



Toimistot



Kauppapaikat



Logistiikka

Varsinainen yhtiökokous Sponda Oyj

19.3.2014

Finlandia-talo

SPONDA

Luo menestykselle edellytykset

Spondan hallituksen kokoonpano



Kaj-Gustaf Bergh (pj.)

Arja Talma

Klaus Cawén

Tuula Entelä

Juha Laaksonen

Christian Elfving

Raimo Valo

Hallituksen työskentely vuonna 2013

- Vuonna 2013 hallituksella oli kokouksia yhteensä 12, ja keskimääräinen osallistumisprosentti oli 96.
- Hallituksen toimintaa ja työskentelytapoja arvioi ulkopuolinen arvioitsija säännöllisesti kerran vuodessa.
 - Vuonna 2013 arvioinnissa käsiteltiin mm. hallituksen kokoonpanoa ja työskentelyä.
- Hallitus laati toimintaansa ja valiokuntiaan varten työjärjestykset, joissa määritellään hallituksen, sen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja valiokuntien tehtävät.
 - Työjärjestykset ovat nähtävissä yhtiön internet-sivuilla.

Hallituksen valiokunnat

- Hallituksen pysyvät valiokunnat olivat:
 - **Tarkastusvaliokunta,**
johon kuuluvat 18.3.2013 alkaen Arja Talma (pj), Raimo Valo (vpj), Christian Elfving (jäsen) ja Juha Laaksonen (jäsen).
 - Kokouksia oli vuoden aikana 4 ja keskimääräinen osallistumisprosentti oli 100.
 - **Rakenne- ja palkitsemisvaliokunta,**
johon kuuluvat 18.3.2013 alkaen Kaj-Gustaf Bergh (pj), Klaus Cawén (vara pj) ja Tuula Entelä (jäsen).
 - Kokouksia oli vuoden aikana 5 ja keskimääräinen osallistumisprosentti oli 100.

Hallitukselle maksetut palkkiot 2013

(Ei muutosta vuoden 2007 jälkeen)

	2013 €/v	2012 €/v
• Puheenjohtaja :	60 000	60 000
• Varapuheenjohtaja:	36 000	36 000
• Jäsen:	31 200	31 200

Vuosipalkkiosta 40 prosenttia maksettiin markkinoilta hankittavina Sponda Oyj:n osakkeina:

	2013/kpl	2012/kpl
• Puheenjohtaja:	6 194	8 378
• Varapuheenjohtaja:	3 716	5 027
• Jäsenet, yhteensä:	16 105	17 424

Lisäksi hallituksen puheenjohtajalle maksetaan 1 000 euron ja hallituksen jäsenille 600 euron suuruinen kokouspalkkio kustakin kokouksesta. Hallituksen jäsenille maksetaan 600 euroa kustakin valiokunnan kokouksesta ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 1 000 euroa tarkastusvaliokunnan kokouksesta.

Lyhyen aikavälin palkitseminen

Spondan henkilöstön osakeohjelma

- Koko Spondan henkilökunta kuuluu yhtiön vuosipalkkiojärjestelmään.
 - Järjestelmä perustuu sekä yhtiön yhteisiin että henkilökohtaisiin tavoitteisiin.
 - Vuosipalkkion suorituskriteerit ovat mm. kannattavuus, onnistuminen investoinneissa ja kiinteistöjen myynnissä sekä liiketoiminnan kehittäminen
 - Palkkion voi halutessaan sijoittaa Spondan osakkeisiin (pl. johtoryhmän jäsenet).
 - Osakeohjelma on tullut voimaan hallituksen hyväksyttyä sen kokouksessaan 5.2.2014.
 - Osakeohjelmaan ilmoittautunut työntekijä sijoittaa koko nettomääräisen tulospalkkionsa yhtiön osakkeisiin.
 - Sponda ostaa työntekijälle yhden osakkeen jokaista kahta tulospalkkio-osaketta kohden.

Pitkän aikavälin palkitseminen

- Pitkääaikaiseen osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään kuuluu tällä hetkellä johtoryhmän jäsenet, yhteensä 7 henkilöä.
- Kannustinjärjestelmässä on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2012-2014, 2013-2015 ja 2014-2016.
- Ansaintajakson 2012-2014 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto (ROCE) ja konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS).
- Ansaintajakson 2013-2015 ja 2014-2016 ansaintakriteerit ovat kahden edellisen lisäksi kiinteistöjen myynnit.
- Mahdollinen palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana.
- Osakkeita ei saa luovuttaa ansaintajaksoja seuraavien sitouttamisjaksojen (kolme vuotta) aikana.

Strategian valmistelu

- Hallitus päätti uudesta strategiasta 3.9.2013.
- Strategian valmistelussa huomioitiin neljä osa-aluetta:
 1. Makrotalouden tilanne ja ennusteet;
 2. Edellisten vaikutus Suomen kiinteistömarkkinaan;
 3. Osakkeenomistajien sekä potentiaalisten sijoittajien näkökulma yhtiöön; sekä
 4. Rahoituksen saatavuus ja hinta.
- Strategian toteuttamisen jälkeen Sponda on tehokkaampi ja vähäriskisempi yhtiö niin osake- kuin velkasijoittajankin kannalta.

Strategia

Strategian päätavoitteina ovat liiketoimintarakenteen yksinkertaistaminen, aiempaa keskitetympi kiinteistöomistaminen sekä kannattava kasvu.

- Suunnitellaan logistiikkasalkun myymistä kokonaisuudessaan.
- Suunnitellaan Venäjän kiinteistösalkusta luopumista kokonaisuudessaan 3-5 vuoden aikana.
- Suunnitellaan Kiinteistörahastot-liiketoimintayksikön toiminnasta luopumista 3-5 vuoden aikana.

Kannattava kasvu

- Myynneistä vapautuva pääoma sijoitetaan Helsinkiin ja Tampereelle.
 - Prime-kiinteistöjä Helsingin ydinkeskustassa ja Ruoholahdessa.
 - Nousevat alueet pääkaupunkiseudulla, esim. Pasila, Aviapolis, Leppävaara, sekä Tampere prime.
- Kiinteistökehitykseen investointi jatkuu tasaisesti.
 - Kiinteistökehittämisen kautta luodaan lisäarvoa sekä toteutetaan kannattavaa kasvua.



Toimistot



Kauppapaikat



Logistiikka

Varsinainen yhtiökokous Sponda Oyj

19.3.2014

Finlandia-talo

SPONDA

Luo menestykselle edellytykset

Sponda Oyj:n tilinpäätös ja toimitusjohtajan katsaus

toimitusjohtaja Kari Inkinen

19.3.2014

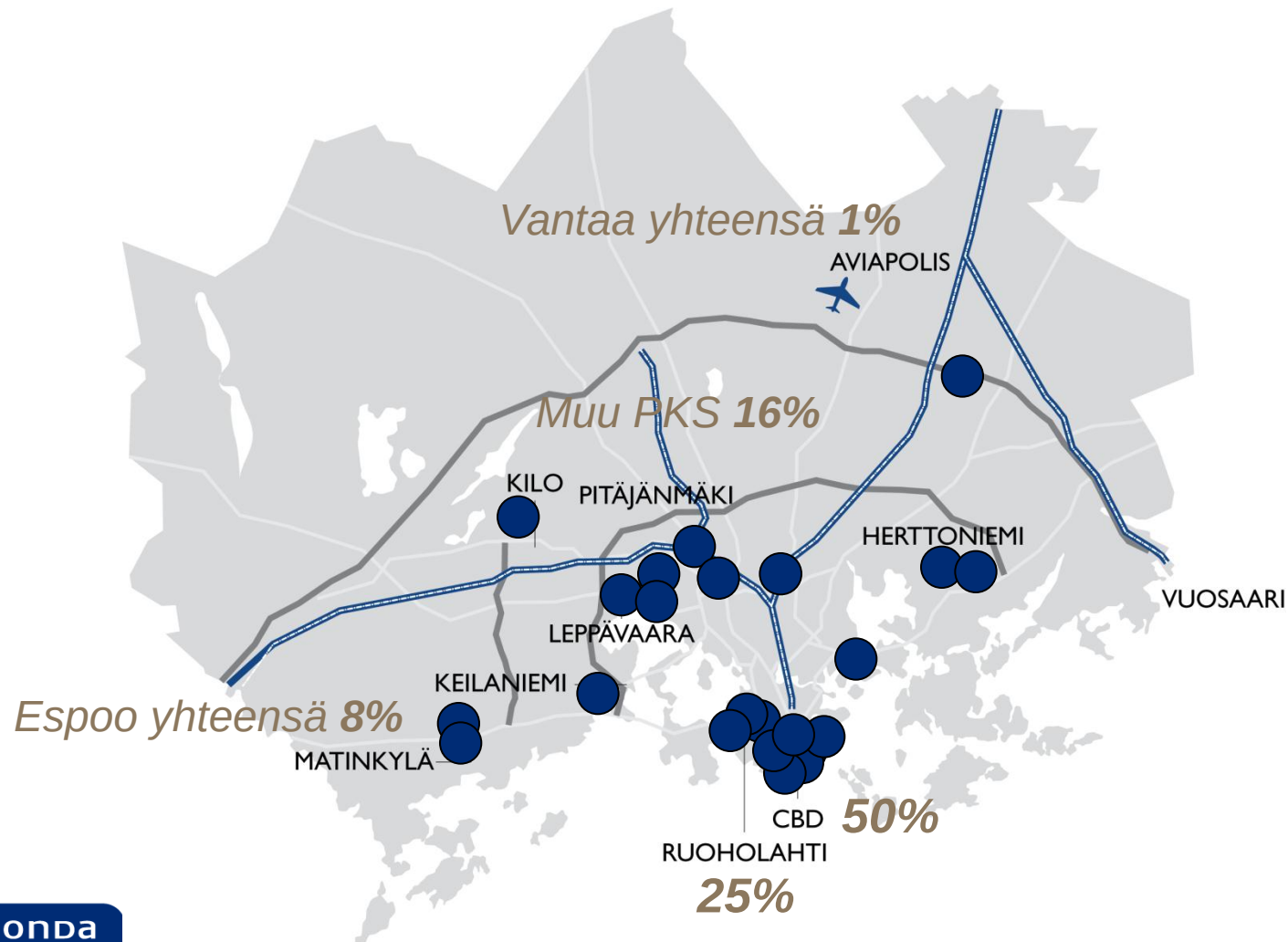
SPONDA

Kiinteistöomistus 31.12.2013

	Käypä arvo ¹	Laskennassa käytetty tuottovaatimus ²	Lähtötuotto ³	% portfolioista ⁴
Toimistokiinteistöt	1 729,4 M€	6,5 %	6,2 %	53%
Kauppakeskukset	741,3 M€	5,6 %	4,4 %	23%
Logistiikka-kiinteistöt	426,5 M€	8,2 %	5,5 %	13%
Kiinteistökehitys	108,2 M€	n/m	n/m	3%
Venäjä	247,8 M€	9,6 %	8,0 %	8%
Kiinteistörahastot	560 M€ (AUM)	n/m	n/m	n/m

Spondan toimisto- ja kauppakeskuskiinteistöt, pääkaupunkiseutu

Toimisto- ja kauppakeskuskiinteistöt yhteensä 2,2 mrd €



Spondan strategia 3.9.2013 alkaen

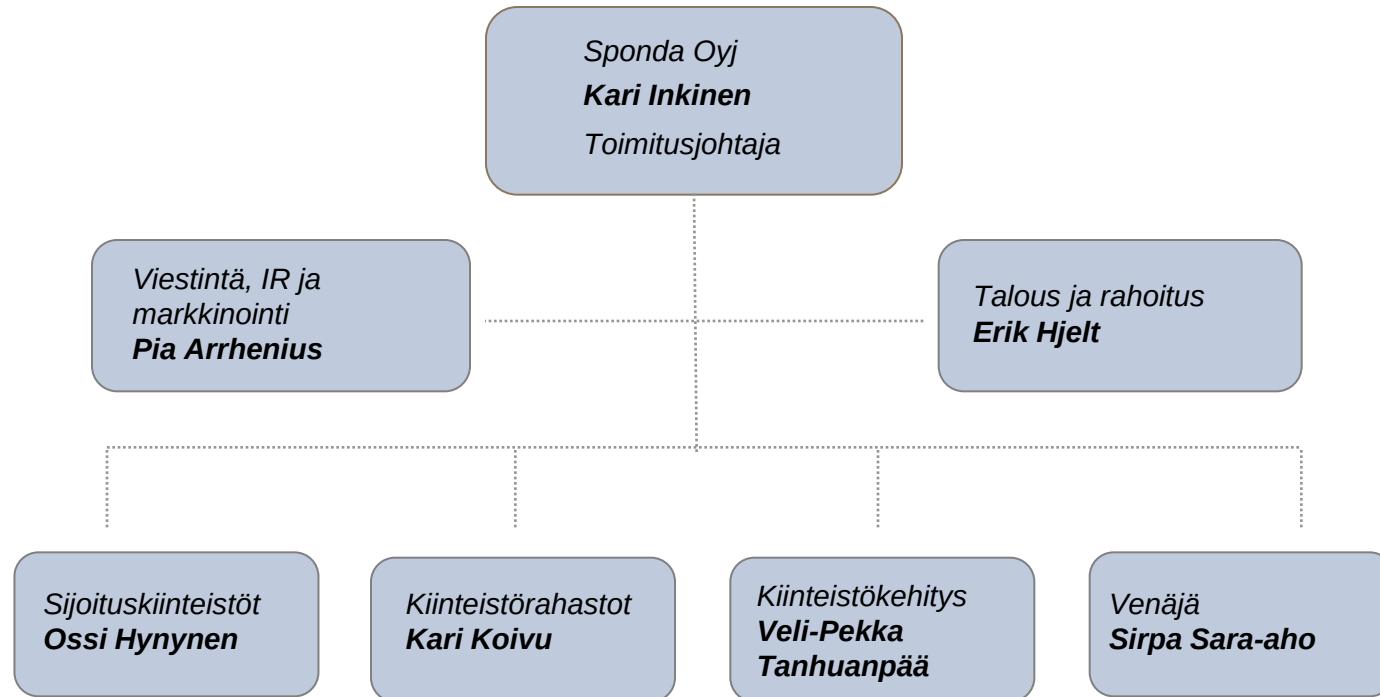
Spondan strategian päätavoitteina ovat liiketoimintarakenteen yksinkertaistaminen, aiempaa keskitetympi kiinteistöomistaminen sekä kannattava kasvu.

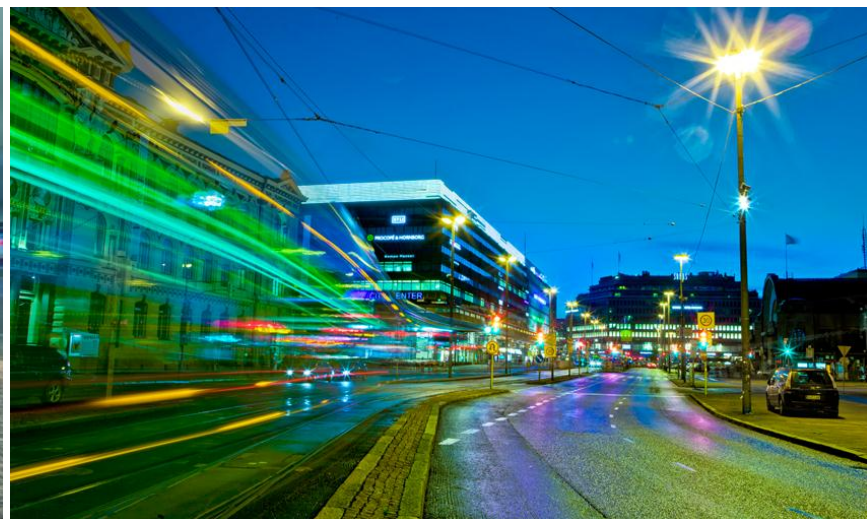
- Saavuttaakseen strategiset tavoitteensa, Spondan tavoitteet ovat:
 - Logistiikkakiinteistöjen myynti;
 - Venäjällä sijaitsevien kiinteistöjen myynti;
 - Kiinteistörahastoliiketoiminnasta luopuminen;
 - Turussa sijaitsevien kiinteistöjen myynti; ja
 - Vapautuvan pääoman sijoittaminen prime-alueille Helsinkiin ja Tampereelle.
- Vuoden 2013 aikana Sponda myi kiinteistöjä 33 milj. eurolla.
 - Prime-alueen ulkopuolella myytiin 20,6 milj. eurolla;
 - Venäjältä 9,9 milj. eurolla; ja
 - Logistiikkakiinteistöjä 2,5 milj. eurolla.

Strategia

- Myynnit toteutetaan 3-5 vuoden kuluessa.
- Vapautuva pääoma sijoitetaan Spondan päämarkkinoille Helsinkiin ja Tampereelle. Sijoituskohteet ovat sekä kiinteistökehityshankkeita että toimisto- ja kauppakeskuskiinteistöjä.
 - Uusi kiinteistökehityshanke päätettiin aloittaa Ilmalassa vuoden 2014 keväällä.

Spondan johtoryhmä





Vuosi 2013 lyhyesti

SPONDA

Vuoden 2013 pääkohdat

- Spondan vuosi 2013 oli tuloksellisesti tasainen.
 - Kassavirta / osake oli 0,40 €, säilyi samana kuin vuonna 2012.
 - Nettovarallisuus/osake oli 4,64 (4,45) euroa. Kasvua vuoteen 2012 verrattuna oli 4,3 %.
 - Koko kiinteistökannan vuokrausaste oli 87,9 % (88,1 %).
 - Toimistokiinteistöt-segmentissä vuokrausaste nousi 90,1 %:iin (89,4 %).
 - Vertailukelpoisten vuokrien kehitys (like-for-like) oli positiivinen toimistokiinteistöt –segmentissä (0,5 %) ja Venäjä –yksikössä (1,1 %).
 - Vertailukelpoisten vuokrien kehitys oli negatiivinen Kauppakeskukset –yksikössä (-0,5%) ja Logistiikkatilat –yksikössä (-6,3 %).
- Sijoituskiinteistöjä myytiin 31,9 milj. eurolla vuonna 2013.

Vuoden 2013 pääkohdat

- Sponda järjesti toukokuussa 2013 pääomamarkkinapäivän sijoittajille, analyytikoille ja lehdistölle.
- Sponda uudisti strategiansa syyskuussa 2013.
- Sponda toteutti vuonna 2013 neljä merkittävää rahoitusjärjestelyä, joista saadut varat käytettiin olemassa olevien velkojen takaisinmaksuun.
 - Kesäkuussa Sponda allekirjoitti 85 milj. euron lainan jatkosopimuksen;
 - Kesäkuussa Sponda lunasti takaisin 92,8 milj. euron hybridilainan;
 - Lokakuussa Sponda Oyj laski liikkeeseen 150 milj. euron joukkovelkakirjalainan;
 - Joulukuussa Sponda allekirjoitti yhteensä 250 milj. euron luottojen jatkosopimukset.
- Sponda ja Sweco solmivat esisopimuksen Helsingin Ilmalaan Swecon käyttöön rakennettavasta kolmen rakennuksen toimistokokonaisuudesta.

Strategian mukaiset kehityshankkeet ja myynnit

- Sponda ja Sweco solmivat esisopimuksen Helsingin Ilmalaan Swecon käyttöön rakennettavasta kolmen rakennuksen toimistokokonaisuudesta.
 - Noin 15 000 m² toimistokokonaisuuden rakentaminen käynnistyy keväällä 2014 ja hankkeen arvioidaan valmistuvan joulukuussa 2015. Hankkeen investointi on noin 57 milj. euroa, ja toimistokokonaisuuden ennakkovuokrausaste on 83 %.
- Vuoden lopussa Sponda myi kaksi toimistokiinteistöä ja yhden logistiikkakiinteistön yhteensä 13,7 miljoonalla eurolla. Sponda kirjasi kaupoista yhteensä noin 0,5 milj. euron myyntivoiton.



Vuosi 2013 avainluvut

	1-12/2013	1-12/2012
Liikevaihto, M€	264,3	264,6
Nettotuotot, M€	190,9	192,2
Liikevoitto, M€	153,0	210,5
Tulos/osake, €	0,34	0,37
Operatiivinen kassavirta/osake, €	0,40	0,40
NAV/osake, €	4,64	4,45
EPRA NAV/osake, €	5,29	5,20
Taloudellinen vuokrausaste, %	87,9	88,1

Toiminnan painopisteet vuodelle 2013

Vuokrausasteen kehitys

Tavoitteemme oli säilyttää vuokrausaste vuoden 2012 lopun tasolla vaikeasta markkinatilanteesta huolimatta. Vuoden 2013 lopussa vuokrausaste oli 87,9 % (31.12.12: 88,1%).

Strategian toteuttaminen

Suunnitellaan yksittäisten kiinteistöjen ja portfolioiden myyntejä. Vuoden 2013 lopussa kiinteistöjä myytiin 33,1 milj. eurolla, ja myyntivoitto oli 0,8 milj. euroa.

Taseen vahvistaminen

Omavaraisuusaste oli 40,7 % vuoden lopussa.

Kiinteistökehitystoiminnan aktivoiminen

Aloitamme uuden toimistokeskittymän rakentamisen keväällä 2014.

Toiminnan painopisteet vuodelle 2014

Vuokrausasteen kehitys

Tavoitteemme on säilyttää vuokrausaste vuoden 2013 lopun tasolla.

Strategian toteuttaminen

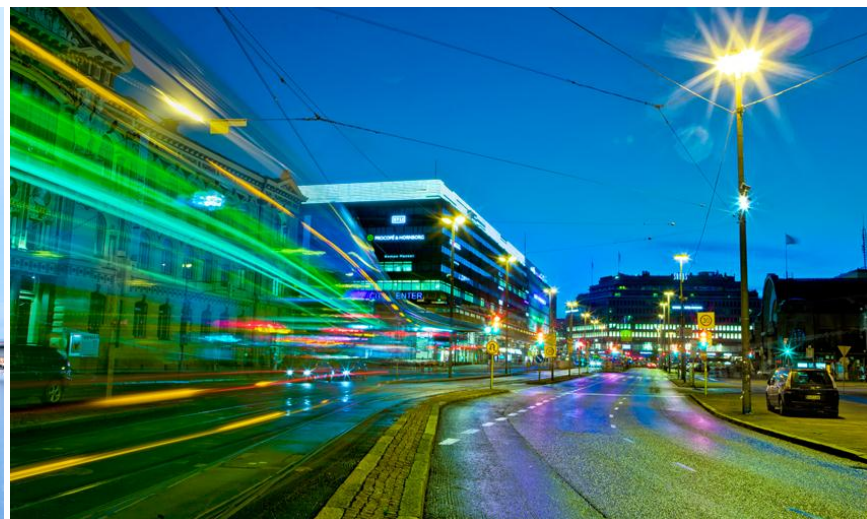
Jatkamme yksittäisten kiinteistöjen ja portfolioiden myyntejä. Sijoitamme saadun pääoman prime-kiinteistöihin Helsinkiin ja Tampereelle.

Osakekohtaisen kassavirran tasaisuus

Tasaisen osingonmaksukyvyn ylläpitäminen.

Kiinteistökehitystoiminnan aktivoiminen

Tavoitteemme on aloittaa lisää kiinteistökehitysprojekteja vuonna 2014.



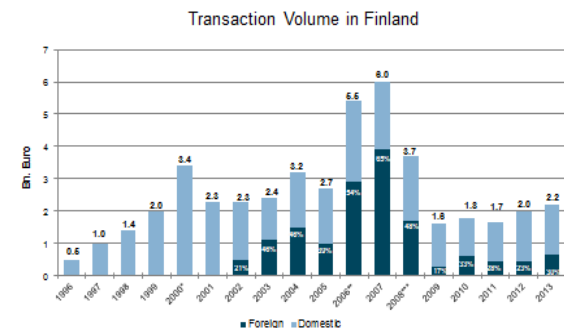
Kiinteistömarkkina

SPONDA

Suomen kiinteistömarkkina

- Suomen tilastokeskuksen mukaan BKT supistui -1,4 % vuonna 2013.
- Vuonna 2014 BKT:n arvioidaan kasvavan hitaasti (0-0,8 %) ja vuonna 2015 vastaavasti 1,8 %.
- Vuoden 2013 viimeinen neljännes oli erittäin vilkas kiinteistökauppojen suhteen. Viimeisellä neljänneksellä kauppvoja tehtiin 1,1 mrd eurolla ja koko vuoden aikana yhteensä 2,4 mrd eurolla.
- Markkinoiden vuokratasot ovat vakaat, mutta toimistotilojen vajaakäyttö on noussut vuoden 2013 lopussa. Helsingin ydinkeskustan muutokset olivat maltillisempia.
- Kiinteistöjen tuottovaatimukset ovat säilyneet tasaisina, Helsingin keskustassa kiinteistökauppoja on tehty huomattavan korkeaan hintaan.

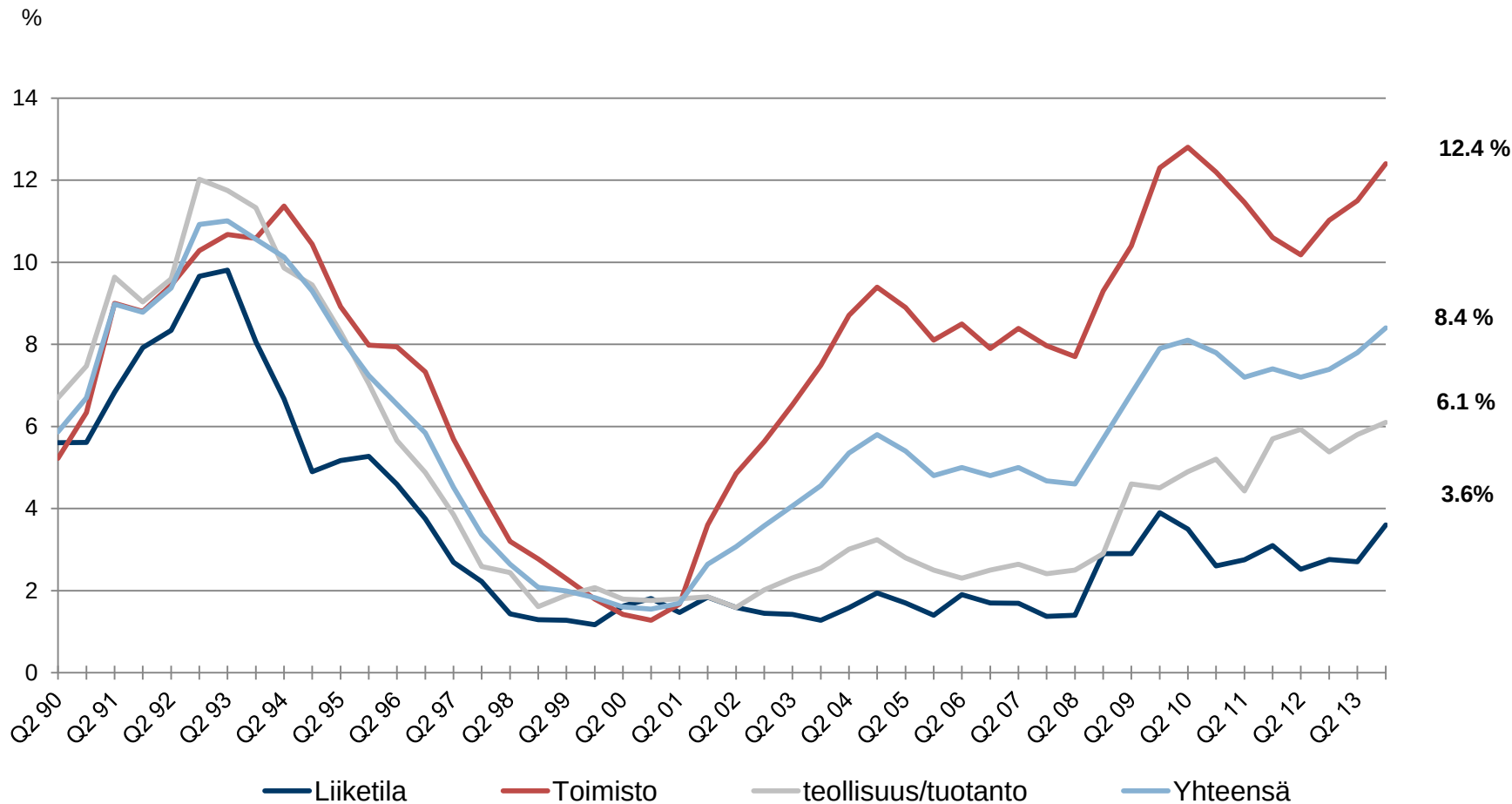
Mrd euro



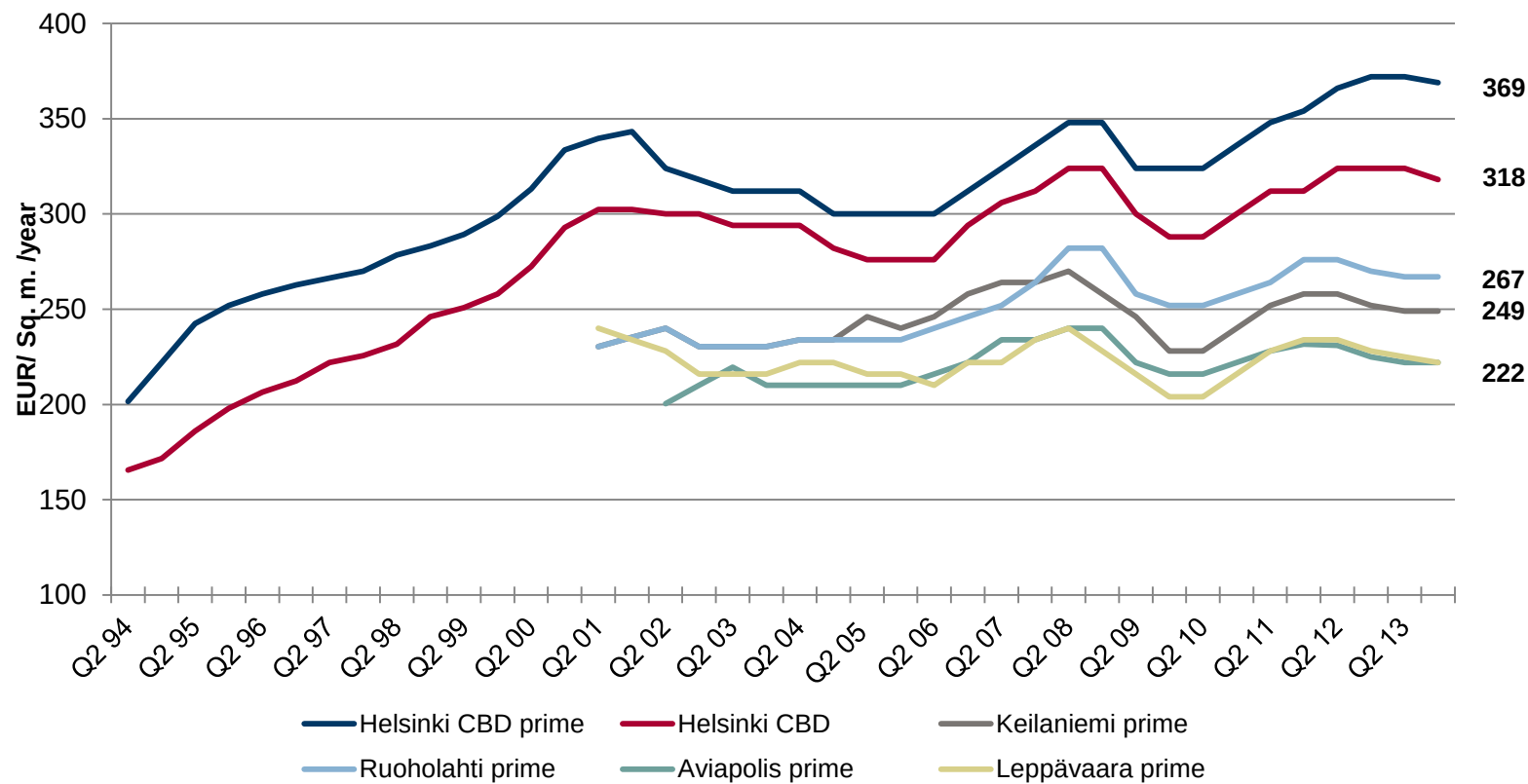
Source: Catella Property

22

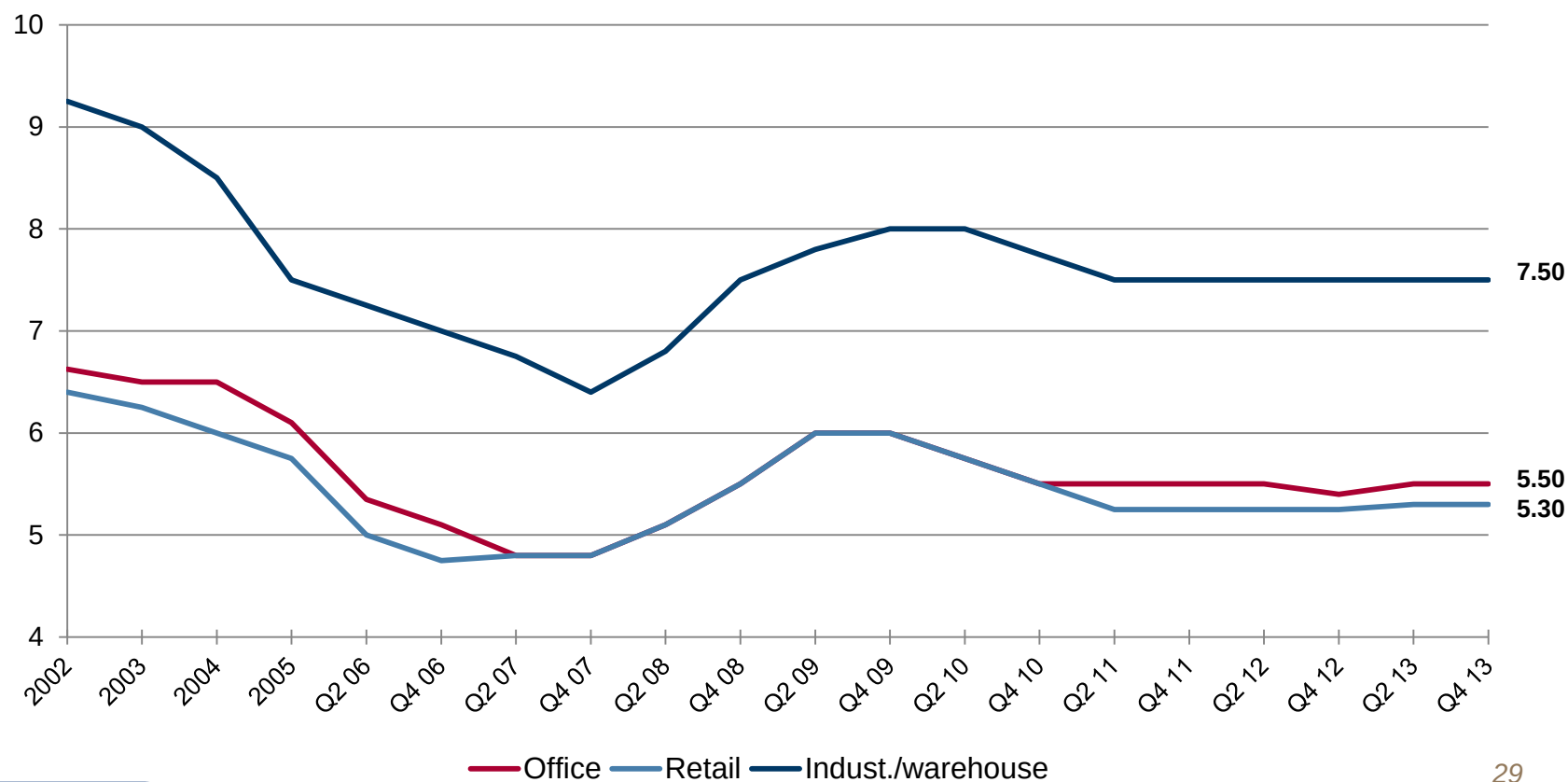
Pääkaupunkiseudun vajaakäyttöaste



Pääkaupunkiseudun vuokratasot



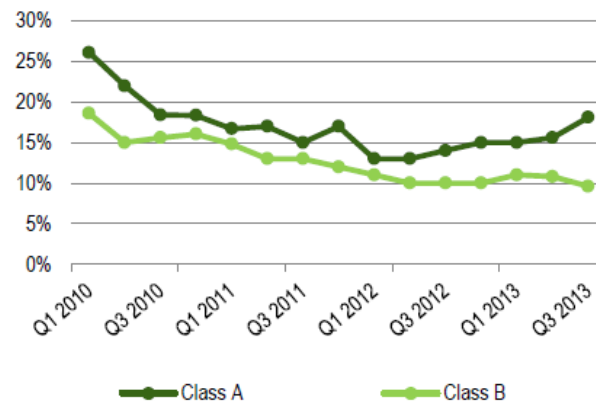
Prime-kiinteistöjen tuottovaatimukset Helsingissä



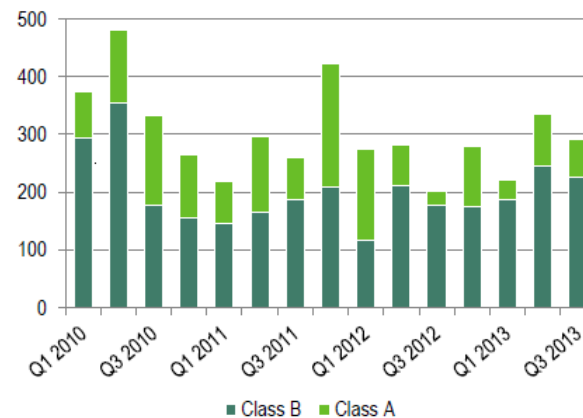
Venäjän kiinteistömarkkinat

- BKT:n kasvun arvioidaan olevan vuonna 2013 1,4 %. Tänä vuonna kasvun arvioidaan olevan 2,5 %.
- Transaktiomarkkina oli vilkasta vuonna 2013. Koko vuonna volyymi oli 7 miljardia dollaria.
- Moskovassa toimistojen vajaakäyttöaste on noin 12 %.
- Moskovassa prime-kiinteistöjen vuokrat ovat noin USD 1000/m²/vuosi. Prime-vuokrissa ei ole ollut muutosta pariin vuoteen.

Vacancy rates by Class



Take-up by class, 000 sq m





Tulos ja Tase 2013

SPONDA

Tuloslaskelma

M€	1-12/2013	1-12/2012
Liikevaihto	264,3	264,6
Kulut	-73,4	-72,4
Nettotuotot	190,9	192,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0,8	2,5
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-14,2	33,0
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0,0	5,2
Myyntin ja markkinoinnin kulut	-23,2	-22,7
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-1,4	0,3
Liikevoitto	153,0	210,5
Rahoitustuotot ja -kulut	-59,8	-58,8
Voitto ennen veroja	93,2	151,8
Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot	-3,8	-3,7
Laskennalliset verot	-22,5	-33,8
Laskennallisten verojen verokantamuutos	36,3	0,0
Tilikauden voitto	103,1	114,2

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta

M€	1-12/2013	1-12/2012
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	-5,0	20,9
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	0,0	6,5
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	2,2	-0,7
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-22,6	-28,5
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	22,1	26,4
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	-7,1	-0,1
Valuuttakurssien muutos	-5,7	0,4
Sijoituskiinteistöt, yhteensä	-16,1	24,9
Kiinteistörahastot	-8,8	0,6
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	10,7	7,5
Konserni, yhteensä	-14,2	33,0

Tase

M€	31.12.2013	31.12.2012	1.1.2012
Varat			
Pitkäaikaiset varat	3 411,4	3 435,0	3 311,1
Lyhytaikaiset varat	60,3	86,7	76,1
Varat, yhteensä	3 471,7	3 521,8	3 387,2
Oma pääoma ja velat			
Oma pääoma yhteensä	1 409,3	1 447,7	1 334,4
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	1 505,5	1 460,3	1 380,8
Muut velat	27,2	38,1	40,3
Laskennalliset verovelat	182,1	205,9	181,8
Pitkäaikaiset velat, yhteensä	1 714,8	1 704,4	1 602,9
Lyhytaikaiset velat, yhteensä	347,6	369,7	449,9
Velat, yhteensä	2 062,5	2 074,1	2 052,8
Oma pääoma ja velat yhteensä	3 471,7	3 521,8	3 387,2

Yhteenvedo segmenteistä vuonna 2013

(vertailulukuina vuosi 2012)

Segmentti	Liikevaihto M€	Nettotuotot M€	Taloudellinen vuokrausaste %	Lähtötuotto %
Toimistotilat	145,0 (143,9)	105,7 (104,9)	90,1 (89,4)	6,2 (6,3)
Kauppakeskukset	43,9 (42,0)	33,2 (32,3)	89,0 (93,0)	4,4 (6,1)
Logistiikkatilat	38,7 (42,3)	25,9 (28,7)	75,2 (75,6)	5,5 (6,6)
Venäjä	28,6 (28,7)	21,8 (22,2)	96,0 (95,4)	8,0 (9,2)
Kiinteistörahastot + Rahastojen voitto-osuudet 10,7 (7,5) M€	6,8 (6,5)	5,2 (5,2)	N/A	N/A

Investoinnit kiinteistökehitykseen vuonna 2013: 14,0 (47,5) M€

Rahoituksen tunnusluvut

	Q4/2013	Q3/2013	Q2/2013	Q1/2013	Q4/2012
Omavaraisuusaste, %	41	39	39	41	41
Keskikorko, %	3.2	3.1	3.3	3.4	3.4
Suojausaste, %	79	74	68	70	72
Keskim. laina-aika, vuotta	2.5	2.2	2.1	2.4	2.7
Keskim. korkosidonnaisuusaika, vuotta	2.3	1.9	1.5	1.7	1.9
Korkokate	3.1x	3.0x	2.9x	2.9x	2.8x
Loan to Value, %	53	54	54	52	52

- Pitkän ajan omavaraisuustavoite 40 %
- Kovenantit: omavaraisuusaste (28 %) ja korkokate (1.75 x)

Spondan osakkeen kurssikehitys



Suurimmat osakkeenomistajat 28.2.2014

Major shareholders	No. of shares	Holding %
1. Oy PALSK Ab	42 163 745	14,89
2. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	29 083 070	10,27
3. HC LPN Holding Oy Ab	28 484 310	10,06
4. Valtion Eläkerahasto	2 800 000	0,99
5. Folketrygdfondet	2 050 733	0,72
6. Yleisradion Eläkesäätiö S.r.	850 000	0,30
7. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Etera	730 710	0,26
8. Norvestia Oyj	652 657	0,23
9. Odin Eiendom	490 890	0,17
10. ABN Amro Funds	475 491	0,17

Tulevaisuuden näkymät

- Sponda arvioi, että konsernin kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste pysyy vuonna 2014 vuoden 2013 tasolla. Vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana vuokrausasteen odotetaan kuitenkin hieman laskevan. Näkymä perustuu Suomen talouden hitaaseen positiiviseen kehitykseen sekä tällä hetkellä tiedossa oleviin päättyviin vuokrasopimuksiin.
- Vuoden 2014 vertailukelpoisten nettotuottojen (pl. myynnit) arvioidaan olevan vuoden 2013 nettotuottojen tasolla. Näkymä perustuu tähänhetkiseen arvioon vuokrien ja vajaakäytön kehittymisestä Spondan kiinteistökannassa.

Yhtiön taloudelliset tavoitteet

Spondan pitkäaikaiset taloudelliset tavoitteet:

- **Omavaraisuusaste**

Pitkän tähtäimen tavoitteena on 40 % omavaraisuusaste.

- **Osinkopolitiikka**

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



Toimistot



Kauppapaikat



Logistiikka

Sponda Oyj

*Korkeavuorenkatu 45
PL 940, 00101 Helsinki
Puh. 020 431 31
www.sponda.fi*

Asiakaspalvelukeskus

*Puh. 020 355 6677
asiakaspalvelu@sponda.fi*

SPONDA

Luo menestykselle edellytykset