

SPONDA



Osavuositiedot

1.1.–30.9.2014

Sponda omistaa, vuokraa ja kehittää toimitilakiinteistöjä Suomessa pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kaupungeissa. Spondan toiminnot on jaettu kolmeen liiketoimintayksikköön: Sijoituskiinteistöt, Kiinteistökehitys ja Venäjä. Sijoituskiinteistöt on jaettu kolmeen segmenttiin: Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset sekä Logistiikkakiinteistöt. Muut segmentit ovat Kiinteistökehitys, Venäjä ja Kiinteistörahastot.

YHTEENVETO TAMMI-SYYSKUUSTA 2014 (vertailukausi 1.1.-30.9.2013)	3
YHTEENVETO HEINÄ-SYYSKUUSTA 2014 (vertailukausi 1.7.-30.9.2013)	3
KONSERNIN TUNNUSLUVUT	3
EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT	4
TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN	4
NÄKYMÄT VUODELLE 2014	5
CERTEUM	5
TOIMINTAYMPÄRISTÖ – SUOMI	5
TOIMINTAYMPÄRISTÖ – VENÄJÄ	6
LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-30.9.2014	6
VUOKRAUSTOIMINTA	8
DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT	9
SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET	10
RAHAVIRTA JA RAHOITUS	15
HENKILÖSTÖ	16
VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT	16
KONSERNIRAKENNE	16
SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT	16
HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT	17
HALLITUKSEN VALIOKUNNAT	17
SPONDAN JOHTO	17
YMPÄRISTÖVASTUU	17
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET	18
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT	18
NÄKYMÄT VUODELLE 2014	18
SPONDA OYJ OSAVUOSIKATSAUSTIEDOTTEEN 1.1.-30.9.2014 TAULUKKO-OSA	20

Sponda Oyj:n osavuositiedot 1.1.2014-30.9.2014

YHTEENVETO TAMMI-SYYSKUUSTA 2014 (vertailukausi 1.1.-30.9.2013)

- Konsernin liikevaihto oli 189,4 (198,9) milj. euroa. Lasku johtui pääosin kiinteistöjen myynnistä ja vajaakäytön kasvusta.
- Nettotuotot olivat 135,6 (143,5) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 118,8 (123,5) milj. euroa. Lukuun sisältyy käyvän arvon muutosta -1,8 (-1,5) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,28 (0,30) euroa.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3 122,3 (3 264,7) milj. euroa.
- Nettovarallisuus/osake oli 4,63 (4,50) euroa.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 86,5 (88,0) %.
- Tulevaisuuden näkymiä tarkistettiin.

YHTEENVETO HEINÄ-SYYSKUUSTA 2014 (vertailukausi 1.7.-30.9.2013)

- Liikevaihto oli 63,2 (65,7) milj. euroa.
- Nettotuotot olivat 46,2 (49,5) milj. euroa.
- Liikevoitto oli 42,2 (44,1) milj. euroa. Liikevoitto sisältää käyvän arvon muutosta 0,1 (0,7) milj. euroa.
- Operatiivinen kassavirta/osake oli 0,11 (0,11) euroa.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT

	7-9/2014	7-9/2013	1-9/2014	1-9/2013	1-12/2013
<i>Liikevaihto, M€</i>	63,2	65,7	189,4	198,9	264,3
<i>Nettotuotot, M€</i>	46,2	49,5	135,6	143,5	190,9
<i>Liikevoitto, M€</i>	42,2	44,1	118,8	123,5	153,0
<i>Tulos/osake, €</i>	0,07	0,07	0,20	0,19	0,34
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,11	0,11	0,28	0,30	0,40
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			4,63	4,50	4,64
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			40,1	39,4	40,7
<i>Korkokatekerroin</i>			3,3	3,0	3,1

EPRAN SUOSITUKSEN MUKAISET TUNNUSLUVUT

	7-9/2014	7-9/2013	1-9/2014	1-9/2013	1-12/2013
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos), M€</i>	26,7	30,0	78,4	83,8	111,5
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €</i>	0,09	0,11	0,28	0,30	0,39
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>			5,39	5,25	5,29
<i>EPRA, NNNAV (oikaistu osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>			4,50		4,52
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			5,58	6,37	5,84
<i>EPRA, "topped-up" NIY, (oikaistu alkutuotto), %</i>			5,59	6,37	5,84
<i>EPRA Cost Ratio (sisältäen vajaakäytön kustannukset), %</i>					16,27
<i>EPRA Cost Ratio (pois lukien vajaakäytön kustannukset), %</i>					11,37

TOIMITUSJOHTAJA KARI INKINEN

Syyskuun lopussa saimme Certeumiin myytyjen kiinteistöjen ja kiinteistörahastojen osuuksien kaupat päätökseen. Sponda jää Certeumiin omistajaksi n. 38 %:n osuudella, ja odottaa saavansa omistukselleen vakaan osinkotuoton. Tämä oli strategian kannalta merkittävää, koska kauppa vastasi isoa osaa vuosi sitten uudistetun strategian toteuttamista.

Tapahtuneet kiinteistöjen ostot ja kiinteistökehitysprojektit kasvattavat Spondan kassavirtaa vuodesta 2015 alkaen. Käynnissä on kaksi uudisrakennuskohdetta Helsingissä. Molemmat ovat toimistokohteita ja sijaitsevat Ilmalassa ja Lassilassa. Näiden lisäksi valmistuvat koko kiinteistön kattavat modernisointi-investoinnit Helsingin Keskuskadulla ja Ruoholahdessa. Helsingissä on tällä hetkellä vähän uudishankkeita ja Spondan kohteet muodostavat niistä merkittävän osan.

Suomen markkinoilla on ollut vilkas transaktiovuosi. Certeumin kauppa mukaan lukien syyskuun lopussa volyymiksi arvioitiin hieman alle 3 mrd euroa. Kysyntää etenkin Helsingin keskustan kiinteistöille on tarjontaa enemmän, mistä syystä kiinteistöjen arvot ovat nousseet kuluvan vuoden aikana.

NÄKYMÄT VUODELLE 2014

Sponda antaa tulevaisuuden näkymät vuodelle 2014 taloudellisen vuokrausasteen ja nettotuottojen kehityksen osalta.

Taloudellinen vuokrausaste

Sponda arvioi, että taloudellinen vuokrausaste jää vuonna 2014 jonkin verran vuoden 2013 lopun tasosta. Aiemmin Sponda arvioi, että konsernin kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste on vuoden 2014 lopussa vuoden 2013 lopun tasolla. Näkymän muutos johtuu pääosin vuoden kolmannen neljänneksen aikana toteutuneista asiakkaiden konkurseista sekä alkaneista velkasaneerauksista.

Nettotuotot

Sponda arvioi nettotuottojen vuonna 2014 olevan 175-180 (Q2/2014: 175-183) milj. euroa (mukaan lukien Certeumiin myytyjen kohteiden nettotuotto omistusajalta). Arviota tarkistettiin perustuen viimeisen neljänneksen vuokrausnäkyymiin sekä tiedossa olevien kiinteistökauppojen toteutumisen aiheuttamiin muutoksiin Spondan nettotuotoissa.

CERTEUM

Sponda Oyj sai 30.9.2014 päätökseen 12 logistiikkakiinteistön ja kiinteistörahastojen Sponda Fund I, Sponda Fund II sekä Sponda Fund III osuuksien myynnin Certeum Oy:lle. Myytyjen 12 logistiikkakiinteistön velaton myyntihinta on 216,7 miljoonaa euroa ja kohteiden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste on noin 80,2 %. Keskimääräinen nettotuotto on noin 7,2 %. Kiinteistörahasto-osuuksien myyntihinta on 77,2 miljoonaa euroa.

Samassa yhteydessä Sponda merkitsi Certeumin osakkeita. Yhtiön omistusosuus Certeumissa tulee olemaan noin 38 % eli noin 175 miljoonaa euroa. Spondan omistusosuus Certeumissa tarkentuu kauppaan liittyvien tavanomaisten kauppahinnan oikaisujen jälkeen. Sponda on sitoutunut olemaan myymättä osakkeita Certeumin kevään 2015 varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka. Strategiansa mukaisesti Sponda aikoo vähentää omistustaan Certeumissa tulevaisuudessa.

Kaupasta kerrottiin tarkemmin 30.4.2014 lähetetyssä pörssitiedotteessa.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ – SUOMI

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan Suomen BKT kasvoi vuoden 2014 huhtikuussa 0,2 % ensimmäisestä vuosineljänneksestä. Vuoden takaiseen verrattuna laskua oli 0,1 %.

Valtiovarainministeriö ennustaa, että Suomen BKT ei kasva vuonna 2014. Vuonna 2015 BKT:n ennustetaan kasvavan 1,2 %. Kasvuennusteen taustalla on viennin lisäksi maltillisesti kasvava yksityinen kulutus, investointien lievä elpyminen ja teollisuus- ja palvelutuotantojen lisääntyminen.

KTI:n mukaan vuoden alkupuoliskolla kiinteistökauppoja tehtiin noin 1,48 mrd euroa. Kolmannen neljänneksen volyymi oli lähes saman verran, noin 1,44 mrd euroa. Luvut sisältävät Certeum Oy:n yli 0,9 mrd euron kaupat. Kiinteistökauppoja on edelleen paljon vireillä. Catellan ennusteen mukaan koko vuoden volyymiksi muodostuu noin 4 mrd euroa.

Heikko taloustilanne näkyy uudisrakentamisessa. Pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoille on KTI:n ennusteen mukaan tulossa vuoden 2014 aikana uutta tilaa vain noin 80 000 m², josta vuoden puoliväliin mennessä valmistui noin 55 000 m².

Heikosta taloustilanteesta huolimatta pääkaupunkiseudun tyhjän toimistotilan määrä pieneni kolmannella neljänneksellä alkuvuodesta. Catellan mukaan keskimääräinen vajaakäyttöaste oli kesäkuun lopussa 12,1 %. Helsingin ydinkeskustan vajaakäyttöaste jatkoi kasvuaan alkuvuodesta. Vuoden puolivälissä vajaakäyttöaste oli 8,5 %, mikä tarkoittaa 1,2 prosenttiyksikön nousua vuodenvaihteesta.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ – VENÄJÄ

Suomen Pankin mukaan Venäjän bruttokansantuotteen kasvu hidastui vuonna 2013 ja alkuvuonna 2014 kotimaisen kysynnän kasvun hidastuessa selvästi. Suomen Pankki ennustaa koko vuoden BKT:n kasvun pysähtyvän, koska Ukrainan kriisin lisäämä epävarmuus vähentää erityisesti yksityisiä investointeja. Vaikka öljyn hinnan ei ennusteta nousevan vuosina 2015 ja 2016, Venäjän talouden arvioidaan elyvän vähitellen maailman talouden piristymisen ansiosta. Vuoden 2015 BKT:n kasvuksi ennustetaan 0,5 % ja vuoden 2016 kasvuksi 1,5 %. Ennusteessa oletetaan, että Ukrainan kriisiin liittyvät rahoitusmarkkinareaktiot ovat rajallisia ja pakotteet eivät pitkity tai laajene.

Venäjän transaktiomarkkina on pysynyt suhteellisen vilkkaana. Kolmannella neljänneksellä kiinteistökauppojen määrä ylitti ensimmäisen vuosipuoliskon volyymin. Vuoden kokonaisvolyymi oli syyskuun loppuun mennessä noin 3,2 mrd dollaria, mikä kuitenkin on selvästi vähemmän verrattuna edellisen vuoden vastaavan ajan noin 4,8 mrd dollariin.

CBRE:n ennakkotietojen mukaan Moskovan toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste jatkoi nousua kolmannella vuosineljänneksellä. 0,6 prosenttiyksikön muutos nosti vajaakäyttöasteen 15,1 %:iin. A-luokan tilojen vajaakäyttöaste nousi 24 %:sta 24,5 %:iin ja B-luokan vastaavasti 12 %:sta 12,3 %:iin. Vajaakäyttöastetta nostivat heikko taloustilanne ja valmistunut uudistuotanto. Kolmannella neljänneksellä Moskovaan valmistui lähes 0,5 milj. m² uutta toimistotilaa. Kuluvan vuoden kokonaismääräksi ennakoitaan 1,4 milj. m².

LIIKETOIMINTA JA KIINTEISTÖOMAISUUS 1.1.-30.9.2014

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot tammi-syyskuussa 2014 olivat 135,6 (143,5) milj. euroa, ja heinä-syyskuussa 46,2 (49,5) milj. euroa. Toimistotilojen osuus oli 56 %, kauppakeskusten 19 %, logistiikkatilojen 13 %, Venäjä-yksikön 9 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %. Spondalla oli 30.9.2014 yhteensä 170 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m². Noin 63 % on toimistotilaa, 13 % kauppakeskuksia ja 20 % logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 4 % sijaitsee Venäjällä.

Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot vahvistetaan yhtiön oman kassavirtaperusteisen tuottoarvolaskennan tuloksena. Arviointimenetelmä on kansainvälisten arviointistandardien (IVS) mukainen. Koko kiinteistöjen käyvän arvon laskennassa käytetty aineisto tarkastutetaan vähintään kaksi kertaa vuodessa ulkopuolisella asiantuntijalla, millä varmistetaan laskennassa käytettyjen parametrien ja arvojen perustuvan markkinahavaintoihin.

Syyskuun 2014 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli tammi-syyskuussa -5,3 (-6,0) milj. euroa, ja heinä-syyskuussa -2,6 (-1,7) milj. euroa. Suurin negatiivinen käyvän arvon muutos tuli Venäjän kiinteistöjen ylläpitokulujen ja markkinavuokrien muutoksista. Valuuttakurssimuutos oli kolmannella neljänneksellä positiivinen, koska dollari vahvistui euroon nähden. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta
M€

	7-9/2014	7-9/2013	1-9/2014	1-9/2013	1-12/2013
Tuottovaatimusten muutokset (Suomi)	0,0	0,0	3,3	-5,7	-5,0
Tuottovaatimusten muutokset (Venäjä)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kiinteistökehityksen hankkeista saatu kehitysvoitto	1,9	0,0	1,9	2,2	2,2
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-11,5	-5,2	-27,7	-14,8	-22,6
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Suomi)	11,1	6,3	26,5	16,2	22,1
Markkinavuokrien ja ylläpitokulujen muutos (Venäjä)	-8,2	1,1	-15,1	-0,9	-7,1
Valuuttakurssien muutos	4,1	-3,9	5,7	-3,1	-5,7
Sijoituskiinteistöt yhteensä	-2,6	-1,7	-5,3	-6,0	-16,1
Kiinteistörahastot	0,7	-1,2	-1,9	-3,7	-8,8
Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet	2,0	3,6	5,5	8,1	10,7
Konserni yhteensä	0,1	0,7	-1,8	-1,5	-14,2

Muutokset Spondan sijoituskiinteistöomaisuudessa
M€

SPONDAN SIOJITUSKIINTEISTÖT YHTEENSÄ 1.1.-30.9.2014	Yhteensä	Toimisto-kiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistö-kehitys	Venäjä
Vuokratuotot	183,9	105,5	34,2	26,8	0,4	17,1
Ylläpitokulut	-52,6	-28,8	-7,8	-9,7	-1,3	-5,0
Nettovuokratuotot	131,3	76,6	26,4	17,1	-0,9	12,1
Sijoituskiinteistöt 1.1.2014	3 253,3	1 753,3	717,5	426,5	108,2	247,8
Aktivoidut korot 2014	0,2	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0
Hankinnat	65,0	65,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investoinnit	40,6	24,9	2,9	0,5	11,8	0,5
Siirrot segmenttien välillä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Myynnit	-231,5	-14,8	0,0	-216,7	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos	-5,3	6,2	0,9	-2,6	0,1	-9,9
Sijoituskiinteistöt 30.9.2014	3 122,3	1 834,7	721,3	207,7	120,2	238,4
Käyvän arvon muutos %	-0,2	0,4	0,1	-0,6	0,1	-4,0
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-%	6,6	6,4	5,8	8,3		9,6
Painotettu laskennassa käytetty keskimääräinen tuottovaatimus-% Suomi	6,4					

VUOKRAUSTOIMINTA

Vuoden kolmannella neljänneksellä Spondassa tuli voimaan ja päättyi vuokrasopimuksia seuraavasti:

	Lukumäärä (kpl)	Pinta-ala (m ²)	euroa/ m ² /kk
<i>Kauden aikana, uudet voimaan tulleet</i>	77	21 668	15,10
<i>Kauden aikana päättyneet</i>	91	19 797	19,00
<i>Kauden aikana uusitut</i>	41	13 887	20,00

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

Sponda laskee kiinteistöjensä nettovuokratuottojen kehityksen yhtiön kaksi vuotta omistamassa vertailukelpoisessa kiinteistösalkussa EPRAn suositusten mukaisesti (nk. like-for-like net rental growth). Tämä oli toimistokiinteistöissä 3,8 (1,1) %, kauppakeskuksissa 7,0(-1,8) %, logistiikkakiinteistöissä -16,7 (-6,7) % ja Venäjän kiinteistöissä -14,2 (-0,6) %. Kaikki Spondan vuokrasopimukset Suomessa on sidottu elinkustannusindeksiin.

Taloudellinen vuokrausaste jakautui kiinteistötyypeittäin sekä maantieteellisesti seuraavasti:

Kiinteistön tyyppi	30.9.2014	30.6.2014	31.3.2014	31.12.2013	30.9.2013
<i>Toimistokiinteistöt, %</i>	88,3*)	87,9*)	88,2*)	90,1	89,6
<i>Kauppakeskukset</i>	89,3*)	90,4*)	92,9*)	89,0	90,8
<i>Logistiikka, %</i>	65,6	71,9	71,7	75,2	75,6
<i>Venäjä, %</i>	89,4	89,0	88,4	96,0	96,1
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	86,5	85,7	86,2	87,9	88,0

Maantieteellinen alue	30.9.2014	30.6.2014	31.3.2014	31.12.2013	30.9.2013
<i>Helsingin kantakaupunki, %</i>	88,3	89,4	89,4	88,1	88,5
<i>Pääkaupunkiseutu, %</i>	83,2	82,2	82,8	84,9	84,8
<i>Turku, Tampere, Oulu, %</i>	92,2	90,4	92,9	94,7	94,9
<i>Venäjä, %</i>	89,4	89,0	88,4	96,0	96,1
<i>Koko kiinteistökanta, %</i>	86,5	85,7	86,2	87,9	88,0

*) Vuoden 2014 alusta samassa sijoituskiinteistössä sijaitsevat toimisto- ja liiketilat sekä kauppakeskukset on jaettu asianomaisiin segmentteihin osassa sijoituskiinteistöistä. Aiemmin kiinteistöt olivat luokiteltu pääkäyttötarkoituksen mukaan. Muutos koski noin kymmentä kiinteistöä, ja sen vaikutus oli muutoksen tekohetkellä toimistokiinteistöissä -1,2 %-yksikköä ja kauppakeskuskiinteistöissä 3,6 %-yksikköä.

Vuokrasopimusten yhteenlaskettu, tuleva kassavirta oli syyskuun 2014 lopussa 1 055,4 (1 229,8) milj. euroa. Spondalla oli asiakkaita 1 884 kpl ja vuokrasopimuksia yhteensä 2 902 kpl. Yhtiön suurimmat vuokralaiset olivat Suomen valtio (7,7 % vuokratuotoista), Kesko-konserni (4,7 % vuokratuotoista), HOK-Elanto (3,7 % vuokratuotoista) ja Danske Bank Oyj (3,7 % vuokratuotoista). Spondan 10 suurinta vuokralaista muodostaa n. 30 % yhtiön vuokratuotoista. Vuokralaiset jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

Toimiala	% nettovuokra- tuotoista
<i>Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen</i>	6,2
<i>Energia</i>	0,4
<i>Julkinen sektori</i>	11,8
<i>Kauppa</i>	26,0
<i>Koulutus</i>	1,2
<i>Logistiikka/ Liikenne</i>	4,5
<i>Majoitus ja ravitsemustoiminta</i>	5,2
<i>Media/Kustantaminen</i>	3,7
<i>Muut palvelut</i>	13,3
<i>Pankki/Sijoitus</i>	9,3
<i>Rakentaminen</i>	1,5
<i>Teollisuus/valmistus</i>	6,4
<i>Terveydenhuolto</i>	4,2
<i>Tietoliikenne</i>	6,1
<i>Muut</i>	0,3

Koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen kesto oli 4,4 (4,6) vuotta. Toimistotilojen vuokrasopimusten keskimääräinen kesto oli 4,4 (4,8) vuotta, kauppakeskusten 5,8 (6,2) vuotta, logistiikkatilojen 3,5 (4,2) vuotta ja Venäjän kiinteistöissä 2,5 (2,1) vuotta. Vuokrasopimukset erääntyvät seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2014	% vuokratuotosta 30.9.2013
<i>1. vuoden sisällä</i>	12,8	13,5
<i>2. vuoden sisällä</i>	10,1	9,3
<i>3. vuoden sisällä</i>	17,7	9,9
<i>4. vuoden sisällä</i>	8,5	12,4
<i>5. vuoden sisällä</i>	9,7	8,3
<i>6. vuoden sisällä</i>	3,5	4,9
<i>6. vuoden jälkeen</i>	26,5	27,8
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	11,4	13,9

DIVESTOINNIT JA INVESTOINNIT

Divestoinnit M€

	1.7.- 30.9.2014	1.7.- 30.9.2013	1.1.- 30.9.2014	1.1.- 30.9.2013	1.1.- 31.12.2013
<i>Myydyt kiinteistöt</i>					
<i>Myyntihinta</i>	225,1	9,9	232,1	18,6	33,1
<i>Myyntivoitto/ -tappio *)</i>	0,0	-0,2	0,6	0,2	0,8
<i>Tasearvo</i>	225,1	9,7	231,5	18,0	31,9
<i>*) Sisältää myyntikulut</i>					

Investoinnit M€

	1.7.- 30.9.2014	1.7.- 30.9.2013	1.1.- 30.9.2014	1.1.- 30.9.2013	1.1.- 31.12.2013
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-65,0	-3,1	-65,0	-3,1	-3,1
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-11,5	-5,2	-27,7	-14,7	-22,6
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-4,4	-1,3	-13,0	-9,4	-14,0

Kiinteistökehityksen investoinnit kohdistuivat pääasiassa Ilmalan toimistotalon rakentamiseen.

SEGMENTTIKOHTAISET TULOKSET

Spondan toiminnot on jaettu kuuteen segmenttiin. Sijoituskiinteistöt-liiketoimintayksikön segmentit ovat Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset sekä Logistiikkakiinteistöt. Muut segmentit ovat Kiinteistökehitys, Venäjä ja Kiinteistörahastot. Sponda myi osuutensa kiinteistörahastoissa 30.9.2014.

Spondan segmentti-informaatio on laadittu periaatteella, että sijoituskiinteistö kuuluu pääkäyttötarkoituksensa mukaiseen segmenttiin. Vuoden 2014 alusta lähtien samassa sijoituskiinteistössä sijaitsevat toimisto- ja liiketilat sekä kauppakeskukset on jaettu asianomaisiin segmentteihin osassa sijoituskiinteistöistä. Muutos tehtiin nykyisten ja potentiaalisten asiakkaiden sekä muiden asiakassuhteen hallintaan liittyvien syiden perusteella, ja se koski kymmentä kiinteistöä.

Toimistokiinteistöt

	7-9/2014	7-9/2013	1-9/2014	1-9/2013	1-12/2013
<i>Liikevaihto, M€</i>	35,5	35,6	105,5	107,1	143,0
<i>Nettotuotto, M€</i>	26,1	26,8	76,6	77,7	104,0
<i>Liikevoitto, M€</i>	25,8	27,4	76,4	76,4	104,1
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%</i>			5,9	6,1	6,2
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			88,3	89,6	90,1
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			1 834,7	1 717,7	1 753,3
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			6,2	4,9	7,6
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			769 500	764 500	756 000

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit toimistokiinteistöissä olivat:

M€	1.7.- 30.9.2014	1.7.- 30.9.2013	1.1.- 30.9.2014	1.1.- 30.9.2013	1.1.- 31.12.2013
<i>Myydyt kiinteistöt</i>					
<i>Myyntihinta</i>	8,4	0,0	15,4	8,7	20,6
<i>Myyntivoitto/ -tappio</i>	0,0	0,0	0,6	0,4	0,9
<i>Tasearvo</i>	8,4	0,0	14,8	8,3	19,7
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	-65,0	-3,1	-65,0	-3,1	-3,1
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	-9,4	-4,1	-22,6	-11,9	-17,9
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	-0,3	-0,9	-2,3	-5,2	-8,4

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2014	% vuokratuotosta 30.9.2013
1. vuoden sisällä	11,0	10,4
2. vuoden sisällä	9,8	11,5
3. vuoden sisällä	20,0	9,8
4. vuoden sisällä	9,1	11,7
5. vuoden sisällä	8,6	9,0
6. vuoden sisällä	3,8	4,9
6. vuoden jälkeen	22,1	25,0
Toistaiseksi voimassa olevat	15,5	17,7

Sponda osti heinäkuussa 2014 Tampereen keskustassa, osoitteessa Åkerlundinkatu 11 A-D sijaitsevan toimistokiinteistön 63,7 miljoonalla eurolla. Kohteen lähtötuotto on noin 7 %. Kiinteistössä on n. 20 000 m² vuokrattavaa tilaa ja 308 autopaikkaa. Kohteen vuokrausaste on 97 %.

Kauppakeskukset

	7-9/2014	7-9/2013	1-9/2014	1-9/2013	1-12/2013
Liikevaihto, M€	11,3	11,5	34,2	34,5	45,9
Nettotuotto, M€	8,8	9,1	26,4	26,2	34,9
Liikevoitto, M€	7,6	6,4	25,2	21,2	29,0
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %			4,6	6,0	4,4
Taloudellinen vuokrausaste -%			89,3	90,8	89,0
Kiinteistöjen käypä arvo, M€			721,3	739,6	717,5
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€			0,9	-3,2	-3,4
Vuokrattava pinta-ala, m ²			151 000	157 500	157 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Kauppakeskukset-yksikön kiinteistöissä olivat:

M€	1.7.- 30.9.2014	1.7.- 30.9.2013	1.1.- 30.9.2014	1.1.- 30.9.2013	1.1.- 31.12.2013
Myydyt kiinteistöt					
Myyntihinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Myyntivoitto/ -tappio	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tasearvo	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ostetut kiinteistöt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ylläpitoinvestoinnit	-1,6	-0,7	-2,9	-1,6	-2,7
Kiinteistökehitysinvestoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2014	% vuokratuotosta 30.9.2013
1. vuoden sisällä	6,6	4,4
2. vuoden sisällä	7,6	4,4
3. vuoden sisällä	10,1	6,2
4. vuoden sisällä	8,3	16,5
5. vuoden sisällä	6,6	7,6
6. vuoden sisällä	1,2	5,8
6. vuoden jälkeen	56,0	51,0
Toistaiseksi voimassa olevat	3,7	4,2

Logistiikkakiinteistöt

	7-9/2014	7-9/2013	1-9/2014	1-9/2013	1-12/2013
Liikevaihto, M€	9,0	9,7	26,8	29,2	38,7
Nettotuotto, M€	5,9	6,9	17,1	19,5	25,9
Liikevoitto, M€	5,4	6,7	13,3	14,3	16,9
EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto),%			4,1	6,4	5,5
Taloudellinen vuokrausaste -%			65,6	75,6	75,2
Kiinteistöjen käypä arvo, M€			207,7	410,0	426,5
Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€			-2,6	-4,1	-7,7
Vuokrattava pinta-ala, m ²			248 500	480 000	477 500

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Logistiikkakiinteistöt-yksikön kiinteistöissä olivat:

M€	1.7.- 30.9.2014	1.7.- 30.9.2013	1.1.- 30.9.2014	1.1.- 30.9.2013	1.1.- 31.12.2013
Myydyt kiinteistöt					
Myyntihinta	216,7	0,0	216,7	0,0	2,5
Myyntivoitto/ -tappio	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tasearvo	216,7	0,0	216,7	0,0	2,5
Ostetut kiinteistöt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ylläpitoinvestoinnit	-0,5	-0,4	-1,6	-1,1	-1,7
Kiinteistökehitysinvestoinnit	1,1	0,0	1,1	0,0	0,0

Vuokrasopimuskanta erääntyy seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2014	% vuokratuotosta 30.9.2013
1. vuoden sisällä	17,8	13,1
2. vuoden sisällä	13,5	6,9
3. vuoden sisällä	7,0	9,1
4. vuoden sisällä	4,9	7,7
5. vuoden sisällä	11,0	3,1
6. vuoden sisällä	13,4	6,4
6. vuoden jälkeen	17,7	31,6
Toistaiseksi voimassa olevat	14,7	22,1

Sponda myi syyskuun 2014 lopussa 12 logistiikkakiinteistöä Certeum Oy:lle 216,7 milj. eurolla.

Kiinteistökehitys

Spondan kiinteistökehityssalkun tasearvo oli syyskuun 2014 lopussa 120,2 milj. euroa. Tästä maa-alueiden osuus oli 59,7 milj. euroa ja loput 60,5 milj. euroa oli sidottu kiinteistökehityshankkeisiin. Käyttämättömän rakennusoikeuden arvo on esitetty asianomaisen segmentin varoissa niissä sijoituskiinteistöissä, joissa on rakennus, ja osana Kiinteistökehitys-segmenttiä siltä osin kuin rakennusoikeus on rakentamattomissa tonteissa. Aiemmin käyttämättömän rakennusoikeuden arvo esitettiin kokonaisuudessaan Kiinteistökehitys-segmentissä.

Katsauskauden loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 11,8 milj. euroa, josta vuoden kolmannella neljänneksellä 5,2 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ilmalanrinteen toimistotalon rakentamiseen.

Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista. Sponda rakentaa Helsingin Ilmalaan Swecon käyttöön kolmen rakennuksen toimistokokonaisuuden. Uudiskohteen arvioidaan valmistuvan joulukuussa 2015. Hankkeen investointi on noin 57 milj. euroa, ja toimistokokonaisuuden ennakkovuokrausaste on 97 %.

Sponda aloitti kesäkuussa 2014 uuden, n. 4 600 m²:n toimistotalon rakentamisen Helsingin Lassilaan. Kohteen investointi on n. 10,6 milj. euroa. Talon päävuokralaiseksi tulee Kone Hissit Oy, ja kohde valmistuu kesäkuussa 2015. Kohteen ennakkovuokrausaste on n. 50 %.

Sponda toteuttaa Tampereen Ratinan kauppakeskuksen ja siihen liittyvien alueiden kehityshankkeet. Alueelle suunnitellaan 50 000 m²:n kauppakeskusta, jonka kokonaisinvestoinnin arvioidaan olevan noin 200 milj. euroa. Investointipäätöstä hankkeesta ei ole tehty.

Venäjä

	7-9/2014	7-9/2013	1-9/2014	1-9/2013	1-12/2013
<i>Liikevaihto, M€</i>	5,6	6,7	17,1	22,0	28,6
<i>Nettotuotto, M€</i>	4,0	5,3	12,1	16,8	21,8
<i>Liikevoitto, M€</i>	-0,7	1,8	0,4	10,6	5,6
<i>EPRA, Net Initial Yield, (alkutuotto), %</i>			7,2	8,7	8,0
<i>Taloudellinen vuokrausaste -%</i>			89,4	96,1	96,0
<i>Kiinteistöjen käypä arvo, M€</i>			238,4	256,7	247,8
<i>Käyvän arvon muutos vuoden alusta, M€</i>			-9,9	-4,0	-13,1
<i>Vuokrattava pinta-ala, m2</i>			44 500	44 500	44 500

Liikevaihdon ja nettotuottojen lasku johtuu lähes kokonaisuudessaan Western Realtyn (Ducat II) vajaakäytön ja joidenkin kohteiden ylläpitokulujen noususta.

Katsauskauden investoinnit ja divestoinnit Venäjä-yksikön kiinteistöissä olivat:

<i>M€</i>	1.7.- 30.9.2014	1.7.- 30.9.2013	1.1.- 30.9.2014	1.1.- 30.9.2013	1.1.- 31.12.2013
<i>Myydyt kiinteistöt</i>					
<i>Myyntihinta</i>	0,0	9,9	0,0	9,9	9,9
<i>Myyntivoitto/ -tappio *)</i>	0,0	-0,2	0,0	-0,2	-0,2
<i>Tasearvo</i>	0,0	9,7	0,0	9,7	9,7
<i>Ostetut kiinteistöt</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Ylläpitoinvestoinnit</i>	0,0	0,0	-0,5	-0,1	-0,3
<i>Kiinteistökehitysinvestoinnit</i>	0,0	-0,9	0,0	-0,9	-0,9
<i>*) Sisältää myyntikulut</i>					

Vuokrasopimusten pituus on Venäjällä tyypillisesti 11 kk. Myös Spondan vuokrasopimukset Venäjällä noudattavat maan käytäntöä lukuun ottamatta Western Realty (Ducat II) ja Bakhrushina House -kiinteistöjä Moskovassa, joissa vuokrasopimukset ovat keskimääräistä pidempiä. Vuokrasopimuskanta eräänny seuraavasti:

	% vuokratuotosta 30.9.2014	% vuokratuotosta 30.9.2013
<i>1. vuoden sisällä</i>	29,9	42,2
<i>2. vuoden sisällä</i>	13,8	9,3
<i>3. vuoden sisällä</i>	24,2	16,8
<i>4. vuoden sisällä</i>	7,2	15,3
<i>5. vuoden sisällä</i>	20,0	12,8
<i>6. vuoden sisällä</i>	0,0	1,4
<i>6. vuoden jälkeen</i>	4,9	2,2
<i>Toistaiseksi voimassa olevat</i>	0,0	0,0

Kiinteistörahastot

Sponda oli vähemmistöosakkaana neljässä kiinteistörahastossa 30.9.2014 saakka. Syyskuun 2014 lopussa Sponda myi Sponda Fund I, Sponda Fund II ja Sponda Fund III yhtiöosuudet Certium Oy:lle 77,2 milj. eurolla. Sponda vastasi Sponda Fund I, Sponda Fund II ja Sponda Fund III hankkimien kiinteistöjen hallinnoinnista, josta yhtiö sai hallinnointipalkkion. Yksikön liikevaihto, nettotuotot ja liikevoitto olivat:

	7-9/2014	7-9/2013	1-9/2014	1-9/2013	1-12/2013
<i>Liikevaihto, M€</i>	1,7	1,7	4,8	5,1	6,8
<i>Nettotuotto, M€</i>	1,4	1,4	4,0	4,0	5,2
<i>Liikevoitto, M€</i>	3,0	2,7	4,3	4,6	2,0

Tammi-syyskuussa 2014 lopussa Kiinteistörahastojen käyvän arvon muutos oli -1,9 (-3,7) milj. euroa, ja heinä-syyskuussa 0,7 (-1,2). Kiinteistörahastojen realisoituneet voittoosuudet olivat tammi-syyskuussa 5,5 (8,1) milj. euroa, ja vuoden kolmannella neljänneksellä 2,0 (3,6).

First Top LuxCo sijoittaa Suomen suurimpien kaupunkien ulkopuolisiin toimisto- ja liiketilakiinteistöihin ja Spondan osuus rahastosta on 20 %. 30.9.2014 rahaston kiinteistösijoitusten arvo oli 66,1 milj. euroa.

Spondan omistusosuus Venäjän kiinteistökehityshankkeisiin sijoittavasta Russia Investistä on 27 %. Russia Invest osti SRV:ltä 55 %:n omistusosuuden Pietarissa sijaitsevan Septem City -hankkeen I-vaiheesta, Okhta Mall –kauppakeskushankkeesta. Spondan sijoitus tähän hankkeeseen on noin 16,6 milj. euroa syyskuun 2014 lopussa. Hankkeesta on tiedotettu tarkemmin 17.6.2013 pörssitiedotteella.

RAHAVIRTA JA RAHOITUS

Spondan liiketoiminnan nettorahavirta oli katsauskaudella 92,8 (82,6) milj. euroa. Investointien nettorahavirta oli 46,1 (-26,5) milj. euroa ja rahoituksen nettorahavirta oli -39,3 (-67,5) milj. euroa. Nettorahoituskulut olivat tammi-syyskuussa -44,3 (-43,9) milj. euroa, ja heinä-syyskuussa -14,4 (-15,1) milj. euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy katsauskaudella johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta -4,6 (0,2) milj. euroa, ja vuoden kolmannella neljänneksellä -1,2 (-0,3) milj. euroa. Aktivoitavat korkokulut olivat 0,2 (0,2) milj. euroa.

Spondan omavaraisuusaste 30.9.2014 oli 40,1 (39,4) % ja nettovelkaantumisaste 121,9 (131,2) %. Korollinen vieras pääoma oli 1 831,6 (1 815,6) milj. euroa ja luottojen keskimääräinen laina-aika oli 1,6 (2,2) vuotta. Keskikorko oli 2,8 (3,1) % sisältäen korkojohdannaiset. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus oli 76 (74) %. Koko velkapääoman korkosidonnaisuusaika oli 2,2 (1,9) vuotta. Velanhoitokykyä kuvaava korkokatekerroin oli 3,3 (3,0).

Sponda soveltaa suojauslaskentaa niihin korkojohdannaisiin, jotka täyttävät suojauslaskennan kriteerit. Suojauslaskennassa olevien korkojohdannaisen käyvän arvon muutokset kirjataan taseen omaan pääomaan. Muiden korkojohdannaisen ja valuuttaoptioiden käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan.

Sponda-konsernin lainasalkku muodostui syyskuun lopussa yhteensä 620 milj. euron syndikoiduista lainoista, 471 milj. euron joukkovelkakirjalainoista, 280 milj. euron liikkeeseen lasketuista yritystodistuksista ja 460 milj. euron rahalaitoslainoista. Spondalla oli käyttämättömiä rahoituslimiittejä 495 milj. euroa. Sponda-konsernilla oli vakuudellisia lainoja 179,9 milj. euroa eli 5,1 % konsernin taseesta.

HENKILÖSTÖ

Katsauskauden aikana Sponda-konsernin keskimääräinen henkilöstön määrä oli 122 (122) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa oli 112 (111). Sponda-konsernin palveluksessa oli 30.9.2014 yhteensä 103 (120) henkilöä, joista emoyhtiö Sponda Oyj:n palveluksessa 93 (111). Spondalla on henkilöstöä Suomessa ja Venäjällä. Tammi-syyskuussa Spondan myynnin ja hallinnon kulut olivat -16,5 (-17,2) milj. euroa.

VUOSIPALKKIO- JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Spondalla on käytössään koko henkilöstön kattava vuosipalkkiojärjestelmä, joka perustuu sekä yhtiön yhteisiin että kullekin työntekijälle asetettuihin henkilökohtaisiin tavoitteisiin. Keskeisiä palkkioon vaikuttavia tekijöitä ovat kannattavuus ja liiketoiminnan kehittäminen. Helmikuussa 2014 Spondan hallitus päätti ottaa käyttöön henkilöstön osakeohjelman. Osakeohjelman kohderyhmään kuuluvat kaikki yhtiön ja sen konserniin kuuluvien yhtiöiden työntekijät lukuun ottamatta niitä konserniin työ- tai toimisuhteessa olevia henkilöitä, jotka kuuluvat Spondan pitkän aikavälin osakepohjaiseen kannustinjärjestelmään.

Spondalla on edellisten lisäksi pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä, jossa on kolme kolmen vuoden ansaintajaksoa, kalenterivuodet 2012—2014, 2013—2015 ja 2014-2016. Hallitus päättää kullekin ansaintajaksolle ansaintakriteerit ja niille asetettavat tavoitteet. Ansaintajakson 1.1.2012-31.12.2014 ansaintakriteerit ovat konsernin keskimääräinen sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROCE) kyseisiltä tilikausilta ja konsernin kumulatiivinen osakekohtainen operatiivinen kassavirta (CEPS) kyseisinä tilikausina. Ansaintajaksojen 1.1.2013-31.12.2015 ja 1.1.2014-31.12.2016 ansaintakriteerit sisältävät edellisten lisäksi kiinteistöjen myynnit.

Kannustinjärjestelmään kuuluvat tällä hetkellä yhtiön johtoryhmän jäsenet, yhteensä kuusi henkilöä. Hallitus voi päättää uusien avainhenkilöiden ottamisesta mukaan järjestelmään. Kannustinjärjestelmää on kuvattu tarkemmin yhtiön pörssitiedotteissa 20.3.2012, 1.2.2013 ja 1.11.2013.

KONSERNIRAKENNE

Sponda-konserni muodostuu emoyhtiöstä, tytäryhtiö Sponda Kiinteistöt Oy:stä sekä keskinäisistä kiinteistöyhtiöistä, joista Sponda Oyj tai Sponda Kiinteistöt Oy omistavat koko osakekannan tai enemmistön osakekannasta. Lisäksi Sponda-konserniin kuuluu Spondan kiinteistörahastojen hallinnointiyhtiöt ja Sponda Russia Oy sekä tämän tytäryhtiöt.

SPONDAN OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Spondan osakkeen painotettu keskipurssi oli tammi-syyskuussa 3,72 euroa. Korkein noteeraus osakkeelle NASDAQ OMX Helsingissä oli 4,10 euroa ja alin 3,35 euroa. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 58,4 milj. kappaletta 217,3 milj. eurolla. Osakkeen päätöskurssi 30.9.2014 oli 3,58 euroa, ja yhtiön osakekannan markkina-arvo oli 1 066,4 milj. euroa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti 19.3.2014 hallituksen omien osakkeiden hankintaan, ja valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei käytetty katsauskaudella.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen myös päättämään osakeannista ja osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen asti. Valtuutusta ei käytetty katsauskaudella.

Yhtiöllä oli 30.9.2014 yhteensä 8 859 osakkeenomistajaa, joiden omistus jakautui sektoreittain seuraavasti:

	Osakkeiden määrä, kpl	Osuus osakkeista, %
<i>Julkisyhteisöt</i>	32 131 720	11,4
<i>Hallintarekisteröidyt</i>	144 151 121	50,9
<i>Rahoitus- ja vakuutuslaitokset yhteensä</i>	31 494 993	11,1
<i>Kotitaloudet</i>	21 494 957	7,6
<i>Yritykset yhteensä</i>	46 109 714	16,3
<i>Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt yhteensä</i>	2 975 709	1,1
<i>Ulkomaat yhteensä</i>	4 717 248	1,7
<i>Osakkeita yhteensä</i>	283 075 462	100,0

Liputusilmoituksia ei tehty katsauskaudella.

HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Spondan hallituksessa on seitsemän jäsentä: Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving, Paul Hartwall, Juha Laaksonen, Leena Laitinen, Arja Talma ja Raimo Valo.

Hallitus arvioi, että sen jäsenistä Juha Laaksonen, Leena Laitinen, Arja Talma ja Raimo Valo ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että sen merkittävistä osakkeenomistajista ja Kaj-Gustaf Bergh, Christian Elfving ja Paul Hartwall ovat riippumattomia yhtiöstä.

Sponda Oyj:n tilintarkastajat ovat KHT Esa Kailiala ja KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kai Salli, ja varatilintarkastaja on KHT Lasse Holopainen.

HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

Tarkastusvaliokunnassa toimivat seuraavat henkilöt: Arja Talma (puheenjohtaja), Raimo Valo (varapuheenjohtaja), Juha Laaksonen (jäsen) ja Paul Hartwall (jäsen).

Rakenne- ja palkitsemisvaliokunnassa toimivat seuraavat henkilöt: Kaj-Gustaf Bergh (puheenjohtaja), Christian Elfving (varapuheenjohtaja) ja Leena Laitinen (jäsen).

SPONDAN JOHTO

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

YMPÄRISTÖVASTUU

Ympäristövastuu on yksi Spondan strateginen painopistealue. Spondan ympäristövastuu keskittyy vuonna 2014 kiinteistöjen energiankulutuksen vähentämiseen, jätteen hyötykäyttöasteen tehostamiseen, asiakkaiden kanssa yhteistyössä kiinteistöjen käytön aikaisen ympäristövaikutuksen pienentämiseen, uudishankkeiden ympäristöluokituksiin sekä oman toiminnan ympäristövaikutusten pienentämiseen.

Sponda sai jälleen kansainvälistä tunnustusta vastuullisuudestaan. Sponda oli Pohjoismaiden paras kiinteistösijoitusyhtiö Carbon Disclosure Project (CDP) – arvioinnissa. Sponda sijoittui tänä vuonna sekä Pohjoismaissa että Suomessa selkeästi keskimääräistä paremmin 92B pisteen tuloksella. CDP:n arvioinnissa mitataan yritysten kasvihuonekaasupäästöjä, päästötavoitteita, toimenpiteitä päästöjen vähentämiseksi, ilmastomuutoksen liiketoimintariskejä ja -mahdollisuuksia sekä näiden raportointia.

Sponda jatkaa myös parhaiden kiinteistöalan yritysten joukossa kansainvälisessä vastuullisuuden Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -tutkimuksessa. Vuoden 2014 tutkimuksessa Spondan kokonaisarvio nousi edellisvuodesta, ja yhtiö sijoittui tuloksellaan jälleen kiinteistöalan yritysten kärkineljännekseen. Sponda sai tutkimuksessa jo toista vuotta peräkkäin Green Star-tunnustuksen. Tutkimuksessa arvioidaan kattavasti yritysvastuun osa-alueet yhtiötason johtamisesta, sidosryhmätyöstä ja riskienhallinnasta yksittäisten kiinteistöjen energiankulutukseen, energiatodistuksiin, jätteiden hyödyntämiseen sekä ympäristöluokituksiin. GRESB toteuttaa eurooppalaisten listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden kattojärjestö EPRA:n tavoitteita kiinteistöalan yritysten raportoinnin yhdenmukaisuuden ja läpinäkyvyyden kehittämisessä sekä vastuullisuuden toteuttamisessa kiinteistöissä.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

Sponda arvioi, että kuluvan tilikauden riskit ja epävarmuustekijät aiheutuvat Suomen ja Venäjän talouden heikosta kehityksestä. Kyseiset riskit liittyvät taloudellisen vuokrausasteen laskuun ja vuokralaisten maksukyvyttömyydestä johtuvaan vuokratuottojen menettämiseen sekä Suomessa että Venäjällä.

Spondan kiinteistökehityskohteissa keskeisin riski liittyy tilojen vuokrauksen onnistumiseen.

Venäjän lainsäädännön ja viranomaiskäytännön erilaisuus Suomeen verrattuna voivat aiheuttaa ylimääräisiä riskejä Spondalle. Liiketoiminta Venäjällä lisää Spondan valuuttakurssiriskiä. Valuuttakurssimuutoksista voi aiheutua kurssitappioita, jotka vaikuttavat negatiivisesti yhtiön tulokseen.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Lokakuussa 2014 Sponda allekirjoitti sopimuksen Swedbank AB (publ), Finnish Branch:n kanssa 100 milj. euron vakuudettomasta 5-vuotisesta lainasta. Laina käytettiin kokonaisuudessaan normaalisti marraskuussa 2015 erääntyvän syndikoidun lainan lyhentämiseen, minkä pääoma ennen ennenaikaista lyhentämistä oli 330 milj. euroa.

Lokakuussa 2014 Sponda allekirjoitti sopimuksen Pohjola Pankki Oyj:n kanssa 100 milj. euron vakuudettomasta 5-vuotisesta lainasta. Laina käytettiin kokonaisuudessaan normaalisti marraskuussa 2015 erääntyvän syndikoidun lainan lyhentämiseen, minkä pääoma ennen ennenaikaista lyhentämistä oli 130 milj. euroa.

NÄKYMÄT VUODELLE 2014

Sponda antaa tulevaisuuden näkymät vuodelle 2014 taloudellisen vuokrausasteen ja nettotuottojen kehityksen osalta.

Taloudellinen vuokrausaste

Sponda arvioi, että taloudellinen vuokrausaste jää vuonna 2014 jonkin verran vuoden 2013 lopun tasosta. Aiemmin Sponda arvioi, että konsernin kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste on vuoden 2014 lopussa vuoden 2013 lopun tasolla. Näkymän muutos johtuu pääosin vuoden kolmannen neljänneksen aikana toteutuneista asiakkaiden konkurseista sekä alkaneista velkasaneerauksista.

Nettotuotot

Sponda arvioi nettotuottojen vuonna 2014 olevan 175-180 (Q2/2014: 175-183) milj. euroa (mukaan lukien Certeuimiin myytyjen kohteiden nettotuotto omistusajalta). Arviota tarkistettiin perustuen viimeisen neljänneksen vuokrausnäkyymiin sekä tiedossa olevien kiinteistökauppojen toteutumisen aiheuttamiin muutoksiin Spondan nettotuotoissa.

4.11.2014
Sponda Oyj
Hallitus

Lisätietoja:

toimitusjohtaja Kari Inkinen, puh. 020-431 3311 tai 0400-402 653,
talous- ja rahoitusjohtaja Erik Hjelt, puh. 020-431 3318 tai 0400-472 313 ja
yrityssuunnittelu- ja sijoittajasuhdejohtaja Pia Arrhenius, puh. 020-431 3454 tai 040-527
4462.

Jakelu:

NASDAQ OMX Helsinki
Tiedotusvälineet
www.sponda.fi

SPONDA OYJ OSAVUOSIKATSAUSTIEDOTTEEN 1.1.-30.9.2014 TAULUKKO-OSA

Konsernin tuloslaskelma
M€

	7-9/14	7-9/13	1-9/14	1-9/13	1-12/13
<i>Liikevaihto</i>					
<i>Vuokratuotot ja käyttökorvaukset</i>	61,5	64,0	184,3	193,6	257,2
<i>Korkotuotot rahoitusleasingsopimuksista</i>	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3
<i>Rahastojen hallinnointipalkkiot</i>	1,6	1,7	4,8	5,1	6,8
	63,2	65,7	189,4	198,9	264,3
<i>Kulut</i>					
<i>Ylläpitokulut</i>	-16,8	-15,9	-53,0	-54,2	-71,8
<i>Rahastojen välittömät kulut</i>	-0,2	-0,3	-0,8	-1,1	-1,6
	-17,1	-16,2	-53,7	-55,4	-73,4
Nettotuotot	46,2	49,5	135,6	143,5	190,9
<i>Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	0,0	-0,2	0,6	0,3	0,8
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	0,1	0,7	-1,8	-1,5	-14,2
<i>Vaihto-omaisuuskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot</i>	1,8	0,0	1,9	0,0	0,0
<i>Myynnin ja markkinoinnin kulut</i>	-0,6	-0,5	-1,5	-1,6	-2,2
<i>Hallinnon kulut</i>	-4,9	-4,5	-15,0	-15,6	-21,0
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,1	0,0	0,2	0,2	0,6
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>	-0,6	-1,0	-1,3	-1,7	-2,0
Liikevoitto	42,2	44,1	118,8	123,5	153,0
<i>Rahoitustuotot</i>	0,5	-3,0	10,2	11,4	23,3
<i>Rahoituskulut</i>	-14,9	-12,1	-54,5	-55,3	-83,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-14,4	-15,1	-44,3	-43,9	-59,8
<i>Voitto ennen veroja</i>	27,8	28,9	74,5	79,6	93,2
<i>Katsauskauden ja edellisten tilikausien verot</i>	-0,5	-0,9	-1,7	-2,8	-3,8
<i>Laskennalliset verot</i>	-5,4	-6,5	-12,5	-17,7	-22,5
<i>Laskennallisten verojen verokantamuutos</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	36,3
Tuloverot yhteensä	-6,0	-7,3	-14,2	-20,5	9,9
Katsauskauden voitto	21,8	21,6	60,3	59,1	103,1
<i>Jakautuminen:</i>					
<i>Emoyhtiön omistajille</i>	21,8	21,6	60,3	59,1	103,1
<i>Määräysvallattomille omistajille</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta/tappiosta laskettu osakekohtainen tulos</i>					
<i>Laimentamaton ja laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos, euroa</i>	0,07	0,07	0,20	0,19	0,34

Konsernin laaja tuloslaskelma
M€

	7-9/14	7-9/13	1-9/14	1-9/13	1-12/13
Katsauskauden voitto/tappio	21,8	21,6	60,3	59,1	103,1
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi					
Etuuspohjaisten eläkejärjestelyjen vakuutusmatemaattiset voitot/tappiot	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Verot eristä, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verokannan muutos, uudelleenarvostusrahasto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi, yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi					
Nettotappiot/-voitot rahavirran suojauksista	-3,7	-0,8	-15,4	14,1	16,0
Muuntoerot	-0,4	-0,1	-0,3	-0,6	-1,0
Verot eristä, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	1,0	0,3	3,5	-3,0	-4,5
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi, yhteensä	-3,1	-0,6	-12,2	10,5	10,5
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-3,1	-0,6	-12,2	10,5	10,4
Katsauskauden laaja tulos yhteensä	18,8	21,0	48,0	69,6	113,5
Jakautuminen:					
Emoyhtiön omistajille	18,8	21,0	48,0	69,6	113,5
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Konsernitase
M€

	30.9.2014	30.9.2013	31.12.2013
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	3 122,3	3 264,7	3 253,3
Sijoitukset kiinteistörahastoihin	18,6	92,1	88,3
Osuudet osakkuusyrietyksissä	174,6	0,0	0,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	12,9	12,6	12,5
Liikearvo	14,5	14,5	14,5
Muut aineettomat hyödykkeet	3,0	1,0	1,5
Rahoitusleasingsaamiset	2,7	2,7	2,7
Pitkäaikaiset saamiset	3,7	21,3	11,1

Laskennalliset verosaamiset	25,8	33,9	27,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä	3 378,2	3 442,9	3 411,4
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	7,8	7,8	7,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	20,4	23,7	33,7
Rahavarat	117,8	17,6	18,8
Lyhytaikaiset varat yhteensä	146,0	49,0	60,3
Varat yhteensä	3 524,2	3 491,9	3 471,7
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	111,0	111,0	111,0
Ylikurssirahasto	159,5	159,5	159,5
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	433,8	433,8	433,8
Käyvän arvon rahasto	-33,8	-21,7	-21,5
Uudelleenarvostusrahasto	0,7	0,6	0,7
Muun oman pääoman rahasto	94,0	94,0	94,0
Muuntoerot	2,0	2,2	1,9
Kertyneet voittovarot	637,4	588,9	628,1
	1 404,5	1 368,3	1 407,5
Määräysvallattomien omistajien osuus	1,8	1,8	1,8
Oma pääoma yhteensä	1 406,2	1 370,0	1 409,3
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	189,7	220,0	182,1
Varaukset	1,1	0,0	0,0
Korolliset velat	1 301,0	1 516,3	1 505,5
Muut velat	44,8	27,4	27,2
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 536,5	1 763,8	1 714,8
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset korolliset velat	530,6	299,3	283,3
Ostovelat ja muut velat	50,8	58,8	64,4
Lyhytaikaiset velat yhteensä	581,4	358,1	347,6
Velat yhteensä	2 118,0	2 121,9	2 062,5
Oma pääoma ja velat yhteensä	3 524,2	3 491,9	3 471,7

Konsernin rahavirtalaskelma
M€

	1-9/2014	1-9/2013	1-12/2013
<i>Liiketoiminnan rahavirta</i>			
<i>Tilikauden tulos</i>	60,3	59,1	103,1
<i>Oikaisut</i>	65,4	73,9	74,1
<i>Nettokäyttöpääoman muutos</i>	8,1	0,4	-3,9
<i>Maksetut korot</i>	-37,9	-47,6	-59,5
<i>Saadut korot</i>	0,5	0,7	0,9
<i>Muut rahoituserät</i>	-2,0	-1,3	-4,3
<i>Saadut osingot</i>	0,0	0,0	0,0
<i>Maksetut/saadut verot</i>	-1,6	-2,6	-3,8
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	92,8	82,6	106,5
<i>Investointien rahavirta</i>			
<i>Investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	-70,3	-37,4	-50,9
<i>Investoinnit kiinteistörahastoihin</i>	-5,4	-12,2	-13,6
<i>Investoinnit osuuksiin osakkuusyrityksissä</i>	-46,1	-	-
<i>Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin</i>	-2,3	-0,7	-1,2
<i>Sijoituskiinteistöjen myynnit</i>	101,6	23,8	38,2
<i>Kiinteistörahastojen myynnit</i>	68,2	-	-
<i>Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit</i>	-	-	0,0
<i>Pääomanpalautukset kiinteistörahastoista</i>	0,4	-	-
<i>Investointien nettorahavirta</i>	46,1	-26,5	-27,4
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
<i>Pitkäaikaisten lainojen nostot</i>	15,1	103,9	403,9
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>	-	-92,8	-92,8
<i>Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut</i>	-25,7	-45,7	-345,9
<i>Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut</i>	22,3	23,4	7,4
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>	-	-8,1	-14,5
<i>Maksetut osingot</i>	-51,0	-48,1	-48,1
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-39,3	-67,5	-90,1
<i>Rahavarojen muutos</i>	99,6	-11,4	-11,0
<i>Rahavarat kauden alussa</i>	18,8	30,1	30,1
<i>Valuuttakurssien muutosten vaikutus</i>	-0,5	-1,1	-0,2
<i>Rahavarat kauden lopussa</i>	117,8	17,6	18,8

Laskelma oman pääoman muutoksista
M€

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostusrahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voitto-varat	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2013</i>	111,0	159,5	433,8	-32,3	0,6	186,1	2,3	585,0	1 445,9	1,7	1 447,7
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								59,1	59,1	0,0	59,1
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaiikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Rahavirran suojaukset</i>				10,6					10,6		10,6
<i>Muuntoerot</i>							-0,1		-0,1		-0,1
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				10,6			-0,1	59,1	69,6	0,0	69,6
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osingonjako</i>								-48,1	-48,1		-48,1
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>								-48,1	-48,1		-48,1
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan takaisinosto</i>						-92,1			-92,1		-92,1
<i>Oman pääoman ehtoisen joukkovelkakirjalainan maksetut korot</i>								-6,1	-6,1		-6,1
<i>Muutos</i>								-0,9	-0,9	0,0	-0,9
<i>Oma pääoma 30.9.2013</i>	111,0	159,5	433,8	-21,7	0,6	94,0	2,2	588,9	1 368,3	1,8	1 370,0

	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Käyvän arvon rahasto	Uudelleenarvostusrahasto	Muun oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voitto-varat	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<i>Oma pääoma 1.1.2014</i>	111,0	159,5	433,8	-21,5	0,7	94,0	1,9	628,1	1 407,5	1,8	1 409,3
<i>Laaja tulos</i>											
<i>Tilikauden tulos</i>								60,3	60,3	0,0	60,3
<i>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</i>											
<i>Rahavirran suojaukset</i>				-12,3					-12,3		-12,3
<i>Muuntoerot</i>							0,1		0,1		0,1
<i>Tilikauden laaja tulos yhteensä</i>				-12,3			0,1	60,3	48,0	0,0	48,0
<i>Liiketoimet omistajien kanssa</i>											
<i>Osingonjako</i>								-51,0	-51,0		-51,0
<i>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</i>								-51,0	-51,0		-51,0
<i>Muutos</i>								-0,1	-0,1	0,0	-0,1
<i>Oma pääoma 30.9.2014</i>	111,0	159,5	433,8	-33,8	0,7	94,0	2,0	637,4	1 404,5	1,8	1 406,2

OSAVUOSIKATSAUKSEN LIITETIEDOT

Laatimisperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34, Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti.

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS:n mukaan edellyttää yhtiön johdon arvioiden ja oletusten käyttämistä, mikä vaikuttaa taseen varojen ja velkojen sekä tuottojen ja kulujen määriin. Vaikka arviot perustuvat yhtiön johdon tämänhetkiseen parhaaseen näkemykseen, on mahdollista, että toteumat poikkeavat käytetyistä arvioista.

Sponda ei ole ottanut käyttöön IFRIC 21 Viranomaismaksut -tulkintaa (voimaantulo 1.1.2014). EU hyväksyi tulkinnan kesäkuussa 2014, käyttöön otettavaksi viimeistään 17.6.2014 jälkeen alkavalla seuraavalla tilikaudella. Sponda on päättänyt ottaa tulkinnan käyttöön 1.1.2015 alkavasta tilikaudesta lähtien.

Kaikki luvut on esitetty miljoonina euroina ja ne on pyöristetty lähimpään 0,1 milj. euroon, jolloin yksittäisten lukujen summa voi poiketa esitetystä summasta.

Segmentti-informaatio

Spondan segmentti-informaatio on laadittu periaatteella, että sijoituskiinteistö kuuluu pääkäyttötarkoituksensa mukaiseen segmenttiin. Spondan liiketoiminnalliset segmentit ovat: Toimistokiinteistöt, Kauppakeskukset, Logistiikkakiinteistöt, Kiinteistökehitys, Kiinteistörahastot ja Venäjä. Vuoden 2014 alusta lähtien samassa sijoituskiinteistössä sijaitsevat toimisto- ja liiketilat sekä kauppakeskukset on jaettu asianomaisiin segmentteihin osassa sijoituskiinteistöistä. Muutos tehtiin nykyisten ja potentiaalisten asiakkuuksien sekä muiden asiakassuhteen hallintaan liittyvien syiden perusteella. Muutos vaikutti 10 sijoituskiinteistön jakoon segmenttien välillä. Vertailuluvut on oikaistu vastaamaan uutta jakoa.

Tarkempaa tietoa laskentaperiaatteista löytyy Sponda Oyj:n konsernitilinpäätöksestä 31.12.2013.

Osavuositarkastuksessa esitettäviä tietoja ei ole tilintarkastettu.

Strategia

Sponda saattoi 30.9.2014 päätökseen 12 logistiikkakiinteistön ja kiinteistörahastojen Sponda Fund I, Sponda Fund II sekä Sponda Fund III osuuksien myynnin Certeum Oy:lle. Kauppa oli osa kokonaisjärjestelyä, jossa sovittiin uuden logistiikka- ja teollisuuskiinteistösiirtoihin erikoistuneen yhtiön, Certeumin, perustamisesta. Myytyjen 12 logistiikkakiinteistön velaton myyntihinta oli 216,7 miljoonaa euroa ja kiinteistörahasto-osuuksien myyntihinta oli 77,2 miljoonaa euroa. Järjestelyn yhteydessä Sponda merkitsi Certeumin osakkeita, ja yhtiön omistusosuus Certeumissa tulee olemaan noin 38 % eli noin 175 miljoonaa euroa.

Tuloslaskelma segmenteittäin
M€

<i>Tuloslaskelmatiedot 1-9/2014</i>	Toimisto- kiinteistöt	Kauppa- keskukset	Logistiikka	Kiinteistö- kehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	105,5	34,2	26,8	1,0	17,1	4,8	0,0	189,4
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-28,9	-7,8	-9,7	-1,7	-5,0	-0,8	0,0	-53,7
Nettotuotot	76,6	26,4	17,1	-0,6	12,1	4,0	0,0	135,6
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	1,9	0,0	0,0	0,0	1,9
<i>Arvonlennus vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	6,2	0,9	-2,6	0,1	-9,9	3,6	0,0	-1,8
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-6,3	-1,9	-1,0	-2,2	-1,8	-3,3	0,0	-16,5
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,8	-0,3	-0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	-1,1
Liikevoitto	76,4	25,2	13,3	-0,7	0,4	4,3	0,0	118,8
<i>Investoinnit</i>	89,9	2,9	0,5	11,8	0,5	5,5	48,3	159,4
<i>Segmentin varat</i>	1 837,4	721,3	207,7	134,7	238,4	18,6	366,0	3 524,2
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	88,3	89,3	65,6		89,4			86,5

Tuloslaskelmatiedot 1-9/2013	Toimistokiinteistöt	Kauppakeskukset	Logistiikka	Kiinteistökehitys	Venäjä	Rahastot	Muut	Konserni yhteensä
Liikevaihto	107,1	34,5	29,2	1,0	22,0	5,1	0,0	198,9
<i>Ylläpitokulut ja rahastojen välittömät kulut</i>	-29,3	-8,4	-9,7	-1,6	-5,2	-1,1	0,0	-55,4
Nettotuotot	77,7	26,2	19,5	-0,7	16,8	4,0	0,0	143,5
<i>Luovutusvoitot sijoituskiinteistöistä</i>	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4
<i>Luovutustappiot sijoituskiinteistöistä</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,0	-0,2
<i>Luovutusvoitot/-tappiot vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Arvonalennus vaihto-om.</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	4,9	-3,2	-4,1	0,5	-4,0	4,4	0,0	-1,5
<i>Hallinto ja markkinointi</i>	-6,5	-1,6	-0,8	-2,3	-2,1	-3,8	0,0	-17,2
<i>Muut tuotot ja kulut</i>	-0,2	-0,2	-0,2	-1,0	0,0	0,0	0,0	-1,6
Liikevoitto	76,4	21,2	14,3	-3,5	10,6	4,6	0,0	123,5
<i>Investoinnit</i>	20,2	1,6	1,1	3,3	1,0	12,2	0,7	40,1
<i>Segmentin varat</i>	1 720,4	739,6	410,0	155,2	256,7	92,1	117,9	3 491,9
<i>Taloudellinen vuokrausaste</i>	89,6	90,8	75,6		96,1			88,0

Konsernin tunnusluvut

	7-9/2014	7-9/2013	1-9/2014	1-9/2013	1-12/2013
<i>Tulos/osake, €</i>	0,07	0,07	0,20	0,19	0,34
<i>Omavaraisuusaste, %</i>			40,1	39,4	40,7
<i>Nettovelkaantumisaste, %</i>			121,9	131,2	125,6
<i>Osakekohtainen oma pääoma, €</i>			4,63	4,50	4,64
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,11	0,11	0,28	0,30	0,40

Konsernin avainluvut vuosineljänneksittäin

	Q3/2014	Q2/2014	Q1/2014	Q4/2013	Q3/2013
<i>Liikevaihto, M€</i>	63,2	62,6	63,5	65,3	65,7
<i>Nettotuotot, M€</i>	46,2	45,5	44,0	47,4	49,5
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta, M€</i>	0,1	4,8	-6,7	-12,7	0,7
<i>Liikevoitto, M€</i>	42,2	44,9	31,7	29,5	44,1
<i>Rahoitustuotot ja -kulut, M€</i>	-14,4	-14,5	-15,3	-15,9	-15,1
<i>Katsauskauden voitto, M€</i>	21,8	25,6	12,9	44,0	21,6
<i>Sijoituskiinteistöt*, M€</i>	3 122,3	3 269,0	3 253,4	3 253,3	3 264,7
<i>Oma pääoma, M€</i>	1 406,2	1 387,4	1 367,9	1 409,3	1 370,0
<i>Korollinen vieras pääoma, M€</i>	1 831,6	1 793,1	1 816,8	1 788,8	1 815,6
<i>Tulos/osake, €</i>	0,07	0,09	0,04	0,15	0,07
<i>Operatiivinen kassavirta/osake, €</i>	0,11	0,08	0,09	0,10	0,11
<i>EPRA, NAV (osakekohtainen nettovarallisuus), €</i>	5,39	5,31	5,18	5,29	5,25
<i>Taloudellinen vuokrausaste, %</i>	86,5	85,7	86,2	87,9	88,0

*) sisältää myytävänä oleviksi luokitellut sijoituskiinteistöt

EPRA Earnings (Operatiivinen tulos) M€

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

Vuonna 2013 Sponda muutti EPRA Earnings-tunnusluvun laskenta- ja esittämistapaa vastaamaan paremmin EPRA:n suositusta ja sen takia alla on esitetty EPRA Earnings kahdella tavalla laskettuna.

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) M€	7-9/14	7-9/13	1-9/14	1-9/13	1-12/13
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</i>					
<i>Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan</i>	21,8	21,6	60,3	59,1	103,1
<i>-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon</i>	1,9	2,9	7,3	9,7	24,9
<i>-/+ (ii) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä</i>	0,0	0,2	-0,6	-0,3	-0,8
<i>-/+ (iii) Nettovoitot/-tappiot vaihtomaisuuskiinteistöjen myynneistä</i>	-1,8	0,0	-1,9	0,0	0,0
<i>+/- (iv) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>-/+ (vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset</i>	1,2	0,3	4,6	-0,2	0,9
<i>+/- (viii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot</i>	3,6	5,1	8,8	15,5	-16,6
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	26,7	30,0	78,4	83,8	111,5
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,09	0,11	0,28	0,30	0,39

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) voidaan laskea myös tuloslaskelmasta ylhäältä alas. Seuraavassa taulukossa on esitetty operatiivisen tuloksen laskelma tällä tavalla.

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) M€	7-9/14	7-9/13	1-9/14	1-9/13	1-12/13
<i>EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</i>					
<i>Nettotuotot</i>	46,2	49,5	135,6	143,5	190,9
<i>+ Kiinteistörahastojen realisoituneet voitto-osuudet</i>	2,0	3,6	5,5	8,1	10,7
<i>- Operatiiviset markkinoinnin ja hallinnon kulut</i>	-5,5	-4,9	-16,5	-17,2	-23,2
<i>+/- Operatiiviset liiketoiminnan muut tuotot ja kulut</i>	-0,4	-1,0	-1,1	-1,6	-1,4
<i>Operatiivinen liikevoitto</i>	42,3	47,1	123,5	132,9	177,1
<i>+/- Operatiiviset rahoitustuotot ja -kulut</i>	-13,2	-14,8	-39,7	-44,1	-58,9
<i>-/+ Operatiiviseen tulokseen perustuvat verot</i>	-0,5	-0,9	-1,7	-2,8	-3,8
<i>- Operatiiviseen tulokseen perustuvat laskennalliset verot</i>	-1,9	-1,4	-3,7	-2,2	-2,9
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	26,7	30,0	78,4	83,8	111,5
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake, €	0,09	0,11	0,28	0,30	0,39

Sijoituskiinteistöt

M€

	30.9.2014	30.9.2013	31.12.2013
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa</i>	3 253,3	3 261,3	3 261,3
<i>Hankitut sijoituskiinteistöt</i>	65,0	3,1	3,1
<i>Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin</i>	40,6	24,1	36,6
<i>Myydyt sijoituskiinteistöt</i>	-231,5	-18,0	-31,9
<i>Aktivoidut vieraan pääoman menot, kauden lisäys</i>	0,2	0,2	0,3
<i>Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta</i>	-5,3	-6,0	-16,1
<i>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</i>	3 122,3	3 264,7	3 253,3

Spondan koko kiinteistöomaisuuden yhteenlasketut nettotuotot tammi-syyskuussa 2014 olivat 135,6 (143,5) milj. euroa, ja heinä-syyskuussa 46,2 (49,5) milj. euroa. Toimistotilojen osuus oli 56 %, kauppakeskusten 19 %, logistiikkatilojen 13 %, Venäjä-yksikön 9 % ja Kiinteistörahastot-yksikön 3 %. Spondalla oli 30.9.2014 yhteensä 170 vuokrattavaa kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu, vuokrattava pinta-ala on n. 1,2 milj. m². Noin 63 % on toimistotilaa, 13 % kauppakeskuksia ja 20 % logistiikkatilaa. Kiinteistöjen pinta-alasta 4 % sijaitsee Venäjällä.

Syyskuun 2014 lopussa Spondan sijoituskiinteistöjen käyvät arvot arvioitiin sisäisesti sekä Suomessa että Venäjällä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos oli tammi-syyskuussa -5,3 (-6,0) milj. euroa, ja heinä-syyskuussa -2,6 (-1,7) milj. euroa. Suurin negatiivinen käyvän arvon muutos tuli Venäjän kiinteistöjen ylläpitokulujen ja markkinavuokrien muutoksista. Valuuttakurssimuutos oli kolmannella neljänneksellä positiivinen, koska dollari vahvistui euroon nähden. Erittely käyvän arvon muutoksista on nähtävissä taulukossa "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

Merkittävimmät investointisitoumukset

Katsauskauden loppuun mennessä Kiinteistökehitys-yksikkö oli investoinut yhteensä 11,8 milj. euroa, josta vuoden kolmannella neljänneksellä 5,2 milj. euroa. Investoinnit kohdistuivat pääosin Ilmalanrinteen toimistotalon rakentamiseen.

Spondan kiinteistökehitystoiminta koostuu sekä uudishankekohteista että perusparannuskohteista. Sponda rakentaa Helsingin Ilmalaan Swecon käyttöön kolmen rakennuksen toimistokokonaisuuden. Uudiskohteen arvioidaan valmistuvan joulukuussa 2015. Hankkeen investointi on noin 57 milj. euroa, ja toimistokokonaisuuden ennakkovuokrausaste on 97 %.

Sponda aloitti kesäkuussa 2014 uuden, n. 4 600 m²:n toimistotalon rakentamisen Helsingin Lassilaan. Kohteen investointi on n. 10,6 milj. euroa. Talon päävuokralaiseksi tulee Kone Hissit Oy, ja kohde valmistuu kesäkuussa 2015. Kohteen ennakkovuokrausaste on n. 50 %.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet
M€

	30.9.2014	30.9.2013	31.12.2013
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	12,5	12,5	12,5
<i>Lisäykset</i>	0,5	0,2	0,2
<i>Vähennykset</i>	-	-	-
<i>Tilikauden poistot</i>	-0,2	-0,2	-0,3
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	12,9	12,6	12,5

Vaihto-omaisuuskiinteistöt
M€

	30.9.2014	30.9.2013	31.12.2013
<i>Kirjanpitoarvo kauden alussa</i>	7,8	7,8	7,8
<i>Myynnit ja muut muutokset</i>	0,0	-	-
<i>Lisäykset</i>	-	-	-
<i>Siirrot sijoituskiinteistöihin</i>	-	-	-
<i>Arvon muutokset</i>	-	-	-
<i>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</i>	7,8	7,8	7,8

Vastuusitoumukset

<i>Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön ja osakkeita</i>	30.9.2014	30.9.2013	31.12.2013
<i>M€</i>			
<i>Rahalaitoslainat, joista vakuus annettu</i>	179,9	145,0	144,8
<i>Annetut kiinnitykset</i>	312,1	264,2	264,2
<i>Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo</i>	19,5	19,1	19,2
<i>Annetut takaukset</i>	-	-	-
<i>Vakuudet yhteensä</i>	331,6	283,3	283,4
<i>Vuokra- ja muut vastuut</i>	30.9.2014	30.9.2013	31.12.2013
<i>M€</i>			
<i>Vuokravastuut</i>	127,0	94,5	93,7
<i>Annetut kiinnitykset</i>	3,7	3,9	3,9
<i>Annetut takaukset</i>	2,6	4,7	4,7
<i>Sijoitussitoumukset kiinteistörahastoihin</i>	9,3	30,1	28,7
<i>Korkojohdannaiset</i>	30.9.2014	30.9.2013	31.12.2013
<i>M€</i>			
<i>Koronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	615,0	850,9	695,7

<i>Koronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-42,6	-28,5	-26,7
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, pääoman nimellisarvo</i>	150,0	-	150,0
<i>Viitekoronvaihtosopimukset, käypä arvo</i>	-0,4	-	-0,5
<i>Ostetut korkokatto-optiot, nimellisarvo</i>	554,2	404,1	404,1
<i>Ostetut korkokatto-optiot, käypä arvo</i>	1,0	3,6	3,0
Valuuttajohdannaiset	30.9.2014	30.9.2013	31.12.2013
<i>M€</i>			
<i>Ostetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	8,7	9,9	9,5
<i>Ostetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	0,0	0,1	0,1
<i>Asetetut valuuttaoptiot, nimellisarvo</i>	8,7	9,9	9,5
<i>Asetetut valuuttaoptiot, käypäarvo</i>	-0,2	0,0	0,0
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	30.9.2014	30.9.2013	31.12.2013
<i>M€</i>			
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, nimellisarvo*</i>	187,4	337,4	187,4
<i>Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, käypä arvo*</i>	0,4	16,5	6,9

*Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla on suojattu Ruotsin kruunumääraisten lainojen kassavirtoihin liittyvä valuuttariski. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten nimellisarvot ovat identtiset suojattujen lainojen nimellisarvojen kanssa. Suojattuihin lainoihin ja koron- ja valuutanvaihtosopimuksiin ei sovelleta suojauslaskentaa. Suojattujen lainojen realisoitumaton kurssiero on vastakkaismerkkinen suojaavien koron- ja valuutanvaihtosopimusten käyvän arvon kanssa.

Kaikki johdannaisopimukset kuuluvat IFRS 7:ssä mainitun mukaisesti käyvän arvon hierarkiatasolle 2. Sponda käyttää ulkopuolisia arvostuksia.

Lähipiiritapahtumat M€

Johdon työsuhde-etuudet	30.9.2014	30.9.2013	31.12.2013
<i>Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet</i>	1,5	1,4	1,9
<i>Osakeperusteiset etuudet</i>	0,6	1,1	1,4
Yhteensä	2,2	2,5	3,3

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tulos/osake, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeiden omistajille kuuluva tilikauden tulos} \\ - \text{hybridilainan kaudelle kohdistuvat korot} \\ \text{verovaikutuksella oikaistuna}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän} \\ \text{painotettu keskiarvo}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} \\ - \text{saadut ennakot}}$
Nettovelkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettorahoitusvelat}}{\text{Oma pääoma}}$
Osakekohtainen oma pääoma, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} \\ - \text{Muun oman pääoman rahasto}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Operatiivinen kassavirta/osake, €	=	$\frac{\text{Liikevoitto} \\ -/+ \text{ Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta} \\ + \text{ Liikearvon kohdistus} \\ + \text{ Hallinnon poistot} \\ +/- \text{ Varausten muutokset} \\ +/- \text{ Etuuspohjaiset eläkekulut} \\ - \text{ Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut} \\ - \text{ Kassavirtavaikutteiset verot} \\ +/- \text{ Muut erät}}{\text{Tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän} \\ \text{painotettu keskiarvo}}$
EPRA NAV per share, osakekohtainen nettovarallisuus, €	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma} \\ - \text{Muun oman pääoman rahasto} \\ + \text{ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo} \\ + \text{ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja} \\ \text{poistoerosta syntynyt} \\ \text{laskennallinen verovelka} \\ - \text{Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt} \\ \text{goodwill-arvo}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
EPRA Net Initial Yield (NYI), alkutuotto, %	=	$\frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettovuokratuotto} \\ \text{Sijoituskiinteistöt} \\ - \text{ Kehityskohteet} \\ + \text{ Arvioidut ostajan kulut}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
EPRA "topped up" NYI, (oikaistu alkutuotto), %	=	$\frac{\text{Vuotuinen laskennallinen nettovuokratuotto} \\ + \text{ Porrastetut vuokrat, vuokravapaat kk:t yms} \\ \text{Sijoituskiinteistöt} \\ - \text{ Kehityskohteet} \\ + \text{ Arvioidut ostajan kulut}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$