsemisen kannalta keskeinen kysymys.

Vastuullisena kiinteistön omistajana Spondalle on tärkeää huomioida kiinteistöjensä ympäristövaikutukset sekä hankevaiheessa että kiinteistön ollessa käytössä. Sponda huomioi niin asiakkaidensa tarpeet kuin ympäristönäkökohdat rakennusten ja toimitilojen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Suunnitteluvaiheessa tehdään tärkeitä valintoja

Rakennushankkeissa tehdään tarveselvitys- ja suunnitteluvaiheen alussa merkittäviä päätöksiä, jotka vaikuttavat rakennettavan kiinteistön energiatehokkuuteen, ympäristövaikutuksiin ja toimivuuteen terveellisenä työympäristönä koko

rakennuksen elinkaaren ajan. Rakennus- ja korjausvaiheessa tehtävät ratkaisut – maaperän vaatimista muokkaustoimista ja materiaalivalinnoista teknisiin järjestelmiin ja kalustukseen asti – vaikuttavat myös kiinteistön ikään ja mahdollisuuksiin tehdä energiatehokkaita valintoja.

Toimistorakennusten suunnittelun lähtökohdaksi on Spondassa koottu suunnitteluohjeisto, jonka tarkoituksena on aikaansaada muunneltava, energiatehokas rakennus, joka luo hyvät fyysiset puitteet käyttäjien työympäristölle. Ohjeisto kuvaa haluttavan laatutason teknisten perusteiden ja järjestelmäkuvausten avulla ja sen arvot ylittävät monin paikoin yleisten normien ja määräysten perustason.

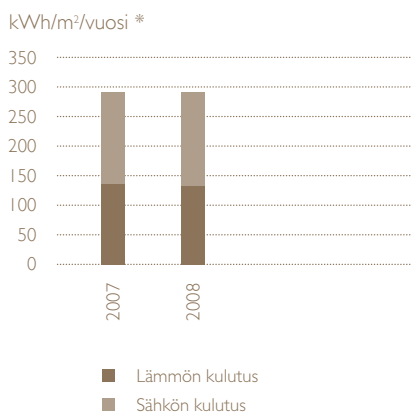
Ohjeistoa on sovellettu myös liikekiinteistöihin, joihin on kehitelty erillisiä kiinteistökohtaisia sovellutuksia yhteistyössä tulevien toimijoiden kanssa. Esimerkkejä sovellutuksista ovat kylmälaitteiden lauhdelämmön hyödyntäminen pysäköintilojen ilmanvaihdon esilämmityksessä ja uusituvien energialähteiden käyttö.

Suurin osa ympäristövaikutuksista syntyy käytön aikana

50 vuoden tarkastelujaksolla kiinteistöjen ympäristövaikutuksista noin 80 prosenttia syntyy käytön aikaisista toiminnoista, kiinteistönhoidosta ja kunnossapidosta. Merkittävin kokonaisuus on sähkönkulutus, joka aiheuttaa noin 40 prosenttia kiinteistön elinkaaren aikaisista ympäristövaikutuksista. Sponda kehittää ja toteuttaa yhdessä asiakkaiden kanssa ratkaisuja, joilla asiakkaat voivat toteuttaa omaa ympäristövastuutaan. Tällaisia ratkaisuja ovat esimerkiksi energian talteenotto- ja kaukojäähdytysjärjestelmät. Lisäksi Sponda välittää asiakkailleen tietoa keinoista, joilla muun muassa energiankulutusta voidaan pienentää.

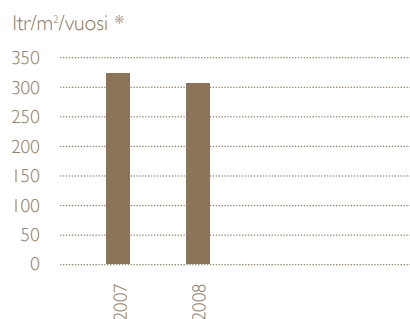
Tärkeässä roolissa on Ovenia Oy, joka vastaa Spondan kiinteistöjen ylläpidosta ja huollosta. Ovenia-yhteistyötä syvennetään vuoden 2009 aikana niin, että asiakkaille voidaan tarjota aiempaa perusteellisempaa tietoa ympäristöasioista sekä ratkaisuja, jotka antavat paremmat mahdollisuudet

SÄHKÖN JA LÄMMÖN KULUTUS



* Spondan kiinteistöjen keskimääräinen kulutus/m²/vuosi

VEDEN KULUTUS



* Spondan kiinteistöjen keskimääräinen kulutus/m²/vuosi

ympäristövaikutusten seurantaan ja huomioimiseen.

Spondan kiinteistöjen energianseuranta yhtenäistetään, jolloin kaikki luvut saadaan keskitetysti seurantajärjestelmästä. Tämä mahdollistaa myös energiankäytön optimoinnin. Lisäksi kiinteistöjen jätehuoltoa seurataan aiempaa tarkemmin yhdessä jätehuollosta vastaavien yritysten kanssa.

Tavoitteena energiatehokkuus

Kiinteistöjen energiatehokkuutta parannetaan uusimalla kiinteistöjen teknisiä järjestelmiä ja laitteita. Esimerkiksi lämmöntalteenottolaitteiden avulla voidaan saavuttaa merkittäviä energiasäästöjä.

Itäkeskukseen vuoden 2009 alussa valmistuvan Prisma-liikekiinteistön suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitettiin erityistä huomiota energiatehokkuuteen, jota on lisätty taloteknisin ratkaisuin. Kiinteistön autopaikoitustilojen lämmityksessä hyödynnetään kylmälaitteiden lauhdeläm-

pöä ja parkkitilojen ilmanvaihtoa ohjataan pakokaasupitoisuuden mukaan. Energiasäästöä tuovat lisäksi muun muassa tehokkaat oviverhokoneet pääsisäänkäyntien yhteydessä.

Ympäristöpanostuksia lisätään vuonna 2009

Vuoden 2009 aikana Sponda ottaa käyttöön "Sponda 10+"-ohjelman. Ohjelman pilottiprojektiin on valittu 10 kiinteistöä, joissa Sponda pyrkii yhdessä kiinteistöjen käyttäjien kanssa paikantamaan energiansäästökohteita. Kustannussäästöt investoidaan takaisin kiinteistöön, jolloin asiakkaat hyötyvät ohjelmasta myös taloudellisesti. Spondan oma pääkonttori on yksi pilottivaiheen kiinteistöistä.

Vuoden 2009 tavoitteena on kehittää edelleen uudishankkeiden perusohjeistoa valmistuneista kohteista saadun palautteen pohjalta ja tarkistamalla ohjeiston toteuttamisen vaikutuksia rakennuksen käytön aikaisiin ympäristövaikutuksiin.

Venäjällä ympäristöasioihin kiinnitetään

aiempaa enemmän huomiota. Veden-, sähkön- ja kaasunkulutusta seurataan Spondan Venäjällä omistamissa kiinteistöissä. Viranomaisten kanssa tehdään yhteistyötä ympäristökysymyksissä.

"Sponda kehittää ja toteuttaa yhdessä asiakkaiden kanssa ratkaisuja, joilla asiakkaat voivat toteuttaa omaa ympäristövastuutaan."



case 05

DUCAT II, 14 300 M² A-LUOKAN TOIMISTOTILAA, 1 300 M² LIIKETILAA, GASHEKA 7, MOSKOVA



Moderni toimistotila Moskovassa

Ducat II -toimistokeskuksen korkealuokkaisissa tiloissa toimii useita kansainvälisiä yrityksiä. Ducat II on osa kolmen modernin toimistotalon keskittymää, jossa toimivilla yrityksillä on tilaa kasvaa.

Erinomaisella paikalla noin kolmen kilometrin päässä Punaiselta torilta sijaitseva Ducat II on yritysten keskuudessa haluttu kohde. Yritykset arvostavat sijainnin lisäksi myös korkealuokkaisia ja hyvin hoidettuja toimitiloja sekä kiinteistön oheispalveluja.

Kansainvälisen lakiasiantoiniston Baker Bottsin Moskovan toimisto on toiminut Ducat II:ssä vuodesta 2004. Toi-

miston johtajan Steven Wardlawn mukaan hyvä kokonaisuus muodostuu monista asioista:

– Sijainti, hyvät pysäköintimahdollisuudet, tehokkaat vartiointipalvelut ja alakerran erinomainen ravintola tekevät Ducat II:sta juuri meille sopivan toimitilan. Lisäksi kansainvälisen asianajotoimiston toiminnalle on tärkeää, että tilat ovat käytettävissä myös iltaisin ja viikonloppuisin.

Riskit ja riskienhallinta

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

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

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

Riskienhallinnan organisointi

Riskienhallinta on integroitu osaksi Spondan strategiaprozessia, toiminnan ohjausjärjestelmää ja liiketoimintaprosesseja. Vastuu riskienhallinnasta määräytyy liiketoimintavastuun mukaan. Jokaisella yhtiön työntekijällä on kuitenkin vastuu tunnistaa

tavoitteiden saavuttamista uhkaavia riskejä ja informoida niistä.

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

Spondan vuosisuunnitteluprosessin yhteydessä tehdään riskikartoitus, jossa keskeiset riskit tunnistetaan ja niiden määrä arvioidaan. Strategian ja vuosisuunnitelman käsittelyn aikana arvioidaan suhtautumista keskeisiin riskeihin sekä tarvetta muuttaa riskienhallinnan tavoitteita ja riskienhallintapolitiikkaa. Osana vuosisuunnitelman

vahvistamista päätetään täsmennetyistä riskienhallinnan tavoitteista ja riskienhallintapolitiikasta. Riskienhallintaa koskevien päätösten perusteella päivitetään konsernin ohjeet sekä toimintakäsikirja.

Riskiraportointi tehdään hallitukselle konsernitasolta vuosittain riskikartoituksen yhteydessä. Johtoryhmä- ja liiketoimintatasolla riskiraportointi on osa toiminnan ohjausjärjestelmää.

Spondan liiketoimintaan liittyviä riskejä

Riskikartoituksessa vuodelle 2009 tunnistetut keskeiset riskit ovat:

Kiinteistöjen käypä arvo voi muuttua

Kiinteistöjen arvo seuraa tyyppillisesti suhdannevaihteluja. Kiinteistöjen arvoon vaikuttavat monet tekijät, kuten korkotaso, inflaatio, talouskasvu, liiketoimintaympäristö, luoton saatavuus, kiinteistöveroitus,

SPONDAN LIIKETOIMINTAAN
LIITTYVÄ RISKEJÄ

RISKIEN HALLINTAAN
LIITTYVÄ TOIMENPITEITÄ

RISKIENHALLINTAKAAVIO

Kiinteistöjen käyvän arvon muuttuminen

Sponda varautuu mahdolliseen kiinteistöjen käyvän arvon laskun aiheuttamaan omavaraisuusasteen laskuun muun muassa kiinteistöjen myynneillä sekä vähentämällä väliaikaisesti investointeja ja siirtämällä niitä tulevaisuuteen.

Vuokralaisten maksukyvyyn heikkeneminen

Sponda seuraa säännöllisesti mahdollisia muutoksia vuokralaisten maksukyvyssä. Suurin osa vuokralaisista toimittaa asiakkuuden alussa yhtiölle 3–6 kk:n vuokravakuuden. Yhtiön vuokralaiset jakautuvat tasaisesti eri toimialoille, mm. julkisen hallinnon, kaupan ja pankin aloille.

Rahan saatavuuteen ja korkokuluihin liittyvät riskit

Jälleenrahoitusriskiä pienennetään eripituisilla luottosopimuksilla ja hajauttamalla rahoituksen lähteitä sekä ylläpitämällä yhtiön mainetta luotettavana velallisenä. Vaihtuvakorkoisen rahoituksen korkorisikiä pienennetään korkojohdannaisopimuksilla.

Venäjän kiinteistömarkkinoiden kehittyminen epävakaa taloustilanteessa

Sponda saa puolet Venäjältä tulevista vuokratuotoista dollareina ja noin puolet ruplina. Jälkimmäisestä suuri osa on sidottu dollarin tai euron kurssiin. Ruplariskiä pienentää se, että merkittävä osa yhtiön kustannuksista on ruplamääräisiä. Sponda suojaa Venäjältä tulevan 6 kuukauden kassavirran. Yhtiön investoinnit Venäjällä on rahoitettu euroissa emoyhtiön taseen kautta.

demografiset tekijät ja rakennustoiminnan vilkkaus. Lisäksi kysynnän ja tarjonnan muutokset saattavat vaikuttaa olennaisesti kiinteistöjen arvoon alueellisten kiinteistömarkkinoiden taloudellisten tekijöiden yleisestä kehityksestä riippumatta.

Nykyisessä markkinatilanteessa vuonna 2009 kiinteistöjen arvon ennustetaan laskevan. Tämän seurauksena Spondan liiketoiminnan tulos voi vaihdella, ja taloudellisten tekijöiden lisäksi paikalliset markkinaolosuhteet voivat vaikuttaa siihen merkittävästi.

Vuokralaisten maksukyvyyn heikentyminen

Monet Spondan kiinteistöistä on vuokratu osittain tai kokonaan suurille yritysasiakkaille. Spondalla oli vuoden 2008 lopussa 3 046 vuokrasopimusta ja 1 794 asiakasta. Konsernin 10 suurinta vuokralaista muodostivat 31,3 prosenttia yhtiön vuok-

ratuotoista, ja suurimmat asiakastoimialat olivat kauppa, pankki ja julkinen sektori. Yhden tai useamman vuokralaisen menettäminen tai maksukyvyttömyys voi johtaa merkittävään tulonmenetykseen. Kiinteistön pitkäaikainen vajaakäyttö voi toteutuessaan vaikuttaa haitallisesti kiinteistöjen arvoon sekä Spondan taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Rahan saatavuuteen ja korkokuluihin liittyvät riskit

Nykyisestä rahoitusmarkkinatilanteesta johtuen rahan saatavuus on oleellisesti vaikeutunut ja lainaehdot tiukentuneet. Tällä saattaa olla vaikutus Spondan taloudelliseen asemaan ja liiketoimintaan vuonna 2009. Marginaalien ja korkotason muutoksilla voi olla merkittävä vaikutus kiinteistöliiketoimintaan ja kiinteistöjen arvotukseen. Rahoitusriskit ja niiden hallinta on esitetty vuosikertomuksen sivuilla 54 ja 55.

Korkoriskin herkkyyyslaskelma on esitetty vuosikertomuksen sivulla 55.

Venäjän kiinteistömarkkinoiden kehittyminen epävakassa taloustilanteessa

Osana strategiaansa Sponda laajensi liiketoimintaansa sekä Moskovaan että Pietariin. Yhtiön kiinteistöomaisuudesta noin 9 prosenttia sijaitsi Venäjällä vuoden 2008 lopussa. Venäjän lainsäädännön ja viranomaiskäytännön erilaisuus Suomeen verrattuna voivat aiheuttaa ylimääräisiä riskejä Spondalle. Myös nykyinen epävakaa taloustilanne voi johtaa siihen, että Spondan vuokralaisten maksukyky heikkenee ja tilantarve vähenee. Nämä voivat toteutuessaan vaikuttaa haitallisesti yhtiön taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen. Kasvanut liiketoiminta Venäjällä lisää Spondan valuuttakurssiriskiä. Sponda suojaa valuuttamääräisen kassavirran kuusi kuukautta eteenpäin.

TEKIJÄ	MUUTOS	TULOS- VAIKUTUS, M€
HERKKYYSANALYYSI		
Vuokrataso, %	+/- %	2,1
Vuokrataso, €/m ² /kk	+/-1 €/m ² /kk	15,5
Taloudellinen vuokrausaste	+/-1 %-yks	2,5
Ylläpitokulut	+/-1 %	0,6
Kiinteistövero	+/-1 %	0,1

Kaikki yllä mainitut tekijät vaikuttavat myös sijoituskiinteistöjen käyppiin arvoihin. Käypien arvojen muutosten vaikutusta tulokseen ei ole yllä huomioitu. Korkoriskin herkkyyksianalyysi esitetään sivulla 55.

Rahoitus ja rahoitusriskien hallinta

Spondan rahoitusstrategian tavoitteena on tukea yhtiön liiketoimintastrategiaa hankkimalla strategian toteuttamiseksi tarvittava rahoitus ja hallinnoimalla konsernin rahoitusriskejä.

Rahoitusstrategian keskeiset periaatteet ovat laaja rahoittajapohja, monipuoliset rahoitusinstrumentit, tasaisesti erääntyvä lainasalkku ja hallittu korkoriskin suojaus. Sponda pyrkii rahoituksessaan vakuudetomaan luotonottoon.

Spondan pitkäaikaisia rahoitusohjelmia ovat yhteensä 800 miljoonan euron syndikoidut luotot, yhteensä 259 miljoonan euron joukkovelkakirjalainat ja yhteensä 636 miljoonan euron rahalaitoslainat. Yhtiön likviditeettiä ja lyhytaikaista rahoitusta hallitaan 350 miljoonan euron yritystodistushjelmalla ja sitovilla nostamattomilla lyhytaikaisilla luottolimiiteillä.

Konsernin rahoitustoiminta on keskitetty rahoitusyksikköön, joka vastaa konsernin rahoituksesta ja varainhallinnasta.

Rahoitusriskit ja niiden hallinta

Riskienhallinnan tavoite on pienentää rahoitusmarkkinoiden muutosten mahdollisesti aiheuttamia haitallisia vaikutuksia yrityksen tulokseen ja kassavirtaan. Spondan hallitus päättää riskienhallinnan tavoitteis-

ta ja määrittelee riskienhallintapolitiikan sekä vastaa riskienhallinnan seurannasta.

Yhtiön rahoitusyksikkö vastaa käytännön toimenpiteistä riskienhallintapolitiikan puitteissa. Sisäinen tarkastus vastaa riskienhallintajärjestelmän toimivuuden tarkastamisesta. Rahoituksesta raportoidaan hallitukselle säännöllisesti.

Spondan keskeiset rahoitusriskit ovat korkoriski, rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit, valuuttakurssiriski sekä luottoriski.

Riskienhallintapolitiikan mukaan konsernin korkoriskin suojausaste on oltava vähintään 60 prosenttia ja enintään 100 prosenttia. Vuoden 2008 lopussa Spondan lainasalkun suojausaste oli 58 prosenttia. Kiinteäkorkoisilla lainoilla ja korkojohdannaisilla tasataan markkinakorkojen muutosten vaikutuksia. Sponda ei ole tehnyt johdannaissopimuksia kaupankäyntitarkoituksessa, vaan koronvaihtosopimukset ja korko-optiot on suunniteltu suojaamaan tulevaisuuden korkovirtoja.

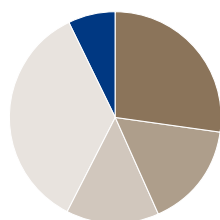
Venäjän ruplan ja euron sekä USA:n

dollarin ja euron väliset valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa Spondan taloudelliseen asemaan ja toimintaan. Spondan raportointivaluutta on euro ja kaikki ulkomaisten kohteiden tase-erät ja ulkomaisista kohteista tulevat tuotot ja kulut muutetaan euroiksi. Venäjän investoinnit on rahoitettu euroina. Sponda suojaa edellä mainittuihin valuuttoihin liittyvän kassavirran kuusi kuukautta eteenpäin.

Spondan rahoituksen saatavuuteen liittyvää riskiä pienennetään eripituisilla luottosopimuksilla, laajalla rahoittajapohjalla, limiiteillä sekä ylläpitämällä yhtiön mainetta luotettavana velallisena. Spondan rahoitussopimuksissa on velkarahoittajien suojaksi asetettu tavanomaisia kovenantteja, jotka koskevat muun muassa rahoittajien tasa-arvoa, eräitä taloudellisia tunnuslukuja ja vakuuksien käyttöä. Tärkeimmät käytetyt kovenantit ovat:

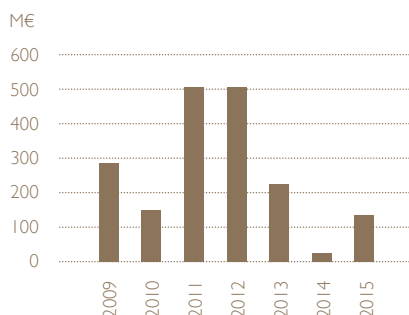
- Korkokatteen (EBITDA / Net interest cost) tulee olla vähintään 1,75.
- Omavaraisuusasteen tulee olla vähintään 28 prosenttia.

SPONDA-KONSERNI,
RAHOITUSRAKENNE 31.12.2008



■ Syndikoidut luotot	27 %
■ Syndikoidut luottolimiitit	16 %
■ Joukkovelkakirjalainat	14 %
■ Rahalaitoslainat	35 %
■ Yritystodistukset	7 %

SPONDA-KONSERNI, VELKOJEN
MATURITEETTIRAKENNE 31.12.2008



Lisätietoja rahoitusohjelmista esitetään yhtiön sijoittajasivuilla osoitteessa www.sponda.fi.

Rahoitus vuonna 2008

Vuonna 2008 Spondan liiketoiminnan rahavirta oli 140,7 (2007: 211,5) miljoonaa euroa. Investointien rahavirta oli -389,8 (-19,0) miljoonaa euroa ja rahoituksen nettorahavirta 238,0 (-188,7) miljoonaa euroa. Osakekohtainen operatiivinen kasvavirta oli 0,78 (0,81) euroa.

Spondan omavaraisuusaste oli 32 (32) prosenttia. Tilikauden lopussa Spondalla oli korollista velkaa yhteensä 1 828 (1 663) miljoonaa euroa, josta lyhytaikaista oli 285 (606) miljoonaa euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -87,5 (-72,3) miljoonaa euroa. Rahat ja muut käteisvarat olivat yhteensä 16,0 (27,4) miljoonaa euroa.

Luottojen keskimääräinen laina-aika oli 3 (2,6) vuotta ja keskiporkko 4,6 (4,6) prosenttia.

Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 1,7 (2,6) vuotta. Velanhoitokykyä ku-

vaava korkokate oli 2,1 (2,0), ja lainasalkun suojausaste oli 58 (65) prosenttia. Vakuudellisten lainojen suhde taseen loppusummaan oli 1,6 (0,4) prosenttia.

Nettovelkaantumisaste tilikauden lopussa oli 181 (174,9) prosenttia.

Keskeiset rahoitusjärjestelyt vuonna 2008

Sponda allekirjoitti 100 miljoonan euron viiden vuoden ja 50 miljoonan euron seitsemän vuoden bilateraallinat helmikuussa 2008. Lainoilla rahoitettiin kiinteistökehitysinvestointeja.

Maaliskuussa 2008 Sponda teki bilateraaliset sopimukset seitsemänvuotisista 150 miljoonan ja 50 miljoonan euron lainoista. Varoilla rahoitettiin yhtiön kiinteistökehitys- ja Venäjän investointeja.

Kesällä 2008 Sponda laski liikkeeseen kotimaisille institutionaalisille sijoittajille suunnatun 130 miljoonan euron oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan, niin sanotun hybridilainan. Laina on eräpäivätön. Järjestelyllä rahoitettiin yhtiön

investointeja ja vahvistettiin yhtiön vaka-
varaisuutta.

Sponda uudelleenrahoitti syksyllä 2008 erääntyvät pitkäaikaiset velkakirja- ja joukkovelkakirjalainat sopimalla lokakuussa 2008 kolmivuotisen 150 miljoonan euron syndikoidun luoton.

	2008	2007	2006	2005	2004
RAHOITUKSEN TUNNUSLUVUT					
Korkokate	2,1	2,0	2,5	2,7	3,1
Korolliset nettovelat / Liikevoitto	14,4	6,4	19,3	9,4	8,5
Keskimääräinen laina-aika, v	3,0	2,6	1,7	3,2	3,7
Keskiporkko, %	4,6	4,6	4,6	4,2	4,3
Korkoriskin suojausaste, %	58	65	74	50	51

KORKORISKIN HERKKYYS

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

Yhden prosenttiyksikön nousu markkinakoroissa (M€)	-7	+22	-5	+33
Yhden prosenttiyksikön lasku markkinakoroissa (M€)	9	-23	+11	-31

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

case 06



Kiinteistörahasto sijoituskohteena

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma on Suomen suurin yksityinen sijoittaja ja yksi merkittävimmistä kiinteistösijoittajista. Sijoitusjohtaja Risto Murron mukaan kiinteistörahastosijoittaminen täydentää hyvin yhtiön muuta sijoitustoimintaa.



Varma on sijoittanut myös Spondan hallinnoimaan kiinteistörahastoon.

– Olemme käyttäneet kiinteistörahastoja kansainvälisissä sijoituksissa, ja valikoiden Suomessa täydentämässä omaa salkkuamme. Spondan logistiikka- ja teollisuuskiinteistöihin keskittynyt rahasto täydentää Varman sijoitustoimintaa.

Kiinteistörahasto tarjoaa eläkesijoittajille mahdollisuuden käyttää velkarahoitusta kiinteistömarkkinasijoittamisessa.

– Kiinteistörahastosijoittaminen perustuu usein velkarahoitukselle. Se on siten riskialttiimpaa kuin meidän suorat salkkumme, jotka ovat velattomia. Toisaalta onnistunut ja hyvin hallittu velan käyttö mahdollistaa korkeammat tuotot, Risto Murto toteaa.

– Toimiva kiinteistörahastoliiketoiminta vaatii osaamista investointien tekemisessä ja hallinnassa sekä rahoitusrakenteen hoitamisessa.



Corporate Governance

Sponda Oyj on Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö, joka on listattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä. Spondan konsernin päätöksenteossa ja hallinnossa noudatetaan Suomen osakeyhtiölakia, julkisesti noteerattuja yhtiöitä koskevia muita säädöksiä sekä Sponda Oyj:n yhtiöjärjestyksestä. Lisäksi Sponda noudattaa NASDAQ OMX Helsinki Oy:n sisäpiiriohjetta ja Suomen listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmiä koskevaa Corporate Governance -suositusta sillä poikkeuksella, että hallituksen jäsenten nimittämisestä ja hallituksen palkkioiden ehdottamisesta yhtiökokousta avustaa osakkeenomistajien nimitysvaliokunta hallituksen nimitys- ja palkkiovaliokunnan sijaan. Suomen osakeyhtiölain ja Spondan yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön määräysvalta ja hallinto on jaettu yhtiökokouksessa edustettujen osakkeenomistajien, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä.

Yhtiökokous

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

lintarkastajien valinta ja tilintarkastajien palkkioista päättäminen. Sponda julkaisee yhtiökokouksien vähintään yhdessä hallituksen määräämässä, päivittäin ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä sekä yhtiön verkkosivuilla. Yhtiökokoukseen on oikeus osallistua osakkeenomistajalla, joka on ennen yhtiökokousta merkitty osakasluetteloon ja ilmoittanut kokoukseen kokouksien mukaisesti. Ylimääräinen yhtiökokous kutsutaan tarvittaessa koolle, kun hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai milloin se lain mukaan muuten on pidettävä.

Osakkeenomistajien nimitysvaliokunta

Yhtiökokouksen vuosittain asettama nimitysvaliokunta valmistelee hallituksen jäseniä ja hallituspalkkioita koskevat ehdotukset seuraavalle varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitysvaliokuntaan valitaan kolmen (3) suurimman osakkeenomistajan edustajat ja hallituksen puheenjohtaja asiantuntijajäsenenä. Osakkeenomistajien edustajien jäsenten nimeämisoikeus on niillä osakkeenomistajilla, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä on suurin yhtiökokousta edeltävän marraskuun 3. päivänä. Nimitysvaliokunnan koollekutsujana toimii hallituksen puheenjohtaja ja valiokunta valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Nimitysvaliokunnan tulee antaa ehdotuksensa yhtiön hallitukselle viimeistään yhtiökokousta edeltävän helmikuun 2. päivänä.

Sponda Oyj:n 19.3.2008 asettaman nimitysvaliokunnan osakkeenomistajat ja heidän edustajansa olivat:

- Suomen valtio / valtiovarainministeriö, 34,3 % osakkeista ja äänistä, edustajanaan Pekka Timonen,
- Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj, 3,9 % osakkeista ja äänistä, edustajanaan Susanna Renlund,
- Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, 0,7 % osakkeista ja äänistä, edustajanaan Timo Ritakallio.

Nimitysvaliokunta antoi ehdotuksensa yhtiön hallitukselle määräpäivään 2.2.2009 mennessä.

Hallitus

Yhtiöjärjestyksen mukaan Sponda Oyjillä on hallitus, johon kuuluu neljästä seitsemään (4–7) varsinaista jäsentä. Vuonna 2008 Spondan hallitus koostui kuudesta yhtiön ulkopuolisesta ja yhtiöstä riippumattomasta jäsenestä. Hallituksen jäsenet olivat Erkki Virtasta lukuun ottamatta myös riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista. Spondan hallituksen jäsenet edustavat laajaa kokemusta kiinteistö-, teollisuus- ja rahoitusala. Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet osakkeenomistajien nimitysvaliokunnan ehdotuksesta ja heidät nimitetään seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Vuoden 2008 varsinaisessa yhtiökokouksessa valittiin hallituksen seuraavat henkilöt: Klaus

Cawén (s. 1957), Tuula Entelä (s. 1955), Timo Korvenpää (s. 1952), Lauri Ratia (s. 1946), Arja Talma (s. 1962) ja Erkki Virtanen (s. 1950).

OSAKKEET
KPL MUUTOS

HALLITUKSEN JÄSENTEN
OMISTAMAT OSAKKEET 31.12.2008

Klaus Cavén	1 000	-
Tuula Entelä	-	-
Timo Korvenpää	-	-
Lauri Ratia	3 600	+ 1 800
Arja Talma	-	-
Erkki Virtanen	-	-

Hallitus kokoontuu etukäteen sovitun aikataulun mukaisesti 7–11 kertaa vuodessa ja pitää tarvittaessa ylimääräisiä kokouksia. Vuonna 2008 hallituksen kokouksia oli yhteensä 19 ja keskimääräinen osanotto-prosentti oli 94 %. Spondan hallitus arvioi omaa toimintaansa ja työskentelytapojaan säännöllisesti kerran vuodessa.

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

Toimitusjohtaja osallistuu hallituksen kokouksiin säännöllisesti. Hallituksen sihteerinä toimii lakiasioista ja treasuryistä vastaava johtaja.

Hallituksen tehtävät

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

Hallitus nimittää yhtiölle toimitusjohtajan ja valitsee toimitusjohtajan esityksestä johtoryhmän jäsenet sekä päättää heidän toimi- ja työehdoistaan ja kannustinjärjestelmistä. Hallitus päättää myös henkilöstön kannustinjärjestelmistä.

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

Hallituksen valiokunnat ja työryhmät

Hallitus nimittää keskuudestaan valiokuntien jäsenet ja puheenjohtajat. Jäsenten toimikausi on yksi vuosi ja toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Kummassakin valiokunnassa

on vähintään kolme (3) jäsentä. Valiokunnan kokous on päätösvaltainen, kun läsnä ovat puheenjohtaja ja vähintään yksi jäsen.

Tarkastusvaliokunta koostuu vähintään kolmesta hallituksen jäsenestä, jotka ovat riippumattomia yhtiöstä ja sen tytäryhtiöistä ja joilla on riittävä laskentatoimen ja tilinpäätöskäytännön tuntemus. Tarkastusvaliokuntaan kuuluvat 19.3.2008 alkaen puheenjohtajana Arja Talma ja jäseninä Timo Korvenpää sekä Erkki Virtanen. Tarkastusvaliokunnan keskeisinä tehtävinä on arvioida taloudellista raportointia ja riskienhallintaa sekä käsitellä taloudellisia katksauksia. Vuonna 2008 tarkastusvaliokunnan kokouksia oli yhteensä 5 ja keskimääräinen osanotto-prosentti oli 93 %.

Rakenne- ja palkitsemisvaliokunta koostuu vähintään kolmesta yhtiöstä riippumattomasta hallituksen jäsenestä. Rakenne- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluvat 19.3.2008 alkaen puheenjohtajana Lauri Ratia ja jäseninä Klaus Cawén sekä Tuula Entelä. Rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan keskeisinä tehtävinä on valmistella johdon nimittämisen- ja palkitsemisasiat sekä strategiaan ja konsernirakenteeseen liittyvät asiat. Vuonna 2008 rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan kokouksia oli yhteensä 5 ja keskimääräinen osanotto-prosentti oli 100 %.

Hallituksen palkkiot

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen. Vuonna 2008 Spondan hallituksen jäsenille maksettiin palkkioita yhteensä 281 500 euroa.

Hallituksella ei ole muita palkkiojärjestelmiä.

HALLITUKSEN PALKKIOT 2008

Puheenjohtaja.....	5 000
Varapuheenjohtaja.....	3 000
Jäsen.....	2 600

Lisäksi hallituksen jäsenille maksettiin vuonna 2008 kustakin hallituksen kokouksesta 600 euron kokouspalkkio.

Toimitusjohtaja

Spondan hallitus nimittää yhtiön toimitusjohtajan, joka johtaa yhtiön operatiivista toimintaa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja huolehtii yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavasta järjestämisestä. Toimitusjohtajan tukena yhtiön johtamisessa on yhtiön johtoryhmä, jonka puheenjohtajana toimitusjohtaja toimii. Spondan toimitusjohtaja on vuodesta 2005 lähtien ollut Kari Inkinen.

Toimitusjohtajan toimitusehtojen ehdot on määritelty hallituksen hyväksymässä kirjallisessa toimitusjohtajasopimuksessa. Toimitusjohtajan mukaisesti toimitusjohtajalla on kuuden kuukauden irtisanomisaika. Yhtiön irtisanoessa toimitusjohtajan toimitusjohtaja on oikeutettu kahden kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen. Toimitusjohtajan eläkeikä on 63 vuotta, ja eläke määräytyy työeläkelain mukaisesti. Toimitusjohtajalla on kokonaispalkka, jonka lisäksi hän osallistuu johdon pitkäaikaiseen osakepohjaiseen sitouttamisjärjestelmään, joka otettiin käyttöön 1.1.2006. Sitouttamisjärjes-

telmän mahdollinen palkkio, joka perustuu osakekohtaiseen operatiiviseen kassavirtaan ja sijoitetun pääoman tuottoon, maksetaan Spondan osakkeilla. Osakkeisiin liittyy kielto luovuttaa osakkeita kahden vuoden kuluessa niiden hankkimisesta. Palkkio maksetaan vuosittain. Vuonna 2008 toimitusjohtajalle maksetut palkat olivat 496 741 euroa ja palkkiot 361 250 euroa, yhteensä 857 991 euroa.

Johtoryhmä

Konsernin johtoryhmä valmistelee liiketoimintastrategian ja budjetin sekä seuraa toiminnan tulosta. Johtoryhmä käsittelee myös konsernin kannalta keskeiset investoinnit, divestoinnit, toimintaohjeet ja raportoinnin. Johtoryhmän muodostavat 1.1.2009 alkaen toimitusjohtajan lisäksi talous- ja rahoitusjohtaja, lakiasioista ja treasuryä vastaava johtaja sekä liiketoimintajohtajat, yhteensä seitsemän henkilöä.

Johtoryhmän jäsenet on vakuutettu maksuperusteisella ryhmäeläkevakuutuksella. Sponda Oyj maksaa vuosittaisen vakuutusmaksun kunnes johtoryhmän jäsen täyttää 63 vuotta.

Johtoryhmän jäsenet osallistuvat johdon pitkäaikaiseen osakepohjaiseen sitouttamisjärjestelmään, joka otettiin käyttöön 1.1.2006. Sitouttamisjärjestelmän mahdollinen palkkio, joka perustuu osakekohtaiseen kassavirtaan ja sijoitetun pääoman tuottoon, maksetaan Spondan osakkeilla. Osakkeisiin liittyy kielto luovuttaa osakkeita kahden vuoden kuluessa niiden hankkimisesta. Palkkio maksetaan vuosittain.

Johtoryhmän jäsenten omistamat Spondan osakkeet 31.12.2008 olivat:

	OSAKKEET KPL	MUUTOS
JOHTORYHMÄN JÄSENTEN OMISTAMAT OSAKKEET 31.12.2008		
Kari Inkinen.....	41 211	+21 003
Erik Hjelt.....	6 752	+6 752
Ossi Hynynen.....	10 756	+10 756
Kari Koivu.....	6 975	+6 975
Joni Mikkola.....	11 325	+7 814
Sirpa Sara-aho.....	10 282	+10 282
Robert Öhman.....	12 457	+7 798

Ulkoisen ja sisäisen tarkastus

Tilintarkastajat

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

Varsinainen yhtiökokous 19.3.2008 valitsi yhtiön tilintarkastajiksi KHT-tilintarkastaja Raija-Leena Hankosen ja KHT-yhteisö KPMG Oy Ab:n vastuunalaisena tilintarkastajanaan KHT-tilintarkastaja Kai Sallin sekä varatilintarkastajaksi KHT Riitta Pyykön. Raija-Leena Hankonen on toiminut Sponda Oyj:n tilintarkastajana vuosina 1998–2000 ja 2005–2007, Kai Salli vuodesta 2008 sekä Riitta Pyykkö vuodesta 2006 lähtien.

Vuonna 2008 tilintarkastajille suoritettiin tilintarkastuspalkkioina 137 257 euroa. Sponda osti muita asiantuntija-

palveluita tilintarkastusyhteisöltä yhteensä 191 139 eurolla.

Sisäinen tarkastus

Spondan toiminnan tehokkuutta, tulokellisuutta ja riskien hallinnan järjestämistä tarkastetaan sisäisesti. Sisäistä tarkastusta suorittaa toimeksiannosta ulkopuolinen asiantuntija, joka valitaan kuhunkin toimeksiantoon sen vaatiman asiantunteumuksen perusteella. Sisäinen tarkastus raportoi toimitusjohtajalle.

Sisäpiiri

Sponda noudattaa NASDAQ OMX Helsinki Oy:n sisäpiiriohjetta, jonka mukaan sisäpiiriläisen on suositeltavaa ajoittaa yhtiön arvopapereiden kaupankäynti niihin hetkiin, jolloin markkinoilla on mahdollisimman täydellinen tieto osakkeen arvoon vaikuttavista seikoista. Tällä perusteella Spondan sisäpiiriläisten kaupankäyntirajoitus alkaa 21 vuorokautta ennen yhtiön osavuosikatsaus tai tilinpäätöstiedotteen julkistamista. Yhtiön ilmoitusvelvollisia julkisia sisäpiiriläisiä ovat yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenet sekä tilintarkastajat. Lisäksi yhtiössä ylläpidetään sekä yritys- että hankekohtaisia sisäpiirirekisteriä, joihin merkitään tehtävänsä tai asemansa vuoksi sisäpiiritietoa saavat henkilöt. Euroclear Finland Oy:n sisäpiirirekisterissä ovat nähtävissä sisäpiiriläisten omistustiedot ja julkinen sisäpiirirekisteri on nähtävissä myös yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.sponda.fi.

Riskienhallinta

Spondassa riskienhallinnan tavoitteena on tunnistaa tavoitteiden saavuttamiseen

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

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

Riskienhallinnan organisointi

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

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

Osana Spondan vuosisuunnitteluprosessia tehdään riskikartoitus, jossa keskeiset riskit tunnistetaan ja niiden määrä arvioidaan. Osana strategian ja vuosisuun-

nitelman käsittelyä arvioidaan suhtautumista keskeisiin riskeihin sekä arvioidaan tarvetta muuttaa riskienhallinnan tavoitteita ja riskienhallintapolitiikkaa. Osana vuosisuunnitelman vahvistamista päätetään täsmennetyistä riskienhallinnan tavoitteista ja riskienhallintapolitiikasta. Riskienhallintaa koskevien päätösten perusteella päivitetään konsernin ohjeet sekä toimintakäsikirja.

Riskiraportointi tehdään hallitukselle konsernitasolta vuosittain riskikartoituksen yhteydessä. Johtoryhmä- ja liiketoimintatasolla riskiraportointi on osa toiminnan ohjausjärjestelmää.

Riskikartoituksessa vuodelle 2009 tunnistetuista keskeisistä riskeistä kerrotaan vuosikertomuksen sivuilla 52–53.

Kiinteistöjen käypä arvo

Spondan sijoituskiinteistöt on kirjattu taaseeseen niiden käyvästä arvosta, ja realisoitumatonkin arvon muutos kirjataan raportointikausittain tuloslaskelmaan. Sponda laskee kiinteistöjen käyvän arvon osavuosikatsausten ja tilinpäätöksen yhteydessä. Käypä arvo 31.12.2008 oli 2 907,5 miljoonaa euroa (31.12.2007: 2 534,9 milj. euroa). Käyvän arvon määrittämisessä tärkeitä laskentaparametreja ja -arvoja ovat voimassaolevien vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto, vapaiden tilojen osalta markkinavuokra, kiinteistön vuokrausaste ja markkinoiden käyttämä tuottovaatimus. Näiden parametrien muuttuessa muuttuvat myös kiinteistöjen käyvät arvot.

Hallitus

Lauri Ratia

Puheenjohtaja

Diplomi-insinööri, synt. 1946
Sponda Oyj:n hallituksen puheenjohtaja
ja jäsen vuodesta 2007

Keskeinen työkokemus:

Lohja Rudus Konserni, toimitusjohtaja, 1994–2006

Luottamustehtävät:

Edita Oyj, hallituksen puheenjohtaja
Inspecta Holding Oy, hallituksen jäsen
Medisize Oy, hallituksen puheenjohtaja
OJSC LSR Group, Pietari, hallituksen jäsen
Olvi Oyj, hallituksen jäsen
Samesor Oy, hallituksen jäsen (31.1.2008 alk.)
Tecnomen Oyj, hallituksen puheenjohtaja
VR-Yhtymä Oy, hallituksen
puheenjohtaja (24.10.2008 alk.)

Osakeomistus Spondassa: 3 600

Timo Korvenpää

Varapuheenjohtaja

Ekonomi, MBA, synt. 1952
Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2006
ja varapuheenjohtaja vuodesta 2008

Keskeinen työkokemus:

Nokia Oyj, Nokia Networks, talousjohtaja, 2000–2002
Nokia Oyj, rahoitusjohtaja, 1995–2000

Luottamustehtävät:

Evli Pankki Oyj, hallituksen jäsen
Metsä Group Financial Services Oy, hallituksen jäsen
Nokian Panimo Oy, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 0

Klaus Cawén

Hallituksen jäsen

Oikeustieteen kandidaatti, LL.M., synt. 1957
Johtokunnan jäsen, KONE Oyj
Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2008

Keskeinen työkokemus:

KONE Oyj, johtaja, johtokunnan jäsen, 1991–

Luottamustehtävät:

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

Osakeomistus Spondassa: 1 000

Tuula Entelä

Hallituksen jäsen

Ekonomi, oikeustieteen kandidaatti, synt. 1955
Toimialajohtaja, toimitusjohtajan varamies, SATO Oyj
Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2005

Keskeinen työkokemus:

SATO Oyj, toimialajohtaja, Asuntosijoitus, 2004–
SATO Oyj, toimitusjohtajan varamies 2003–
SATO-konserni, sijoitusjohtaja, 1997–2003
SATO-konserni, toimialajohtaja,
Omistaminen, 1994–1996

Luottamustehtävät:

Helsingin Osuuskauppa Elanto,
hallituksen varapuheenjohtaja

Osakeomistus Spondassa: 0

Arja Talma

Hallituksen jäsen

Kauppatieteiden maisteri, eMBA, synt. 1962
Talous- ja rahoitusjohtaja, Kesko Oyj
Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2007

Keskeinen työkokemus:

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

Luottamustehtävät:

Luottokunta, hallituksen jäsen (24.4.2008 alk.)
VR-Yhtymä Oy, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 0

Erkki Virtanen

Hallituksen jäsen

Valtiotieteen kandidaatti, synt. 1950
Kansliapäällikkö, Työ- ja elinkeinoministeriö
Sponda Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2008

Keskeinen työkokemus:

Työ- ja elinkeinoministeriö, kansliapäällikkö, 2008–
Kauppa- ja teollisuusministeriö,
kansliapäällikkö, 1998–2007
Valtiovarainministeriö, osastopäällikkö,
budjettipäällikkö, 1995–1998

Luottamustehtävät:

Suomen Itsenäisyyden Juhlarahasto Sitra,
hallituksen jäsen ja varapuheenjohtaja

Osakeomistus Spondassa: 0



TIMO KORVENPÄÄ TUULA ENTELÄ LAURI RATIA KLAUS CAWÉN ARJA TALMA ERKKI VIRTANEN

Johtoryhmä 1.1.2009

Kari Inkinen

Toimitusjohtaja

Diplomi-insinööri, synt. 1957

Keskeinen työkokemus:

Kapiteeli Oyj, toimitusjohtaja, 1999–2005

YIT-Yhtymä Oy, johtaja, 1985–1998

YIT-Yhtymä Oy Asuntotuotanto, johtaja, 1995–1998

YIT-Yhtymä Oy, aluejohtaja, 1992–1995

Luottamustehtävät:

Kruunuasunnot Oy, hallituksen jäsen

Rake Oy, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 41 211

Erik Hjelt

Johtaja, lakiasiat ja treasury

Oikeustieteen lisensiaatti, EMBA, synt. 1961

Keskeinen työkokemus:

Kapiteeli Oyj, rahoitus- ja lakiasiajohtaja, 1999–2005

Omaisuuksienhoitoyhtiö Arsenal Oyj,

vastaava lakimies, 1994–1999

Suomen Säästöpankki-SSP, pankinjohtaja, 1993

Luottamustehtävät:

Ovenia Oy, hallituksen jäsen

Osakeomistus Spondassa: 6 752

Ossi Hynynen

Liiketoimintajohtaja, Sijoituskiinteistöt

Diplomi-insinööri, synt. 1955

Keskeinen työkokemus:

Kapiteeli Oyj, toimitusjohtaja, 2005–2006

Kapiteeli Oyj, Toimitilat, johtaja, 2003–2006

Kapiteeli Oyj, kehitysjohtaja, 1999–2002

ProPaulig Oy, markkinointijohtaja, 1993–1999

Haka Oy, rakennuspäällikkö, 1988–1993

Luottamustehtävät:

Ovenia Oy, hallituksen puheenjohtaja

Osakeomistus Spondassa: 10 756

Kari Koivu

Liiketoimintajohtaja, Kiinteistörahastot

Diplomi-insinööri, kauppatieteiden maisteri, synt. 1966

Keskeinen työkokemus:

Kapiteeli Oyj, Myyntikiinteistöt, johtaja, 2003–2006

Solid Information Technology,

markkinointijohtaja, 2000–2003

Hewlett-Packard Europe,

liiketoiminnan kehityspäällikkö, 1997–2000

Osakeomistus Spondassa: 6 975

Joni Mikkola

Liiketoimintajohtaja, Kiinteistökehitys

Diplomi-insinööri, synt. 1965

Keskeinen työkokemus:

NCC Finland Oy, markkinointijohtaja, 2001–2002

SRV Viitoset Oy, projektipäällikkö, 1999–2001

NCC Finland Oy, projektipäällikkö, 1997–1999

Osakeomistus Spondassa: 11 325

Sirpa Sara-aho

Liiketoimintajohtaja, Venäjä

synt. 1963

Keskeinen työkokemus:

Sponda Oyj, aluepäällikkö, Venäjä ja Baltia 2006

Nordea Pankki Suomi Oyj, johtaja, 1985–2005

Osakeomistus Spondassa: 10 282

Robert Öhman

Talous- ja rahoitusjohtaja

Kauppatieteiden maisteri, synt. 1959

Keskeinen työkokemus:

Vattenfall AB, financial controller,

Business Group Nordic, 2005–2006

Vattenfall Oy, talousjohtaja, 1996–2006

Waste Management Finland Oy,

talousjohtaja, 1992–1996

Reuters GmbH,

talous- ja hallintopäällikkö, 1990–1992

Reuters Suomi Oy Ab,

talous- ja hallintopäällikkö, 1985–1990

Osakeomistus Spondassa: 12 457



Yhteiset tilat, yksilölliset toimistot

Viisi mediatoimistoa, viisi erilaista ilmettä, yksi kiinteistö. Mediatoimistokonserni Group M Finland aloitti toimintansa Suomessa vuoden 2009 alussa. Konsernin eri aloihin erikoistuneille mediatoimistoille räätälöitiin saman katon alle brändien näköiset ja helposti muunneltavat toimitilat.

Group M:n mediatoimistoilla on yhteinen sisäntuloaula ja muista yrityksistä poiketen myös suuri näyteikkuna Unioninkadulla Helsingissä. Tila on jaettu viiden mediatoimiston kesken, ja jokaisen ilme heijastaa toimiston osaamista.

Group M:n toimitusjohtaja Veijo Hytti kertoo ihastuneensa tiloihin osittain

juuri näyteikkunan vuoksi. Myös hyvät pysäköintimahdollisuudet Unioninkadun ympäristössä vaikuttivat paikan valintaan.

– Mediatoimistoissa pidetään paljon palaverieita, joten halusimme luoda hyvät puitteet tapaamisille. Sisustus ja muut tilaratkaisut kertovat asiakkaalle paljon

yrityksen kulttuurista ja toimintatavoista, Hytti toteaa.

Konserniin kuuluva mediatoimisto Happi on toiminut Unioninkadulla vuodesta 2005. Group M:n perustamispäätöksen jälkeen tilaa vuokrattiin lisää, ja nykyisin sitä on kolmessa kerroksessa viihtyisän sisäpihan ympärillä.



case 07

GROUP M FINLAND, 1330 M² TOIMISTOTILAA, UNIONINKATU 24, HELSINKI



Sisällys

SPONDA OYJ TILINPÄÄTÖS 2008

Hallituksen toimintakertomus tilivuodelta 2008.....	67	Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	96
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	78	Emoyhtiön tuloslaskelma (FAS).....	122
Konsernin tuloslaskelma (IFRS).....	80	Emoyhtiön tase (FAS).....	123
Konsernitase (IFRS).....	81	Emoyhtiön rahavirtalaskelma (FAS).....	124
Konsernin rahavirtalaskelma (IFRS).....	82	Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	126
Konsernin oman pääoman muutokset.....	84	Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot.....	127
Konsernin tunnusluvut.....	85	Voitonjako.....	133
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	86	Tilintarkastus.....	134
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	87		

Hallituksen toimintakertomus tilivuodelta 2008

Sponda-konsernin liikevaihto kasvoi 224,3 (31.12.2007: 210,9) milj. euroon. Kiinteistöjen ylläpitokulujen ja rahastojen välittömien kulujen jälkeiset nettotuotot nousivat 166,8 (152,8) milj. euroon. Yhtiön liikevoitto oli 126,2 (256,7) milj. euroa. Luvuissa on mukana kiinteistöjen arvonmuutosta -36,0 (92,9) milj. euroa, mikä pääosin koostui sijoituskiinteistöjen tuottovaatimusten muutoksesta. Spondan taloudellinen vuokrausaste oli 88,5 (91,2) %.

Vuoden 2008 tärkeimmät tapahtumat

Sponda jatkoi strategiansa mukaista kannattavaa kasvua vuoden 2008 ensimmäisellä puoliskolla. Kansainvälisen rahoitusmarkkinakriisin myötä Sponda mukautti strategiaansa, ja päätti, että uudet investoinnit minimoidaan ja rahoitetaan kotimaan kiinteistöjen myynnillä. Loppuvuodesta yhtiö keskittyi vahvistamaan omavaraisuuttaan, ja myi vuoden aikana kiinteistöjä 122,9 milj. eurolla. Yli 50 % myynneistä toteutui vuoden viimeisellä neljänneksellä. Sponda osti sijoituskiinteistöjä vuoden aikana 210,6 milj. eurolla.

Vuoden 2008 aikana Sponda allekirjoitti uusia lainasopimuksia yhteensä 350 milj. euron edestä. Lainoilla rahoitettiin kiinteistökehitysinvestointeja sekä Venäjän kasvua. Lokakuussa 2008 yhtiö allekirjoitti lisäksi sopimuksen kolmivuotisesta 150 miljoonan euron syndikoidusta luotosta, jolla jälleenrahoitettiin erääntyviä pitkäaikaisia lainoja sekä marraskuussa 2003 liikkeeseen lasketut joukkovelkakirjalainat.

Kesäkuussa 2008 Sponda laski liikkeeseen kotimaisille institutionaalisille sijoittajille suunnatun 130 milj. euron oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan (nk. hybridilaina), ja paransi sillä omavaraisuuttaan. Laina on eräpäivätön, mutta Spondalla on oikeus lunastaa se takaisin viiden vuoden kuluessa. Laina käsitellään Spondan IFRS-tilinpäätöksessä kokonaisuudessaan omana pääomana. Järjestely ei laimenna yhtiön nykyisten osakkeenomistajien omistusta.

Vuoden 2008 aikana Sponda toteutti kasvustrategiaansa Venäjällä. Maaliskuun alussa Sponda osti Moskovasta kaksi kaupakeskusta yhteensä n. 109 miljoonalla dollarilla. Heinäkuussa Sponda osti Moskovan keskustassa sijaitsevan Ducat II -toimistokiinteistön 185 miljoonalla dollarilla. Vuoden lopussa Spondan kiinteistösalkun arvo Venäjällä oli 258,3 milj. euroa.

Kiinteistörahastoliiketoiminta laajeni vuoden 2008 alussa, kun Sponda perusti uuden kiinteistörahaston, Sponda Fund II:n. Rahaston tavoitekokoa on noin 200 miljoonaa euroa, ja rahasto sijoittaa pääasiallisesti logistiikka-, varasto- ja

teollisuuskiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa. Sponda vastaa rahaston ja sen kiinteistöjen hallinnoinnista.

Vuoden aikana Sponda myi strategiaansa sopimattomia kiinteistöjä Suomessa. Kesällä yhtiö myi hotellikiinteistön Helsingin keskustasta n. 42 milj. eurolla. Lokakuussa Sponda myi toimisto- ja liiketilakiinteistön Espoon Tapiolasta 28,3 milj. eurolla. Joulukuussa myytiin toimistokiinteistö Helsingin keskustasta 9,1 milj. eurolla ja maa-alue Vantaan Jokiniemestä n. 15 milj. eurolla. Espoon toimisto- ja liiketilakiinteistön myynnistä kirjattiin n. 9 milj. euron myyntivoitto ja Vantaan maa-alueen myynnistä kirjattiin n. 12 milj. euron voitto.

Toiminnan tulos ja taloudellinen asema

Sponda-konsernin tilikauden voitto oli 26,6 (31.12.2007: 136,6) milj. euroa ja taloudellinen vuokrausaste oli 88,5 (91,2) %. Tulos muodostui seuraavasti:

- Liikevaihto kasvoi 224,3 (31.12.2007: 210,9) milj. euroon.
- Nettotuotot kasvoivat 166,8 (152,8) milj. euroon.
- Liikevoitto oli 126,2 (256,7) milj. euroa. Kiinteistöjen arvonmuutos oli vuonna 2008 -36,0 (92,9) milj. euroa, joka sisältää kiinteistöjen tuottovaatimusmuutosta -93,1 milj. euroa ja kiinteistökehityksen hankkeista saatuja kehitysvittoja 43,3 milj. euroa.
- Nettomääräiset rahoituskulut olivat 87,5 (72,3) milj. euroa.
- Tulos verojen jälkeen oli 26,6 (136,6) milj. euroa.
- Tulos/osake oli 0,24 (1,27) euroa.

Taloudellinen asema

Konsernin taseen loppusumma oli 3 166,8 (31.12.2007: 2 898,5) milj. euroa. Kiinteistöomaisuuden määrä oli yhteensä 2 937,0 (2 572,1) milj. euroa. Sijoituskiinteistöjä oli 2 907,5 (2 534,9) milj. euroa ja myytäviksi luokiteltuja vaihtomaisuuskiinteistöjä 29,5 (37,2) milj. euroa. Sijoitukset kiinteistörahastoihin olivat 60,6 (35,0) milj. euroa.

Sponda kehitti vuoden 2008 aikana kiinteistöomaisuuttaan ostamalla uusia sijoituskiinteistöjä 210,6 (115,1) milj. eurolla. Kiinteistöjen ylläpitoon ja laatutason nostoon investoitiin 26,6 (20,7) milj. euroa ja kiinteistöjen kehitykseen 248,4 (118,2) milj. euroa. Myytyjen kiinteistöjen tasearvo oli 82,8 (277,0) milj. euroa.

Konsernin oma pääoma vuoden 2008 lopussa oli 1 003,0 (934,8) milj. euroa. Muun oman pääoman rahastossa oleva

129,0 milj. euroa on heinäkuussa liikkeeseen laskettu oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina (nk. hybridilaina). Velat olivat yhteensä 2 163,8 (1 963,7) milj. euroa, josta 1 793,4 (1 284,0) milj. euroa oli pitkäaikaista ja 370,4 (679,6) milj. euroa lyhytaikaista velkaa. Korollista vierasta pääomaa oli yhteensä 1 828,3 (1 662,7) milj. euroa.

Varauksiin, 8,7 (15,1) milj. euroa, oli kirjattu Sampo Pan-kin aikaisempien vuosien korkoihin liittyvä velkomusvaatimus kokonaisuudessaan.

Sponda-konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat keskeiset tunnusluvut ovat:

	1-12/08	1-12/07	1-12/06
KONSERNIN KESKEISET TUNNUSLUVUT			
Taloudellinen vuokrausaste, %	88,5	91,2	88,8 ¹⁾
Liikevaihto, M€	224,3	210,9	117,4
Nettotuotot, M€	166,8	152,8	87,1
Nettovuokratuotto			
/sijoituskiinteistöt, %	6,8 ²⁾	6,4 ²⁾	6,2 ³⁾
Liikevoitto, M€	126,2	256,7	103,9
Omavaraisuusaste, %	31,8	32,3	20,2
Nettovelkaantumisaste, %	181	175	334
Oman pääoman tuotto, %	2,7	17,9	8,5 ⁴⁾
Tulos/osake, €	0,24	1,27	0,61
Osinko/osake, €	0,00 ⁵⁾	0,50	0,40
Osingot yhteensä, M€	–	55,5	44,7
Osakekohtainen nettovarallisuus, €	7,86	8,40	7,45
EPRA osakekohtainen nettovarallisuus, €	9,64	10,04	9,57
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,78	0,81	0,56

1) Ennen Kapiteelin hankintaa. 2) Ilman kiinteistökehitystä. 3) Ennen Kapiteelin hankintaa ja kiinteistökehitystä. 4) Vuoden 2006 osalta on tunnuslukujen laskennassa käytetty kvartaaleittain painotettuja keskiarvoja tase-erien osalta. 5) Hallituksen esitys.

Rahoitus

Keskeiset muutokset konsernin rahavirroissa olivat:

	1-12/08	1-12/07
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, M€		
Liiketoiminnan nettorahavirta	140,7	211,5
Investointien nettorahavirta	-389,8	-19,0
Rahoituksen nettorahavirta	238,0	-188,7
Rahavarojen muutos	-11,1	3,8
Rahavarat kauden alussa	27,4	23,6
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-0,3	
Rahavarat kauden lopussa	16,0	27,4

Täydellinen rahavirtalaskelma esitetään liitetiedoissa.

Vuoden lopussa konsernilla oli korollista vierasta pääomaa 1 828,3 (1 662,7) milj. euroa. Sponda-konsernin lainasalkku muodostui nimellisarvoltaan 31.12.2008 yhteensä 800 milj. euron syndikoiduista lainoista, 259 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 136 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 636 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä luottolimiittejä 115 milj. euroa. Limiitti on yritystodistusten varaohjelma. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 50,3 milj. euroa eli 1,6 % yhtiön taseesta. Luottojen keskimääräinen laina-aika oli 3,0 (2,6) vuotta. Keskikorko oli 4,6 (4,6) %. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 58 %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 1,7 (2,6) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokate oli 2,1 (2,0).

Nettorahoituskulut olivat katsauskauden aikana -87,5 (-72,3) milj. euroa. Luvun kasvuun vaikutti pääosin lainamäärän kasvu. Kiinteistökehityshankkeiden korkokulujen aktivointi aloitetaan vuonna 2009 IFRS 23:n mukaisesti.

Spondan omavaraisuusaste 31.12.2008 oli 32 (31.12.2007: 32) % ja nettovelkaantumisaste 181 (175) %. Omavaraisuuteen vaikuttavien rahoitusjohdannaisten käyvän arvon muutos oli -40,6 (9,6) milj. euroa.

Sponda soveltaa suojauslaskentaa, jonka perusteella suojauslaskennan kriteerit täyttävien koronvaihtosopimusten ja korko-optioiden käyvän arvon muutokset kirjataan taseen omaan pääomaan.

Toimintaympäristö – Suomi

Toimisto-, liike- ja logistiikkatilamarkkinat ovat jälkisyklinen toimiala, joten kansainvälisen taantumun vaikutukset eivät näkyneet Suomen kiinteistömarkkinoilla vielä merkittävästi vuonna 2008. Vuokratasot jatkoivat suotuisaa kehitystään mm. kasvaneen inflaation vuoksi. Myös vuokrausasteet kehittivät suotuisasti.

Kesän 2008 jälkeen kiinteistösijoitusalan transaktiemarkkinat hiljentyivät lähinnä siksi, että rahoitusta ei ollut tarjolla. Kiinteistötalouden instituutti ry (KTI) arvioi, että kiinteistökaupan kokonaisvolyyymi oli Suomessa hieman alle 4 miljardia euroa vuonna 2008, kun vastaava luku oli noin 6 miljardia vuonna 2007. Kansainvälisten sijoittajien osuus Suomen kiinteistömarkkinoiden volyyymista oli viime vuonna noin 46 prosenttia.

Talouden suhdanne-ennusteet viittaavat siihen, että vuosi 2009 on kiinteistösijoituslalle haasteellinen. Vuoden 2009

aikana asiakasyrityksissä tehtävät kustannusleikkaukset vaikuttavat vähentävästi tilojen kysyntään, mikä vaikuttaa suoraan tilojen vajaakäyttöön. Mikäli myös inflaatio pysyy alhaisella tasolla, vuokrien ei uskota nousevan vuonna 2009. Tilakysynnän ja vuokratasojen muutosten arvioidaan olevan maltillisempia parhailla paikoilla, kuten Helsingin ydinkeskustassa ja Ruoholahdessa, kuin muualla pääkaupunkiseudulla ja Suomessa.

Toimintaympäristö – Venäjä

Venäjän talouskasvu hidastui vuoden 2008 loppupuolella selvästi. Nordean mukaan alkuvuoden 8 %:n kasvu hidastui 6 %:iin vuoden kolmannella neljänneksellä. Kasvun hidastuminen johtui öljyn hinnan laskusta ja kansainvälisestä rahoituskriisistä. Vähittäiskaupan ja teollisuustuotannon indikaattorit ennakoivat kasvun hidastumista myös vuoden viimeisellä neljänneksellä. Edellä mainittujen syiden lisäksi yritysten investoinnit vähenevät, ja kasvun odotetaan hidastuvan noin yhteen prosenttiin vuonna 2009 valtion tukiohjelmista huolimatta. Venäjän keskuspankki on siirtänyt ruplan valuutaputkea, joka on mahdollistanut ruplan devalvoitumisen euroon nähden arviolta 30 % viimeisen 6 kuukauden aikana.

Kansainvälinen rahoituskriisi on muuttanut Venäjän kiinteistömarkkinaa. Kehityshankkeita on keskeytetty rahoitusongelmien vuoksi vuoden 2008 jälkipuoliskolla, ja kaupan käynti on hiljentynyt myös valmiiden kohteiden osalta.

Vuoden 2008 alkupuoliskolla kysyntä Moskovan ja Pietarin vuokrausmarkkinoilla ylitti tarjonnan. Kesän jälkeen kysyntä kohdistui aiempaa pienempiin korkeatasoisiin tiloihin, ja vuonna 2009 vuokrausmarkkinoiden aktiviteetin odotetaan olevan edellisvuotta alhaisempi. Tasokkaiden toimistotilojen vajaakäyttö oli Moskovan ja Pietarin alueella alhainen. Prime-toimistotilojen vuokratasot nousivat Venäjällä viime vuoden aikana, mutta sekä toimisto- että liikeltilojen vuokriin oletetaan kohdistuvan alennuspaineita vuonna 2009.

Spondan liiketoiminta vuonna 2008

Sponda omistaa, vuokraa ja kehittää toimitilakiinteistöjä Suomessa pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kaupungeissa sekä Venäjällä. Spondan toiminnot jaettiin vuonna 2008 viiteen liiketoimintayksikköön: Toimisto- ja liikelakiinteistöt, Logistiikkakiinteistöt, Kiinteistökehitys, Kiinteistörahastot sekä Venäjä ja Baltia.

Spondan kiinteistöomaisuuden nettotuotot olivat katsauskauden lopussa 1 66,8 (31.12.2007: 152,8) milj. euroa. Toimisto- ja liikeltilojen osuus tästä oli 69 %, logistiikkatilojen 17 %, Kiinteistörahastot-yksikön 7 % ja Venäjä ja Baltia -yksikön 7 %. Spondan kaksi vuotta omistaman vertailukelpoisen kiinteistösalkun vuokratuottojen kehitys viimeksi kuluneiden kahden vuoden aikana (nk. like-for-like rental growth) oli toimisto- ja liikelakiinteistöissä 6,7 % ja logistiikkakiinteistöissä -0,6 %. Logistiikkatilojen vuokratuottojen alenemiseen vaikutti Vantaalla sijaitsevan kiinteistön tyhjentyminen kesällä. Vuokratuottojen kehitys on laskettu EPRA:n antamien suositusten mukaisesti.

Kiinteistöomaisuus

Spondalla oli 31.12.2008 yhteensä 209 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on noin 1,5 milj. m². Tästä noin 62 % on toimisto- ja liikelatua ja 38 % logistiikkatilaa.

Vuoden 2008 lopussa Spondan kiinteistökanta arvioitiin Catella Property Groupin toimesta. Virallinen arviolausunto laskentaperiaatteineen on luettavissa Spondan Internet-sivuilta.

Vuonna 2008 Spondan sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli -43,7 (31.12.2007: 92,9) milj. euroa. Koko kiinteistösalkun käypä arvo oli kauden päättyessä 2 907,5 (2 534,9) milj. euroa.

SPONDAN KIINTEISTÖJEN VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA, M€

Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	-88,8
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	-4,3
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	43,3
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-26,6
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	34,4
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	-1,7
Sijoituskiinteistöt yhteensä	-43,7
Rahastot	7,7
Konserni yhteensä	-36,0

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuuteen vuoden 2008 alusta jakautuivat seuraavasti:

SPONDAN SIIJOITUSKIINTEISTÖT, M€

	YHTEENSÄ	TOIMISTOT JA LIIKETILAT	LOGISTIikka- TILAT	KIINTEISTÖ- KEHITYS	YEMÄÄ JA BALTTIA
Vuokratuotot	211,1	155,0	37,9	2,0	16,2
Ylläpitokulut	-55,6	-39,9	-9,4	-2,2	-4,1
Nettovuokratuotot	155,5	115,1	28,5	-0,1	12,0
Sijoituskiinteistöt 1.1.2008	2 534,9	1 883,9	327,6	246,2	77,2
Hankinnat 2008	210,6	8,3	18,6	0,0	183,7
Investoinnit	275,0	61,1	5,2	205,2	3,4
Muut siirrot	13,5	188,6	134,9	-310,0	0,0
Myynnit 2008	-82,8	-82,2	0,0	-0,6	0,0
Käyvän arvon muutos	-43,7	-57,4	-23,6	43,4	-6,0
Sijoituskiinteistöt 31.12.2008, käypä arvo	2 907,5	2 002,2	462,8	184,2	258,3
Käyvän arvon muutos %	-1,7	-3,0	-7,2	17,6	0,0
Vuotuinen nettovuokratuotto / sijoituskiinteistöt 31.12.2008 % *	6,8	6,3	8,5		10,1
Käyvän arvon laskennassa käytetyt tuottovaatimus-%		5,2-10,0	6,5-8,7		9,5-10,25
Painotettu keskimääräinen tuottovaatimus-% koko portfoliolle	6,7				

*) poislukien kiinteistökehitys

Investoinnit ja divestoinnit

Vuonna 2008 Sponda osti sijoituskiinteistöjä yhteensä 210,6 milj. eurolla ja myi 122,9 milj. eurolla.

Kiinteistöjen ylläpitoon investoitiin vuoden aikana 26,6 milj. euroa, ja kiinteistökehitykseen 248,4 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat vuoden 2008 lopussa valmistuneisiin kiinteistökehityshankkeisiin, eli Vuosaaren sataman logistiikkakeskukseen, toimistotaloihin Helsingin Ruoholahdessa ja Sörnäisissä sekä liiketilakohteeseen Helsingin Itäkeskuksessa, ja Helsingin keskustassa sijaitsevaan City-Centerin uudistamistyöhön.

Toimisto- ja liiketilakiinteistöt

Toimisto- ja liiketilakiinteistöt -yksikön taloudellinen vuokrausaste parani yli prosenttisyksikön vuoden 2007 vertailuvuodesta, ja oli 92,3 (31.12.2007: 91,0) %. Eryteisesti ydinkeskustan ulkopuolella, pääkaupunkiseudun alueella, vuokrausaste nousi merkittävästi. Tähän vaikuttivat mm. valmistuneet kiinteistökehityskohteet Helsingin Ruoholahdessa, Itäkeskuksessa ja Sörnäisissä.

Kiinteistösalkun käypä arvo oli kauden päättyessä 2 002,2 (1 883,9) milj. euroa, ja tappio/voitto käypään arvoon arvostamisesta oli -57,4 (72,7) milj. euroa. Toimisto- ja liiketilakiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli yhteensä noin

890 000 m². Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat seuraavat:

	1-12/08	1-12/07	1-12/06
TOIMISTO- JA LIIKETILAT, M€			
Liikevaihto	155,0	154,4	84,7
Nettotuotto	115,1	113,8	63,1
Liikevoitto	65,0	197,4	78,0

Vuonna 2008 Sponda osti toimisto- ja liiketilakiinteistöjä 8,3 milj. eurolla ja myi 104,8 milj. eurolla. Investoinnit kiinteistöjen ylläpitoon vuonna 2008 olivat 22,1 milj. euroa.

Logistiikkakiinteistöt

Logistiikkakiinteistöt-yksikön taloudellinen vuokrausaste oli 77,4 (31.12.2007: 91,9) %. Lasku johtui Vuosaaren sataman kiinteistöjen valmistumisesta marraskuun 2008 lopussa, jolloin valmiit kiinteistöt siirtyivät kiinteistökehityksestä Logistiikkakiinteistöt-yksikön kiinteistösalkkuun. Sataman kiinteistöjen vuokrausaste on n. 40 %.

Kiinteistöjen käypä arvo oli vuoden 2008 lopussa 462,8 (327,6) milj. euroa, ja tappio/voitto käypään arvoon arvostamisesta oli -23,6 (23,5) milj. euroa. Logistiikkakiinteistöjen

vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 570 000 m². Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat seuraavat:

	1-12/08	1-12/07	1-12/06
LOGISTIIKKATILAT, M€			
Liikevaihto	37,9	32,0	28,6
Nettotuotto	28,5	24,2	22,2
Liikevoitto	2,8	47,0	24,9

Vuonna 2008 Sponda osti logistiikkakiinteistöjä 18,6 milj. eurolla, ja investoi kiinteistöjen ylläpitoon 4,1 milj. euroa.

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli vuoden 2008 lopussa 184,2 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 81,9 milj. euroa ja loput, 102,3 milj. euroa oli sidottu käynnissä oleviin kiinteistökehityshankkeisiin.

Vuoden 2008 aikana investoitiin kiinteistöjen kehitykseen ja hankkeisiin yhteensä 204,6 milj. euroa. Sponda arvostaa kehityshankkeet käypään arvoon hankkeen valmistuttua, ja yhtiön tavoite on saavuttaa 15 %:n kehitysvoitto projektien investointikustannuksista. Yhtiön kaikki kiinteistökehityskohdeet valmistuivat vuoden 2008 lopussa City-Center -hanketta lukuun ottamatta. Edellä mainittu katetavoite saavutettiin, ja kohteista kirjattiin yhteensä 43,3 milj. euron voitto tuloslaskelmaan. Käyvän arvon nousu perustuu Catella Property Groupin vuoden lopussa tekemään arviointiin.

Sponda myi 22. 12. 2008 VVO-yhtymä Oy:lle kaksi asuntotuotantoon suunniteltua tonttia Vantaan Jokiniemestä n. 15 miljoonalla eurolla. Tikkurilantien varrella sijaitseville tonteille on suunniteltu asuntorakennusoikeutta yhteensä n. 40 000 neliometriä. Sponda kirjasi kaupasta n. 12 miljoonan euron voiton.

Helsingin Ruoholahdessa, Sörnäisissä, Itäkeskuksessa ja Vuosaaren satamassa koko katsauskauden käynnissä olleet rakennuttamisprojektit valmistuivat aikataulussa ja budjetissa vuoden 2008 loppuun mennessä. Kaikki kiinteistöt Vuosaaren sataman rakennuksia lukuun ottamatta ovat täyteen vuokrattu.

City-Center -projektin rakennusvaihe, keskustan huoltotunneliin liittyvien maanalaisten huoltotilojen rakentaminen, eteni suunnitelmien mukaisesti. Seuraava vaihe, mikä käsittää toimistorakennuksen, 3. kerroksen liiketilojen ja

kauppakeskuksen valoaulan rakentamisen, on yhteisellä päätöksellä vuokralaisen kanssa päätetty siirtää alkamaan aikaisintaan loppuvuodesta 2009. Tästä syystä City-Centerin uudistustyön arvioidaan nyt valmistuvan vuonna 2012 ja sen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 110 milj. euroa. Sponda jatkaa edelleen maanalaisia töitä vuonna 2009.

Sponda tiedotti 20. 12. 2007 ostaneensa Ylöjärvellä rakenteilla olevan Elovainio-kauppakeskuksen n. 62 milj. eurolla. Kohteella on rakennusaikainen rahoitus, jonka Sponda on järjestellyt uudelleen. Kohde maksetaan rakennuksen valmistuttua, huhtikuussa 2009, jolloin myös määräytyy kiinteistön lopullinen kauppahinta. Kauppakeskuksessa on vuokrattavaa liiketilaa noin 24 500 neliometriä ja paikoitustilaa 850 autolle. Kiinteistö ostetaan täyteen vuokrattuna, ja päävuokralaiseksi tulee K-citymarket.

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan 55 000 m²:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin on arvioitu olevan noin 200 milj. euroa. Kohteen suunnittelu on meneillään, eikä lopullista investointipäätöstä ole tehty.

Kiinteistörahasot

Sponda on vähemmistöosakkaana kolmessa kiinteistörahasotissa, 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. Kaikkien rahastojen kiinteistökan- ta arvioitiin ulkopuolisten arvioitsijoiden toimesta vuoden lopussa. Käyvän arvon muutos oli koko vuoden osalta 7,7 milj. euroa.

Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat:

	1-12/08	1-12/07	1-12/06
KIINTEISTÖRAHASOTOT, M€			
Liikevaihto	13,2	14,5	2,7
Nettotuotto	11,3	10,0	1,3
Liikevoitto	14,3	6,8	1,1

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin, ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. Vuoden 2008 lopussa rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 107 milj. euroa.

Sponda Fund I Ky sijoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolisiin logistiikkakohteisiin. Spondalla on rahastossa 46 %:n osuus. Joulukuun 2008 lopussa sen omistaman kiinteistösalkun arvo oli 199 milj. euroa.

Sponda Fund II Ky sijoittaa pääasiassa logistiikkakiinteistöihin Suomen keskisuurissa kaupungeissa, ja Spondan osuus rahastossa on 44 %. Rahaston sijoitusten tavoitekoko on noin 200 milj. euroa, ja salkun käypä arvo vuoden 2008 lopussa oli 82 milj. euroa. Katsauskauden jälkeen salkkuun ostettiin kolme logistiikkakiinteistöä, arvoltaan n. 16 milj. euroa, Sponda Oyj:ltä.

Edellisten lisäksi Sponda vastaa Whitehall Street Real Estate Limitedille ja Niam Nordic Investment Fund III:lle maaliskuussa 2007 myydyin kiinteistöportfolion, arvoltaan noin 300 milj. euroa, manageerausesta.

Venäjä ja Baltia

Katsauskauden lopussa Venäjä ja Baltia -yksikön taloudellinen vuokrausaste oli 86,3 (31.12.2007: 100) %. Vuokrausasteen lasku johtui siitä, että Sponda sai Moskovassa sijaitsevaan toimistokiinteistöön, ZAO Ancoriin, lopullisen omistusoikeuden vuoden 2008 lopussa, jolloin kohteen aktiivinen vuokraaminen voitiin aloittaa. Ensimmäiset vuokrasopimukset kohteeseen on jo solmittu.

Kiinteistösalkun käypä arvo vuoden lopussa oli 258,3 milj. euroa, ja käyvän arvon muutos oli -6,0 milj. euroa. Venäjän kiinteistöjen kaupankäyntivaluutta on pääosin dollari, jonka johdosta ruplan devalvoituminen ei suoraan ole vaikuttanut kiinteistöjen käypiin arvoihin. Arvon muutos johtui pääosin tuottovaatimusten noususta. Arvostusmenetelmiin liittyvien suurten epävarmuuksien johdosta sijoituskiinteistöt arvioitiin Spondan sisäisellä arviointilla pois lukien ZAO Ancor ja Ducat II, jotka ovat olleet yhtiön omistuksessa vasta lyhyen aikaa, ja jotka on arvostettu hankintahintaan. Mainitut kaksi kiinteistöä muodostavat noin puolet Venäjän kiinteistösalkun arvosta.

Investoinnit vuonna 2008 kiinteistökehitykseen ja uudishankintaan olivat yhteensä 187,1 milj. euroa. Venäjän investoinnit on rahoitettu euroissa emoyhtiön taseen kautta.

Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto jakautuivat seuraavasti:

	1-12/08	1-12/07	1-12/06
VENÄJÄ JA BALTIA, M€			
Liikevaihto	16,2	1,9	0,0
Nettotuotto	12,0	1,5	0,0
Liikevoitto	1,3	-0,4	0,0

Sponda saa noin puolet Venäjältä tulevasta vuokratuotosta dollareina, ja noin puolet ruplina, josta suuri osa on sidottu dollarin tai euron kurssiin. Yhtiön ruplariskiä pienentää se, että merkittävä osa yksikön kustannuksista on ruplamääräisiä. Spondan politiikkana on suojata Venäjän 6 kuukauden kassavirta.

Venäjä ja Baltia -yksikön nimi muuttui Venäjä-yksiköksi 1.1.2009 alkaen. Sponda tutki Baltian kiinteistömarkkinoita ja yhtiön hallitus päätti, että Baltian markkinat eivät ole tulevaisuudessa Spondan strateginen sijoituskohte.

Emoyhtiö

Konsernin emoyhtiön Sponda Oyj:n liikevaihto rahastotoimintoinen tilikaudella 2008 oli 130,0 (117,5) milj. euroa ja liikevoitto 70,0 (49,6) milj. euroa. Rahoituskulut olivat 69,4 (50,3) milj. euroa, ja yhtiön tilikauden tulos oli voitollinen 0,2 (-0,7) milj. euroa.

Konsernirakenne

Sponda laski omistussuuttaan kiinteistökohteiden johtamisen palveluita tuottavassa Ovenia Oy:ssä 70 prosentista 45 prosenttiin. Kaupat tehtiin vuoden 2007 lopussa ja 24.1.2008.

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 Ltd ja Sponda Asset Management Oy.

Riskienhallinta

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

Riskiraportointi tehdään hallitukselle konsernitasolla vuosittain riskikartoituksen yhteydessä. Johtoryhmä- ja

liiketoimintatasolla riskiraportointi on osa toiminnan ohjausjärjestelmää.

Riskienhallinnan periaatteista ja organisoinnista voi lukea tarkemmin Spondan Corporate Governance -suosituksen mukaisen selostuksen yhtiön Internet-sivuilta ja vuosikertomuksesta.

Spondan liiketoimintaan liittyviä riskejä

1. Kiinteistöjen käypä arvo voi muuttua

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

Nykyisessä markkinatilanteessa vuonna 2009 kiinteistöjen arvon ennustetaan laskevan. Tämän seurauksena Spondan liiketoiminnan tulos voi vaihdella, ja taloudellisten tekijöiden lisäksi paikalliset markkinaolosuhteet voivat vaikuttaa siihen merkittävästi.

2. Vuokralaisten maksukyvyyn heikentyminen

Monet Spondan kiinteistöistä on vuokrattu osittain tai kokonaan suurille yritysasiakkaille. Spondalla oli vuoden 2008 lopussa 3 046 vuokrasopimusta ja 1 794 asiakasta. Konsernin 10 suurinta vuokralaista muodostivat 31,3 % yhtiön vuokratuotoista, ja suurimmat asiakastoimialat olivat kauppa, pankki ja julkinen sektori. Yhden tai useamman vuokralaisen menettäminen tai maksukyvyttömyys voi johtaa merkittävään tulonmenetykseen. Kiinteistön pitkäaikainen vajaakäyttö voi toteutuessaan vaikuttaa haitallisesti kiinteistöjen arvoon sekä Spondan taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

3. Rahan saatavuuteen ja korkokuluihin liittyvät riskit

Nykyisestä rahoitusmarkkinatilanteesta johtuen rahan saatavuus on oleellisesti vaikeutunut ja lainaehdot tiukentuneet. Tällä saattaa olla vaikutus Spondan taloudelliseen asemaan ja liiketoimintaan vuonna 2009. Marginaalien ja korkotason muutoksilla voi olla merkittävä vaikutus kiinteistöliiketoimintaan ja kiinteistöjen arvostukseen. Rahoitusriskeistä ja niiden hallinnasta voi lukea tarkemmin tilinpäätösosioista.

4. Venäjän kiinteistömarkkinoiden kehittyminen epävakassa taloustilanteessa

Osana strategiaansa Sponda laajensi liiketoimintaansa sekä Moskovaan että Pietariin. Yhtiön kiinteistöomaisuudesta noin 9 % sijaitsi Venäjällä vuoden 2008 lopussa. Venäjän lainsäädännön ja viranomaiskäytännön erilaisuus Suomeen verrattuna voivat aiheuttaa ylimääräisiä riskejä Spondalle. Myös nykyinen epävakaa taloustilanne voi johtaa siihen, että Spondan vuokralaisten maksukyky heikkenee ja tilantarve vähenee. Nämä voivat toteutuessaan vaikuttaa haitallisesti yhtiön taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen. Kasvanut liiketoiminta Venäjällä lisää Spondan valuuttakurssiriskiä. Sponda suojaa valuuttamääräisen kassavirran 6 kuukautta eteenpäin.

Lähiajan riskit ja epävarmuudet

Sponda arvioi, että kuluvalle tilikaudella tärkeimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät laskusuhdanteesta ja rahoituskriisistä johtuen jälleenerahoitukseen, kiinteistöjen käyvän arvon muutoksiin, taloudellisen vuokrausasteen kehittymiseen, markkinavuokrien alenemiseen ja vuokralaisten maksukyvyttömyydestä johtuvaan vuokratuottojen alenemiseen.

Kiinteistöjen arvot seuraavat suhdanteita, ja nykyisessä markkinatilanteessa on mahdollista, että Spondan kiinteistöjen arvot laskevat edelleen vuonna 2009. Tällä voi olla heikentävä vaikutus sekä yhtiön omavaraisuusasteeseen että tulokseen.

Epävarmuus rahoitusmarkkinoilla voi vuonna 2009 vaikuttaa siihen, että pääoman hinta nousee ja sen saatavuus heikkenee. Vuonna 2009 jälleenerahoitusriski Spondassa kohdistuu kesällä eräänntyviin yritystodistusten varaohjelmalla oleviin luottolimiitteihin. Tällä voi olla toteutuessaan haitallinen vaikutus Spondan taloudelliseen tulokseen ja osingonmaksukykyyn. Jälleenerahoitusriskiä pienennetään eripituisilla luottosopimuksilla, hajauttamalla rahoituksen lähteitä sekä ylläpitämällä yhtiön mainetta luotettavana velallisena. Vaihtuvakoroisen rahoituksen korkoriskiä pienennetään korkojohdannaisopimuksilla.

Yleinen taloudellinen tilanne sekä Suomessa että Venäjällä saattaa aiheuttaa Spondan asiakkaiden maksukyvyyn heikentymistä vuonna 2009, joka puolestaan voi laskea Spondan vuokratuottoja ja lisätä vajaakäyttöastetta yhtiön omistamissa kiinteistöissä.

Ympäristövastuut

Kiinteistöalalla on merkittävä rooli ilmastomuutoksen torjunnassa ja ympäristön hyvinvoinnin edistämisessä. Sponda ottaa ympäristönäkökohdat huomioon kiinteistöjen suunnittelussa ja käytössä.

Kiinteistöala tuottaa noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Rakentaminen, korjaaminen sekä kiinteistöjen ylläpito ja käyttö vaikuttavat kaikki ympäristöön. Spondalla on kiinteistösalkussaan useita arvokiinteistöjä, joita ylläpidetään rakennuksen historiaa kunnioittaen. Spondan kiinteistökehityskohteissa käytetään ainoastaan materiaaleja, jotka Rakennustietosäätiö on luokitellut vähäpäästöisimpään MI-luokkaan. Korjauskohteissa pyritään vanhojen rakennusosien ja purettavan materiaalin uudelleen käyttöön.

Rakennushankkeissa tehdään tarveselvitys- ja suunnitteluvaiheen alussa merkittäviä päätöksiä, jotka vaikuttavat rakennettavan kiinteistön energiatehokkuuteen, ympäristövaikutuksiin ja toimivuuteen terveellisenä työympäristönä koko rakennuksen elinkaaren ajan. Rakennus- ja korjausvaiheessa tehtävät ratkaisut – maaperän vaatimista muokkaustoimista ja materiaalinvalinnoista ilmastointiin ja kalustukseen asti – vaikuttavat myös kiinteistön ikään ja mahdollisuuksiin tehdä energiatehokkaita valintoja.

Toimistorakennusten suunnittelun lähtökohdaksi on Spondassa koottu suunnitteluohjeisto, jonka tarkoituksena on aikaansaada muunneltava, energiatehokas rakennus, joka luo hyvät fyysiset puitteet käyttäjien työympäristölle. Ohjeisto kuvaa haluttavan laatutason teknisten perusteiden ja järjestelmäkuvausten avulla ja sen arvot ylittävät monin paikoin yleisten normien ja määräysten perustason.

Ohjeistoa on sovellettu myös liikekiinteistöihin, joihin on kehitelty erillisiä kiinteistökohtaisia sovellutuksia yhteistyössä tulevien toimijoiden kanssa. Esimerkkejä sovellutuksista ovat kylmälaitteiden lauhdelämmön hyödyntäminen pysäköintitilojen ilmanvaihdon esilämmityksessä ja uusiutuvien energialähteiden käyttö.

50 vuoden tarkastelujaksolla kiinteistöjen ympäristövaikutuksista noin 80 % syntyy käytön aikaisista toiminnoista, kiinteistönhoidosta ja kunnossapidosta. Merkittävin kokonaisuus on sähkönkulutus, joka aiheuttaa noin 40 % kiinteistön elinkaaren aikaisista ympäristövaikutuksista. Kiinteistöjen ylläpitopalvelut Spondalle tuottaa Ovenia Oy, jolla on oma ympäristöpolitiikkansa ja joka myös kouluttaa henkilöstöään ympäristöasioissa. Ovenia opastaa tarvittaessa myös

Spondan asiakkaita ympäristöasioissa.

Sponda kehittää ja toteuttaa yhdessä asiakkaiden kanssa ratkaisuja, joilla asiakkaat voivat toteuttaa omaa ympäristövastuutaan. Tällaisia ratkaisuja ovat esimerkiksi energian talteenotto- ja kaukojäähdytysjärjestelmät. Kiinteistöjen energiatehokkuutta parannetaan uusimalla kiinteistöjen teknisiä järjestelmiä ja laitteita. Esimerkiksi lämmöntalteenottolaitteiden avulla voidaan saavuttaa merkittäviä energiasäästöjä.

Sponda välittää asiakkailleen tietoa keinoista, joilla muun muassa energiankulutusta voidaan pienentää. Sponda tarjoaa asiakkailleen myös energian ja veden kulutuksen seurantaohjelman. Suurissa kohteissa, joissa on vain yksi käyttäjä, voidaan ympäristövastuullista toimintaa edistää myös esimerkiksi erottamalla pääomavuokra ylläpitovuokrasta, jolloin veden ja sähkön kulutus näkyy suoraan asiakkaan vuokrassa.

Vuoden 2009 aikana Sponda ottaa käyttöön ”Sponda 10+”-ohjelman. Ohjelman pilottiprojektiin on valittu 10 kiinteistöä, joissa Sponda pyrkii yhdessä kiinteistöjen käyttäjien kanssa paikantamaan energiansäästökohteita. Kustannussäästöt investoidaan takaisin kiinteistöön, jolloin asiakkaat hyötyvät ohjelmasta myös taloudellisesti. Spondan oma pääkonttori on yksi pilottivaiheen kiinteistöistä.

Vuoden 2009 tavoitteena on kehittää edelleen uudishankkeiden perusohjeistoa valmistuneista kohteista saadun palautteen pohjalta ja tarkistamalla ohjeiston toteuttamisen vaikutuksia rakennuksen käytönaikaisiin ympäristövaikutuksiin.

Venäjällä ympäristöasioihin kiinnitetään aiempaa enemmän huomiota. Veden-, sähkön- ja kaasunkulutusta seurataan Spondan Venäjällä omistamissa kiinteistöissä. Viranomaisien kanssa tehdään yhteistyötä ympäristökysymyksissä.

Spondan omat suorat ympäristövaikutukset liittyvät energiankulutukseen, vedenkulutukseen ja jätteisiin.

Hallinto

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

poikkeuksella, että hallituksen jäsenten nimittämisessä ja hallituksen palkkioiden ehdottamisessa yhtiökokousta avustaa osakkeenomistajien nimitysvaliokunta hallituksen nimitys- ja palkkiovaliokunnan sijaan. Suomen osakeyhtiölain ja Spondan yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön määräysvalta ja hallinto on jaettu yhtiökokouksessa edustettujen osakkeenomistajien, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Toimitusjohtaja avustaa johtoryhmä.

Spondan hallituksessa on kuusi jäsentä: Klaus Cawén, Tuula Entelä, Timo Korvenpää, Lauri Ratia, Arja Talma ja Erkki Virtanen. Hallituksen puheenjohtaja on Lauri Ratia ja varapuheenjohtaja on Timo Korvenpää. Kaikki jäsenet ovat yhtiön ulkopuolisia ja yhtiöstä riippumattomia. Hallituksen jäsenet ovat Erkki Virtanen lukuun ottamatta myös riippumattomia merkittävistä osakkeenomistajista.

Spondan hallitus perusti kaksi pysyvää valiokuntaa: tarkastusvaliokunnan sekä rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan. Tarkastusvaliokunnan jäsenet ovat: Arja Talma (puheenjohtaja) sekä Timo Korvenpää ja Erkki Virtanen (jäsenet). Rakenne- ja palkitsemisvaliokunnan jäsenet ovat: Lauri Ratia (puheenjohtaja) sekä Tuula Entelä ja Klaus Cawén (jäsenet).

Yhtiökokous ja osinko

Sponda Oyj:n hallitus ehdottaa yhtiökokouspäiväksi 25.3.2009 ja ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei makseta tilikaudelta 2008.

Ehdotuksen perusteluina ovat rahoitusmarkkinoiden epävarma tilanne ja Spondan omavaraisuuden kehitys. Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus vaikuttaa siihen, että sekä uuden lainan että uudelleenrahoituksen järjestelyt voivat tulevaisuudessa vaikeutua. Kiinteistöjen käyvän arvon alenemisen odotetaan jatkuvan vuonna 2009, mikä voi alentaa Spondan omavaraisuutta. Jotta yhtiö voi turvata taloudelliset toimintaedellytyksensä epävarmassa markkinatilanteessa, ehdotetaan, että osinkoa ei makseta.

Tilintarkastajat

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

Osakkeenomistajien nimitysvaliokunta

Osakkeenomistajien nimitysvaliokunta valmisteli ehdotuksen hallituksen kokoonpanoksi ja hallitukselle maksettaviksi

palkkioiksi. Jäsenet edustivat yhtiön kolmea suurinta osakkeenomistajaa, jotka 1.1.2008 olivat:

1. Suomen valtio, 34,3 % osakkeista ja äänistä, edustajanaan Pekka Timonen,
2. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy, 3,9 % osakkeista ja äänistä, edustajanaan Susanna Renlund, ja
3. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, 0,7 % osakkeista ja äänistä, edustajanaan Timo Ritakallio.

Nimitysvaliokunta ehdottaa yhtiökokoukselle 25.3.2009, että hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettaisiin seitsemän jäsentä, ja jäseniksi valittaisiin nykyisistä jäsenistä Klaus Cawén, Tuula Entelä, Timo Korvenpää, Lauri Ratia, Arja Talma ja Erkki Virtanen sekä uutena jäsenenä Martin Tallberg.

Yhtiökokous vahvistaa hallituksen jäsenten palkkiot vuosittain etukäteen. Osakkeenomistajien nimitysvaliokunta on päättänyt ehdottaa, että hallituksen palkkiot pysyvät ennallaan ja vahvistettaisiin seuraavasti (suluissa vuonna 2008 maksettu palkkio):

- puheenjohtajalle kuukausipalkkio 5 000 (5 000) euroa/kk
- varapuheenjohtajalle kuukausipalkkio 3 000 (3 000) euroa/kk
- jäsenelle kuukausipalkkio 2 600 (2 600) euroa/kk
- kokouspalkkio 600 (600) euroa/kokous/henkilö.

Johto ja henkilöstö

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

Sponda-konsernin henkilöstöä kuvaavat tunnusluvut ovat:

	2008	2007	2006
HENKILÖSTÖÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT			
Keskimääräinen henkilömäärä tilikaudella.....	137	217	63
Henkilömäärä tilikauden lopussa.....	141	216	225
Tilikauden palkat ja palkkiot, M€.....	12,4	12,2	7,0

Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä.

Spondan henkilöstö kuuluu tulospalkkiojärjestelmään, jossa palkkiot on sidottu yhtiön tavoitteisiin. Yhtiön ylimmällä

johdolla on pitkäaikainen osakepohjainen sitouttamisjärjestelmä, joka otettiin käyttöön 1.1.2006. Järjestelmän piiriin kuuluivat yhtiön johtoryhmän jäsenet vuosina 2006–2008. Sitouttamisjärjestelmän mahdollinen palkkio perustuu osakekohtaiseen operatiiviseen kassavirtaan sekä sijoitetun pääoman tuottoon. Palkkiolla hankitaan Spondan osakkeita, ja osakkeisiin liittyy kielto luovuttaa niitä kahden vuoden kuluessa niiden hankkimisesta. Palkkio maksetaan vuosittain.

Spondan hallitus päätti jatkaa ylimmän johdon pitkäaikais- ta osakepohjaista sitouttamisjärjestelmää vuosille 2009–2011. Järjestelmän ehdot säilyivät ennallaan.

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 2008 samaa työtä tekevien miesten ja naisten palkat olivat samalla tasolla.

Spondan osake

Spondan osakkeen painotettu keskimurssi vuonna 2008 oli 5,41 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 8,75 euroa ja alin 2,32 euroa. Osakkeita vaihdettiin vuoden aikana 108,9 miljoonaa kappaletta 580 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.12.2008 oli 3,10 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 344 milj. euroa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 19.3.2008 hallituksen omien osakkeiden hankintaan. Valtuutusta ei katsauskauden aikana käytetty.

Vuonna 2008 Sponda teki liputusilmoitukset seuraavasti:

- 10.11.2008: Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 5,143 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 12.12.2008: Suomen valtio ja Solidium Oy ilmoittivat omistussuhteista, jonka seurauksena Suomen valtion omistussuosus alittaa ja Solidium Oy:n omistussuosus ylittää arvopaperimarkkinalain 2. luvun 9. pykälässä tarkoitetut omistusraajat. Suomen valtio siirsi 11.12.2008 omistamansa Sponda Oyj:n osakkeet valtion kokonaan omistamalle Solidium Oy:lle osakeyhtiölain mukaisena apporttiomaisuutena. Siirron jälkeen Suomen valtiolle ei jäänyt yhtään Sponda Oyj:n osaketta. Solidium Oy:lle siirtyneet osakkeet, 38.065.498 kappaletta, edustavat 34,28 % Spondan osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 12.12.2008: Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy ilmoitti, että

sen omistamat osakkeet edustavat 10,02 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

Katsauskauden päättyessä 31.12.2008 Spondan omistus jakautui seuraavasti:

	OSAKKEIDEN MÄÄRÄ, KPL	% OSUUS OSAKKEISTA
REKISTERÖIDYN OSAKEOMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OMISTUSRYHMITTÄIN 31.12.2008		
Julkisyhteisöt	2 189 090	2,0
Hallintarekisteröidyt	41 914 586	37,8
Kotitaloudet	11 659 311	10,5
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä	1 516 405	1,4
Yritykset yhteensä	52 430 088	47,2
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä	1 128 022	1,0
Ulkomaat yhteensä	192 683	0,2
Osakkeita yhteensä	111 030 185	100,0

Verottajan päätös

Sponda tiedotti 1.11.2007 osavuosikatsauksen yhteydessä verottajan päätöksestä poiketa yhtiön verovuodelta 2006 antamasta veroilmoituksesta vahvistettujen tappioiden vähennyskelpoisuuden osalta. Verotuksen oikaisulautakunta muutti Sponda Kiinteistöt Oy:n (ent. Kapiteeli Oy) vahvistettujen tappioiden vähennyskelpoisuutta koskevaa päätöstä Spondan hyväksi joulukuussa 2007. Yhtiö tiedotti asiasta 19.12.2007.

Veroasiamies on valittanut oikaisulautakunnan päätöksestä.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Spondan organisaatio ja johtoryhmän kokoonpano muuttui 1.1.2009 alkaen. Logistiikkakiinteistöt-yksikkö yhdistettiin Toimisto- ja liiketilakiinteistöt -yksikköön, ja yksikön uudeksi nimeksi tuli Sijoiutuskiinteistöt. Yksikköä johtaa Ossi Hynynen, joka toimi Toimisto- ja liiketilakiinteistöt -yksikön johtajana. Venäjä ja Baltia -yksikön nimi muuttui Venäjä-yksiköksi. Samalla Spondan toimintoja tehostettiin, ja yhtiön henkilömäärä väheni 8:lla. Vuodelle 2008 tästä aiheutui kertaluontoinen 0,3 milj. euron kustannus, mutta vuositasolla säästön arvioidaan olevan 0,6 milj. euroa.

Sponda ilmoitti 19.12.2008 allekirjoittaneensa sopimuksen kolmen logistiikkakiinteistön myynnistä yhteensä noin 16,3 miljoonalla eurolla Sponda Fund II -kiinteistörahastolle.

Kauppa toteutui lopullisesti 9.1.2009. Myytävät kiinteistöt sijaitsevat Kuusankoskella, Mikkelissä ja Oulussa.

Helsingin hovioikeus velvoitti 19.1.2009 antamallaan tuomiolla Sponda Oyj:n suorittamaan Sampo Pankki Oyj:lle luottosopimuksen perusteella 7,6 milj. euroa korkoa sekä viivästyskorkoa ja oikeudenkäyntikulua. Päätös on lainvoimainen, ellei asiasta valiteta 20.3.2009 mennessä.

Sampo Pankin velkomusvaatimus 7,6 milj. euroa kirjattiin kuluksi ja varauksiin vuoden 2006 tilinpäätöksessä, joten päätöksellä ei ole Spondalle tulosvaikutusta. Vuonna 2007 korkokuluvarausta kirjattiin 0,6 milj. euroa ja vuonna 2008 0,1 milj. euroa, jolloin varauksen kokonaismäärä on 8,3 milj. euroa 31.12.2008.

Näkymät vuodelle 2009

Spondan pitkäaikaisena strategisena tavoitteena on edelleen kasvu ja kannattavuus. Yleisen markkinatilanteen muuttua merkittävästi Sponda sopeutti toimintaansa myymälä kiinteistöjä ja minimoimalla uudet investoinnit. Kiinteistöjen myynnit jatkuvat vuonna 2009.

Spondan kiinteistöjen kehitysmahdollisuudet ovat edelleen hyvät suurien kehitysresurssien ja laajemman tonttirannan ansiosta erityisesti pääkaupunkiseudulla mutta myös muualla Suomessa. Spondalla ei ole sitoutuneita kiinteistökehitysinvestointeja vuodelle 2009, mutta esimerkiksi Tampereen ja Vaasan kauppakeskusten suunnittelua jatketaan.

Kiinteistörahastot-liiketoiminnassa uskotaan vuonna 2007 alkaneen positiivisen kehityksen jatkuvan edelleen vuonna 2009. Sponda Fund II hakee vuonna 2009 sijoituskohteita Suomen keskisuurien kaupunkien logistiikkakohteista.

Venäjällä Sponda on lähes saavuttanut strategisen tavoitteensa, eli 300–400 miljoonan euron investoinnit vuoden 2009 loppuun mennessä. Venäjän kiinteistösalkun koko on hieman alle 260 milj. euroa. Vuonna 2009 Sponda ei suunnittele merkittäviä lisäinvestointeja Venäjälle.

Arvio tulevasta kehityksestä

Huolimatta siitä, että vuonna 2009 kiinteistömarkkinoilla odotetaan sekä vuokratasojen että vuokrausasteen laskevan, Sponda ennustaa yhtiön nettotuottojen olevan korkeammalla tasolla kuin vuonna 2008. Ennuste perustuu siihen, että vuonna 2008 vuokratasot nousivat ja Spondan sijoituskiinteistösalkkuun valmistui täyteen vuokrattuja toimisto- ja liiketilakiinteistöjä.

Koska vuoden 2009 rahoitus- ja kiinteistömarkkinoihin liittyy Spondan vuoden tuloksen kannalta merkittäviä epävarmuustekijöitä, Spondan tulevaisuuden näkymät poikkeavat vuoden 2008 näkymistä. Yhtiö on aiemmin antanut ennusteen nettovuokratuotoista, taloudellisesta vuokrausasteesta, osakekohtaisesta operatiivisesta kassavirrasta sekä osakekohtaisesta tuloksesta. Markkinatilanteesta johtuen yhtiö on päättänyt, että tällä hetkellä näkymä voidaan antaa ainoastaan yhtiön nettovuokratuottojen kehityksestä.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Sponda Oyj:n osakepääoma 31.12.2008 oli 111 030 185 euroa ja osakkeiden lukumäärä oli 111 030 185 kpl. Osakkeen nimellisarvo oli 1 euro. Spondan osakkeet on noteerattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä, missä kaupankäyntitunnus on SDAIV. Osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään. Spondalla on ääni- ja osinko-oikeuksiltaan yksi osakesarja. Kullakin osakkeella on yhtiökokouksessa yksi ääni. Yhtiön hallussa ei ollut Spondan osakkeita.

Osinkopolitiikka

Sponda Oyj jakaa osinkona vähintään 80 % osakekohtaisesta tuloksesta tai osakekohtaisesta kassavirrasta ottaen kuitenkin huomioon liiketoiminnan kehityksen tarpeet.

Osakkeenomistajat

Osakkeenomistajia oli 31.12.2008 yhteensä 7904 kpl. Hallintarekisteröityjä osakkeenomistajia oli 37,8 % osakkeista ja äänistä, sekä ulkomaalaisia ja hallintarekisteröityjä yhteensä 38,0 % osakkeista ja äänistä. Yhtiö on tehnyt liputusilmoituksia vuonna 2008 seuraavasti:

- 10.11.2008: Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 5,143 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.
- 12.12.2008: Suomen valtio ja Solidium Oy ilmoittivat omistusjärjestelystä, jonka seurauksena Suomen valtion omistusosuus alittaa ja Solidium Oy:n omistusosuus ylittää arvopaperimarkkinain 2. luvun 9. pykälässä tarkoitetut omistusraajat. Suomen valtio siirsi 11.12.2008 omistamansa Sponda Oyj:n osakkeet valtion kokonaan omistamalle Solidium Oy:lle osakeyhtiölain mukaisena apporttomaisuutena. Siirron jälkeen

Suomen valtiolle ei jäänyt yhtään Sponda Oyj:n osaketta. Solidium Oy:lle siirtyneet osakkeet, 38.065.498 kappaletta, edustavat 34,28 % Spondan osakepääomasta ja äänimäärästä.

- 12.12.2008: Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj ilmoitti, että sen omistamat osakkeet edustavat 10,02 % Sponda Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä.

Osakkeen vaihto ja kurssikehitys

Spondan osakkeen painotettu keskimurssi vuonna 2008 oli 5,41 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä oli 8,75 euroa ja alin 2,32 euroa. Osakkeita vaihdettiin vuoden aikana 108,9 miljoonaa kappaletta 580 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.12.2008 oli 3,10 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 344 milj. euroa.

Voimassa olevat valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 19.3.2008 hallituksen omien osakkeiden hankintaan. Valtuutusta ei katsauskauden aikana käytetty.

OSAKKEIDEN
MÄÄRÄ KPL
% OSUUS
OSAKKEISTA

REKISTERÖIDYN OSAKEOMISTUKSEN JAKAUTUMINEN OMISTAJARYHMIITTÄIN 31.12.2008

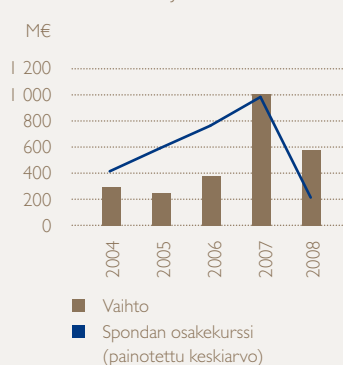
Julkisyhteisöt	2 189 090	2,0
Hallintarekisteröidyt	41 914 586	37,8
Kotitaloudet	11 659 311	10,5
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä	1 516 405	1,4
Yritykset yhteensä	52 430 088	47,2
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä	1 128 022	1,0
Ulkomaat yhteensä	192 683	0,2
Osakkeita yhteensä	111 030 185	100,0

OSINKO/OSAKE

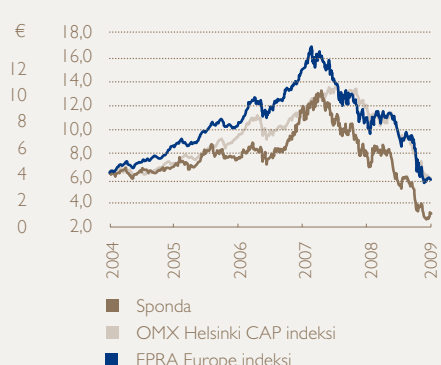


* Hallituksen esitys

SPONDAN OSAKKEEN KURSSIKEHITYS JA VAIHTO



SPONDAN OSAKEKURSSI VERRATTUNA INDEKSEIHIN



OSAKKEIDEN
MÄÄRÄOMISTAJIA
KPLOMISTAJIA
%ARVO-
OSUUSMÄÄRÄ
KPLARVO-
OSUUSMÄÄRÄ
%ÄÄNIMÄÄRÄ
KPLÄÄNIMÄÄRÄ
%

OSAKKEIDEN OMISTUSMÄÄRÄJAKAUMA 31.12.2008

	OMISTAJIA KPL	OMISTAJIA %	ARVO- OSUUSMÄÄRÄ KPL	ARVO- OSUUSMÄÄRÄ %	ÄÄNIMÄÄRÄ KPL	ÄÄNIMÄÄRÄ %
1-100	552	6,984	35 197	0,032	35 197	0,032
101-500	2 993	37,867	862 388	0,777	862 388	0,777
501-1 000	1 688	21,356	1 301 401	1,172	1 301 401	1,172
1 001-5 000	2 202	27,859	4 645 136	4,184	4 645 136	4,184
5 001-10 000	251	3,176	1 854 833	1,671	1 854 833	1,671
10 001-50 000	163	2,062	3 426 960	3,087	3 426 960	3,087
50 001-100 000	30	0,38	2 090 266	1,883	2 090 266	1,883
100 001-500 000	16	0,202	3 312 410	2,983	3 312 410	2,983
500 001-	9	0,114	93 501 594	84,213	93 501 594	84,213
Yhteensä	7 904	100	111 030 185	100	111 030 185	100
joista hallintarekisteröityjä	10		41 914 586	38	41 914 586	38
Odotusluettelolla yhteensä	0		0	0	0	0
Yhteistilillä			0	0	0	0
Erytistyleillä yhteensä			0	0	0	0
Liikkeeseenlaskettu määrä			111 030 185	100	111 030 185	100

OSAKKEITA

% OSAKKEISTA

20 SUURINTA OSAKKEENOMISTAJAA 31.12.2008

1. Solidium Oy *	38 065 498	34,3
2. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj	11 123 018	10,0
3. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	821 092	0,7
4. Kuisla Reima	763 802	0,7
5. Valtion Eläkerahasto	700 000	0,6
6. Laakkonen Mikko Kalervo	600 000	0,5
7. Laakkosen Arvopaperi Oy	440 000	0,4
8. Yleisradion Eläkesäätiö S.r.	340 000	0,3
9. Kaupallisten ja teknillisten tieteiden tukisäätiö	267 800	0,2
10. Sijoitusrahasto Danske Suomi kasvuosake	229 225	0,2
11. Finnfoam Oy	225 000	0,2
12. Sijoitusrahasto SEB Gyllenberg Small Firm	188 135	0,2
13. Säästöpankki Kotimaa -sijoitusrahasto	155 780	0,1
14. Sijoitusrahasto SEB Gyllenberg Finlandia	151 963	0,1
15. E. Öhman J:Or Oy	150 000	0,1
16. Ahola And Maliniemi Partners Ab Oy	150 000	0,1
17. Medicinska Understödsföreningen Liv och Hälsa rf.	125 000	0,1
18. Sajetec Oy	120 000	0,1
19. Siuko Taavi Paavali	120 000	0,1
20. I.A. von Julins STB	106 000	0,1
Yhteensä	54 842 313	49,4
Muut	56 187 872	50,6
Kaikki yhteensä	111 030 185	100,0
Hallintarekisteröidyt	41 914 586	37,8
Osakkeenomistajia yhteensä 7 904		

* Solidium Oy on Suomen valtion kokonaan omistama

Konsernin tuloslaskelma (IFRS)

M€	LIITETIETO	1.1.-31.12.2008	1.1.-31.12.2007
Liikevaihto	1,2,3		
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset		210,8	193,4
Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista		0,3	0,3
Palvelutuotot		0,0	6,1
Rahastojen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet	4	13,1	11,1
		224,3	210,9
Kulut			
Ylläpitokulut	5	-55,5	-55,2
Palvelukulut		0,0	-1,4
Rahastojen välittömät kulut		-2,0	-1,5
		-57,5	-58,1
Nettotuotot		166,8	152,8
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	6	12,1	1,2
Tappio/voitto käypään arvoon arvostamisesta		-36,0	92,9
Liikearvon poisto	18	-13,0	-
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	24	21,5	35,6
Myyntin ja markkinoinnin kulut		-2,1	-2,0
Hallinnon kulut	9,10,11	-22,1	-23,9
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	21	-0,4	-
Liiketoiminnan muut tuotot	7	0,8	0,5
Liiketoiminnan muut kulut	8	-1,3	-0,4
Liikevoitto		126,2	256,7
Rahoitustuotot		1,7	4,4
Rahoituskulut		-89,1	-76,1
Korkokuluvaraus		-0,1	-0,6
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	12	-87,5	-72,3
Voitto ennen veroja		38,7	184,4
Tilikauden ja edellisten tilikausien verot		-1,3	-0,4
Laskennalliset verot		-10,8	-47,4
Tuloverot yhteensä	13	-12,1	-47,8
Tilikauden voitto		26,6	136,6
Jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille		26,7	136,5
Vähemmistölle		-0,1	0,1
Tilikauden voitto		26,6	136,6
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:			
Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos,€	14	0,24	1,27
Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakemäärä, milj. kpl		111,0	107,8

Konsernitase (IFRS)

M€	LIITETIETO	31.12.2008	31.12.2007
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	15	2 907,5	2 534,9
Sijoitukset kiinteistörahastoihin	16	60,6	35,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	17	14,5	15,7
Liikearvo	18	14,5	27,5
Muut aineettomat hyödykkeet	19	0,0	4,1
Rahoitusleasingsaamiset	20	2,7	2,7
Osuudet osakkuusyrittäjissä	21	3,3	-
Pitkäaikaiset saamiset	22	4,7	26,4
Laskennalliset verosaamiset	23	56,6	56,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä		3 064,5	2 703,2
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	24	29,5	37,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset	25	56,7	130,7
Rahavarat	26	16,0	27,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä		102,3	195,3
Varat yhteensä		3 166,8	2 898,5
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		1 111,0	1 111,0
Ylikurssirahasto		159,5	159,5
Muuntoerot		-1,4	0,7
Käyvän arvon rahasto		-19,7	9,8
Uudelleenarvostusrahasto		0,6	0,6
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		209,7	209,7
Muun oman pääoman rahasto		129,0	-
Kertyneet voittovarot		412,5	441,3
		1 001,2	932,6
Vähemmistön osuus		1,8	2,2
Oma pääoma yhteensä	27	1 003,0	934,8
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Rahoitusvelat	28	1 543,8	1 056,4
Varaukset	30	8,7	15,0
Muut velat		26,3	-
Laskennalliset verovelat	23	214,6	212,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä		1 793,4	1 284,0
Lyhytaikaiset velat			
Rahoitusvelat	31	284,5	606,3
Ostovelat ja muut velat	32	85,9	73,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä		370,4	679,7
Velat yhteensä		2 163,8	1 963,7
Oma pääoma ja velat yhteensä		3 166,8	2 898,5

Konsernin rahavirtalaskelma (IFRS)

M€	1.1.–31.12.2008	1.1.–31.12.2007
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tilikauden tulos	26,6	136,6
Oikaisut	1) 137,2	26,9
Käyttöpääoman muutokset	2) 49,8	135,1
Saadut korot	1,3	4,5
Maksetut korot	-70,3	-78,4
Muut rahoituserät	-2,2	-13,7
Saadut osingot	0,0	–
Maksetut/saadut verot	-1,8	0,5
Liiketoiminnan nettorahavirta	140,7	211,5
Investointien rahavirrat		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	3) -466,7	-280,3
Investoinnit kiinteistörahastoihin	-16,3	-15,6
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,8	-1,7
Luovutustulot sijoituskiinteistöistä	4) 93,9	277,9
Luovutustulot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	0,0	–
Lainasaamisten takaisinmaksut	–	0,7
Investointien nettorahavirta	-389,8	-19,0
Rahoituksen rahavirrat		
Osakeannista saadut maksut	–	239,5
Oman pääoman ehtoisestä joukkovelkakirjalainasta saadut maksut	128,6	–
Pitkäaikaisten lainojen nostot	540,7	810,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-140,4	-371,9
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	-235,4	-822,1
Maksetut osingot	-55,5	-44,7
Rahoituksen nettorahavirta	238,0	-188,7
Rahavarojen muutos	-11,1	3,8
Rahavarat tilikauden alussa	27,4	23,6
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-0,3	–
Rahavarat tilikauden lopussa	16,0	27,4

1.1.-31.12.2008

1.1.-31.12.2007

RAHAVIRTALASKELMAN LIITETIEDOT, M€

1) Oikaisut tilikauden tulokseen		
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-12,1	-1,2
Tappio/voitto käypään arvoon arvostamisesta	36,0	-92,9
Liikearvon poisto	13,0	
Rahoitustuotot ja -kulut	87,5	72,3
Tuloverot	12,1	47,8
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,4	-
Muut oikaisut	0,2	0,9
Oikaisut yhteensä	137,2	26,9
2) Käyttöpääoman muutokset		
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen muutos	6,4	186,3
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	64,5	-74,5
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-14,7	31,3
Varausten muutos	-6,4	-8,0
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	49,8	135,1
3) Investoinnit sijoituskiinteistöihin		
Tytäryritysten hankinta		
Yhtiöiden hankintameno	217,4	51,3
Ostettujen yhtiöiden hankintahetken rahavarat	-2,0	-0,1
Hankinnoista johtuvat rahavirrat hankittujen yritysten rahavaroilla vähennettynä	215,4	51,2
Hankitut kiinteistöt	11,8	13,2
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	239,4	215,9
Investoinnit sijoituskiinteistöihin yhteensä	466,7	280,3
Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen arvot		
Nettokäyttöpääoma	-1,1	8,6
Pitkäaikaiset varat	219,4	60,8
Korolliset velat	-2,7	-15,3
Korottomat velat	-0,1	-2,9
Hankittujen tytäryritysten varojen ja velkojen nettoarvo yhteensä	215,4	51,2
4) Luovutustulot sijoituskiinteistöistä		
Luovutustulot tytäryritysten myynneistä		
Luovutustulot	94,0	256,7
Myytujen yhtiöiden rahavarat	0,0	-
Luovutustulot tytäryritysten myynneistä	93,9	256,7
Muut luovutustulot sijoituskiinteistöistä	-	21,2
Luovutustulot sijoituskiinteistöistä yhteensä	93,9	277,9
Myytujen tytäryritysten varojen ja velkojen arvo		
Nettokäyttöpääoma	-0,1	-
Sijoituskiinteistöt	82,0	255,6
Myyntivoitto/-tappio	12,1	1,1
Myytujen tytäryritysten varojen ja velkojen netto-arvo yhteensä	93,9	256,7

Konsernin oman pääoman muutokset

	OSAKE- PÄÄOMA	YUKURESI- RAHASTO	MUUNTO- EROT	KÄYTTÄVÄN ARVON RAHASTO	UUDELLEEN- ARVOSTUSRAHASTO	SIIJOITETUN VAPAAAN OMAN PÄÄOMAN RAHASTO	MUUN OMAN PÄÄOMAN RAHASTO	KERTTYNEET VOTTOVARAT	YHTEENSÄ	VÄHENNISTÖN OSUUS	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
M€											
Oma pääoma 31.12.2006	79,3	159,5	-	2,3	0,6	-	-	349,3	591,0	1,8	592,8
Rahavirran suojaus:											
Omaan pääomaan merkitty määrä				9,6					9,6		9,6
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				0,1					0,1		0,1
Puretun suojauslaskennan instrumentit				0,4					0,4		0,4
Muuntoerot			0,7						0,7		0,7
Omaan pääomaan kirjattuihin tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot				-2,6					-2,6		-2,6
Suoraan omaan pääomaan kirjatut tuotot ja kulut yhteensä			0,7	7,5					8,2		8,2
Tilikauden tulos								136,5	136,5	0,1	136,6
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä			0,7	7,5				136,5	144,7	0,1	144,8
Lisäys									-	0,5	0,5
Osingonjako								-44,7	-44,7	-0,2	-44,9
Osakeanti	31,7					209,7			241,4		241,4
Osakkeina toteutettavat ja maksettavat optiot								0,2	0,2		0,2
Oma pääoma 31.12.2007	111,0	159,5	0,7	9,8	0,6	209,7	-	441,3	932,6	2,2	934,8
Oma pääoma 31.12.2007	111,0	159,5	0,7	9,8	0,6	209,7	-	441,3	932,6	2,2	934,8
Rahavirran suojaus:											
Omaan pääomaan merkitty määrä				-40,6					-40,6		-40,6
Tuloslaskelmaan siirretty määrä				0,7					0,7		0,7
Puretun suojauslaskennan instrumentit									0,0		0,0
Muuntoerot			-2,0						-2,0		-2,0
Muut muutokset								0,1	0,1		0,1
Omaan pääomaan kirjattuihin tai sieltä pois siirrettyihin eriin liittyvät verot				10,4					10,4		10,4
Suoraan omaan pääomaan kirjatut tuotot ja kulut yhteensä			-2,0	-29,5				0,1	-31,5		-31,5
Tilikauden tulos								26,7	26,7	-0,1	26,6
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä			-2,0	-29,5				26,8	-4,8	-0,1	-4,9
Vähennys									-	-0,3	-0,3
Osingonjako								-55,5	-55,5		-55,5
Oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina							129,0		129,0		129,0
Osakkeina toteutettavat ja maksettavat optiot								0,0	0,0		0,0
Oma pääoma 31.12.2008	111,0	159,5	-1,4	-19,7	0,6	209,7	129,0	412,5	1 001,2	1,8	1 003,0

Konsernin tunnusluvut (IFRS)

	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005	31.12.2004
1. Liikevaihto, M€	224,31	210,96	117,43	103,06	99,21
2. Liikevoitto, M€	126,22	256,68	103,90	65,48	17,07
osuus liikevaihdosta, %	56,27	121,68	88,91	63,54	17,20
3. Voitto ennen veroja, M€	38,71	184,40	65,40	39,16	-9,53
osuus liikevaihdosta, %	17,26	87,41	55,96	38,00	-9,61
4. Bruttoinvestoinnit pitkäaikaisiin varoihin, M€	502,64	254,00	1 244,58	52,12	59,32
osuus liikevaihdosta, %	224,09	120,40	1 065,01	50,57	59,80
5. Osakekohtainen oma pääoma, €	7,86	8,40	7,45	7,25	7,44
6. Tulos/osake, €	0,24	1,27	0,61	0,37	0,04
7. Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,71	10,05	7,19**)	5,57	1,50
8. P/E luku (hinta/voittosuhte)	12,89	6,45	19,68	21,21	176,89
9. Omavaraisuusaste, %	31,75	32,30	20,19	44,91	47,11
10. Velkaantumisaste, %	182,28	177,86	338,30	107,22	99,13
11. Nettovelkaantumisaste, %	180,68	174,93	334,32	107,08	98,84
12. Osinko, €	0,00 ^{*)}	0,50	0,40	0,50	0,50
13. Osinko tuloksesta, %	0,00 ^{*)}	39,49	65,60	133,42	1 231,80
14. Efektiivinen osinkotuotto, %	0,00 ^{*)}	6,12	3,33	6,29	6,96
15. Osakekannan markkina-arvo, M€	344,19	907,12	951,69	629,67	565,99
16. Osakkeen alin ja ylin kurssi, €	2,32/8,75	7,40/13,29	7,44/13,00	6,81/9,34	6,00/7,40
17. Osakkeen keskikurssi, €	5,41	10,55	9,08	7,93	6,76
18. Osakkeen päätöskurssi, €	3,10	8,17	12,00	7,95	7,18
19. Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	111,0	107,8	79,3	79,0	78,6
20. Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl laimennusvaikutuksella oikaistuna	111,0	107,8	79,3	80,3	80,3
21. Oman pääoman tuotto, %	2,74	17,87	8,46**)	5,10	0,54
22. Korollinen vieras pääoma, M€	1 828,26	1 662,68	2 005,60	615,73	581,52
23. Koroton vieras pääoma, M€	335,50	301,00	340,98	88,72	77,62
24. Osakekohtainen nettovarallisuus, €	7,86	8,40	7,45	7,25	7,44
25. EPRA NAV, osakekohtainen nettovarallisuus €	9,64	10,04	9,54	–	–
26. Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,78	0,81	0,56	0,57	0,53
27. Osakkeiden vaihto, milj. kpl	108,88	94,92	41,94	31,77	43,56
28. Osakkeiden vaihto (%)	98,06	88,06	52,89	40,21	55,42

^{*)} Hallituksen esitys ^{**)} Vuoden 2006 osalta on tunnuslukujen laskennassa käytetty kvartaaleittain painotettuja keskiarvoja tase-erien osalta

Tunnuslukujen laskentakaavat

Osakekohtainen oma pääoma, € *)	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} - \text{Muun oman pääoman rahasto}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Tulos/osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, % **)	=	$100 \times \frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja} + \text{rahoituskulut}}{\text{Oma pääoma} + \text{korolliset rahoitusvelat (tilikauden alun ja tilikauden lopun keskiarvo)}}$
P/E luku (hinta/voittosuhte)	=	$\frac{\text{Tilikauden päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Velkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset rahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$
Nettovelkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettorahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$
Osinko tuloksesta, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiivinen osinkotuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Tilikauden päätöskurssi}}$
Osakekannan markkina-arvo, M€	=	Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä × tilikauden päätöskurssi
Osakkeen keskiarvo, €	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Tilikaudella vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
Oman pääoman tuotto, % **)	=	$100 \times \frac{\text{Voitto/tappio}}{\text{Oma pääoma (tilikauden alun ja tilikauden lopun keskiarvo)}}$
Osakekohtainen nettovarallisuus, € *)	=	$\frac{\text{Varat arvostettuna käypään arvoon} - \text{Muun oman pääoman rahasto} - \text{vähemmistö} - \text{velat}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
EPRA NAV, osakekohtainen nettovarallisuus, € *)	=	$\begin{aligned} &\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} \\ &- \text{Muun oman pääoman rahasto} \\ &+ \text{Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja poistoerosta} \\ &\text{syntynyt laskennallinen verovelka} \\ &- \text{Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo} \end{aligned}$ $\frac{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Operatiivinen kassavirta / osake, €	=	$\begin{aligned} &\text{Liikevoitto} \\ &+/- \text{Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta} \\ &+ \text{Liikearvon kohdistus} \\ &+ \text{Hallinnon poistot} \\ &+/- \text{Varausten muutokset} \\ &+/- \text{Etuuspohjaiset eläkekulut} \\ &- \text{Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut} \\ &- \text{Kassavirtavaikutteiset verot} \\ &+/- \text{Muut erät} \end{aligned}$ $\frac{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$

*) Muun oman pääoman rahasto käsittää hybridilainan **) Vuoden 2006 osalta on tase-erissä käytetty kvartaaleittain painotettuja keskiarvoja.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Yrityksen perustiedot

Sponda-konserni on johtava kiinteistösijoitusyhtiö, joka omistaa, vuokraa ja kehittää toimisto-, liike- ja logistiikka-kiinteistöjä 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.

Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 6.2.2009. 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 IFRS-tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards) mukaisesti noudattaen EU:ssa sovellettavaksi hyväksytyttä 31.12.2008 voimassa olevia standardeja ja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisöolainsäädännön mukaiset.

Konsernitilinpäätös esitetään miljoonina euroina ja se perustuu alkuperäisiin hankintamenoihin lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä, sijoituksia kiinteistörahastoihin sekä johdannaispimuksia, jotka on arvostettu käypään arvoon.

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 osaluokka, 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".

Seuraavat uudet tai uudistetut standardit ja tulkinnat ovat tulleet voimaan 1.1.2008 alkaen, mutta niiden soveltamisella ei ole ollut vaikutusta konsernitilinpäätökseen:

- IFRIC 11 IFRS 2 – *Konserniyhtiöiden osakkeita ja omia osakkeita koskevat liiketoimet*. Tulkinta koskee omana pääomana maksettavia liiketoimia (IFRS 2) ja edellyttää näiden liiketoimien uudelleenarviointia tytäryrityksissä.
- IFRIC 12 *Palvelutoimilupajärjestelyt*. Tulkinta koskee jul-

kisen sektorin kanssa tehtyjen toimilupajärjestelyiden käsittelyä. *)

- IFRIC 14 IAS 19 – *Etuuspohjaisesta järjestelystä johtuvan omaisuuserän yläraja, vähimmäisrahastointivaatimukset ja näiden välinen yhteys*. Tulkinta koskee IAS 19 -standardin mukaisia työsuhteen päättymisen jälkeisiä etuuspohjaisia järjestelyitä ja muita pitkäaikaisia etuuspohjaisia työsuhte-etuuksia, kun tällaiseen järjestelyyn liittyy vähimmäisrahastointivaatimus. Tulkinnassa myös tarkennetaan taseeseen merkittävän omaisuuserän kirjaamisedellytyksiä.

- IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen sekä IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot -standardien muutokset – *Reclassification of Financial Assets* (voimassa 1.7.2008 lähtien). Muutokset on annettu kansainvälisen rahoituskriisin vuoksi ja ne koskevat tiettyjen rahoitusvarojen uudelleenluokittelua. Uudelleenluokittelu on sallittua määrätyn ajanjakson aikana takautuvasti ja sen jälkeen tietyissä poikkeuksellisissa tilanteissa. Standardien muutokset on hyväksytty sovellettaviksi EU:ssa.

*) Ei vielä hyväksytty EU:ssa.

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. Keskinäisen osakkeenomistuksen eliminoinnissa käytetään hankintamenomenetelmää. Hankitun yhtiön yksilöidyt varat, velat ja ehdolliset velat arvostetaan käypään arvoon. Liikearvo vastaa sitä osaa hankintamenosta, joka ylittää hankitun yhtiön yksilöitävissä olevien varojen, velkojen ja ehdollisten velkojen nettomääräisen käyvän arvon hankinta-ajankohtana.

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, vaan kiinteis-

töliiketoiminta edellyttää lisäksi kiinteistöjen markkinointi- ja kehitystoimintaa, vuokrasuhteiden hoitoa sekä kiinteistöjen korjausten ja perusparannusten johtamista. Nämä kaikki liiketoimintaprosessit ja niistä vastaava henkilöstö ovat Sponda Oyj:ssä eivätkä yksittäisissä kiinteistöissä tai kiinteistöyhtiöissä.

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.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joissa osakkeet oikeuttavat määrätyn huonetilan hallintaan ja joissa konsernin omistusosuus on alle 100 % on yhdistelty konsernitilinpäätökseen konsernin omistusosuuden mukaan rivi riviltä IAS 31 *Osuudet yhteisyrityksissä* -standardin mukaisesti yhteisessä määräysvallassa olevina omaisuuserinä.

Tytäryhtiöt, jotka eivät ole keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, on yhdistelty konsernitilinpäätökseen hankintamenomenetelmällä ja ulkopuolisten osakkeenomistajien osuus yhtiöiden tuloksista ja omista pääomista on esitetty vähemmistösuutena.

Osakkuusyhtyrityksenä käsitellään yritykset, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta eli kun konsernin omistusosuus on yli 20 % mutta alle 50 % 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 määräiset liiketapahtumat

Konsernitilinpäätös esitetään euroina, joka on konsernin emoyhtiön toiminta- ja esittämismuuttua. Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu tapahtumapäivän kurssiin. Valuuttamääräiset monetaariset saamiset ja velat on muunnettu euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kurssia. Ulkomaan rahan määräiset ei-monetaariset erät on arvostettu tapahtumapäivän kurssiin, paitsi käypiin arvoihin arvostetut erät, jotka on muunnettu euroiksi käyttäen arvostuspäivän valuuttakursseja. Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaaristen erien muuntamisesta syntyneet voitot ja tappiot on kirjattu tuloslaskelmaan

rahoitustuottoihin ja -kuluihin. Liiketoiminnan kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät vastaaviin eriin liikevoiton yläpuolelle.

Ulkomaisten konserniyhtiöiden tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi tilikauden keskipurssin ja taseet tilinpäätöspäivän kurssin mukaan, mistä aiheutuva kurssiero on kirjattu oman pääoman muuntoeroon. Myös ulkomaisten tytäryhtiöiden hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneistä oman pääoman eristä syntyvät muuntoerot kirjataan omaan pääomaan. Tytäryhtyrityksen 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 hankintameno, johon sisällytetään transaktiomenot. Itse valmistetun sijoituskiinteistön hankintameno muodostuu valmistusajankohtaan kertyneistä rakentamismenoista ja muista menoista. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeisessä arvostamisessa käytetään käypää arvoa. Käypä arvo on rahamäärä, johon kiinteistö voitaisiin vaihtaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden, toisistaan riippumattomien osapuolten välillä. Jos luotettava markkinaperusteista hintaa ei ole käytettävissä, voidaan arvo määrittää diskontattujen kassavirtojen avulla.

Spondassa valmiiden toimitilakiinteistöjen käypä arvo määritellään yhtiön omana laskentana käyttäen diskontattujen kassavirtojen menetelmää (DCF). Kassavirrat laskeaan vähintään 10 vuodelle. Laskentakauden nettokassavirrat ja päätearvo diskontataan kunkin laskentavuoden lopusta tarkasteluhetken diskonttorokolla. Päätearvo saadaan pääomittamalla viimeistä laskentavuotta seuraavan ns. normivuoden nettokassavirta tuottovaatimuksella (Gordon growth -malli). Diskonttokorko määritellään lisäämällä tuottovaatimuksen pitkän aikavälin inflaatio-odotus. Tuottovaatimus pohjautuu omaan markkinatietämykseen sekä KT:n (Kiinteistöalouden 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 inflaatiovaikeus. 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 (Auktorisointujen kiinteistöarvioitsijoiden kriteerit). Auditoinnin lisäksi Spondassa tarkastutetaan vähintään kaksi kertaa vuodessa kaikkien kiinteistöjen arvon määrittämisessä käytetty aineisto ulkopuolisella asiantuntijalla. Näin varmistetaan käytettyjen parametrien ja arvojen perustuminen markkinahavaintoihin.

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

Kehitettävät sijoituskiinteistöt

Suuret kehityshankkeet, joissa rakennetaan uusi rakennus tai laajennusosa, arvostetaan niiden valmistumiseen asti IAS 16 *Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet* -standardin mukaisesti. Tällöin kehityskohteen hankintameno muodostuu sen rakentamisaikaisista kustannuksista lisätynä käypään arvoon arvostetun tontin arvoon.

Valmistumishetken jälkeen kiinteistö siirretään Kiinteistökehitys-segmentistä valmiisiin toimitilakiinteistöihin *ao. liike-toimintasegmenttiin* ja arvostetaan käypään arvoon. Arvostuksesta syntyvä voitto/tappio kirjataan tuloslaskelmaan.

Kun Sponda kehittää olemassa olevia valmiita sijoituskiinteistöjään, arvostetaan kiinteistöt siihen käypään arvoon joka kiinteistöllä oli ennen hankkeen aloittamista lisätynä kertyneillä kehittämismenoilla.

Sijoitukset kiinteistörahoihin

Sponda omistaa ja hallinnoi kiinteistörahojen kautta osuuksia liike-, toimisto- ja logistiikkakiinteistöissä. Sijoitukset kiinteistörahoihin sisältävät nämä omistukset. Ne arvostetaan käypään arvoon ulkopuolisten arvioijien toimesta.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvät omassa käytössä olevat toimistotilat, toimistokoneet ja -kalusteet sekä autot. Ne arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja lisätynä perusparannuksista johtuvilla aktivoituilla menoilla.

Omassa käytössä olevat toimistotilat, toimistokoneet ja -kalusteet sekä autot poistetaan tasapoistoin taloudellisesti vaikuttamattomana.

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden poistoajat ovat:

Omassa käytössä olevat toimistotilat	100 vuotta
Toimistotilojen koneet ja laitteet	20 vuotta
Toimistokoneet ja -kalusteet sekä autot	10 vuotta

Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

Liikearvo edustaa sitä osaa hankintamenoista, joka ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen yksilöitävissä olevien varojen, velkojen ja ehdollisten velkojen nettomääräisestä käyvästä arvosta hankinta-ajankohtana. 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 yksiköille, johon liikearvo kuuluu. Kerrytettävissä olevaa rahamäärää verrataan yksikön kirjanpitoarvoon ja arvonalentuminen kirjataan, jos kerrytettävissä oleva rahamäärä on kirjanpitoarvoa pienempi. Arvonalentuminen kirjataan tulosvaikutteisesti eikä sitä voida myöhemmin peruuttaa. Testausta kuvataan tarkemmin kohdassa "Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät".

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

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuuskiinteistöjä ovat myytäväksi tarkoitetut kiinteistökohteet, jotka eivät kokonsa, sijaintinsa tai kiinteistötyypinsä vuoksi vastaa yhtiön strategisia tavoitteita. Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenuun 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 siirtöpäivän 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 omaisuserän arvo on alentunut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Liikearvon arvonalentumistaus tehdään vuosittain riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuserän käypä arvo vähennettynä luovutuksesta aiheutuvilla menoilla. Arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan, kun omaisuserän 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 arvonalentumistappioita ei peruta missään tilanteissa.

Rahoitusvarat ja rahoitusvelat

Sponda-konsernin rahoitusvarat on luokiteltu IAS 39 *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen* -standardin mu-

kaisesti 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 hankintamenuun 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 aikaansaatua luovuttamalla rahaa, tavaroita tai palveluja velalliselle. Ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun, ja ne sisältyvät lyhyt- ja pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin; viimeksi mainittuihin, mikäli ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua. Konserni kirjaa yksittäisestä saamisesta arvonalentumistappion,

kun on olemassa objektiivista näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti.

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, jotka on nimenomaisesti määritelty tähän ryhmään tai joita ei ole luokiteltu muuhun ryhmään. Ne kuuluvat pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin, jos ne on tarkoitettu yli 12 kuukauden ajan tilinpäätöspäivästä, muussa tapauksessa ne kuuluvat lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin. Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan käyvän arvon rahastoon 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 hankintamenoan arvostettavat rahoitusvelat -ryhmään kuuluvat konsernin rahoitusvelat, jotka alun perin merkitään kirjanpitoon käypään arvoon transaktiomenot huomioiden. Myöhemmin nämä rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoan. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin, ja ne voi voivat olla korollisia tai korottomia.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

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

Johdannaissopimuksen käyvän arvon muutos kirjataan omaan pääomaan siltä osin, kuin suojaus on tehokas. Suojauksen tehoton osuus kirjataan välittömästi tuloslaskelmaan rahoituseriin.

Mikäli suojausinstrumenttina käytettävä johdannaissopimus erääntyy, myydään tai päätetään ennen aikaisesti, mutta suojattujen lainojen korkovirtojen toteutuminen on edelleen erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot jäävät omaan pääomaan ja ne kirjataan tuloslaskelmaan suojattujen korkovirtojen realisoituessa tulokseen. Mikäli suojattujen rahavirtojen toteutuminen ei enää ole erittäin todennäköistä, koronvaihtosopimuksista kertyneet voitot ja tappiot kirjataan heti omasta pääomasta tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

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

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.

Omat osakkeet

Omien osakkeiden hankinta siihen liittyvine kuluineen kirjataan konsernitilinpäätöksessä oman pääoman vähennykseksi.

Hybridilaina

Hybridilaina on oman pääoman ehtoinen joukkovelkakirjalaina, joka on heikommassa maksusija-asemassa kuin yhtiön muut velkasitoumukset. Sen maksusija-asema on kuitenkin muita omaan pääomaan luettavia erinä parempi. Hybridilainan korot maksetaan jos yhtiökokous päättää jakaa osinkoa. Jos osinkoa ei jaeta, päättää yhtiö mahdollisesta koron maksusta erikseen. Maksamattomat korot kumuloidut. Hybridivelanhaltijoilla ei ole määräys- tai äänestysvoimaa yhtiökokouksessa.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisempaan tapahtumaan perustuva lakisääteinen tai muuten velvoittava sitou-

mus, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköinen ja velvoitteen määrä on luotettavasti arvioitavissa. Pitkäaikaiset velvoitteet diskontataan nykyarvoonsa.

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

Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät sekä lopetetut toiminnot

Pitkäaikaiset omaisuuserät tai luovutettavien erien ryhmä ja lopetettuihin toimintoihin liittyvät omaisuuserät ja varat luokitellaan myytävänä oleviksi, jos niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä tulee kertymään pääasiassa omaisuuserän myynnistä jatkuvan käytön sijaan.

Myytävänä olevaksi luokittelun edellytyksien katsotaan tilinpäätöshetkellä täyttyvän, kun myynti on erittäin todennäköinen ja omaisuuserä tai luovutettavien erien ryhmä on välittömästi myytävissä nykyisessä kunnossaan yleisin ja tavanomaisin ehdoin ja kun johto on sitoutunut myyntiin ja myynnin odotetaan tapahtuvan vuoden kuluessa luokittelusta.

Vuokrasopimukset, konserni vuokralle antajana

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

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

Kokonaisvuokrat ja erilliset pääoma- ja ylläpitovuokrat kir-

jataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Liikevaihtoon sidotut muuttuvat vuokratuotot tuloutetaan vuokralaisen toteutuneen liikevaihdon perusteella. Vuokraustoi-
meksiäntojen välityspalkkiot jaksotetaan vuokrasopimuksen kestoajalle.

Vuokrasopimukset, konserni vuokralle ottajana

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

Liikevaihto

Spondassa liikevaihtoon sisällytetään vuokratuotot ja käyttökorvaukset, korkotuotot rahoitusleasing sopimuksista, palvelutuotot sekä rahastojen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet.

Kulut

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

Nettotuotot

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

Liikevoitto

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

Työsuhde-etuudet

Konsernilla on maksu- ja etuus pohjaisia eläkejärjestelyjä. Maksu pohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jota veloitus koskee.

Konsernin etuus pohjaisessa järjestelyssä eläkekulut on laskettu käyttäen ennakoitua etuusosoikeusyksikköön perustuva menetelmää (projected unit credit method): Eläkemenot on kirjattu kuluksi henkilöiden palvelusajalle vakuutusmatemaattisten laskelmien perusteella.

Spondassa on käytössä johdon kannustus- ja sitouttamisjärjestelmä. Siihen kuuluvilla henkilöillä on oikeus kunkin tilikauden tavoitteiden perusteella määräytyvään bonuspalkkioon, jonka suuruus määritellään vuosittain. Palkkion saamisen ehtona on asetettujen tulostavoitteiden täyttyminen ja työsuhteen voimassaolo. Palkkiosta maksetaan verot ja muut työnantajamaksut ja jäljelle jäävällä määrällä henkilöille ostetaan osakkeita, joita hänen tulee pitää kaksi vuotta hankinnan jälkeen.

Palkkiosta veroihin ja muihin maksuihin käytettävä osuus kirjataan henkilöstökulukuksi sille tilikaudelle, jonka perusteella palkkio määrätty. Osakkeina maksettava osuus käsitellään omana pääomana maksettavana osakeperusteisena järjestelyinä ja kirjataan henkilöstökulukuksi tasaisesti oikeuden syntymisajanjakson aikana. Osakkeina maksettavan osuuden vastakirjaus viedään suoraan kertyneisiin voittovaroihin.

Tuloverot

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

Laskennallinen verovelka tai -saaminen kirjataan kaikista väliaikaisista IFRS:n mukaisen kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välisistä eroista lukuun ottamatta IAS 12 *Tuloverot* -standardin 15 kohdassa tarkoitettua omaisuuserän alkupeleistä kirjaamista. Spondassa näitä eriä ovat sellaiset sijoituskiinteistö hankinnat, jotka eivät täytä liiketoiminnan määritelmää ja ovat siten luokiteltu omaisuuserien hankinnoiksi.

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

Laskennallisten verojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan paitsi silloin, kun ne liittyvät suoraan omaa pääomaa hyvittäen tai veloitteen kirjattuihin 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 emoyrityksen omistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olleiden osakkeiden painotetulla keskimäärällä.

Uudet tai muutetut IFRS-standardit ja tulkinnat

Sponda ottaa käyttöön seuraavan IASB:n julkistaman uuden standardit ja tulkinnat vuonna 2009:

- IFRS 8 *Toiminnalliset segmentit* -standardin (voimassa 1.1.2009 jälkeen alkavilla tilikausilla), joka korvaa IAS 14 Segmenttiraportointi -standardin. Uusi standardi vaikuttaa segmentti-informaation esittämiseen.
- IAS 23 *Vieraan pääoman menot* (uudistettu 2007) (voimassa 1.1.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Uudistettu standardi edellyttää, että ehdot täyttävän hyödykkeen hankintameno sisällytetään välittömästi kyseisen hyödykkeen hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta johtuvat vieraan pääoman menot. Konserni on kirjannut aiemmin sallitulla tavalla vieraan pääoman menot kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Laatumisperiaatteen muutos vaikuttaa tuloslaskelmassa esitettyjen vieraan pääoman menojen ja käyvän arvon muutoksen välillä.
- IFRIC 13 *Kanta-asiakasohjelmat* (voimassa 1.7.2008 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Tulkinnalla ei ole vaikutusta konsernin tulevaan tilinpäätökseen.
- IAS 1 *Tilinpäätöksen esittäminen* (uudistettu 2007) (voimassa 1.1.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset vaikuttavat lähinnä tuloslaskelman ja oman pääoman muutoksia osoittavan laskelman esitystapaan.
- IFRS 2 *Osakeperusteiset maksut* -standardin muutokset – *Vesting Conditions and Cancellations* (voimassa 1.1.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Standardimuutos edellyttää, että kaikki lopullista oikeutta synnyttämättömät ehdot otetaan huomioon myönnettyjen oman pääoman ehtojen instrumenttien käypää arvoa määritettäessä. Lisäksi standardimuutoksessa tarkennetaan peruutusten

käsittelyä koskevaa ohjeistusta. Tulkinalla ei ole vaikutusta konsernin tulevaan tilinpäätökseen.

- IAS 1 *Tilinpäätöksen esittäminen* ja IAS 32 *Rahoitusinstrumentit: Esittämistapa* -standardien muutokset – *Puttable Financial Instruments and Obligations Arising on Liquidation* (voimassa 1.1.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Standardien muutokset edellyttävät tietyt ominaisuudet täyttävien, lunastusveloitteisten oman pääoman ehtoisten rahoitusinstrumenttien (puttable financial instruments) luokittelua omaksi pääomaksi, kun ne tähän asti on käsitelty velkoina. Muutettujen standardien käyttöön otolla ei tule olemaan vaikutusta konsernin tulevaan tilinpäätökseen.

- *Improvements to IFRSs* -muutokset (Annual Improvements 2007) (voimaan pääsääntöisesti 1.1.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireiset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Hankkeeseen kuuluvat muutokset koskevat yhteensä 34 standardia. Konsernin tulevaan tilinpäätökseen vaikuttaa IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardia koskeva muutos, jonka mukaan kesken-eräiset tai kunnostettavat kiinteistöt, joita tullaan tulevaisuudessa käyttämään sijoituskiinteistöinä, arvostetaan jatkossa käypään arvoon hankintamenon sijaan. Muutoksella ei tule olemaan merkittävää vaikutusta konsernin tulevaan tilinpäätökseen.

- IFRIC 15 *Agreements for the Construction of Real Estate* (voimaan 1.1.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Tulkinassa annetaan ohjeistusta siihen, mitä standardia kiinteistöjen rakentamisesta syntyvien tuottojen kirjaamisessa on sovellettava, ja milloin tuotot kiinteistön rakentamishankkeesta voidaan tulouttaa. Tulkinalla ei ole vaikutusta konsernin tulevaan tilinpäätökseen. *)

- IFRIC 16 *Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation* (voimaan 1.10.2008 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Tulkinalla selkeyttää ulkomaisen yksikköön tehdyn nettosijoituksen suojausten kirjanpitokäsittelyä konsernitiilinpäätöksessä. Tulkinalla ei ole vaikutusta konsernin tulevaan tilinpäätökseen. *)

Vuonna 2010 Sponda ottaa käyttöön seuraavat IASB:n julkistamat uudet standardit:

- IFRS 3 *Liiketoimintojen yhdistäminen* (uudistettu 2008) ja IAS 27 *Konsernitiilinpäätös ja erillistilinpäätös* (muutettu

2008), (voimassa 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Standardiuudistus tulee vaikuttamaan hankinnoista kirjattavan liikearvon määrään sekä tuloslaskelmaan kirjattaviin eriin sekä mahdollisten lisäkauppahintojen käsittelyyn. Standardimuutos ohjeistaa omistusmuutosten kirjanpidollista käsittelyä. Laatumisperiaatteen muutoksen ei odoteta vaikuttavan konsernin tulevaan tilinpäätökseen merkittävästi, koska muutos vaikuttaa lähinnä liiketoiminoiksi luokiteltavien hankintojen käsittelyyn. *)

- IAS 39 *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen* -standardin muutos (*Eligible Hedged Items*) (voimaan 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutokset koskevat suojauslaskentaa. Niillä tarkennetaan IAS 39:n ohjeistusta suojauskohteen yksipuolisen riskin suojaamisesta sekä inflaatoriskin suojaamisesta, kun kyseessä on rahoitusvaroihin tai -velkoihin kuuluva erä. Konserni arvioi, ettei standardimuutoksella ole merkittävää vaikutusta konsernin tulevaan tilinpäätökseen. *)

*) Ei vielä hyväksytty EU:ssa.

Johdon harkintaa edellyttävät laatumisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Spondan johto käyttää harkintaa tehdessään päätöksiä tilinpäätöksen laatumisperiaatteiden 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 oletukset perustuvat aiempaan kokemukseen ja tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista.

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

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen diskontattujen kassavirtojen menetelmällä on keskeisin tilinpäätöksen osatekijä, joka edellyttää merkittäviä johdon arvioita ja näkemystä erityisesti tuottovaatimusten, markkinavuokrien ja käyttöasteiden tulevasta kehityksestä. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kuvastaa muun muassa nykyisten vuokrasopimusten perusteella saatavaa vuokratuottoa sekä kohtuul-

lisiä 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. Valmistuneen kiinteistön käyvän arvon ja kertyneen hankintamenon välinen ero kirjataan tuloslaskelmaan.

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 jo etukäteen tulevien vuokralaisten kanssa tehtyihin sopimuksiin tai johdon arvioon tulevista vuokrista ja käyttöasteista. Laadittujen laskelmien paikkansa pitävyyden johto arvioi arvonalentumista testatessaan. Mikäli on viitteitä markkinoista tai muista syistä tapahtuneisiin muutoksiin arvioissa ja oletuksissa, laskelmat päivitetään vastaamaan testaus hetken parasta näkemystä. Lisäksi arvioidaan tuottovaatimuksen muutosten herkkyyttä.

Johto tarkastelee 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 välisistä väliaikaisista eroista lukuun ottamatta IAS 12.15.b:n mukaista yksittäisen omaisuuserän alkuperäistä kirjaamista. Johto on käyttänyt harkintaa siten, että Spondassa yksittäiset sijoituskiinteistöhankinnat luokitellaan omaisuuserien hankinnoiksi, koska yksittäinen kiinteistö vuokrasopimuksineen ei johdon näkemyksen mukaan vielä muodosta liiketoimin-

nallista kokonaisuutta, vaan kiinteistöliiketoiminta edellyttää lisäksi kiinteistöjen markkinointi- ja kehitystoimintaa, vuokrasuhteiden hoitoa sekä kiinteistöjen korjausten ja perusparannusten johtamista. Nämä kaikki liiketoimintaprosessit ja niistä vastaava henkilöstö ovat Sponda Oyj:ssä eivätkä yksittäisissä kiinteistöissä tai kiinteistöyhtiöissä.

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.

Verottaja päätti poiketa Sponda Kiinteistöt Oy:n (ent. Kapiteeli) verovuodelta 2006 antamasta veroilmoituksesta koskien vahvistettujen tappioiden vähennyskelpoisuutta. Yhtiön valituksen perusteella Verotuksen oikaisulautakunta muutti 19.12.2007 verottajan päätöstä. Veroasiamies on valittanut oikaisulautakunnan päätöksestä. Yhtiön johdon harkinnan perusteella tilinpäätös on laadittu oikaisulautakunnan päätöksen mukaisena ja käytettävissä olevat vahvistetut tappiot verovuosilta 1996–1999, yhteensä noin 558 milj. euroa, on käytetty hyväksi.

Varausten osalta johdon harkinta ja arviot liittyvät maksuvelvoitteen todennäköisyyden arviointiin sekä velvoitteen määrän luotettavaan arviointiin. Arvioissa tapahtuvat muutokset voivat syntyä velvoitteen määrän muuttumisesta tai sen toteutumisajankohtaan liittyvistä muutoksista sekä muutoksista diskonttauskorossa. Muutokset voivat vaikuttaa tulevien jaksojen tuloksiin. Varauksina on kirjattu keskeneräisistä riita-asioista johtuvat velvoitteet, joissa maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

1. Segmentti-informaatio, liiketoiminta-alueet

Segmentti-informaatio esitetään liiketoiminnallisen ja maantieteellisen segmenttijaon mukaisesti. Spondan ensisijainen raportointi on liiketoimintasegmenttien mukainen ja se vastaa yhtiön sisäistä organisointia ja johdon raportointia.

Liiketoimintasegmentit

Spondan liiketoiminta on organisoitu viiteen liiketoimintayksikköön: Toimisto- ja liikelakiinteistöt, Logistiikkakiinteistöt, Kiinteistökehitys, Kiinteistörahastot ja Venäjä ja Baltia.

Toimisto- ja liikelakiinteistöt sekä *Logistiikkakiinteistöt* keskittyvät Spondan toimitilakiinteistöjen vuokraamiseen sekä kiinteistöjen hankintaan ja myyntiin. Toimitilojen vuokraamisesta ja asiakkuuksien hoidosta vastaavat asiakkuuspäälliköt.

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

Kiinteistörahastot-liiketoimintayksikkö omistaa ja hallinnoi kiinteistörahastojen kautta osuuksia liikelaki-, toimisto- ja logistiikkakiinteistöissä. Spondan kiinteistörahastot harjoittavat toimintaa yhtiön strategian mukaisesti Suomen keski-suurissa kaupungeissa. Asiakkuuksista ja kiinteistösalkkujen hallinnasta vastaavat alueorganisaatiot.

Venäjä ja Baltia -liiketoimintayksikkö keskittyy kiinteistöliiketoiminnan laajentamiseen uusille maantieteellisille ja toiminnallisille alueille. Sponda etsii aktiivisesti toimisto-, liikelaki- ja logistiikkakiinteistöjä markkina-alueella.

	TOIMISTOT JA LIIKETILAT	LOGISTIIKKA	KINTEISTÖ- KEHITYS	VEIKÄ- IBALIA	RAHASTOT	MUUT	KONSERNIN YHTEENSÄ
12/2008, M€							
Liikevaihto	155,0	37,9	2,0	16,2	13,2	0,0	224,3
Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut	-39,9	-9,4	-2,2	-4,1	-1,8	0,0	-57,5
Nettotuotot	115,1	28,5	-0,1	12,0	11,3	0,0	166,8
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	11,3	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	12,1
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	4,7	0,0	15,3	0,0	1,6	0,0	21,5
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-57,4	-23,6	43,4	-6,0	7,7	0,0	-36,0
Liikearvon poisto	0,0	0,0	-13,0	0,0	0,0	0,0	-13,0
Hallinto ja markkinointi	-7,7	-2,1	-3,4	-4,7	-6,3	0,0	-24,2
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9

Liikevoitto 65,0 2,8 42,9 1,3 14,3 0,0 126,2

Rahoitustuotot ja -kulut -87,5 -87,5

Voitto ennen veroja -87,5 38,7

Tuloverot -12,1 -12,1

Tilikauden voitto -99,6 26,6

Investoinnit 69,5 23,8 205,2 187,1 16,3 0,7 502,6

Poistot -0,5 -0,5

Segmentin varat 2 004,9 462,8 198,7 258,3 60,6 181,5 3 166,8

Segmentin velat 18,7 13,5 2,2 7,3 0,6 43,6 85,9

Sarake "Muut" on vertailuvuonna 2007 sisältänyt silloisen tytäryhtiön Ovenia Oy:n tuloslaskelman luvut. 24.1.2008 Sponda Oy:n omistusosuus Ovenia Oy:stä laski 45 %:iin. Tämän jälkeen Ovenia Oy:n luvut on yhdistelty konsernin tuloslaskelmaan yhtenä lukuna tuloslaskelman riville "Osuus osakkuusyritysten tuloksesta". Ovenia Oy:n vaikutus on allokoitu Toimistot- ja liiketilakiinteistöihin -segmenttiin.

	TOIMISTOT JA LIIKETILAT	LOGISTIIKKA	KINTEISTÖ- KEHITYS	VEIKÄ- IBALIA	RAHASTOT	MUUT	KONSERNIN YHTEENSÄ
12/2007, M€							
Liikevaihto	154,4	32,0	2,2	1,9	14,5	5,9	210,9
Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut	-40,6	-7,8	-2,2	-0,4	-4,5	-2,6	-58,1
Nettotuotot	113,8	24,2	0,0	1,5	10,0	3,3	152,8
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-0,5	1,7					1,2
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	20,7	0,0	15,4	0,0	-0,5	0,0	35,6
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	72,5	23,7	-3,3	0,0	0,0	0,0	92,9
Hallinto ja markkinointi	-9,1	-2,6	-3,2	-1,9	-2,7	-6,4	-25,9
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut						0,1	0,1

Liikevoitto 197,4 47,0 8,9 -0,4 6,8 -3,0 256,7

Rahoitustuotot ja -kulut -72,3 -72,3

Voitto ennen veroja -75,3 184,4

Tuloverot -47,8 -47,8

Tilikauden voitto -123,1 136,6

Investoinnit 44,8 48,0 94,7 66,5 0,6 0,0 254,6

Poistot -0,7 -0,7

Segmentin varat 1 910,9 337,1 278,1 77,2 35,1 260,1 2 898,5

Segmentin velat 5,2 1,0 9,0 0,0 2,8 70,5 88,5

2. Maantieteelliset segmentit

Maantieteelliset segmentit ovat Pääkaupunkiseutu, Muu Suomi ja Muut. Viimeksi mainittuun kuuluu Venäjä ja Baltian maat.

Segmentin varat ja velat sisältävät ne erät, jotka ovat suoraan kohdistettavissa segmenteille kuten sijoituskiinteistöt ja sijoituskiinteistöjen ylläpitoon ja investointeihin kohdistuvat osto- ja siirtovelat, varaukset sekä muut lyhytaikaiset velat. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä, jotka on esitetty segmentti-informaatioissa kohdassa "Muut". Investoinnit ovat sijoituskiinteistöjen hankintoja, niiden kehitysinvestointeja sekä perus- ja vuokralaisparannuksia.

	12/2008	12/2007
M€		
Liikevaihto		
Pääkaupunkiseutu	170,0	158,3
Muu Suomi	38,1	37,8
Muut	16,2	14,8
Konserni yhteensä	224,3	210,9
Investoinnit		
Pääkaupunkiseutu	234,9	175,7
Muu Suomi	80,6	11,8
Muut	187,1	67,1
Konserni yhteensä	502,6	254,6
Varat		
Pääkaupunkiseutu	2 343,1	2 301,3
Muu Suomi	321,8	224,8
Muut	501,9	372,4
Konserni yhteensä	3 166,8	2 898,5

3. Kiinteistöihin liittyvät kokonaistuotot

	2008	2007
M€		
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	210,8	193,4
Korkotuotot rahoitusleasingisopimuksista	0,3	0,3
Palvelutuotot	0,0	6,1
Rahastojen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet	13,1	11,1
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	12,1	1,2
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	21,5	35,6
Yhteensä	257,9	247,7

Vuokratuotot

Odotettavissa olevat vuokratuotot voimassa olevien sopimusten mukaan ovat:

M€	
2009	200,8
2010–2013	464,4
2014–	394,3
Yhteensä	1 059,5

Kertymät on laskettu vuokrasopimusten nykyisten kertymien mukaisina ilman indeksikorotuksia. Toistaiseksi voimassa olevat sopimukset on otettu mukaan sopimuksissa mainitun irtisanomisajan päättymiseen asti.

4. Rahastojen hallinnointipalkkiot ja voitto-osuudet

	2008	2007
M€		
Hallinnointipalkkiot	8,5	7,8
Voitto-osuudet	4,7	3,3
Yhteensä	13,1	11,1

5. Ylläpitokulut

Tuloslaskelman rivi "Ylläpitokulut" sisältää 0,9 Me (2007: 0,7 Me) 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.

6. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot

	2008	2007
M€		
Luovutusvoitot	12,3	1,9
Luovutustappiot	-0,2	-0,7
Yhteensä	12,1	1,2

7. Liiketoiminnan muut tuotot

	2008	2007
M€		
Vuokravastuu	0,0	0,1
Konkurssipesien jako-osuudet	0,2	0,3
Muut tuotot	0,6	0,1
Yhteensä	0,8	0,5

8. Liiketoiminnan muut kulut

	2008	2007
M€		
Luottotappiot ja epävarmat saamiset	0,6	0,0
Muut kulut	0,7	0,4
Yhteensä	1,3	0,4

9. Tilintarkastajien palkkiot

	2008	2007
M€		
KHT-yhteisö KPMG Oy		
Tilintarkastus	0,2	0,2
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,2	0,5
	0,4	0,7

10. Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

	2008	2007
M€		
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,4	0,4
Muut johtoryhmän jäsenet	0,9	0,6
Hallituksen jäsenet	0,3	0,3
Johdon kannustinpalkkiot	0,7	1,1
Johdon osakeperusteiset etuudet	0,3	0,2
Muut palkat	7,5	7,8
Etuspohjaiset eläkekulut	0,0	0,0
Maksupohjaiset eläkekulut	1,8	1,4
Muut henkilösivukulut	0,6	0,5
Yhteensä	12,4	12,2

Sponda Oyj:n toimitusjohtajan suoriteperusteiset palkat ja palkkiot olivat 462 t€ (2007:467 t€). Lisäksi toimitusjohtajalle maksettiin kannustinjärjestelmän mukaista palkkiota 361 t€ (2007: 308 t€).

Sponda Oyj:n hallituksen jäsenille maksettiin tehtävästä kuukausikorvaus ja kokouspalkkio. Sponda Oyj:n hallituksen puheenjohtajalle maksettiin 68 t€ (2007: 64 t€) vuodessa, varapuheenjohtajalle 46 t€ (2007: 42 t€) vuodessa ja muille hallituksen jäsenille yhteensä 168 t€ (2007: 148 t€) vuodessa.

Toimitusjohtajalla on kokonaispalkka. Toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet osallistuvat lisäksi johdon pitkäaikaiseen osakepohjaiseen sitouttamisjärjestelmään, joka otettiin käyttöön 1.1.2006. Sitouttamisjärjestelmän mahdollinen palkkio perustuu osakekohtaiseen operatiiviseen kasvavirtaan ja sijoitetun pääoman tuottoon ansaintajaksolla. Palkkiolla, veroilla ja muilla työntekijämaksuilla vähennettynä, ostetaan henkilön lukuun yhtiön osakkeita. Kannustinjärjestelmä sisältää kolme vuosittaista ansaintajaksoa, joita jokaista seuraa kahden vuoden työssäoloehto. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden kuluessa niiden saamisesta. Palkkio maksetaan vuosittain.

KANNUSTINJÄRJESTELMÄN KESKEISET EHDOT

Myöntämispäivä	1.1.2008	1.1.2007	1.1.2006
Osakkeiden jakopäivä	1.1.2009	1.1.2008	1.1.2007
Myönnettyjen instrumenttien määrä *)	123 565	74 613	28 767
Osakehintaa jakohetkellä *)	3,10	8,08	12,62
Ansaintajakso päättyy	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Osakkeiden vapautuminen	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Toteutus	Osakkeina	Osakkeina	Osakkeina

*Vuoden 2008 luku perustuu johdon arvioon. Toteutuvat arvot voivat poiketa arviosta.

	2008	2007	2006
MUUTOKSET OSAKEPALKKIOISSA KAUDEN AIKANA			
Myönnetty osakepalkkiot			
tilikauden alussa	103 380	28 767	—
Kaudella myönnetty palkkiot	123 565	74 613	28 767
Kaudella palautuneet palkkiot	—	—	—
Kaudella vapautuneet palkkiot	—	—	—
Myönnetty osakepalkkiot			
tilikauden lopussa	226 945	103 380	28 767

Johdon eläkesitoumukset ja irtisanomiskorvaukset

Sponda Oyj:n toimitusjohtajan eläkeikä on 63 vuotta ja eläke määräytyy työeläkelain mukaisesti. Toimisosuimuksen mukaisesti toimitusjohtajalla on kuuden kuukauden irtisano-

misaika. Yhtiön irtisanoessa toimitusjohtaja on oikeutettu 12 kuukauden palkkaa vastaavaan korvaukseen.

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.

	2008	2007
HENKILÖSTÖ KESKIMÄÄRIN		
Toimihenkilöt, lkm	137	217

11. Poistot hyödykeryhmittäin

	2008	2007
M€		
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	0,2	0,2
Koneet ja kalusto	0,2	0,2
Muut aineelliset hyödykkeet	0,0	0,1
	0,5	0,5
Aineettomat hyödykkeet		
Asiakkuudet	0,0	0,8
Tuotemerkit	0,0	0,1
Teknologia	0,0	0,1
Ohjelmistot	0,1	0,1
	0,1	1,1
Yhteensä	0,5	1,6

Kapiteeli-konserni oston yhteydessä vuonna 2006 kohdistettiin Kapiteelin tytäryhtiön Ovenia Oy:n asiakkuuksien, tuotemerkin sekä itse kehitetyn teknologian arvoon 5,0 Me. Sponda-konsernin omistusosuus Ovenia Oy:stä laski 45 %:iin 24.1.2008, jolloin asiakkuuksien, tuotemerkin ja teknologian tasearvot siirrettiin kohtaan "Osuudet osakkuusyrittäksissä". Näihin omaisuuseriin kohdistuvat suunnitelman mukaiset poistot eivät näy suoraan konsernin tuloslaskelmassa vaan ne vaikuttavat konsernin tulokseen osakkuusyrittysten tuloksen kautta.

12. Rahoitustuotot ja -kulut

	2008	2007
M€		
Rahoitustuotot		
Korkotuotot		
Lainat ja muut saamiset	1,6	3,9
Käyvän arvon muutos		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	0,1	0,5
Yhteensä	1,7	4,4
Rahoituskulut		
Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenuun		
kirjatuista veloista	-81,8	-69,1
Suojauslaskennan alaiset		
korkojohdannaiset, tehoton osuus	0,0	-0,1
Muut rahoituskulut,		
lainojen hoito- ja järjestelykulut *)	-6,9	-4,8
Korkokuluvaraus,		
Sampo Pankin velkomusvaatimus **)	-0,1	-0,6
Kurssitappiot	0,0	-2,0
Käyvän arvon muutos		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjatut	-0,3	-0,1
Yhteensä	-89,2	-76,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-87,5	-72,3

*) Muut rahoituskulut sisältävät suojauslaskennassa ja ei-suojauslaskennassa olevien korko-optioiden käyvän arvon muutosta -5,8 (0,0) milj. euroa. **) Helsingin hovioikeus velvoitti 19.1.2009 antamallaan tuomiolla Sponda Oyj:n suorittamaan Sampo Pankki Oyj:lle luottosopimuksen perusteella 7,6 milj. euroa korkoa, viivästyskorkoa ja oikeudenkäyntikulua. Päätös on lainvoimainen, ellei asiasta valiteta 20.3.2009 mennessä.

Sampo Pankin velkomusvaatimus 7,6 milj. euroa kirjattiin kuluksi ja varauksiin vuoden 2006 tilinpäätöksessä, joten sillä ei ole Spondalle tulosvaikutusta. Vuonna 2007 korkokuluvarausta kirjattiin 0,6 milj. euroa ja vuonna 2008 0,1 milj. euroa, jolloin varauksen kokonaismäärä on 8,3 milj. euroa 31.12.2008.

13. Tuloverot

	2008	2007
M€		
Tilikauden ja edellisten tilikausien verot	1,3	0,4
Laskennalliset verot	10,8	47,4
Yhteensä	12,1	47,8

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

	2008	2007
M€		
Voitto ennen veroja	38,7	184,4
Verot laskettuna voimassa olevalla verokannalla	10,1	47,9
Suomen ja ulkomaiden verokantojen välinen ero	0,4	0,0
Verovapaat tuotot / vähennyskelvottomat kulut	-0,5	2,4
Myytyjen tytäryhtiöiden arvonlennusten palautukset	0,0	1,4
Konsernioikaisu myynnin yhteydessä	-1,3	-
Liikearvon kohdistus	3,4	-
Käytetty aikaisempien tilikausien tappioita	-0,1	-14,9
Tilikaudella syntyneet tappiot	0,2	11,0
Muut erät	0,1	0,0
Verokulu tuloslaskelmassa	12,1	47,8

14. Osakekohtainen tulos

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

	2008	2007
M€		
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	26,7	136,5
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	111,0	107,8
Laimentamaton osakekohtainen tulos (€/osake)	0,24	1,27

Vuosina 2008 ja 2007 ei ollut laimentavia instrumentteja.

15. Sijoituskiinteistöt

	2008	2007
M€		
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	2 534,9	2 455,1
Hankitut sijoituskiinteistöt	210,6	115,1
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin	275,0	138,9
Myydyt sijoituskiinteistöt	-82,8	-277,0
Siirrot aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin/ aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	1,3	4,2
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä	14,7	7,6
Muut siirrot	-2,5	-1,9
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-43,7	92,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	2 907,5	2 534,9

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. Spondan kiinteistökannan arvioi vuoden viimeisellä neljänneksellä Cactella Property Oy.

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON LASKENNASSA KÄYTETYT TUOTTOVAATIMUKSET 31.12.2008, %

	TOIMISTO- JA LIIKETILAT	LOGISTIIKKA
Ydinkeskusta	5,2–7,2	-
Helsinki / Vantaa	5,5–8,5	6,5–8,7
Espoo	6,85–8,25	7,9–8,5
Muu suomi	6,5–10,0	8,0–8,8
Venäjä	9,5–10,0	10,25

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄN ARVON LASKENNASSA KÄYTETYT TUOTTOVAATIMUKSET 31.12.2007, %

	TOIMISTO- JA LIIKETILAT	LOGISTIIKKA
Ydinkeskusta	5,0–6,5	-
Helsinki / Vantaa	5,4–7,5	7,0–8,0
Espoo	6,5–7,75	7,5–7,75
Muu suomi	6,3–8,0	-
Venäjä	-	-

Konsernin merkittävimmät investointisitoumukset

City-Center -projektin rakennusvaihe, keskustan huolto-tunneliin liittyvien maanalaisten huoltotilojen rakentaminen, eteni suunnitelmien mukaisesti. Seuraava vaihe, mikä käsittää toimistorakennuksen, 3. kerroksen liiketilojen ja kaupakeskuksen valoaulan rakentamisen, on yhteisellä päätöksellä vuokralaisen kanssa päätetty siirtää alkamaan aikaisintaan loppuvuodesta 2009. Tästä syystä City-Centerin uudistustyön arvioidaan nyt valmistuvan vuonna 2012 ja sen kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 110 milj. euroa. Sponda jatkaa edelleen maanalaisia töitä vuonna 2009.

Sponda tiedotti 20.12.2007 ostaneensa Ylöjärvellä rakenteilla olevan Elovainio-kauppakeskuksen n. 62 milj. eurolla. Kohteella on rakennusaikainen rahoitus, jonka Sponda on

järjestellyt uudelleen. Kohde maksetaan rakennuksen valmistuttua, huhtikuussa 2009, jolloin myös määräytyy kiinteistön lopullinen kauppahinta. Kauppakeskuksessa on vuokratavaa liiketilaa noin 24 500 neliometriä ja paikoitustilaa 850 autolle. Kiinteistö ostetaan täyteen vuokrattuna, ja päävuokralaiseksi tulee K-citymarket.

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan 55 000 m²:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin on arvioitu olevan noin 200 milj. euroa. Kohteen suunnittelu on meneillään, eikä lopullista investointipäätöstä ole tehty.

Muut merkittävät kiinteistökehityshankkeet, Vuosaaren sataman PortGate-logistiikkakeskus, toimistokiinteistö Ruoholahdessa, toimistokiinteistö Sörnäisissä sekä liiketilahanke Itäkeskukseen Itäväylän ja Kehä I:n kulmaan valmistuivat vuoden 2008 aikana.

16. Sijoitukset kiinteistörahastoihin

	2008	2007
%		
First Top LuxCo I S.a.r.l	20,0	20,0
Sponda Fund I Ky	46,1	46,1
Sponda Fund II Ky	43,7	–
YESS Ky	60,0	60,0

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.

17. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

	MAA- ALUEET	RAKEN- NUKSET	KONEET JA KALUSTO	MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET	ENNAKKO- MAKULUT JA KESKENNÄKÄSET HANKINNAT	YHTEENSÄ
2008, M€						
Hankintameno I.I.	3,1	9,1	1,3	1,9	2,7	18,1
Lisäykset	0,1	0,9	0,1		0,5	1,6
Vähennykset			0,0	-1,2	-1,2	-2,4
Siirrot sijoituskiinteistöistä/sijoituskiinteistöihin						0,0
Muut siirrot						0,0
Hankintameno 31.12.	3,2	10,0	1,3	0,7	2,0	17,3
Kertyneet poistot I.I.	–	-1,1	-0,8	-0,5	–	-2,4
Vähennysten kertyneet poistot				0,1		
Tilikauden poistot		-0,2	-0,2	0,0		-0,5
Kertyneet poistot 31.12.	–	-1,4	-0,9	-0,4	–	-2,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,2	8,6	0,4	0,3	2,0	14,5
2007, M€						
Hankintameno I.I.	3,1	12,9	1,3	1,1	3,0	21,4
Lisäykset		0,2	0,1	1,0	1,3	2,6
Vähennykset			-0,1		-1,6	-1,7
Siirrot sijoituskiinteistöistä/sijoituskiinteistöihin		-4,0		-0,2		-4,2
Hankintameno 31.12.	3,1	9,1	1,3	1,9	2,7	18,1
Kertyneet poistot I.I.	–	-0,9	-0,6	-0,4	–	-1,9
Tilikauden poistot		-0,2	-0,2	-0,1		-0,5
Kertyneet poistot 31.12.	–	-1,1	-0,8	-0,5	–	-2,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,1	8,0	0,5	1,4	2,7	15,7

18. Liikearvo

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 on valmistunut vuoden 2008 aikana ja ovat näin ollen mukana käyvän arvon laskennassa. Valmistuneisiin hankkeisiin liittyvä liikearvo on alaskirjattu käyvän arvon muutosta vastaan 2008 aikana ja sen tulosvaikutus on 13,0 milj. euroa. Alaskirjaus näkyy tuloslaskelmassa omalla rivillä "Liikearvon poisto".

Jäljelle jäävä 14,5 milj. euron liikearvo on testattu vertaamalla liikearvoa sisältävän omaisuuserän tulevia kassavirtoja liikearvon kirjanpitoarvoon. Testauksen perusteella liikearvoon ei kohdistu alaskirjaustarvetta.

19. Muut aineettomat hyödykkeet

	OHJELMISTOT	MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	ASIAKKUUDET	TUOTEMERKKI	TEKNOLOGIA	YHTEENSÄ
2008, M€						
Hankintameno 1.1.	0,8	0,1	4,1	0,3	0,6	5,9
Lisäykset/vähennykset	0,0	-0,1				-0,1
Muut siirrot *)	-	-	-4,1	-0,3	-0,6	-5,0
Hankintameno 31.12.	0,8	0,0	-	-	-	0,8
Kertyneet poistot 1.1.	-0,7	-	-0,9	-0,1	-0,1	-1,8
Muut siirrot *)			0,9	0,1	0,1	1,1
Tilikauden poistot	-0,1					-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	-0,8	-	-	-	-	-0,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0	-	-	-	0,0

*) Muiden aineettomien hyödykkeiden käyvän arvon oikaisu 5,0 milj.euroa syntyi vuonna 2006 Spondan hankittua Kapiteeli-konsernin. Käyvän arvon oikaisu kohdistui Kapiteelin tytäryhtiön Ovenia Oy:n asiakkuuksien, tuotemerkin sekä itse kehitetyn teknologian arvoon. Sponda-konsernin omistusosuus Ovenia Oy:stä laski 45 %:iin 24.1.2008, jolloin asiakkuuksien, tuotemerkin ja teknologian tasearvot siirrettiin kohtaan "Osuudet osakkuusyrityksissä".

	OHJELMISTOT	MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	ASIAKKUUDET	TUOTEMERKKI	TEKNOLOGIA	YHTEENSÄ
2007, M€						
Hankintameno 1.1.	0,8	0,1	4,1	0,3	0,6	5,9
Lisäykset	-	-	-	-	-	-
Hankintameno 31.12.	0,8	0,1	4,1	0,3	0,6	5,9
Kertyneet poistot 1.1.	-0,6	-	-0,1	-	-	-0,7
Tilikauden poistot	-0,1		-0,8	-0,1	-0,1	-1,1
Kertyneet poistot 31.12.	-0,7	-	-0,9	-0,1	-0,1	-1,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	0,1	3,3	0,2	0,5	4,1

20. Rahoitusleasingsaamiset

	2008	2007
M€		
Rahoitusleasingsaamisten kirjanpitoarvo	2,7	2,7
Bruttovuokrat	15,3	15,6
Takaamaton jäännösarvo	4,0	3,9
Bruttosijoitus vuokrasopimukseen	19,2	19,5
Kertymätön rahoitustuotto	-16,5	-16,8
Nettosijoitus vuokrasopimukseen	2,7	2,7
Takaamattoman jäännösarvon nykyarvo	0,0	-
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	2,7	2,7

	2009	2010-2013	2014-	YHTEENSÄ
KERTYMÄN JAKSOTTUMINEN, M€				
Bruttomääräinen sijoitus vuokrasopimukseen	0,3	1,7	17,3	19,2
Saatavien vähimmäisvuokrien nykyarvo	0,3	1,2	1,2	2,7

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

21. Osuudet osakkuusyrittäjissä

	2008	2007
M€		
Siirto tytäryhtiöosakkeista	3,7	
Osuus tilikauden tuloksesta	-0,4	
Lisäykset		
Vähennykset		
Saadut osingot		
Yhteensä	3,3	-

Osakkuusyrittäjien kirjanpitoarvoon 31.12.2008 sisältyy 2,9 milj. euroa kaupan yhteydessä kohdistettuja aineettomia oikeuksia.

TIEDOT KONSERNIN OSAKKUUSYRITYKSISTÄ, M€

Ovenia Oy	Helsinki
Kotipaikka	
Varat	3,9
Velat	1,8
Liikevaihto	10,6
Tilikauden tulos	1,3
Omistusosuus	45,10

22. Pitkäaikaiset saamiset

	2008	2007
M€		
Pitkäaikaiset korottomat saamiset	2,1	1,6
Kauppahintasaamiset	1,4	0,0
Korkojohdannaiset	1,0	24,7
Etuuspohjaisen eläkejärjestelyn varat *)	0,1	0,1
Yhteensä	4,7	26,4

*) Kts.liitetieto 29

Pitkäaikaiset korottomat saamiset ovat venäläisten yhtiöiden arvonnlisäverosaamia.

23. Laskennalliset verot

M€

	31.12.2007	KIRJATTU TULOSLASKELMAAN	SIIRROT JA MUUT MUUTOKSET	KIRJATTU OMAAN PÄÄOMAAN	OSTETUT LIKEVOIMINNOT/ MYYDYT JA OSTETUT SIJOITUSKIINTEISTÖT	31.12.2008
Laskennalliset verosaamiset						
Varaukset	3,9	-1,7				2,2
Verotuksessa vahvistetut tappiot	36,6	-22,6	11,1	0,0	-0,1	25,0
Tilikauden tuloksesta syntyneet verosaamiset	11,1	13,8	-11,1			13,8
Käypään arvoon arvostukset:						0,0
Koronvaihtosopimukset			-2,6	9,6		7,0
Korko-optiot		1,3	-1,7	0,8		0,4
Valuuttatermiinit		0,0				0,0
Vaihto-omaisuus kiinteistöt	5,4	-0,2	2,1			7,2
Muut erät/siirrot	-0,1	1,1	1,0	-1,1		0,9
Yhteensä	56,9	-8,3	-1,2	9,3	-0,1	56,6
Laskennalliset verovelat						
Kumulatiiviset poistoerot	20,7	4,7			-1,0	24,3
Käypään arvoon arvostukset:						
Sijoituskiinteistöt	188,3	-0,4	0,6	-2,2	-3,8	182,5
Rahastot		2,0				2,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	0,2	-0,2				0,0
Osakkuusyhtiöosakkeet	1,0	-0,4				0,6
Koronvaihtosopimukset	2,6		-2,6			0,0
Korko-optiot	1,7		-1,7			0,0
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjan kulut		1,9		-0,4		1,5
Muut rahoituserät	0,1	-0,1	0,0			0,0
Muut erät/siirrot	-2,0	-0,2	5,8	0,0		3,6
Yhteensä	212,6	7,3	2,1	-2,5	-4,9	214,6

M€	31.12.2008	KIRJATTU TUOSLASKELMAAN	SIIRROT JA MUUT MUUTOKSET	KIRJATTU OMAAN PÄÄOMAAN	OSTETUT LIKETOIMINNOT/ MYYDIT JA OSTETUT SIJOITUSKIINTEISTÖT	31.12.2007
Laskennalliset verosaamiset						
Varaukset	5,9	-2,0				3,9
Verotuksessa vahvistetut tappiot	102,3	-49,8	-16,1		0,2	36,6
Tilikauden tuloksesta syntyneet verosaamiset			11,1			11,1
Käypään arvoon arvostukset:						0,0
Koronvaihtosopimukset	2,2	-2,2				0,0
Korko-optiot						0,0
Valuuttatermiinit						0,0
Vaihto-omaisuus kiinteistöt			5,4			5,4
Muut erät/siirrot	0,1	-0,1	-0,1			-0,1
Yhteensä	110,5	-54,1	0,3	0,0	0,2	56,9
Laskennalliset verovelat						
Kumulatiiviset poistoerot	17,5	3,2				20,7
Käypään arvoon arvostukset:						
Sijoituskiinteistöt	178,0	8,6	1,4		0,3	188,3
Rahastot						0,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	17,1	-17,1	0,2			0,2
Aineettomat hyödykkeet	1,3	-0,3				1,0
Koronvaihtosopimukset	0,6			2,0		2,6
Korko-optiot	4,0	-3,0	0,1	0,6		1,7
Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjan kulut						0,0
Muut rahoituserät			0,1			0,1
Muut erät/siirrot	0,2	1,9	-4,1			-2,0
Yhteensä	218,7	-6,7	-2,3	2,6	0,3	212,6

31.12.2008 konsernilla oli sellaisia vahvistettuja tappioita 9 milj. euroa (21 milj. euroa vuonna 2007) ja verotuksessa vähentämättömiä arvonlennuspoistoja 107 milj. euroa (111 milj. euroa vuonna 2007), joista ei ole laskettu verosaamista, koska kyseisten erien hyödyntäminen on epävarmaa.

24. Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuuskiinteistöihin kuuluu 65 kiinteistöä, jotka omistetaan pääasiassa kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöiden kautta.

	2008	2007
M€		
Vaihto-omaisuuskiinteistöt l.l.	37,2	231,1
Myydyt vaihto-omaisuuskiinteistöt	-4,5	-186,3
Lisäykset	-	-
Siirrot sijoituskiinteistöihin	-3,1	-7,6
Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.12.	29,5	37,2
Myytyjen vaihto-omaisuuskiinteistöjen myyntituotot	29,2	221,9
Myytyjen ja siirrettyjen vaihto-omaisuuskiinteistöjen tasearvo	-7,6	-186,3
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	21,5	35,6

27. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

M€	OSAKKEIDEN LUKUMÄÄRÄ (1 000 kpl)	OSAKE-PÄÄOMA	YUKURSSI-RAHASTO	SIJOTETUN VAPAAN OMAN PÄÄOMÄN 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
Muutos					
31.12.2008	111 030	111,0	159,5	209,7	480,2

Osakkeiden nimellisarvo on 1 euro per osake. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

Seuraavassa on esitetty oman pääoman rahastojen kuvaukset:

Käyvän arvon rahasto

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

Uudelleenarvostusrahasto

Uudelleenarvostusrahasto sisältää sijoituskiinteistöihin siir-

25. Myyntisaamiset ja muut saamiset

M€	2008	2007
Lyhytaikaiset korottomat saamiset		
Myyntisaamiset	10,1	5,3
Muut saamiset	19,3	25,2
Verosaamiset	0,0	74,9
Ennakkomaksut	3,0	0,0
Muut siirtosaamiset	24,3	25,3
Yhteensä	56,7	130,7
Muut siirtosaamiset		
Koroista ja rahoituseristä	11,5	6,3
Verot	0,7	0,0
Muista	12,2	19,0
Yhteensä	24,3	25,3

26. Rahavarat

M€	2008	2007
Pankkitilit	16,0	27,4
Likvidit sijoitukset	-	-
Yhteensä	16,0	27,4

OSAKKEIDEN LUKUMÄÄRÄ (1 000 kpl)	OSAKE-PÄÄOMA	YUKURSSI-RAHASTO	SIJOTETUN VAPAAN OMAN PÄÄOMÄN RAHASTOT	YHTEENSÄ
----------------------------------	--------------	------------------	--	----------

retyn, omassa käytössä olleen kiinteistön käypään arvoon arvostuksen.

Muun oman pääoman rahasto

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

Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut, ettei osinkoa vuodelta 2008 jaeta.

28. Pitkäaikaiset rahoitusvelat

	2008	2007
M€		
Joukkovelkakirjalainat	249,8	258,3
Lainat rahoituslaitoksilta	1 294,0	796,7
Valuuttalainat	0,0	1,4
Yhteensä	1 543,8	1 056,4

Kts.liitetieto 33.

29. Eläkesaaminen

Taseen etuusperustainen eläkesaaminen määräytyy seuraavasti:

	2008	2007
M€		
Rahastoitujen veloitteiden nykyarvo	0,4	0,5
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-0,4	-0,5
Yliikate	-	-
Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot (+) ja tappiot (-)	-0,1	-0,1
Nettosaaminen (-) taseessa	-0,1	-0,1

Tuloslaskelmaan merkityt erät:

	2008	2007
M€		
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 -145 t€ vuonna 2008 (2007: -40 t€).

Veloitteen nykyarvon muutokset ovat seuraavat:

	2008	2007
M€		
Velosite tilikauden alussa	0,5	0,5
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,0	0,0
Korkomenot	0,0	0,0
Vakuutusmatemaattiset voitot (-) ja tappiot (+)	-0,2	0,0
Takautuvaan työsuoritukseen perustuvat menot	-	-
Velosite tilikauden lopussa	0,4	0,5

Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset ovat seuraavat:

	2008	2007
M€		
Varojen käyvät arvot tilikauden alussa	0,5	0,5
Varojen odotettu tuotto	0,0	0,0
Vakuutusmatemaattiset voitot (+) ja tappiot (-)	-0,2	0,0
Työnantajan suorittamat maksut järjestelyyn	0,0	0,0
	0,4	0,5

Järjestelyn varoista ei ole saatavissa tietoa.

Käytetyt vakuutusmatemaattiset oletukset tilinpäätöspäivänä olivat seuraavat:

	2008	2007
%		
Diskonntauskorko (%)	6,25	5,25
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto (%)	6,25	5,25
Tulevat palkankorotukset (%)	3,50	3,50
Inflaatio (%)	2,00	2,00

Konserni ennakoii maksavansa 50 t€ järjestelyyn vuonna 2009.

30. Varaukset

M€	MAAPERÄN	MUUT	SAMPO PANKIN	2008	2007
	PUHDISTUS	VARAUKSET	VELKOPUSVAAHTIMUS	YHTEENSÄ	YHTEENSÄ
Varaukset l.l.	4,6	2,2	8,2	15,0	22,7
Varausten lisäykset		0,3	0,1	0,4	0,6
Varausten vähennykset	-4,6	-2,2		-6,8	-5,4
Käytetyt varaukset					-2,8
Käyttämättömien varausten peruutukset					-0,1
Varaukset 31.12.	0,0	0,3	8,3	8,7	15,0

Maaperän puhdistusvaraus koski pääosin myytyihin maa-alueisiin liittyviä, Spondan kannettavaksi mahdollisesti tulevia puhdistuskustannuksia. Spondan arvio 31.12.2008 on, ettei mitään merkittäviä maaperän puhdistukseen liittyviä kustannuksia tule syntyään, joten varaus on purettu.

Varauksia on kirjattu myös riita-asiasta Sponda Oyj:n ja Sampo Pankki Oyj:n välillä, mistä hovioikeus on antanut päätöksensä 19.1.2009. (kts. liitetieto 36)

31. Lyhytaikaiset rahoitusvelat

M€	2008	2007
Joukkovelkakirjalainat	8,6	137,2
Lainat rahoituslaitoksilta	140,3	157,1
Valuuttalainat	0,0	–
Yritystodistukset	135,6	312,0
Yhteensä	284,5	606,3

Kts. liitetieto 33.

32. Ostovelat ja muut velat

M€	2008	2007
Saadut ennakot	7,8	4,3
Ostovelat	2,8	13,4
Kauppahintavelat	0,0	10,4
Muut lyhytaikaiset velat	40,6	11,1
Siirtovelat	34,8	34,2
Yhteensä	85,9	73,4
Siirtovelat		
Koroista ja rahoituseristä	2,0	24,6
Henkilöstökuluista	3,7	4,3
Veroista	0,2	–
Investoinneista	25,0	–
Muista	3,8	5,3
Yhteensä	34,8	34,2

33. 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 saatuuteen liittyvät riskit, luottoriski ja valuuttakurssiriski. Konsernin rahoitustoiminta on keskitetty rahoitusyksikköön, joka vastaa konsernin rahoitusriskien hallinnasta.

I. Korkoriski

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

Konsernin yli vuoden pituisten kiinteäkorkoisten lainojen ja korkoriskin hallinnassa käytettyjen korkojohdannaisten nimellisarvojen yhteismäärän (suojausaste) on riskienhallintapolitiikan mukaan oltava vähintään 60 prosenttia ja enintään 100 prosenttia konsernin korollisesta vieraasta pääomasta. Konsernin suojausaste oli 58 prosenttia. Korollisen vieraan pääoman korkosidonnaisuusajan on oltava vähintään yksi vuosi. Konsernin korkosidonnaisuusaika oli 1,7 vuotta.

Johdannaissopimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja ne on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin. Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaissopitiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Esitetyt käyvät arvot perustuvat vastapuolipankkien arvostuksiin. Lisäksi Sponda Oyj tarkistaa arvostusten suuruusluokan yleisesti markkinoilla käytetyillä arvostusmenetelmillä. Korkojohdannaisten käyvät arvot ja nimellisarvot on esitetty liitteessä 33.3.

Korkojohdannaissopimukset on määritelty rahavirran suojaukseksi tai johdannaisiksi, jotka eivät täytä suojauslaskennan kriteereitä. Sponda soveltaa ns. ryhmäsuojausta, jossa verrataan lainaportfolion käyttäytymistä suhteessa korkojohdannaissopimustensa portfolioon. Korkojohdannaissopimustensa portfolion on jaettu korko-optioiden ja koronvaihotosopimusten ryhmiin. Lisäksi Sponda voi käyttää korkotermiinejä ja korkofutuureja, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa.

Tilikaudella tulokseen ja omaan pääomaan kirjatut määrät on esitetty vuosikertomuksen kohdassa konsernin oman pääoman muutokset. Korkojohdannaissopimusten 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 aiheutuva korkoherkkyyttä laskettaessa on käytetty seuraavia oletuksia:

- ilmoitetun tilinpäätöshetken lyhyet markkinakorot muuttuvat yhden prosenttiyksikön
- laskelma sisältää korollisen vieraan pääoman
- laskelma sisältää voimassaolevat johdannaissopimukset

Laskelma pyrkii mittaamaan lyhyiden markkinakorkojen vaikutusta yhtiön lainojen korkokuluihin ja vastaavasti korkojohdannaissopimusten saataviin korkotuottoihin tai maksettaviin korkokuluihin 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 2008 tilinpäätöksessä suojauslaskentaa 98 prosenttiin korkojohdannaissopimuksista, kun vastaava luku vuonna 2007 oli 94 prosenttia. Herkkyyksianalyyssissä ei-suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kokonaisuudessaan on esitetty tulosvaikutteisena. Konsernin korollinen vieras pääoma kasvoi vuoden 2008 aikana noin 170 milj. eurolla.

Korkoriskin herkkyys

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

	31.12.2008 TULOSLASKELMA	31.12.2008 KÄYVÄN ARVON RAHASTO	31.12.2007 TULOSLASKELMA	31.12.2007 KÄYVÄN ARVON RAHASTO
M€				
Yhden prosenttiyksikön nousu markkinakoroissa	-7	+22	-5	+33
Yhden prosenttiyksikön lasku markkinakoroissa	+9	-23	+11	-31

Laskelma ei sisällä laskennallista verovaikutusta.

2. Maksuvalmius- ja jälleerahoitusriski

Konsernissa pyritään jatkuvasti arvioimaan ja seuraamaan liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksuun. Rahoituksen saatavuuden riskiä on alennettu solmimalla rahoitussopimuksia useiden rahoittajien kanssa ja käyttämällä monipuolisia rahoitusinstrumentteja. Uusien rahoitusjärjestelyjen eräpäivät pyritään hajauttamaan niin, että lainojen erääntyessä uudelleenrahoitettava määrä vuositasona olisi tasainen. Liitteissä nro: 33.4 ja 33.5 on esitetty konsernin sopimuksiin perustuva maturiteettianalyysi. Konsernin lainojen keskimääräinen laina-aika 31.12.2008 oli 3,0 vuotta (31.12.2007; 2,6 vuotta).

Yhtiö käyttää lyhytaikaiseen rahoitukseensa yritystodistusohjelmaa. Yritystodistusohjelman koko on 350 milj. euroa. Konsernin vuonna 2009 erääntyvät lainat ovat yhteensä noin 285 milj. euroa, josta yritystodistuksia on 136 milj.

euroa ja nostettuja yritystodistusohjelman varalimiittejä 135 milj. euroa. Heikentyneestä yritystodistusmarkkinasta huolimatta Sponda arvioi pystyvänsä uudistamaan osan erään-tyvistä yritystodistuksista.

Konsernin maksuvalmius varmistetaan riittävillä luotto- ja tililimiiteillä. Yritystodistusohjelman varareservinä toimivat tällä hetkellä nostamattomat lyhytaikaiset luottolimitit, joita tilinpäätöshetkellä oli 115 milj. euroa. Yhtiön arvion mukaan vuonna 2009 erääntyvät luottolimitit pystytään uudistamaan. Lisäksi konsernilla oli käyttämättömiä tililimiittejä 10 milj. euroa. Kassaylijäämät sijoitetaan hallituksen vahvistaman rahoituspolitiikan mukaisesti markkinoille lyhyisiin rahamarkkinainstrumentteihin tai pankkitalletuksiin. 31.12.2008 konsernin rahavarat olivat 16 milj. euroa.

Lisäksi rahoituksen saatavuuteen liittyvää riskiä pienennetään ylläpitämällä yhtiön mainetta luotettavana velallisenä. 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.
- Omavaraisuusasteen tulee olla vähintään 28 prosenttia.

3. Luottoriski

Luottoriski syntyy siitä mahdollisuudesta, että tehdyn sopimuksen vastapuoli jättäisi sopimuksen mukaiset velvoitteensa täyttämättä. Konsernin tärkeimmät luottoriskit tilinpäätöshetkellä aiheutuivat rahamarkkinasijoituksista, johdannaissopimuksista sekä vuokra-, kauppahinta- ja myyntisaamisista. Konsernilla ei ole merkittäviä saatava- tai luottoriskikeskittymiä.

Välttääkseen vastapuolista aiheutuvat riskit konserni käyttää rahamarkkinasijoitusten ja johdannaissopimusten vastapuolina vain hyvän luottoluokituksen omaavia ja vakavaraisia pankkeja. Pankkien luottoluokituksen tulee S&P:n (tai vastaavan muun luottoluokitusyrityksen) mukaan olla vähintään A-

Sponda Oyj voi sijoittaa Suomessa toimivien, tunnettu- jen ja vakavaraisten yritysten liikkeeseenlaskemiin yritystodistuksiin. Sponda Oyj:n hallitus päättää hyväksyttävistä vastapuolista, vastapuolilimiiteistä ja sallituista rahoitusinstrumenteistä. Johdannaiskaupankäynnissä Sponda Oyj nou-

dattaa 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.

Vuokrasaamisista aiheutuvaa riskiä hallitaan selvittämällä vuokralaisten luottokelpoisuus ennen vuokrasopimuksen solmimista, edellyttämällä vuokravakuuksia ja perimällä vuokrat kuukausittain. Vuokravakuudesta vastaavat liiketoimintayksiköt vastaavat vuokravakuuksien järjestämisestä. Riskin enimmäismäärä on saamisten kirjanpitoarvon yhteismäärä vähennettynä vakuuksien määrällä. Vuokravakuudet ovat pääasiassa pankkitalletuksia tai pankkitakauksia. Konsernin vuokrasaamisten valvontaa hoitaa Ovenia Oy.

Vuokrasaamisten yhteismäärä konsernissa tilinpäätöshetkellä oli 1,4 milj. euroa. Yli kolme kuukautta maksamatta olleita vuokria oli yhteensä 0,1 milj. euroa. Konserni kirjasi vuokrasaamisista vuonna 2008 luottotappioita yhteensä 0,4 milj. euroa. Konserni kirjaa lopullisen luottotappion, kun vuokralainen on todettu perintäprosessissa varattomaksi tai kun yhtiön konkurssipesän jako-osuus on vahvistettu. Konserni käyttää ulkopuolisia tunnettuja perintätoimistoja saamisten perimisessä.

Kauppahintasaamisten vakuutena on yleensä aina reaali- vakuus. Kauppahintasaamisten reaali- vakuudet ovat tyypillisesti myydyn kohteen kiinteistökiinnitykset tai osakkeet. Kauppahintasaamisia ei ollut tilinpäätöshetkellä konsernissa. Myyntisaamisten yhteismäärä tilinpäätöshetkellä ilman vuokra- ja kauppahintasaamisia oli 8,6 milj. euroa. Myyntisaamisten riskiä konserni pitää vähäisenä.

Lisäksi yhtiö on antanut takauksia omistamiensa kiinteistöosakeyhtiöiden sitoumusten vakuudeksi. Takaukset ovat tyypillisesti uuden yhtiön rakennusvaiheeseen liittyviä takauksia, joissa lähes aina edunsaajana on kaupunki. Takausten määrä 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 koh-

teista 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 +14 milj. USD (10 milj. EUR) ja RUB määräiset nettokassavirrat noin 52 milj. RUB (1,3 milj. EUR). Sponda suojaa hallituksen päätöksen mukaisesti valuuttamääräiset tulevat nettokassavirrat kuuden kuukauden ajalta. Yhtiö voi käyttää suojauksen valuuttamääräisiä termiinejä, optioita ja valuutanvaihtosopimuksia. Valuuttajohdannaisia eräännytyä ja uudistetaan yksi kussakin kuukaudessa seuraavan kuuden kuukauden ajan niin, että voimassa on aina kuuden kuukauden nettopositiota vastaava yhteismäärä.

Tilinpäätöshetkellä yhtiöllä oli 7 milj. USD dollarin edestä valuuttatermiinejä USD nettokassavirtojen suojaamiseksi. Venäjän rupla-määräiset tulevat vuokravirrat ja lähtevät rupla-määräiset kulut vastaavat sunnilleen toisiaan, joten tätä nettokassavirtaa ei ole katsottu tarpeelliseksi suojata. Euro-määräistä nettopositiota ei suojata. Yhtiö ei sovelle IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa valuuttajohdannaisiin. Valuuttajohdannaisien käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan. Hallituksen päätöksen mukaisesti Sponda ei suojaa venäläisistä yhtiöistä aiheutuvaa translaatoriskiä. Mikäli euron ja USD:n välinen kurssi muuttuisi tilinpäätöshetkestä 10 prosenttia, termiinien käyvän arvon muutos kirjautuisi kokonaan tulosvaikutteisesti, ollen noin +/- 0,5 milj. euroa. Tosin yhtiö voi samanaikaisesti kuukausittain eräännytyvän valuuttajohdannaisen kanssa myydä noin 1,2 milj. USD vuokratuottoihin perustuvan nettokassavirran, jonka tulosvaikutus (noin +/- 0,1 milj. euroa) on vastakkainen verrattuna valuuttatermiiniin.

Konsernilla ei ollut tilinpäätöshetkellä 31.12.2008 valuuttalainoja. Konsernilla on Venäjän rupla-määräinen saaminen, jonka euromääräinen vasta-arvo on 2,1 milj. euroa. Konserni rahoittaa Venäjän investoinnit sisäisillä euromääräisillä lainoilla.

5. Pääomarakenteen hallinta

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

Konsernin pääomarakenteeseen vaikuttavat tuloksen lisäksi mm. investoinnit, omaisuuden myynnit, osingonjako ja oman pääoman ehtoiset järjestelyt sekä käypään arvoon arvostaminen. Sponda laski liikkeeseen kesäkuussa 2008 kotimaisille instituutiosijoittajille suunnatun 130 milj. euron oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan (nk. hybridilaina). Laina käsitellään Spondan IFRS-tilinpäätöksessä kokonaisuudessaan omana pääomana. Laina parantaa yhtiön omavaraisuutta.

Sponda Oyj:n hallitus on päättänyt konsernin pitkän tähtäimen omavaraisuusasteeksi 33 %. Konsernin omavaraisuusaste 31.12.2008 oli 32 %, konsernin omavaraisuusaste vuoden 2007 lopulla oli myös 32 %. Spondan korkokate 31.12.2008 oli 1,9. Sponda-konsernin korollinen vieras pääoma kasvoi vuoden 2008 aikana 167 milj. eurolla, päätyen vuoden 2008 lopussa 1 828 milj. euroon. Sponda-konserni myi vuoden 2008 aikana kiinteistöomaisuuttaan yhteensä 123 milj. eurolla. Saaduilla varoilla lyhennettiin lainoja ja rahoitettiin kiinteistökehitysinvestointeja. Omavaraisuusasteen laskentaperiaate on esitetty tilinpäätöksen kohdassa tunnuslukujen laskentakaavat.

Konsernin pääomarakenne ja omavaraisuusaste olivat seuraavat:

M€	2008	2007
Korollinen vieras pääoma	1 828	1 663
Rahavarat ja korolliset saamiset	16	102
Korollinen nettovelka	1 812	1 561
Oma pääoma yhteensä	1 003	935
Taseen loppusumma	3 167	2 899
Omavaraisuusaste	32 %	32 %

33.1 Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin

	KÄYPÄÄN ARVOON TULOSYAKUTTEBESIT KIRJATTAVAT RAHOITUSVARATI-VELAT	LAINAT JA MUUT SAAMISET	JAKSOTETTUIIN HANKINTAMENOON KIRJATTAVAT RAHOITUSVELAT	SUOJALASKENNAISSA OLEVAT JOHDANNAISET	TASE-ERIEN KIRJANPITOARVOT	KÄYPÄ ARVO
2008 TASE-ERÄ, M€						
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Pitkäaikaiset saamiset		3,7			3,7	3,7
Johdannaissopimukset	0,0			1,0	1,0	1,0
Lyhytaikaiset rahoitusvarat						
Johdannaissopimukset	0,0				0,0	0,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset		29,3			29,3	29,3
Rahavarat		16,0			16,0	16,0
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	0,0	49,0	0,0	1,0	50,0	50,0
Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat			1 543,8		1 543,8	1 493,9
Johdannaissopimukset				26,3	26,3	26,3
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat			284,5		284,5	284,2
Johdannaissopimukset	-0,0			0,7	0,7	0,7
Ostovelat ja muut velat			16,6		16,6	16,6
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	-0,0	0,0	1 844,9	27,0	1 871,9	1 821,7
2007 TASE-ERÄ, M€						
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Pitkäaikaiset saamiset		1,7			1,7	1,7
Johdannaissopimukset	0,1			24,6	24,7	24,7
Lyhytaikaiset rahoitusvarat						
Myyntisaamiset ja muut saamiset		105,3			105,3	105,3
Rahavarat		27,4			27,4	27,4
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin	0,1	134,4		24,6	159,1	159,1
Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat			1 056,4		1 056,4	1 057,5
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat			606,3		606,3	606,3
Johdannaissopimukset						
Ostovelat ja muut velat			34,9		34,9	34,9
Kirjanpitoarvo arvostusryhmittäin			1 697,6		1 697,6	1 698,7

Rahoitussaamisten luottoriski on enintään saamisten kirjanpitoarvo.

33.2 Konsernin korollinen vieras pääoma

	2008 TASEARVOT	2008 KÄYVÄT ARVOT	2007 TASEARVOT	2007 KÄYVÄT ARVOT
PITKÄAIKAISET VELAT, M€				
Joukkovelkakirjalainat	249,8	241,1	258,3	258,1
Lainat rahoituslaitoksilta	294,0	252,8	796,7	797,7
Valuuttalainat	0,0	0,0	1,4	1,4
Yhteensä	543,8	493,9	1 056,4	1 057,3

	2008 TASEARVOT	2008 KÄYVÄT ARVOT	2007 TASEARVOT	2007 KÄYVÄT ARVOT
LYHYTAIKAISET VELAT, M€				
Joukkovelkakirjalainat	8,6	8,6	137,2	137,4
Lainat rahoituslaitoksilta ja yritystodistukset	275,9	275,6	469,1	469,1
Valuuttalainat	0,0	0,0		
Yhteensä	284,5	284,2	606,3	606,5

	2008 TASEARVOT	2008 VALUUTTA- ARVOT	2007 TASEARVOT	2007 VALUUTTA- ARVOT
ERITTELY KONSERNIN VALUUTTALAINOISTA, M€				
Venäjän rupla-määräiset lainat	0,0	0,0	1,4	RUB 50,9 milj.
Valuuttamääräiset velat yhteensä	0,0	0,0	1,4	

Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot perustuvat ulkopuolisiin markkinanoteerauksiin.

Rahalaitoslainojen ja yritystodistusten käyvät arvot on laskettu käyttäen marginaalia, jolla vastaavanlaiset lainat todennäköisesti olisi voitu uudelleenrahoittaa tilinpäätös-

hetkellä. Marginaaliarvot perustuvat yhtiön johdon arvioihin.

Pitkäaikaisten lainojen kohdalla arvioon liittyy poikkeuksellista markkinatilanteesta johtuen epävarmuutta.

33.3 Johdannaisopimukset

	2008 KÄYVÄT ARVOT	2008 NIMELLISARVOT	2007 KÄYVÄT ARVOT	2007 NIMELLISARVOT
M€				
Korkejohtannaiset				
Koronvaihtosopimukset	-27,0	915,0	10,0	660,0
Ostetut korkokatto-optiot	1,0	187,5	14,7	557,0
Korkotermiinit	-	-	0,0	50,0
Valuuttajohdannaiset				
Valuuttatermiinit	0	5,1	-	-

Korkejohtannaisopimukset on tehty lainasalkun suojaustarkoituksessa ja valuuttajohdannaiset valuuttariskin suojaamiseksi.

Johdannaiset on arvostettu tilinpäätöksessä käypiin arvoihin.

Käypä arvo edustaa tulosta, joka olisi syntynyt, jos johdannaispositiot olisi suljettu tilinpäätöshetkellä. Käypä arvo on laskettu markkinoilla yleisesti hyväksytyllä tavalla. Sponda käyttää ulkopuolisia arvostuksia.

33.4 Pitkäaikaisten velkojen erääntyminen

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
PITKÄAIKAISTEN VELKOJEN ERÄÄNTYMINEN 31.12.2008, M€							
Joukkovelkakirjalainat	8,6	100,0	150,0				
Lainat rahoituslaitoksilta	5,3	50,8	356,3	505,0	225,0	25,0	133,8

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
PITKÄAIKAISTEN VELKOJEN ERÄÄNTYMINEN 31.12.2007, M€						
Joukkovelkakirjalainat	137,0	8,6	100,0	150,0		
Lainat rahoituslaitoksilta	15,0	19,1		200,0	480,0	100,0

Kaikkien lainojen keskiporkko oli 4,6 (4,6 %) korkojohdannaiset sisältäen. Lainojen keskimaturiteetti oli 3.0 vuotta (2.6 vuotta).

Tässä esitetään nimellisarvoina lainan nostohetken mukaan pitkäaikaisiin velkoihin luokiteltujen lainojen erääntymiset.

Sponda Oyj:n merkittävimmät lainat

Syndicated Credit Facility Agreement

Sponda Oyj allekirjoitti lokakuussa 2008 sopimuksen 3-vuotisesta 150 milj. euron syndikoidusta luottojärjestelystä. Luotolla uudelleenrahoitettiin erääntyneet joukkovelkakirjalainat sekä pitkäaikaisia lainoja. Luotto on vakuudeton.

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.

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.

Bilateraalilainat

Sponda Oyj allekirjoitti marraskuussa 2007 Bank DnB NORD A/S:n kanssa sopimuksen 5-vuotisesta 100 milj. euron lu-

tosta. Lainalla jälleenrahoitettiin yhtiön lainaporfoliota, ja se korvasi vuosina 2002 ja 2003 nostetut luotot. Luottojärjestely on vakuudeton.

Dual-Tranche Syndicated Credit Facility Agreement

Sponda Oyj allekirjoitti kesäkuussa 2007 sopimuksen 5-vuotisesta yhteensä 350 milj. euron syndikoidusta luottojärjestelystä. Järjestelyllä uudelleenrahoitettiin loppuosa Spondan Kapiteeli-kauppaa varten joulukuussa 2006 nostamaa lyhytaikaista yrityskauppaluottoa. Luottojärjestely on vakuudeton.

Multi-Tranche Syndicated Credit Facility

Sponda Oyj allekirjoitti huhtikuussa 2006 moniohjelmaisen 300 milj. euron syndikoidun luoton. Luottojärjestely koostuu 100 milj. 5-vuotisesta luottolimitistä, 100 milj. 5-vuotisesta ja 100 milj. 7-vuotisesta syndikoiduista luotto-ohjelmista. Lainojen eräpäivät ovat 5. 4. 2011 ja 5. 4. 2013. Luottojärjestely on vakuudeton.

Joukkovelkakirjalainat

Sponda Oyj laski huhtikuussa 2007 liikeeseen kotimaisille institutionaalisille sijoittajille suunnatun Private-Placement tyypisen 150 milj. euron joukkovelkakirjalainan. Laina-aika on 4 vuotta. Laina on vaihtuvakorkoinen, ja sen kuponkikorkoksi vahvistettiin kolmen kuukauden euribor-korko lisätynä 0,40 %-yksiköllä. Lainalle ei haettu pörssinoteerausta. Liikkeeseen laskettu joukkovelkakirjalaina oli osana Kapiteeli-kauppaa varten nostetun lyhytaikaisen luoton uudelleenrahoitusta. Luottojärjestely on vakuudeton.

Sponda Oyj laski liikkeelle huhtikuussa 2005 kaksi joukkovelkakirjalainaa yhteisarvoltaan 100 milj. euroa. 20 milj.

euron kiinteäkorkoisen lainan vuotuiseksi kuponkikoroksi vahvistettiin 3,75 %. Vaihtuvakorkoisen 80 milj. euron lainan koroksi vahvistettiin 6 kk:n euribor-korko lisättynä 0,60 prosentin marginaalilla. Luotot erääntyvät 8. 4. 2010. Luottojärjestelyt ovat vakuudettomia.

Hybridilaina

Sponda Oyj laski kesäkuussa 2008 liikkeeseen kotimaisille instituutiosijoittajille suunnatun 130 milj. euron oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan (nk. 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.

33.5 Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen olivat 31.12.2008 seuraavat:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
M€							
Joukkovelkakirjalainat	20	108	153				
Lainat rahoituslaitoksilta	195	94	392	533	233	29	135
Yritystodistukset	136						
Korkojohdannaiset							
- Suojauslaskennassa olevat, netto	0	9	6	4	2	1	1
- Ei suojauslaskennassa olevat, netto	0						
Valuuttajohdannaiset							
- Ei suojauslaskennassa olevat valuuttatermiinit, netto	0						
Ostovelat	3						
Muut velat	14						
	367	210	550	537	235	29	135

Rahoitusvelkojen lyhennysten ja rahoituskulujen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen olivat 31.12.2007 seuraavat:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
M€						
Joukkovelkakirjalainat	157	21	110	154		
Lainat rahoituslaitoksilta	212	56	42	236	504	103
Yritystodistukset	312					
Korkojohdannaiset						
Suojauslaskennassa olevat, netto	10	9	8	5	2	1
Ei suojauslaskennassa olevat, netto	0					
Ostovelat	13					
Muut velat	21					
	725	86	160	395	506	104

34 . Vakuudet ja vastuusitoumukset

	KONSERNI 12/2008	KONSERNI 12/2007
VELAT, JOIDEN VAKUUDEKSI ON ANNETTU KIINNITYKSIÄ KIINTEISTÖÖN JA OSAKKEISIIN, M€		
Rahalaitoslainat, joista on annettu vakuus	50,3	12,1
Annetut kiinnitykset	109,2	81,9
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	17,0	0,0
Annetut takaukset	57,6	0,0
Vakuudet yhteensä	183,8	81,9

	KONSERNI 12/2008	KONSERNI 12/2007	EMOYHTIÖ 12/2008	EMOYHTIÖ 12/2007
TONTINVUOKRASOPIMUKSISTA JOHTUVAT VASTUUT, M€				
Vuokravastuut	44,6	28,1	—	—
Annetut kiinnitykset	3,0	2,2	—	—
Annetut takaukset	7,3	7,5	7,3	7,5
Yhteensä	54,9	37,8	7,3	7,5

	KONSERNI 12/2008	KONSERNI 12/2007	EMOYHTIÖ 12/2008	EMOYHTIÖ 12/2007
MUUT VUOKRASOPIMUKSET, M€				
Sopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti:				
Seuraavan vuoden aikaan maksettavat	0,4	0,5	0,4	0,5
Myöhemmin maksettavat	0,5	0,7	0,5	0,7
Yhteensä	0,9	1,2	0,9	1,2

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 50,4 M€ (2007: 88,3 M€).

Hybridilainan korot

Tilinpäätöshetkellä kertyneitä hybridilainan korkoja oli 5,9 M€. (Kts. Liitetieto 33.4)

35. Lähipiiritapahtumat

Lähipiiri

Sponda-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyritys sekä tytär-, osakkuus- ja yhteisyritykset.

Lähipiiriin kuuluvat myös hallituksen ja johtoryhmän jäsenet, toimitusjohtaja ja heidän läheiset perheenjäsenensä sekä Suomen valtio, joka omistaa Solidium Oy:n kautta Sponda Oyj:n osakkeista 34,3 %.

Konsernin emo- ja tytäryhtiösuhteet on esitetty liitteessä 37.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

	2008	2007
JOHDON TYÖSUHDE-ETUUDET, M€		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	2,3	2,3
Osakeperusteiset etuudet	0,3	0,2
Yhteensä	2,5	2,5

	2008	2007
PALKAT JA PALKKIOT, €		
Toimitusjohtaja	462 270	467 087
Hallitus	281 500	253 120
Yhteensä	743 770	720 207

Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet sekä osakeperusteiset etuudet on tarkemmin kuvattu liitetiedossa 10.

Vuokratulot valtion laitoksilta ja yhtiöiltä olivat 23,9 milj. euroa vuonna 2008 (2007: 24,9 milj. euroa).

Johdolle myönnettyjä lainoja ei ollut 31.12.2008 tai 31.12.2007.

Hallituksen jäsenet omistivat 4 600 osaketta ja johtoryhmä 107 981 osaketta vuoden 2008 lopussa (2007: 3 970 ja 31 368 osaketta).

36. Tilinpäätöksen jälkeiset tapahtumat

Sponda ilmoitti 19.12.2008 allekirjoittaneensa sopimuksen kolmen logistiikkakiinteistön myynnistä yhteensä noin 16,3 miljoonalla eurolla Sponda Fund II -kiinteistörahastolle. Kauppa toteutui lopullisesti 9.1.2009. Myytävät kiinteistöt sijaitsevat Kuusankoskella, Mikkeliissä ja Oulussa.

Helsingin hovioikeus velvoitti 19.1.2009 antamallaan tuomiolla Sponda Oyj:n suorittamaan Sampo Pankki Oyj:lle luottosopimuksen perusteella 7,6 milj. euroa korkoa sekä viivästyskorkoa ja oikeudenkäyntikuluja. Päätös on lainvoimainen, ellei asiasta valiteta 20.3.2009 mennessä.

Sampo Pankin velkomusvaatimus 7,6 milj. euroa kirjattiin kuluksi ja varauksiin vuoden 2006 tilinpäätöksessä, joten päätöksellä ei ole Spondalle tulosvaikutusta. Vuonna 2007 korkokuluvarausta kirjattiin 0,6 milj. euroa ja vuonna 2008 0,1 milj. euroa, jolloin varauksen kokonaismäärä on 8,3 milj. euroa 31.12.2008.

37. Konsernin ja emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet

KONSERNIN-
YRITYKSET

KONSERNIN
OMISTUSOSUUS-%
EMOYHTIÖN
OMISTUSOSUUS-%

KESKINÄISET KIIINTEISTÖSAKEYHTIÖT

Aleksi-Hermes	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Arkadiankatu 4–6	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Atomitie I	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Backaksenpelto	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Bulevardi I	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Dianapuisto	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Design House Hattutehdas	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Elovainion Kauppakiinteistöt	Ylöjärvi	100,00	100,00	Sponda
Espoon Juvanpuisto	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Espoon Komentajankatu 3	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Espoon Kuusiniementie 2	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Espoon Pyyntitie I	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Espoonportti	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Estradi	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Fabianinkatu 23	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Gohnt-talo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hankasuontie 13	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hannuksentie I	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Haukilahdenkatu 4	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Heimola	Helsinki	59,66	59,66	Sponda
Helsingin Ehrensvärdintie 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 Lautatarhankatu 2 C	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Neonpolku	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Nuijamiestentie	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Ohrauhdantie 4	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Pieni Roobertinkatu 9	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Porkkalankatu 22	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Ruoholahden Parkki	Helsinki	90,78		Sponda Kiinteistöt
Helsingin Salmisaarentalo	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt

KONSERNIN-
YRITYKSET

KONSERNIN
OMISTUSOSUUS-%
EMOYHTIÖN
OMISTUSOSUUS-%

Helsingin Tulppatie I	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Helsingin Silkkikutomo	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 Värjäämö	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Henrik Forsiuksentie 39	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hermian Pulssi	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Hitsaajatalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Holkkitie 8 a	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hyvinkään Varikko	Hyvinkää	100,00	100,00	Sponda
Hämeenkatu 20	Tampere	100,00		Sponda Kiinteistöt
Hämeenportin Yritystalo	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Hämeentie 103	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Höyläämötie 5	Helsinki	100,00		Sponda Kiinteistöt
Insinöörinkatu	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Iso-Roobertinkatu 21–25	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Isontammentie 4	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Itälahdenkatu 20	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Itälahdenkatu 22	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kaivokadun Tunneli	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kaivokatu 12	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kalkkipellontie 6	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Kappelitie 8	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Karapellontie 4 C	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Kasarmikatu 36	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Kaupintie 3	Helsinki	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
Kyrmän Logistiikka	Kuusankoski	100,00	100,00	Sponda
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

KONSERNIN
YRITYKSET

KONSERNIN
OMISTUSOSUUS-%
EMOYHTIÖN
OMISTUSOSUUS-%

Manhattan	Turku	52,85		Sponda Kiinteistöt
Mansku 4	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Martinkyläntie 53	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Melkonkatu 26	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Messukylän Castrulli	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Messukylän Kattila	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Messukylän Turpiini	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Miestentie	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Mäkkylän Toimistotalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Niinilahti	Tampere	100,00	100,00	Sponda
Olarintörmä	Espoo	100,00	100,00	Sponda
Oulun Alasintie 3–7	Oulu	100,00	100,00	Sponda
Oulun Liikevärttö 1	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
Oulun Liikevärttö 2	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
Oulun Liikevärttö 3	Oulu	100,00		Sponda Kiinteistöt
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	94,95		Sponda Kiinteistöt
Ruosilantie 14	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Ruosilantie 16	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Ruosilantie 18	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Salmisaaren Liiketalo	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Scifin Beta	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Scifin Gamma	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Sibylla Tehdaskiinteistö	Helsinki	64,39		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
Säästöammela	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 Milu	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tiistinhovi	Espoo	100,00		Sponda Kiinteistöt
Tonttipaino	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Turun Ilmarisenkulma	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt

KONSERNIN
YRITYKSET

KONSERNIN
OMISTUSOSUUS-%
EMOYHTIÖN
OMISTUSOSUUS-%

Turun Julinia Fastighets Ab	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
Turun Kauppiaskatu 9 B	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt
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
Vanhajämärä	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Alfa	Vantaa	85,00	85,00	Sponda
Vantaan Harkkokuja 2	Vantaa	100,00		Sponda Kiinteistöt
Vantaan Honkatalo	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
Vantaan Kuusillantie 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 Sähkötie 1	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
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
Vantaan Äyrikuja 3	Vantaa	100,00	100,00	Sponda
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	88,91		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kauppakeskus	Kempele	91,47		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kauppakulma	Kempele	100,00		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Kauppapörssi	Kempele	88,64		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Markkinapaikka	Kempele	58,71		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Pikkukulma	Kempele	100,00		Sponda Kiinteistöt
Zeppelinin Tavaratori	Kempele	78,87		Sponda Kiinteistöt

OSAKEYHTIÖT

Drawer Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Hexagon Oy	Helsinki	100,00		Sponda
Inkeröisten Koekeskus Oy	Anjalankoski	100,00	100,00	Sponda

KONSERNI-
YHTIYKSET

KONSERNIN
OMISTUSOSUUS-%
EMOYHTIÖN
OMISTUSOSUUS-%

Sponda Kiinteistöt Oy	Helsinki	100,00	100,00	Sponda
Porkkalankadun alitus Oy	Helsinki	62,64		Sponda Kiinteistöt
Ruoholahden Yhteisuoja 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
Turku High Tech Centre Oy	Turku	100,00		Sponda Kiinteistöt

YHTEISYHTIYKSET

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
Puotinharjun Puhos Oy	Helsinki	20,43	20,43	Sponda
Zeppelinin Kulmatori				
Kiinteistö Oy	Kempele	49,67		Sponda Kiinteistöt

OSUDET OSAKKUUSYHTIYKSISSÄ

Ovenia Oy	Helsinki	45,10		Sponda Kiinteistöt
-----------	----------	-------	--	--------------------

RAHASTOYHTIÖT

First Top LuxCo I S.a.r.l	Luxemburg	20,00	20,00	Sponda
Sponda Fund I Ky	Helsinki	46,10		Sponda
Sponda Fund II Ky	Helsinki	43,75		Sponda
YESS Ky	Helsinki	60,00	60,00	Sponda

ULKOMAISET TYTÄRYHTIYKSET

Korbis K LLC	Moskova, Venäjä	100,00		Sponda
Slavjanka CJS	Moskova, Venäjä	100,00		Sponda
Rowina Holding Limited	Kypros	100,00		Sponda
Makentrax Limited	Kypros	100,00		Sponda
OOO Adastra	Pietari, Venäjä	100,00		Sponda
OOO Europe Terminal	Moskova, Venäjä	100,00		Sponda
OOO Inform Future	Pietari, Venäjä	100,00		Sponda
OOO Inno Center	Pietari, Venäjä	100,00		Sponda
OOO NRC	Pietari, Venäjä	100,00		Sponda
OOO Veika	Pietari, Venäjä	100,00		Sponda
ZAO Ankor	Moskova, Venäjä	100,00		Sponda
OOO Western Realty (Ducat)	Moskova, Venäjä	100,00		Sponda

Konsernirakenteen muutokset vuonna 2008

OSTETUT YHTIÖT

OOO Western Realty (Ducat)
Korbis K Limited Liability Company
Slavjanka Closed Joint-Stock Company
Rowina Holding Limited
Makentrax Limited
Helsingin Valuraudankuja 7
Helsingin Harkkorautantie 7
Kodofin Oy
Iso-Roobertinkatu 21–25, vähemmistöosuus 8,82 %
Turku High Tech Centre Oy

PERUSTETUT YHTIÖT

Creax Oy
Tuusulan Teollisuuskuja 4
Helsingin Energiakatu 4
Ratinan Kauppakeskus
Sponda Fund II Ky

MYYDYT YHTIÖT

Espoon Asematori
Kluuvikatu 8
Lönnrotinkatu 13
Museokatu 8
Suutarilan Lampputie 4
Tampereen Länsikeskus
Tapiolan Toimitalo

PURKAUTUNEET YHTIÖT

Kouvolaantie 227

SULAUTUNEET YHTIÖT

Ruoholahden Poiju A on sulautunut Porkkalankatu 20:een
Ruoholahden Poiju B on sulautunut Porkkalankatu 20:een
Ruoholahden Poiju C on sulautunut Porkkalankatu 20:een

NIMENMUUTOKSET

Kiinteistö Oy Helsingin Valuraudankuja 7 aiempi nimi oli Valuraudankuja Oy
Sponda Asset Management II Oy aiempi nimi oli Kodofin Oy
Kiinteistö Oy Niinilahti aiempi nimi oli Kiinteistö Oy Tampereen Vihiojantalo

Emoyhtiön tuloslaskelma (FAS)

M€	LIIKETIETO	1.1.-31.12.2008	1.1.-31.12.2007
Liikevaihto			
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	1	118,1	107,4
Rahastojen hallinnointipalkkiot		7,2	6,8
Rahastojen voitto-osuudet		4,7	3,3
		130,0	117,5
Vuokraustoiminnan kulut		-72,1	-57,2
Rahastojen välittömät kulut		-2,0	-1,3
		-74,1	-58,5
Nettotuotot		55,9	59,0
Myyntin ja markkinoinnin kulut		-1,2	-1,3
Hallinnon kulut	2, 3, 6	-9,5	-10,9
Liiketoiminnan muut tuotot	4	0,2	0,3
Myyntivoitot sijoituskiinteistöistä		25,8	2,7
Liiketoiminnan muut kulut	5	-1,1	-0,2
Liikevoitto		70,1	49,6
Rahoitustuotot ja -kulut	7	-69,4	-50,3
Voitto / tappio ennen satunnaisia eriä		0,7	-0,7
Satunnaiset erät	8	-0,5	-
Voitto / tappio ennen veroja		0,2	-0,7
Tilikauden voitto / tappio		0,2	-0,7

Emoyhtiön tase (FAS)

M€	LIIKETIETO	31.12.2008	31.12.2007
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	9	27,7	23,0
Aineelliset hyödykkeet	10		
Maa- ja vesialueet		4,8	4,8
Rakennukset ja rakennelmat		1,3	1,3
Koneet ja kalusto		0,3	0,4
		6,4	6,5
Sijoitukset	11		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		1 731,7	1 552,5
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		867,8	826,0
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä		7,5	3,0
Sijoitukset kiinteistörahastoihin		49,7	33,5
Muut sijoitukset		15,6	15,8
		2 672,3	2 430,8
Pysyvät vastaavat yhteensä		2 706,4	2 460,3
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	12	65,2	48,7
Rahat ja pankkisaamiset		4,7	16,6
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		69,9	65,3
Vastaavaa yhteensä		2 776,3	2 525,6
Vastattavaa			
Oma pääoma	13		
Osakepääoma		1 111,0	1 111,0
Ylikurssirahasto		159,1	159,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		215,7	215,7
Edellisten tilikausien voitto		147,7	203,9
Tilikauden voitto / tappio		0,2	-0,7
Oma pääoma yhteensä		633,7	689,0
Poistoerot	14	0,2	0,2
Pakolliset varaukset	15	8,3	8,2
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	16	1 807,2	1 205,5
Lyhytaikainen vieras pääoma	17	326,9	622,7
Vieras pääoma yhteensä		2 134,1	1 828,2
Vastattavaa yhteensä		2 776,3	2 525,6

Emoyhtiön rahavirtalaskelma (FAS)

M€	1.1.-31.12.2008	1.1.-31.12.2007
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	0,2	-0,7
Oikaisut	1) 56,4	51,7
Nettokäyttöpääoman muutos	2) -11,0	-74,9
Saadut korot	23,4	24,8
Maksetut korot	-66,9	-79,6
Muut rahoituserät	-23,8	-0,7
Maksetut/saadut verot	-	0,7
Liiketoiminnan nettorahavirta	-21,7	-78,7
Investointien rahavirta		
Investoinnit osakkeisiin ja osuuksiin	-33,9	-52,3
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-16,2	-6,1
Investoinnit muihin sijoituksiin	-	-
Luovutustulot osakkeista ja osuuksista	80,4	4,7
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	-	0,1
Myönnetyt lainat	-307,0	-292,2
Lainasaamisten takaisinmaksut	36,4	153,4
Investointien nettorahavirta	-240,3	-192,4
Rahoituksen rahavirta		
Osakeannista saadut maksut	-	247,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot	812,4	1 076,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-323,4	-393,5
Lyhytaikaisten lainojen nostot/ takaisinmaksut	-183,4	-599,5
Maksetut osingot	-55,5	-44,4
Rahoituksen nettorahavirta	250,1	286,1
Rahavarojen muutos	-11,9	15,0
Rahavarat tilikauden alussa	16,6	1,6
Fusion yhteydessä siirtyneet rahavarat	-	-
Rahavarat tilikauden lopussa	4,7	16,6

1.1.-31.12.2008

1.1.-31.12.2007

RAHAVIRTALASKELMAN LIITETIEDOT, M€

1) Oikaisut

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

Liiketoiminnan muut kulut.....	0,8	–
Liiketoiminnan muut tuotot.....	-25,8	-2,8
Poistot.....	11,5	4,2
Rahoitustuotot ja -kulut.....	69,4	50,3
Fuusiotappio.....	0,5	–
Verot.....	–	–
Oikaisut yhteensä.....	56,4	51,7
2) Nettokäyttöpääoman muutoksen erittely		
Lyhytaikaiset liikesaamiset lisäys (-), vähennys (+).....	-22,1	-17,1
Korottomat lyhytaikaiset velat lisäys (+), vähennys (-).....	11,1	-57,8
Nettokäyttöpääoman muutos.....	-11,0	-74,9

Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

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

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet

Vuokralaisremontit

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 aktivoituiden vuokralaiskohtaiset korjausmenot jaksotetaan vuokrasopimuksen kestoajalle.

Muut koneet ja laitteet	3–10 vuotta
Rakennukset	50 vuotta
Rakennusten ainesosat	25 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	1–19 vuotta

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

Sijoitukset

Kiinteistösijoitukset käsittävät tytäryhtiöosakkeet ja omistusyhteyksyritysten osakkeet, lainat saman konsernin yrityksille ja omistusyhteyksyrityksille, sijoitukset kiinteistörahastoihin sekä muut sijoitukset. Sijoitukset on arvostettu taseessa hankintamenoon. Pysyvät arvonalennukset on vähennetty hankintamenosta.

Tutkimus- ja kehitysmenot

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

Rahoitusvarat, -velat ja johdannaissopimukset

Rahoitusvarat ja korottomat velat on kirjattu hankinta-arvoonsa. Korolliset velat on arvostettu jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Pitkäaikaisen lainojen korkoriskin suojaamiseksi tehtyjä koronvaihtosopimuksia ei ole kirjattu taseeseen, vaan ne on ilmoitettu tilinpäätöksen liitetiedoissa. Sopimuksiin perustuvat korot on kirjattu tulokseen suoriteperiaatteen mukaisesti.

Satunnaiset tuotot ja kulut

Satunnaiset tuotot ja kulut muodostuvat fuusiovoitoista ja -tappioista.

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 avoina olevat ulkomaanrahan määräiset tase-erät on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssilla.

Muut periaatteet

Henkilöstön eläketurva on järjestetty vakuutusin eläkevaakuutusyhtiössä ja vakuutusmaksut on kirjattu kuluksi palkkojen suhteessa.

Vuokraustoimeksiantojen välityspalkkiot on jaksotettu vuokrasopimuksen kestoajalle.

Rakennusaikaiset korot kirjataan kuluksi.

Yhtiöllä ei myöskään ole merkittäviä rahoitusleasing-sopimuksia.

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

1) Vuokratuotot ja käyttökorvaukset

	2008	2007
VUOKRATUOTOT JA KÄYTTÖKORVAUKSET KIINTEISTÖTYYPEITTÄIN, M€		

Toimisto- ja liiketilakiinteistöt	83,9	78,2
Logistiikkakiinteistöt	33,2	28,7
Kiinteistökehitys	1,0	0,5
Yhteensä	118,1	107,4

	2008	2007
VUOKRATUOTOT JA KÄYTTÖKORVAUKSET MAANTIETEELLISESTI ALUEITTAIN, M€		

Pääkaupunkiseutu	113,1	103,3
Muu Suomi	5,0	4,1
Yhteensä	118,1	107,4

2) Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä

	2008	2007
M€		
Palkat ja palkkiot	9,7	10,2
Eläkekulut	1,8	1,5
Muut henkilösivukulut	0,6	0,4
Yhteensä	12,1	12,1
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja *)	0,5	0,5
Hallituksen jäsenet	0,3	0,3
Yhteensä	0,7	0,7

*) Ei sisällä kannustinjärjestelmän mukaista palkkiota

Toimitusjohtajalla on kokonaispalkka ja sen lisäksi hän osallistuu johdon pitkäaikaiseen kannustinjärjestelmään, joka otettiin käyttöön 1.1.2006. Kannustinjärjestelmän mahdollinen palkkio perustuu osakekohtaiseen operatiiviseen kassavirtaan ja sijoitetun pääoman tuottoon.

Palkkiolla, verojen määrällä vähennettynä, ostetaan henkilön lukuun yhtiön osakkeita.

Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden kuluessa niiden saamisesta. Palkkio maksetaan vuosittain. Hallituksen jäsenille ei makseta sitoutumispalkkioita.

	2008	2007
M€		
Kannustinjärjestelmän mukainen palkkio	0,4	0,3

Henkilöstökulut sisältyvät tuloslaskelmassa hallinnon kuluihin.

Lähipiirilainat ja -vastuut

Lähipiirilainoja ei ole. Toimitusjohtajalla on toimisopimuksen nojalla 63 vuoden eläkeikä.

Eläkevastuu katetaan eläkevakuutuksella.

Hallituksen jäsenten palkat ja palkkiot sekä johdon eläkesitoumukset ja irtisanomiskorvaukset on kuvattu konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 10 "Henkilöstökulut ja henkilöstömäärä".

	2008	2007
HENKILÖSTÖ KESKIMÄÄRIN		

Toimihenkilöt, lkm	125	126
--------------------	-----	-----

3) Poistot ja arvonalentumiset

	2008	2007
M€		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	11,4	3,9
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	0,2	0,2
Yhteensä	11,6	4,1

Poistot ja arvonalentumiset sisältyvät tuloslaskelmassa hallinnon kuluihin.

4) Liiketoiminnan muut tuotot

	2008	2007
M€		
Konkurssipesän jako-osuus	0,2	0,3
Yhteensä	0,2	0,3

5) Liiketoiminnan muut kulut

	2008	2007
M€		
Myyntitappiot sijoituksista	0,8	–
Muut kulut	–	0,1
Epävarmat saamiset	0,3	0,1
Yhteensä	1,1	0,2

6) Tilintarkastajien palkkiot

	2008	2007
M€		
KHT-yhteisö KPMG Oy		
Tilintarkastus	0,1	0,1
Muut palvelut	0,2	0,5
	0,3	0,6

7) Rahoitustuotot ja -kulut

	2008	2007
M€		
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista tytäryhtiöiltä	52,0	36,1
Muut korkotuotot	1,0	1,3
Muut rahoitustuotot	0,1	–
Korko- ja rahoitustuotot yhteensä	53,1	37,4
Korkokulut tytäryhtiöille	-13,8	-11,3
Muut korkokulut	-85,2	-63,1
Muut rahoituskulut	-2,4	-13,3
Rahoitusvastikekulut tytäryhtiöille	-21,1	–
Korko- ja rahoituskulut yhteensä	-122,5	-87,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-69,4	-50,3

8) Satunnaiset erät

	2008	2007
M€		
Fuusiotappio	-0,5	–
	-0,5	–

9) Aineettomat hyödykkeet

	2008, M€	2007	
Hankintameno I.I.	38,6	0,8	39,4
Lisäykset	19,9	8,8	28,7
Siirrot	-5,7	-6,9	-12,6
Hankintameno 31.12.	52,8	2,7	55,5
Kertyneet poistot ja arvonalennukset I.I.	-16,4	–	-16,4
Tilikauden poisto	-11,4	–	-11,4
Kertyneet poistot 31.12.	-27,8	–	-27,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	25,0	2,7	27,7

	2007, M€	2006	
Hankintameno I.I.	31,8	0,1	31,9
Lisäykset	30,5	1,2	31,7
Siirrot	-23,7	-0,5	-24,2
Hankintameno 31.12.	38,6	0,8	39,4
Kertyneet poistot ja arvonalennukset I.I.	-12,5	–	-12,5
Tilikauden poisto	-3,9	–	-3,9
Kertyneet poistot 31.12.	-16,4	–	-16,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	22,2	0,8	23,0

10) Aineelliset hyödykkeet

2008, M€

	MAA-ALUEET	RAKENNUKSET JA RAKENNELMÄT	KONEET JA KALUSTO	ENNAKKO- MAKSUT	YHTEENSÄ
Hankintameno l.l.	4,8	1,8	1,2	–	7,8
Lisäykset	–	–	0,1	–	0,1
Hankintameno 31.12.	4,8	1,8	1,3	–	7,9
Kertyneet poistot ja arvonalennukset l.l.	–	-0,5	-0,8	–	-1,3
Tilikauden poisto	–	–	-0,2	–	-0,2
Kertyneet poistot 31.12.	–	-0,5	-1,0	–	-1,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	4,8	1,3	0,3	–	6,4

2007, M€

	MAA-ALUEET	RAKENNUKSET JA RAKENNELMÄT	KONEET JA KALUSTO	ENNAKKO- MAKSUT	YHTEENSÄ
Hankintameno l.l.	4,8	1,8	1,1	1,6	9,3
Lisäykset	–	–	0,2	–	0,2
Vähennykset	–	–	-0,1	-1,6	-1,7
Hankintameno 31.12.	4,8	1,8	1,2	–	7,8
Kertyneet poistot ja arvonalennukset l.l.	–	-0,4	-0,6	–	-1,0
Tilikauden poisto	–	-0,1	-0,2	–	-0,3
Kertyneet poistot 31.12.	–	-0,5	-0,8	–	-1,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	4,8	1,3	0,4	–	6,5

11) Sijoitukset

2008, M€

	OSUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ	SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ	OSUDET OMISTUSYHTIÖS- YRITYKSISSÄ	SIOJITUKSET KIINTEISTÖ- RAHASTOIHIN	MUUT SIOJITUKSET *)	YHTEENSÄ
Hankintameno l.l.	1 552,5	826,0	3,0	33,5	15,8	2 430,8
Lisäykset	234,9	502,0	4,5	16,2	10,6	768,2
Vähennykset	-55,7	-460,2	-	-	-10,8	-526,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 731,7	867,8	7,5	49,7	15,6	2 672,3

MUUT SIOJITUKSET, M€ *)

	MUUT OSAKKEET	SAAMISET OMISTUSYHTIÖS- YRITYKSISSÄ	SAAMISET RAHASTOT	SAAMISET MUILTA	MUUT SIOJITUKSET	YHTEENSÄ
Hankintameno l.l.	5,0	7,6	3,1	-	0,1	15,8
Lisäykset	-	10,6	-	-	-	10,6
Vähennykset	-0,2	-10,6	-	-	-	-10,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	4,8	7,6	3,1	-	0,1	15,6

2007, M€

	OSUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ	SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ	OSUDET OMISTUSYHTIÖS- YRITYKSISSÄ	SIOJITUKSET KIINTEISTÖ- RAHASTOIHIN	MUUT SIOJITUKSET *)	YHTEENSÄ
Hankintameno l.l.	1 495,6	669,9	2,7	16,8	15,2	2 200,2
Lisäykset	58,2	352,1	0,3	16,9	4,9	432,4
Vähennykset	-1,3	-196,0	-	-0,2	-4,3	-201,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 552,5	826,0	3,0	33,5	15,8	2 430,8

MUUT SIOJITUKSET, M€ *)

	MUUT OSAKKEET	SAAMISET OMISTUSYHTIÖS- YRITYKSISSÄ	SAAMISET RAHASTOT	SAAMISET MUILTA	MUUT SIOJITUKSET	YHTEENSÄ
Hankintameno l.l.	5,5	9,0	-	0,6	0,1	15,2
Lisäykset	-	1,8	3,1	-	-	4,9
Vähennykset	-0,5	-3,2	-	-0,6	-	-4,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	5,0	7,6	3,1	-	0,1	15,8

Osakkeet ja osuudet on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetietokohdassa 37.

12) Lyhytaikaiset saamiset

	2008	2007
M€		
Myyntisaamiset	3,4	2,3
Muut saamiset	4,0	–
Siirtosaamiset		
Siirtosaamiset tytäryhtiöiltä	39,1	19,5
Muut siirtosaamiset	18,7	26,9
Siirtosaamiset yhteensä	57,8	46,4
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	65,2	48,7
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	7,5	15,8
Muut	50,3	30,6
Yhteensä	57,8	46,4

13) Oma pääoma

	2008	2007
M€		
Osakepääoma I.I.	111,0	79,3
Osakepääoman korotus	–	31,7
Osakepääoma 31.12.	111,0	111,0
Ylikurssirahasto I.I.	159,1	159,1
Ylikurssirahasto 31.12.	159,1	159,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto I.I.	215,7	–
Osakepääoman korotus ja osakeanti 28.2.	–	215,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	215,7	215,7
Edellisten tilikausien voitto I.I.	203,2	248,3
Osingonjako	-55,5	-44,4
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	147,7	203,9
Tilikauden voitto / tappio	0,2	-0,7
Oma pääoma yhteensä	633,7	689,0

LASKELMA VOITONJAKOKELPOISISTA VAROISTA, M€

	2008	2007
Voitto edellisiltä tilikausilta	147,7	203,9
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	215,7	215,7
Tilikauden voitto / tappio	0,2	-0,7
Yhteensä	363,6	418,9

14) Poistoerot

	2008	2007
M€		
Kertyneet poistoerot I.I.	0,2	0,2
Kertyneet poistoerot 31.12.	0,2	0,2

15) Pakolliset varaukset

	2008	2007
M€		
Muut varaukset I.I.	8,2	7,6
Lisäykset	0,1	0,6
Muut varaukset 31.12.	8,3	8,2

Helsingin hovioikeus velvoitti 19.1.2009 antamallaan tuomiolla Sponda Oyj:n suorittamaan Sampo Pankki Oyj:lle luottosopimuksen perusteella 7,6 milj.euroa korkoa, viivästyskorkoa ja oikeudenkäyntikuluja. Päätös on lainvoimainen, ellei asiasta valiteta 20.3.2009 mennessä.

Sampo Pankin velkomusvaatimus 7,6 milj.euroa kirjattiin kuluksi ja varauksiin vuoden 2006 tilinpäätöksessä, joten sillä ei ole Spondalle tulosvaikutusta. Vuonna 2007 korkokuluvaraus kirjattiin 0,6 milj.euroa ja vuonna 2008 0,1 milj. euroa, jolloin varauksen kokonaismäärä on 8,3 milj.euroa 31.12.2008.

16) Pitkäaikainen vieras pääoma

	2008	2007
M€		
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma		
Joukkovelkakirjalainat	249,8	249,7
Lainat rahoituslaitoksilta	1 373,2	779,0
Pitkäaikaiset velat tytäryhtiöille	184,2	176,8
Pitkäaikainen korollinen vieras pääoma yhteensä	1 807,2	1 205,5

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

VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT MYÖHEMMIN KUIN VIIDEN VUODEN KULUTTUA, M€

	2008	2007
Lainat rahoituslaitoksilta	158,8	100,0

17) Lyhytaikainen vieras pääoma

	2008	2007
M€		
Lyhytaikainen korollinen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	270,6	554,0
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma		
Saadut ennakot	0,3	2,3
Ostovelat		
Ostovelat tytäryhtiöille	19,8	20,4
Muut ostovelat	0,3	1,3
Ostovelat yhteensä	20,1	21,7
Siirtovelat		
Siirtovelat tytäryhtiöille	1,8	1,6
Muut siirtovelat	30,6	19,9
Siirtovelat yhteensä	32,4	21,5
Muut lyhytaikaiset velat tytäryhtiöiltä	2,6	11,3
Muut lyhytaikaiset velat	0,9	11,9
Lyhytaikainen koroton vieras pääoma yhteensä	56,3	68,7
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	326,9	622,7
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Korot ja rahoituserät	25,6	15,1
Henkilöstökulut	3,7	4,3
Muut	3,1	2,0
Yhteensä	32,4	21,4

18) Johdannais sopimukset

	2008	2007
M€		
Korkojohdannaiset		
Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo	915,0	660,0
Koronvaihtosopimukset, käypä arvo	-27,0	10,0
Korko-optiot, nimellisarvo	187,5	557,0
Korko-optiot, käypä arvo	1,0	14,7
Korkotermiinit, nimellisarvo	-	50,0
Korkotermiinit, käypä arvo	-	0,1
Valuuttajohdannaiset		
Valuuttatermiinit, nimellisarvo	5,1	-

19) Vakuudet ja vastuusitoumukset

	2008	2007
VAKUUDET SAMAAN KONSERNIIN KUULUVIEN YRITYSTEN PUOLESTA, M€		
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	9,3	-
VASTUUSITOUMUKSET SAMAAN KONSERNIIN KUULUVIEN YRITYSTEN PUOLESTA, M€		
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset	57,6	-
VUOKRAVASTUUT, M€		
Sopimuksiin perustuvat maksut erääntyvät seuraavasti		
Seuraavan vuoden aikana maksettavat	0,4	0,5
Myöhemmin maksettavat	0,5	0,7
Yhteensä	0,9	1,2
Vuokravastuut koostuvat autojen ja toimistokoneiden vuokrauksiin liittyvistä sopimuksista. Sopimukset ovat 3–5 vuoden mittaisia ja niihin ei liity lunastusehtoja.		
MUUT VASTUUT, M€		
Perusparannusinvestoinneista tehdyt arvonnäkövähennykset		
Alv-lain 33 § mukaiset vastuut	-	32,1

Voitonjako

Hallituksen esitys tilikauden voittoa koskeviksi toimenpiteiksi

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 363.605.484,37 euroa.
Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, ettei osinkoa vuodelta 2008 jaeta.

Helsingissä 6. päivänä helmikuuta 2009

Hallituksen ja toimitusjohtajan toimintakertomuksen
ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

SPONDA OYJ
Hallitus

Klaus Cawén

Tuula Entelä

Timo Korvenpää

Lauri Ratia

Arja Talma

Erkki Virtanen

Toimitusjohtaja
Kari Inkinen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 12. päivänä helmikuuta 2009

Raija-Leena Hankonen KHT

KPMG Oy Ab
Kai Salli KHT

Tilintarkastuskertomus

Sponda Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tarkastaneet Sponda Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.2008–31.12.2008. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista 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 ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja että varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuksen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyyksiä ja että emoyhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat toimineet osakeyhtiölain mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuudesta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkas-

tajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä on väärinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvontaa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleistä esittämistapaa, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita.

Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsitksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

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 ja määräysten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Lausunto vastuuvapaudesta ja voitonjaosta

Konsernitilinpäätös ja emoyhtiön tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä helmikuun 12. päivänä 2009

Raija-Leena Hankonen
KHT

KPMG Oy Ab
Kai Salli
KHT

Tietoja osakkeenomistajille

Yhtiökokous

Sponda Oyj:n vuoden 2009 varsinaisen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 25.3.2009 klo 14.00 Finlandia-talossa, Helsinki-salissa, osoitteessa Mannerheimintie 13, 00100 Helsinki, ovi M3 tai K3. Yhtiökokoukseen ilmoittautumisohjeet löytyvät Spondan verkkosivuilta osoitteesta www.sponda.fi.

Yhtiökokoukseen on oikeutettu osallistumaan osakkeenomistaja, joka viimeistään 13.3.2009 on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osingon maksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2008 ei makseta osinkoa. Ehdotuksen perusteina ovat rahoitusmarkkinoiden epävarma tilanne ja Spondan omavaraisuuden kehitys.

Henkilö- ja osoitetietojen muutokset

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

Talousinformaatio

Sponda julkaisee vuoden 2009 osavuosi-katsaukset seuraavasti:

Osavuosi-katsaus	
I-3/2009	torstaina 7. toukokuuta 2009
Osavuosi-katsaus	
I-6/2009	torstaina 6. elokuuta 2009
Osavuosi-katsaus	
I-9/2009	torstaina 5. marraskuuta 2009

Sponda julkaisee kaiken sijoittajamateriaalin sekä suomeksi että englanniksi. Materiaali on yhtiön verkkosivuilla osoitteessa: www.sponda.fi > Sijoittajat. Tiedotteet voi tilata osoitteesta www.sponda.fi > Media > Tiedotteiden tilaus tai ottamalla yhteyttä:

Sponda Oyj, Viestintä
PL 940, 00101 Helsinki
puhelin 020 43 13 1
sähköposti: tuija.hakama@sponda.fi.

Spondan sijoittajaviestintä

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

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

Tiedot niistä pankeista ja pankkiiriliikkeistä, jotka ovat ilmoittaneet tekevän-
sä Spondan toimintaan liittyviä analyyseja, ovat yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.sponda.fi. Lista voi olla puutteellinen, eikä Sponda vastaa analyyseissa esitetystä arvioista.

YHTEYSTIEDOT

Sponda Oyj
PL 940
00101 Helsinki
Käyntiosoite:
Korkeavuorenkatu 45
00130 Helsinki

Puhelin 020 431 31
Faksi 020 431 3333
www.sponda.fi
etunimi.sukunimi@sponda.fi

Sijoittajasuhteet ja viestintä

Robert Öhman
Talous- ja rahoitusjohtaja
Puhelin 020 431 3320
robert.ohman@sponda.fi

Pia Arrhenius
Viestintä- ja sijoitussuhdejohtaja
Puhelin 020 431 3454
pia.arrhenius@sponda.fi

Anita Riikonen
Viestintäpäällikkö
Puhelin 020 431 3470
anita.riikonen@sponda.fi