



Toimistot



Kauppapaikat



Logistiikka

# *Ylimääräinen yhtiökokous Sponda Oyj*

29.2.2016

*Finlandia-talo*

**SPONDA**

*Luo menestykselle edellytykset*

# Vuonna 2013 julkistetun strategian toteuttaminen jatkuu

**Sponda on toteuttanut johdonmukaisesti vuonna 2013 julkistettua strategiaansa, jonka mukaan yhtiön keskittyy etenkin prime-alueille pääkaupunkiseudulla (erityisesti ydinkeskustaan ja Ruoholahteen) sekä Tampereelle**

- Forumin osto kasvattaa merkittävästi yhtiön ydinkeskustassa sijaitsevaa kiinteistöomistusta
- Sponda on myynyt merkittävän määrän strategiaan kuulumatonta kiinteistöomaisuutta ja liiketoimintaa
  - Kiinteistörahastoliiketoiminnasta luopuminen
  - Logistiikkakiinteistöjen myynnit
  - Turun kiinteistöomaisuuden myynnit
  - Venäjän kiinteistöomaisuuden myynnit



Toimistot



Kauppapaikat



Logistiikka

# *Ylimääräinen yhtiökokous Sponda Oyj*

29.2.2016

*Finlandia-talo*

**SPONDA**

*Luo menestykselle edellytykset*

# *Sponda Oyj:n toimitusjohtajan katsaus*

*toimitusjohtaja Kari Inkinen*

*29.2.2016*

**SPONDA**



Toimistot



Kauppapaikat



Logistiikka

# *Esitys yhtiökokoukselle*

*Kari Inkinen*

*29. helmikuuta 2016*

**SPONDA**

*Luo menestykselle edellytykset*

1. Päivitys Spondan liiketoiminnasta

---

2. Yhteenveto taloudellisesta kehityksestä

---

3. Forum-yrityskauppa

---

4. Suunniteltu osakeanti

---

# *Päivitys Spondan liiketoiminnasta*

**SPONDA**

# Sponda uudisti strategiansa vuonna 2013

***Spondan strategian päätavoitteina ovat liiketoimintarakenteen yksinkertaistaminen, aiempaa keskittyneempi kiinteistöomistaminen sekä kannattava kasvu***

## **A** Divestoinnit

- ✘ Kiinteistörahastot-liiketoiminnasta luopuminen
- ✘ Logistiikkakiinteistöportfolion myynti
- ✘ Turun kiinteistöomistuksen myynti
- ✘ Venäjä-liiketoiminnasta luopuminen

## **B** Investoinnit

- ✓ Kiinteistökehityshankkeet
- ✓ Sijoitukset toimisto- ja kauppakeskuskiinteistöihin
- ✓ Sijoitukset päämarkkinoille Helsinkiin ja Tampereelle



# A Sponda on toteuttanut suuren osan strategian mukaisista divestoinneista

	30.6.2013	31.12.2015	Divestoinnit
<b>Kiinteistö-rahastoliiketoiminta</b>	AUM € 720m Sijoitukset rahastoihin € 73m	AUM € 0m <sup>1)</sup> Sijoitukset € 0m	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiinteistörahastoliiketoiminta sekä rahastojen kiinteistöt myyty Certeumille</li> <li>Certeumin osakkeet myyty vuoden 2015 lopussa</li> </ul>
<b>Logistiikka-kiinteistöportfolio</b>	Käypä arvo € 409,5m	Käypä arvo € 92,9m	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logistiikkakiinteistöjä myyty 320 miljoonalla eurolla</li> </ul>
<b>Turun kiinteistöomistus</b>	Kiinteistöjen lkm 8	Kiinteistöjen lkm 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pääosa Turun kiinteistöistä myyty, jäljellä enää yksi pieni toimistokohde</li> </ul>
<b>Venäjäliiketoiminta</b>	Käypä arvo € 268,3m	Käypä arvo € 150,7m	<ul style="list-style-type: none"> <li>Venäjällä sijaitsevia kiinteistöjä myyty 49 miljoonalla eurolla</li> </ul>

## B Sponda on toteuttanut strategian mukaisia investointeja systemaattisesti

### Kiinteistökehitys

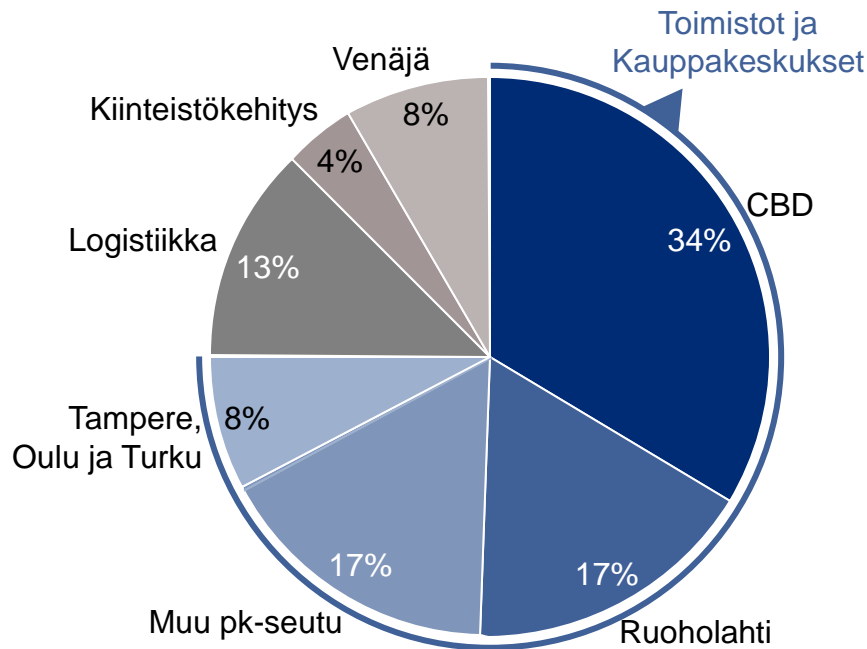
- Lassilan toimistotalo valmistui kesäkuussa 2015
- Ilmalan toimistokokonaisuus valmistui joulukuussa 2015
- Tampereen Ratinan kauppakeskuksen määrä valmistua 2018

### Kiinteistöostot

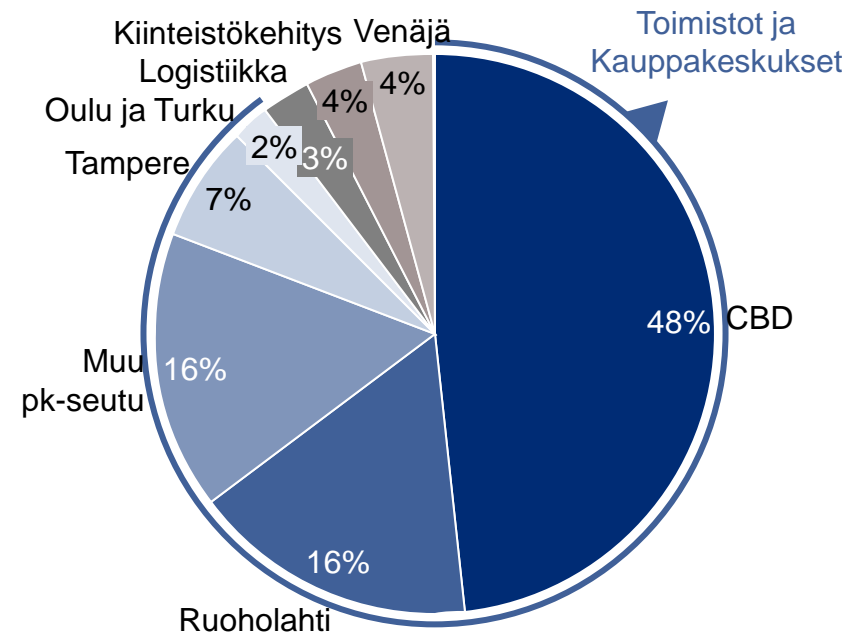
- Tampereen keskustan toimistokiinteistö Tulli 1 Koy hankinta heinäkuussa 2014 (63,7 miljoonaa euroa)
- **Kuuden Helsingin ydinkeskustan Forum-korttelin prime-kiinteistön hankinta helmikuussa 2016 (576 miljoonaa euroa)**

# Helsingin ydinkeskustan toimisto- ja kauppakeskuskiinteistöjen osuus kasvanut selvästi

Spondan portfolio 30.6.2013<sup>1)</sup>



Spondan portfolio tänään<sup>2)</sup>

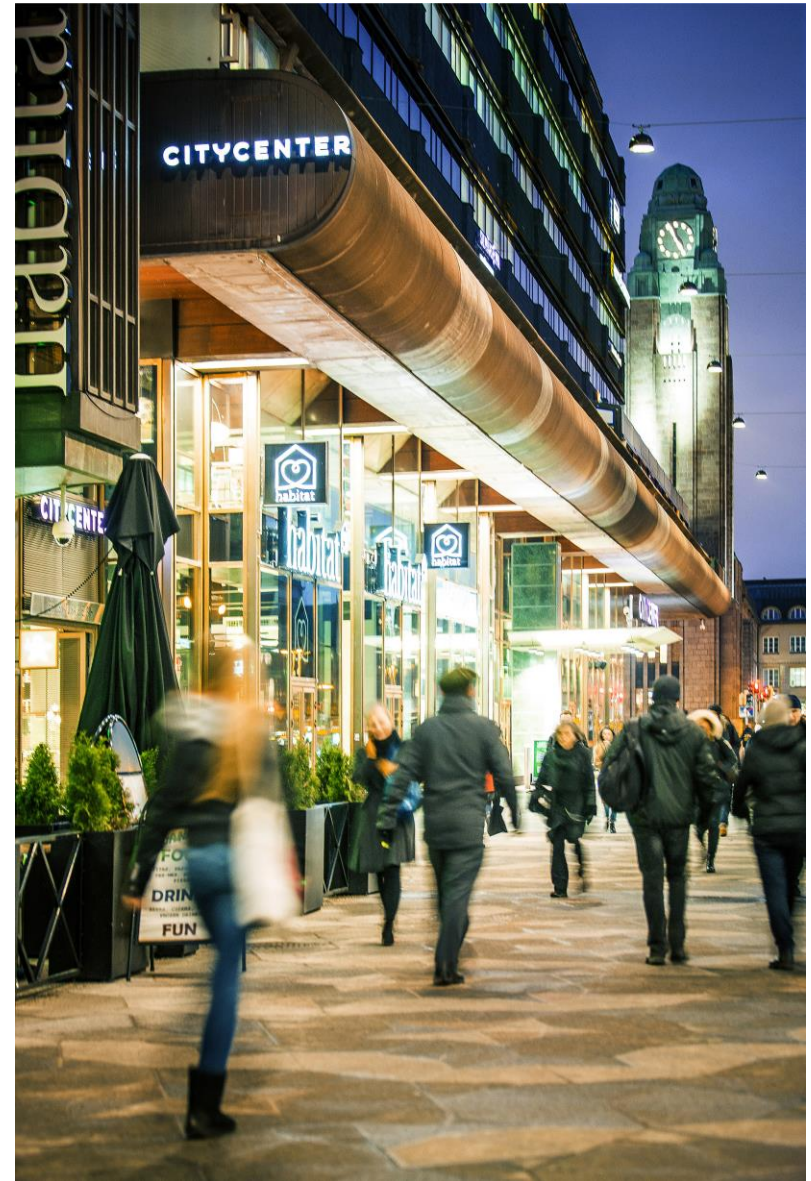


# *Yhteenveto taloudellisesta kehityksestä*

SPONDA

# Yhteenveto Spondan vuodesta 2015

- Taloudellinen vuokrausaste kasvoi 87,7 %:iin (31.12.2014: 87,0%).
- Nettotuottojen lasku johtui realisoituneista kiinteistöjen myynneistä.
- Like-for-like vuokratuotot kehittyneet positiivisesti, lukuun ottamatta Venäjää.
- Certum-osuuden myynti ja Vuosaaren kiinteistötransaktiot saatiin päätökseen joulukuussa 2015.
- Ilmalan toimistohanke valmistui vuoden 2015 lopussa.



# Taloudellisia tunnuslukuja

	1-12/15	Muutos, %	1-12/14
Liikevaihto, M€	<b>230,5</b>	(6,6)	<b>246,7</b>
Nettotuotot, M€	<b>165,7</b>	(5,9)	<b>176,0</b>
Liikevoitto, M€	<b>178,1</b>	17,4	<b>151,7</b>
Operatiivinen kassavirta/osake, €	<b>0,36</b>	(2,7)	<b>0,37</b>
Tulos/osake, €	<b>0,78</b>	225,0	<b>0,24</b>
NAV/osake, €	<b>5,26</b>	13,1	<b>4,65</b>
EPRA NAV/osake, €	<b>5,60</b>	2,8	<b>5,45</b>
Taloudellinen vuokrausaste, %	<b>87,7</b>	0,8	<b>87,0</b>
Osinko/osake, € *)	<b>0,19*)</b>		<b>0,19</b>
Omavaraisuusaste, %	<b>46</b>		<b>41</b>
Korkokatekerroin	<b>3,5x</b>		<b>3,3x</b>

# Spondan toiminnan painopisteet 2016

## Vuokrausasteen kehitys

Tavoitteemme on nostaa vuokrausaste yli 87,7 %:iin (vuokrausaste 31.12.2015).

## Strategian toteuttaminen

Jatkamme ydinliiketoimintaan kuulumattomien kohteiden myyntiä ja prime-alueilla sijaitsevien kiinteistöjen ostoja.

## Osakekohtaisen kassavirran tasaisuus

Tavoitteenamme on säilyttää vakaa osingonmaksukyky.

## Painopiste kiinteistökehityksessä

Tavoitteenamme on aloittaa ainakin yksi suuri kehityshanke vuonna 2016 ja saavuttaa 15 %:n kiinteistökehityskate projekteissamme.

# *Forum-yrityskauppa*

**SPONDA**



# Yrityskaupan myötä Spondan strategian menestyksekkäs toteuttaminen jatkuu

***Sponda on ostanut Helsingin keskustasta kuusi kiinteistöä, sisältäen viisi toimistokiinteistöä ja Forum-kauppakeskuksen***

## **Toimisto- ja kauppakeskuskiinteistöjä...**

- Yrityskauppa lisää Spondan painopistealueiden eli toimisto- ja kauppakeskuskiinteistöjen osuutta sen kiinteistösalkusta

## **...prime-alueella Helsingin keskustassa**

- Yrityskaupan myötä Sponda keskittyy yhä vahvemmin Helsingin prime-alueelle ydinkeskustaan



# Spondan kiinteistöt Helsingissä

Sponda omistaa kiinteistöjä karttaan merkityissä kortteleissa.

# Kauppan kohteena olevat kiinteistöt



## Forum-kauppakeskus:

- 14 miljoonaa kävijää vuosittain
- 140 liikettä
- Vuosittainen liikevaihto 200 miljoonaa euroa
- 8 000 neliometriä lisää liiketilaa remontin jälkeen

Osoite	Vuokrattava pinta-ala, m <sup>2</sup>	Vuokrausaste (m <sup>2</sup> ), %
Mannerheimintie 14	16 790	96,2
Mannerheimintie 16 ja Yrjönkatu 23	11 016	98,2
Mannerheimintie 18	7 699	89,6
Mannerheimintie 20	22 066	100,0
Yrjönkatu 29	11 955	96,5
Yrjönkatu 31 ja Simonkatu 8	7 393	89,3
<b>Yhteensä</b>	<b>76 918</b>	<b>96,3</b>

# Yrityskaupan tiedot

- Kauppahinta 576 miljoonaa euroa
- Nettotuotto ensimmäisen vuoden jälkeen noin 4,9 %
- Yhteenlaskettu liikevaihto kohteena oleville kuudelle kiinteistölle oli 36,6 miljoonaa euroa vuonna 2015
  - Vuonna 2015 kauppakeskus oli osin remontissa eivätkä tilat siksi olleet täydessä vuokrakäytössä koko vuotta
  - Ennakoitu liikevaihto tämän hetken vuokrausteella on 37,7 miljoonaa euroa vuodelle 2016
- Kaupan rahoitus
  - Divestoinneista saadut kassavarat
  - Lyhytaikainen bridge-lainalla
  - Mahdollinen merkintäetuoikeusanti



# *Suunniteltu osakeanti*

**SPONDA**

# Miksi osakeantia tarvitaan?

- Sponda ilmoitti helmikuussa ostavansa Forumin kiinteistöt 576 miljoonalla eurolla
- Spondan tavoitteen on palauttaa kauppaa edeltävä omavaraisuustaso ja pääomarakenne – omavaraisuusaste 31.12.2015 oli 46 %
- Osakeannin suunniteltu koko (noin 220 miljoonaa euroa) on suhteutettu Forumin hankinnan kokoon
  - Osakeannin koko vastaa noin 38 % Forumin hankinnan 576 miljoonan euron arvosta
- Osakeannilla tullaan maksamaan pois Forum-kaupan rahoitusta varten nostettua bridge-lainaa

# Suunniteltu osakeanti lyhyesti

## Osakeannin rakenne ja koko

- Merkintäetuoikeusanti nykyisille omistajille nykyisen omistuksen suhteessa
- Osakeannin koko noin 220 miljoonaa euroa

## Merkintä-sitoumus

- Forum Fastighets Kb on sitoutunut merkitsemään osakeannissa mahdollisesti merkitsemättä jäävät uudet osakkeet
- Sitoumuksen ehtona on muun muassa se, että osakekohtainen merkintähinta on enintään 3,90 euroa ja merkittävien uusien osakkeiden määrä enintään 57.000.000 osaketta

## Annin järjestäjät

- Danske Bank toimii osakeannin pääjärjestäjänä
- UBS toimii osakeannin järjestäjänä

# Hallituksen valtuuttaminen päättämään merkintäetuoikeusannista

- Hallitus ehdottaa ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että yhtiökokous valtuuttaa hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta merkintäetuoikeusannilla siten, että osakkeenomistajilla on oikeus merkitä uusia osakkeita samassa suhteessa kuin heillä on ennestään yhtiön osakkeita.
- Hallitus ehdottaa, että valtuutuksen nojalla annettavien uusien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 80.000.000 osaketta, joka vastaa noin 28,26 prosenttia yhtiön nykyisistä osakkeista. Hallitus päättää kaikista muista osakeannin ehdoista mukaan lukien osakkeiden allokointi osakkeenomistajien kesken mahdollisessa toissijaisessa merkinnässä.
- Valtuutuksen ehdotetaan olevan voimassa 31.8.2016 saakka. Hallitus ehdottaa, että tämä valtuutus ei kumoaa varsinaisessa yhtiökokouksessa 16.3.2015 päätettyä hallitukselle annettua valtuutusta päättää osakeannista.
- Valtuutuksen nojalla tehtävän mahdollisen osakeantipäätöksen perusteella yhtiöön tulevat varat käytetään Ab Mercator Oy:n sekä Ab Forum Capita Oy:n osakkeita koskevaa yrityskauppaa varten otetun bridge-lainan takaisinmaksuun.



# Kokouksen päättäminen

Yhtiökokouksen pöytäkirja on viimeistään kahden viikon kuluttua kokouksesta eli 14.3.2016 alkaen osakkeenomistajien nähtävänä yhtiön internetsivuilla osoitteessa [www.sponda.fi](http://www.sponda.fi).

**Kokous on päättynyt.**

Kahvitarjoilu alkaa tässä kerroksessa sijaitsevassa ravintolatilassa.



Toimistot



Kauppapaikat



Logistiikka

## **Sponda Oyj**

*Korkeavuorenkatu 45  
PL 940, 00101 Helsinki  
Puh. 020 431 31  
[www.sponda.fi](http://www.sponda.fi)*

## **Asiakaspalvelukeskus**

*Puh. 020 355 6677  
[asiakaspalvelu@sponda.fi](mailto:asiakaspalvelu@sponda.fi)*

**SPONDA**

*Luo menestykselle edellytykset*

# Disclaimer

## TÄRKEÄÄ TIETOA

Tämän esityksen sisältämää tietoa ei ole tarkoitettu julkistettavaksi tai levitettäväksi, suoraan tai välillisesti, Australiaan, Etelä-Afrikkaan, Hongkongiin, Japaniin, Kanadaan, Singaporeen, Uuteen-Seelantiin tai Yhdysvaltoihin. Arvopapereiden liikkeeseen laskemiselle, merkitsemiselle ja myymiselle on asetettu erityisiä oikeudellisia tai lainsäädännöllisiä rajoituksia tietyissä valtioissa. Yhtiö ei ole vastuussa, jos tällaisia rajoituksia rikotaan.

Tämä esitys ei ole esite. Tätä esitystä ei tule tulkita tarjoukseksi myydä tai tarjouspyynnöksi ostaa tässä mainittuja arvopapereita, eikä arvopapereita myydä alueilla, joilla kyseisten arvopapereiden tarjoaminen, hankinta tai myynti olisi lainvastaista ennen niiden rekisteröintiä taikka rekisteröintivelvollisuutta koskevan poikkeuksen tai muun kyseisten alueiden arvopaperilakien mukaisen hyväksynnän saamista. Yhtiö ei tee eikä ole tehnyt julkista tarjousta tai pyyntöä hankkia yhtiön arvopapereita tässä esityksessä tai sen yhteydessä. Tällainen mahdollinen tarjous tehdään ainoastaan Esitedirektiivin 2003/71/EY (muutoksineen) mukaisen esitteen perusteella sen jälkeen, kun Finanssivalvonta on hyväksynyt esitteen ja se ja mahdolliset täydennykset siihen on julkaistu soveltuvan lain mukaisesti.

Tämä esitys ei ole tarjous arvopapereiden myymiseksi Yhdysvalloissa, eikä tässä esityksessä tarkoitettuja arvopapereita saa tarjota tai myydä Yhdysvalloissa ellei niitä ole rekisteröity Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain (United States Securities Act of 1933, muutoksineen) ja sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten mukaisesti tai ellei rekisteröintivelvollisuudesta ole poikkeusta. Arvopapereita koskevaa tarjousta tai mitään sen osaa ei rekisteröidä Yhdysvalloissa, eikä arvopapereita tarjota yleisölle Yhdysvalloissa.

Lukuun ottamatta Suomea, missään Euroopan talousalueen jäsenvaltiossa, joka on pannut täytäntöön Esitedirektiivin (kukin "Relevantti Jäsenvaltio"), ei ole tehty eikä tulla tekemään mitään toimenpiteitä arvopapereiden tarjoamiseksi yleisölle siten, että se edellyttäisi esitteen julkistamista Relevantissa Jäsenvaltiossa. Tämän seurauksena arvopapereita voidaan tarjota Relevantteissa Jäsenvaltioissa (a) Esitedirektiivissä määritellyille kokeneiksi sijoittajiksi lukeutuville oikeushenkilöille tai (b) missä tahansa muussa Esitedirektiivin 3(2) artiklan mukaisessa tilanteessa.

Tässä esitetyt tiedot eivät ole tarjous myydä arvopapereita yleisölle Iso-Britanniassa. Tässä esitetyt tiedot on suunnattu ainoastaan (i) henkilöille, jotka ovat Iso-Britannian ulkopuolella tai (ii) Iso-Britannian vuoden 2000 rahoituspalvelu- ja markkinalain (Financial Services and Markets Act (Financial Promotion)) vuoden 2005 määräyksen (Order 2005) ("Määräys") 19 (5) artiklan mukaisille sijoitusalan ammattilaisille tai (iii) Määräyksen 49 (2) artiklan mukaisille yhteisöille, joilla on korkea varallisuusasema (high net worth entity), taikka muille henkilöille, joille asiakirja voidaan laillisesti tiedottaa.

Tähän esitykseen sisältyvä informaatio on ainoastaan taustatietotarkoituksiin, eikä sen ole tarkoitus olla täydellistä tai valmista. Kenenkään ei tule luottaa missään tarkoituksessa tämän esityksen sisältämän informaation täydellisyyteen, tarkkuuteen tai kohtuullisuuteen. Tässä esityksessä oleva informaatio saattaa muuttua. Sijoittajien ei tule hankkia mitään arvopapereita, elleivät he tee sitä vain yhtiön aikanaan julkaiseman Finanssivalvonnan hyväksymän esitteen tietojen perusteella.

## TULEVAISUUTTA KOSKEVAT LAUSUMAT

Tämä esitys sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia. Nämä tulevaisuutta koskevat lausumat sisältävät riskejä ja epävarmuuksia, jotka voivat merkittävästi vaikuttaa odotettuihin tuloksiin ja perustuvat joihinkin avainoletuksiin. Monet tekijät voivat vaikuttaa todellisten tulosten poikkeamiseen tulevaisuutta koskevilla lausumissa esitetyistä tai ennakoituista. Näistä epävarmuuksista ja riskeistä johtuen, lukijoita varoitetaan olemaan nojautumatta liikaa näihin tulevaisuutta koskeviin lausumiin, jotka kuvaavat vain tilannetta tämän esityksen julkistamispäivänä. Yhtiö ei ota vastuuta tämän esityksen tulevaisuutta koskevien lausumien päivittämisestä, pois lukien lain edellyttämät päivitykset.